

**Ed.**

**121. Frumvarp til laga**

[99. mál]

um skráningu og mat fasteigna.

(Lagt fyrir Alþingi á 97. löggjafarþingi 1975.)

**I. KAFLI**

**Markmið, skilgreiningar og söfnun skráningaratriða.**

**1. gr.**

Halda skal skrá um allar fasteignir í landinu þar sem fram komi upplýsingar um eiginleika eignanna og rétt til þeirra. Hverja fasteign skal meta til verðs eftir því sem næst verður komist á hverjum tíma og nánar er kveðið á um í lögum þessum.

Skráin skal vera tæk til skýrsluvélagavinnslu sem gerir mögulega frekari úrvinnslu þeirra skráningar- og matsupplýsinga sem skráin geymir.

**2. gr.**

Fasteign skv. lögum þessum telst vera annað tveggja:

1. Land, þ. e. hver sá skiki lands sem vegna sérgreinds eignar- eða afnotaréttar, hagnýtingar, auðkenna eða landamarka getur talist sjálfstæð eind.
2. Mannvirki, þ. e. hvert það mannvirki sem gert hefur verið í landi eða á eða verið við það tengt, með hliðsjón af þeim rétti til lands sem mannvirkinu fylgir.

Ef um sérgreindan eignarrétt eða sérstaka notkun einstakra hluta mannvirkja er að ræða skal samkvæmt lögum þessum farið með slíka eignarhluta sem fasteignir, sbr. 3. gr., lið 3.22.

**3. gr.**

Skráning skv. 1. gr. á fasteignum skv. 2. gr. skal fela í sér nýjustu upplýsingar sem á hverjum tíma eru tiltækar um eftirtalin atriði, sem fasteignina varða, auk nauðsynlegra greinitalna hverrar fasteignar:

**3.1 Upplýsingar um land:**

Nafn lands.

Flatarmál lands, eftir gæðaflokkum ef við á.

Landamörk eða vísan til hvar þau eru skráð.

Aðalnotkun.

Aukanotkun.

Afnotaréttur á öðru landi sem eigninni fylgir.

Kvaðir sem á eign hvíla.

Hlunnindi.

Tegund eignar- og umráðaréttinda yfir landinu.

Lok leigutíma ef við á.

Ársleiga ef við á.

Tilvitnun til mannvirkja á landinu.

Matsverð.

3.2 Upplýsingar um mannvirki:

3.21 Upplýsingar um mannvirkið sem heild:

Nafn mannvirkis ef það er annað en lóðar.

Aðalnotkun.

Aukanotkun.

Gerð, eftir nánari ákvörðun.

Byggingarár.

Byggingarstig ef við á.

Byggingarefni.

Byggingarlag, fjöldi hæða o. þ. h.

Fjöldi skráningarhluta.

Grunnflatarmál mannvirkis.

Gólfflatarmál mannvirkis.

Tegund hitunarkerfis (ofnakerfi, lofthitun, geislahitun).

Hítagjafi (heitt vatn, olía, kol, rafmagn).

Tenging við rafveitu.

Tenging við vatnsveitu.

Tenging við skolpveitu.

3.22 Upplýsingar um sérgreinda hluta mannvirkis:

Nafn ef við á.

Greinitala skráningarhluta mannvirkis.

Rúmmál og flatarmál skráningarhluta og hlutfall skráningarhluta af mannvirkinu, eftir rúmmáli sé það ekki ákveðið með öðrum hætti.

Aðalnotkun.

Aukanotkun.

Byggingarstig, saníkvæmt nánari ákvörðun.

Ásigkomulag.

Tegund eignar- og umráðaréttinda yfir skráningarhluta.

Matsverð.

3.3 Upplýsingar um eigendur og/eða umráðamenn sem skráðar skulu um land og mannvirki eða skráningarhluta mannvirkis eftir því sem við á:

Nafn eiganda og nafnnúmer eða fyrirtækisnúmer.

Nafn umráðamanns og nafnnúmer eða fyrirtækisnúmer.

Nafn ábúanda og nafnnúmer eða fyrirtækisnúmer.

Nöfn eigenda annarra réttinda yfir hinni skráðu eign ásamt nafnnúmeri eða fyrirtækisnúmeri.

Þar sem um er að ræða leigjendur skal skráning takmörkuð við leigjendur að heilum skráningarhlutum.

4. gr.

Upplýsingar skv. 3. gr. skulu skráðar og skráningu þeirra breytt þegar landsstærðir breytast, notkun lands breytist, svo sem við gerð lóðarsamnings, en ella þegar mannvirkjagerð hefst, þegar mannvirkið er fullgert fyrir gerð innréttinga, þegar hús er fullgert og loks þegar mannvirki er eytt, allt eftir nánari skilgreiningu í reglugerð. Upplýsingar skulu einnig skráðar við eignaskipti eða breytingu á umráðum eignar, sbr. 12. gr.

5. gr.

Skráningaraðila er heimilt, að höfðu samráði við hlutaðeigandi stjórnvöld, að takmarka söfnun og skráningu upplýsinga frá því sem kveðið er á um í 3. gr., að því marki sem eignir eru þess eðlis að slík upplýsingasöfnun er erfið og/eða þjónar ekki opinberum hagsmunum.

Reynist nauðsynlegt, af hagkvæmnisástæðum eða til að tryggja greiða framkvæmd laganna, getur ráðherra fækkað eða fjölgað með reglugerð þeim upplýsingaatriðum um fasteignir sem færð skulu í fasteignaskrá skv. 3. gr.

Fasteignaskrá ber að annast gerð og samræmingu hvers konar greinitalnaverfa sem notuð eru um fasteignir við skráningu þeirra, þar með talin gerð staðgreinitölukerfis sem taki til landsins alls.

## II. KAFLI

### Skipulag og stjórn.

#### 6. gr.

Gerð og viðhald þeirrar skráningar sem um ræðir í lögum þessum annast sérstök ríkisstofnun sem nefnist Fasteignaskrá. Stofnunin starfar á ábyrgð fjármálaráðuneytisins og undir umsjón þess. Fasteignaskrá er A-hluta stofnun skv. lögum nr. 52/1966, um ríkisbókhald, gerð ríkisreiknings og fjárlaga.

Ráðherra hefur heimild til að fela öðrum aðila framkvæmd laganna ef slík breyting þykir hagkvæm.

#### 7. gr.

Fasteignaskrá starfar undir stjórn forstjóra sem ráðherra ræður til starfsins. Ráðherra ræður fast starfsfólk að fenginni umsögn forstjóra en forstjóri ræður starfsfólk til tímabundinna starfa og kaupir sérfræðilega aðstoð eftir því sem nauðsyn ber til og heimildir fjárlaga hverju sinni segja til um. Hann ákveður einnig innra skipulag stofnunarinnar að fengnu samþykki ráðherra.

