



Hafnarfjarðarbær

Fasteignagjöld

Athugun á verkferlum við
skráningu fasteigna og álagningu
fasteignagjalda

KPMG Endurskoðun hf. desember 2004
Skýrslan er 36 blaðsíður

Efnisyfirlit

1	Inngangur	1
1.1	Framkvæmd verkefnisins	1
1.2	Helstu niðurstöður	2
2	Fasteignagjöld	5
2.1	Lög og reglur	5
2.2	Fjárhæðir fasteignagjalda	5
2.3	Fasteignamat ríkisins	5
3	Núverandi verkferlar	7
3.1	Ný lóð og nýbygging á henni	7
3.2	Fokheldismat	7
3.3	Byggingarstig 8	7
3.4	Lokaúttekt	8
3.5	Eigendabreyting.	8
3.6	Niðurrif	8
3.7	Álagning fasteignagjalda.	8
4	Tillögur um breytingar á verkferlum	10
4.1	Ný lóð og nýbygging á henni	10
4.2	Fokheldismat	10
4.3	Byggingarstig 8	10
4.4	Lokaúttekt	11
4.5	Eigendabreyting	11
4.6	Niðurrif	11
4.7	Álagning fasteignagjalda	11
5	Fylgiskjal 1 - Yfirlit um núverandi verkferla	13
5.1	Lóð verður til – Lýsing á núverandi ferli	14
5.2	Lóðarleigusamningur – Lýsing á núverandi ferli	15
5.3	Ný fasteign verður til – Lýsing á núverandi ferli	16
5.4	Fokheldismat – Lýsing á núverandi ferli	17
5.5	Lokaúttekt – Lýsing á núverandi ferli	18
5.6	Eigendaskipti eignar – Sala – Lýsing á núverandi ferli	19
5.7	Eignaskiptayfirlýsingar – Lýsing á núverandi ferli	20
5.8	Niðurrif – Lýsing á núverandi ferli	21
5.9	Álagning fasteignagjalda – Lýsing á núverandi ferli	22
6	Fylgiskjal 2 - Yfirlit um tillögur til breytinga á verkferlum	23
6.1	Ný fasteign verður til – Lýsing á breytingartillögu	24
6.2	Fokheldismat – Lýsing á breytingartillögu	26

6.3	Lokaúttekt – Lýsing á breytingartillögu	27
6.4	Eigendaskipti – Sala – Lýsing á breytingartillögu	29
6.5	Eignaskiptayfirlýsingar– Lýsing á breytingartillögu	30
6.6	Niðurrif – Lýsing á breytingartillögu	31
6.7	Álagning fasteignagjalda í árslok – Lýsing á breytingartillögu	32
6.8	Álagning fasteignagjalda - mánaðarlega – Lýsing á breytingartillögu	33

1 Inngangur

Í tengslum við gerð endurskoðunaráætlunar fyrir Hafnarfjarðarbæ fyrir árið 2004 var ákveðið, þann 12. október s.l. á fundi endurskoðenda frá KPMG og fjármálastjóra og forstöðumanns reikningshalds Hafnarfjarðarbæjar, að sérstaka áherslu skyldi leggja á skoðun á skráningu fasteigna og álagningu fasteignagjalda í endurskoðunarvinnunni. Aðilar voru sammála um að í framhaldi af þeirri skoðun, færi fram nánari úttekt á þessum málum með gerð flæðirita og skriflegra lýsinga. Ákváðu aðilar að fara yfir núverandi vinnubrögð og verkferla, greina þau niður, og jafnframt að gera tillögur til breytinga eftir því sem með þyrfti. Var strax hafist handa við öflun gagna og tekin viðtöl við þá starfsmenn sem annast þessi mál hjá bæjarfélaginu.

Markmið með verkefninu var eftirfarandi:

- að fram fari greining á því hvort fasteignamat einstakra fasteigna og/eða hverfa endurspegli gangverð eignanna á hverjum tíma, umreiknað til staðgreiðslu, eins og lög gera ráð fyrir
- að fram fari með reglubundnum hætti samlestur milli íbúaskrár og fasteignaskrár í þeim tilgangi að ná byggingarstigi 8 á þær eignir sem teknar hafa verið í notkun
- að bæta framkvæmd og auka skilvirkni við álagningu fasteignagjalda
- að samræma vinnubrögð og verktíma þeirra aðila sem uppfæra Landskrá Fasteigna (LF)
- að kanna möguleika á að álagning fasteignagjalda geti átt sér stað sem fyrst eftir að ný fasteign hefur bæst í LF eða breytingar gerðar á byggingarstigi hennar, sem mynda nýjan gjaldstofn (lagabreyting?)

1.1 Framkvæmd verkefnisins

Gerð var greining á núverandi verkferlum varðandi framkvæmd skráningar í LF. Skoðað var hvernig staðið er að skráningunni hjá Hafnarfjarðarbæ og hvar ábyrgð hvers og eins liggur. Í því sambandi var farið yfir ferla allt frá stofnun fasteignar í LF til álagningar fasteignagjalda, en náin samvinna var höfð við starfsmenn bæjarins. Lilja Ólafsdóttir annast skráningu fasteigna og er tengiliður Hafnarfjarðarbæjar við LF, en aðrir starfsmenn sem tóku þátt í verkefninu voru Kristján Þórarinsson, Anna Bára Gunnarsdóttir, Sigurbjartur Halldórsson, Rut Árnadóttir, Eygló Hauksdóttir, Bjarki Jóhannesson, Sigurður Barði Jóhannsson, Arinbjörn Sigurgeirsson og Sveinn Bragason.

Núverandi verkferlum er lýst í kafla 3 hér á eftir og flæðirit teiknuð samkvæmt þeim lýsingum. Skoðað var hvort bæta mætti verkferlana og eru ábendingar um breytingar settar fram í kafla 4 í þessari samantekt.

Í sérstökum tveimur fylgiskjölum, sem fylgja hjálagt, eru teiknaðir upp annars vegar núverandi ferlar, merkt fylgiskjal 1, og hins vegar á fylgiskjali 2 tillögur til breytinga. Leggja verður mat á meðfylgjandi tillögur og forgangsraða þeim eftir mikilvægi þeirra en ýmis atriði hafa þegar komið til framkvæmda.

Við skráningu fasteigna í fasteignamatsskrá styðst Fasteignamat ríkisins (FMR) við eftirfarandi kvóta við skráningu einstakra byggingarstiga.

- 0 Lóð úthlutað
- 1 Byggingar- og framkvæmdaleyfi veitt
- 2 Undirstöður reistar
- 3 Burðarvirki reist
- 4 Bygging fokheld
- 5 Tilbúin til innréttingar
- 6 Bygging fullfrágengin án lóðarframkvæmda
- 7 Fullgerð eign
- 8 Tekin í notkun ófullgerð
- 9 Í endurbyggingu
- N Byggingarréttur
- U Leyfi útrunnið

Samkvæmt upplýsingum byggingafulltrúaembættis Hafnarfjarðarbæjar notast embættið einkum við eftirfarandi byggingarstig í tilkynningum til FMR.

- 1 Byggingar- og framkvæmdaleyfi veitt
- 4 Bygging fokheld
- 7 Fullgerð eign
- 8 Bygging í notkun ófullgerð
- 9 Í endurbyggingu
- N Byggingarréttur

1.2 Helstu niðurstöður

Hér eru teknar saman helstu niðurstöður:

- Að Hafnarfjarðarbær hafi forystu um, og í samvinnu við önnur sveitarfélög, og /eða í samvinnu við Samband íslenskra sveitarfélaga, að 1. mgr. 3. greinar laga um tekjustofna sveitarfélaga verði breytt. Tillagan gengi út á það að sveitarfélögum væri heimilt að gjaldtaka skatta næstu mánaðarmót eftir að ýmsar breytingar á skráningu fasteigna hafa öðlast gildi. Hér er t.d. átt við þegar fasteign er metin í fasteignamati í fyrsta sinn við byggingarstig 1, við fokheldi byggingarstig 4, við lokaúttekt byggingarstig 7 og við byggingarstig 8, þegar ljóst er að fasteign hefur verið tekin í notkun ófullgerð. Ætla má að tekjur Hafnarfjarðarbæjar gætu aukist árlega um allt að 25 – 30 millj. kr. ef gjaldtaka myndi hefjast næstu mánaðarmót eftir að eign er fyrst metin fasteignamati í stað þess að bíða næstu áramóta eins og gert er í dag. Þetta á einkum við þegar mikið er um nýbyggingar.
- Að fram fari hjá Hafnarfjarðarbæ með reglubundnum hætti samkeyrsla milli LF og íbúaskrár. Tilgangurinn með slíkri samkeyrslu er að kanna hvenær íbúðarhúsnæði er tekið í notkun. Benda má á að mat eignar sem tekin er í notkun ófullgerð, er oft um og yfir 90% af endanlegu mati eignarinnar.
- Í lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna kemur skýrt fram að matsverð fasteigna **skuli vera** (leturbreyting skýrsluhöfunda) gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma. Með hliðsjón af 32. grein sömu laga hefur sveitarfélag heimild til þess að óska

eftir endurmati á einstökum eignum. Við gerðum úrtaksskoðun á einstölum hverfum, í þeim tilgangi að athuga hvernig þessum lagaákvæðum er framfylgt. Okkur virðist að einstakar fasteignir/hverfi kunni að vera skráð í LF nokkuð undir áætluðu staðgreiðsluvirði þeirra. Þetta virðist einkum eiga við um sérbylí og atvinnuhúsnæði.

- Í tengslum við könnun á áhrifum þess að endurmeta einstakar fasteignir / hverfi, má benda á að á árinu 2004 nam mat lóða og mannvirkja sem mynda stofn til tekna fasteignaskatts, lóðarleigu og þjónustugjalda um 106,5 milljarðar kr. í A-flokki, um 31,1 milljarðar kr. í B-flokki og 7,0 milljörðum kr. í 0-flokki. Hvert prósent sem fasteignamat hækkar um þýðir um það bil 13,0 millj. kr. í hærri tekjur fyrir bæjarfélagið.
- Að aðilar að LF, þ.e. FMR, sýslumenn og sveitarfélög, geri nánari verklagsreglur um alla vinnutilhögun. Þar sé skilgreint hvað sé eðlilegur vinnslutími hvers aðila við hvert verkferli, svo ekki þurfi að myndast óeðlilega langar biðskrár þar sem óstaðfest mál bíða afgangi.

Jafnframt yfirfari aðilar gjaldtöku sýna innbyrðis vegna veittrar þjónustu. Benda má á að sveitarfélögin leggja fram verulega vinnu við uppfærslu á LF, sem ekki er innheimt sérstaklega fyrir, þótt LF nýtist ríkissjóði sem gjaldstofn, m.a. í tengslum við eignaskatt, erfðafjárskatt osfrv.

Þá teljum við æskilegt að skoðað verði hagkvæmni þess að tölvudeild Hafnarfjarðarbæjar sjái um álagningu fasteignagjalda. Jafnframt verði það kannað hvort möguleiki sé á að FMR veit sveitarfélögum þessa þjónustu.

- Athuga möguleika þess að sett verði inn í byggingarskilmála ýmis ábyrgð byggingastjóra/eiganda varðandi atvinnuhúsnæði og hesthús. Hér er t.d. átt við að byggingarstjóri hafi tilkynningarskyldu til bæjarins varðandi einstaka byggingaráfanga, t.d. um fokheldi og fullgerð hús. Eins og mál standa í dag hefur eigandi húsnæðis engan hvata til slíkra tilkynninga, en lánastofnanir miða almennt ekki við það varðandi veðhæfni. Komið hefur fram ábending um hvort eðlilegt væri að setja tímamörk í byggingarskilmála, þannig að til dagsektu kæmi ef einstakir byggingaráfangar klárast ekki innan slíkra marka. Benda má á að ábyrgðartrygging byggingastjóra og meistara miðast við 5 ár frá lokaúttekt fasteignar. Athugandi væri að koma því fyrirkomulagi á að aðalhönnuður fasteignarinnar tengist lokaúttektinni, svo ekki komi upp ágreiningur síðar.
- Lagt er til að einn aðili hjá Hafnarfjarðarbæ verði gerður ábyrgur fyrir eftirliti með að lóðarhafar/byggingarstjórar uppfylli úthlutunarskilmála, t.d. varðandi byggingarhraða.
- Að tryggt sé að Hafnarfjarðarbæ berist vitneskja um, þegar eignir úr svokölluðum 0 flokki eru seldar. Skilvirkast væri að í LF væri slík merking, að þegar eigendabreyting verður (þinglýstur sölusamningur hjá sýslumanni) berist Hafnarfjarðarbæ tilkynning um breytinguna. Það myndi auðvelda eftirlit með að eignir séu skráðar í réttan skattflokk.

