

## Nefndarálit með breytingartillögu

um frumvarp til laga um breytingu á lögum um skráningu og mat fasteigna,  
nr. 6/2001, með síðari breytingum (ákvörðun matsverðs).

Frá allsherjar- og menntamálanefnd.

Nefndin hefur fjallað um málið og fengið á sinn fund Skúla Þór Gunnsteinsson frá samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneyti, Björgu Finnbogadóttur og Inga Þór Finnsson frá Þjóðskrá Íslands, Bergþóru Halldórsdóttur frá Samtökum atvinnulífsins, Ingvar J. Rögnvaldsson og Jarþrúði Hönnu Jóhannsdóttur frá ríkisskattstjóra, Vigdísí Häsler og Valgerði Freyju Ágústsdóttur frá Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Öundur Pál Ragnarsson frá Seðlabanka Íslands og Þórð Sveinsson og Gunnar Inga Ágústsson frá Persónuvernd.

Nefndinni bárust umsagnir frá Persónuvernd, ríkisskattstjóra, Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Samtökum atvinnulífsins og Seðlabanka Íslands.

Með frumvarpinu er lögð til ítarlegri skilgreining á heimildum Þjóðskrár Íslands til aðgangs að gögnum við ákvörðun matsverðs fasteigna.

### Tekjuaðferð.

Þjóðskrá Íslands hefur stuðst við þrjár matsaðferðir við mat á fasteignum, þ.e. markaðsaðferð, tekjuaðferð og kostnaðaraðferð. Allar aðferðirnar hafa það markmið að ákvarða gangverð fasteignar umreiknað til staðgreiðslu miðað við nýtingu viðkomandi eignar á hverjum tíma, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001. Það sem ræður því hvaða aðferð verður fyrir valinu er aðgengi að gögnum og upplýsingum hverju sinni og sú sem er líklegust til að skila matsniðurstöðu sem endurspeglar markaðsverðmæti eignarinnar.

Í greinargerð frumvarpsins kemur fram að með lögum nr. 83/2008, um breytingu á lögum um skráningu og mat fasteigna, var tilhögun fasteignamats breytt og m.a. tekin upp svokölluð tekjuaðferð við mat fasteigna, sbr. 2. mgr. 27. gr. laganna. Á fundum nefndarinnar kom fram gagnrýni á framkvæmd við ákvörðun fasteignamats með tekjuaðferð og að ekki væri rétt að festa tekjuaðferðina frekar í sessi með frumvarpinu. Fram komu þau sjónarmið að skoða þyrfti framkvæmdina og hvort hún samrýmdist 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna. Í 27. gr. laganna komi fram sú skýra meginregla að við ákvörðun fasteignamats skuli leita eftir að finna gangverð eignar. Einungis þegar gangverð fasteigna sé ekki þekkt skuli matsverð metið eftir bestu fánlegu vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með samþættu mati mismunandi þátta, þ.m.t. tekjum. Þannig sé um að ræða undantekningu á meginreglunni þegar byggt er á öðrum þáttum en gangverði. Auk þess standist það ekki að ákvarðanir um matsverð með tekjuaðferð geti leitt til skattahækkana fyrir atvinnulífið langt umfram verðlagsbreytingar eða kunni að leiða til víxlverkandi hækkana fasteignagjalds og leiguverðs.

Í greinargerð með frumvarpinu kemur fram að ráðuneytið muni skoða þessa gagnrýni nánar. Þá kemur fram að fasteignamat skuli ávallt endurspegla gangverð og telur ráðuneytið ekki rétt að fresta framlagningu frumvarpsins enda komi það ekki í veg fyrir að framkvæmd fasteignamats með tekjuaðferð eða öðrum matsaðferðum verði tekin til endurskoðunar síðar.

Nefndin tekur undir framangreint og áréttar mikilvægi þess að ráðuneytið haldi skoðun sinni áfram og eigi samráð við helstu hagsmunaaðila á þessu sviði.

### **Aðgangur Þjóðskrár Íslands.**

Við meðferð málsins komu fram sjónarmið um að heimild Þjóðskrár Íslands kynni að vera of víðtæk. Jafnframt var nefndinni bent á að misræmi væri milli greinargerðar og frumvarpsákvæðisins annars vegar um vistun gagna og hins vegar um aðgang gagna. Þannig kemur fram í greinargerð en ekki í sjálfu ákvæðinu að gögn verði einungis vistuð hjá ríkisskattstjóra. Þá er í greinargerð ekki ráðgert að veita Þjóðskrá Íslands aðgang að öðrum fylgigögnum með skattframtölum en leigusamningum en samkvæmt ákvæðinu yrði Þjóðskrá Íslands heimill aðgangur að fylgigögnum almennt. Þannig virðist ekki vera gerður greinarmunur á aðgangi að gagnasafninu í heild og tilfallandi aðgangi að leigusamningum, svo sem þeirra sem séu afhentir á grundvelli reglugerðar um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, nr. 577/1989. Auk þess var nefndinni bent á að gögn sem afhent væru ríkisskattstjóra í þessum tilvikum séu háð ríkri þagnarskyldu, sbr. m.a. 117. gr. laga um tekjuskatt, nr. 90/2003.

