

REGLUGERÐ

um fasteignaskráningu og fasteignamat

1. gr.

Skráning á fasteignum skal fela í sér nýjustu upplýsingar sem tiltækar eru um eftirtalin atriði, sem fasteign varðar, auk nauðsynlegra greinitalna hverrar fasteignar:

1. Upplýsingar um land:

- Nafn lands.
- Flatarmál lands, eftir gæðaflokkum ef við á.
- Merki landa og lóða eða vísan til hvar þau eru skráð.
- Aðalnotkun.
- Aukanotkun.
- Réttindi til nota af öðru landi sem eigninni fylgir.
- Kvaðir, sem á eign hvíla.
- Hlunnindi.
- Tegund eignar- eða umráðaréttinda yfir landinu.
- Lok leigutíma, ef við á.
- Ársleiga, ef við á.
- Tilvitnun til mannvirkja á landinu. Matsverð.

2. Upplýsingar um mannvirki

2.1. Upplýsingar um mannvirki 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.

Gólfplatarmál mannvirkis.

Rúmmál mannvirkis.

Tegund hitunarkerfis (ofnar, lofthitun, geislahitun)

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

Tenging við rafveitu.

Tenging við vatnsveitu.

Tenging við skulpveitu.

Sameign.

Matsverð, ef ekki er um fleiri sérgreinda hluta mannvirkis að ræða.

2.2. Upplýsingar um sérgreinda hluta mannvirkis.

Nafn, ef við á.

Greinitala skráningarhluta mannvirkis.

Rúmmál og flatarmál skráningarhluta.

Aðalnotkun.

Aukanotkun.

Byggingarstig, samkvæmt nánari ákvörðun.

Ásigkomulag.

Tegund eignar- og umráðaréttinda yfir skráningarhluta. Matsverð.

2.3. Sérstakar upplýsingar um íbúðir.

Fjöldi herbergja.
Eldhús.
Eldunaraðstaða.
Baðherbergi.
Snyrting.
Sérþvottahús.
Lofthæð.

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. Sérgreindar upplýsingar um bújarðir.

Nafngreina skal eiganda jarðar og ábúanda. Einnig skal tilgreina nöfn eigenda annarra réttinda yfir hinni skráðu eign ásamt nafnnúmeri eða fyrirtækisnúmeri. Að auki skulu skráðar upplýsingar, sem varða búskaparstöðu og legu gagnvart þjónustu, eftir því sem henta þykir.

2. gr.

1. Í lok hvers árs skal Fasteignamat ríkisins gefa út fasteignaskrá til nota fyrir opinbera aðila, og geymi hún nýjustu upplýsingar um skráningu og mat fasteigna.

2. Fasteignaskrá skal greina:

2.1. Heiti eignar og greinitölu. Ennfremur skal lýsa því hvernig eignar- og afnotarétti sé háttað, án þess þó :að réttthafar séu þar nafngreindir, svo sem hvort land er einstaklingseign eða í eigu bæjar- eða sveitarfélaga og hvort land er leigt eða í afnotum eigenda sjálfra. Þá skal og tilgreina sér, eftir því sem heimildir leyfa:

2.1.1. Í sveitum: Stærð og matsverð túna og annarrar ræktunar. Matsverð á öðru landbúnaðarlandi, hlunnindum, íbúðarhúsum og loks öllum útihúsum sem ætluð eru til búskapar.

2.1.2. Í þéttbýli: Stærð og matsverð sérskráðs lands og matsverð hvers matshluta á hinu sérskráða landi. Á sama hátt skal skrá þær fasteignir utan þéttbýlis, sem ekki tilheyra búrekstri, svo sem sumarbústaði, skóla, samkomuhús o.fl.

2.2. Byggingarefni, aldur.

2.3. Loks skal, eftir því sem við verður komið, birta nöfn og nafnnúmer þinglýstra eigenda viðkomandi fasteignar samkvæmt upplýsingum viðkomandi sveitarstjórnar, sbr. 9. gr. laga nr. 94/1976.

3. gr.

1. Allar fasteignir á landinu, sem ekki eru sérstaklega undanteknar skv. 4. gr. reglugerðar þessarar, skulu metnar til peningaverðs.

2. Í samræmi við nánari reglur í 5.-9. gr. skal meta land og mannvirki, sem við það eru skeytt, ásamt hvers konar verðmætum er fylgja samkvæmt ákvæðum laga og samninga eða öðrum gildum heimildum. Með slíkum verðmætum skulu talin umráð og not annarra fasteigna, svo sem ítök og ískyldur, sbr. nánar í 5. mgr. 8. gr.

