

Ed.

564. Frumvarp til laga

[242. mál]

um fasteignamat og fasteignaskráningu.

(Lagt fyrir Alþingi á 83. löggjafarþingi, 1962—1963.)

I. KAFLI

Um aðalmat fasteigna.

1. gr.

Allar fasteignir á landinu, sem ekki eru sérstaklega undanteknar samkv. lög-
um þessum, skulu metnar til peningaverðs. Allsherjarmat skal fara fram fimmtánda
hvert ár, og nefnist það mat aðalmat fasteigna. Þegar aðalmati er lokið, löggildir
fjármálaráðherra fasteignamatsskrá og kveður á um, frá hvaða tíma hún taki gildi.

2. gr.

Aðalmat fasteigna er framkvæmt af fasteignamatsnefndum í héruðum undir
yfirstjórn yfirfasteignamatsnefndar.

3. gr.

Fjármálaráðherra skipar þriggja manna fasteignamatsnefnd í hverri sýslu og
hverjum kaupstað til 5 ára í senn. Tveir nefndarmanna skulu skipaðir samkvæmt
tilnefningu sýslunefndar eða bæjarstjórnar, en hinn þriðja skipar ráðherra án til-
nefningar, og er hann formaður nefndar. Varamenn skulu skipaðir með sama hætti,
og taka þeir sæti í forföllum aðalmanna eða þegar þeir eru við mál riðnir, eftir
 því sem nánar er mælt fyrir um í reglugerð.

4. gr.

Fjármálaráðherra skipar þrjú menn í yfirfasteignamatsnefnd og þrjú til vara
til 5 ára í senn. Hann skipar formann nefndarinnar og varaformann, og skulu
þeir vera lögfræðingar, hagfræðingar eða sérfræðingar í skipulags- eða landmæl-
ingamálum.

Hlutverk nefndarinnar er að hafa eftirlit með fasteignamatsnefndum, og lætur
hún þeim í té almenn gögn og upplýsingar eftir föngum. Yfirfasteignamatsnefnd
ákveður gerð eyðublaða undir matið og sendir þau til fasteignamatsnefnda. Hún
úrskurðar kærur út af fasteignamati, sbr. 16. gr., og endurskoðar og samræmir
mat allra fasteigna. Skylt er fasteignamatsnefndum og eigendum eða fyrirsvars-
mönnum eigna að láta yfirfasteignamatsnefnd í té skýringar og upplýsingar, er hún
telur sér þörf á.

5. gr.

Í fasteignamatsnefndum samkv. 3. og 4. gr. mega ekki sitja saman skyldir
menn eða tengdir að feðgatali eða niðja, hjón, kjörforeldri og kjörbörn, fóstur-
foreldri og fósturbörn, hvorki sem aðalmenn né varamenn.

Þeir, sem skipaðir eru í nefndir samkv. 3. og 4. gr., skulu rita í gerðabók drengskaparheit um, að þeir muni gegna starfinu hlutdrægnislaust eftir beztu vitund og sannfæringu og gæta þagnarskyldu um allt það, er þeir fá vitneskju um í starfinu og varðar matsstörfnin.

6. gr.

Skylt er þinglýsingardómurum, hreppstjórum, byggingaryfirvöldum, öðrum opinberum starfsmönnum og stofnunum, svo og eigendum (fyrirsvarsmönnum) eða réttihöfum fasteigna, að láta í té allar upplýsingar, er matsnefndir óska og völ er á, til leiðbeiningar við matið.

7. gr.

Í reglugerð er heimilt að kveða svo á, að eigendur eða aðrir fyrirsvarsmenn fasteigna skuli fylla út eyðublöð undir upplýsingar um fasteignir, sbr. 4. og 6. gr., m. a. um þau atriði, sem greinir í 13. og 14. gr. Í reglugerð skal, ef til kemur, kveða á um fresti til að skila skýrslum, svo og til hvers aðila skuli skila þeim.

8. gr.

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

Enn fremur 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, beitarréttindi og jarðhitaréttindi, sem seld hafa verið undan jörðum.

Lönd, sem látin hafa verið á erfðafestu, skal meta sér, hvort sem mannvirki hafa verið reist þar eða eigi.

Eyðijarðir og óbyggðar lóðir og lendur skal meta sér til verðs.

Nú rís ágreiningur milli fasteignamatsnefndar og aðila um það, hvort meta skuli fasteign sér eða ekki, og sker yfirfasteignamatsnefnd þá úr. Úrskurði má skjóta innan mánaðar, frá því að hann gekk, til fjármálaráðherra, sem leggur fullnádarárskurð á málið.

Nánari ákvæði um það, hverjar eigur skuli metnar sér, skulu sett í reglugerð.

9. gr.

Við mat jarðeigna skal meta sér:

1. Verðmæti landsins.
2. Verðmæti, er svara til afgangsréttinda, sem jarðareiganda ber að telja til eignar, eða annarra verðmætra réttinda í öðrum fasteignum (ítök, hlunnindi).
3. Verðmæti húsa og annarra mannvirkja, sem jarðareigandi á.
4. Verðmæti annarra húsa eða mannvirkja, sem ábúandi á eða annar réttihafi á jörðinni.

10. gr.

Fasteignir utan sveita skal meta svo, að lóðin sé metin sér, en hús og önnur mannvirki sér. Gæta skal ákvæða 9. gr., eftir því sem við á.

11. gr.

Þessar fasteignir eru undanþegnar fasteignamati:

1. Kirkjur og kirkjugarðar.
2. Skólahús.
3. Vegir, torg og almenningsgarðar í eigu ríkis eða sveitarfélaga og önnur slík svæði, sem ætluð eru almenningi til umferðar eða dvalar án endurgjalds.
4. Vítar, en húsnaði fyrir starfsmenn ber þó að meta.
5. Sjúkrahús, elliheimili, barnahæli og þinghús.

12. gr.

Afréttarlönd, sem eru eign sveitarfélaga eða sameign fleiri jarða og notuð eru aðallega til upprekstrar, skal ekki meta sérstaklega, en taka skal upprekstrarréttinn til greina við mat þeirra jarða, sem hann eiga.

Þrætusvæði milli fasteigna má meta sér í lagi.

13. gr.

