

Ár 1986, mánudaginn 7.apríl, var í málinu nr.3/1985 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

Ú R S K U R Ð U R :

Eins og mál þetta liggur fyrir, varðar það eingöngu gildistöku sérstaks fasteignamats á lóðunum nr.6,8,10,12,13,14,16,18,20, 22,23,24 og 26 við Súlnes í Garðakaupstað svo og á lóðinni nr.1 við Teistunes á sama stað. Með úrskurði Fasteignamats ríkisins, dags. 8.ágúst 1983, voru þessar lóðir metnar sérstöku fasteignamati og er tekið fram í úrskurðinum að matið verði "miðað við þá fasteignaskrá er út var gefin 1.des.1982." Að beiðni umboðsmanns "Erfingja sameignarinnar Arnarness" ákvað Fasteignamat ríkisins síðan í bréfi dags. 22.september 1983, hvert skyldi teljast fasteignamat umræddra lóða miðað við 1.desember árána 1979,1980 og 1981 hvers um sig.

Með bréfi, dags. 2.apríl 1985, skaut fjármálaráðuneytið ofangreindum ákvörðunum Fasteignamats ríkisins til Yfirfasteignamatsnefndar með kröfu um, að endurmat umræddra lóða yrði ekki látið öðlast gildi fyrr en frá og með þeim degi, er endurákvörðun hafði verið tekin, þ.e. 8.ágúst 1983.

Yfirfasteignamatsnefnd boðaði umboðsmenn aðila á sinn fund 17. desember 1985. Þá hafði borist skrifleg greinargerð af hálfu fjármálaráðuneytisins. Af hálfu upphaflegra kæranda kom á fundinn Jóhann Jónsson. Hann fékk frest til greinargerðar af þeirra hálfu og til frekari gagnaöflunar þar til vika væri af janúar 1986. Sú greinargerð hefur hins vegar ekki borist nefndinni.

Kröfu sína byggir fjármálaráðuneytið á því að meginregla 21.gr. 1.nr.94/1976 um skráningu og mat fasteigna sé sú, að endurmat skv. þeirri grein geti aldrei öðlast gildi fyrr en frá þeim tíma sem það fari fram. Sjáist þetta glögglega af samanburði á 21. og 22.gr. laganna þar sem gert sé ráð fyrir möguleika á afturvirkni í síðarnefndu greininni en ekki hinni fyrri.

Ef bornar séu saman 21. og 22.gr. laganna komi í ljós, að 21.gr. laganna eigi við endurmat á einstökum eignum, en 22.gr. eigi við um endurmat á einstökum tegundum eigna eða endurmat á eignum í tilteknum hverfum, sveitarfélögum eða landshlutum. Auk þess sé rétt að benda á, að aðeins sé heimilt skv. 22.gr. laganna að láta endurmatið hafa afturvirk áhrif, enda sé eðlilegt að taka slíkt fram í lagagreininni sjálfri vegna þess hve strangar kröfur séu gerðar til þess að heimilt sé að láta úrskurði virka aftur í tímann. Þar sem ekki sé tekið fram í 21.gr. laganna að heimilt sé að láta endurmat skv. lagagreininni

hafa afturvirk áhrif verðnað beita þröngri lögskýringu, þ.e. að eigi sé heimilt að láta endurmat skv. 21.gr. laganna öðlast afturvirk áhrif. Þetta þýði það, að einungis sé heimilt að láta endurmatið hafa afturvirk áhrif, ef það byggist á 22.gr. laganna, þ.e. endur- matsins sé krafist af fjármálaráðherra eða sveitarfélagi og um sé að ræða eftirtaldar eignir:

- a) einstaka tegundir eigna
- b) eignir í tilteknum hverfum
- c) eignir í tilteknum sveitarfélögum
- d) eignir í tilteknum landshlutum

Hins vegar sé Fasteignamati ríkisins ekki heimilt að beiðni fjár- málaráðuneytisins, sveitarfélaga, né einstaklinga að láta endurmat á einstökum eignum hafa afturvirk áhrif, enda komi skýrt fram í loka- málslið 22.gr., að endurmat á einstökum eignum skuli fara fram eftir ákvæðum 21.gr. laganna.

