

Nd.

80. Frumvarp til laga

um fasteignamat.

Flm.: Páll Zóphóníasson.

1. gr.

Allar jarðeignir, lóðir og hús á landinu skal meta til peningaverðs tíunda hvert ár. Undirbúningur undir fyrsta mat eftir lögum þessum skal hefjast þegar eftir að lögin hafa öðlazzt gildi, og skal því mati vera lokið fyrir árslok 1940 og fasteignamatsbók fullprentuð fyrir árslok 1941.

2. gr.

Hverja fasteign skal meta eins og hún mundi sanngjarnlega seld eftir gæðum hennar. Til hliðsjónar við matið skal hafa tekjur þær, sem fást af fasteigninni, hlunnindi þau, er henni fylgja, leigumála þann, sem er eða telja má hæfilegan, verð það, er fasteignin hefir verið seld fyrir síðustu 10 árin áður en matið fór fram, söluverð nágrannafasteigna á sama tíma, og virðingar til lántöku og brunahóta, þegar um hús-eignir er að ræða. Fjármálaráðherra ákveður með reglugerð, að fengnum tillögum yfirfasteignamatsnefndar, nánari grundvöll fyrir framkvæmd matsins. Fasteignir skulu metnar til peningaverðs í heilum hundruðum króna.

3. gr.

Til undirbúnings og fyrirgreiðslu við mat fasteigna skal hreppstjóri í sveitum en bæjarfógeti í kaupstöðum, hver í sínu umdæmi, semja skýrslu um allar fasteignir í hreppnum eða kaupstaðnum. Skýrslur þessar skulu skrifaðar á eyðublöð, er yfirfasteignamatsnefnd lætur prenta, og skal senda þær formönnum undirfasteignamatsnefnda nokkru áður en aðalmat skal hefjast í hvert sinn.

Skyllt er hreppstjórum, bæjarfógetum svo og einstaklingum að láta fasteignamatsnefndum í té allar upplýsingar, er þær óska, ef þær geta á einhvern hátt haft áhrif á matið eða gefið vitneskju um gæði eða verðmæti viðkomandi fasteignar.

4. gr.

Við matið skal hver jörð, sem hefir sérstök bæjarhús og afskipt tún og engi, metin sér til verðs, hvort sem hún telst lögbýli eða eigi og hvort sem hún er fornt býli eða býli byggt úr landi annarar jarðar.

Lönd, sem látin hafa verið á erfðafestu, skal meta sér, hvort sem hús hafa verið byggð á þeim eða ekki. Verði ágreiningur um það milli undirfasteignamatsnefndar og aðilja, hvort meta skuli einhverja fasteign sér eða ekki, skal lögreglustjóri skera úr. Úrskurði hans má þó innan mánaðar skjóta til yfirfasteignamatsnefndar, sem þá fellir fullnaðarúrskurð um ágreininginn.

Eyðijarðir, óbyggðar lóðir og lendur skal meta sér til verðs, nema nytjaðar séu að fullu frá annari jörð eða lóð, enda sé þá sami eigandi að báðum.

Ennfremur skal meta sérstaklega allar lóðir og lendur, ásamt mannvirkjum, ítök og fasteignaréttindi, sem ekki fylgja neinni ákveðinni jörð eða húseign, svo sem vatnsréttindi, námuréttindi, veiðiréttindi, sem seld hafa verið undan jörðum og fylgja þeim því ekki lengur.

5. gr.

Við mat fasteigna skal:

1. Meta sér verðmæti landsins, að frádregnu því verðmæti þess, er stafar af styrk ríkisins, sbr. jarðræktarlög.
2. Meta sér þann hluta af verðmæti landsins, sem hvorki má selja né veðsetja (sbr. jarðræktarlög og nýbýlalög).
3. Meta sér þann hluta af verðmæti landsins, sem svarar til afgjaldskvaðar, sem jarðareiganda ber að telja sér til eignar.
4. Meta sér þann hluta af verðmæti húsa, er jarðareigandi á, og telst þar með álag.
5. Meta sér verðmæti þeirra húsa, sem ábúandi á.
6. Meta sér verðmæti þeirra húsa, sem ekki má selja né veðsetja, sbr. jarðræktarlög og nýbýlalög.