Fasteignamatsnefndir skulu, eftir því sem við verður komið, skoða þær eignir, sem meta skal, og veita eigendum eða fyrirsvarsmönnum eignar færi á að koma við skýringum.

Hverri fasteign skal lýsa greinilega, og kanna skal, eftir því sem unnt er, hvort stærð lands og mannvirkja sé rétt greind í almennum upplýsingum, sem fyrir liggja um eign. Nafngreina skal eiganda fasteignar og ábúanda, að því er jarðir varðar. Geta skal þess, hvort landamerki eða lóðamörk séu ágreiningslaus. Enn fremur skal kappkosta að svara spurningum á eyðublöðum undir matið jafngreini-lega og rækilega og kostur er.

Nú er mat á fasteign sérstaklega torvelt, t. d. vegna þess að stærð lands er óljós eða nýtingarkostir á einstökum landgæðum eru vandmetnir, og er fasteignamatsnefnd þá heimilt, að fengnu samþykki yfirfasteignamatsnefndar, að ráða kunnáttumann til aðstoðar við slíkt mat.

14. gr.

Mat á fasteignum skal miða við það gangverð, sem líklegt er, að þær mundu hafa í kaupum og sölum. Til hliðsjónar við matið skal hafa verið það, sem fasteignin kann að hafa verið seld fyrir síðustu 10 árin, áður en mat fór fram, söluverð fasteigna í grenndinni á sama tímabili, upplýsingar um kostnaðarverð mannvirkja, virðingar á fasteign til lántöku, virðingar á mannvirkjum til brunabóta, svo og aðrar virðingargerðir, sem völ kann að vera á, jarðvegsgerð, ræktunarmöguleika, þ. á m. afstöðu til markaða og verzlunarstaða, svo og samgönguafstöðu, legu eignar og viðskiptaaðstöðu í kaupstöðum, tekjur þær, er af eign fást eða fáanlegar eru, hlunnindi, er henni fylgja, og aðstöðu til nýtingar þeirra, svo og annað, er áhrif getur haft á ætlað gangverð fasteignar.

Fjármálaráðherra ákveður í reglugerð, að fengnum tillögum yfirfasteignamatsnefndar, nánari grundvöll fyrir framkvæmd matsins, þ. á m. einnig við hvaða tímamark miða skuli matið.

Fasteignir skulu metnar til peningaverðs í heilum þúsundum króna.

15. gr.

Matsgerðir úr hverjum hreppi eða kaupstað skal leggja fram, þegar mati er lokið þar, á þingstað hrepps eða kaupstaðar eða öðrum þeim stað, er fasteignamatsnefnd ákveður. Skal auglýsa, svo sem titt er um opinberar auglýsingar, hvenær og hvar þær liggja frammi, og má það ekki vera skemmri tími en mánuður.

Nú unir eigandi eða fyrirsvarsmaður fasteignar ekki mati, og getur hann þá kært það til fasteignamatsnefndar innan fimm vikna frá því, er matsgerðir voru lagðar fram almenningi til sýnis. Kæra skal vera skrifleg, og skal kærandi rökstyðja hana.

16. gr.

Fasteignamatsnefnd úrskurðar kærur og aðfinnslur, sem henni berast. Hún getur veitt kærendum heimild til að skýra mál sitt munnlega fyrir nefndinni eða leggja fram frekari gögn til skýringar kæru.

Aðilja er heimilt að skjóta úrskurði fasteignamatsnefndar til yfirfasteignamatsnefndar, sem leggur fullnaðarúrskurð á málið. Málskot skal vera skriflegt. Yfir-

fasteignamatsnefnd veitir aðilja kost á að skýra mál sitt fyrir nefndinni, og getur hún óskað frekari gagna, ef þörf þykir.

17. gr.

Þegar fasteignamatsnefnd hefur lokið úrskurðun kæra og aðfinnsla, sendir hún matsgögn öll ásamt matsgerðum sínum til yfirfasteignamatsnefndar, sem endurskoðar og samræmir matið samkvæmt því, sem segir í 4. gr.

18. gr.

Nú hefur yfirfasteignamatsnefnd lokið aðalmati, og sendir hún þá fjármálaráðherra matsskrárnar til löggildingar, sbr. 1. gr.

Kveða skal á um það í reglugerð, með hverjum hætti skrá um niðurstöður aðalmatsins verði birt almenningi.

19. gr.

Laun matsmanna og annarra starfsmanna við matið, svo og annan kostnað af matinu, skal greiða úr rikissjóði. Fjármálaráðherra ákveður laun matsmanna og annarra starfsmanna, að fengnum tillögum yfirfasteignamatsnefndar.

20. gr.

Þegar fimm ár eru liðin frá því, er aðalmat fasteigna var löggilt, sbr. 18. gr., skal yfirfasteignamatsnefnd kanna, hvort fasteignaverð hafi breytt verulega á tímabilinu. Nú telur yfirfasteignamatsnefnd, að svo sé, og getur fjármálaráðherra þá ákveðið breytingu á mati fasteigna í landinu í samræmi við það.

Að loknum 10 árum frá aðalmati, skal yfirfasteignamatsnefnd kanna, hvort fasteignaverð hafi breytt verulega á síðustu 5 árum, og er þá fjármálaráðherra heimilt að breyta mati fasteigna, ef skilyrðum 1. málsgr. er fullnægt. Stendur sú skipan, unz nýtt aðalmat er löggilt.

II. KAFLI

Um fasteignamöt milli aðalmata (aukamöt, endurmöt).

21. gr.

Milli aðalmata samkv. 1. gr. fer fasteignamat fram í eftirfarandi tilvikum:

1. Á nýjum húsum og mannvirkjum (frummat), og er yfirleitt ekki unnt að beiðast mats, fyrr en hús eða annað mannvirki er fullgert.
2. Á öðrum fasteignum, ef ætla má, að virðing á þeim tíma, er mats er beiðzt, mundi án tillits til almennra breytinga á verðlagi fasteigna verða verulega frábrugðin aðalmatsvirðingu fasteigna, er síðasta aðalmat fór fram.

22. gr.

Mat samkv. 21. gr. framkvæma fasteignamatsmenn samkv. 3. gr.

Fjármálaráðuneytið (fasteignamat ríkisins) hefur eftirlit með því, að mat samkvæmt 21. gr. fari fram, þegar ástæða er til. Framkvæma skal matið eftir sömu grundvallarreglum og fylgt er við aðalmat.