Ef dregin sé saman niðurstaða af þessum samanburði á 21.gr. og 22.gr. laganna megi lesa út eftirfarandi reglur:

1. Þegar um einstakar eignir sé að ræða sé aldrei heimilt að láta endurmat gilda afturvirkt, þ.e. mat á einstökum eignum fari alltaf eftir 21.gr., hvort sem það sé einstaklingur, fjármála- ráðherra eða sveitarfélag sem krefjist endurmats.
2. Heimilt sé að láta endurmat vera afturvirkt, ef um sé að ræða einstakar tegundir eigna eða eignir í tilteknum hverfum, sveitar- félögum eða landshlutum og endurmatsins sé krafist af fjármála- ráðherra eða sveitarfélagi.

Þar sem endurmatið sem hér um ræðir, sé endurmat á einstökum eignum, sé greinilegt að það eigi að fara fram skv. ákvæðum 21.gr. laganna, en óheimilt sé, að láta mat skv. 21.gr. gilda afturvirkt.

Þennan skilning styðji mjög veigamikil efnisrök. Fasteignamat á hverjum tíma sé grundvöllur undir eða skipti máli við ákvörðun fjöl- margra gjalda til ríkisins og sveitarfélaga. Megi þar nefna fasteigna- skatt, tekjuskatt, eignaskatt, erfðafjárskatt, stimpilgjöld o.s.frv. Sé því breytt með afturvirkum hætti, eins og gert sé í hinum kærða úrskurði, skapist að sjálfsögðu fjölmörg álitaefni um hvaða áhrif sú breyting hafi á gjaldtöku á liðnum árum eða skattlagningu í framtíðinni sem taki mið af fasteignamati á tilteknum tíma við ákvörðun skattstofns

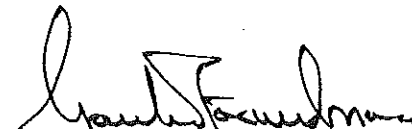
Liggi í augum uppi, að þau framkvæmdavandræði, er af slíkum afturvirkum breytingum skapist, séu nær óyfistíganleg.

Að lokum bendir ráðuneytið á það, að ef ætlun löggjafans hefði verið sú, að láta sömu reglur gilda um endurmat á einstökum eignum og endurmat á þeim flokkum eigna, sem taldar eru upp í 22. gr., þá hefði reglunum um endurmat verið komið fyrir í einni lagagrein. Með því að skipta reglunum um endurmat upp í tvær lagagreinar sé greinilegt að löggjafinn ætlist til þess að aðrar reglur gildi um endurmat á einstökum eignum en gildi um endurmat á þeim flokkum eigna, sem taldar séu upp í 22. gr. laganna. Eini efnislegi munurinn á 21. gr. og 22. gr. sé sá, að skv. 22. gr. sé heimilt að láta endurmatið gilda afturvirktt en ekki skv. 21. gr. laganna.

Af gögnum málsins verður ráðið, að umræddum lóðum hafi verið skipt út úr stærra landi, en ekki liggur hins vegar fyrir, hvenær það hefur gerst. Skýra ber 4. gr. og 20. gr. laga nr. 94/1976 þannig, sbr. 1. og 7. tölul. 5. gr. reglug. nr. 406/1978, að umræddar lóðir hafi þá fyrst átt að meta sérstöku fasteignamati, er stofnað hafði verið til sérstakra eignarréttinda yfir þeim. Gildistaka slíks mats getur ekki miðast við fyrri tíma samkvæmt ákvæðum laga og reglugerðar um skráningu og mat fasteigna.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Sérstakt fasteignamat ofangreindra lóða skal þá fyrst teljast hafa tekið gildi, er stofnað var til sérstakra eignarréttinda yfir þeim.


Gaukur Jörundsson


Pétur Stefánsson


Andrés Svanbjörnsson