Með landverðinu skal meta hlunnindi og ítök í lönd annara jarða.

6. gr.

Húseignir allar í kaupstöðum, kauptúnum, þorpum, svo og hús þurrabúðarmanna í sveitum, skal meta svo, að húsin skulu metin sér, lóðin sér og mannvirki á lóðinni, önnur en hús, sér. Að öðru leyti gilda ákvæði 5. gr. með sama hætti um mat lóða og húsa í kaupstöðum og sjávarþorpum og um mat jarða í sveitum.

7. gr.

Afréttarlönd, sem eru eign sveita eða annara stærri heilda og notuð eru sérstaklega til upprekstrar, skal ekki meta sérstaklega, en taka skal upprekstrarréttinn til greina við mat þeirra jarða, sem eiga rétt til hans. Þrætulönd milli jarða skal meta sér í lagi.

8. gr.

Hverri fasteign, sem metin er, skal lýsa svo skýrt, að ekki verði um villzt, hver fasteignin er; skal nafngreina eiganda og notanda, svo og hvort landamerki séu ágreiningslaus eða ekki.

9. gr.

Hvert tiunda ár, í fyrsta skipti 1937, skal fjármálaráðherra skipa þrjá menn í undirfasteignamatnefnd í hverri sýslu eða bæjarfélagi. Tveir nefndarmennirnir skulu skipaðir eftir tilnefningu viðkomandi sýslunefndar eða bæjarstjórnar, en hinn þriðja skipar fjármálaráðherra án tilnefningar, og skal hann vera formaður nefndarinnar. Á sama hátt og til jafnlangs tíma skal skipa þrjá varamenn, er taka sæti í nefndinni í forföllum hinna, eftir því sem reglugerð kveður nánar á um. Hver, sem skipaður er í fasteignamatnefnd, skal vinna eið eða heit að því að rækja starf sitt með alúð og samvirkusemi. Fasteignamatnefndarmenn samkv. lögum þessum eru opinberir sýslumenn og hafa skyldur og njóta réttinda samkvæmt því.

10. gr.

Fjármálaráðherra skipar yfirfasteignamatnefnd fyrir allt landið. Formaður hennar skal skipaður æfilangt, en meðnefndarmenn hans til 10 ára í senn, og í fyrsta skipti 1937. Varayfirfasteignamatsmenn skal skipa á sama hátt. Yfirfasteignamatnefnd hefir yfirumsjón með starfi undirfasteignamatnefnda undir yfirstjórn fjármálaráðherra. Hún skal sjá um, að sem bezt samræmi sé í mati undirfasteignamatnefnda og hefir fullt leyfi til að breyta mötum, eftir því sem þurfa þykir, til þess að samræmi náist í matinu. Yfirfasteignamatnefndin ákveður gerð eyðublaða undir lýsingar jarða og húsa, sker úr öllum ágreiningi, sem kann að rísa út af

mötum undirfasteignamatsefnnda, og sér um útgáfu fasteignamatshókar að afloknu hverju aðalmati.

11. gr.

Milli aðalmata, sem fara fram 10. hvert ár, sbr. 1. gr., skulu fara fram mót á öllum nýbyggingum, svo og mót á fasteignum, sem vegna einhverra sérstakra ástæðna breytast verulega að verðmæti. Milli aðalmata skulu úttektarmenn framkvæma mót, þar sem þeir eru, en þar, sem þeir eru ekki til, skulu þau framkvæmd af manni, sem ríkisstjórnin tilnefnir til þess, og manni, sem viðkomandi bæjarstjórn eða hreppsefnd kýs til starfana.

Í Reykjavík skal formaður yfirfasteignamatsefnnda framkvæma mötin með 2 mönnum, sem bæjarstjórnin kýs.

Yfirfasteignamatsefnd skal hafa eftirlit með því, að millimót séu gerð þegar ástæða er til, og að öðru samræma þau og yfirfara eins og aðalmót væru.

Nánari reglur um starf undir- og yfirfasteignamatsefnnda skal setja í reglugerð.

12. gr.

Allur kostnaður fasteignamatsefnnda við matsstörfin, þar með talinn kostnaður við sendiferðir, síma, ritföng og annað, skal greiddast úr ríkissjóði.