#### 8. gr.

Við Fasteignaskrá skal starfa ráðgefandi nefnd þeirra aðila sem nýta eða nýtt geta skrána í rekstri sínum. Í nefndinni skulu eiga sæti tveir fulltrúar Sambands íslenskra sveitarfélaga, fulltrúi Sambands íslenskra tryggingafélaga, fulltrúi Hús- og landeigendasambands Íslands og fulltrúi samstarfsnefndar banka og sparisjóða.

Fasteignaskrá getur veitt fleiri aðilum rétt til þátttöku í störfum nefndarinnar eftir því sem henta þykir.

Ráðgjafarnefnd skv. þessari grein er vettvangur fyrir umræður um hvað eina, sem varðar starfsemi Fasteignaskrár. Nefndin gerir tillögur og ábendingar, eftir því sem henni þykir við þurfa, til forstjóra og ráðuneytis um viðfangsefni skrárinnar og lausn þeirra.

Fundi í ráðgjafarnefnd skal að jafnaði halda ekki sjaldnar en tvisvar á ári. Nefndin kýs sér sjálf formann til tveggja ára í senn. Formaður kallar nefndina saman og stýrir fundum. Forstjóri Fasteignaskrár skal sitja fundi nefndarinnar.

## III. KAFLI

### Framkvæmd fasteignaskráningar.

#### 9. gr.

Viðkomandi sveitarstjórn er ábyrg fyrir að Fasteignaskrá berist upplýsingar um lönd og lóðir og breytingar á þeim, svo og um öll mannvirki sem gerð eru í umdæmum þeirra hvers um sig og um breytingar á þeim og eyðingu þeirra.

Sveitarstjórn skal að jafnaði fela byggingafulltrúa viðkomandi sveitarfélags upplýsingagjöf um fyrrgreind atriði. Þar sem byggingafulltrúar eru ekki starfandi skal sveitarstjórn fela upplýsingagjöfina öðrum aðila í hendur að fengnu samþykki Fasteignaskrár.

Fasteignaskrá kveður á um form, efni og tímasetningu þessarar upplýsingagjafar. Byggingafulltrúar eða aðrir sem sveitarstjórn hefur falið upplýsingagjöf skv. 2. mgr. eru ábyrgir fyrir að upplýsingar séu efnislega réttar.

Sveitarstjórn getur lagt fyrir þá aðila sem leggja teikningar og önnur gögn fyrir bygginganefnd að skila þeim einnig í því formi sem Fasteignaskrá ákveður.

Fasteignaskrá getur leyst sveitarstjórnir undan ábyrgð skv. 1. mgr. á upplýsingasöfnun um einstakar tegundir mannvirkjagerðar og lagt hana á aðra aðila, enda er opinberum stofnunum, sem slíkum upplýsingum safna á sínu verkswiði, skylt að leggja Fasteignaskrá til þær upplýsingar.

Fasteignaskrá sendir hverju sveitarfélagi árlega skrá með nægum upplýsingum um fasteignir til að gengið verði úr skugga um að aðilar skv. 2. mgr. hafi fullnægt upplýsingaskyldu sinni.

#### 10. gr.

Fasteignaskrá ber að hafa frumkvæði að samræmingu á gagnasöfnun um atriði sem snerta fasteignir og koma í veg fyrir tvíverknað í því efni.

#### 11. gr.

Fasteignaskrá getur, hvenær sem hún telur þörf á, látið endurskoða upplýsingar sem fyrir liggja um einstakar fasteignir, einstakar tegundir fasteigna eða fasteignir á tilteknum svæðum.

Slík endurskoðun skal jafnan fara fram ef sýnt er að upplýsingar í fasteignaskrá gefa ekki rétta lýsingu á fasteign eða fasteignum sem um ræðir.

Eigandi fasteignar eða annar aðili, sem telur sig eiga hagsmuna að gæta í lýsingu fasteignar eða mati, getur krafist endurskoðunar skv. 1. mgr. Séu þessir hagsmunir að mati stofnunarinnar svo miklir að réttlæti endurskoðun skal sú endurskoðun fara fram svo fljótt sem við verður komið.

Breyting á fasteignaskrá, hvernig sem til hennar er stofnað, skal tilkynnt skráðum eiganda fasteignar bréflega strax og slík breyting hefur verið gerð.

#### 12. gr.

Eigandi er ábyrgur fyrir tilkynningu til Fasteignaskrár um breytingar á umráðum yfir skráðri eign sinni samkvæmt fasteignaskrá. Við eigendaskipti er fyrri-verandi eigandi ábyrgur fyrir tilkynningu um þá breytingu, sbr. 3. gr. i. f.

Fasteignaskrá kveður á um form og efni slíkra tilkynninga og er eigendum skylt að veita allar þær upplýsingar sem um er beðið, þ. á m. um söluverð eða leigu.

Þinglýsingardómurum er við þinglýsingu afsala skylt að ganga úr skugga um að tilkynningarskyldu hafi verið fullnægt og hlutast til um gerð tilkynningar og sendingu ef þess gerist þörf. Fasteignasölum er einnig skylt í starfi sínu að stuðla að gerð slíkra tilkynninga og sendingu. Fasteignaskrá er heimill aðgangur að skattframtölum til að sannreyna upplýsingar um fasteignir eða afla þeirra.

Fasteignaskrá er heimilt að undirbúa og gefa út staðlaðar gerðir afsala, kaupsamninga og leigusamninga um fasteignir og fasteignaréttindi þar sem samrit viðkomandi skjals er sjálfkrafa fullnægjandi tilkynning til skrárinnar.

#### 13. gr.

Fasteignaskrá ber að safna gögnum eftir föngum og vinna úr þeim yfirlitsupplýsingar um gangverð fasteigna við kaup og sölu og breytingar á því. Eftir því sem við verður komið skulu niðurstöður þessara rannsókna birtar almenningi jafnóðum.

#### 14. gr.

Fasteignaskrá selur þeim sem þess óska upplýsingar úr skránni og úrvinnslu á þeim.

Verðlagning þessarar þjónustu skal miðast við endurheimtu kostnaðar Fasteignaskrár, að því marki sem fjárlög á hverjum tíma gera ráð fyrir.

#### 15. gr.

Opinberir aðilar, ríkisstofnanir, ríkisfyrirtæki, sveitarfélög og allar stofnanir þeirra skulu í öllum viðskiptum og í hvers konar verðmætisviðmiðunum nota upplýsingar fasteignaskrárinnar sem grundvöll viðskipta sinna eftir því sem við getur átt.

### IV. KAFLI

#### Fasteignamat og framkvæmd þess.

#### 16. gr.

Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð sem ætla má að eign hefði í kaupum og sölum gegn staðgreiðslu í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma. Sé slíkt gangverð sambærilegra eigna ekki þekkt skal skráð matsverð ákveðið eftir bestu fánægri vitneskju um sennilegt gangverð með hliðsjón af kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsggerð, gróðurfari, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar. Hlunnindi, sem eru óháð búsetu, þ. e. önnur en dúntekja, eggjatekja, fuglatekja, hvers konar veiði til eigin nota og reki, skulu í þessu sambandi sérmetin sem hluti gangverðs sem næst tífoldum árlegum nettótekjum af heim.