- Með því að reikna út fasteignaskatt á allar eignir sem eru í flokki 0 fæst betri yfirsýn hversu háar fjárhæðir er um að ræða utan skattskyldu, en nokkur umræða er nú um undanþágu ýmissa eigna frá skattskyldu.
- Í tengslum við úthlutun lóða verði athugað með hvaða hætti er auðveldast að uppfylla ákvæði 16. greinar laga nr. 26/1994 um fjöleignahús, en þar segir m.a. “*Sé um nýbyggingu að ræða skulu sveitarstjórnir gera það að skilyrði fyrir gerð lóðarsamnings að eignaskiptayfirlýsing liggi fyrir. Eignaskiptayfirlýsingu skal þinglýsa eigi síðar en húsið er fokhelt.*”
- Hugað verði að gjaldskrá vegna veittrar þjónustu, svo sem yfirferð eignaskiptayfirlýsingar, aðaluppdráttá, einnig þegar skipt er um meistara á einstökum eignum. Lagt er til að byggingarreglugerðin verði afhent lóðarhöfum samhliða byggingarskilmálunum til að þeim verði betur ljósar þær leikreglur sem gilda milli aðila.
- Einnig verði hugað að gjaldtöku fyrir bráðabirgðaleyfum sem bæjarfélagið veitir vegna húsa. Eins varðandi gáma sem standa við atvinnuhús kannski árum saman.
- Athugaðir verði möguleika á að breyta skráningu á afslætti til ellilífeyrisþega þannig að afsláttur verði framvegis bundinn einstaklingi en ekki húseign. Eins og nú er háttað er möguleiki á að afslættir falli ekki niður við eigendabreytingar.
- Að ekki verði gefið leyfi fyrir niðurrifi eignar án þess að embætti bæjarlögmanns kanni hvort einhverjar kvaðir hvíli á viðkomandi eign.
- Loks hvort ekki sé ástæða til þess að huga að gerð stofnskjala af öllum óskráðum svæðum, sem tengjast svæðum sem ekki hafa enn verið skipulögð. Þetta gæti unnist í áföngum, því hér gæti verið um allumfangsmikla vinnu að ræða.

2 Fasteignagjöld

Flokkun fasteigna í gjaldflokka ræðst í upphafi af samþykkttri notkun hennar í skipulagi sveitarfélagsins. Skattflokkarnir sem um er að ræða eru þrír, A, B og 0. Íbúðarhúsnæði er í A-flokki, atvinnuhúsnæði, gripahús og ýmiskonar annað húsnæði er flokkað í B-flokk. Eignir undanþegnar fasteignaskatti er í 0-flokki.

2.1 Lög og reglur

Samkvæmt lögum um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995 skal árlega leggja fasteignaskatt á allar fasteignir sem metnar eru fasteignamati hinn 31. desember á næstliðnu ári, að teknu tilliti til undanþáguákvæða sem tilgreind eru í lögnum. Stofn til álagningar fasteignagjalda er fasteignamat eignarinnar sem ákvarðað er af Fasteignamati ríkisins. Matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og solum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma. FMR heldur utan um upplýsingar um fasteignamat í LF. Að lokinni gerð fasteignaskrár um hver áramót sendir FMR öllum sveitarfélögum skrá um fasteignir í þeim og matsverð. Sveitarstjórn annast álagningu fasteignagjalda og innheimtu þeirra og ber ábyrgð á flokkun fasteigna í skattflokka og túlkun undanþáguákvæða laganna.

Samkvæmt 32. grein laga nr. 6 frá 2001 um skráningu og mat fasteigna hafa sveitarfélög heimild til þess að óska eftir endurmati á einstökum eignum.

2.2 Fjárhæðir fasteignagjalda

Samkvæmt lögum um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 eru tekjustofnar sveitarfélaga fasteignaskattur, útsvar, framleiðslugjald og framlög úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga. Auk þess hafa sveitarfélög tekjur af eignum sínum, eigin atvinnurekstri og stofnunum sem reknar eru í almenningsþágu, allt eftir því sem lög og reglugerðir kveða á um. Tekjur Hafnarfjarðarbæjar sem byggjast á fasteignamati og upplýsingum um stærð fasteigna úr LF nema um 1,35 milljarði kr. á árinu 2004, samkvæmt álagningarskrá bæjarins. Í ljósi þessara miklu fjárhagslegu hagsmuna bæjarfélagsins og gjaldenda skiptir miklu máli að stjórnarsýsla og framkvæmd skráningar fasteigna og ákvörðun fasteignamats sé vönduð, gegnsæ og traust.

2.3 Fasteignamat ríkisins

FMR rekur LF sem ætlað er að vera ein skrá til nota fyrir alla stjórnarsýslu fasteignamála í landinu. Skráin skiptist í fjóra hluta, stofnhluta, mannvirkjahluta, fasteignamatshluta og þinglýsingarhluta. Í stofnhluta eru heiti, auðkenni og afmörkun fasteigna. Í mannvirkjahluta eru byggingarfræðileg atriði um fasteignir og notkun þeirra eða einstaka hluta þeirra eftir því sem við á. Í fasteignamatshluta eru matsgögn ásamt fasteigna- og brunabótamati. Í þinglýsingarhluta eru þinglýstir eigendur og eignarhlutur þeirra skráður ásamt þinglýstum veðböndum, kvöðum og öðru er þinglýsingabók heldur.

Skráning upplýsinga frá Hafnarfjarðarbæ fer fram í gegnum skráningarkerfið Bygging sem vinnur beint í gagnagrunni LF sem hýstur er hjá FMR.

Verði ágreiningur um gjaldstofn við álagningu er honum vísað til FMR til úrskurðar. Þeim úrskurði má vísa til Yfirfasteignamatsnefndar en vísa má úrskurðum þeirrar nefndar til dómstóla.

3 Núverandi verkferlar

Skráning upplýsinga í LF fer fram í gegnum skráningarkerfið Bygging sem vinnur beint í gagnagrunni LF sem hýstur er hjá FMR. Starfsmenn Hafnarfjarðarbæjar, FMR og sýslumaður Hafnarfjarðar vinna í skráningarkerfinu. Vinnusvæði hvers um sig er afmarkað með litum. Hafnarfjarðarbær vinnur á bláu svæði, FMR á grænu og sýslumaður á rauðu. Þegar sýslumaður hefur fært inn nýtt skjal eða breytingar á skjali í þinglýsingabók sína og staðfest, breytist liturinn í svart, sem þýðir að vinnslu sé lokið.

3.1 Ný lóð og nýbygging á henni

Við gerð byggingarsvæðis er aðalskipulagi skipt niður í deiliskipulag viðkomandi svæðis þar sem fyrirhugað er að reisa ný hús eða ný hverfi. Eftir að deiliskipulag er komið á gerir gatnanafnanefnd tillögur að heiti gatna, sem síðan eru settar inn og er þá farið eftir götulyklaskrá Hagstofunnar. Þá er stofnuð lóð í skráningarkerfinu Bygging. Lóðin fær landnúmer og að því loknu er gert mæliblað. Einnig er gert stofnskjal og það sent í þinglýsingu ásamt rafrænni skráningu til FMR. Frá FMR fær sýslumaður grænt skjal í Bygging og þá getur hann staðfest með þinglýsingu nýskráningu lóðar. Þarna myndast lágmarksmat, þar sem um er að ræða lóð án tilgangs og lóðin þá komin í LF.

Þá hefst ferill auglýsinga um úthlutanir lóða og umsóknir berast. Bæjarstjórn úthlutar síðan lóðum. Eftir að búið er að úthluta aðila lóð, lóðarsamningur frágenginn svo og teikningar o.fl., fær lóðarhafi byggingarleyfi (byggingar- og framkvæmdaleyfi) en það er venjulega eftir 5 mánuði frá úthlutun. Síðan eru teikningar ofl. sendar til FMR ásamt rafrænni skráningu. FMR setur mat á lóðina. Við það hækkar matið, því lóðin er komin með tilgang.

3.2 Fokheldismat

Beiðni kemur frá byggingastjóra/eiganda eignar um úttekt á fokheldi. Fokheldi er byggingarstig 4 og er í raun fyrsta húsmat á eignir í fasteignamatsskrá FMR. Byggingarstig 2, 3, 5 og 6 hafa almennt ekki verið notuð, en viðkomandi starfsmenn telja að þeim byggingarstigum tengist ekki verulegir fjárhagslegir hagsmunir fyrir bæjarfélagið. Í úthlutunarskilmálum er kveðið á um byggingarhraða á sökkulveggjum, fokheldi og fullgerðum húsum. Sérstaklega er gengið eftir því að fokheldistími standist, stundum er gefinn smáfrestur, en eftir það er beitt sektum. Nýtt lögheimili er ekki hægt að skrá fyrr en við fokheldi eða byggingarstig 4. Fokheldi skiptir verulegu máli í tengslum við álagningu fasteignagjalda því líklega liggur matið á milli 40 og 45% af endanlegu mati fullgerðs húss. Byggingarár húss telst það ár sem það er skráð fokhelt.

3.3 Byggingarstig 8

Hjá Hafnarfjarðarbæ er sú vinnuregla viðhöfð að þegar fyrir liggur að hús hefur verið tekið í notkun, hvort heldur er íbúðarhús, atvinnuhúsnæði eða annað húsnæði er eignin skráð í

byggingarstigið 8 sem þýðir almennt um og yfir 90% af endanlegu fasteignamati. Ef húseigandi er ekki sáttur við matið getur hann óskað eftir endurmati hjá FMR. Ef ekki hefur verið tekið út fokheldi á húsnæði en það engu að síður komið í notkun þá er einnig byggingarstigið 8 notað. Þetta byggingarstig er nokkurs konar millistig milli fokheldis og fullgerðs húss.

3.4 Lokaúttekt

Eins og greint hefur verið frá hér frammar eru byggingarstig 2, 3, 5 og 6 almennt ekki notað þar sem talið er að ekki svári kostnaði að eltast við tilkynningar og annað sem fylgir þessum byggingaráföngum. Í raun notar Hafnarfjarðarbær einkum fjögur byggingarstig, þ.e. byggingarstig 1 sem er nýskráning húss, byggingarstig 4, sem er fokheldi, byggingarstig 7, sem er lokaúttekt fullgerðs húss og byggingarstig 8 sem er ófullgert hús sem tekið hefur verið í notkun.

Lokaúttekt skal fara fram þegar byggingu húss er talið lokið. Þessi úttekt tengist ábyrgðartryggingu meistara og byggingarstjóra og er þar af leiðandi mikilvæg fyrir þessa aðila. Þeir bera ábyrgð í fimm ár frá lokaúttekt. FMR framkvæmir yfirleitt lokaúttekt, þegar beiðni kemur frá eiganda um brunabótamat. Hafnarfjarðarbær hefur almennt engin áhrif á það hvenær lokaúttekt fer fram.

3.5 Eigendabreyting.

Hér er annars vegar um að ræða að eign er seld og hins vegar er um að ræða eignaskiptayfirlýsingar. Seljandi er ábyrgur fyrir tilkynningu um sölu. Þá er kaupsamningi eða afsali þinglýst hjá sýslumanni. Sama gildir um eignaskiptayfirlýsingar en þá samninga skal þinglýsa hjá sýslumanni eftir staðfestingu byggingarfulltrúa.

3.6 Niðurrif

Niðurrif mannvirkja stafar annars vegar af því að þau þurfa að víkja fyrir öðrum sem koma í staðinn. Hins vegar er um að ræða niðurrif af skipulagsástæðum og er þá ekki um endurnýjun fasteigna að ræða. Fyrri atriðið er merkt sérstaklega með N í LF sem er byggingarréttur og þá heldur lóðin sér með tilgangi. Í síðara tilvikinu er hús og lóð felld niður í LF.

3.7 Álagning fasteignagjalda.

Samkvæmt lögum um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995 hafa sveitarfélög heimild, innan ákveðinn marka, til þess að ákveða sjálf álagningarprósentur, gjalddaga og undanþágur frá greiðslu fasteignagjalda. Sveitarfélög annast jafnframt innheimtu fasteignagjaldanna, en hafa heimild til þess að fela sérstökum innheimtuaðila þá vinnu kjósi þau það.