Formaður yfirfasteignamatsefnnda skal hafa fast árskaup, en öðrum fasteignamatsefnndarmönnum greiddist þóknun fyrir starf sitt eftir því, hve lengi þeir vinna að því, og skal hún ákveðin af ráðherra á hverjum tíma. Þóknunin skal metin, að fengnum tillögum yfirfasteignamatsefnnda, með hliðsjón af aimennri kaupgreiðslu í landinu. Fjármálaráðherra ákveður árskaup forðanns yfirfasteignamatsefnnda.

13. gr.

Fjármálaráðherra skal í reglugerð ákveða nánar um framkvæmd fasteignamats, og skal hann í hvert skipti, er aðalmat skal fram fara, ákveða, hvenær það byrji og hvenær því skuli lokið.

Matsgerðir úr hverjum hreppi og kaupstað skal leggja fram á þingstað hreppsins eða kaupstaðarins þegar er undirmati er lokið, og skal auglýsa á venjulegan hátt, hvenær þær liggja frammi, og má það ekki vera skemmri tími en mánuður.

14. gr.

Við mat fasteigna skal gefa eiganda eða umráðamanni viðkomandi fasteignar kost á að koma fram með þær skýringar, er hann óskar, að teknar verði til greina við matið. Svo er hann og skyldur að gefa matsnefndum allar þær upplýsingar um fasteignina, sem þeir óska og telja nauðsynlegar.

Sé eigandi fasteignar óánægður með mat undirmatsnefnnda eða þyki honum ekki samræmi í mati í viðkomandi hrepp, sýslu eða kaupstað, getur hann kært það til undirmatsnefnnda, og skal hann þá leggja fram skrifleg rök til stuðnings máli sínu eigi síðar en mánuði eftir að matsgerðirnar lágu frammi í hreppnum eða kaupstaðnum.

Allar kvartanir, aðfinnslur og kærur, sem undirmatsnefnd berast, skal hún athuga og úrskurða, hvort taka beri til greina og að hverju leyti, og breyta mötum eftir því. Að því búnu skal nefndin senda matið til yfirfasteignamatsefnnda, og skulu fylgja með lýsingu hverrar jarðar þær kvartanir, kærur og aðfinnslur, er fram hafa komið varðandi mat á henni, svo og umsögn eða úrskurður undirfasteignamatsefnnda um málið.

Heimilt er jarðareigendum eða ábúendum að skjóta úrskurði undirfasteignamatsefnnda til yfirfasteignamatsefnnda, sem þá fellir fullnaðarúrskurð í málinu og ákveður endanlegt fasteignamatsverð allra fasteigna.

15. gr.

Yfirfasteignamatsnefnd skal endurskoða mat allra fasteigna, og ef henni þykir eitthvað vera óljóst eða rangt, getur hún heimtað nánari skýringar hjá undirmatsnefnd, eiganda og notanda fasteignar, og skal að þeim fengnum lagfæra matið eftir því, sem henni þykir rétt vera í samræmi við önnur mót.

Að enduðu hverju aðalmati semur yfirfasteignamatsnefnd fasteignamatsbók eftir frumgögnum undirmatsnefnda og breytingum yfirfasteignamatsnefndar, og skal bókin prentuð og löggilt af fjármálaráðherra og send ókeypis sömu mönnum og stofnunum, er fá stjórnartíðindin án endurgjalds.

16. gr.

Við öll millimöt, er fram fara samkvæmt 11. gr., skal fylgja sömu reglum og fyrirælum, sem fylgt er við aðalfasteignamat.

Millimötum skal lokið ár hvert fyrir nóvembermánaðarlok. Skulu þau liggja frammi í desember og sendast til yfirfasteignamatsnefndar í janúar fyrir undanfarið ár. Yfirfasteignamatsnefnd skal árlega tilkynna skattayfirvöldum hvers umdæmis þær breytingar, sem verða á fasteignamötum vegna framkvæmdra millimata.

17. gr.

Nú óskar einhver endurmats á fasteign sinni milli aðalfasteignamata, og skal hann þá senda yfirfasteignamatsnefnd um það rökstudda beiðni og færa líkur fyrir, að verð fasteignarinnar hafi hreytzt verulega, og af hverju hann ætli, að sú breyting stafi. Yfirfasteignamatsnefnd úrskurðar síðan, hvort millimat skuli fram fara eða ekki.