23. gr.

Fasteignamatsnefnd tilkynnir eiganda eða fyrirsvarsmanni fasteignar niðurstöðu mats samkv. 21. gr. þegar í stað. Aðilja er heimilt að kæra matið til yfirfasteignamatsnefndar innan mánaðar frá því, að tilkynning var send honum. Kæran skal vera skrifleg og rökstudd. Yfirfasteignamatsnefnd sker til fullnaðar úr kærnum.

Fjármálaráðuneytið (fasteignamat ríkisins) heldur skrá um aukamöt, og skal jafnóðum tilkynna yfirvöldum þeim, sem hlut eiga að máli, um matsgerðir.

24. gr.

Laun fasteignamatsmanna fyrir störf samkv. þessum kafla laganna skulu ákveðin með þeim hætti, er segir í 19. gr., og ber að greiða kostnað af matinu samkvæmt ákvæðum þeirrar greinar.

III. KAFLI

Um fasteignamat ríkisins, fasteignaskráningu o. fl.

25. gr.

Fasteignamat ríkisins er sérstök deild í fjármálaráðuneytinu, og fjallar hún um fasteignamatsmálefni. Varðveitir hún öll gögn, er varða fasteignamat, og gefur upplýsingar um það þeim, er þess óska.

26. gr.

Við aðalmat það, sem í undirbúningi er við gildistöku laga þessara, skal hafizt handa um að koma upp sem nákvæmasti skráningu fasteigna í landinu („matrikel“), og er heimilt að verja fé úr ríkissjóði m. a. til mælinga á löndum og til jarðvegs-kannana samkv. tillögum yfirfasteignamatshnefndar. Um fasteignaskráningu skulu sett nánari ákvæði í reglugerð.

27. gr.

Fjármálaráðuneytið setur reglugerð, að fengnum tillögum yfirfasteignamatshnefndar, um framkvæmd laga þessara.

28. gr.

Lög þessi taka gildi þegar í stað, og gilda þau um aðalmat það, sem í undirbúningi er við gildistöku þeirra. Um skipunartímabil fasteignamatshnefnda, sem skipaðar hafa verið samkv. lögum nr. 70/1945, fer samkv. því, er segir í 3. og 4. gr., þó svo, að umboð þeirra helzt til 1. janúar 1968.

Við gildistöku laga þessara falla úr gildi lög nr. 70 12. apríl 1945, um fasteignamat, og lög nr. 33 14. maí 1955, um samræmingu á mati fasteigna.

Ákvæði til bráðabirgða.

Áður en nýtt aðalmat fasteigna samkvæmt lögum þessum gengur í gildi, skal fara fram endurskoðun á gildandi ákvæðum laga, sem fasteignamat hefur áhrif á, og miðist endurskoðunin við, að skattar á fasteignum hækki ekki almennt vegna hækkunar fasteignamatshins.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Frumvarp þetta er samið af yfirfasteignamatshnefnd, sem skipuð hefur verið samkv. lögum nr. 70/1945 um fasteignamat, til að undirbúa og samræna aðalmat fasteigna, sem nú á að fara fram.

I. Almennar athugasemdir.

Á 18. og 19. öldinni voru gerðar ýmsar tilraunir til að koma á skráningu fasteigna og mati á jarðardýrleika. Frá 18. öld má nefna jarðarbók þá, sem þeir sömdu Árni Magnússon og Páll Víðalin á för sinni um landið á árabílinu 1702—1712, og jarðarbók þá hina miklu, er Skúli Magnússon samdi á árunum 1760—1768. Hvorug þessara jarðarbóka var löggilt. Með konungsúrskurði 18. júní 1800 var enn stofnað til skráningar á fasteignum hér á landi, og fór nefnd manna um landið og samdi drög til jarðarbókar. Nefndin lauk störfum 1805, en mat þetta varð ekki löggilt. Þá var enn efnt til fasteignaskráningar og fasteignamatshins með tilsk. 27. maí 1848 um nýjan jarðardýrleika á Íslandi. Það verk, sem unnið var í skjóli þess lagaboðs, var endurskoðað samkv. kon.úrsk. 18 maí 1855 af þriggja manna nefnd, sem í áttu sæti Vilhjálmur Finsen, Jón Guðmundsson og Jón Pétursson. Jarðarbók sú, sem þeir sömdu, var síðan löggilt með tilsk. 1. apríl 1861.

Varð nú alllangt hlé á því, að stofnað væri til nýs fasteignamats. Með lögum nr. 22/1915 voru sett heildarlög um þetta efni, og samkv. þeim lögum skyldi fasteignamat fara fram tíunda hvert ár, og var svo, því að aðalmöt voru framkvæmd 1920 og 1930. Þriðja aðalmatið á þessari öld tók síðan gildi 1942, en það var framkvæmt samkv. lögum nr. 3/1938. Með lögum nr. 70/1945 var svo fyrir mælt, að aðalmat skyldi fara fram tuttugusta og fimmta hvert ár, og samkv. því skyldi miða að því, að næsta aðalmat tæki gildi 1. janúar 1965.

Svo sem rakið var, hafa þrívægis verið sett heildarlög um fasteignamat á þessari öld. Menn hafa fetað sig áfram í þessu efni og reynt að færa sér í nyt þá reynslu, sem fengizt hefur af aðalmötunum hverju sinni, svo og breytt lögum með hliðsjón af breyttum viðhorfum í Þjóðfélagi, búskaparháttum, fólksflutningum úr sveitum í þéttbýli og öðrum þeim eignum, sem áhrif hafa haft á verðlag fasteigna.

Yfirfasteignamatsnefnd er þeirrar skoðunar, að hyggilegt sé að breyta fasteignamatslögum frá 1945 efnislega í nokkrum greinum, og auk þess sé rétt að breyta nokkuð um skipan efnis og form laganna.

Helztu breytingar eru þessar:

1. Í 1. gr. er gert ráð fyrir, að aðalmat fari fram fimmtánda hvert ár, en ekki tuttugasta og fimmta hvert ár, eins og lög mæla nú fyrir um.

2. Í 4. gr. er kveðið á um, að formaður yfirfasteignamatsnefndar skuli vera lögfræðingur, hagfræðingur eða sérfræðingur í skipulags- eða landmælingamálum, og gegnir hinu sama um varaformann nefndarinnar. Þar sem talað er um hagfræðinga, er einnig átt við viðskiptafræðinga.