Við hver áramót fær Hafnarfjarðarbær fasteignamatsskrá frá FMR þar sem búið er að taka tillit til ákvörðunar Yfirfasteignamatnefndar um framreiknistuðla sem gilda fyrir Hafnarfjörð. Bæjarstjórn ákvarðar álagningarprósentur og þær upplýsingar eru sendar til

hugbúnaðarfyrirtækis, sem annast álagningu fyrir bæjarfélagið. Inn eru settar álagningarprósentur, ýmsar breytingar sem tengjast gjaldendum eru gerðar á þeirri skrá sem kemur frá FMR, og lögð eru á fasteignagjöld. Síðan eru þessar skrár sem koma frá hugbúnaðarfyrirtækinu lesnar inn í innheimtuskrá bæjarfélagsins. Því næst eru A-gíróseðlar sendir út til gjaldenda. Til stendur að framvegis verði sendir út greiðsluseðlar í stað A-gíróseðla. Afslættir vegna ellilífeyrisþega eru reiknaðir út af fjárreiðudeild í mars eða apríl ár hvert og skráir afslættina inn í innheimtukerfið.

4 Tillögur um breytingar á verkferlum

Í þessum kafla eru settar fram tillögur um breytingar sem leitt gætu til skilvirkari verkferla við skráningu fasteigna og álagningar fasteignagjalda fyrir Hafnarfjarðabæ. Þessar tillögur eru gerðar eftir yfirferð með starfsmönnum Hafnarfjarðarbæjar sbr. kafla 1.1. í skýrslunni.

4.1 Ný lóð og nýbygging á henni

Í fylgiskjali nr. 2 er gerð tillaga um að þegar FMR sendir lóðarhafa tilkynningu um breytingar, fái Hafnarfjarðarbær afrit af slíkri tilkynningu með rafrænum hætti. Hjá stóru sveitarfélagi eins og Hafnarfjarðarbæ, er mikilvægt að breytingar séu gerðar með rafrænum hætti til þess að forðast tvíverknað. Með því að “handgera” úr einni skrá yfir í aðra skrá er um verulegt óhagræði að ræða og mánaðaruppfærslur mun torveldari.

Samkvæmt 16. grein laga nr. 26/1994 um fjöleignahús er gert ráð fyrir við nýbyggingar að sveitarstjórnir skuli gera að skilyrði fyrir gerð lóðarsamnings að eignaskiptayfirlýsing liggja fyrir og að eignaskiptayfirlýsingu skuli þinglýst eigi síðar en húsið er fohelt. Eins og nú er háttáð metur FMR fjöleignahús í byggingu sem eina eign.

Mikilvægt er að tímamörk verði sett á einstaka ferla við skráningu í LF í þeim tilgangi að gera skrána sem réttasta á hverjum tíma.

4.2 Fokheldismat

Í fylgiskjali 2, undir liðnum fokheldismat, er bent á að einstaklingar geta flutt lögheimili sitt í hús þegar það hefur fengið fokheldisúttekt. Í flestum tilvikum sækist húseigandi eftir fokheldisvottorði, vegna láns hæfis, en þetta er þó ekki algild regla. Í nokkrum tilfellum er ekki óskað eftir fokheldisúttekt. Því er mælt með að kannað verði hvort ekki sé mögulegt að gera byggingarstjóra/meistara ábyrga fyrir því að tilkynna fokheldi hvernar byggingar, hvort heldur um er að ræða íbúðarhús, atvinnuhús, eða aðrar byggingar. Sjá einnig í kafla 4.4 hér á eftir um lokaúttektir.

4.3 Byggingarstig 8

Í tengslum við eftirlit með því hvort fasteign hafi verið tekin í notkun, er mikilvægt að fram fari reglulega samanburður íbúaskrár og fasteignamatsskrár. Hafi fasteign verið tekin í notkun er leyfilegt að skrá byggingarstigið 8 í LF á eignina, sem er afar þýðingarmikið m.a. vegna þess hve hátt hlutfall af lokamati er um að ræða. Einnig þarf að fara reglubundið yfir atvinnuhúsnæði og aðrar eignir og kanna hvort rétt byggingarstig er skráð.

4.4 Lokaúttekt

Lokaúttekt fer fram þegar byggingu fasteignar er lokið og hlýtur hún þá byggingarstigið 7 í LF, „Fullgerð eign“ Í fylgiskjali 2 er bent á að eðlilegt væri að beiðni um úttekt verði á ábyrgð byggingarstjóra og/eða meistarar, þar sem þeir hafa ríkra hagsmuna að gæta um að lokaúttektir fái endanlega afgreiðslu. Gerð er tillaga um að skráning byggingarstigsins í LF verði hjá Hafnarfjarðarbæ og tengist ekki ósk eiganda húsnæðis að brunabótamati, sem er í raun annar ferill. Lagt er til að kannað verði hvort eðlilegt megi telja að aðalhönnuður húss sé viðstaddur lokaúttekt, svo ekki komi upp ágreiningur síðar vegna úttektarinnar. Mælt er með að einn aðili hjá bæjarfélaginu beri ábyrgð á skráningu allra byggingarstiga hjá bænum.

4.5 Eigendabreyting

Varðandi sölu eigna gegnir sýslumaður lykilhlutverki varðandi skráningu á breytingum í LF sem gerð er á grundvelli kaupsamnings og/eða afsals. Athuga mætti hvort gilda ættu ákvæði þess efnis að fasteignasölum væri gert skylt að sjá um að senda inn til sýslumanns öll slík skjöl, svo gera megi eigendabreytingar skilvirkari.

Í tengslum við eignaskiptayfirlýsingu fjöleignahúsa er lagt til að hún verði framvegis útbúin strax í tengslum við nýskráningu eins og lögin gera ráð fyrir og gangi til sýslumanns og þar með strax inn í LF. Með þeim hætti eru eignarhlutar rétt skráðir í LF frá upphafi. Vegna eldri eigna gæti verið eðlilegt að kannað verði hvort þeir sem hafa réttindi til þess að annast gerð eignaskiptayfirlýsinga, verði ábyrgir fyrir því að yfirlýsingin skili sér til sveitarfélagsins, full frá gengin, en síðan sjái sveitarfélagið um að þinglýsa henni hjá sýslumanni.

Þegar eigendaskráningu á eignum sem skráðar eru í 0 skattflokki er breytt í LF þyrfti tilkynning um það að berast til sveitarfélagsins svo auðvelda megi eftirlit með því hvort notkun eigna er breytt. Nokkuð er um að upplýsingar um breytta notkun berist ekki.

4.6 Niðurrif

Í fylgiskjali 2 undir liðnum Niðurrif er tillaga um niðurrifsferlið. Gæta verður sérstaklega að því að þinglýstar kvaðir séu skoðaðar áður en niðurrif fer fram. Best væri að með umsókn um niðurrif fylgi veðbókarvottorð. Embætti bæjarlögmanns komi að þessum málum áður en ákvörðun er tekin um heimild.

4.7 Álagning fasteignagjalda

Framangreindar tillögur og ábendingar miða við að LF sé ávallt sem réttust og þannig góður grundvöllur fyrir álagningu fasteignagjalda. Fram hefur komið sú hugmynd að æskilegt væri, m.a. vegna öryggissjónarmiða, að FMR gæti veitt sveitarfélagunum þá þjónustu að annast álagningu fasteignagjalda. Við leyfum okkur hér með að koma þessar ábendingu á framfæri. Ef hinsvegar er byggt á rafrænni skrá sem flutt er frá FMR til annars aðila, þarf að tryggja öryggi gagna og aðgang að þeim, þ.e. ef tölvudeild Hafnarfjarðar er falið að sjá um álagninguna eða utanaðkomandi hugbúnaðarfyrirtæki.

Við álagningu fasteignagjaldanna er nauðsynlegt að stemma af heildarálagningu við LF þannig að afstemming á hverjum flokki komi fram.

Í fylgiskjali 2 eru settar fram hugmyndir að breytingum á verkferlum í tengslum við álagningu fasteignagjalda.