Bújarðir skulu metnar miðað við notkun þeirra til búskapar á meðan þær eru nýttar þannig.

Ráðherra er heimilt að setja í reglugerð nánari ákvæði um mat fasteigna.

#### 17. gr.

Við ákvörðun matsverðs skv. 16. gr. skal eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, s. s. stærð, gerð, búnað, stað o. s. frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.

Huglægu, órökstuddu mati skal ekki beitt nema engra annarra kosta sé vöð um ákvörðun matsverðs.

Ákvæði skulu sett í reglugerð um aðferð við útreikning staðgreiðsluvirðis miðað við mismunandi greiðslukjör við kaup og sölu.

#### 18. gr.

Fasteignaskrá annast mat fasteigna samkvæmt lögum þessum.

Fasteignaskrá skal leitast við að tryggja samræmingu í matsstörfum og samræmingu upplýsinga sem máli skipta við framkvæmd mats. Þá er Fasteignaskrá heimil útvegum sérfræðilegrar aðstoðar við mat eigna eftir því sem þörf krefur.

Beri brýna nauðsyn til af framkvæmdaástaðum er Fasteignaskrá heimilt, að fengnu samþykki ráðherra og meðan þörf krefur, að ráða trúnaðarmenn í einstökum kjördæmum sem annist mat og/eða skoðun fasteigna. Ef til kemur skal í reglugerð setja nánari ákvæði um ráðningu og starfssvið trúnaðarmanna.

#### 19. gr.

Fasteignaskrá skal hlutast til um að allar nýjar eða breyttar eignir, sem upplýsingar berast um skv. 9. gr., skuli metnar frummati innan tveggja mánaða frá því að upplýsingar um þær bárust Fasteignaskrá nema sérstakar ástæður hamli.

Fasteignaskrá er heimilt að höfðu samráði við hlutaðeigandi stjórnvöld að meta ásláttarmati eignir sem eru þess eðlis að venjulegt mat er erfitt og/eða þjónar ekki opinberum hagsmunum.

20. gr.

Aðili, sem verulega hagsmuni getur átt í matsverði eignar og sættir sig ekki við skráð mat skv. 18. og 19. gr., getur krafist nýs úrskurðar Fasteignaskrár um matið. Krafa um endurmat skal vera skrifleg og studd rökum og nauðsynlegum gögnum.

Nýtt matsverð skal þegar skráð í fasteignaskrá og gildir með þeim almennu breytingum sem á því geta orðið, sbr. 21. gr., þar til því er hrundið með nýju mati eða yfirmati.

Ráðherra getur með reglugerð ákveðið að sá sem krefst endurmats beri kostnað af því mati ef krafan er bersýnilega tilefnislaus.

21. gr.

Fasteignaskrá er heimilt, sé þess krafist af hálfu fjármálaráðuneytisins eða sveitarfélags, að taka til endurmats einstakar tegundir eigna eða eignir í tilteknum hverfum, sveitarfélögum eða landshlutum, með gildistöku frá þeim tíma sem Fasteignaskrá ákveður, ef hún telur matsverð ekki í samræmi við gangverð eins og til er ætlast samkvæmt lögum þessum. Endurmat einstakra eigna skal fara fram eftir ákvæðum 20. gr.

22. gr.

Yfirmat fasteigna annast yfirfasteignamatsnefnd fyrir landið allt.

Nefndina skipar fjármálaráðherra þremur mönnum og þremur til vara til þriggja ára í senn, úr hópi tíu manna sem Hæstiréttur tilnefnir.

Kostnaður við yfirmat greiðist úr ríkissjóði. Yfirfasteignamatsnefnd getur þó gert eiganda fasteignar að greiða kostnað vegna tilefnislausrar kæru til nefndarinnar.

23. gr.

Hagsmunaaðilar skv. 20. gr. geta kært niðurstöðu endurmats samkvæmt þeirri grein til yfirfasteignamatsnefndar. Kæra skal vera skrifleg og studd rökum og nauðsynlegum gögnum. Um meðferð máls fyrir nefndinni, framlagningu gagna eða málflutning fer eftir ákvörðun nefndarinnar.

Nefndin skal úrskurða slíkt mál innan þriggja mánaða frá kæru nema sérstök heimild fyrir frestun sé veitt af hálfu ráðuneytisins. Niðurstaða kærumáls skal þegar tilkynnt aðila þess og nýtt matsverð þegar skráð í fasteignaskrá.

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar er fullnaðarúrskurður.

24. gr.

Nú varðar mat eða yfirmat á tiltekinni fasteign starfsmann Fasteignaskrár, sem mat framkvæmir eða yfirmatsnefndarmann, maka hans, skylda menn honum eða tengda að feðgatali eða niðja, kjörbarn hans eða kjörforeldri, fósturbarn eða fósturforeldri, og skal hann þá víkja sæti þegar mat fer fram og annar settur í hans stað.

25. gr.

Yfirfasteignamatsnefnd ber í nóvembermánuði ár hvert að ákveða framreikningsstuðla fyrir skráð matsverð fasteigna með hliðsjón af breytingu verðlags fasteigna við kaup og sölu frá síðasta viðmiðunartíma matsins á grundvelli gagna sem Fasteignaskrá safnar og vinnur úr, sbr. 13. gr. Gerir Fasteignaskrá tillögur um slíka framreikningsstuðla eftir því sem yfirfasteignamatsnefnd óskar eftir. Stuðlar þessir geta verið misjafnir, til hækkunar eða lækkunar fyrir mismunandi tegundir eigna, byggðahverfi, sveitarfélög eða landshluta, eftir mati nefndarinnar.

Ef eignir í einstökum sveitarfélögum verða fyrir verulegum og óvenjulegum verðbreytingum hefur hlutaðeigandi sveitarstjórn umsagnarrétt áður en yfirfasteignamatsnefnd tekur ákvörðun skv. 1. mgr.

Skráðu matsverði fasteigna skal breytt í fasteignaskrá í samræmi við ofangreinda stuðla og skal það verð talið fasteignamatsverð frá og með 1. desember til jafnlengdar næsta ár nema sérstakt endurmat komi til.

26. gr.

Ráðherra getur með reglugerð sett nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara. Áður en slík reglugerð er sett skal um hana leitað umsagnar Sambands íslenskra sveitarfélaga.

27. gr.

Um brot gegn ákvæðum laga þessara skal farið að hætti opinberra mála og varða brot sektum nema þyngri refsing komi til samkvæmt öðrum lögum.

28. gr.

