

Ed.

10. 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 öðlzt gildi, og skal því mati vera lokið fyrir árslok 1941 og fasteignamatsbók fullprentuð fyrir árslok 1942.

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 brunabóta, þegar um húseignir er að ræða. Fjármálaráðherra ákveður með reglugerð, að fengnum tillögum yfirfasteignamatsnefndar, nánari grundvöll fyrir framkvæmd matsins og getur fyrirskipað, að yfirfasteignamatsnefnd skuli árið 1938 meta eina til þrjár fasteignir í hverju matsumdæmi til leiðbeiningar fyrir undirfasteignamatsnefndir. 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.

Skýlt 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 itök í lönd annara jarða.

6. gr.

Húseignir allar í kaupstöðum, kauptúnum, þorpum, svo og hús þurrabúðarmanna í sveitum, skal meta svo, að húsín 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 1938, skal fjármálaráðherra skipa þrjá menn í undirfasteignamatnefnd í hverri sýslu eða bæjarfélagi. Tveir nefndarmennirnir skulu skipaðir eftir tilnefningu viðkomandi sýslunefndar eða bæjarstjórnar, en hinn þriðji 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 sýslunarmenn og hafa skyldur og njóta réttinda samkvæmt því.

10. gr.

Fjármálaráðherra skipar þrjá menn til 10 ára í yfirfasteignamatnefnd, og skal einn þeirra skipaður formaður. Varamenn í yfirfasteignamatnefnd skal skipa jafnmarga og til sama tíma. Yfirfasteignamatnefnd hefir yfirumsjón með mati og starfi undirfasteignamatnefnda undir yfirumsjón fjármálaráðherra. Hún skal sjá um, að samræmi sé á mati allra undirfasteignamatnefnda, og hefir fullt vald til að breyta mötum undirfasteignamatnefnda eins og nauðsynlegt er til þess að samræmi fái st. Yfirfasteignamatnefnd ákveður gerð eyðublaða undir lýsingar jarða og húsa, sker úr öllum ágreiningi, er upp kann að rísa um mat undirmatsnefnda. og sér um útgáfu fasteignamatnbókar að mati afloknu og samræmdu.

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 hreppsnefnd kys til starfans.

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

Yfirfasteignamatsnefnd skal hafa eftirlit með því, að millimöt séu gerð þegar ástæða er til, og að öðru samræma þau og yfirfara eins og aðalmöt væru.

Nánari reglur um starf undir- og yfirfasteignamatsnefndar, svo og um framkvæmd millimats, skal setja í reglugerð.

12. gr.

Allur kostnaður fasteignamatsnefnda við matsstörfin, þar með talinn kostnaður við sendiferðir, síma, ritföng og annað, skal greiðast úr rikissjóði.

Formaður yfirfasteignamatsnefndar skal hafa fast árskaup, en öðrum fasteignamatsnefndarmönnum greiðist 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 yfirfasteignamatsnefndar, með hliðsjón af almennri kaupgreiðslu í landinu. Fjármálaráðherra ákveður árskaup formanns yfirfasteignamatsnefndar.

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 undirmatsnefndar eða þyki honum ekki samræmi í mati í viðkomandi hrepp, sýslu eða kaupstað, getur hann kært það til undirmatsnefndar, 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 yfirfasteignamatsnefndar, og skulu fylgja með lýsingu hveurrar jarðar þær kvartanir, kærur og aðfinnslur, er fram hafa komið varðandi mat á henni, svo og umsögn eða úrskurður undirfasteignamatsnefndar um málið.

Heimilt er jarðareigendum eða ábúendum að skjóta úrskurði undirfasteignamatsnefndar til yfirfasteignamatsnefndar, 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 ókeypissömu mönnum og stofnunum, er fá stjórnartíðindin án endurgjalds.

16. gr.

Við öll millimöt, er fram fara samkvæmt 11. gr., skal fylgja sömu reglum og fyrirmælum, 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 breytzt 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.

Greinargerð.

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 í mati fasteigna, sem vænt var eftir og ætlað 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 aðalmatið, eins og verið hefir, en skipun þeirra er með nokkuð öðrum hætti, sbr. 9. gr. Aftur er ekki gert ráð fyrir yfirfasteignamatsnefndum í hverju lögsagnarumdæmi, eins og nú er, heldur er hér gert ráð fyrir, að í stað yfirfasteignamatsnefnda og landsyfirfasteignamatsnefndar komi nú ein yfirfasteignamatsnefnd fyrir allt landið, er taki að sér störf beggja.

Það verður ekki séð af undanfarinni reynslu, að yfirfasteignamatsnefndirnar hafi gert neitt verulegt gagn annað en 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 starfi 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 millimöt hafa aldrei verið samræmd, en þurfa vitanlega ekki síður samræmingar við en aðalmötin. Þá er þess og vænt, 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 nokkuð 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.