Borgun fyrir framkvæmd millimöt skal greiða úr rikissjóði eftir lögum um aukatekjur hreppstjóra, óski fasteignareigandi ekki matsins, en óski hann þess, greiði hann sjálfur kostnaðinn, sem af matinu leiðir, ef millimatið leiðir til þess, að matið lækkar frá því, sem áður var.

18. gr.

Með lögum þessum eru úr gildi numin lög nr. 22 frá 3. nóv. 1915, um fasteignamat, lög nr. 14 frá 19. júní 1922, um skattmat fasteigna, lög nr. 41 frá 8. sept. 1931, um breyting á lögum nr. 22 frá 3. nóv. 1915, um fasteignamat, svo og önnur ákvæði, sem koma í bága við lög þessi.

19. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

G r e i n a r g e r ð .

Fasteignamat hefir tvisvar farið fram eftir lögum nr. 22 frá 3. nóv. 1915, og hefir það komið greinilega í ljós, að ekki hefir náðst það samræmi á mati fasteigna, sem vænt var eftir og ætlazt til. Í bæði skiptin hefir því orðið nauðsynlegt að setja sérstaka landsyfirfasteignamatsnefnd, til að samræma mötin.

Í þessu frumvarpi er gert ráð fyrir undirmatsnefndum, er framkvæmi aðalmötin, eins og verið hefir. Aftur er ekki gert ráð fyrir yfirfasteignamatsnefndum í hverju lögsagnarumdæmi, heldur komi ein yfirmatsnefnd fyrir allt landið, er taki bæði starf yfirfasteignamatsnefndanna og landsyfirfasteignamatsnefndarinnar.

Það verður ekki séð af undanfarinni reynslu, að yfirfasteignamatsnefndirnar hafi gert neitt verulegt gagn, nema þá helzt með því að úrskurða kærur, sem fram hafa komið viðvikjandi mötum einstakra fasteigna. En eins og nú er komið, virðist ekki vera ástæða til að halda yfirfasteignamatsnefndum í lögsagnarumdæmunum, sem kosta 16000—20000 kr. þau ár, sem mat fer fram, til þess eins. Enda líkur til, að yfirfasteignamatsnefnd fyrir allt landið sé eins fær um að skera úr slíkum deilum og nefnd í héraðinu.

Það er lagt til í frumvarpinu, að yfirfasteignamatsnefndin sé föst nefnd, er stacfi árlega, eftir því sem þörf krefur. Þetta byggist á því, að árlega þarf að framkvæma mót á nýbyggingum o. fl., og þessi mót, sem framkvæmd eru af úttektarmönnum, þar sem þeir eru, eru enn misjafnari en mötin, sem gerð eru þegar aðalmötin fara fram. Dæmi eru til þess, að munað hefir meira en um helming á millimötum, gerðum á húsum byggðum eftir sömu teikningu, og að minnsta kosti mjög líkum að frágangi. Þessi millimót hafa aldrei verið samræmd, en þurfa vitanlega ekki síður samræmingar við en aðalmötin. Þá er þess og vænzt, að með því að hafa yfirmatsnefndina til áður en aðalmat byrjar, þá geti hún unnið að því að samræma mötin og störf undirmatsnefndanna, bæði við undirbúning matsins og eins meðan undirmatsnefndirnar vinna að því, og ætti þetta að vera mikilsvert atriði og geta orkað miklu um það, að fá matið um land allt sem líkast og framkvæmt eftir sömu reglum.

Það fyrirkomulag, sem felst í lögum þessum, verður rikissjóði nokkru ódýrara en nú. Niður fellur kostnaður við yfirfasteignamatsnefndir í sýslunum, landsyfirfasteignamatsnefnd, og greiðsla til formanns undirnefndar í Reykjavík milli aðalmata. Í stað þess kemur yfirmatsnefndin, og verður hún nokkru ódýrari. Af frumvarpinu leiðir því sparnað, samhliða því, sem það skapar meira öryggi og festu í matinu en nú er.

Nánar í framsögu.