Lög þessi öðlast gildi hinn 1. janúar 1976. Jafnframt eru úr gildi felld lög nr. 28 29. apríl 1963, um fasteignamat og fasteignaskráningu. Umboð yfirfasteignamatsnefndar skv. lögum nr. 28/1963 fellur niður við gildistöku laganna svo og umboð millimatsmanna skv. 22. gr. laga nr. 28/1963, þó svo, að þeir skulu skila gögnum fyrir árið 1975. Þá eru stöður við Fasteignamat ríkisins, sem ekki eru uppsegjanlegar með 3 mánaða fresti eða skemmri, lagðar niður frá gildistökudegi laganna, sbr. 14. gr. laga nr. 38/1954.

**Ákvæði til bráðabirgða.**

I.

Fasteignamat samkvæmt aðalmati 1970, með þeim breytingum sem á því hafa verið gerðar lögum samkvæmt, gildir þar til því er breytt samkvæmt ákvæðum þessara laga.

II.

Fasteignaskrá tekur við öllum eignum og gögnum sem nú eru í vörslu fasteignamatsins í Reykjavík eða utan Reykjavíkur, þar með talin hvers konar kerfisgögn og forrit vegna vélavinnslu fasteignaskrár.

III.

Jafnhliða framkvæmd 4. mgr. 12. gr. laganna skal Fasteignaskrá búa fasteignaskrá sína svo úr garði að flytja megí skrásetningu réttinda yfir fasteignum, sem nú fer fram við þinglýsingu, inn í fasteignaskrá þegar slík breyting þykir tímabær. Því til undirbúnings er Fasteignaskrá heimilt að gera og gefa út staðlaðar gerðir skuldbréfa með veði í fasteignum sem falla mundu að slíku nýju skráningarkerfi eignar- og veðréttar á fasteignum.

IV.

Nú vinnst eigi tími til skráningar einstakra hluta allra fasteigna í landinu eða einstakra hluta allra fasteigna í ákveðnum sveitarfélögum fyrir 1. nóvember 1976, sbr. 3. gr., og skal Fasteignaskrá þá heimilaður frestur til að ljúka þeirri skráningu til 1. nóvember 1977.

V.

Við framkvæmd framreiknings á árinu 1976, sbr. 25. gr., skulu framreikningsstuðlar vera tvenns konar, annars vegar framreikningsstuðlar vegna framreiknings á matsverði fasteigna sem metnar hafa verið eftir 1. janúar 1976 á grundvelli verðlags í nóvember 1975, sbr. 16. gr., og hins vegar framreikningsstuðlar vegna fasteigna sem í fasteignaskrá eru metnar samkvæmt matsgrundvelli aðalmats fasteigna 1970.

### Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Aðalmat fasteigna 1970, sem fjármálaráðherra staðfesti á árinu 1971, var gert samkvæmt lögum nr. 28/1963, um fasteignamat og fasteignaskráningu. Skipulagslega var allur undirbúningur og framkvæmd þessa máls í stórum dráttum sambærilegur við fasteignamat fyrri ára sem út var gefið 1922, 1932 og 1942. Efnislegur undirbúningur aðal mats 1970 var hins vegar allur annar en verið hafði um hið fyrra mat. Var gagnasöfnun um fasteignir öll miklum mun viðtækari og umfangsmeiri, einkum í Reykjavík. Auk þess var gerð alvarleg tilraun til að láta matsfjárhæðir spegla raunverulegt gangverð eigna á þeim tíma sem matið miðaðist við.

Meginástæðan til að ráðist var í þessa viðtæku gagnasöfnun hefur verið sú að nútímatækni við vörslu og vinnslu slíkra gagna í skýrsluvélum hefur gert meðhöndlun svo mikils magns upplýsinga viðráðanlega, bæði tæknilega og fjárhagslega.

Þessi umfangsmikla gagnasöfnun hefur gert aðal mat 1970 brotameira og kostnaðarsamara en eldra mat þótt e. t. v. sé það hlutfallslega ekki dýrara en eldra matið. Hins vegar skilur aðal mat 1970 eftir mikið upplýsingasafn í véltæku formi sem er verðmætur grundvöllur fyrir framhaldandi starf á þessu sviði. Þessu upplýsingasafni hefur síðan verið haldið við eftir því sem frekast hefur verið kostur.

Þetta upplýsingasafn hefur verið grundvöllur álagningar fasteignaskatta eftir nýjum lögum um tekjustofna sveitarfélaga nr. 8/1972.

Lengi hefur verið ljóst að lagagrundvöllur aðal mats 1970 gæti ekki dugað sem frambúðarstefna um þróun þessa viðfangsefnis. Var þáverandi prófessor og formanni yfirfasteignamatsnefndar, Ármanni Snævarr, falið að semja frumvarp um þetta efni síðari hluta árs 1970. Skilaði hann frumvarpi ásamt greinargerð árið 1971, miklu verki sem samið var í samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga, en af hálfu ráðherra varð stefna ekki mörkuð á grundvelli þess frumvarps. Á sömu leið fór um verk fjögurra manna sem ráðherra skipaði til að íhuga þetta mál á árinu 1971.

Á grundvelli fyrri tilrauna til samningar lagafrumvarps um þetta efni var í fjármálaráðuneytinu unnið að gerð nýs frumvarps um málið sem lagt var fyrir Alþingi haustið 1973. Frumvarp þetta fékkst samþykkt í efri deild með nokkrum veigalittlum breytingum en náði ekki fram að ganga í neðri deild áður en þing var rofið í maí 1974.

Öll þessi verk hafa átt þátt í að móta þá stefnu ráðuneytisins sem fram kemur í þessu frumvarpi. Felur meðfylgjandi frumvarp í sér megindrætti þeirrar stefnu en í nokkrum atriðum er þó vikið frá þeirri leið sem farin var í fyrra frumvarpi ráðuneytisins, aðallega í framkvæmd matsins sjálfs.

Þess er vænst að frumvarpið, ef að lögum verður, leysi til nokkurrar frambúðar úr þeim hnút sem málefni fasteignamats hafa verið í síðustu misseri. Þar sem frumvarpið hins vegar er nýsmíði á kerfi, sem ekki hefur verið reynt, verður reynslan að skera úr um hvort einhverjar breytingar verði nauðsynlegar til að hin nýja tilhögun skili þeim árangri sem til er ætlast.

Frumvarpið, eins og það liggur fyrir, felur í sér einfalt kerfi til að viðhalda og leiðrétta fasteignaskrá eins og hún er á hverjum tíma. Þetta kerfi byggist í megindráttum á gagnasöfnun aðila sem þegar eru starfandi á því sviði sem hér um ræðir og þurfa að skrá hjá sér sambærilegar upplýsingar hvort sem er. Má ætla að sú sambæfing á skráningu upplýsinga sem af þessari skipan leiðir hafi nokkurt hagræði í för með sér.

Jafnframt þessari breytingu felst sú breyting í frumvarpinu, þegar það er borið saman við gildandi lög, að aðaláhersla laganna hvílir á haldgóðri skráningu fasteigna og upplýsinga um þær en mat á verðmæti þeirra kemur í annarri röð. Þessu er öfugt farið í gildandi lögum. Þar er ákvörðun um matsverðmæti eignanna meginmarkmið laganna.