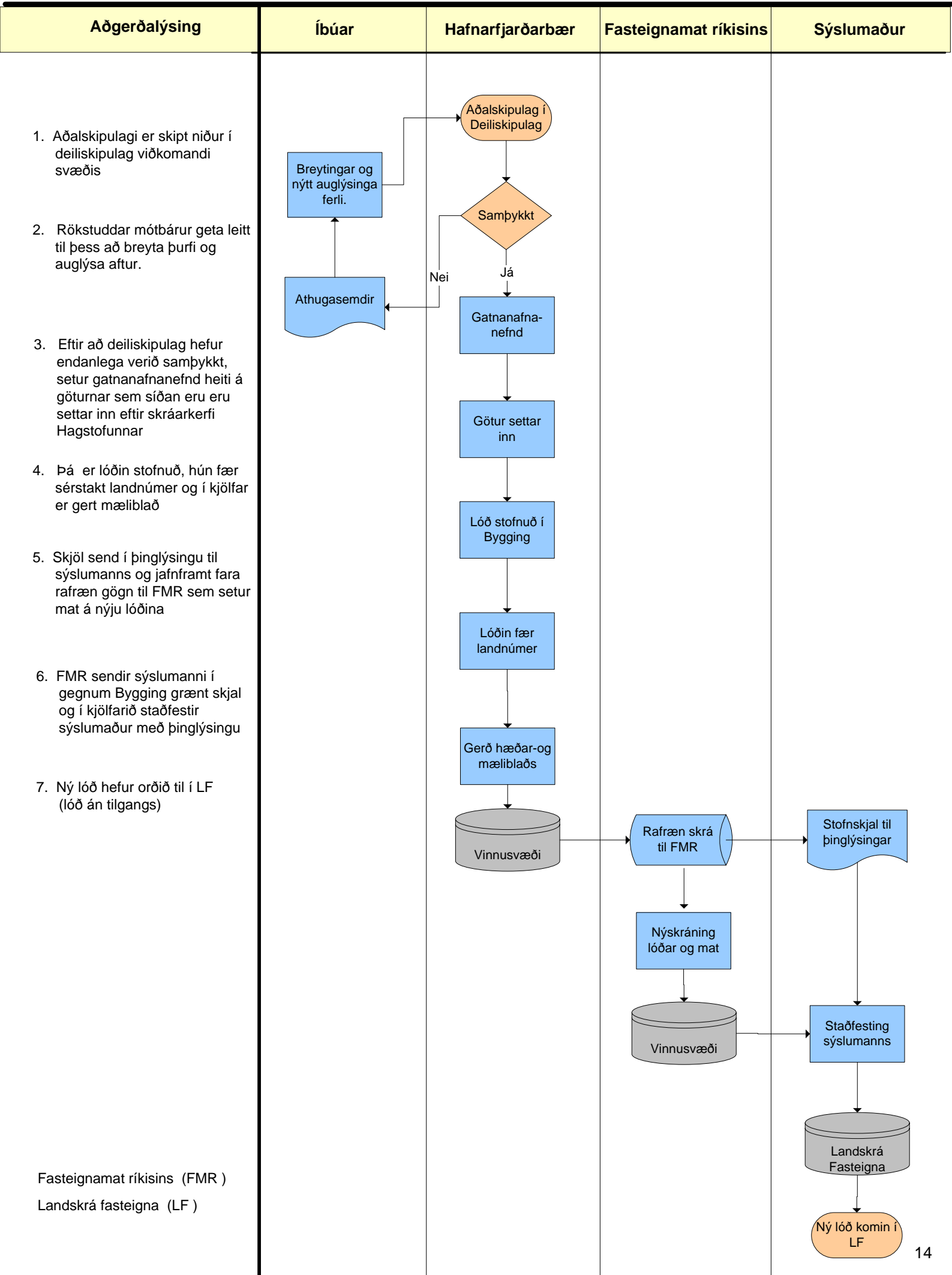
Hafnarfjarðarbær

Fasteignagjöld

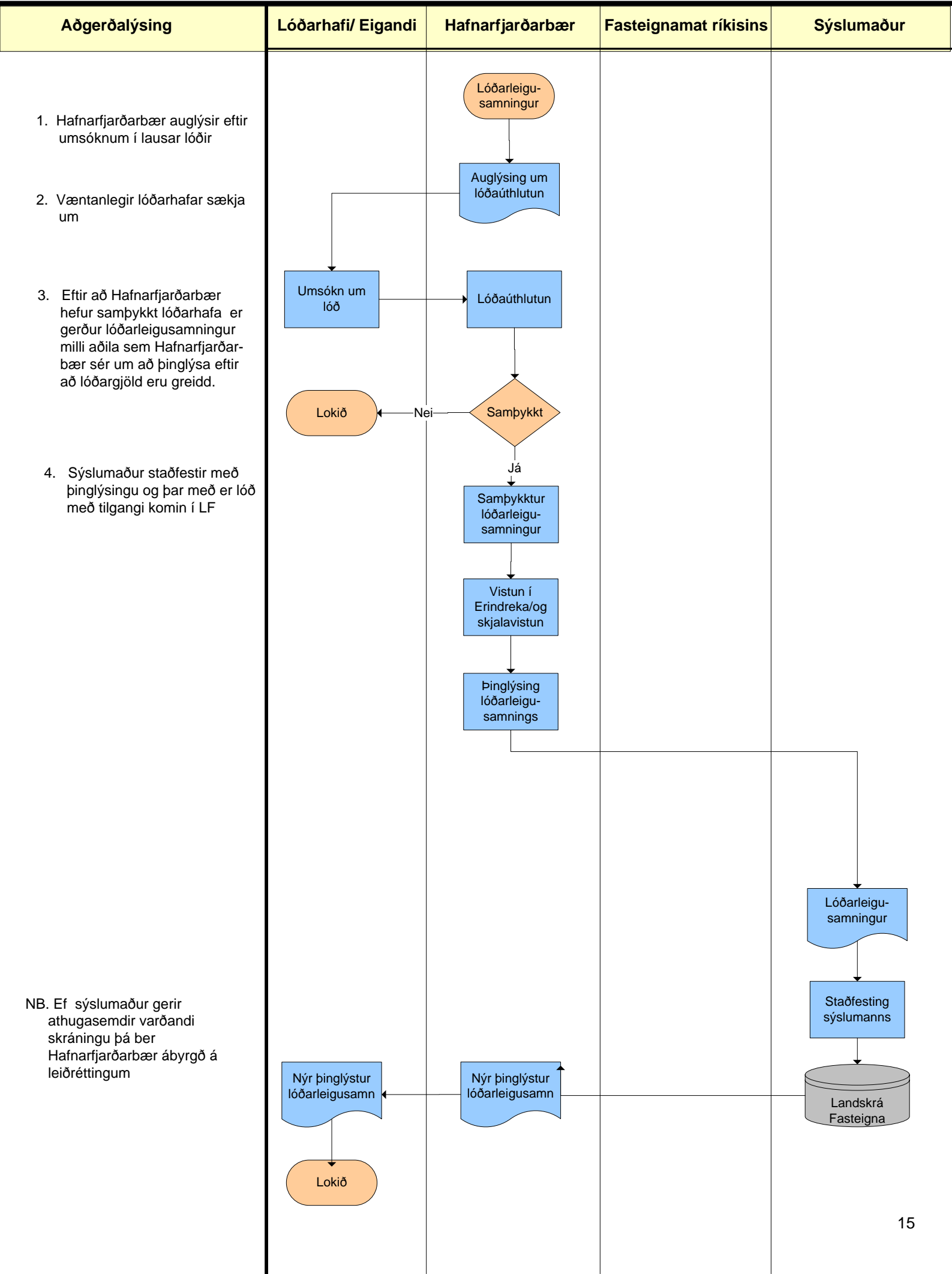
Greining núverandi ferla

Fylgiskjal 1

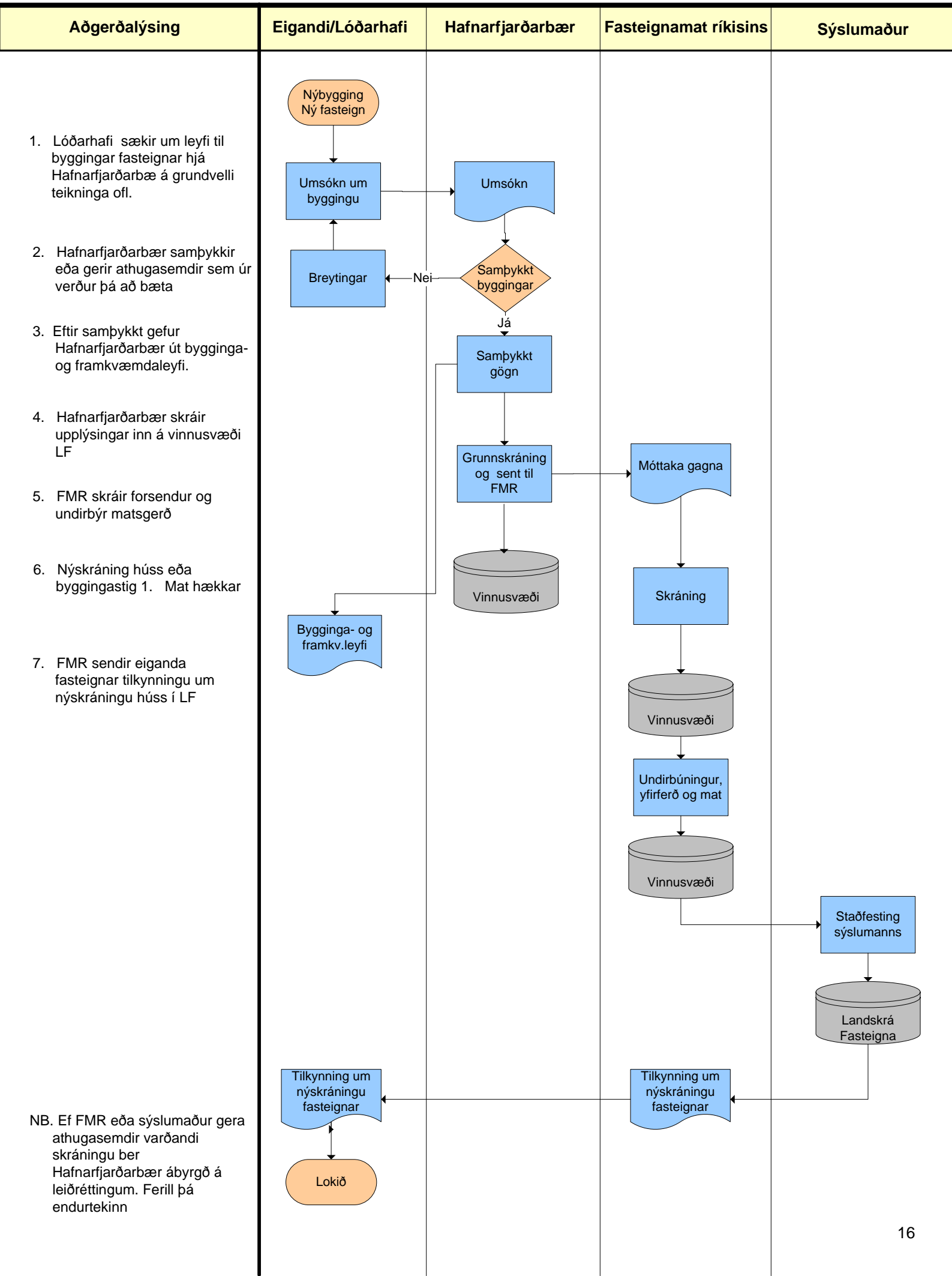
Lóð verður til - Lýsing á núverandi ferli - 1/1



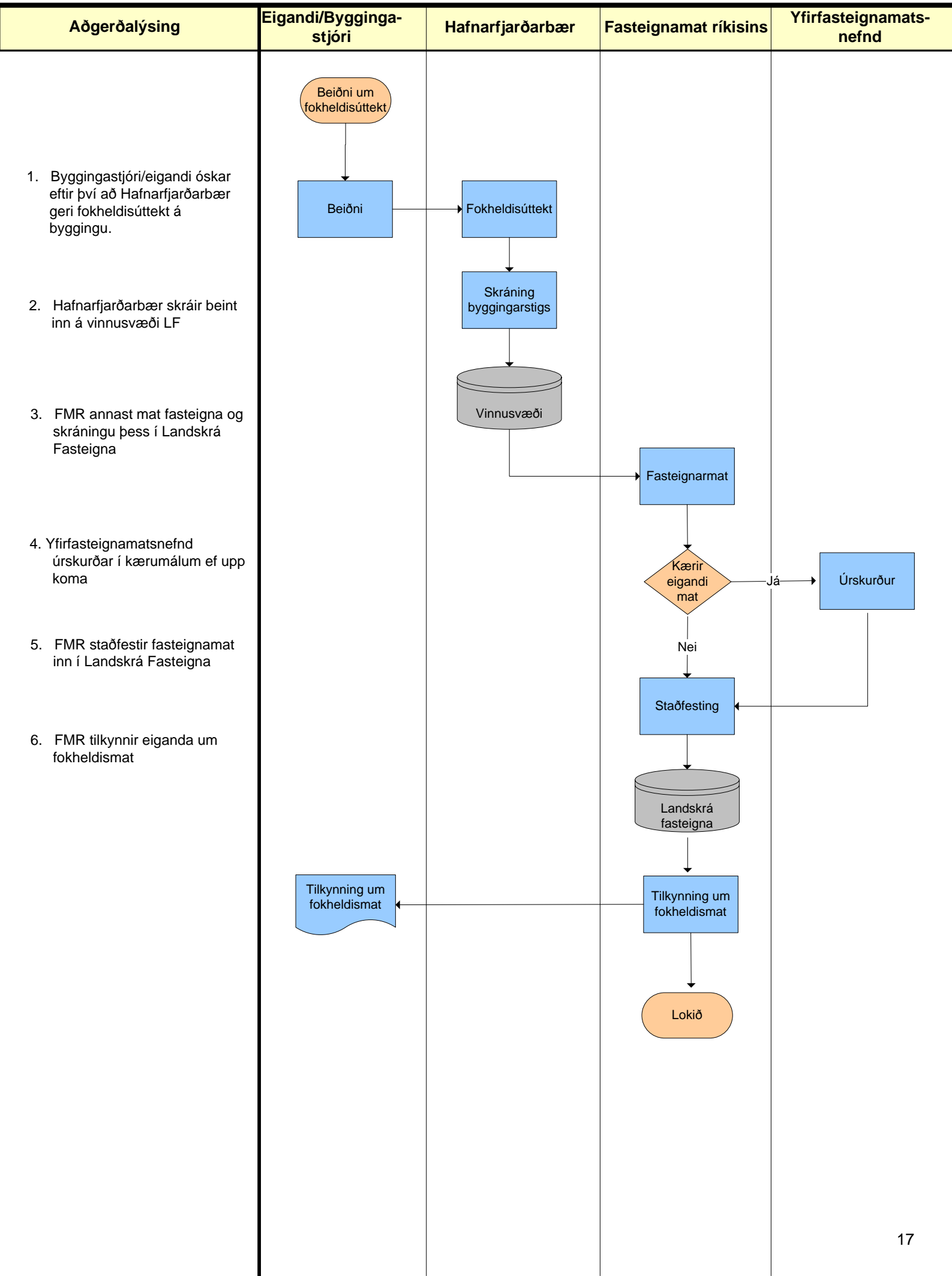
Lóðarleigusamningur - Lýsing á núverandi ferli – 1/1



