

Ár 2001, miðvikudaginn 30. maí, var í málinu nr. 3/2001 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með símbrefi dags. 4. mars 2001 kærir Gísli Tryggvason, kt. 240869-5279, þá ákvörðun Fasteignamats ríkisins 23. febrúar 2001 að hafna kröfu um að fasteignamat eignar kæranda og eiginkonu hans, Brynju Daníelsdóttur, kt. 151069-4449, að Lindasmára 31 í Kópavogi verði hið sama og það var við kaup þeirra á eigninni þann 29. febrúar 2000.

Í kærubrefi er um málsástæður vísað til bréfs kæranda til Fasteignamats ríkisins, dags. 11. desember 2000. Í því bréfi segir:

“Hér með er mótmælt skráðu matsverði á fasteign okkar hjóna Brynju Daníelsdóttur og Gísla Tryggvasonar, Lindasmára 31, sem tilkynnt var með ódagsettu og óundirrituðu bréfi yðar sem barst í dag.”

Um kröfugerð kæranda segir í bréfinu:

“Þess er krafist að umrædd tilkynning verði dregin til baka og skráð fasteignamat leiðrétt svo það verði eigi hærra en það var er við hjónin keyptum eignina í febrúar 2000, þe eigi hærra en 13.559.000 kr.”

Þá segir þar um röksemdir kæranda:

“1. Stjórnarskrá

Ljóst má vera að tilkynningin byggir ekki á þeirri meginreglu laga nr. 94/1976 að meta skuli hverja eign sjálfstætt eftir mati sérfræðinga á eigninni sjálfri eftir ástandi hennar og markaðsaðstæðum en frá þeim fjölmörgu ákvæðum laganna, sem á því slíku ástandsmati byggja, er ein sérstök undantekning í 2. mgr. 20. gr. um ásláttarmat við sérstakar aðstæður. Slíkt mat til grundvallar álagningu stenst stjórnarskrá.

Hvergi er í lögnum að finna heimild til þess að “meta” matsskyldar fasteignir almennt í stað “konkret” mats.

Tilkynningin virðist hins vegar byggð á ákvæði 26. gr. laganna um framreiknistuðla vegna breytinga á gangverði fasteigna (þótt ekki sé í bréfinu beinlínis vísað til 26. gr.), sbr. auglýsingu fjármálaráðuneytis nr. 853/2000 frá 27. nóvember sl. Þar kemur fram að matsverð tilgreindra fasteigna á því svæði, þar sem fasteign okkar, Lindasmári 31, er, hækki um 14% og skuli framreiknistuðull samkvæmt því vera 1,14.

Ekki verður annað séð en að umrædd ákvörðun um hækkun sem nemur 14%, sbr. nefnda auglýsingu, sé í samræmi við ákvæði 26. gr. laga nr. 94/1976. Ekki eru heldur efni til þess fyrir mig undirritaðan að bera brögður á að breytingar á gangverði í Smárahverfi undanfarið ár nemi 14% samkvæmt gögnum sem FMR hefur aflað í rannsókn sinni. Loks er ekki tekin afstaða hvort regla sem þessi sé sanngjörn eða réttlát – sé hún sett og henni framfylgt af til þess bærum aðilum.

Málskot þetta byggir á því að 26. gr. laga nr. 94/1976 fari í bága við 77. gr. stjórnarskrárinnar (stjskr) en þar segir eftir veigamikla breytingu og ítrekun með 15. gr. stjórnskipunarlaga nr. 97/1995:

“Skattamálum skal skipað með lögum. Ekki má fela stjórnvöldum ákvörðun um hvort leggja skuli á skatt, breyta honum eða afnema hann.

Enginn skattur verður lagður á nema heimild hafi verið fyrir honum í lögum þegar þau atvik urðu sem ráða skattskyldu.”

Enda þótt fasteignaskattur sé skattur til sveitarfélaga er ekkert frávik frá skýrum og fortaklausum bærnireglum 77. gr. stjkskr í 2. mgr 78. gr stjkskr sem fjallar annars um sértílvik er varða tekjustofna sveitarfélaga; aðeins er sveitarfélögum veitt heimild til þess að ákveða hvort og hvernig tekjustofnar eru nýttir – ekki hvort tekjustofnum er breytt (þar með talið tekjustofnar hækkaðir). Af þessu ber að gagnálykta að stjórnvöldum (hvorki FMR, yfirfasteignamatsnefnd né sveitarfélögunum sjálfum) verði ekki falið sjálfðæmi um mat á skattstofni og þar með fjárhæð skatta – eða vald til þess að breyta sköttum.