3. Meta skal hús og önnur mannvirki þótt eigi fylgi réttindi yfir landi, en geta skal greinilega þessarar aðstöðu um lóðarréttindin.

4. Þótt fasteign sé undanþegin mati, skal yfirleitt greina hana á fasteignamatsskrá og upplýsingar um hana samkvæmt nánari fyrirmælum Fasteignamats ríkisins, sbr. 5. gr. og 3. mgr. 9. gr. laga nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna.

5. Halda skal mannvirki á fasteignaskrá uns það er rifið með öllu eða fjarlæggt á annan hátt.

6. Eigi sjaldnar en á 8-10 ára fresti skal gera sérstaka athugun á upplýsingum, er varða skráningu og mat einstakra fasteigna.

4. gr.

Þessar eignir eru undanþegnar fasteignamati:

1. Vegir, götur og torg sem eru í eign ríkis- eða sveitarfélaga, og ætluð eru almenningi til umferðar án endurgjalds, ásamt tilheyrandi landsvæðum og mannvirkjum í þágu samgangna, svo sem brúm, ljósaastólþum, götuvatnum, umferðarskiltum, vegvísum, gjaldmælum og biðskýlum.
2. Hvers konar svæði í eigu ríkis eða sveitarfélaga, sem ætluð eru til fegrunar eða í þágu almennings til umferðar eða dvalar án endurgjalds.
3. Rafveitur, þ.á m. línur til flutnings raforku ásamt burðarstólþum og spennistöðvum. Meta skal eftir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir aflstöðvar og spennistöðvar, og þær lóðir, er þau standa á.
4. Vatnsveitur, þ.á.m. brunnar, geymar og dælubúnaður. Skólþveitur, þ.á.m. skólþleiðslur og hreinsibrunnar.
5. Uppfyllingar og dýpkanir til hafnarbóta, ásamt bryggjum og hafnargörðum, ef höfn er eign hafnarsjóðs samkvæmt hafnalögum nr. 45/1973, eða ríkis eða sveitarfélags. Land á hafnarsvæði, sem ekki er í beinum tengslum við hafnargerðina, er ekki undanþegið mati né heldur dráttarbrautir, þurrkvíar eða önnur slík mannvirki, þótt í eigu framangreinds aðila sé.
6. Flugbrautir flugvalla í eigu opinberra aðila, ásamt brautarljósum og öðrum búnaði flugbrauta, svo sem aðflugs- og landingartækjum, og enn fremur þau landsvæði umhverfis flugbrautir, sem eru ónýtanleg vegna flugumferðar.
7. Lönd, sem í samræmi við gildandi reglur hafa verið ákveðin greiftrunarstaðir manna, ásamt mannvirkjum sem eru í beinum tengslum við það markmið.
8. Fjarskiptavirki í eigu opinberra aðila, en meta skal þó eftir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir fjarskiptavirki, svo og lóðir og lönd, sem fjarskiptavirki eða hús yfir þau standa á.
9. Mannvirki í afnotum eða forráðum varnarliðs Bandaríkja Norður-Ameríku, svo og lóðir og lendur, sem því hefur verið lagt til samkvæmt ákvæðum laga nr. 110/1951.
10. Vitar.

5. gr.