Þessi breyting ber vott um að skráning upplýsinga um fasteignir hefur sívaxandi gildi fyrir fleiri og fleiri aðila í nútímaþjóðfélagi, ekki einungis í sambandi við skattheimtu og fjármál heldur í vaxandi mæli í tengslum við önnur atriði við stjórn málefna opinberra aðila, áætlunargerð og skipulagningu svo og í viðskiptum einkaaðila og við rannsóknir. Notagildi véltækra gagna af þessu tagi í tengslum við aðrar skrár, s. s. þjóðskrá og fyrirtækjaskrá, er einnig geysimikið og vaxandi.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að gagnasöfnun Fasteignaskrár tengist annarri starfsemi stjórnvalda eftir því sem kostur er. Engin breyting er gerð á mikilvægri stefnumörkunum fyrra frumvarps um samfellda matsstarfsemi. Þannig er gert ráð fyrir að eignir séu teknar til mats jafnharðan og þær verða til eða breytast, í stað allsherjarmats með ákveðnu árabili og millimatskerfi þess í milli. Er vonast til að samfelld matsstarfsemi leiði til þess að skráning fasteigna og verðmætismat sé á hverjum tíma eins nálægt sanni og frekast er kostur. Er með þessum hætti reynt að virkja þá aðila, eigendur, sveitarfélög eða aðra, sem hagsmuna eiga að gæta í skráningu og mati fasteigna til að skráin sé á hverjum tíma eins rétt og frekast verður tæknilega við komið. Liður í þessari stefnu felst í sérstakri lagaskyldu yfirfasteignamatnefndar til að framreikna verðmætismat fasteigna árlega eftir því sem breyting verðlags á fasteignum í landinu eða einstökum hlutum þess kann að gefa tilefni til.

Sá munur er þó gerður á framkvæmd matsins frá fyrra frumvarpi að horfið er frá sérstöku sjálfstæðu matsmannakerfi, sem þó var gert ráð fyrir að starfaði skipulagslega innan Fasteignaskrár, en í stað þess gert ráð fyrir að Fasteignaskrá annist mat fasteigna. Þó er gert ráð fyrir heimild til að komið verði á fót, beri brýna nauðsyn til, sérstöku trúnaðarmannakerfi eftir kjördæmum sem aðstoði Fasteignaskrá við mat og/eða skoðun fasteigna. Verður reynslan að skera úr um hvort nauðsynlegt teljist að ráðist verði í slíkt kerfi. Verði sú raunin á er gert ráð fyrir að ráðherra selji nánari ákvæði í reglugerð um ráðningu og starfssvið trúnaðarmanna.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir málskotsrétti til yfirfasteignamatnefndar eins og verið hefur til fullnaðarúrskurðar um mat.

Skipan yfirfasteignamatnefndar samkvæmt frumvarpinu er að því leyti frábrugðin fyrirkomulagi gildandi laga að henni má jafna til dómkvaðningar í stað þess að nú er nefndin skipuð af ráðherra. Felur þessi breyting í sér tilraun til að flytja matsstarfsemi með þessum hætti á einn stað, í stað þeirra fjölmörgu aðila sem nú fást við mat fasteigna með mjög ósamræmdum hætti eftir sérstakri dómkvaðningu hverju sinni.

Um þá stefnu og stefnubreytingu sem felst í einstökum greinum frumvarpsins vísast til eftirfarandi athugasemda.

#### *Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.*

##### **Um 1. gr.**

Greinin felur í sér hið almenna markmið með setningu laganna, þ. e. að til sé á hverjum tíma á einum stað véltæk skráning allra fasteigna með upplýsingum um eiginleika þeirra og verðmæti og réttindi yfir þeim. Ætlast er til að framkvæmd laganna leiði til eins rétttrar skráningar þessara atriða og kostur er á hverjum tíma.

##### **Um 2. gr.**

Í 2.—5. gr. frumvarpsins er fjallað um hvaða efni fasteignaskrá skuli geyma. Töluliðir 1 og 2 í 1. mgr. 2. gr. fela í sér skilgreiningu á hugtakinu fasteign sem notuð er í 1. gr. Skilgreiningin er tvíþætt. Annars vegar er fasteign í skilningi laganna afmarkaður skiki lands en hins vegar mannvirki að meðtöldum rétti til lands.

Með þessari sundurgreiningu lands og mannvirkis í skráningunni er ætlunin að gera meðferð eigandaskráningar brotaminni en ella, m. t. t. hversu algengt er að eignarréttur að landi og að mannvirki á landi fari ekki saman.

Efnislega verður ekki talinn munur á þessum ákvæðum og gildandi lögum. Frumvarpið mælir fyrir um sérskráningu en gildandi lög um sérmat.

Í 2. mgr. 2. gr. er hins vegar tekinn af vafi um að ætlast er til sérskráningar einstakra hluta mannvirkja og þá miðað við það sem almennt er ríkjandi um eignar- aðild. Þannig yrði hver íbúð í sambýlishúsi sjálfstæð skráningareining.

#### Um 3. gr.

Í gildandi lögum er ekki tekin afstaða til hvaða gögnum skuli safna um ein- stakar fasteignir. Í framkvæmd hefur þessi gagnasöfnun orðið mjög mismunandi, miklum mun meiri í Reykjavík en annars staðar á landinu.

Atriðafjöldinn, sem ákveðið er að safna upplýsingum um og halda við til frambúðar, ræður mjög um tilkostnað við þá starfsemi sem hér er verið að marka stefnu fyrir. Því þykir rétt að ákveða í öllum megindráttum í lögnum sjálfum hvaða upplýsingum um þetta efni skuli safnað. Er þá gert ráð fyrir að óheimilt sé að kosta til söfnunar á frekari upplýsingum. Í 5. gr. eru þó heimildir til nokkurs fráviks frá þessari aðalreglu.

Reynt hefur verið að tína til í upptalningu 3. gr. nauðsynlegustu atriði sem ætla má að opinberir aðilar eða einkaaðilar kynnu að þarfnast upplýsinga um fyrir landið allt eða einstök byggðarlög. Þess er að vænta að reynslan leiði innan tíðar í ljós agnúa á þessari skrá.

#### Um 4. gr.

Í greininni er mælt fyrir um hvenær skráning og breyting skráningar skuli fram fara. Þannig er gert ráð fyrir að strax við gerð lóðarsamnings skuli skráning eiga sér stað, þegar um er að ræða leigulóð, en við upphaf mannvirkjagerðar þegar mannvirki er reist á eignarlóð. Síðan er gert ráð fyrir skráningu við tiltekna áfanga í mannvirkjagerðinni sem nánar verði skilgreindir í reglugerð. Þykir slík ákveðin áfangaskipting skráningarinnar mikilvæg fyrir ýmsa sennilega notendur upplýsinga úr fasteignaskrá.

