

Sælt veri fólkið.

Mig langar að gera athugasemdir við ofangreind lagafrumvörp, hið fyrra til laga um Þjóðskrá Íslands og hið síðara um endurnot opinberra upplýsinga.

Baksvið:

Eftir meistaraþróf í hagfræði- og hagrannsóknunum frá HÍ árið 1998 starfaði ég í 5 ár hjá Norræna fjárfestingarbankanum í Helsinki sem sérfræðingur í tölfraði- og áhættugreiningu og frá árinu 2003 sem sjálfstæður ráðgjafi á framangreindum sviðum hérlendis, þar af sem ráðgjafi Fjármálaeftirlitsins við endurreisn íslenska bankakerfisins frá árinu 2009. Síðan 2012 hef ég unnið í fullu starfi sem frumkvöðull nýsköpunarfyrirtækja. Í því hlutverki hef ég leitt eða átt aðild að þremur verkefnum sem hafa hlotið stuðning Tækniþróunarsjóðs Íslands og einu sem styrkt var af Rannsóknasjóði. Hafa tvö þeirra fyrirtækja sem ég hef stofnað afluð fjármagns með sölu hlutafjár og skapað í framhaldi af því sérfræðistörf fyrir 10-12 manns hvort. Annað þeirra er Gangverð ehf., sem rekur og selur tölfraðileg eignaverðslíkön fyrir markað með bifreiðar og íbúðarhúsnæði, auk þess að þróa metla til eftirlits og greiningar verðbréfamarkaðar í samstarfi við NASDAQ-OMX o.fl. aðila. Ég hef því haft tölfraði- og áhættugreiningu eignaverðs að aðalstarfi í um 20 ár.

Ágallar frumvarpanna:

Löngu er tímabært að færa skilyrði til endurnota opinberra upplýsinga í það horf sem erlendir frumkvöðlar hafa búið við í áratugi á sviði verðmætasköpunar úr samfélagslegum gögnum (Big Data). Frumvarpið varðar skýra almannahagsmuni, enda hafa frjáls endurnot opinberra upplýsinga orðið uppspretta nýsköpunar og vöruþróunar hvarvetna serm þau hafa verið innleidd. Gott dæmi um það er að í kjölfar þeirrar ákvörðunar Reagans bandaríkjaforseta að leyfa gjaldfrjáls almenn afnot GPS upplýsinga hersins árið 1983 varð til umsvifamikill tækniöndur þar í landi, sem um 3 milljónir sérfræðinga byggja beinlínis afkomu sína á í dag og mun fleiri óbeint. Eru þeir næstum því jafnmargir og allir grunn- og framhaldsskólakennarar Bandaríkjanna (3,8 m). Afurðir þessarar þróunar er eiins og kunnugt er að finna í öllum snjallsímum og nota margir á hverjum degi. Hérlendis er sérstaklega mikilvægt að skilyrði til nýsköpunar og vöruþróunar séu sambærileg við það sem gerist erlendis, þar sem heimamarkaður hér er svo lítil að ekki er hægt að réttlæta mikla fjárfestingu í vöruþróun nema með skírskotun til útflutnings.

Í 10. gr. frumvarpsins um endurnot er aftur á móti að finna undantekningu sem dregur úr því tennurnar. Þar er opinberum aðilum sem hafa "þörf" fyrir að fjármagna sig með sölu upplýsinga gert heimilt að hafna frjálsum endurnotum einkaaðila af þeim upplýsingum sem mynda tekjustofna þeirra. Eina mikilvæga dæmið um slíkan aðila hérlendis er Þjóðskrá Íslands, sem um árabíl hefur fjármagnað sig með þessum hætti. Með þessari undantekningu er því verið er að undanskilja fasteignamarkaðinn frá frjálsum endurnotum, en hann felur í sér stærstu og augljósustu tækifærin fyrir frumkvöðla til að stuðla að framförum og skapa verðmæti fyrir sig og aðra hérlendis. Í öðrum löndum er þetta ekki gert svona og eru þar mörg dæmi um blómleg nýsköpunarfyrirtæki sem hefðu aldrei orðið til án þess að aðgangur að endurnotum opinberra fasteignaupplýsinga væri frjáls, t.d. www.zillow.com, www.booli.se og www.boliga.dk svo nokkur séu nefnd. Væri mikil skammsýni af stjórnvöldum að stuðla að því að þetta ástand verði viðvarandi í næstu framtíð og varpar sá möguleiki skugga sýndarmennsku á endurnotafrumvarpið. Ef einhvers staðar er þörf á tækniþróun á grundvelli opinberra upplýsinga hérlendis, er það á okkar sveiflukennda fasteignamarkaði, en í greiningu hans stöndum við langt að baki öðrum þjóðum.

