

Í kjölfar umræðu um verkferla og fyrirkomulag við álagningu fasteignagjalda og skráningu húsnæðis, er í þessu minnisblaði farið sérstaklega yfir úttekt sem gerð var fyrir Hafnarfjarðarbæ árið 2004 í þeim tilgangi að meta bæði árangur og breytingar á fyrirkomulaginu innan stjórnarsýslunnar sem og þeirra breytinga sem orðið hafa í umhverfi á tímabilinu. Á þessum tíu árum hafa orðið breytingar í kjölfar hennar bæði í lagaumhverfi og vinnulagi m.a. verið farið í verkferlagreiningu hjá skipulags- og byggingarsviði. Síðan skýrslan var gerð eru komin ný lög um mannvirki og ný byggingarreglugerð. Það hafa orðið margar breytingar á lögum um skráningu og mat fasteigna, samtals 11 breytingar. Sextán breytingar á Lögum um tekjustofna sveitarfélaga.

Lög og reglugerðir gera ekki ráð fyrir breytingu á álagningu í hvert skipti sem mat breytist þ.e. álagning breytist ekki þótt byggingar- og framkvæmdaleyfi komi á miðju gjaldaári, Til þess þarf lagabreytingu. Hafnarfjarðarbær hafði frumkvæði á því að lögum var breytt þannig að sveitarfélag geta lagt á þegar mannvirki kemur með fyrsta mat mánuði eftir staðfestingu fasteignaskráar á vinnslu byggingarfulltrúa.

Þjóðskrá skráir ekki lögheimili í íbúðir eða fastanúmer. Þar af leiðandi er ekki hægt að keyra saman íbúaskrána og LF. Við getum handpikkað þá eigendur út sem taka í notkun eign sína, en að sama skapi ef leigjandi flytur inn í stað eiganda, eigum við erfitt með að sjá í hvaða íbúð hann flytur, ef um fjöleignarhús er að ræða. Átak er gert í yfirferð á atvinnu- og íbúðarsvæðum, hvort að eign hafi verið tekin í notkun, 2x á ári, í maí og í október ár hvert. Ef óskað er eftir öryggisúttekt þá er strax óskað eftir matstigi 8 á fasteign.

Á árinu 2005-2006 var farið í verklagsreglur allra aðila sem koma að LF. Síðan hefur það gerst eins og hjá öllum aðilum á vinnumarkaðinum að stofnanir hafa þurft að fækka fólki og ekki hefur verið ráðið í þær stöður sem hafa losnað. Síðast liðið haust voru ráðnir nokkrir nýjir matsmenn til Þjóðskrár og sést það í vinnslu á gögnum.

Það er búið að tala um gjaldtöku sveitarfélaga vegna vinnu þeirra í LF, í áratug eða meira og aldrei orðið af. Byggingarfulltrúaembættin vinna inn grunninn og uppfæra síðan byggingarstig og allar samþykktar breytingar t.d. eignaskiptayfirlýsingar o.fl. Svo greiða sveitarfélög fyrir aðganginn að LF, sem er aðgangur að fasteignaskrá, álagningarferfi og dagleg uppfletting í fasteignaskrá.

Það er á ábyrgð byggingarstjóra og eiganda að kalla eftir lögboðnum úttektum, tímaskilmálar hafa alltaf verið í úthlutunarskilmálum og einnig í lóðarleigusamningum síðasta áratug. Í lóðarleigusamningum er vísað í tilheyrandi greinar reglugerðar og laga um afleiðingar þess að gæta ekki að tímaskilmálum þ.e. dagsektir og framkvæmdir á kostnað eigenda. Með nýrri byggingarreglugerð kom inn ákvæði um að byggingarfulltrúi hafi heimild til að beita dagsektum að hámarki að upphæð kr. 500.000 og núna fyrst hefur sveitarfélagið lögveð fyrir dagsektum í viðkomandi eign.

Það hefur hingað til verið lítill hvati hjá byggingarstjóra eða eigenda að kalla eftir fokheldi eða lokaúttekt. Að vísu hefur fokheldisúttektin verið vinsælli en lokaúttektin þar sem byggingarár er miðað við fokheldi ásamt láns hæfni og skráningu lögheimilis. Breytingar hafa orðið á tryggingum hjá byggingarstjórum og iðnmeisturum. Áður fyrr (2004) þá keyptu menn starfstryggingu og borguðu

einu sinni á ári hvort sem þeir voru með eitt verk eða fleiri. Núna þarf byggingarstjóri og iðnmeistarari að kaupa tryggingu fyrir hvert verk sem hann tekur að sér. Það á eftir að koma í ljós hvort að sú breyting leiði til þess að byggingarstjórar kalli frekar eftir lokaúttekt. Það er ekki gerð krafa í dag að aðalhönnuðir séu viðstaddir lokaúttekt en það mætti breyta því og til þess þarf að breyta byggingarreglugerðinni en þar kemur skýrt fram hverjir eigi að vera viðstaddir.

Það hefur aldrei verið farið fram á að eignaskiptayfirlýsingar skili sér inn við gerð lóðarleigusamnings enda er lóðarleigusamningur gefinn út við greiðslu á lóðarverði þ.e. einum mánuði frá úthlutun. En það er spurning að setja þá verklagsreglu að yfirlýsingin eigi að liggja fyrir, samþykkt og þinglýst, við foheldissúttekt. Þarf að skoðast þar sem foheldisúttekt er horfin úr lögum og reglugerð.

Endurskoðun á þjónustugjaldskrá fer fram árlega og oftar ef þurfa þykir og gjaldtaka fyrir stöðuleyfi er í gjaldskránni.

Við fyrstu úttekt á nýframkvæmdum afhendir úttektarmaður byggingarfulltrúa öllum byggingarstjórum möppu sem heitir „Byggingastjóramappan“. Í lögum um mannvirki er gert ráð fyrir að byggingarstjórar og iðnmeistarar komi sér upp gæðahandbók fyrir hvert verk.

Þegar sótt er um niðurrif á fasteign, þá er það ekki samþykkt nema fyrir liggi að hvorki kvaðir né veð hamli niðurrifi.

Allt fram til ársins 2007 var ekkert sem hét „matstig“ það var ein tegund sem hét byggingarstig í landskránni. Árið 2007 er þessu breytt í Bygging og þá var byggingarstig aðskilið frá matstigi. Byggingarstig sjá byggingarfulltrúar um og matstig matsmenn. Þessi breyting var gerð eftir þrýsting frá byggingarfulltrúum og til að aðskilja úttektir frá mati matsmanna. Allt fram til ársins 2009 voru matsmenn þó að breyta byggingarstiginu í 7 þegar fyrsta brunabótamat kom á eignir og matstigið var sett í 7. Fyrsta skilgreining á byggingarstiginu 8 er að matsmenn notuðu það ef það vantaði eitthvað lítilsháttar upp til að hægt væri að ná byggingarstigi 7.

Stofnskjölin dattu úr lögum 1. janúar 2010. Stefnt er að skráningu lands á næstu byggingarsvæðum t.d. Ásland 4 og 5 o.fl., þegar endurskoðun á aðalskipulagi hefur hlotið lögformlegt ferli.

Hafnarfirði, 6. mars 2014

Lilja Ólafsdóttir