Um hinar einstöku greinar skal þetta tekið fram:

Um 1. gr.

Þó að það vegna breyttra aðstæðna sé orðið brýn nauðsyn að fá sem fyrst nýtt fasteignamat, þá mun ekki gerlegt að gera ráð fyrir, að því geti orðið lokið fyrir 1942, enda þá liðin 10 ár frá því núgildandi fasteignamat var lögleitt.

Um 2. gr.

Það nýmæli er í grein þessari frá núgildandi ákvæðum, að fjármálaráðherra er gefin heimild til að láta yfirfasteignamatsnefndina meta 1—3 fasteignir í hverju lög-sagnarumdæmi, og er ætlazt til þess, að með því fái undirfasteignamatsnefndirnar hver um sig mælikvarða, er þær geti farið eftir, og með því fáiast meira samræmi í matið milli héraða en áður hefir verið.

Um 3. og 4. gr.

Þurfa engra skýringa við, enda samhljóða eldri gildandi ákvæðum.

Um 5. gr.

Vegna ýmsra breytinga, er orðið hafa á löggjöf síðustu ára, og til samræmis því, er nauðsynlegt að sundurliða heildarmat lands og húsa meira en gert hefir verið, og er í þessari grein ákveðið, hvernig það skuli gert. Er gert ráð fyrir, að landsverðið sé skipt í þrennt þar, sem ástæða er til, þannig: það, sem eigandi á og getur veðsett og selt, það sem eigandi á, en getur ekki veðsett né selt, og það, sem jarðar-eigandi á, þegar um erfðafestulönd er að ræða. Á sama hátt er ætlazt til, að húsa-verðið sé sundurliðað, og er það meðal annars nauðsynlegt, svo glöggst sjáist, hvað jarðareigandi á af húsum og hvað leiguliði, en þess þarf oft, meðal annars við ákvörðun eignarskatts o. fl.

Um 6., 7. og 8. gr.

Þurfa engra skýringa, enda samhljóða ákvæðum eldri laga.

Um 9. gr.

Hún gerir ráð fyrir annari skipun í undirmatsnefndir en nú er. Formaður er nú skipaður æfilangt, en hér er gert ráð fyrir, að hann sé skipaður til 10 ára. Þykir ástæða til þess að geta skipt um formann, reynist hann ekki vel, og því réttara að skipa þá til 10 ára, en ekki æfilangt. Hinsvegar má alltaf endurskipa formann, sem vel reynist, meðan hann er fær til þess vegna aldurs að leysa starfann vel af hendi.

Um 10. gr.

Hún ákveður að mestu starf og skipun yfirfasteignamatsnefndar. Hér er sú breyting á, að yfirfasteignamatsnefndir umdæmanna eru lagðar niður, en í staðinn kemur ein landsyfirfasteignamatsnefnd, sem ætlað er bæði að framkvæma starf landsnefndarinnar og starf allra yfirfasteignamatsnefndanna.

Um 11. gr.

Sú nýjung er í þessari grein frá eldri ákvæðum, að gert er ráð fyrir því, að formaður yfirfasteignamatsnefndar verði aðalmaðurinn í framkvæmd millimata í Reykjavík, og er þetta fyrst og fremst gert til sparnaðar, og þó jafnframt til þess að fá meira samræmi í mötin í Reykjavík og mötin úti um land en verið hefir.

Um 12. gr.

Í 12. gr. er gert ráð fyrir tveim breytingum frá því, sem nú er. Formanni yfirfasteignamatsnefndar er ætlað að hafa fast árskaup, enda ætlað að vinna ákveðið starf alltaf. Þetta hefir ekki verið, enda hafa millimöt aldrei verið samræmd. Jafnframt er honum ætlað að koma í stað annars fasts starfsmanns (formanns matsnefndar millimats í Reykjavík), og er því hér að ræða um litla hækkun frá því, sem áður var. Þá er ekki lögákveðið, hvert dagkaup fasteignamatsnefndarmanna skuli vera, og þykir það ekki rétt, eins og gildi peninga er valt, heldur að láta fjármálaráðherra ákveða það á hverjum tíma, með hliðsjón af gildi peninga og almennri kaupgreiðslu.

Um 13. gr.

Greinin þarf engra skýringa, enda samhljóða eldri ákvæðum.

Um 14. og 15. gr.

Greinarnar þurfa ekki skýringa, enda að mestu samhljóða eldri ákvæðum.

Um 16. gr.

Hún ákveður, að fylgja skuli sömu reglum við framkvæmd millimata og gert var við síðasta aðalmat, hversu þau skuli leggjast fram, og að þau skuli tilkynnast viðkomandi skattayfirvöldum, en um þetta allt hefir vantað ákvæði.

Um 17., 18. og 19. gr.

Þurfa ekki skýringa við.