

Nefndasvið Alþingis  
[nefnasvid@althingi.is](mailto:nefnasvid@althingi.is)

Í dag, 7. desember 2004, hefur Fasteignamati ríkisins borist tvíliða fyrirspurn frá minnihluta efnahags- og viðskiptanefndar Alþingis vegna frumvarps til laga um breytingu á lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001. Fyrri liður fyrirspurnarinnar varðar hvernig áætlun um stofn- og rekstrarkostnað Landskrár fasteigna hafi breyst frá því þegar umsýslugjald var hækkað á árinu 2000 og gert var ráð fyrir að þessi kostnaður yrði á fjórum árum um 615 m.kr. eða um 150 m.kr. á hverju ári og að þegar Landskráin yrði tilbúin væri árlegur rekstrarkostnaður um 100 m.kr.

Í frumvarpi til breytinga á lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 sem lagt var fram á 125. löggjafarþingi var lögð til hækkun umsýslugjalds úr 0,025% í 0,1%, eða úr 50 m.kr. í 200 m.kr. eða um 150 m.kr. á ári. Í minnisblaði vinnuhóps um Landskrá fasteigna vegna fundar í efnahags- og viðskiptanefnd 29. febrúar 2000 um stofn- og rekstrarkostnað Landskrár fasteigna kom fram að ætla megi að árlegur kostnaðaruki miðað við þáverandi rekstur Fasteignamats ríkisins verði 100 m.kr. eftir að þessi fjögurra ára uppbyggingartími er að baki að öðrum fjárframlögum til Fasteignamats ríkisins óbreyttum.

Þær breytingar á lögum sem gengu í gildi 1. janúar 2001 og mörkuðu grundvöll Landskrár fasteigna beindust einkum að myndun þinglýsingarhluta skrárinnar með því að samræma upplýsingar um fasteignir í þinglýsingabókum, fasteignamatsskrá Fasteignamats ríkisins og fasteignaskrár sveitarfélaga. Þær áætlanir um stofn- og rekstrarkostnað Landskrá fasteigna sem fjármagnaðar voru með hækkun umsýslugjalds árið 2001 miðuðu einvörðungu að fjármögnun þeirrar aðgerðar. Sú áætlun hefur gengið eftir nema að því leyti að misræmi upplýsinga um fasteignir milli skráar Fasteignamats ríkisins, skráa sveitarfélaga og þinglýsingabóka var áætlað 10%, en hefur reynst vera á bilinu 18-33% eftir sýslumannsumdæmum. Greiða þarf úr slíku misræmi áður en eign er staðfest í Landskrá fasteigna enda varðar það mikilvæga hagsmuni fasteignaeigenda að skráning sé rétt og ótvíræð. Þetta misræmi varðar meðal annars eignarhald, staðsetningu, gerð, stærð, eiginleika og notkun fasteignar eða að fasteign er ekki skráð eða hefur verið skráð en er ekki lengur til. Mikil og vandasöm vinna mun standa yfir næstu ár við að greiða úr misræmi vegna þeirra fasteigna sem skráning er ekki hafin á eða ekki hefur reynst unnt að ljúka skráningu á fyrir misræmis sakir en þær eru 34-36 þúsund talsins.

Þinglýsingarhluti Landskrár fasteigna er hins vegar aðeins einn skráarhluti af fimm. Í stofnhluta eru heiti, auðkenni og afmörkun fasteigna. Í mannvirkjahluta eru byggingarfræðileg atriði um fasteignir og notkun þeirra eða einstaka hluta þeirra eftir því sem við á. Í fasteignamatshluta eru matsgögn ásamt fasteigna- og brunabótamati. Með jarðalögum nr. 81/2004 sem gengu í gildi 1. júlí 2004 var fimmti hluti skrárinnar lögfestur, jarðahluti, þar sem fram eiga að koma upplýsingar um margvísleg atriði varðandi jarðir og annað land. Jafnframt er kveðið á um að Fasteignamat ríkisins skuli í þessum tilgangi leggja til skráningarsvæði fyrir framangreindar upplýsingar án sérstaks kostnaðar fyrir landbúnaðarráðuneytið.

Við myndun Landskrár fasteigna hefur reynst óhjákvæmilegt að bæta og samræma upplýsingar í öllum hlutum skrárinnar þótt ekki hafi verið gert ráð fyrir því við

stofnun skrárinnar. Upplýsingar í stofnhluta hafa verið bættar með því að nýjar fasteignir eru nú stofnaðar með sérstöku stofnskjali auk þess sem undirbúningur er hafinn að skráningu hnita fasteigna í stofnhlutann til að skráin nýtist sem stoðgagn í landupplýsingakerfum, sbr. 2. mgr. 1. gr. laganna. Unnið er að því að bæta upplýsingar í mannvirkjahluta skrárinnar með því að staðla og endurskilgreina þær upplýsingar sem notaðar eru við skráningu mannvirkja og einkum koma fram í skráningartöflu, eignaskiptayfirlýsingu og byggingarlýsingu. Mikil vinna hefur verið lögð í að bæta matshluta skrárinnar. Árið 2001 var brunabótamat allra brunabótamatsskyldra húseigna endurmetið. Samtímis fór fram endurmat fasteignamats íbúðarhúsnæðis um allt land og nokkurra annarra tegunda fasteigna og í undirbúningi er endurmat jarða, sumarbústaða og lands utan þéttbýlis. Undirbúningur að myndun jarðahluta skrárinnar er hafinn í samvinnu landbúnaðarráðuneytisins og Fasteignamats ríkisins. Sá undirbúningur felst einkum í samræmingu á hugtakanotkun, kerfishönnun, forritun og kerfisprófun og síðar í skráningu upplýsinga í jarðahlutann og leiðréttingu á misræmi á skráningu einstakra jarða.