3. Í 5. gr. er það nýmæli, að ekki mega sitja saman skyldir menn eða mægðir í fasteignamatsnefndum.

4. Í 6. gr. er breytt nokkuð ákvæðum um skyldu opinberra aðilja til að láta fasteignamatsnefndum í té upplýsingar, sem þeim er þörf á.

5. Í 7. gr. er það nýmæli, að heimilt sé að kveða svo á í reglugerð, að eigendur eða fyrirsvarsmenn fasteigna fylli út eyðublöð í sambandi við matið.

6. Í 8. gr. er það nýmæli, að yfirfasteignamatsnefnd sker úr um það, hverjar eigur skuli metnar sem sérstök matseining, en ekki lögreglustjórar, svo sem nú er.

7. Í 9. gr. er lögð til breyting á fasteignamatslögum til samræmis við breytingar, sem átt hafa sér stað í annarri löggjöf, þ. á m. jarðræktarlögum.

8. Í 11. gr. eru sérstakar tegundir fasteigna undanþegnar fasteignamati, nánast til samræmis við hliðstæð ákvæði í fasteignaskattslögum, sem þiggja sem kunnugt er nokkra flokka fasteigna undan fasteignaskattskyldu.

9. Í 13. gr. er m. a. það nýmæli, að fasteignamatsnefndum er kostur á sérfræðilegri aðstoð, ef mat er sérstaklega torvelt, enda komi samþykki yfirfasteignamatsnefndar til.

10. Í 14. gr. er mælt fyrir um helztu atriði, sem matið á að miða við. Er þar fylgt sömu meginsjónarmiðum og í 2. gr. núverandi laga, en nokkrum matssjónarmiðum er þó bætt við og meiri áherzla lögð á að hafa hliðsjón af upplýsingum um söluverð eigna en gert er í núgildandi löggjöf, svo og búskaparaðstöðu við jarðir. Þá er lagt til í 3. málsgr. greinarinnar, að meta skuli fasteignir í heilum þúsundum, en ekki hundruðum, eins og nú er. Í því felst, að mannvirki, sem ekki nær 1000 króna mati, skal sleppt á fasteignamatsskrá. Þá er í 14. gr. vikið að tímamarki því, sem miða eigi mat við, en slíkt ákvæði er ekki í gildandi lögum.

11. Í 16. gr. er þess sérstaklega getið — í samræmi við almennar reglur stjórnarfararsréttar —, að aðiljum sé veittur kostur á að skýra mál sitt fyrir yfirfasteignamatsnefnd, þegar hún úrskurðar kærur út af fasteignarmati úr héraði.

12. Í 1. og 18. gr. er gert ráð fyrir, að fjármálaráðherra löggildi fasteignamatsskrá, að aðalmati loknu, og eru því ekki ákvæði í frumvarpinu um það, hvenær hinu fyrsta aðalmati samkv. frv., ef að lögum verður, skuli lokið.

13. Ákvæðunum um mat milli aðalmata er skipað í sérstakan kafla, II. kafla.

Þar er lögð til sú breyting, að fasteignamatsnefndir framkvæmi einnig aukamötin, enda hafa þeir matsmenn hlotið mikla reynslu af störfum við aðalmatið, og það tryggir meiri festu og samræmi í fasteignamötum í heild sinni, ef fasteignamatsnefndunum væri einnig falið þetta verkefni.

14. Í 25. gr. eru sett lagaákvæði um þá deild fjármálaráðuneytisins, sem nefnd hefur verið fasteignamat ríkisins. Þykir heppilegt og eðlilegt að lögfesta þá stofnun, sem gegnir mikilvægu hlutverki um vörzlu fasteignamatsskýrslna og gagna, og um að veita upplýsingar um fasteignamatið þeim, sem þess óska.

15. Í 26. gr. er ákvæði, sem telja verður mikilvægt, þar sem kveðið er svo á, að stefnt skuli við aðalmatið nú að því undir forystu yfirfasteignamatsnefndar að koma á öruggri skráningu fasteigna („matrikel“) í landinu, m. a. með mælingum á landstærðum og könnun á jarðvegsgerð lands o. fl. Slíka fasteignaskráningu skortir hér á landi og jafnframt könnun á landgæðum o. fl. Meðan hún er ekki til, verða öll störf, er varða mat fasteigna, mjög örðug viðfangs. Slíkri almennri skráningu fasteigna var komið við t. d. í Danmörku fyrir eða um miðja síðustu öld, og þykir slík skráning hvarvetna óhjákvæmileg, enda fást ekki með öðrum hætti traustar upplýsingar um fasteignir, sem þörf er á í mörgum samböndum.

II. Um einstaka kafla og greinar frv.

Í frv. er gert ráð fyrir þeirri formbreytingu frá gildandi lögum, að um aðalmat fasteigna er fjallað í sérstökum kafla, I. kafla, en um fasteignamat milli aðalmata er rætt í sérstökum kafla, II. kafla. Þykir sú efnisskipan gleggri en skipan gildandi laga, en í þeim eru þessi tvenns konar mót rædd í einum og sama kafla. Ákvæði III. kafla eru nýmæli, eins og áður er vikið að.

Þá er lögð til sú breyting á efnisskipan, að því er varðar ákvæði I. kafla frv., að eftir að mælt er fyrir um aðalmat í 1. gr. komi ákvæði um fasteignamatsnefndir, sbr. 2.—5. gr. (hliðstæð ákvæði í lögum nr. 70/1945 eru í 9.—11. gr.), síðan komi ákvæði, er einkum lúta að upphafi matsstarfa, sbr. 6. gr. og 7. gr. (sbr. 3. gr. núgildandi laga), þá ákvæði, er fjalla um hverjar eignir skuli meta og matseiningar, svo og sundurliðun mats, sbr. 8.—10. gr. og 12. gr. (sbr. 4.—7. gr. 1. 70/1945). Þá eru ákvæði um eignir, sem eru undanþegnar matinu, sbr. 11. gr. Að því búnu koma ákvæðin um starfshætti nefnda, sbr. 13. gr. (sbr. 8. gr. og 15. gr. 1. málgr. gildandi laga), um matssjónarmiðin, sbr. 14. gr. (2. gr. núgildandi laga), um framlagningu matsgerða og kærur, sbr. 15. gr. (12. gr. 2. málgr. og 14. gr. 2. málgr.). Síðan eru ákvæðin um úrskurðun á kærum og aðfinnslum, sbr. 16. gr. (15. gr. gildandi laga), og endurskoðun og samræmingu matsins af hálfu yfirfasteignamatsnefndar sbr. 17. gr. og löggildingu matsgerðar, sbr. 18. gr. (10. gr. gildandi laga). Loks eru ákvæðin um kostnað af matinu og könnun matsgerða á 5 ára fresti, sbr. 19. og 20. gr. (sjá til hliðsjónar 1. gr. 2. málgr. og 13. gr. gildandi laga).