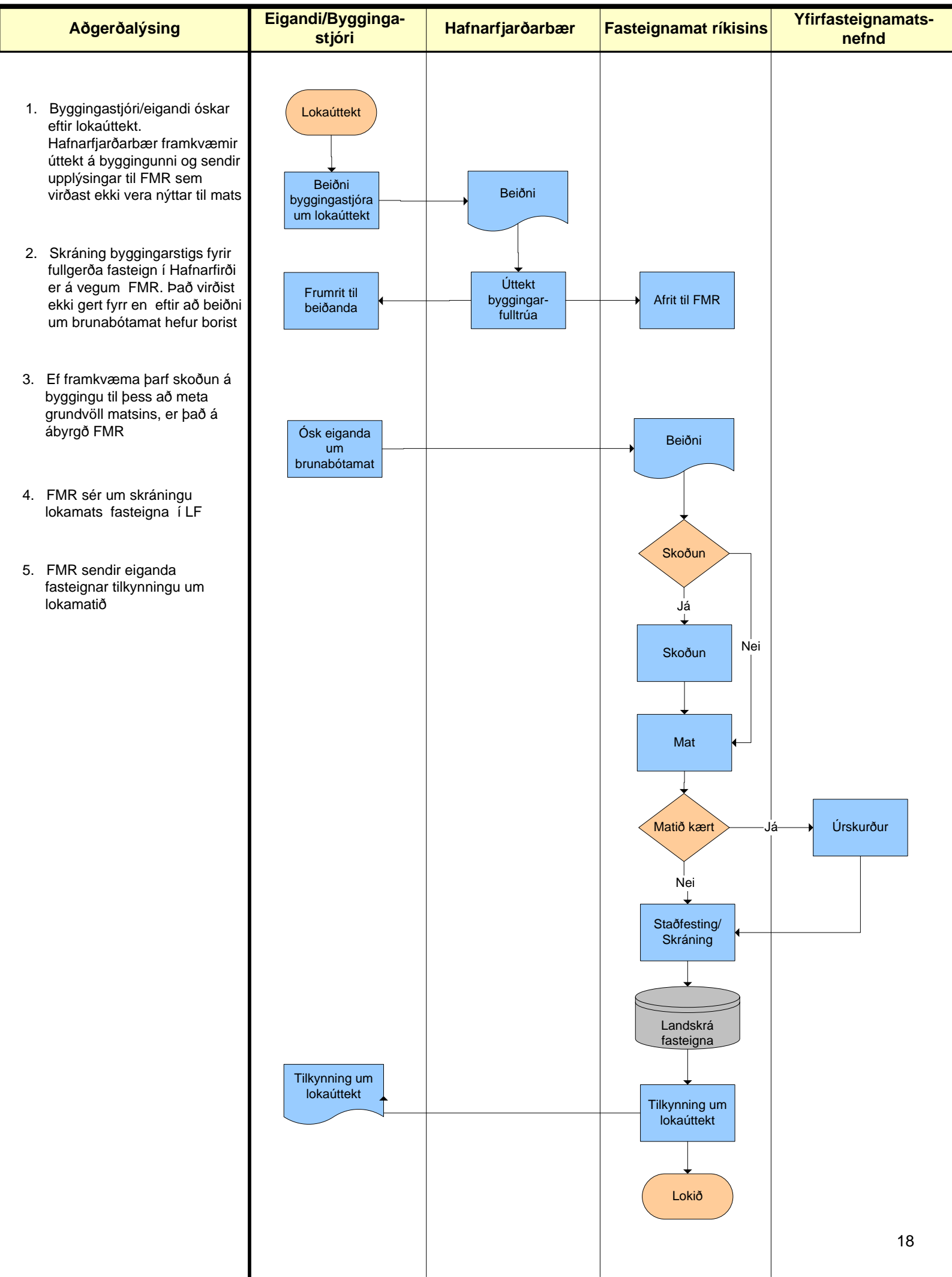
Ný fasteign verður til – Lýsing á núverandi ferli – 1/1



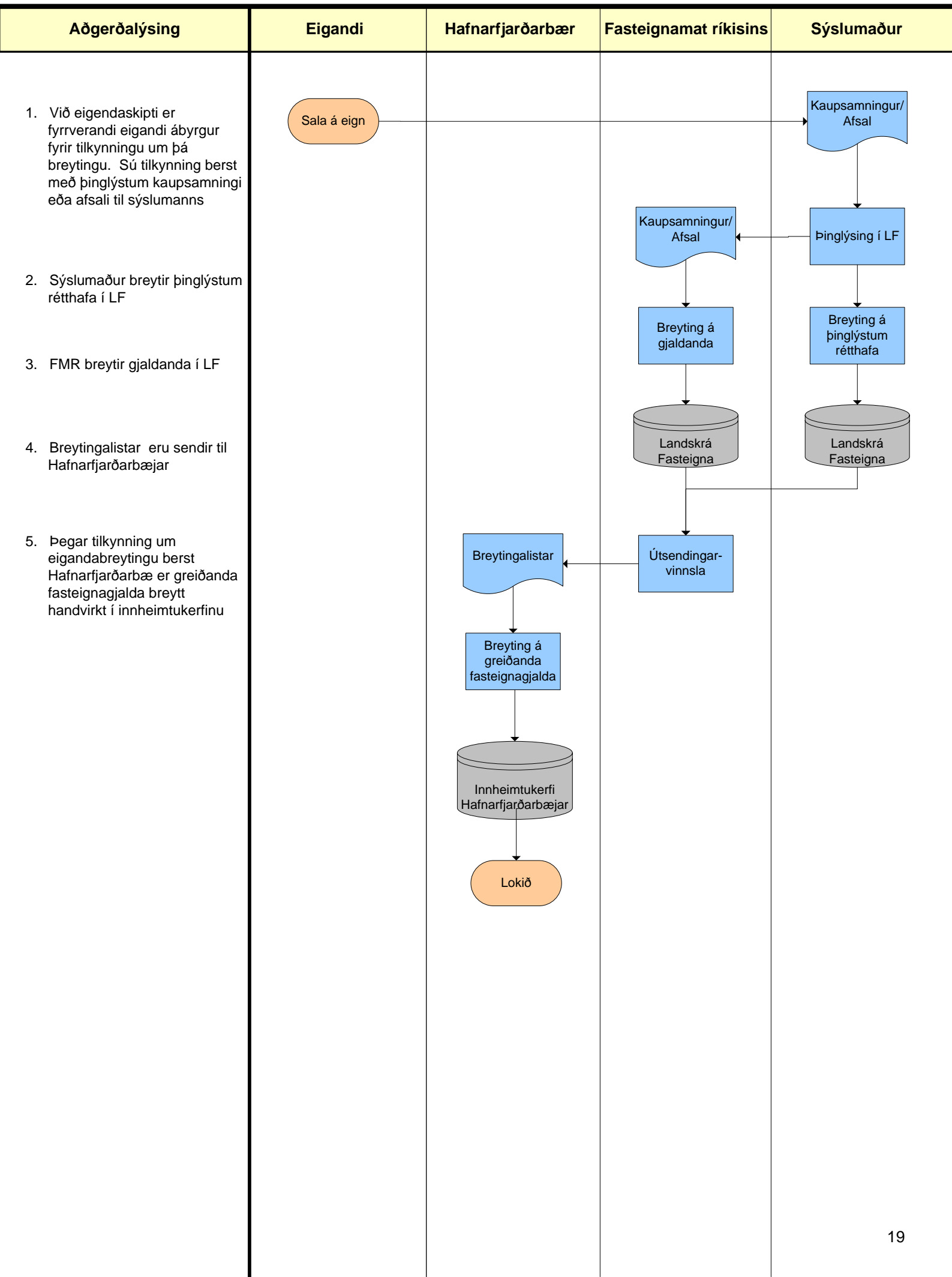
Fokheldismat – Lýsing á núverandi ferli – 1/1



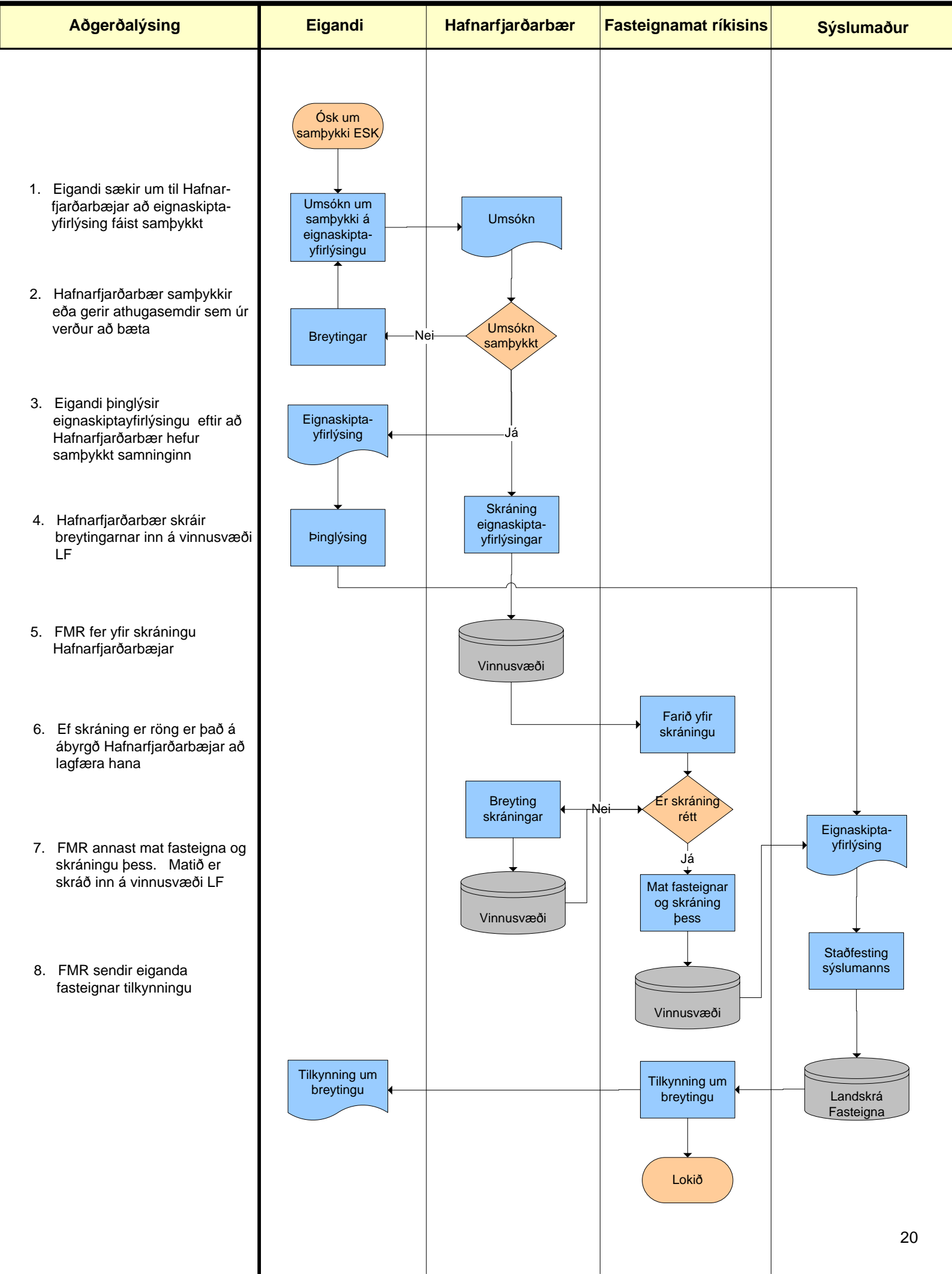
Lokaúttekt – Lýsing á núverandi ferli – 1/1



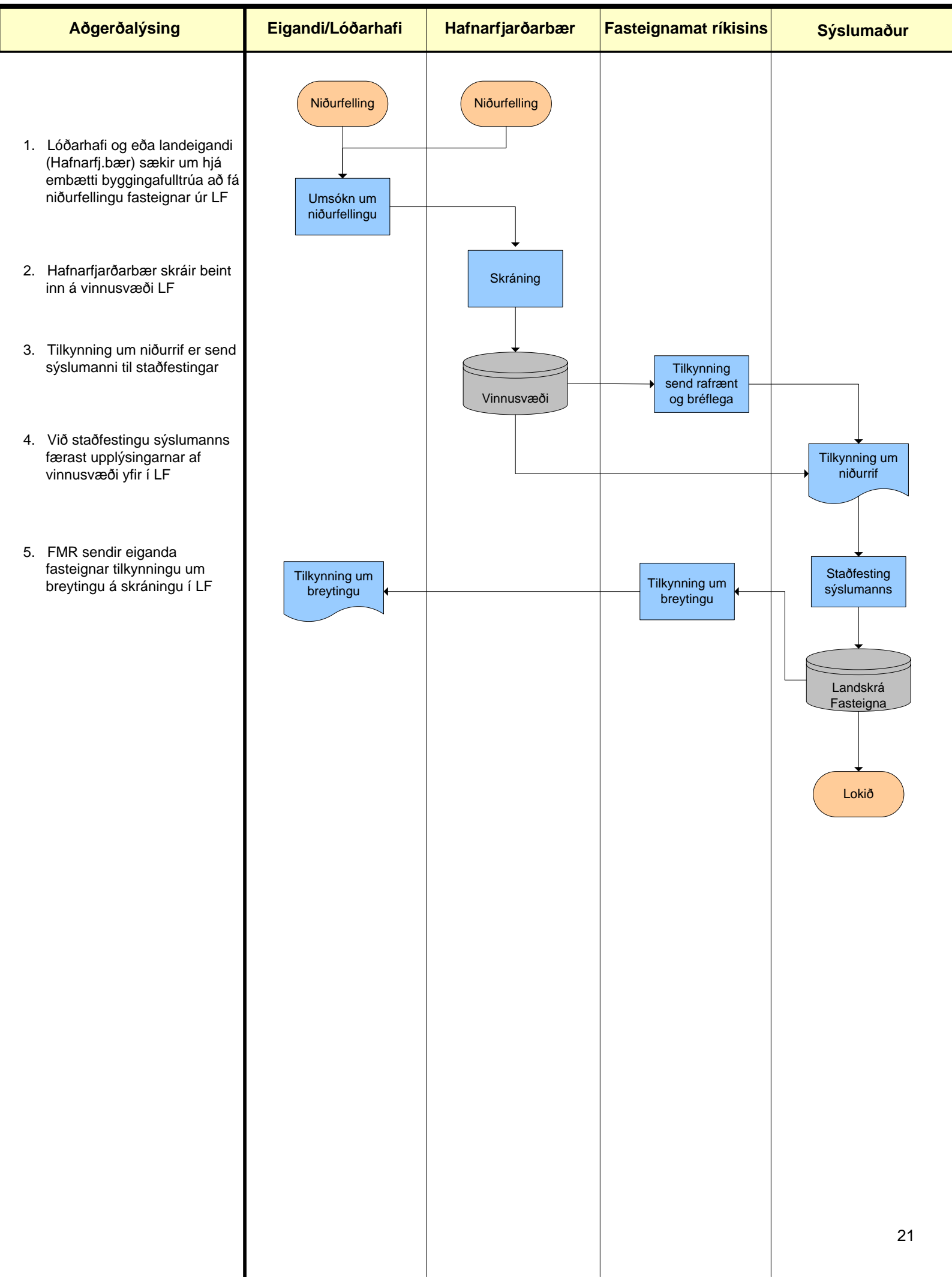
Eigendaskipti eignar - Sala - Lýsing á núverandi ferli – 1/1