Gjaldskrárfjármögnun Þjóðskrár er tímasekkja og andstæð almannahagsmunum á margan hátt. Eins og Gangverð ehf. hefur fengið að reyna síðustu 7 árin er afar erfitt að fjármagna og markaðssetja nýjungar í þjónustu við fasteignamarkaðinn meðan þetta fyrirkomulag er við lýði. Fæstir sem hafa reynt fyrir sér á þessum markaði eru jafn þrautseigir og við og hafa margir gefist upp. Þjóðskrá byggir afkomu sína m.a. á því að markaðssetja lögbundið mat á skattstofni sem mælikvarða á markaðsverð til viðmiðunar í viðskiptum og áhættugreiningu. Á sama tíma hefur stofnunin tekjur af því að selja samkeppnisaðilum sínum á þessu sviði nauðsynleg aðföng. Þó Þjóðskrá hafi að nafninu til falið Deloitte ráðgjöf að semja gjaldskrána, fer sú vinna alfarið fram á forsendum Þjóðskrár sjálfar og felst aðferðafræðin einfaldlega í að deila áætluðum heildarkostnaði rekstursins niður á vöruflokk og magn. Því hefur stofnunin í reynd sjálfdegi um rekstrarkostnað sinn, gagnstætt þeim opinberu stofnunum sem gert er að standa reikningskil á kostnaði gagnvart fjárveitingavaldinu. Á meðal annarra afleiðinga þessa fyrirkomulags er það, að Þjóðskrá getur látið keppinauta sína á sviði kerfisbundins fasteignamats greiða aðfangakostnað sinn og finnast vart lengur hérlendis jafn skýr dæmi um misnotkun á markaðsráðandi stöðu af hálfu opinbers aðila.

Erlendis er óviða miðað við sibreytilegt markaðsverð sem skattstofn. Má nefna að í Svíþjóð er skattstofninn metinn á 3 ára fresti og í BNA víða mun sjaldnar. Þjóðskrá er aftur á móti skv. lögum um