Um einstakar greinar frv. skal þetta tekið fram:

Um 1. gr.

Samkvæmt lögum nr. 22/1915 fór allsherjarmat fasteigna fram tíunda hvert ár, og var slíkt mat framkvæmt 1920, 1930 (1932) og 1940 (1942), en síðastgreinda matið fór fram samkv. lögum nr. 3/1938, sem einnig höfðu þessa reglu að geyma. Með lögum nr. 70/1945 var þessu breytt, og skal allsherjarmat samkvæmt þeim fara fram tuttugasta og fimmta hvert ár. Eftir dönsku lögunum um fasteignamat á aðalmat fasteigna að fara fram fjórða hvert ár, en hvergi á Norðurlöndum virðist fasteignamat vera jafnvandað og þar. Yfirfasteignamatsnefnd telur, að regla núgildandi laga sé óheppileg. Kemur þar bæði til, að reynsla undanfarinna áratuga hefur sýnt að ærin hætta er á verðsveiflum í þjóðfélaginu, og taka þær m. a. til verðs á fasteignum, og svo hitt, að aðrar almennar breytingar á þjóðfélaginu hafa veigamikil áhrif á verð fasteigna. Þá hafa t. d. tæknilegar framfarir einnig mikil

áhrif á verð fasteigna. En á það ber að líta, að naumast er að vænta samhengis í allsherjarmötum, ef þau fara aðeins fram á tuttugu og fimm ára fresti — hætt er þá m. a. við að ekki nýtist sem skyldi reynsla sú, sem fæst af hverju einstöku mati. Að flestu leyti væri æskilegt, að allsherjarmat færi fram tíunda hvert ár. Með tilliti til kostnaðar er þó ekki rétt að leggja til þessu sinni, að slíkt mat fari fram oftar en fimmtánda hvert ár.

Í tengslum við 1. gr. frv. er svo ákvæði 20. gr., er mælir svo fyrir, að yfirfasteignamatsnefnd skuli taka til athugunar fyrst 5 árum eftir að fasteignamat var löggilt og síðan 10 árum eftir það, hvort ástæða sé til að ákveða breytingar á því, og getur fjármálaráðherra samkvæmt tillögum nefndarinnar ákveðið slíkar breytingar. Virðist slíkt ákvæði óhjákvæmilegt, þegar jafnlangt bil verður milli aðalmata sem 1. gr. frv. gerir ráð fyrir. Með tilliti til kostnaðar af allsherjarmati telur nefndin þó ekki á þessu stigi rétt að leggja til, að slíkt mat fari fram oftar en fimmtánda hvert ár.

Annað matið, sem fram færi samkv. þessum ákvæðum, ætti að framkvæma svo tímanlega, að unnt væri að löggilda það, þegar fimmtán ár eru liðin frá löggildingu fyrsta mats samkv. lögnum.

Um 2. og 3. gr.

Í 3. gr. er vikið að því, að matsmaður viki sæti, þegar hann er við mál riðinn vegna þess t. d. að hann er sjálfur eigandi fasteignar eða vegna náninna tengsla sinna við slíkan mann, og er gert ráð fyrir, að nánari ákvæði séu sett í reglugerð. Eru slík ákvæði ekki í lögum nr. 70/1945. Þar sem rætt er um sýslu í 3. gr. er átt við hvert það umdæmi, sem sérstök sýslunefnd er kosin fyrir. Verður því ein fasteignamatsnefnd í Gullbringusýslu, önnur í Kjósarsýslu, ein nefnd í Vestur-Barðastrandarsýslu og önnur í Austur-Barðastrandarsýslu.

Um 4. og 5. gr.

Um nýmæli í þeim greinum var áður rætt. Samkv. lögum nr. 22/1915 voru yfirfasteignamatsnefndir í hverri sýslu og kaupstað, en engin landsnefnd. Þessu fyrirkomulagi var breytt með lögum nr. 41/1931, en með þeim lögum var skipað fyrir um þriggja manna landsnefnd, er fjármálaráðherra skyldi nefna til þess að endurskoða og samræma mat það, er þá var nýframkvæmt. Sú skipan var síðan lögfest á fyllri veg með lögum nr. 3/1938 og nr. 70/1945. Var sú breyting til bóta, þar sem hún tryggir öruggari og samræmdari vinnubrögð við matsstörf, enda er gert ráð fyrir því, að landsnefndin undirbúi matið og hafi yfirstjórn þess.

Um 6. og 7. gr.

Samkv. 4. gr. frv. á að gera sérstök eyðublöð undir fasteignamatsskýrslur, svo sem verið hefur að undanfögnu. Er mikið starf að afla þeirra upplýsinga, sem þörf er á vegna matsins, og skrá ber á þau eyðublöð. Miklu skiptir, að yfirfasteignamatsnefnd reyni að láta héraðsnefndunum í té almennar upplýsingar um fasteignir, eftir því sem föng eru á, og að nefndirnar reyni fyrir sitt leyti að virkja þá fræðslu, sem fyrir hendi er hjá opinberum starfsmönnum og stofnunum um fasteignir. Er ákvæði 6. gr. frv. við það miðað að veita nefndunum, er fjalla um fasteignamat, greiðan aðgang að slíkum upplýsingum. Orðalagi 6. gr. frv. er breytt frá 3. gr. núgildandi laga, og er ætlunin að nefndirnar hafi fyllri aðgang að þeim upplýsingum, sem hér er þörf á, en er eftir gildandi lögum.