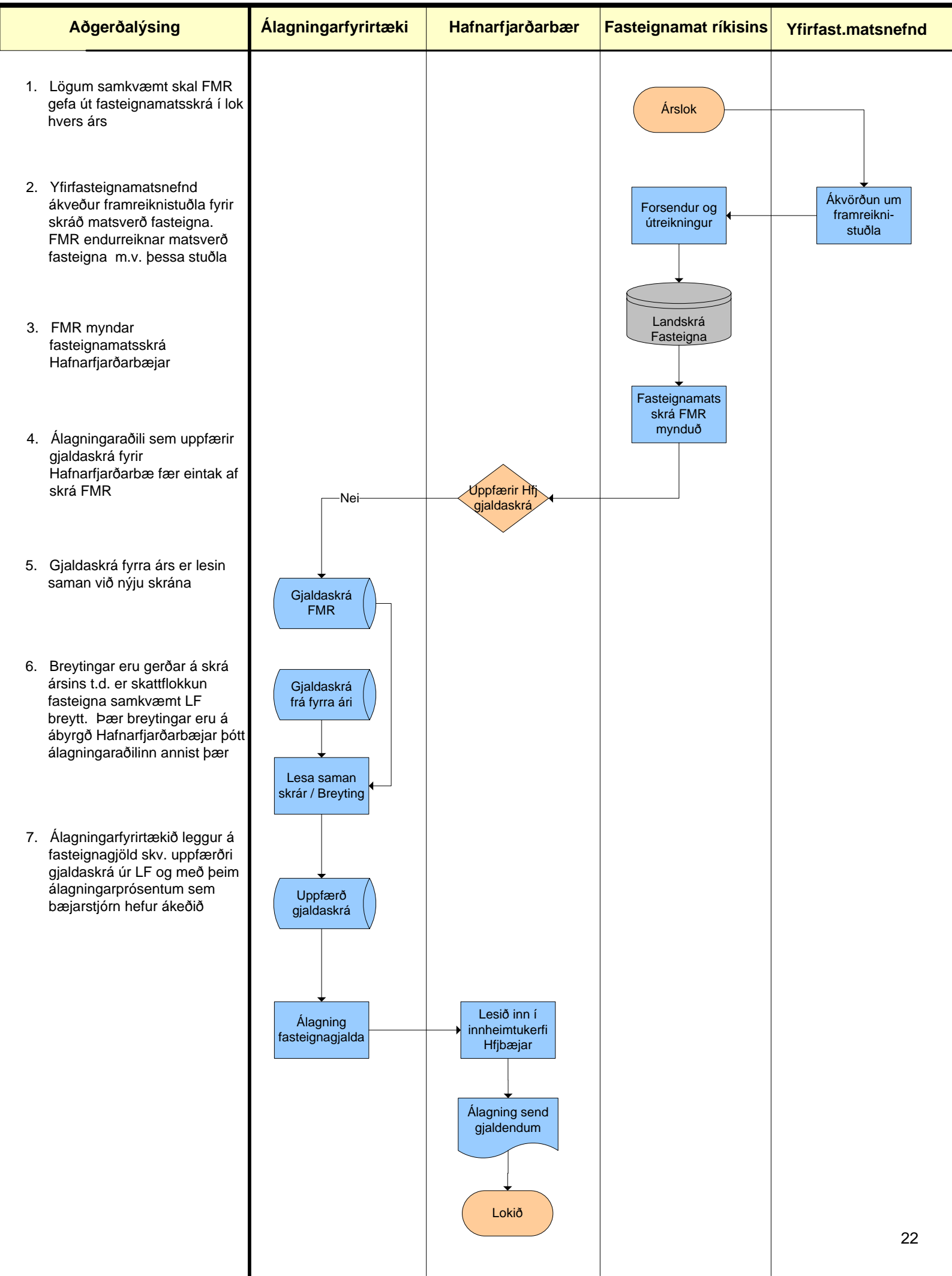
Eignaskiptayfirlýsingar - Lýsing á núverandi ferli - 1/1