Af sjálfu leiðir að gert er ráð fyrir að aðrar breytingar á eignum og réttindum yfir þeim verði skráðar jafnóðum og þær eiga sér stað.

#### Um 5. gr.

Greinin er efnislega framhald af 3. gr. Felur 1. mgr. í sér heimild til að tak- marka upplýsingasöfnun um eignir sem eru þess eðlis að upplýsingasöfnun er erfið og þjónar ekki opinberum hagsmunum. Í mörgum tilvikum væri hér um að ræða eignir eins og vegi, raflínur, símalagnir o. fl.

2. mgr. heimilar ráðherra á hinn bóginn fjölgun eða fækkun upplýsingaatriða sem skráð skulu um fasteignir almennt.

Loks er Fasteignaskrá í 3. mgr. falin ábyrgð á gerð og samræmingu hvers konar greinitalnakerfa sem notuð eru um fasteignir. Þar er m. a. átt við staðgreini- tölukerfi sem verið hefur til umræðu að fastmóta fyrir allt landið með sama hætti og gert hefur verið í Reykjavík.

#### Um 6. gr.

Greinin gerir ráð fyrir starfsemi sérstakrar ríkisstofnunar, er nefnist Fast- eignaskrá, sem falið er að annast gerð og viðhald þeirrar fasteignaskrár sem um ræðir í lögnum. Stofnunin kemur í stað Fasteignamats ríkisins sem skv. 25. gr. laga um fasteignamat nr. 28/1963 er sérstök deild í fjármálaráðuneytinu en hefur starfað mun sjálfstæðar en aðrar deildir þess.

Sérstök heimild er í 2. mgr. greinarinnar til að fela öðrum aðila það viðfangs-efni sem hér um ræðir. Er þar höfð hliðsjón af að þjóðskrá og fyrirtækjaskrá eru báðar í umsjá Hagstofu Íslands og þykir rétt að gera því skóna að svo samstæð starfsemi kynni að eiga að sameinast með einhverjum hætti. Þótti rétt að opna leið til slíks án sérstakrar lagasetningar.

#### Um 7. gr.

Greinin fjallar um framkvæmdastjórn Fasteignaskrár og þarfnast ekki frekari skýringa.

#### Um 8. gr.

Greinin gerir ráð fyrir að til sé ráðgefandi nefnd helstu aðila sem nýta eða nýtt geta fasteignaskrána í rekstri sínum. Er með þessum hætti ætlunin að skapa þessum aðilum fornlegan vettvang þar sem þeir geta haft áhrif á þróun Fasteignaskrár sem stofnunar og starfshátta hennar.

#### Um 9. gr.

Greinin felur í sér ákveðna stefnubreytingu um hvernig upplýsingar um land og mannvirki og breytingar í því efni skuli berast Fasteignaskrá. Gildandi lög gera ráð fyrir tveimur millímátsmönnum í hverju sveitarfélagi sem annist fasteignamat milli þess sem aðalmat er gert á 15 ára fresti.

Frumvarpið gerir hins vegar ráð fyrir að viðhald og endurnýjun fasteignaskrár, svo og endurmat eigna, sé stöðugt verkefni svo að skráin sé á hverjum tíma eins nálæg sanni og tæknilega er kostur.

Svo virðist sem skípa megi þessu gagnasöfnunarverkefni með tvennum hætti í megindráttum. Er önnur leiðin sú að halda uppi sérstöku gagnasöfnunarkerfi á vegum Fasteignaskrár en hin að fella gagnasöfnunarkerfi skrárinnar inn í einhverja þá starfsemi á þessu sviði sem til er fyrir.

Í frumvarpi þessu er síðari leiðin valin. Sú breyting er þó gerð frá fyrra frumvarpi að í stað byggingafulltrúa eru viðkomandi sveitarstjórnir gerðar ábyrgar fyrir að Fasteignaskrá berist upplýsingar um fasteignir, breytingar á þeim og eyðingu. Gert er ráð fyrir að sveitarstjórnir feli byggingafulltrúum þessa upplýsingagjöf nema þar sem þeir eru ekki til staðar, þá getur sveitarstjórn falið hana öðrum aðila að fengnu samþykki Fasteignaskrár. Er með samþykki Fasteignaskrár að því stefnt að sem hæfastir aðilar veljist til slíkra starfa. Enda þótt ábyrgð á upplýsingastreymi til Fasteignaskrár sé lögð á sveitarstjórnir er þó gert ráð fyrir að byggingafulltrúar séu ábyrgir fyrir því að þær séu efnislega réttar.

Ljóst er að þessi aðferð leggur meiri störf á herðar byggingafulltrúum en þeir hafa haft og getur verið að sums staðar fái þeir ekki að óbreyttu komist yfir þetta viðbótarverkefni. Hins vegar þykir nær að styrkja byggingafulltrúakerfið með þessum hætti en setja við hlið þess upp kerfi sem fjallar að verulegu leyti um sama efni og þeir fást við.

Skv. 3. mgr. kveður Fasteignaskrá á um form, efni og tímasetningar þeirrar upplýsingagjafar sem lögð er á byggingafulltrúa eða aðra aðila. Til þess er ætlast að þeirri ákvörðun verði hagað þannig að þau tímabil ársins sem rýmst er um tíma byggingafulltrúa verði nýtt í þessu sambandi eins og kostur er.

Í 4. mgr. er nýmæli sem kveður á um að samkvæmt ákvörðun Fasteignaskrár geti sveitarstjórn lagt fyrir þá aðila sem leggja gögn fyrir bygginganefndir að skila þeim í ákveðnu formi. Er þetta ákvæði hugsað í hagræðingarskyni vegna seinni tíma skráningar upplýsingaatriða á grundvelli þessara gagna.

Sérstök heimild er í 5. mgr. til að leysa sveitarstjórnir undan ábyrgð á upplýsingagjöf um einstakar tegundir mannvirkjagerðar. Er hér átt við mannvirki eins og ræktun eða girðingar enda er þá gert ráð fyrir að aðrir aðilar safni þeim upplýsingum eftir öðrum leiðum og leggi Fasteignaskrá til, s. s. héraðsráðunautar og Búnaðarfélag Íslands.

Þá mælir greinin fyrir um sérstakt endurskoðunarkerfi til að tryggja að Fasteignaskrá berist réttar upplýsingar um allar breytingar landa og mannvirkja. Vegna hagsmuna þeirra sem sveitarfélög hafa af því að allar slíkar upplýsingar komi til skráningar og mats og til tryggingar upplýsingaábyrgð sveitarfélaganna þykir rétt að sveitarfélögin sjái um raunverulega endurskoðun á gefnum upplýsingum. Er þá gert er ráð fyrir að sveitarfélög fái í hendur gögn frá Fasteignaskrá til endurskoðunar. Endurskoðun þessi mun aðallega snúast um hvort upplýsingar hafi borist, en eftir sem áður eru byggingafulltrúar eða sá aðili annar sem sveitarstjórn hefur tilnefnt, sbr. 2. mgr. 9. gr., ábyrgur fyrir að þær séu efnislega réttar.

