

Ár 2004, miðvikudaginn 23. júní var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 30/2003 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 5. september 2003 kærir Atli Gíslason hrl., kt. 120847-2369, ákvarðanir Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignamats og brunabótamats fasteigna hans að Njálsgötu 10, fastanúmer 200-6343, og að Birkimel 6 í Reykjavík, fastanúmer 202-7352. Tilkynningar Fasteignamats ríkisins um hinar kærðu ákvarðanir eru dags. 12. og 13. júní 2003 en samkvæmt bréfi kæranda móttækna 18. júní 2003.

Upphaflega var mál sem varðar endurmat fasteignarinnar Birkimels 6 skráð sem sérstakt mál nr. 29/2003. Það mál var síðar sameinað máli nr. 30/2003 sem varðaði endurmat fasteignarinnar Njálsgötu 10. Báðar fasteignirnar eru í eigu kæranda.

Kröfur kæranda samkvæmt kærubréfi eru að hinar kærðu ákvarðanir verði ómerktar og að fyrri mót haldi gildi sínu. Þá er krafist málskostnaðar að mati nefndarinnar hver sem úrslit málsins verða.

Í kærubréfi eru fyrst rakin samskipti kæranda og Fasteignamats ríkisins vegna endurmatsins 2001. Um málsástæður og lagarök kæranda segir m.a. í bréfinu:

„Krafa um ómerkingu endurmatsins er fyrst og fremst byggð á verulegum göllum á málsmeðferð FMR. Hér að framan hefur verið gerð grein fyrir helstu ágöllum og ítarlegan rökstuðning er að finna í bréfum mínum dags. 16. ágúst og 10. september sem vísað er til. Engin sértæk rök hafa komið fram um ástæður endurmats nefndra eigna og skoðun á þeim hefur ekki farið fram. Lækkun brunabótamats getur til að mynda ekki átt sér stað án fyrirfarandi skoðunar. Þá verður endurmat ekki byggt á vilja (skattlagningarvilja) ríkissjóðs og sveitarfélaga og almennum líkindareikningi eins og rökstutt er í fyrrnefndum bréfum FMR. Úr alvarlegum ágöllum á málsmeðferð FMR verður ekki bætt á kærustigi. Lóðarmat í báðum tilvikum er fráleitt og í engu samræmi við kaupverð sambærilegra lóða. Þá er endurmat eignanna í engu samræmi við gangverð í nóvember 2000, eins og nýjar sölukannanir frá FMR sýna glögg. Ákvörðun um endurmat byggði ekki á þessum sölukönnunum eins og fyrir er rakið. Byggja verður á staðreyndum um ástand hverrar eignar fyrir sig og íbúðareigendum verður ekki íþyngt eins og raun ber vitni með hækkun fasteignamats og þar með hækkun eignarskatta og fasteignagjalda nema haldbær og sértæk rök og gögn liggi til grundvallar. Sama gildir um lækkun brunabótamats sem skerðir eignarréttindi íbúðareigenda komi til altjóns. Það stenst heldur ekki stjórnslureglur að senda út örökstuddar tilkynningar um endurmat á miðju ári 2001, svara í engu ítrekuðum og rökstuddum athugasemdum og kröfum um afhendingu gagna, tilkynna síðan án rökstuðnings um endanlega ákvörðun endurmats tæpum tveimur árum síðar. Hvað þá að færa loks fram og endurtaka almennan og ófullnægjandi rökstuðning eftir að málsmeðferð á lægra stjórnslustigi er lokið. Andmæla og upplýsingaréttur og önnur stjórnsluréttindi hafa verið virt að vettugi. Vakin er sérstök athygli á því að bréf FMR dags. 4. september 2001 er staðlað og tekur ekki á kröfum og röksemdum mínum. Sama gildir um bréf FMR dags. 18. ágúst 2003 að frátalinni tilvísun í sölukannanir. Sambærilegar almennar afgreiðslur hafa aðrir íbúðaeigendur fengið við athugasemdum sínum burtséð frá því hvað þeir hafa haft fram að færa. Sumir hafa jafnvel að beiðni FMR lagt sig í líma við að skrifa ástandslýsingar eigna sinna og senda myndir en allt hefur komið fyrir ekki. FMR virðist hundsá allar einstaklingsbundnar kröfur og athugasemdir þótt þær eigi við full rök að styðjast. Jafnt hundruð prósent hækkunar sem minni háttar breytingar eru skýrðar með sömu almennu röksemdunum. Vísast þar sérstaklega til mats á lóð og geymslu að Njálsgötu 10. Þá hefur engin skýring fengist á því hvers vegna brunabótamat nefndrar geymslu hækkar um 24% en íbúðar lækkar um 8%. Sama gildir um 44% hækkun á fasteignamati íbúðar og 203% hækkun geymslu á sama stað. Ég er engu nær. Ennfremur er 21,5% lækkun brunabótamats íbúðar að Birkimel 6 og 43% hækkun fasteignamats svo ekki sé talað um 371% hækkun lóðarmats afar lítillar lóðar að Njálsgötu 10 óútskýrð. Ekkert samhengi virðist vera í þessum breytingum. FMR hlýtur að bera þá skyldu að gera skilmerkilega grein fyrir forsendum og bakgöngnum varðandi endurmat hverrar eignar fyrir sig.“