Ákvæði 7. gr. heimila, að lagt sé fyrir eigendur og fyrirsvarsmenn fasteigna að fylla út eyðublöð undir fasteignamat með svipuðum hætti og skattskýrslur. Þetta fyrirkomulag hefur, sem fyrr getur, verið lengi notað í Danmörku. Hafa upplýsingar heimzt vel með þessum hætti og létt störf fasteignamatsnefndanna stórum og þar af leiðandi dregið úr kostnaði við matið. Í dönsku fasteignamatslögnum er einnig það ákvæði, er heimilar að beita nánar tilteknum viðurlögum, ef vanskil

eru á skýrslum eða ófullnægjandi skil eiga sér stað á þeim, en ekki er lagt til að hliðstæð heimild verði lögfest hér að sinni.

Um 8. gr.

Hér er mælt fyrir um, hvaða eignir skuli meta sem sérstaka matseiningu, og eru þau ákvæði óbreytt frá 4. gr. nügildandi laga. Í greindu ákvæði nügildandi laga er þó kveðið svo á, að lögreglustjóri skeri úr ágreiningi milli fasteignaeigenda og fasteignamatsnefndar um það, hvaða eign skuli meta sjálfstætt, en skjóta megi þeim úrskurði hans til lögreglustjóra. Heppilegra þykir, að yfirfasteignamatsnefnd leysi í fyrstu úr þessum ágreiningi, en úrlausn nefndarinnar verði síðan skotið til fjármálaráðherra, svo sem nú er.

Um 9. og 10. gr.

Ákvæði 5. og 6. gr. laga nr. 70/1945 eru hér færð til samræmis við lagabreytingar, sem átt hafa sér stað. Ákvæði 10. gr. skýtur ekki loku fyrir, að metin sé sérstaklega eign leigutaka í lóð, t. d. vegna ræktunar og girðinga þar.

Um 11. gr.

Í fasteignamatslögum eru ekki ákvæði, er undanþiggja tiltekna flokka fasteigna fasteignamati, svo sem t. d. í dönsku fasteignamatslögum. Fasteignamatið gegnir eins og kunnugt er margvislegu hlutverki, og eru niðurstöður þess til viðmiðunar víða. Raunhæfast gildi hefur það þó í sambandi við fasteigna- og eignaskattana. Í 6. gr. laga nr. 69/1962, um tekjustofna sveitarfélaga, eru ýmsar fasteignir undanþegnar fasteignaskatti. Um eignaskattsskylduna koma svipaðar reglur til greina vegna almennu ákvæðanna í l. nr. 70/1962 um skattaðilja. Þegar þetta er haft í huga, sýnist vera eðlilegt að fylgja hér fordæmi dönsku fasteignamatslaganna og undanþiggja þær fasteignir fasteignamati, sem fasteignaskattar eru ekki lagðir á. Að vísu hefur það þjóðhagslegt gildi að slíkar eignir séu metnar, í því skyni að kanna verðmæti, sem í fasteignum liggja hér á landi. Þess er þó að gæta, að samkv. 11. gr. er yfirleitt um opinberar byggingar eða eignir að ræða, og er þá að jafnaði auðrakið, hvert kostnaðarverð mannvirkja hefur verið, þótt landverð verði að vísu að jafnaði ekki leitt í ljós eftir þessum leiðum. Á það er einnig að líta, að mat þessara eigna er næsta torvelt, þar sem þeim er yfirleitt ætlað að gegna þjóðfélagslegu þjónustuhlutverki og er ekki til þeirra stofnað sem arðbærra fyrirtækja.

Um 12. gr.

Hún er að mestu í samræmi við 7. gr. laga nr. 70/1945, en 2. málgr. er þó breytt svo, að hér er aðeins heimild til að meta sérstaklega þrætusvæði og í öðru lagi er ákvæðið ekki einskorðað við þrætusvæði milli jarða, heldur tekur það einnig til slíkra svæða milli lóða í kaupstöðum og kaupsýnum.

Um 13. gr.

Þessi grein svarar til 8. gr. og 1. málgr. 15. gr. l. nr. 70/1945. Að því er varðar 1. málgr. er ljóst, að því verður ekki við komið í stærstu kaupstöðunum að skoða hverja eign. Enn fremur er aðgætandi, að með ákvæði 1. málgr. er ekki lögð skylda á fasteignamatsnefnd í heild sinni að skoða eign, heldur er eðlilegt og nauðsynlegt, að nokkur verkaskipting eigi sér stað milli fasteignamatsnefndarmanna.

Ákvæði 3. málgr. er nýmæli. Ekki er gert ráð fyrir, að oft muni koma til þess, að neytt sé úrræðis þessa ákvæðis, en engu að síður er heppilegt, að það sé lögfest.

Um 14. gr.

Þetta ákvæði er í megindráttum sama efnis og 2. gr. gildandi laga, og mælir fyrir um almenn matssjónarmið. 14. gr. greinir sem fyrsta matssjónarmiðið sölu-

verð eignar, og er með því lögð aukin áherzla á gildi þess fyrir matið. Enn fremur er vikið sérstaklega að búskaparlegri og viðskiptalegri aðstöðu, sem telja verður mikilvægt matssjónarmið. Gert er ráð fyrir, að nánari ákvæði um matssjónarmiðin verði sett í reglugerð.

Svo sem fyrr greinir, er lagt til í 3. málgr., að fasteignir skuli meta til peninga-verðs í heilum þúsundum króna. Verður þá að lækka matsupphæð, svo að hún standi á heilu þúsundi, og í því felst enn fremur, að eign, sem ekki nær þúsund króna matsupphæð, er ekki tekin með í matinu. Styðst þetta við þróun peningamála, sem orðið hefur, svo og hagkvæmnissjónarmið.

Um 15. gr.

Ekki er gert ráð fyrir, að niðurstöður mats séu tilkynntar hverjum einstökum eiganda, sbr. nú 2. málgr. 12. gr. 1. nr. 70/1945. Hins vegar ber að leggja matsgerðir fram almenningi til sýnis á þingstað hrepps eða kaupstaðar eða öðrum þeim stað, sem fasteignamatsnefnd ákveður.

Um 16. gr.

Hún er að mestu leyti samhljóða 15. gr. 2.—4. málgr. laga nr. 70/1945.

Um 17., 18. og 19. gr.

