

Ár 2004 miðvikudaginn 14. apríl var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 5/2003 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dags. 20. janúar 2003, kærir Jónas Magnússon f.h. Bandalags starfsmanna ríkis og bæja (BSRB), kt. 440169-0159, Grettisgötu 89, Reykjavík, ákvarðanir Fasteignamats ríkisins um niðurstöðu endurmats fasteignamats 2001 á orlofshúsum og tengdum eignum í eigu kæranda.

Eignir þær sem kæran varðar eru:

1. Stóri-Hagi, landnúmer 158080. Um er að ræða matshluta 01 - 17.
2. Stóru-Skógaland, landnúmer 134986. Um er að ræða matshluta 01 – 17.
3. Spilda úr landi Munaðarness, landnúmer 134984. Um er að ræða matshluta 01 – 28.
4. Stóru-Grafarland, landnúmer 134985. Um er að ræða matshluta 01 – 24 og 31 – 51.
5. Stóru-Grafarland, landnúmer 134985. Um er að ræða matshluta 52, 53 og 54.

Krafa kæranda varðandi eignir samkvæmt tl. 1 – 4 er sú „að tekið verði tillit til stærðar fasteignanna á sama hátt og sannarlega sé gert þegar um annars konar húsnæði sé að ræða og fasteignamatið fært niður sem því nemur“.

Krafa kæranda varðandi eignir samkvæmt 5. tl. er sú að þær eignir verði skráðar og metnar sem hluti eignarinnar Stóru-Grafarlands, en ekki sem sjálfstæðar fasteignir og fasteignamatið fært niður sem því nemur.

Um rökstuðning kröfu varðandi eignir samkvæmt tl. 1 – 4 segir í kærubréfi:

„Þegar Fasteignamat ríkisins metur íbúðir til fasteignamats skiptir fasteignin (þinglýsingarandlagið) máli. Tíu íbúðir sem eru tíu fasteignir eru ekki metnar eins og tíu íbúðir sem eru ein fasteign. Það að eign sé sjálfstæð fasteign, sjálfstætt þinglýsingarandlag, skapar ákveðin verðmæti. Það eru ákveðin verðmæti fólgin í því að geta veðsett og selt eign. Þegar hins vegar að orlofshús eru metin virðist ekki skipta máli hvort t.d. Stóri Hagi er ein fasteign eða sautján fasteignir. Öll orlofshús BSRB eru metin eins og hvert orlofshús sé sjálfstæð fasteign. Svo er hins vegar alls ekki. Stóri Hagi t.d. er aðeins ein fasteign. Til að skipta þeirri eign upp í sautján fasteignir þarf heilmikið ferli og kostnað í deiliskipulagi, stofnskjöllum með hnitasettum uppráttum, þinglýsingum eða eignaskiptayfirlýsingum o.s.frv. Að þessu leyti hljóta að gilda sömu markaðslögmál um orlofshús og íbúðarhús, og því fullkomlega óeðlilegt að meta þessar stóru eignir eins og um fjölda sjálfstæðra eigna sé að ræða. Því stærri sem eignin er, þ.e. því fleiri hús, hlýtur matið á hvert hús að lækka.“

Um rökstuðning kröfu varðandi eignir samkvæmt tl. 5 segir í bréfinu:

„Matshlutar 52, 53 og 54 eru hluti fasteignarinnar Stóru-Grafarland 134985. Þessar eignir ættu því alls ekki að hafa fastanúmer, heldur aðeins matsnúmer, og tengjast fastanúmeri 2110045. Þarna er fasteignamat ríkisins að meta eignir eins og hver matshluti sé sjálfstæð fasteign. Þeir eru einungis hluti fasteignar sem heitir Stóru-Grafarland og hefur landnúmerið 134985, sem er þinglýsingarandlag fasteignarinnar.“

Kæran var send Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags. 6. febrúar 2003. Í greinargerð Fasteignamats ríkisins, dags. 31. október 2003, er rakin málsmeðferð allt frá 15. júní 2001, er fasteignaeigendum var send tilkynning um fyrirhugaða niðurstöðu

endurmats fasteignamats og brunabótamats, til 22. október 2002 og 11. nóvember 2002 er endanlegar ákvarðanir um niðurstöðu endurmats orlofshúsa BSRB voru teknar.

Í greinargerðinni segir síðan:

„Fasteignamat eignar skiptist í tvennt; fasteignamat húss og fasteignamat lóðar. Samanlögð eiga þessi möt að endurspeglar gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001. Til að finna gangverð safnar stofnunin saman kaupsamingum og vinnur úr þeim yfirlitsupplýsingar um gangverð fasteigna við kaup og sölu og breytingar á því, sbr. 23. gr. framangreindra laga. Fasteignamat miðast því ekki við gangverð einstakra eigna.