1. Taka skal til sjálfstæðs mats, ásamt tilheyrandi mannvirkjum, hverja lóð og land, sem vegna sérgreinds eignar- eða afnotaréttar, hagnýtingar, auðkenningar eða merkja, þykir eðlilegt að telja afmarkaða eind, sbr. nánari reglur í 2.-10. mgr. þessarar greinar.
2. Hver jörð, sem hefur sérstök bæjarhús og afskipt tún og engi, skal metin sér til verðs, hvort sem hún telst lögbýli eða eigi og hvort hún er býli byggt úr landi annarrar jarðar eða eigi.
3. Eyðijarðir og óbyggðar lóðir og lendur skal meta sér til verðs, sbr. enn fremur 6. og 7. mgr.
4. Meta skal sérstaklega ítök og önnur fasteignaréttindi, er ekki fylgja neinni ákveðinni fasteign, svo sem vatnsréttindi, námuréttindi, veiðiréttindi, beitarréttindi og jarðhitaréttindi, sem seld hafa verið undan jörðum og hefðu verið metin með jörðum, ef aðskilnaður hefði ekki átt sér stað. Því aðeins skal meta slík réttindi, að þau verði talin arðgæf, þegar mat fer fram.
5. Afréttarlönd, sem eru í eigu sveitarfélaga eða sameign fleiri jarða og aðallega eru notuð til upprekstrar, skal ekki meta sérstaklega, en taka skal upprekstrarréttinn til greina við mat þeirra jarða, sem hann eiga. Sama á við um skilaréttir og gangnamannakofa.
6. Lönd, sem eru í erfðafestu, skal meta sér, hvort sem mannvirki hafa verið reist þar eða eigi.
7. Meta skal sér allar eignar- og leigulóðir, svo og hvers konar eignar- og leigulönd, þar á meðal sumarbústaðalönd.
8. Meta skal sér íbúðir fjölbýlishúsa, sbr. lög nr. 59/1976, ásamt hlutdeild í lóð og annarri sameign, enda liggi skipting fyrir í þinglýstum heimildum. Að fullnægðu síðastgreindu skilyrði, skal einnig í öðrum tilvikum taka til sjálfstæðs mats einstaka hluta mannvirkja, sem vegna sérgreinds eignarréttar eða sérstakrar notkunar er eðlilegt að fara með sem sjálfstæðar eindir.
9. Þrætusvæði milli fasteigna má meta sér í lagi.
10. Nú ris; ágreiningur um, hvort um sérstaka fasteign sé að ræða eða ekki, og sker þá Yfirfasteignamatsnefnd úr.

6. gr.

1. Mati skal haga þannig, að tilteknir þættir fasteignar séu metnir til grunnverðs, en síðan skal meta gangverð eignar í heild.
2. Hús og önnur mannvirki skulu metin ásamt fylgifyrirlýsingu sinni. Til fylgifyrirlýsingar teljast munir sem tilheyra mannvirki samkvæmt þeirri notkun sem það er ætlað til og almennt er gengið út frá að fylgi mannvirki of því tagi sem um er að ræða. Til fylgifyrirlýsingar teljast þó ekki, þótt skeyttar séu við fasteign, vélar eða önnur tæki til atvinnurekstrar og heldur ekki heimilisvélar að frátöldum eldavélum.
3. Mannvirki í byggingu skal að jafnaði meta einu sinni á ári miðað við það ásigkomulag sem þau eru þá í. Mannvirki eða einstaka hluti þeirra skal taka í fasteignamat þegar þeir teljast fókheldir eða hafa verið teknir í notkun.
4. Hús og önnur slík mannvirki skulu teljast fókheld þegar þak hefur verið klætt vatnsverju og glugga- og dyraopum verið gustlokað.
5. Sveitarstjórn er skylt að láta Fasteignamati ríkisins í té upplýsingar um fyrirhugaða mannvirkjagerð í sveitarféluginu strax að lokinni ákvarðanatöku þar um. Fasteignamat ríkisins kveður nánar á um form þessarar upplýsingagjafar sbr. 9. gr. laga nr. 94/1976.
6. Mannvirki, sem horfa fyrst og fremst til aukinna nota og arðs of landi, svo sem vegir, brýr og girðingar, eða horfa almennt til bættrar búskaparstöðu, eins og vatnsleiðslur og raflínur til bæja, skulu eigi metin sérstaklega, en við mat á landi skal tekið tillit til aukins verðmætis sem frá mannvirkjunum stafar.

7. gr.

1. Mati til grunnverðs skal haga þannig, að einstakir þættir fasteignar séu metnir til verðs, sbr. 2.-5. mgr. þessarar greinar.
2. Meta skal verð lands og lóða til grunnverðs með hliðsjón af líklegu söluverði sambærilegs lands í því héraði, sem um er að ræða. Skal þar tekið tillit til hvers konar kosta á hagnýtingu eignar að frátöldum hlunnindum, er meta á sérstaklega til grunnverðs skv. 5. mgr. þessarar greinar. Við mat lands og lóða til frumverðs, skal gæta matssjónarmiða samkvæmt 8. gr. reglugerðar þessarar, eftir því, sem við á.
3. Meta skal mannvirki til grunnverðs með því að miða við byggingarkostnað (endurstofnverð) samsvarandi mannvirkis. Taka skal tillit til ásigkomulags mannvirkis, fyrst og fremst áhrifa aldurs miðað við byggingarefni, viðhald og byggingarlag.
4. Tún og önnur ræktun landbúnaðarlands skal metin á grundvelli endurræktunarkostnaðar.
5. Hlunnindi af veiði, reka, dún-, eggja- og fuglatekju svo og jarðhita skal að jafnaði meta til grunnverðs með því að tífalda árlegan nettóarð, sem af þeim fæst eða telja má eðlilegt að af þeim mætti hafa.