Niðurrif – Lýsing á núverandi ferli – 1/1



Álagning fasteignagjalda – Lýsing á núverandi ferli – 1/1



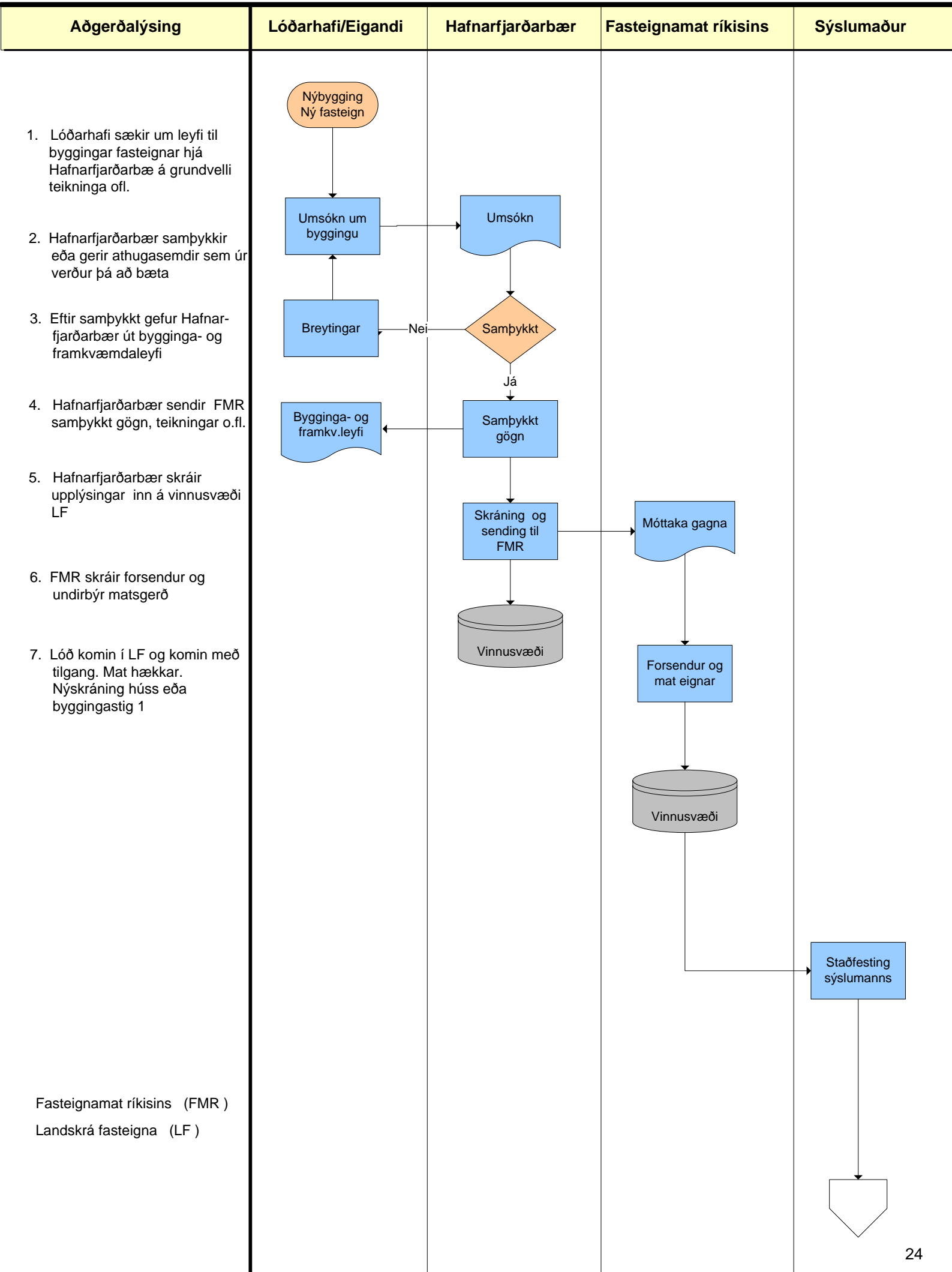
Hafnarfjarðarbær

Fasteignagjöld

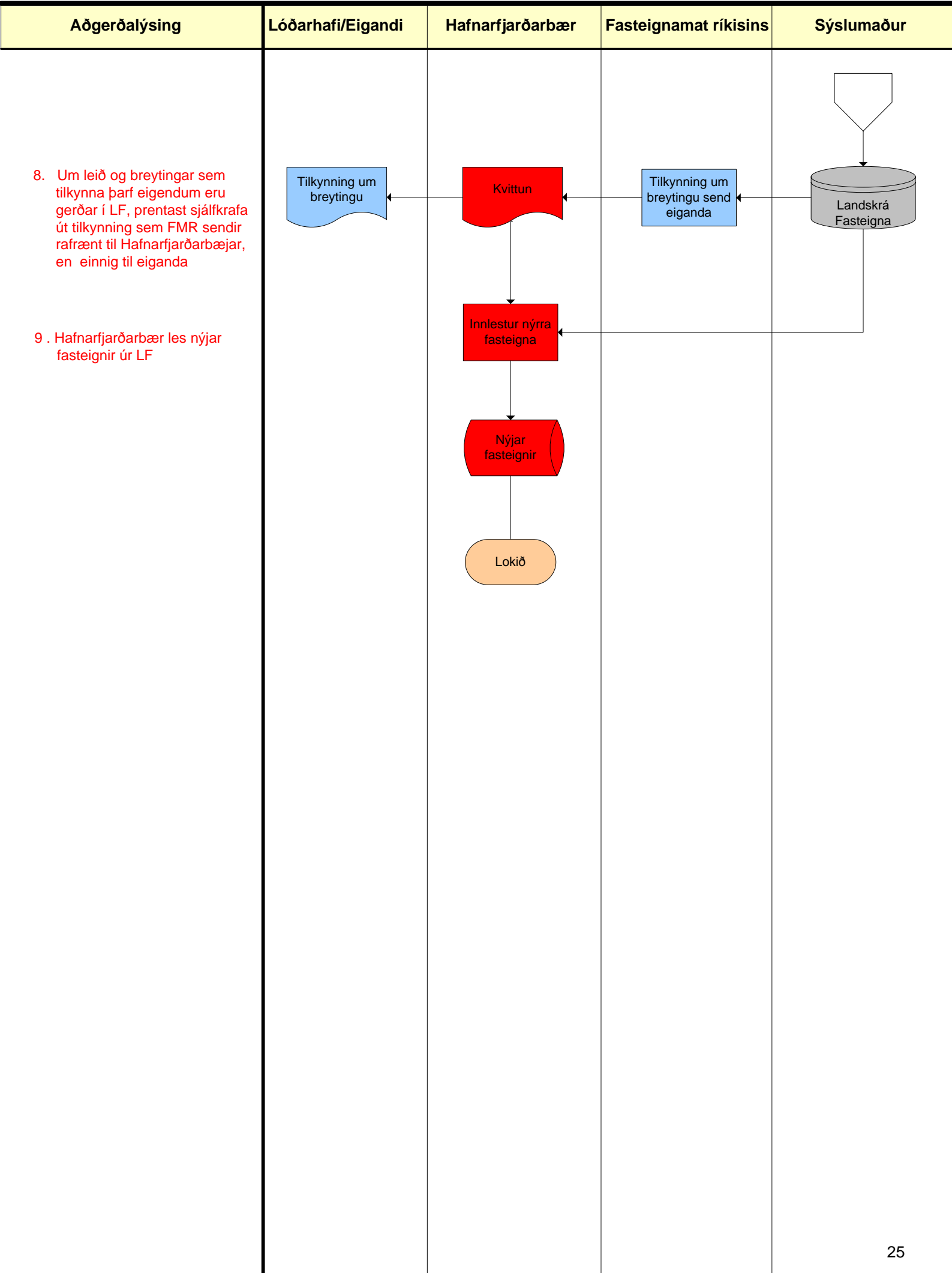
Tillaga að endurbættum ferlum

Fylgiskjal 2

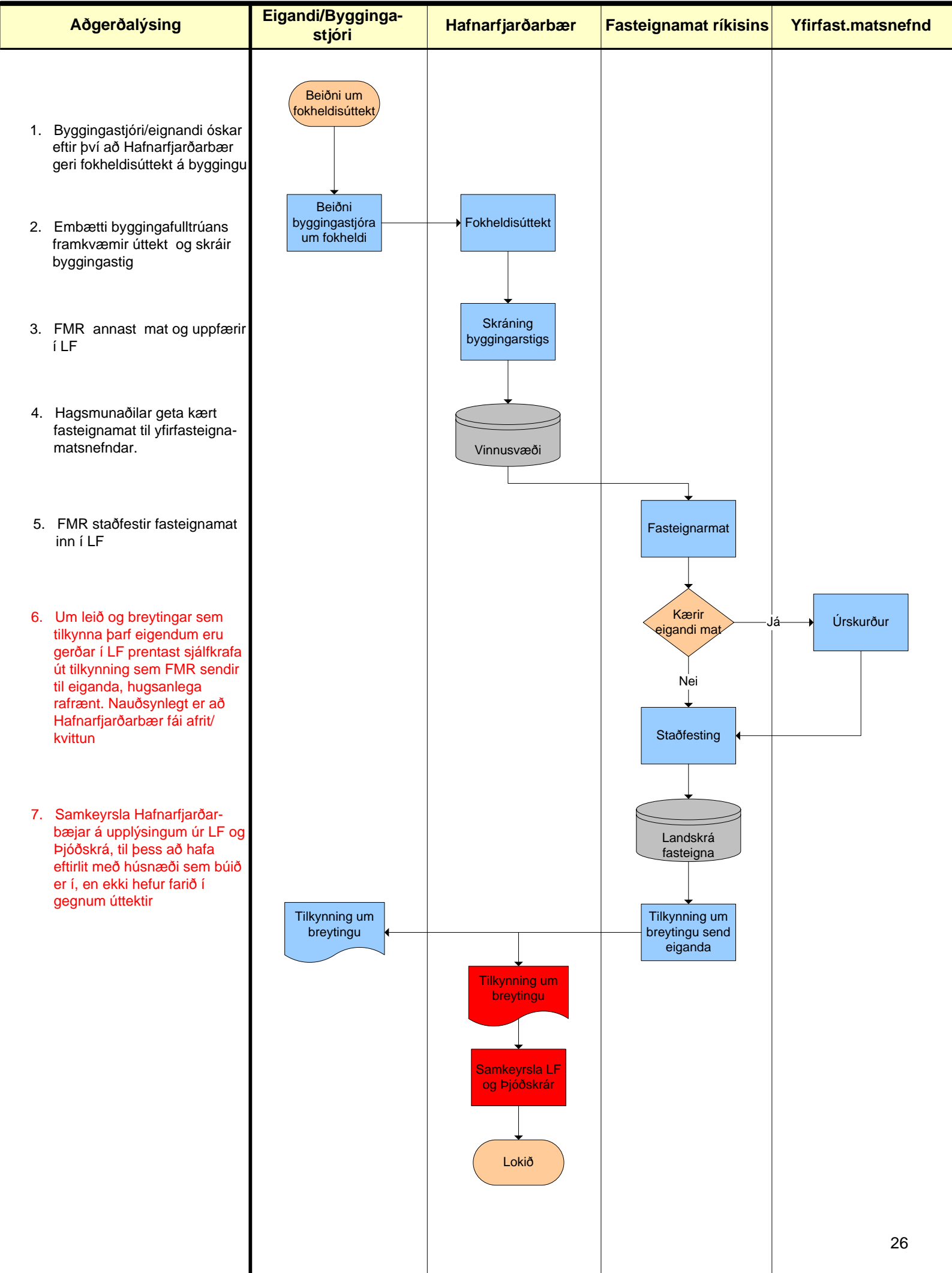
Ný fasteign verður til - Lýsing á breytingartillögu – 1/2



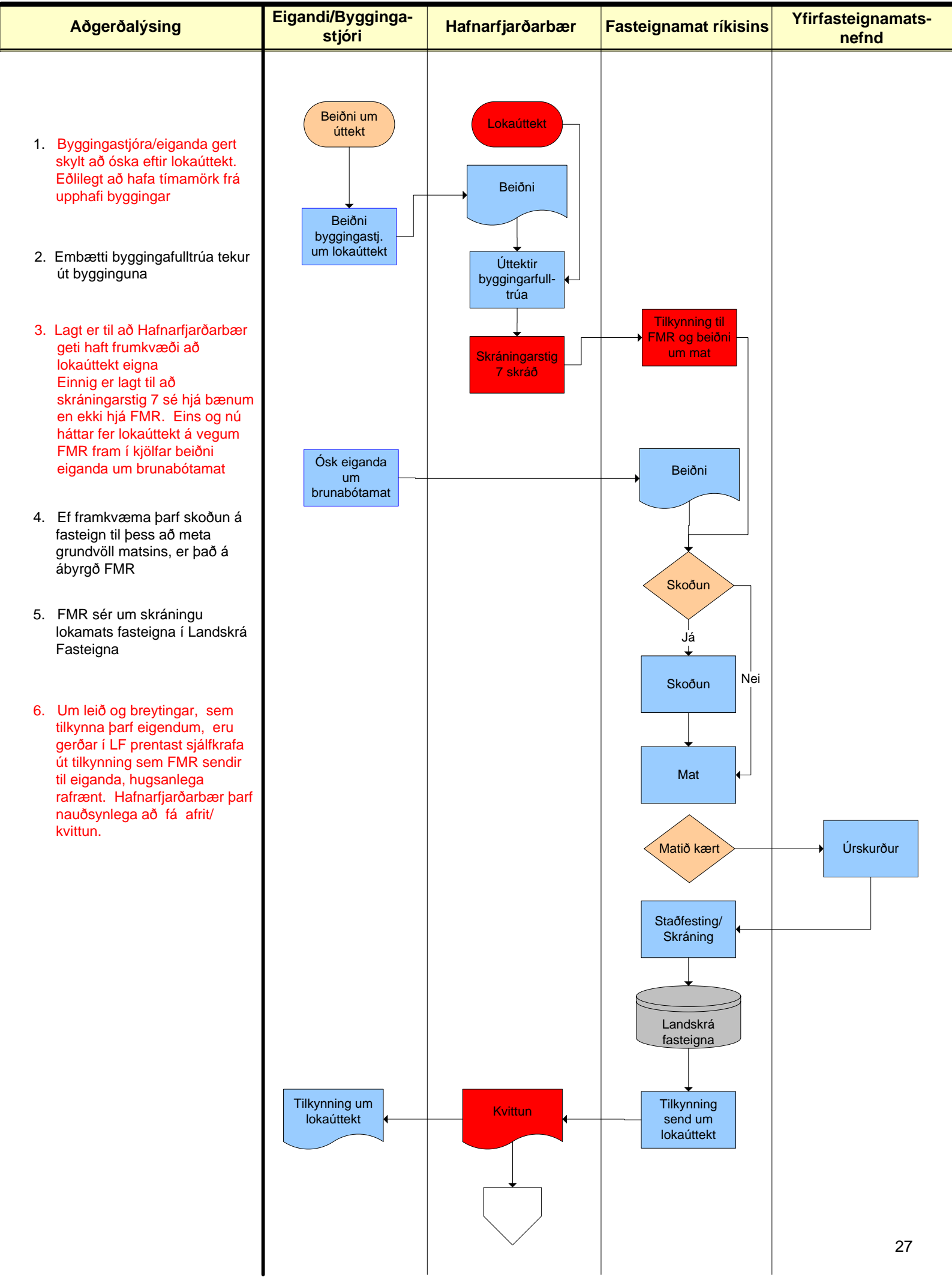
Ný fasteign verður til - Lýsing á breytingartillögu - 2/2



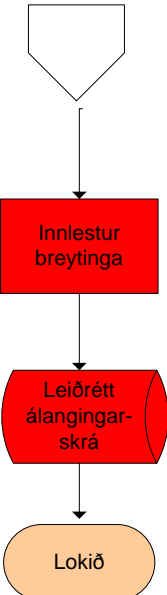
Fokheldismat - Lýsing á breytingartillögu – 1/1



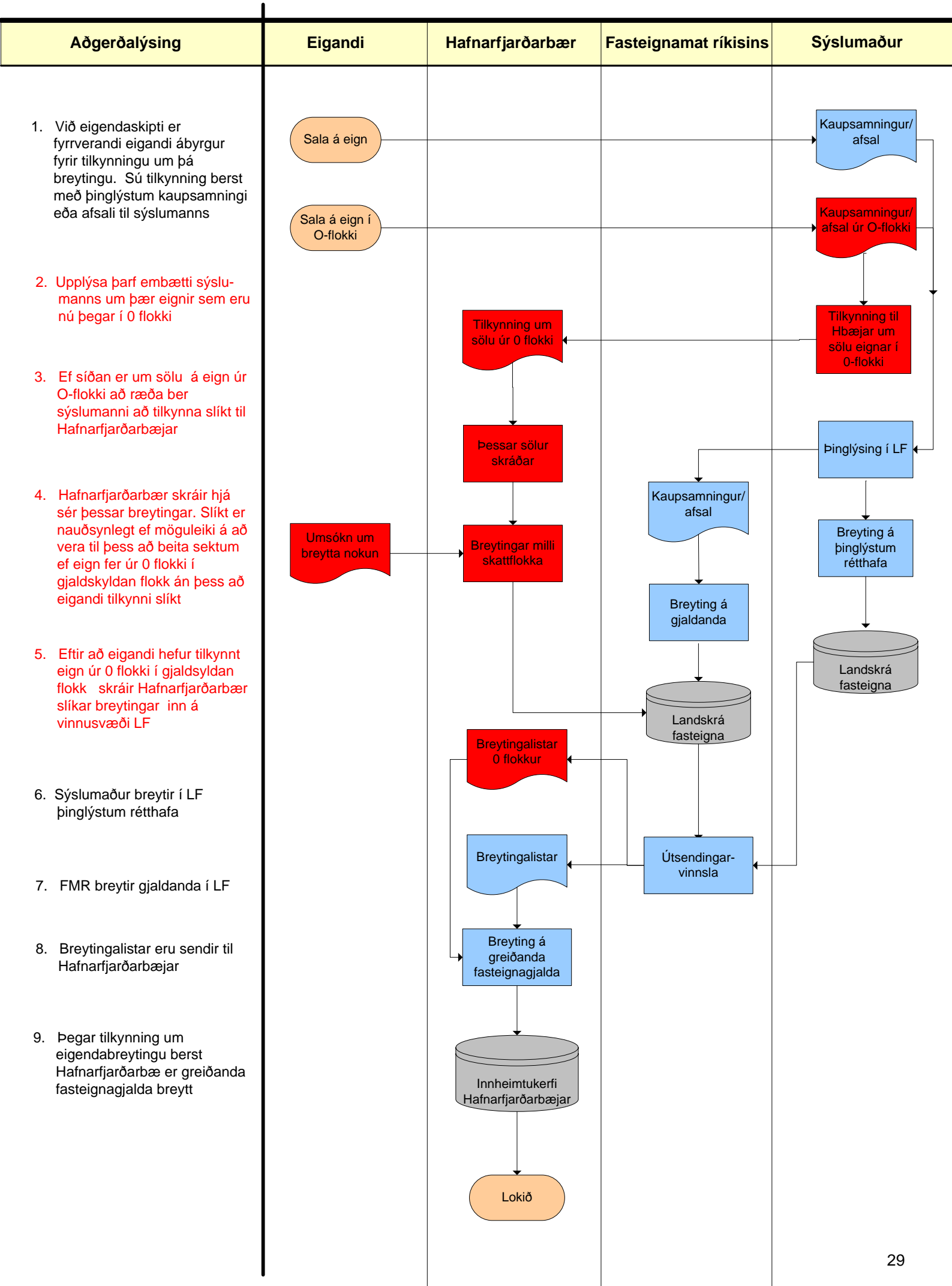
Lokaúttekt - Lýsing á breytingartillögu – 1/2



