

Nefndasvið Alþingis

Reykjavík, 8. febrúar 2018

Tilvísun ÞÍ: 2018020375/6.6.0

Tilvísun sendanda:

Efni: Umsögn Þjóðskrár Íslands um tillögu til þingsályktunar, 65. mál.

Með vísan til tillögu til þingsályktunar um gerð stofnefnahagsreikninga fyrir ríkissjóð í heild og einstaka ríkisaðila í A-hluta, 65. mál, gefur Þjóðskrá Íslands eftirfarandi umsögn varðandi verðmat fasteigna:

Fasteignamat

Samkvæmt lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, skulu allar fasteignir í landinu skráðar í fasteignaskrá. Hver fasteign skal metin fasteignamati sem skal endurspegla staðgreiðsluverð eignar miðað við heimila og mögulega nýtingu eignar í febrúarmánuði næst á undan matsgerð. Fasteignamat grundvallast á þremur matsaðferðum sem eru eftirtaldar:

- Markaðsmat, sem byggir á kaupsamningum fasteigna og á við þær eignir sem virkur sölumarkaður er um, s.s. íbúðareignir og sumarhús.
- Tekjumat, sem byggir á leigusamningum og á við um þær eignir sem virkur leigumarkaður er um, s.s. skrifstofu- og verslunarhúsnæði og eignir fyrir léttan iðnað.
- Kostnaðarmat sem byggir á kostnaðarútreikningi og á við um sérhæfðar eignir þar sem hvorki er til staðar sölu- né leigumarkaður s.s. skólar og sjúkrahús.

Brunabótamat og afskrifað endurstofnverð

Samkvæmt lögum um brunatryggingar, nr. 48/1994, skal meta hverja húseign brunabótamati. Matið skal taka til þeirra efnislegu þátta húseignar sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti.

Grundvöllur brunabótamats er afskrifað endurstofnverð (AEST). Endurstofnverð húseignar (EST) er áætlaður nýbyggingarkostnaður húseignarinnar og er haldið við með því að reikna það árlega upp á nýtt útfrá fyrirbyggjandi magntölum og byggingarlýsingu.

Gæði endurstofnverðs ræðst af skráningarupplýsingum húseignarinnar sem um ræðir og mikilvægt er að réttar stærðar- og magntölur séu fyrirbyggjandi sem og réttar upplýsingar um byggingarefni. Við árlegan útreikning er einnig tekið tillit til afskrifta og reiknað út afskrifað endurstofnverð (AEST). Stuðst er við fimm mismunandi afskriftarferla í dag. Þjóðskrá Íslands tekur fram að mögulegt er að vinna að sérsníðnum afskriftaferlum í samræmi við óskir fyrir mat fasteigna á efnahagsreikningi fyrir eignir ríkisins.

Fasteignaskrá

Margar húseignir í eigu ríkisins eru komnar til ára sinna og ekki eru fyrirbyggjandi nákvæmar skráningarupplýsingar þar sem í fæstum tilvikum hefur verið gerð skráningartafla yfir þær, sem hefur verið lagaskylda yfir allar nýjar húseignir í um tvo áratugi.

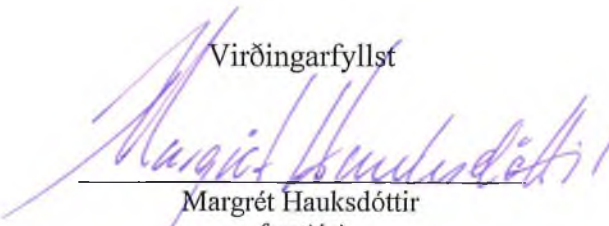
Marghliða ávinningur felst í því að bæta skráningu fasteigna ríkisins í fasteignaskrá, bæði húseigna og lands. Mikil verðmæti fasteignar felast í staðsetningu eignarinnar og þarf því einnig að huga að fullri skráningu upplýsinga um land og er þá aðallega átt við afmörkun lands með hnitasetningu og skráningu á gæðum lands. Fyrirhugað er að taka jarða- og landmatsaðferðir til gagngerrar endurskoðunar í endurmati árið 2020 enda er mat jarða alltof lágt. Ríkiseignum er ljóst að stórbæta þarf upplýsingar um jarðir og lönd í eigu ríkisins því flestar ríkisjarðir eru skráðar stærðarlausar. Það er þó tekið fram að þjóðlendur sem færðar eru inn í fasteignaskrá eru allar með hnitsettri afmörkun.

Með vísan til framanritaðs er ljóst fasteignaskrá er skrá sem ætlað er að nýtast öllum stjórnvöldum. Útbúin hefur verið sértækt vefviðmót yfir allar eignir ríkisins í fasteignaskrá. Ríkiseignir hafa aðgang að vefviðmóttinu og hafa möguleika á að bæta við upplýsingum eftir sínum þörfum.

Að lokum er vakin athygli á 25. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, þar sem segir að opinberir aðilar, ríkisstofnanir, ríkisfyrirtæki, sveitarfélög og allar stofnanir þeirra skulu í öllum viðskiptum og í hvers konar verðmætisviðmiðunum nota upplýsingar fasteignaskrár sem grundvöll viðskipta sinna eftir því sem við getur átt.

Fyrirliggjandi eru vel ígrundaðar matsaðferðir sem hafa fengið alþjóðlegar viðurkenningar á sínu sviði. Bæði fasteignamati og brunabótamati er vel viðhaldið með árlegum endurreikningi í stað framreiknings sem leiðir til úreldingar matsins á ákveðnum árafjölda.

Virðingarfyllst



Margrét Hauksdóttir
forstjóri