8. gr.

1. Mat fasteignar í heild skal miða við það gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum. Auk grunnverðs, sbr. 7. gr. reglugerðar þessarar, skal einkum hafa til hliðsjónar þau atriði sem talin eru í 2.-6. mgr. þessarar greinar.
2. Hafi fasteign verið seld eða verið metin vegna lántöku, váttryggingar eða af öðrum ástæðum á síðustu tíu árum áður en mat fór fram, skal hafa hliðsjón af því sölu- eða matsverði, en gæta skal almennra breytinga á verðlagi fasteigna, sem orðið hafa frá virðingar- og söludegi til matsdags. Þá skal tekið tillit til lánskjara við sölu og verðmætis útgefinna skuldabréfa. Á sama hátt má hafa hliðsjón af mats- og söluverði fasteigna í grendinni.
3. Taka skal tillit til tekna, sem af fasteign stafa, landfræðilegrar legu hennar og afstöðu til annarra fasteigna. Ennfremur legu fasteignar við samgöngum, viðskiptum og atvinnurekstri og hagnýtingarkostum hennar með hliðsjón af því og almennum ákvæðum löggjafar um byggingar- og skipulagsmál, vegalögum og hvers konar friðunarlöggjöf svo og ákvörðun þeirra stjórnvalda, er um slík málefni fjalla. Eigi skal taka tillit til sérstakra ákvæða eða reglna um hámarkssöluverð fasteigna.
4. Taka skal til greina landshætti alla á þeim stað, þar sem fasteign er, þróun atvinnumála þar, svo og það, hvernig þar er háttað viðskiptum, samgöngum, menntunaraðstöðu, heilbrigðisþjónustu og hvers konar þjónustu annarri af hálfu hins opinbera eða einkaaðila.

5. Við mat á gangverði fasteinar skal eigi taka tillit til veðskulda, sem hvíla á fasteign, né heldur leigukjara, ef fasteign er leigð, nema að því leyti, sem slíkt er til upplýsingar um gangverð eignar. Til kvaðar skal taka tillit með þeim hætti, að hún sé metin til lækkunar á verði hinnar kvaðarbundnu eignar, en rétthafa til eignar, eftir atvikum með því að hækka verð þeirrar fasteignar, sem ítak eða annar slíkur réttur fylgir.
6. Mat lóða skal miðast við sennilegt söluverð slíkra lóða í því þéttbýlishverfi, sem um er að ræða, enda sé lóðin hæf til tilætlaðra nota, svo sem byggingar íbúðarhúss, iðnaðarhúss eða fyrir annan atvinnurekstur. Skal leitast við að finna út lóðarverð í viðkomandi hverfi. Ber við slíkt almennt mat að taka tillit til þeirra atriða, sem hafa almennt áhrif á lóðarverð í hverfinu, svo sem afstöðunnar milli íbúðarhúsa og atvinnuhúsnæðis, þéttbýlis umhverfis viðskiptahverfi, samgangna, venjubundinnar aðsóknar almennings að einstökum verslunarhverfum, hagnýtingar og hagnýtingarkosta með hliðsjón af almennum ákvæðum laga um byggingar- og skipulagsmál og ákvörðunum yfirvalda, sem um slík málefni fjalla. Þá ber að taka tillit til þess tilkostnaðar, sem það hefur haft í för með sér að gera lóð hæfa til þeirra nota, sem hún er í. Við mat lóða skal fylgt sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.
7. Við sjálfstætt mat sérstakra hluta mannvirkis, sbr. 8. mgr. 5. gr., skal taka tillit til þess, ef afnot einstaks eða einstakra hluta verður að telja verðmætari en not mannvirkis að öðru leyti, svo sem vegna betri aðstöðu til hagnýtingar legu lóðar við verslun og viðskiptum.
8. Bújarðir skulu metnar miðað við notkun þeirra til búskapar, á meðan þær eru nýttar þannig, en fullt tillit skal taka til hlunninda og annarra sérstakra verðmæta.
9. Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð. umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í nóvembermánuði næsta á undan matsgerð. Við útreikning staðgreiðsluverðs skal miða við raunverulegt verðmæti lána, sem tíðkast að veitt séu á hluta kaupverðs við sölu. Skal þar taka tillit til þess, hvernig peningamálum er háttáð á hverjum tíma, svo og öðrum aðstæðum sem máli skipta.