Með ofangreindri þróun Landskrár fasteigna hafa nýjar þarfir og ný not komið í ljós fyrir skrána og sífellt koma fram ábendingar frá fasteignaeigendum, opinberum aðilum, tryggingarfélögum, lánastofnunum fyrirtækjum o.fl. um þróun skrárinnar til að þjóna samfélaginu sem best. Þetta snertir meðal annars endurgjaldslausu upplýsingagjöf um fasteignamarkaðinn og vinnsla á ýmskonar tölfræði um hann en á heimasíðu stofnunarinnar hefur almenningur möguleika á að setja fram sérsniðnar fyrirspurnir um fasteignaverð og birtast þá tölfræðilegar upplýsingar unnar úr kaupsamningum fasteigna. Einnig eru mikil eftirspurn eftir upplýsingum um fasteignir, gerð þeirra og eiginleika ásamt matsfjárhæðum sem veittar eru endurgjaldslaus. Sala á rafrænum veðbandayfirlitum til lögaðila sem þurfa á þeim upplýsingum að halda vegna starfsemi sinnar er hafin en þau hafa að geyma efnislega sömu upplýsingar og þinglýsingavottorð og renna tekjur af þeim í ríkissjóð skv. lögum um aukatekjur ríkissjóðs nr. 88/1991. Til að geta sinnt hlutverki sínu af öryggi hefur stofnunin einnig styrkt innviði sína. Má þar nefna uppbyggingu gæðastjórnunarkerfis samkvæmt alþjóðastaðlinum IST ISO 9001:2000 sem hefur það að markmiði að tryggja rétta stjórnsýslu og virka framleiðslu stofnunarinnar og mótun öryggisstefnu með hliðsjón af ÍST ISO/IEC 17799 um starfsvenjur fyrir stjórnun upplýsinga sem eru grundvöllur skipulags og viðhaldsaðgerða sem standa vörð um leynd, réttleika og tiltækileika gagna og upplýsingakerfa. Samræming þinglýsingarbóka og fasteignaskráa í þinglýsingarhluta Landskrár fasteigna hefur þannig ekki reynst vera afmarkað og einangrað verkefni. Þróun allra hluta skrárinnar hefur óhjákvæmilega fylgt í kjölfarið og er rekstur, viðhald og þróun skrárinnar og þjónusta henni tengd meginviðfangsefni í dagleggar starfsemi Fasteignamats ríkisins.

Síðari liður fyrirspurnarinnar varðar hvaða áhrif hækkun vísitölu og þar með brunabótamats fasteigna hafi haft á tekjur Fasteignamats ríkisins af umsýslugjaldi frá því það var fært í bráðabirgðaákvæði síðast og hverjar séu heildartekjur af gjaldinu í dag. Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 er kveðið á um í 11. mgr. 2. gr. að brunabótamat húseigna breytist til samræmis við breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar hinna ýmsu húseigna. Þá er í 1. mgr. sömu greinar tekið fram að brunabótamat skuli afskrifað eftir aldri fasteignar, en með breytingarlögum nr. 34/1999 var fyrst kveðið á um að brunabótamatið skyldi taka tillit til aldurs.

Nánari útfærsla kemur fram í ákvæðum í reglugerð um lögboðna brunatryggingu húseigna nr. 809/2000, sbr. 2. og 3. mgr. 5. gr. sem eru svohljóðandi:

*“Við ákvörðun afskrifta skv. 1. mgr. skal taka mið af áætluðum líftíma byggingarhluta eða frumþátta þeirra eftir því sem við á. Afskriftir taka þó ekki til vinnu manna og vélavinnu nema í þeim tilvikum að húseign sé gölluð eða skemmd að einhverju eða öllu leyti.*

*Brunabótamat skal skrá í fasteignaskrá/Landskrá fasteigna þar sem því skal viðhaldið. Skal Fasteignamat ríkisins breyta vátryggingarfjárhæðum árlega skv. þeim breytingum sem orðið hafa á byggingarkostnaði hinna ýmsu húseigna næstliðið ár að teknu tilliti til útreiknaðra eða áætlaðra afskrifta vegna sama tímabils.”*

Á árinu 2001 var brunabótamat húseigna endurmetið í fyrsta sinn með sömu aðferðafræði um land allt á grundvelli skráningarupplýsinga í Landskrá fasteigna. Samhliða var hrundið í framkvæmd ákvæðum um aldursafskriftir í brunabótamati. Við þessa aðgerð lækkaði heildarfjárhæð brunabótamats um 4%. Síðan eru afskriftir brunabótamats reiknaðar árlega við útgáfu fasteignaskrár 31. desember ár hvert sbr. ofangreind ákvæði reglugerðar.

Umsýslugjald hefur skilað eftirgreindum tekjum til Fasteignamats ríkisins:

1996	34,3 m.kr.
1997	45,6 m.kr.
1998	47,6 m.kr.
1999	48,0 m.kr.
2000	50,9 m.kr.
2001	199,7 m.kr. (hækkun úr 0,025‰ í 0,1‰ af brunabótamati)
2002	226,9 m.kr.
2003	253,4 m.kr.
2004	266,0 m.kr. (áætlun)