#### Um 10. gr.

Í greininni er Fasteignaskrá falið frumkvæði að samræmingu á gagnasöfnun um atriði, sem snerta fasteignir, í því skyni að koma í veg fyrir tvíverknað mismunandi stofnana.

#### Um 11. gr.

Greinin fjallar efnislega um endurskoðun þeirra upplýsinga sem á hverjum tíma eru skráðar í fasteignaskrá. Fjalla tvær fyrstu málsgreinarnar um heimildir Fasteignaskrár sjálfar en hin þriðja fjallar um heimildir eiganda eða annarra hagsmunaaðila, t. d. sveitarstjórna, til að krefjast endurskoðunar af þessu tagi.

Stefna laganna er að upplýsingar skrárinnar séu á hverjum tíma eins nálægt sanni og kostur er og því er þessi heimild tilraun til að virkja hagsmuni mismunandi aðila til að koma þessu til leiðar.

Loks er í 4. mgr. greinarinnar almennt ákvæði um skyldu Fasteignaskrár til að tilkynna eiganda fasteignar bréfléga hverja þá breytingu sem gerð er á skráningu upplýsinga um eign hans.

#### Um 12. gr.

Í 1.—3. mgr. er fjallað um hvernig tryggja skuli að Fasteignaskrá berist vitneskja um breytingar á eignaraðild eða umráðum yfir skráðri eign samkvæmt fasteignaskrá.

Tilkynningarskylda er lögð á eiganda eða fyrrverandi eiganda, þ. e. seljanda eignar. Gert er ráð fyrir að tilkynningarskyldan feli í sér kvöð til að gefa upp söluverð, eða leigu ef svo ber undir, enda gegna þær upplýsingar mikilsverðu hlutverki í frummati og í framreikningi matsverðs fasteigna.

Í 3. mgr. er lögð ákveðin eftirlitsskylda á þinglýsingardómara og sömuleiðis á fasteignasala, hvort tveggja til að tryggja að vitneskja um eigendaskipti berist Fasteignaskrá strax og þau eiga sér stað.

Til að greiða fyrir þessari upplýsingasöfnun er gert ráð fyrir í 4. mgr. að Fasteignaskrá gefi út staðlaðar gerðir afsala, kaupsamninga og leigusamninga um fasteignir þar sem samrit getur verið fullnægjandi tilkynning til Fasteignaskrár. Er hér leitast við að draga úr fyrirhöfn almennings við að sinna þessari tilkynningarskyldu.

#### Um 13. gr.

Í greininni er Fasteignaskrá falið að safna og vinna úr upplýsingum sem völ er á um gangverð fasteigna og breytingar á því. Er gert ráð fyrir birtingu þessara niðurstaðna jafnóðum eftir því sem við verður komið.

#### Um 14. gr.

Greinin fjallar um sölu upplýsinga og úrvinnslugagna úr fasteignaskrá svo og um verðlagningu í þeim viðskiptum. Gjald fyrir afnot gagna Fasteignaskrár skal miðast við rekstrarkostnað hennar að því marki sem fjárlög gera ráð fyrir á hverjum tíma. Er þannig gert ráð fyrir að fjárlagasetning ár hvert marki verðstefnu stofnunarinnar ár frá ári að þessu leyti.

#### Um 15. gr.

Greinin leggur almenna lagaskyldu á alla opinbera aðila að miða starfsemi sína við upplýsingar úr fasteignaskrá í hvers konar viðskiptum. Er að því stefnt með þessu að ná fram sams konar almennri notkun fasteignaskrár eins og nú orðið þykir sjálfsögð að því er varðar þjóðskrá.

#### Um 16. gr.

Efnislega svarar þessi grein til 14. gr. gildandi laga. Hin almenna regla um mat til gangverðs við kaup og sölu er óbreytt í frumvarpinu frá gildandi lögum. Er gert ráð fyrir að mat þetta verði reist á bestu fánlegri vitneskju um verð fasteigna við kaup og sölu. Gerð er þó tillaga um fasta reglu um mat hlunninda sem miðast við margfeldi af árlegum nettóarði af þeim.

Að því er varðar bújarðir er gert ráð fyrir að þær séu metnar sem slíkar, svo lengi sem þær eru notaðar þannig, en ekki miðað við það verð sem fá mætti fyrir þær við kaup og sölu, t. d. sem sumarhústaðalönd. Meginreglan, sem felst í tillögu frumvarpsins, er hins vegar að við slíkt fánlegt gangverð skuli miðað í mati ef jarðir eru ekki notaðar til búskapar eða aðeins að litlu leyti. Er gert ráð fyrir að ráðherra geti sett nánari ákvæði í reglugerð þar að lútandi svo og um önnur atriði sem snerta mat fasteigna skv. 16. gr.

#### Um 17. gr.

Í þessari grein er mörkuð stefna um aðferð við mat eigna þegar gangverð liggur ekki ljóst fyrir. Er í 2. mgr. tekin skýr afstaða til þess að huglægu, órökstuddu mati skuli ekki beitt nema engra annarra kosta sé völ. Tölfræðilegir útreikningar og ályktanir á grundvelli þeirra skuli hins vegar vera meginregla við matið.

Sérstaklega er kveðið á um í 3. mgr. að setja skuli ákvæði í reglugerð um útreikning staðgreiðsluvirðis eigna í kaupum og sölum, miðað við mismunandi greiðslukjör í slíkum viðskiptum.

#### Um 18. gr.

Greinin fjallar um hvaða aðili meti fasteignir til verðs og um skipan þeirrar starfsemi.

Gert er ráð fyrir að Fasteignaskrá meti fasteignir til verðs. Er ljóst að margar leiðir koma til greina við ákvörðun um hvernig mat samkvæmt lögum þessum skuli fara fram. Almennt eru menn sammála um að núverandi millimatsmannakerfi hafi ekki gefið góða raun og finna megi heppilegri leið til að leysa þetta verkefni.

Í frumvarpinu er fallið frá því matsmannakerfi sem gert var ráð fyrir í fyrra frumvarpi. Þó er í 3. mgr. gert ráð fyrir heimild ráðherra, beri til slíks brýna nauðsyn, að koma upp vísi að slíku kerfi, þ. e. trúnaðarmannakerfi. Líta verður svo á að beiting þessa heimildarákvæðis verði að ráðast af framkvæmd laganna þegar þau hafa slitið barnsskónum, svo og af kostnaðarsjónarmiðum, en rétt þótti að gera ráð fyrir þessum möguleika þegar í upphafi. Er það hugmynd þeirra sem að frumvarpssmiði þessari hafa staðið að aðeins einn trúnaðarmaður verði ráðinn í hverju kjördæmi. Í frumvarpinu er hins vegar ekki tekin afstaða til þess hvort

trúnaðarmenn þessir muni einungis vinna að upplýsingasöfnun og skoðun eigna vegna nauðsynlegra viðbótarupplýsinga eða muni jafnframt meta einstakar fasteignir til verðs í umboði Fasteignaskrár. Eðlilegast verður að telja að reynslan ráði um þróun þessa verkefnis, og framkvæmd ef til kæmi, en nánari ákvæði yrðu sett í reglugerð. Gerir frumvarpið og ráð fyrir því.