9. gr.

1. Heildarmatsverð fasteignar skv. 8. gr. skal eftir því sem við á, skipta niður í eftirtalda þætti:
 1. Matsverð lands eða lóðar.
 2. Matsverð ræktunar, þegar um landbúnaðarland er að ræða.
 3. Matsverð hlunninda.
 4. Matsverð mannvirkja.
2. Við skiptingu matsverðs samkvæmt þessari grein skal þess gætt, að mismunur á verðmæti fasteigna vegna mismunandi legu komi eftir því, sem efni standa til, fram í mismunandi land- eða lóðarverði.

10. gr.

1. Fasteignamati ríkisins er heimilt að ráða í fullt starf með þriggja mánaða uppsagnarfresti fimm umdæmisfulltrúa, er starfi hver um sig í eftirtöldum umdæmum utan Reykjavíkur:
 1. Í umdæmi, sem nær yfir Mýra- og Borgarfjarðarsýslu, Snæfellsness- og Hnappadalssýslu, Dalasýslu, Barðastrandarsýslur og Ísafjarðarsýslur og alla kaupstaði á svæðinu.
 2. Í umdæmi, sem nær yfir Strandasýslu, Húnavatnssýslur, Skagafjarðarsýslu, Eyjafjarðarsýslu og Þingeyjarsýslur og alla kaupstaði á svæðinu.
 3. Í umdæmi, sem nær yfir Múlasýslur og Austur-Skaftafellssýslu og alla kaupstaði á svæðinu.
 4. Í umdæmi, sem nær yfir Vestur-Skaftafellssýslu, Rangárvallasýslu, Árnessýslu og Vestmannaeyjar og alla kaupstaði á svæðinu.
 5. Í umdæmi, sem nær yfir Gullbringu- og Kjósarsýslu og alla kaupstaði á svæðinu.
2. Umdæmisfulltrúar skulu aðstoða Fasteignamat ríkisins við öflun upplýsinga um fasteignir og við mat þeirra, eftir nánari ákvörðun stofnunarinnar.
3. Fasteignamat ríkisins ákveður aðsetur og starfsaðstöðu umdæmisfulltrúa, að fengnu samþykki í Fjármálaráðherra.
4. Fasteignamat ríkisins getur með samþykki fjármálaráðherra ákveðið fjölgun umdæma samkvæmt þessari grein svo og breytt mörkum umdæma með öðrum hætti.

11. gr.

1. Til að auðvelda Fasteignamati ríkisins gagnasöfnun, sbr. 13. gr. laga nr. 94/1976, til úrvinnslu upplýsinga um gangverð fasteigna við kaup og sölu og breytingar á því, er skylt bæði fasteignasölum og öðrum aðilum, er milligöngu kunna að hafa um fasteignaviðskipti, að senda Fasteignamati ríkisins samrit allra kaupsamninga strax og þeir hafa verið gerðir. Kaupsamningar skulu innihalda, svo eigi verði um villst, lýsingu hinnar seldu eignar og staðsetningu.
2. Kaupsamningar skulu einnig hafa að geyma heildarsöluverð eignar og greiðsluskilmála, s. s. sundurliðun á veittum lánum og yfirteknum skuldum, lánstíma og vaxtakjör, útgáfudag fjárskuldbindinga svo og upphaflegar fjárhæðir skulda og eftirstöðva þeirra við gerð kaupsamnings.
3. Nafnnúmer aðila skulu tilgreind svo og greinitölur fasteignar.

12. gr.

Reglugerð þessi er sett samkvæmt lögum nr. 94 20. maí 1976, um skráningu og mat fasteigna, til að öðlast gildi þegar í stað og birtist til eftirbreytni öllum þeim, sem hlut eiga að máli. Jafnframt er úr gildi felld reglugerð nr. 301 10. desember 1969, um fasteignamat og fasteignaskráningu.

Fyrirvari

Reglugerðir eru birtar í B-deild Stjórnartíðinda skv. 3. gr. laga um Stjórnartíðindi og Lögbirtingablað, nr. 15/2005, sbr. reglugerð um útgáfu Stjórnartíðinda nr. 958/2005.

Sé misræmi milli þess texta sem birtist hér í safninu og þess sem birtur er í útgáfu B-deildar Stjórnartíðinda skal sá siðarnefndi ráða.