Hækkun fasteignamats hinna kærðu eigna stafar af hækkun vegna endurmats fasteignamats 2001 sem fór fram að beiðni fjármálaráðherra skv. 32. gr. laga nr. 6/2001. Endurmatið tók m.a. til íbúðarhúsa og íbúðarhúsalóða, atvinnuhúsa og atvinnuhúsalóða, sumarhúsa en ekki til sumarhúsalóða og hefur því lóðarmatið staðið óbreytt.

Eignirnar voru skoðaðar í nokkrum ferðum haustið 2002. Við skoðun komu fram nýjar upplýsingar um ástand og gæði eignanna og voru þær færðar inn í matskerfi stofnunarinnar.

Farið var yfir ábendingar í athugasemd BSRB við misræmi í skráningu og það leiðrétt. Í kærubréfinu eru hins vegar gerðar athugasemdir að tilgreindar fasteignir í liðum 1 – 4 séu metnar sem sjálfstæðar fasteignir. Af því tilefni er tekið fram að mat hvers orlofshúss tekur mið af því að það er sjálfstæð eining og stendur á landi í óskiptri sameign og að öll þessi orlofshús eru seljanleg til flutnings, þ.e. án lóðarréttinda. Dæmi eru um að gerður hafi verið eignaskiptasamningur um land í óskiptri sameign þar sem hvert sumarhús fær ákveðið hlutfall í landinu og er skráð sem ákveðinn matshluti í landinu, en hefur ekki sjálfstætt fastanúmer. Svo háttar m.a. til um landspildu úr Hreðarvatnslandi í Norðurárdalshreppi og hafa m.a. eftirfarandi sölur sumarhúsa þar framið fram:

Dagsetning kaupsamings	Stærð	Kaupverð
22.06.1994	50 fm.	3.200.000
01.06.1997	50 fm.	3.100.000
05.07.1999	50 fm.	3.100.000
30.05.2001	51,5 fm.	6.000.000
22.08.2002	49,8 fm.	4.900.000

Með vísan til kröfu BSRB um að matshlutar 52, 53 og 54 eigi ekki að vera skráðir með sjálfstætt fastanúmer heldur þess í stað með matsnúmer og tengjast fastanúmeri 211 0045 bendir Fasteignamat ríkisins á að krafan felur í sér beiðni eiganda um breytingu á skráningu skv. 3. mgr. 21. gr. laga nr. 6/2001, og að fasteignamat húsa lækki í kjölfar breyttrar skráningar. Krafa um breytingu á skráningu téðra orlofshúsa hefur ekki verið áður sett fram við Fasteignamat ríkisins og þar af leiðandi hefur ekki verið tekin ákvörðun þar að lútandi. Auk þess er bent á að yfirfasteignamatshluti hefur ekki úrskurðarvald um ákvarðanir Fasteignamats ríkisins er lúta að skráningu, sbr. 34. gr. sömu laga sem mælir fyrir um að hagsmunaaðilar skv. 31. gr. geti kært niðurstöðu endurmats samkvæmt þeirri grein til yfirfasteignamatshlutar, heldur sæta þær ákvarðanir kærðu til fjármálaráðuneytis skv. meginreglum stjórnsýslulaga nr. 37/1993.“

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send umboðsmanni kæranda til kynningar með bréfi nefndarinnar 6. nóvember 2003 og honum veittur kostur á að koma að athugasemdum. Athugasemdir og frekari rökstuðningur barst frá kæranda með bréfi dags. 8. nóvember 2003. Þar segir m.a.:

„Þegar FMR metur íbúðarhúsnæði sem er 16 íbúðir en ein fasteign er fasteignamat þeirrar fasteignar mun lægra en ef um 16 íbúðir og 16 fasteignir er að ræða. Sambærileg regla hlýtur að gilda fyrir annars konar fasteignir. Meðfylgjandi er útprentun úr skrá FMR um Þorláksgísla 6 og 8. Um er að ræða tvo stigaganga sem eru nákvæmlega eins, 16 íbúðir í hvorum stigagangi. Annar stigagangurinn er ein fasteign, hinn er 16 fasteignir. Munurinn á fasteignamati er tæplega 24%.“

Þann 16 janúar 2004 fór Yfirfasteignamatshluti að Munaðarnesi. Var byggðin í Munaðarnesi, Stóru-Grafarlandi og Stóru-Skógalandi í Stafholtstungnahreppi skoðuð í

fylgd Sævars Geirssonar verkstjóra hjá BSRB. Skoðaðar voru flestar gerðir orlofshúsa í eigu kæranda. Þátt í skoðuninni tóku af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon, Guðný Björnsdóttir og Steinunn Margrét Lárusdóttir, auk ritara nefndarinnar Friðþjófs Sigurðssonar.

Niðurstaða

Kæran varðar fasteignamat og skráningu orlofshúsa í eigu kæranda. Fasteignirnar sem kæran varðar eru Stóri-Hagi (fastanúmer 217-6432), Stóru-Skógaland (fastanúmer 211-0093), Munaðarnes (fastanúmer 211-0042), Stóru-Grafarland, matshlutar 1-51, (fastanúmer 211-0045) og Stóru-Grafarland matshlutar 52-54 (fastanúmer 211-0090).