Efnislega samhljóða gildandi lögum, en þó segir í 2. málgr. 18. gr., að kveða skuli á um það í reglugerð, með hverjum hætti birta skuli skrá um niðurstöður aðalmatsins, sbr. hins vegar 16. gr. gildandi laga, og niður er fellt ákvæði 16. gr. um það, hverjum senda skuli skrána, enda á það betur heima í reglugerð.

Um 20. gr.

Þetta ákvæði er nýmæli, svo sem áður er vikið að, sbr. athugasemdir við 1. gr. frv. Reynslan hefur sýnt, að hætt er við verðsveiflum hér á landi, og lýsa þær sér m. a. í breyttu verði á fasteignum. Það er vitaskuld mikilvægt, að fasteignamatsverð sé sem raunhæfast og því er nauðsynlegt að búa svo um hnúta, að unnt sé að færa fasteignamatsverð almennt til samræmis við slíkar verðsveiflur, sem átt hafa sér stað. Er hér lagt til, að yfirfasteignamatsnefnd verði falið að meta þetta atriði, þegar fimm ár eru liðin frá því, er aðalmat var löggilt og síðan 5 árum síðar. Ef yfirfasteignamatsnefnd telur, að fasteignaverð hafi breytzt til muna á þessu tímabili, gerir hún tillögur til fjármálaráðherra um breytingar á matinu, og getur hann þá ákveðið breytingu í samræmi við þær tillögur. Könnun yfirfasteignamatsnefndar á að taka til landsins alls, en hugsanlegt er, að niðurstaða hennar sé sú, að verðbreytingar þessar séu mismunandi á ýmsum stöðum á landinu og fyrir ýmsa flokka fasteigna, og enn fremur skýtur ákvæðið ekki loku fyrir, að nefndin leggi til, að matsverð verði lækkað, ef þróun mála yrði á þann veg. Að öðru leyti verður ekki haggað við matsgerðum, sbr. þó 21. gr. 2. tölulið frv.

Um II. kafla.

Í þessum kafla eru ákvæði um mót, sem fara fram milli aðalmata, þ. e. aukamöt, endurmöt. Í 21. gr. er mælt fyrir um, í hvaða tilvikum slík mót fari fram, í 22. gr. er kveðið á um, hverjir framkvæmi mót þessi, í 23. gr. eru ákvæði um tilkynningu á niðurstöðum mats til eiganda og í 24. gr. um laun fyrir matsstörf og skiptingu kostnaðar við framkvæmd matsins. Um slík millimöt voru fyrst sett lög nr. 14/1922 um skattmat fasteigna.

Um 21. gr.

Aukamöt (endurmöt) geta átt sér stað í tveimur tilvikum. Í 1. tölulið 21. gr. er rætt um ný mannvirki, og er þar um frummat að ræða. Gert er ráð fyrir, að í

reglugerð verði það afmarkað nánar, hvenær unnt sé að fá fasteignamat á mannvirki, þ. e. á hvaða byggingarstigi mannvirkis slíkt sé hægt, og hvenær skylt sé að fá mat á eignina.

Nauðsynlegt þykir að heimila endurmat á fasteign, ef telja verður, að virðing eignar mundi án tillits til verðlagsbreytinga verða verulega frábrugðin virðingu fasteignarinnar, er síðasta aðalmat fór fram. Geti ýmis atvik valdið því, að verðmæti fasteignar hafi breytzt til muna, svo sem að eign spillist, annaðhvort land eða mannvirki, eða stórfelldar félagslegar breytingar valdi röskun á verði fasteigna o. fl.

Um 22. gr.

Samkvæmt 12. gr. laga nr. 70/1945 framkvæma úttektarmenn í hreppum aukamöt, en í kaupúnum og kaupstöðum framkvæma þau tveir menn, og nefnir fjármálaráðherra annan, en hinn kýs bæjarstjórn eða hreppsnefnd. Í 22. gr. frv. er lagt til, að horfið sé frá þessu fyrirkomulagi og fasteignamatsnefndum sé fengið þetta verkefni. Ljóst er, að nefndirnar hafa fengið mikla reynslu við matsstörf, er þær starfa að aðalmati, og er mikilvægt að færa sér hana í nyt. Vænta má og fyllra samræmis í matsstörfum, ef sú nefnd fjallar um mat en úttektarmenn eða aðrir sérstaklega nefndir matsmenn. Hins vegar er því ekki að leyna, að nokkur kostnaðarauki kann að verða af þessari breytingu, en þó er ljóst, að ekki þurfa t. d. allir fasteignamatsmenn að skoða hverja einstaka fasteign við aukamöt frekar en aðalmöt. Þótt þeir þurfi að vísu að taka matsákvörðun á sameiginlegum fundi.

Í reglugerð er gert ráð fyrir, að kveðið sé á um skyldu þeirra, sem ráða fyrir mannvirkjagerð, um að skýra fasteignamatsnefnd frá mannvirki, svo og skyldu opinberra aðilja í því sambandi, en fasteignamat ríkisins hefur eftirlit með því, að mat samkv. 21. gr. frv. fari fram. Mat á milli aðalmata skal framkvæma eftir sömu grundvallarreglum og fylgt er við aðalmatið.

Um 23. gr.

Samkvæmt 17. gr. laga nr. 70/1945 má kæra úrlausn út af aukamati (millimati, endurmati) til fjármálaráðuneytisins. Hér er lagt til, að úrlausn fasteignamatsnefndar við slík mót verði skotið til yfirfasteignamatsnefndar til fullnaðarúrlausnar. Með þeirri skipan má einnig vænta aukins samræmis í mötum þessum.

Um 24. gr.

Hér er lagt til, að kostnaður við aukamöt greiðist eftir sömu meginreglum og við aðalmat.

Um III. kafla.

Í honum eru ákvæði um fasteignamat ríkisins (25. gr.), fasteignaskráningu (26. gr.), setningu reglugerðar (27. gr.) og gildistöku og brottfallin lög (28. gr.).

Um 25. gr.

Um nokkurt árabíl hefur sérstök skrifstofa starfað á vegum fjármálaráðuneytisins, sem varðveitt hefur matsgögn og veitt upplýsingar um mat fasteigna og haft eftirlit m. a. með aukamötum og millimötum. Þykir rétt að lögfesta þessa skipan og kveða þá svo á, að skrifstofan verði sérstök deild í fjármálaráðuneytinu.