Því er haldið fram að eftir breytingu á stjórnarskránni 1995 geti löggjafinn einn ákveðið slíka almenna hækkun – svonefndan framreikning – skattstofni sem hér um ræðir enda þótt því kunni að verða haldið fram að viðmið hækkunarinnar (breyting á gangverði fasteigna) sé málefnalegur mælikvarði.

Loks er því haldið fram að fasteignaskattur skv. lögum nr. 4/1995 sé skattur til sveitarfélaga – sem engin sérgreind þjónusta komi fyrir – og því verði þau lög, sem skatturinn er ákveðinn í, svo og lög, sem kveða á um skattstofninn, þe lög nr. 94/1976, að standast ákvæði stjórnarskrár um skatt, sbr. einnig 40. gr. stjkskr um að enginn skattur verði á lagður, af tekinn – né honum *breytt* nema með lögum.

2. Efnisatriði

Matið er nú alls 15.285.000 kr (í stað 13.559.000) sem fer mjög nærri markaðsverði með greiðslufresti (15.500.000 kr). Auk framangreinds ágreinings um stjórnskipulegt gildi 26. gr. laga nr. 94/1976 stenst það hvorki almennar venjur í þessum efnunum né efnisreglu 17. gr. laganna að skráð fasteignamatsverð sé tæplega 99% af markaðsverði með greiðslufresti en í 17. gr. segir að skráð matsverð fasteignar skuli vera “gangverð umreiknað til staðgreiðslu, (...)”

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfi dags. 14. mars 2001 eftir umsögn Fasteignamats ríkisins um framangreinda kæru. Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins, dags. 27. mars 2001, segir m.a.:

“Í fyrrgreindum úrskurði Fasteignamatsins kom m.a. fram að ákvörðun um framreikning fasteignamats feli ekki í sér endurmat heldur sé verðlagsuppfærsla á skattstofninum sem taki mið af breytingu á gangverði fasteigna á einu ári og að ákvörðun um framreikning fasteignamats sé hjá Yfirfasteignamatsnefnd, en ekki Fasteignamatinu.

Skoðun á þeirri eign, sem hér er fjallað um, fór síðast fram 29. apríl 1996. Þar sem ekki hafa verið færð efnisleg rök fyrir lækkun á fasteignamati, svo sem að ástand eignarinnar sé verri en almennt gerist, og í ljósi þess að skammt er síðan að skoðun og mat fór fram hefur ekki þótt tilefni til skoðunar eignarinnar að nýju.

Þá er áréttað að fasteignamat eignarinnar á þeim tíma sem kaupin fóru fram var 13.550.000 kr., en umreiknað staðgreiðsluverð eignarinnar 14.810.000.”

Með bréfi Yfirfasteignamatsnefndar dags. 4. apríl 2001 var kæranda tilkynnt um að nefndin hefði á fundi sínum sama dag samþykkt vettvangsgöngu að Lindasmára 31, Kópavogi, þann 27. apríl. Í bréfi kæranda dags. 23. apríl er synjað um vettvangsgöngu þar sem með samþykkt um vettvangsgönguna hafi verið brotið gegn andmælarétti kæranda samkvæmt IV. kafla stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Þá segir m.a. í bréfinu:

“Þá er ljóst af endurmatsbeiðni minni, dags. 11. desember sl., og stjórnýslukæru minni, dags. 4. mars sl., að stjórnýslukærumál þetta snýst alls ekki um staðreyndir á borð við (umreiknað) söluverð fasteignarinnar eða ástand hennar – eins og virðist mega ráða af málflytningi FMR og bréfaskrifum yðar – heldur stjórnarskrá og túlkun laga gagnvart henni; eins og fram er komið hefur þeim röksemdum mínum í engu verið svarað.”

Með bréfi kæranda dags. 25. apríl 2001 er að beiðni Yfirfasteignamatsnefndar sent afrit kaupsamnings en í bréfinu segir:

“Með vísan til fyrri bréfa minna er áréttað að ég tel hjálagaðan kaupsamning eða aðrar staðreyndir enga þýðingu hafa fyrir málið eins og ég lagði það fyrir FMR og síðan með málskoti fyrir yfirfasteignamatsnefnd – heldur varðar kærumálið eingöngu stjórnarskrá og túlkun laga gagnvart henni, sbr. röksemdir mínar í gögnum málsins sem í engu hefur verið svarað.”

Á fundi Yfirfasteignamatsnefndar þann 18. apríl 2001 flutti kærandi mál sitt fyrir nefndinni. Óskað hafði verið umsagnar af hálfu Kópavogsbæjar og ríkislögmans og þeim tilkynnt um munnlegan málflytning. Með bréfi ríkislögmans til nefndarinnar dags. 7. maí 2001 eru málgögn endursend með vísan til skilgreiningar á verkefnum ríkislögmans í lögum nr. 51/1985. Nefndinni barst ekki svar af hálfu Kópavogsbæjar sem ekki er aðili að máli þessu.