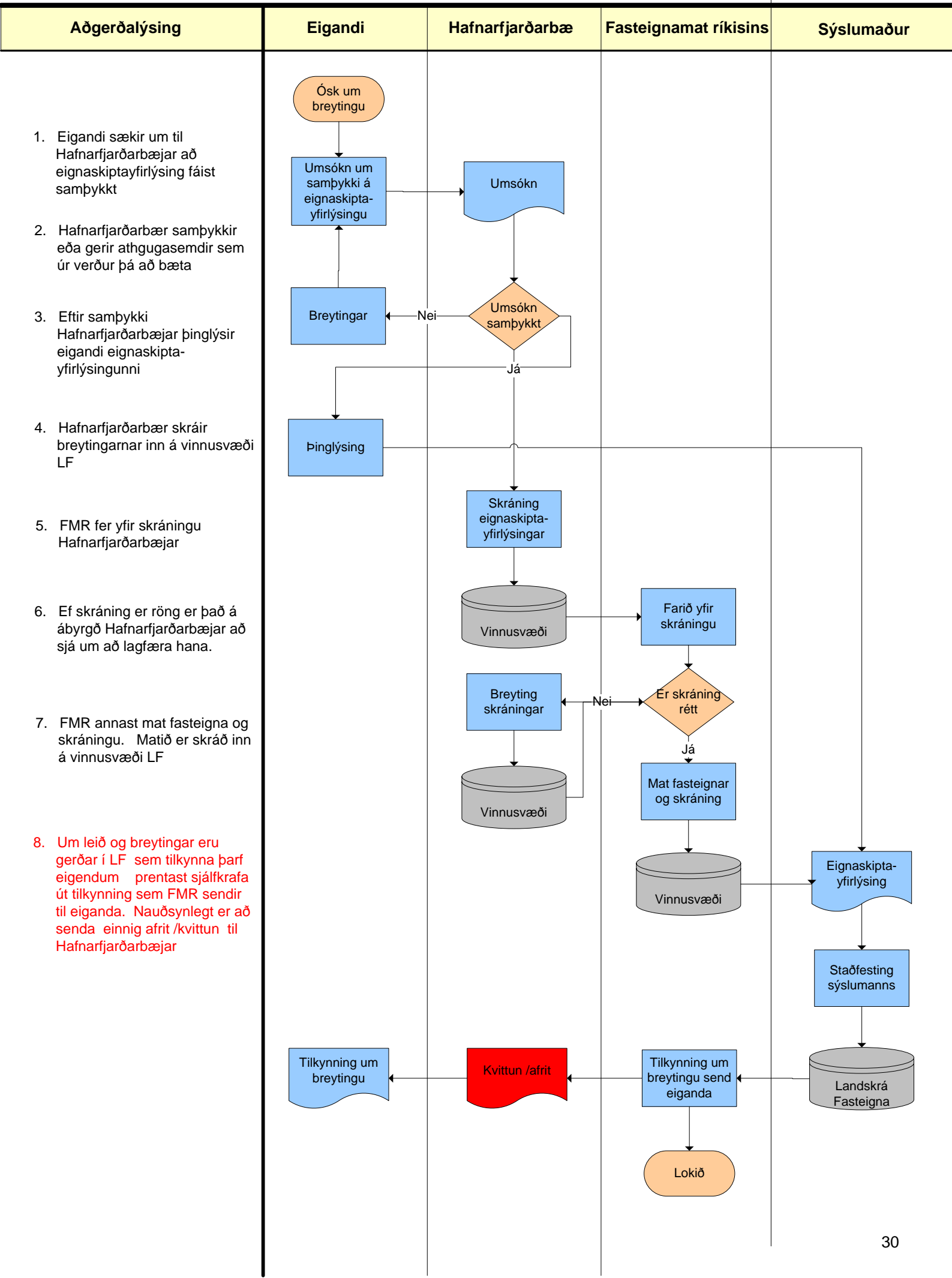
Lokaúttekt - Lýsing á breytingartillögu – 2/2

Aðgerðalýsing	Eigandi/Byggstjóri	Hafnarfjarðarbær	Fasteignamat ríkisins	Yfirfaseignamatsnefnd
<p>7. Hafnarfjarðarbær les inn breytingar á eignum og jafnframt inn í álagningarskrá</p>		 <pre> graph TD A{{ }} --> B[Innlestur breytinga] B --> C[(Leiðrétt álagningarskrá)] C --> D([Lokið]) </pre>		

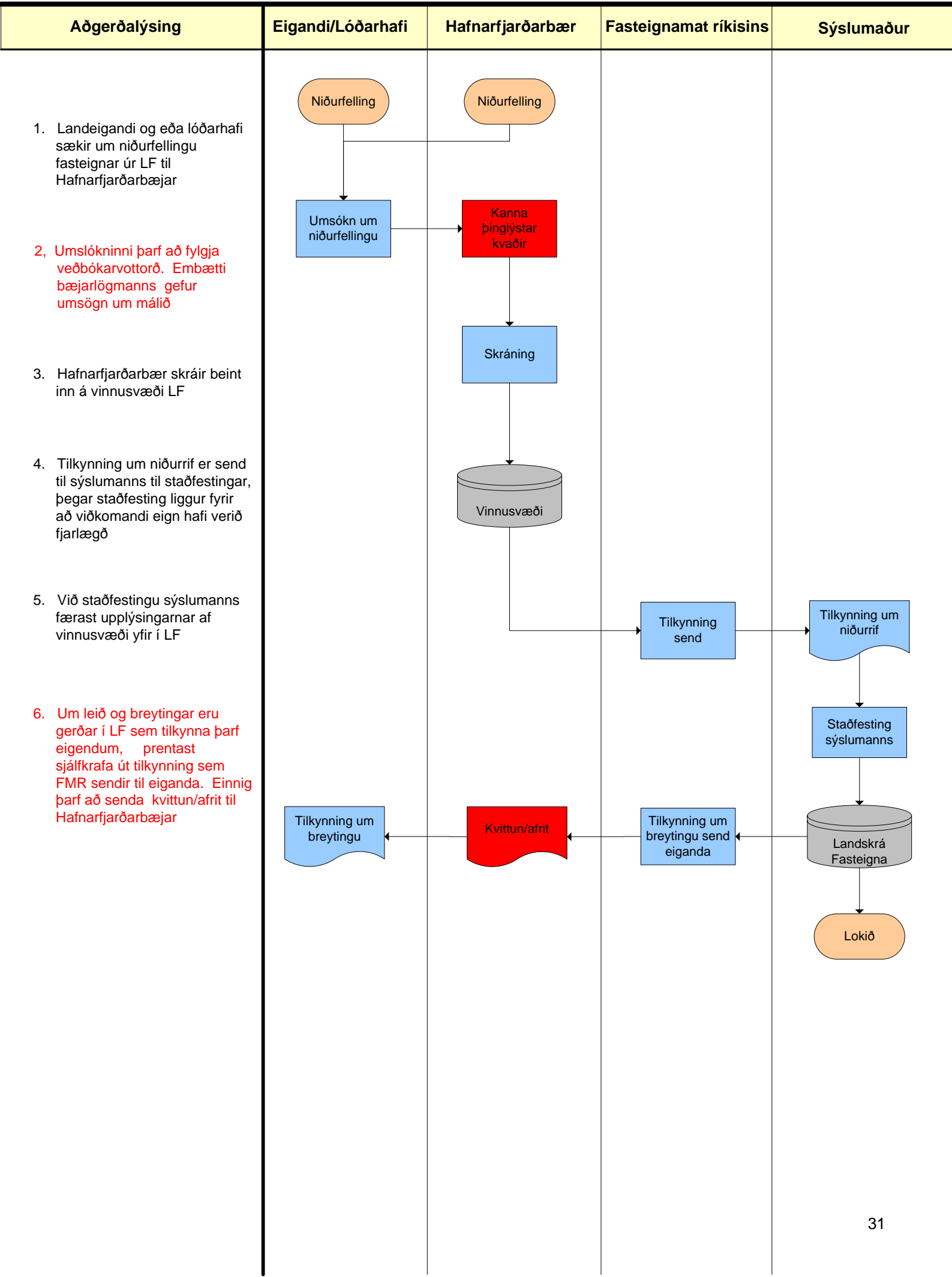
Eigendaskipti - Sala - Lýsing á breytingartillögu – 1/1



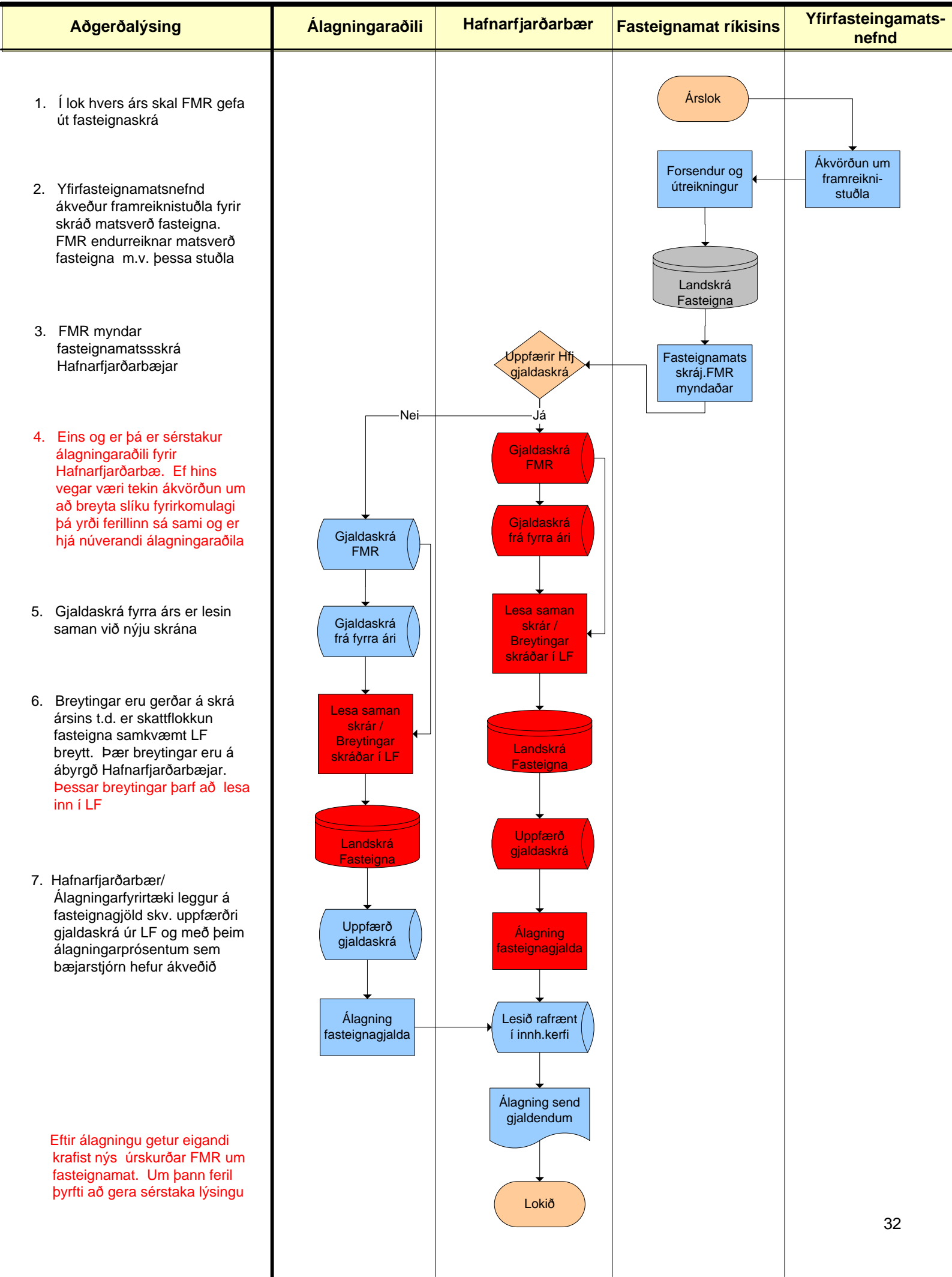
Eignaskiptayfirlýsingar - Lýsing á breytingartillögu – 1/1



Niðurrif - Lýsing á breytingartillögu – 1/1



Álagning fasteignagjalda í árslok - Lýsing á breytingartillögu - 1/1



Álagning fasteignagjalda – mánaðarlega - Lýsing á breytingartillögu – 1/1