Nefndin tekur fram að Þjóðskrá Íslands hefur nú þegar aðgang að skattframtölum til að sannreyna upplýsingar um fasteignir eða afla þeirra, sbr. 3. málsl. 3. mgr. 22. gr. laga um skráningu og mat fasteigna. Þá er fasteignamat skattstofn ýmissa opinberra gjalda og skatta, svo sem fasteignagjalda, sbr. lög um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, stimpilgjalda, sbr. lög um stimpilgjöld, nr. 138/2013, og erfðafjárskatts, sbr. lög um erfðafjárskatt, nr. 14/2004. Nefndin telur því tilgang frumvarpsins að tryggja lagagrundvöll til aðgangs að gögnum svo reikna megi út markaðsverð fasteignar og að tryggja rétta álagningu opinberra gjalda og annarra skatta.

Í greinargerð með frumvarpinu kemur fram að Þjóðskrá Íslands hafi ekki aðgang að fullnægjandi upplýsingum um ákvörðun matsverðs fasteigna og að breytingin sé forsenda þess að stofnunin hafi aðgang að fullnægjandi upplýsingum svo að hægt sé að meta skráningu og samræmi við framkvæmd fasteignamats. Einnig kemur fram að sú leiguverðsskrá sem stuðst sé við í þessum tilgangi þjóni ekki hlutverki sínu til fulls þar sem ekki sé fyrir hendi laga-skylda til þinglýsingar á leigusamningum og fasteignaeigendur séu oft tregir til að láta stofnuninni í té upplýsingar um leigu eða leigutekjur. Embætti ríkisskattstjóra berist þó leigusamningar á grundvelli reglugerðar nr. 577/1989. Því sé lagt til að Þjóðskrá Íslands verði veittur aðgangur að upplýsingum úr skattframtölum og þeim leigusamningum sem ríkisskattstjóri hefur í vörslu sinni.

Nefndin telur að gæta verði fyllsta öryggis og meðalhófs við veitingu aðgangs að jafn umfangsmiklum gögnum og hér um ræðir. Þá tekur nefndin undir að gæta verði samræmis milli ummæla í greinargerð og ákvæða frumvarpsins, annars vegar að vistun gagna verði hjá ríkisskattstjóra og hins vegar að afmarka þurfi aðgang Þjóðskrár Íslands með nánari hætti. Hvað varðar síðarnefnda atriðið þá telur nefndin að með hliðsjón af grunnreglu um meðalhóf við vinnslu persónuupplýsinga eigi aðgangur stofnunarinnar að miðast við þá samninga sem ríkisskattstjóri hefur undir höndum um útleigu fasteigna í virðisaukaskattsskyldri starfsemi en jafnframt verði Þjóðskrá Íslands heimill aðgangur að öðrum nauðsynlegum gögnum og upplýsingum sem nýtast til ákvörðunar matsverðs fasteigna. Nefndin telur þess vegna enga ástæðu til annars en að texti frumvarpsákvæðisins verði færður til samræmis við umrædd ummæli í greinargerð sem og við tilgang þess, en umræddur aðgangur á eingöngu að nýtast við ákvörðun matsverðs fasteigna. Nefndin leggur þess vegna til breytingar þess efnis þar sem

heimildin verður afmörkuð með framangreindum hætti og aðgangur að umræddum gögnum eigi eingöngu að nýtast við ákvörðun matsverðs fasteigna.

### Endurgjald.

Við meðferð málsins komu fram sjónarmið um hvort gera ætti ráð fyrir að vinnsla og afhending umræddra ganga, sem ekki berist á stafrænu formi, verði gegn sérstöku endurgjaldi af hálfu Þjóðskrár Íslands. Nefndin telur að aðgangur Þjóðskrár Íslands eigi að vera án endurgjalds, sérstaklega í ljósi þess að tilgangurinn er að ákveða fasteignamat sem tengist innheimtu opinberra gjalda. Aðgangurinn er því í eðlilegu sambandi við skattheimtu enda er fasteignamat hluti af álagningu opinberra gjalda.

Nefndin leggur til að frumvarpið verði **samþykkt** með eftirfarandi

### BREYTINGU:

1. gr. orðist svo:

3. másl. 3. mgr. 22. gr. laganna orðast svo: Þjóðskrár Íslands er heimill aðgangur að samningum sem ríkisskattstjóri hefur undir höndum um útleigu fasteigna í virðisaukaskattsskyldri starfsemi og öðrum nauðsynlegum gögnum og upplýsingum sem nýtast til ákvörðunar matsverðs fasteigna.

Birgir Ármannsson var fjarverandi við afgreiðslu málsins en skrifar undir álitid í samræmi við 4. mgr. 18. gr. starfsreglna fyrir fastanefndir Alþingis.

Alþingi, 7. mars 2019.

Páll Magnússon,  
form.

Willum Þór Þórsson,  
frsm.

Andrés Ingi Jónsson.

Anna Kolbrún Árnadóttir.

Birgir Ármannsson.

Guðmundur Andri Thorsson.

Katla Hólm Þórhildardóttir.

Jón Steindór Valdimarsson.

Steinunn Þóra Árnadóttir.