Niðurstaða

Mál þetta varðar hækkun fasteignamats á eign kæranda og eiginkonu hans að Lindasmára 31, Kópavogi þann 1. desember 2000. Grundvöllur þeirrar hækkunar var árleg uppfærsla fasteignamats samkvæmt ákvæði 1. mgr. 35. gr. laga nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna, sbr. lög nr. 47/2000.

Aðalmálsástæða kæranda er að 26. gr. laga nr. 94/1976 hafi brotið gegn 77. gr. stjórnarskrár. Þess skal getið að með gildistöku laga nr. 47/2000 um breytingu á lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 94/1976 breyttust greinanúmer í lögnum. Lög nr. 94/1976 ásamt áorðnum breytingum voru endurútgefin með lögum nr. 6/2001. Eftir breytingu á laganúmerum varð ákvæði 26. gr. laganna að 35. gr.

Í 1. mgr. 77. gr. stjórnarskrár segir.

“Skattamálum skal skipað með lögum. Ekki má fela stjórnvöldum ákvörðun um hvort leggja skuli á skatt, breyta honum eða afnema hann.”

Í lögum nr. 94/1976 ásamt síðari breytingum, er fjallað um skráningu og mat fasteigna. Um tilgang laganna sagði í athugasemdum við 1. gr. frumvarps sem varð að lögum nr. 94/1976, að greinin fæli í sér hið almenna markmið með setningu laganna, þ.e. að til sé á hverjum tíma á einum stað véltæk skráning allra fasteigna með upplýsingum um eiginleika þeirra og verðmæti og réttindi yfir þeim. Þá segir að ætlast sé til að framkvæmd laganna leiði til eins rétttrar skráningar þessara atriða og kostur er á á hverjum tíma.

Í 1. mgr. 35. gr. laga nr. 94/1976, sbr. lög nr. 47/2000 og 6/2001, segir:

“Yfirfasteignamatsnefnd ber í nóvembermánuði ár hvert að ákveða framreikningsstuðla fyrir skráð matsverð fasteigna með hliðsjón af breytingu verðlags fasteigna við kaup og sölu frá síðasta viðmiðunartíma matsins á grundvelli gagna sem Fasteignamat ríkisins safnar og vinnur

úr, sbr. 23. gr. Gerir Fasteignamat ríkisins tillögur um slíka framreikningsstuðla eftir því sem yfirfasteignamatsnefnd óskar eftir. Stuðlar þessir geta verið misjafnir, til hækkunar eða lækkunar fyrir mismunandi tegundir eigna, byggðahverfi, sveitarfélög eða landshluta, eftir mati nefndarinnar.”

Í athugasemdum í greinargerð með frumvarpi sem varð að lögum nr. 94/1976 sagði:

“Til að nálgast markmið laganna um skráð raunverulegt gangverð gerir heimildin ráð fyrir mismunandi framreikningsstuðlum fyrir mismunandi tegundir eigna og eftir atvikum fyrir einstök sveitarfélög og landshluta.”

Þegar lítið er til efnis og tilgangs laga um skráningu og mat fasteigna nr. 94/1976 ásamt síðari breytingum og þess að þar er eigi fjallað um álagningu eða gjaldstofn fasteignaskatts né annarra opinberra gjalda kemur eigi til álita að ákvæði 1. mgr. 35. gr. laganna samræmist ekki 77. gr. stjórnarskrár. Í máli þessu koma því ekki til skoðunar álitaefni sem varða valdsvið Yfirfasteignamatsnefndar.

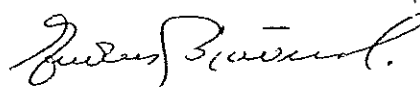
Kaupverð eignarinnar þann 29. febrúar 2000 var samkvæmt kaupsamningi kr. 15.500.000. Kaupverðið umreiknað til staðgreiðsluverðs á kaupdegi 29. febrúar 2000 var kr. 14.810.000. Fasteignamat eignarinnar sem tók gildi 1. desember 1999 og var í gildi á kaupdegi eignarinnar var kr. 13.550.000. Fasteignamatið hækkaði þann 1. desember 2000 við framreikning matsins í kr. 15.285.000. Samanburður á kaupsamningi eignarinnar við þágildandi fasteignamat og upplýsingar um verðþróun á fasteignamarkaði frá kaupsamningsdegi gefa ekki tilefni til breytinga á gildandi fasteignamati.

ÚRSKURÐARORÐ:

Fasteignamat eignar kæranda að Lindasmára 31, Kópavogi, skal vera óbreytt.


Pétur Stefánsson


Guðmundur Magnússon


Guðný Björnsdóttir