Um 26. gr.

Því fer fjarri, að hér á landi séu tiltækilegar jafntraustar upplýsingar um fasteignir og víða er völ á og nauðsynlegt þykir að hafa í nútíma þjóðfélagi. Að vísu hefur verið gert mikið átak um að kanna landamerki milli fasteigna í sveitum, sbr. landamerkjalog 17. marz 1882 og síðar landamerkjalog nr. 41/1919, svo og um könnun lóðamarka í kaupstöðum, sbr. t. d. í Reykjavík lög nr. 35/1914 og

Akureyri lög nr. 16/1951, sbr. og skipulags- og byggingalöggjöf um kaupstaði og kauptún. En mörk milli fasteigna eru þó ekki jafnglögg og þörf er á. Kemur þar hvorttveggja til, að ekki hefur verið í fyrstu búið nógu tryggilega um hnúta, og eins hitt, að hin sýnilegu tákni um landamerki eru oft og einatt horfin, og kennileiti vilja gjarna gleymast, og er aukin hættu á því vegna breyttra búskaparháttanna í sveitum og búferlaflutninga. Þá er stærð lóða og lenda í verulegri óvissu, og jafnvel er stærð hins ræktaða lands oft og einatt óviss, sbr. það, sem áður er sagt um það efni. Hér þarf að koma til mikið átak, um mælingar á löndum og örugg merki, sem ákvörðuð séu eftir nútímaaðferðum, svo og traustir uppdættir af löndum. Svo sem fyrr greinir, hefur verið lagt á það mikið kapp í flestum Evrópulöndum að koma við hagfræðilegri jarðskráningu, sem sýnt gæti á hverjum tíma, hvert búrekstrargildi jörð hefði, og verið gæti grundvöllur undir sölugildi jarðar og veðhæfi. Slik skráning er byggð á hagfræðilegri kortagerð af jörð og hvílir á könnunum á jarðvegsgerð og öðrum eðliskostum jarðar o. fl. Slíkri allsherjar-skráningu jarða var komið á fót í Danmörku fyrir miðja síðustu öld, en raunar hvíldi hún á jarðaskráningu frá 17. öld, í Frakklandi var efnt til jarðaskráningar á fyrri hluta 19. aldar, og í Saxlandi og Prússlandi var komið við fullkominni skráningu jarða á 19. öldinni og hinu sama gegnir um Austurríki. Um aldamótin var þessum málum komið í gott horf í Finnlandi og Svíþjóð, en í Noregi er enn verið að vinna að þessum málum á grundvelli nýlegrar löggjafar um þetta efni.

Vert er að benda á, að hér á landi þarf að fara fram mat á fasteignum í ýmsum samböndum. svo sem vegna fasteignaskatta, brunabótatryggingar, lántöku í lána-stofnunum, skiptagerða ýmissa, landskipta, skaðabótakrafna, landaþrætumála o. fl. Traust fasteignaskráning og fasteignaskrá (matrikel) gæti orðið að ómetanlegu liði í öllum þessum samböndum. Hún er einnig forsenda fyrir öruggum viðskiptum með fasteignir og hefur mikið leiðbeiningargildi fyrir væntanlega kaupendur fasteigna. Áreiðanlegu þinglýsingarkerfi verður ekki heldur komið við, nema slik skrá sé fyrir hendi, og hún skiptir miklu máli fyrir störf skipulags- og bygginga-yfirvalda.

Við fasteignaskrá ætti að stefna að því, að til væru hjá þeirri skrifstofu, er fjallaði um skráningu fasteigna, upplýsingar um einstök atriði, er varða fasteign, svo sem um eignar-umráð og ábúendur, að því er varðar jarðir, lýsing á landi einstakra jarða og löndum, sem eru í séreign, og hvernig land skiptist eftir notagildi þess (ræktað land og ræktunarástand þess, ræktunarhátt land og ræktunarskiptyrði, vélfær engjalönd, beitolönd, skógarsvæði). Þá væri nauðsynlegt að kanna hlunnindi landa (veiði, dúntekju, selveiði, fuglatekju, sjávarhlunnindi, jarðhita), vatnsréttindi jarða, verðmæt efni í jörðu eða á, ítök og kvaðir, sem á eignum hvíla, búskaparlega, viðskiptalega og félagslega aðstöðu jarðar, svo og lýsa húsakosti bæði að því er tekur til íbúðarhúsa og útihúsa og annarra mannvirkja á jörð. Breytingar, sem verða á fasteign, ætti síðan að tilkynna fasteignaskrá, svo að upplýsingar um eign væru hverju sinni áreiðanlegar.

Ýmsir þættir í þessu starfi fela í sér að virkja upplýsingar um fasteignir, sem til eru á alldreifðum stöðum. Aðra þætti þarf að vinna alveg frá stofni. Að því er varðar mælingu á löndum má geta þess, að á vegum landnáms ríkisins hafa verið mæld öll tún, sem eru 10—12 ha. að stærð eða minni. Er þar um mjög veigamikinn stofn að ræða, sem byggja mætti á. Eðlilegast er að haga vinnubrögðum svo að taka til meðferðar afmörkuð landsvæði eftir því sem fé verður veitt í fjárlögum. Með ákvæði 26. gr., ef að lögum verður, er frumkvæði í þessu efni í fyrstu lagt í hendur yfirfasteignamatnefndar, en ljóst er, að þetta mikilvæga verkefni verður ekki unnið, nema með samstilltu átaki ríkisins, sveitarfélaga, bygginga- og skipulagsyfirvalda, landnámsstjóra og annarra búnaðaryfirvalda o. fl. aðilja. Svo sem 26. gr. er hugsuð, þykir ekki þörf á að breyta lögum um landamerki eða lóðamörk o. fl.

Um 27. og 28. gr.

Hér er kveðið á um brottfallin lög svo og samningu reglugerða eftir ákvæðum þessa frv., ef að lögum verður. Svo er kveðið á, að lög nr. 33/1955 falli brott, þótt segja megi, að þau séu það nú þegar, þar sem þau hafa lokið ætlunarhlutverki sínu. Til öryggis er þó lagt til, að þau séu felld brott. Rétt er að taka fram, að reglugerð hefur ekki verið sett samkv. lögum nr. 70/1945.