Fasteignaskráningu og fasteignamat gert að meta fasteignir til "gangverðs í febrúarmánuði á undan mati", sbr. 27. gr. laga um Fasteignaskráningu og fasteignamat. Tilgangurinn er þó sá að mynda skattstofn í þágu hins opnbera. Mikill munur er á því hvaða matsaðferðir henta til mat á skattstofni og til viðmiðunar í frjálsum viðskiptum. Hefur það marga galla að blanda þessu tvennu saman. Í skattmati er mikilvægt að matið sé stöðugt yfir tíma og óumdeilanlega varfærið þannig að vafinn sé allur skattborgaranum í hag, enda má laga skatthlutfallið að varfærnu mati og tryggja þannig sömu heimtur fasteignaskatta. Til að ná þessum markmiðum hentar kostnaðarmat betur en flókið tölfræðimat sem er ógagnsætt fyrir leikmenn og felur óhjákvæmilega í sér óvissu. Til viðmiðunar í viðskiptum og í áhættugreiningu eignasafna þarf matið aftur á móti að vera réttvísandi á hverjum tímapunkti og þar með sibreytilegt, en minna máli skiptir þó því fylgi ákveðin óvissa, svo lengi sem hún er þekkt. Fasteignamat Þjóðskrár hefur verið framkvæmt með sama hætti í áratugi og gerir hvorugan hlutinn vel. Fasteignamatið ofmetur ódýrari eignir og vanmetur þær dýrari, en bregst seint við lækkunum á markaðsverði. Þjóðskrá getur ekki gefið upplýsingar um það hver óvissa mats er í einstökum tilvikum. Þar sem ríkið stendur að matinu myndar það þó óhjákvæmilega viðmið eða "akkeri" í viðskiptum og hefur óheppileg og þensluhvetjandi áhrif á markaðinn. Auðvelt er að sýna fram á það tæknilega að tölfræðimat Þjóðskrár er hvorki réttvísandi né lágmarkar óvissu. Er Fasteignamatið langt frá því að vera jafn nákvæmt og t.d. sambærilegt mat Gangverðs, hvaða tæknilegan mælikvarða sem miðað er við. Á meðan Þjóðskrá er gert að meta eignir til "gangverðs" er sá möguleiki alltaf fyrir hendi að skattgreiðendur geti véfengt Fasteignamatið, til dæmis með vísan til mats Gangverðs. Þetta snýst um hlutlægar staðreyndir og yrði dómur að fallast á þetta sjónarmið væru kvaddir til óvilhallir sérfræðingar. Vegna þess að túlkun Fasteignamatisins sem markaðsvirðis skapar umtalsverðar tekjur fyrir Þjóðskrá, leitast stofnunin þó við að verja stöðu sína á þessu sviði, breiða yfir ágalla matsins og torvelða samkeppni.

Samantekt:

Gjaldskrárfjármögnun Þjóðskrár og tilsvandandi undanþága stofnunarinnar frá væntanlegum lögum um frjáls endurnot opinberra upplýsinga vinna gegn nýsköpun, hugviti og atvinnuþróun og eru andstæðar almannahagsmunum. Þetta fyrirkomulag hefur óheppileg áhrif á fasteigna- og fjármálamarkað og þjagar mat á skattstofni þar sem Þjóðskrá hefur hagsmuni af því að markaðssetja skattmat sem viðskiptaverð og misnota markaðsráðandi stöðu til að hindra framþróun og samkeppni í greiningu fasteignamarkaðar. Fyrirkomulagið letur til kostnaðaraðhalds hjá stofnuninni. Kostar um 4 ma. kr. að reka Þjóðskrá, en til samanburðar aðeins um 1,5 ma. kr. að reka Hagstofuna. Við gagnrýni Ríkisendurskoðunar á kostnaðarpenslu Þjóðskrár árið 2013 brást stofnunin með því að leggja til hreina gjaldskrárfjármögnun. Með því að verða við þessari ósk hennar í nýjum lögum er verið að sópa kostnaðarvandanum undir teppið. Fram kemur í skýrslu Ríkisendurskoðunar að starfsánægja er minni hjá Þjóðskrá og starfsmannavelta meiri en hjá öðrum sambærilegum stofnunum. Þetta má vafalaust að hluta rekja til þess tvískinnungs að jafnframt því að veita almenningi sjálfsagða þjónustu, er stofnuninni gert að standa í sífelldri hagsmunagæslu til að verja tekjustofna sína sem engin sátt getur orðið um til lengri tíma litið.

Til fróðleiks:

Á meðal annarra eignaverðslikana hefur Gangverð þróað kerfisbundið mánaðarlegt markaðsverðmat allra íbúða á landinu til notkunar í viðskiptum, við lánveitingar og við áhættuútreikninga. Vilji þingmenn kynna sér þessa vöru er þeim heimilt að skrá sig inn á vefslóðinni island.invector.eu með notendanafninu *nefndarsvið* og lykilorðinu *nefnd5265*. (Athugið að fyrir misgáning hefur auka "r" slæðst inn í notendanafnið). Einnig er bent á greiningarviðmót fasteignamarkaðar efir hverfum sem Gangverð veitir afnot af endurgjaldslaut á vefslóðinni husnaedi.gangverd.is. Ef upp koma einhver vandamál má vekja máls á þeim í tölvupósti á gagnverd@gangverd.is.

Virðingarfyllt

Sigurður Ingólfsson

Gangverð ehf. / Invector Inc.