Kærandi krefst lækkunar fasteignamats á þeim fasteignum sem kæran varðar. Krafa um lækkun kæranda byggir eingöngu á því að orlofshúsin séu metin sem sjálfstæðar fasteignir sem þau séu ekki. Þá krefst hann þess að matshlutar fasteignarinnar Stóru-Grafarlands (fastanúmer 211-0090) verði skráðir og metnir sem hluti Stóru-Grafarlands (fastanúmer 211-0045).

Í 33. gr. laga nr. 6/2001 segir að Yfirfasteignamatsnefnd annist yfirmat fasteigna fyrir landið allt og samkvæmt 34. gr. laganna geta hagsmunaaðilar kært niðurstöðu endurmats Fasteignamats ríkisins til nefndarinnar. Um ákvörðun fasteignamats eru fyrirmæli í 27. og 28. gr. laga nr. 6/2001 og nánari fyrirmæli eru í reglugerð um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 406/1978.

Í reglugerð nr. 406/1978 segir í 1. málsl. 1. mgr. 8. gr.:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum.“

Í 9. gr. reglugerðar nr. 406/1978 segir:

- „1. Heildarmatsverð fasteignar skv. 8. gr. skal eftir því sem við á, skipta niður í eftirfarandi þætti:
1. Matsverð lands eða lóðar.
 2. Matsverð ræktunar, þegar um landbúnaðarland er að ræða.
 3. Matsverð hlunninda,
 4. Matsverð mannvirkja.
2. Við skiptingu matsverðs samkvæmt þessari grein skal þess gætt, að mismunur á verðmæti fasteigna vegna mismunandi legu komi eftir því, sem efni standa til, fram í mismunandi land-eða lóðarverði.“

Af framansögðu er ljóst að hvern matshluta fasteignar skal meta sérstaklega og mynda þeir síðan samanlagt heildarmatsverð fasteignarinnar. Hvert orlofshús sem kæran varðar er þannig matshluti sem meta skal sérstaklega.

Um framkvæmd fasteignamats segir í 1. og 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001:

„Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma.“

Sé slíkt gangverð sambærilegra eigna ekki þekkt skal skráð matsverð ákveðið eftir bestu fánlegri vitneskju um sambærilegt gangverð með hliðsjón af kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsgerð, góðurfari, náttúrufergurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.“

Þá segir í 1. mgr. 28. gr. laganna:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir föngum finna tölfraðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.“

Úrskurðir Yfirfasteignamatsnefndar í málum sem til hennar er skotið byggja á einstaklingsbundnu mati á viðkomandi fasteign eða fasteignum. Við ákvörðun slíks mats er litið til fjölmargra atriða samanber tilvitnuð lagaákvæði. Kærandi bindur kröfu sína um lækkingu við að fasteignamat allra orlofshúsanna skuli lækka þar sem þau séu ekki sjálfstæð fasteign hvert um sig sbr. það sem áður er komið fram.

Í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 segir að miða skuli matið við heimila og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Samkvæmt því skal jafnan við framkvæmd fasteignamats miða mat eigna við hagkvæmustu og bestu nýtingu þeirra. Ekki verður annað séð af gögnum málsins en að skipting þeirra fasteigna sem kærán varðar í fleiri fasteignir sé kæranda möguleg og að kostnaður við slíka skiptingu hefði í för með sér óverulegan kostnað miðað við verðmæti eignanna. Með hliðsjón af því og því sem kom fram við skoðun orlofshúsanna þann 16. janúar 2004 verður ekki talið að fasteignamat þeirra eða heildarfasteignamat þeirra fasteigna sem kærán varðar sé of hátt. Samkvæmt því verður að hafna kröfu kæranda um lækkingu fasteignamats.

Auk lækkingar fasteignamats gerði kærandi kröfu um að matshlutar fasteignarinnar Stóru-Grafarlands (fastanúmer 211-0090) verði skráðir sem hluti Stóru-Grafarlands (fastanúmer 211-0045). Svo sem fram er komið er valdsvið Yfirfasteignamatsnefndar að kveða upp úrskurði um niðurstöðu fasteignamats, sbr. 34. gr. laga nr. 6/2001. Það er hins vegar utan valdsviðs nefndarinnar að fjalla um ágreiningsefni sem varða fasteignaskráningu. Með hliðsjón af því verður að vísa þeim þætti kærunnar frá nefndinni.

ÚRSKURÐARORÐ

Hafnað er kröfu kæranda um lækkingu fasteignamats. Þeim þætti kærunnar sem varðar breytingu á skráningu Stóru-Grafarlands (fastanúmer 211-0090) er vísað frá Yfirfasteignamatsnefnd.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Guðmundur Magnússon