#### Um 19. gr.

Greinin fjallar um matsskyldu Fasteignaskrár og er Fasteignaskrá settur tveggja mánaða frestur til að meta nýjar og breyttar eignir. Forganga um matsstörf er falin Fasteignaskrá.

Í 2. mgr. er veitt heimild til að láta tilteknar tegundir eigna ómetnar eða slá á þær ónákvæmu mati þegar matsverð skiptir ekki verulegu máli fyrir neinn aðila eða mat er illgerlegt. Ákvæðið er hliðstætt 1. mgr. 5. gr. frumvarpsins að því er varðar skráningu.

#### Um 20. gr.

Greinin felur í sér almenna heimild aðila, sem hagsmuni getur átt í mati eignar, t. d. sveitarstjórnar eða eiganda, til að fá eign endurmetna hvenær sem er ef stofnunin telur um verulega hagsmuni vera að tefla.

Hér er um að ræða matsatriði sem móta verður í framkvæmd. Meginstefna frumvarpsins að þessu leyti er sú að heimild af þessu tagi opni leið til að virkja hagsmunaöfl sem orkað geta á skráningu og mat fasteigna í þá átt að hin opinbera skráning sé á hverjum tíma sem næst sanni.

#### Um 21. gr.

Með greininni er Fasteignaskrá heimilað að kröfu fjármálaráðuneytisins eða sveitarfélags að gera allsherjarendurmat á einstökum tegundum eigna, eignum í tilteknum hverfum, sveitarfélögum eða landshlutum ef orðið hefur einhver sú röskun að matsverð eigna er þar ekki í samræmi við gangverð.

Hér er enn merki um þá stefnu frumvarpsins að freista þess að hafa skráningu og mat á hverjum tíma sem réttast og losna við allsherjarmat á tilteknu árabili eins og gert er ráð fyrir í gildandi lögum.

#### Um 22. gr.

Greinin fjallar um skipan yfirfasteignamatsnefndar. Það er nýmæli í því sambandi að gert er ráð fyrir að Hæstiréttur dómkveðji tíu menn í nefndina en ráðherra tilefni úr þeirra hópi þrjá aðalmenn og þrjá varamenn. Er með þessu leitast við að láta niðurstöðu nefndarinnar jafngilda mati dómkvaddra matsmanna í því skyni að fækka slíkum mötum eins og kostur er.

Gert er ráð fyrir að kostnaður við yfirmat greiðist yfirleitt úr ríkissjóði, eins og verið hefur, en heimilað að leggja yfirmatskostnað af tilefnislausri kæru á kæranda.

#### Um 23. gr.

Greinin felur í sér almenna heimild til kæru á mati til yfirfasteignamatsnefndar. Kæruheimildin er þannig rýmri en verið hefur, að hagsmunaaðilar aðrir en eigendur geta jöfnum höndum kært mat með sama hætti og þeir geta krafist endurmats skv. 20. gr.

#### Um 24. gr.

Greinin felur í sér almennt ákvæði um vanhæfi þeirra sem mat framkvæma vegna skyldleika við hagsmunaaðila.

#### Um 25. gr.

Greinin felur í sér mikilvægt nýmæli þess efnis að yfirfasteignamatsnefnd ákveði ár hvert framreikningsstuðla fyrir skráð matsverð fasteigna með hliðsjón

af verðbreytingum. Er gert ráð fyrir að framreikningur þessi eigi sér stað í nóvember ár hvert og taki gildi 1. desember, þannig, að nýtt matsverð fasteigna, sem næst raunverði, gildi um hver áramót í öllu tilliti.

Til að nálgast markmið laganna um skráð raunverulegt gangverð gerir heimildin ráð fyrir mismunandi framreikningsstuðlum fyrir mismunandi tegundir eigna og eftir atvikum fyrir einstök sveitarfélög eða landshluta.

#### Um 26. gr.

Greinin felur í sér almenna heimild til reglugerðarsetningar og þarfnast ekki skýringa.

#### Um 27. gr.

Greinin er almenn refsheimild sem þarfnast ekki skýringa.

#### Um 28. gr.

Greinin felur í sér gildistökuákvæði og tekur af vafa um að umboð yfirfasteignamatsefnendur og millimatsmanna falli niður frá og með gildistöku. Til að draga skýr mörk milli Fasteignamatsefnendur og hinnar væntanlegu Fasteignaskrár er gert ráð fyrir að stöður þar séu lagðar niður, að því marki sem ekki er ráðið í þær með þriggja mánaða uppsagnarfresti.

Eins og fram kemur í almennri greinargerð hér að framan er þess ekki vænst að sú nýsmíði á kerfi sem þetta frumvarp gerir ráð fyrir geti orðið gallalaust frá byrjun. Þess er hins vegar vænst að það geti orðið nothæf viðmiðun til að hefja nýtt þróunarskeið sem löngu er orðið tímabært á sviði fasteignaskráningar og mats.

#### Um ákvæði til bráðabirgða I.

Með ákvæðinu er staðfest að gildandi mat á fasteignum samkvæmt aðalmati frá 1970 og með síðari breytingum skuli gilda uns annað leiðir af framkvæmd hinna nýju laga.

#### Um ákvæði til bráðabirgða II.

Ákvæðið fjallar um flutning eigna og gagna til hinnar nýju stofnunar og þarfnast ekki skýringa.

#### Um ákvæði til bráðabirgða III.

Ákvæði þetta er mikilvæg stefnuvisbending, ef samþykkt verður, þar eð það gerir ráð fyrir undirbúningi að flutningi veðmálaskrásetningar, sem nú fer fram hjá þinglýsingadómurum, í hina almennu fasteignaskrá. Á því er enginn vafi að núgildandi þinglýsingakerfi er mjög gamaldags og þungt í vöfum og vafalaust hagræði að því að færa það með hæggð inn í vélvætt, almennt skráningarkerfi fasteigna. Ákvæðið felur Fasteignaskrá að undirbúa slíka breytingu en gert er ráð fyrir ákvörðunum Alþingis síðar til framkvæmdar þeirri breytingu.

#### Um ákvæði til bráðabirgða IV.

Ákvæðið kveður á um heimilaðan frest fyrir Fasteignaskrá til 1. nóvember 1977 til að ljúka skráningu viðbótarupplýsinga um einstaka hluta fasteigna skv. 3. gr. sem ekki liggja nú þegar upplýsingar fyrir um. Þykir nauðsynlegt að hafa heimild til slíks frests af framkvæmdaástaðum.

#### Um ákvæði til bráðabirgða V.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringa.