

Nd.

335. Frumvarp til laga

[137. mál]

um endurskoðun fasteignamatsins frá 1942.

Frá fjárhagsnefnd.

1. gr.

Fjármálaráðherra skipar 3 menn í nefnd og 3 til vara til að samræma gildandi fasteignamat þeim verðlagsbreytingum og framkvæmdum, er orðið hafa í landinu frá því 1940. Fjármálaráðherra skipar formann nefndarinnar og varaformann.

2. gr.

Til hliðsjónar við breytingu fasteignamatsins skal nefndin einkum taka tillit til eftirfarandi atriða

1. Söluverðs fasteigna í hinum ýmsu héruðum.
2. Leigumála fasteigna, er leigðar eru.
3. Umbóta á jörðum og lóðum frá 1942.
4. Samgönguskilyrða og afkomumöguleika til atvinnurekstrar.

3. gr.

Til grundvallar endurskoðun fasteignamatsins skal nefndin leggja fasteignamat það, er nú er í gildi, en til viðbótar því skulu metnar allar ræktunarframkvæmdir, er gerðar hafa verið frá því er fasteignamat fór fram síðast, svo skulu og metin þau hús og mannvirki, er reist hafa verið síðan síðasta aðalmat fór fram, en fallið hafa undan aukafasteignamati.

4. gr.

Matsnefndin skal ákveða matsverð hverrar fasteignar og lætur gera skrá yfir fasteignirnar á sama hátt og gert er við gildandi fasteignamat.

5. gr.

Þegar matsnefndin hefur látið gera skrá yfir mat allra fasteigna í landinu, fært til samræmis við núverandi verðlag, og að meðtalinni ræktun og húsabótum frá 1942, skal hún senda skrána um fasteignamatið, þannig breytt, til viðkomandi hreppa og bæjarfélaga.

6. gr.

Fasteignamatsskráin skal liggja frammi í hverju bæjar- og sveitarfélagi eigi skemurri tíma en 4 vikur.

Hreppsnefndir og bæjarstjórnir auglýsi hver innan síns umdæmis, hvar skráin liggi frammi.

7. gr.

Hverri bæjar- og sveitarstjórn er skylt að kjósa 3 menn til að yfirfara viðkomandi mat landsnefndarinnar. Þessar kjörnu nefndir skulu leiðrétta nafnaskekkjur fasteignanna, ef einhverjar eru, gera skýrslu yfir fasteignir, er kann að vanta á skrá landsnefndarinnar, svo og ef fasteignir eru oftaldar. Þessar kjörnu nefndir skulu einnig, ef þær telja þess þörf, gera rökstuddar tillögur til breytinga á mati einstakra fasteigna, eða allra í heild.

Hinar kjörnu nefndir sveitar- og bæjarstjórna skulu senda landsnefndinni álit sitt og tillögur eigi síðar en 8 vikum eftir að matið hefur verið lagt fram í viðkomandi sveitar- eða bæjarfélagi.

8. gr.

Nú er fasteignaeigandi eða umboðsmaður hans óánægður með mat fasteignar sinnar, og getur hann þá innan 6 vikna frá því matið er lagt fram í hans sveitar- eða bæjarfélagi sent nefnd þeirri, er um ræðir í 7. gr., rökstudda kröfu um breytingu á matinu. Nefndin sendir síðan landsnefndinni kæru aðila, ásamt rökstuddu álitu nefndarinnar um réttmæti hennar. Slíkar umsagnir sveitar- og bæjarnefnda skulu sendast landsnefndinni á sama tíma og aðrar tillögur nefndarinnar, sbr. 7. gr.

9. gr.

Í kaupstöðum, sem hafa yfir 3000 íbúa, er bæjarstjórnnum heimilt að skipta kaupstöðunum í hverfi og kjósa 3 manna nefnd fyrir hvert hverfi til að athuga matið.

10. gr.

Skylt er sýslumönnum, bæjarfógetum og öðrum embættismönnum ríkisins að gefa landsnefndinni þær upplýsingar varðandi fasteignir í viðkomandi umdæmum, er nefndin telur sig þurfa.

11. gr.

Þegar landsnefndin hefur lokið við að vinna úr tillögum sveitar- og bæjarnefndanna og tekið ákvarðanir um einstakar kærur, skal svo fljótt sem við verður komið gefa út sundurliðaða skrá yfir matsverð allra fasteigna á landinu. Skal bókin eða bækurnar löggiltar af fjármálaráðherra og sendast ókeypis öllum sýslumönnum,

bæjarfógetum, skattstjórum, hreppstjórum og lögreglustjórum, er gegna hreppstjóra-
störfum, bæjarstjórum og oddvitum.

12. gr.

Formanni landsnefndarinnar skulu greidd föst laun, meðan hann vinnur að mati-
inu. Fjármálaráðherra ákveður laun hans og vinnutíma. Kaup annarra nefndar-
manna ákveður fjármálaráðherra með hliðsjón af vinnu þeirra við matið.

13. gr.

Laun matsmanna, ásamt öllum öðrum kostnaði við matið, þar með talinn ferða-
kostnaður, síma- og ritfangakostnaður, skal greiddast úr ríkissjóði. Þeir menn, er
sveitar- og bæjarstjórnir fela endurskoðun og tillögurétt varðandi fasteignamatið,
skulu fá þóknun fyrir starfa sinn frá viðkomandi sveitar- eða bæjarfélagi.

14. gr.

Fjármálaráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd matsins, ef
þurfa þykir.

15. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Frumvarpið er flutt eftir beiðni fjármálaráðherra, og fylgdu því svo hljóðandi
alþugasemdir:

Fasteignamat það, er nú gildir, er löggilt 1942. Skoðun fasteigna fór fram á ár-
unum 1939—1940, en matsverð þeirra er miðað við verðlag á árunum 1938—1940.

Hinar miklu verðlagsbreytingar, sem orðið hafa hér á landi síðan 1939, hafa
orsakað það, að matsverð fasteigna er orðið í algeru ósamræmi við annað verðlag.
Aukafasteignamat eru framkvæmd á sama verðlagsgrundvelli og aðalmatið 1942.
Kostnaðarverð húsa er því orðið 10—12 sinnum meira en fasteignamat þeirra. Sölu-
verð fasteigna á sumum stöðum á landinu er þó í enn meira ósamræmi við fasteigna-
matið.

Eignaframtöl eru orðin í algeru ósamræmi vegna þess, hvernig ástatt er um fast-
eignamatið.

Þeir er búf eða annað lausafé eiga, svo og peninga og verðbréf, greiða allt
önnur gjöld af raunverulegri eign en sá, er fé sitt á í fasteign.

Tilgangur menningar- og réttarríkis með því að framkvæma mat fasteigna er
fyrst og fremst sá, að fasteignir séu metnar til eigna í réttum hlutföllum, innbyrðis
og við aðrar eignir. — Í gildandi lögum um fasteignamat, frá 12. apríl 1945, er gert
ráð fyrir, að tímabilið á milli þess, er aðalfasteignamat fari fram, skuli vera 25 ár.
Næsta aðalfasteignamat er því ráðgert 1965.

Í 1. gr. nefndra laga er komið svo að orði: „Nú breytist verðgildi peninga
að verulegu leyti á milli þess, að aðalmat fer fram, og má þá með lögum ákveða
breyting á matsverði allra fasteigna í landinu í samræmi við það.“

Samkvæmt gildandi lögum, er því hægt að breyta fasteignamatinu með lögum,
til samræmis við breytt verðlag í landinu. Mætti því segja, að ríkið gæti sér að kostn-
aðarlitlu breytt mati allra fasteigna til samræmis við breytingu á verðgildi peninga
frá 1942. Málið er þó ekki svo einfalt. Síðastliðin 10 ár hafa orðið svo örar breyt-
ingar í atvinnulífi Íslendinga, að verðlag hefur raskast innbyrðis á milli fasteigna
meira en nokkur dæmi eru til í sögu okkar. Á vissum stöðum á landinu hafa heil
þorp farið í eyði. Þar er engin eign seljanleg, nema hús til niðurrifs, á öðrum stöðum
hefur atvinnulíf blómgað, svo að fasteignir eru seldar með 12—14-földu fasteigna-
matsverði. Jarðir hafa tekið stórum breytingum. Ræktunarframkvæmdir síðustu ára
hafa á sumum jörðum verið það miklar, að jörð, sem var kot 1940, er nú orðin höf-
uðból. Aðrar jarðir, sem slæmar samgöngur hafa, eru nú mun verðminni en þær,

er góðar samgöngur hafa. Er sá verðmunur, er af því hlýzt, meiri nú en hann var metinn fyrir 10 árum. Rafmagn, sími og hafnarbætur hafa og raskað verðhlutföllum milli einstakra byggðarlaga og einstakra eigna frá því 1940.

Telja verður því með öllu ógerlegt að leggja sama verðhækkunarmælikvarðann á allt landið, og eigi heldur hægt, einkum með tilliti til jarða og ræktunarlóða, að taka hvert einstakt sýslu- eða bæjarfélag út af fyrir sig. Aukin ræktun og bætтар samgöngur síðustu ára, á einni jörð umfram aðra, valda því, að með sömu allsherjar verðlagsbreytingu næst ekki sanngjarnt samræmi.

Framkvæmd fasteignarmats þannig, að hver eign sé skoðuð og henni lýst nákvæmlega, eins og tíðkæpt hefur við undanfarandi fasteignamöt, verður ávallt mjög kostnaðarsöm og tekur auk þess mjög langan tíma, þegar svo þar við bætist nauðsynleg samræming milli héraðsmatanna. Vegna kostnaðar virðist því rétt að fara bil beggja og nota þær skýrslur, sem til eru um ræktun, samgöngubætur og atvinnubrún, án þess að kosta því til að skoða og lýsa hverri einstakri fasteign.

Framkvæmd þessa fasteignamats til samræmingar verðlags í landinu er hugsuð í frumvarpi þessu á eftirfarandi hátt:

Nefnd sú, er skipuð sé til að ákveða breytingar frá gildandi mati, notar að sjálf-sögðu aðalmatið frá 1942 ásamt þeim aukafasteignamötum, er fram hafa farið síðan, sem grundvöll fyrir hinu nýja mati.

Til breytinga á fasteignamatinu, auk hinnar almennu verðlagsbreytingar í landinu, séu svo teknar til mats af nefndinni ýmsar aðrar breytingar eignanna, svo sem framræsla, nýrækt, tünasléttun og girðingar. Spjaldskrá yfir þessar umbætur á hverri jörð í landinu og hverri ræktunarlóð má fá hjá Búnaðarfélagi Íslands. Á slíkan hátt ætti nefnd glöggra manna að vera færð að breyta til betra samræmis núgildandi fasteignamati.

Telja verður þó nauðsynlegt, að kunnugum mönnum innan hvers sveitar- og bæjarfélags gefist kostur á að meta og vega ákvarðanir landsnefndarinnar, og er því gert ráð fyrir því í frumvarpinu að senda mat landsnefndarinnar til viðkomandi héraða til athugunar. Að lokinni þeirri athugun er gert ráð fyrir, að hinir kjörnu menn sveitar- og bæjarfélaga sendi landsnefndinni rökstutt álit um matið í heild, eða einstakar eignir.

Annað atriði gerir það og nauðsynlegt að senda matið, áður en það er löggilt á nýjum verðlagsgrundvelli, til athugunar kunnugustu manna, og eru til þess einkum eftirfarandi ástæður.

Í ýmsum kaupstóðum og kaupstöðum hafa verið tekin upp ný götunöfn eða gömlum breytt frá því síðasta aðalfasteignamat fór fram. Eru því í gildandi fasteignamati alröng nöfn ýmissa fasteigna. Má í þessu sambandi nefna fjölbyggða staði, svo sem Akraneskaupstað, Keflavík, Kópavogshrepp o. fl. o. fl. Auk þessa hafa án efa fleiri eða færri skekkjur slæðzt inn í matið við aukafasteignamat, þar sem aukafasteignamatsmenn einstakra byggðarlaga hafa eigi ætíð hirt um að tilgreina, hvaða eignir skyldu falla úr gildandi mati, þegar ný hús hafa verið byggð eða lóðum skipt eða úr þeim selt.

Þar sem fasteignamatið er mjög notað við ýmsa starfrækslu sveitar- og bæjarfélaga, virðist eigi ósanngjarnt, að sveitar- og bæjarfélögin greiði sjálf þann kostnað, er leiðir af endurskoðun matsins heima fyrir.

Gert er ráð fyrir, að allur kostnaður annar en athugun sú, er héraðskjörnir menn framkvæma, verði greiddur úr ríkissjóði. Talið hefur verið nauðsynlegt, að formaður landsnefndarinnar stjórnir allri daglegri vinnu við nauðsynleg störf í sambandi við samræmingu matsins og prentun fasteignamatbókar. Er því gert ráð fyrir, að hann hafi föst laun og ákveðinn vinnutíma, meðan unnið er að þessum störfum.

Eigi þarf að teljast nauðsynlegt, að aðrir nefndarmenn séu fastir starfsmenn þann tíma, er endurskoðunin stendur yfir. Er því gert ráð fyrir þóknun til nefndarmanna eftir nánara samkomulagi um dagleg störf, sbr. 12. gr. frumvarpsins.

Einstakar greinar frumvarpsins virðist eigi ástæða til að skýra frekar.