Að endingu segir í bréfinu:

„Byggt er á því að málsmeðferð FMR hafi brotið gegn 7. gr., 9. gr., 10. gr., 11. gr., 12. gr., 13. gr., 19. gr., 21. gr. og 22. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993. Sérstaklega er áréttað að FMR bar skylda til að gefa mér kost á að tjá mig um öll gögn málsins og taka með rökstuddum hætti afstöðu til krafna minna, athugasemda og andmæla áður en endanleg ákvörðun var tekin um endurmat enda hafði þess ítrekað verið krafist. Málsmeðferð FMR samrýmist alls ekki góðum stjórnsluháttum. Þá er byggt á því að efnisleg málsmeðferð FMR standist ekki ákvæði laga nr. 48/1994 og 6/2000 um endurmat, eins og áður hefur verið rökstutt. Málskostnaðarkrafa er studd þeim rökum að FMR hafi með málsmeðferð sinni bakað mér kostnað vegna vinnu við fyrri athugasemdir og kæru þessa. Vinnustundir við málið eru nú orðnar 16.“

Með bréfum dags. 18. september 2003 var kæran send Fasteignamati ríkisins og Reykjavíkurborg til umsagnar.

Í umsögn Reykjavíkurborgar dags. 22. september 2003 segir:

„Skrifstofa borgarlögmanns hefur yfirfarið fyrirbyggjandi kærugögn, en samkvæmt þeim er krafist að ákvarðanir Fasteignamats ríkisins um endurmat á fasteigna- og brunabótamati fasteignanna verði ómerkta, og að fyrri mót haldi gildi sínu. Reykjavíkurborg telur ekki ástæðu til að fjalla um ákvarðanir vegna brunabótamats einstakra fasteigna. Varðandi fasteignamat er bent á að samkvæmt 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna skal skráð matsverð fasteignar vera gangverð hennar umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og solum í nóvembermánuði næsta á undan matsgerð. Í 28. gr. laganna segir að við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skuli eftir föngum finna tölfærðilega 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 þessara vísbendinga. Ekki verður séð að í kærinni sé sýnt fram á að beita eigi öðrum viðmiðunum við mat á fasteignamati eignarinnar en fjallað er um í 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Að öðru leyti eru ekki gerðar athugasemdir við kæru.“

Umsögn Reykjavíkurborgar var send kæranda til kynningar og athugasemda með bréfi Yfirfasteignamatsnefndar 24. september 2003. Í bréfi kæranda frá 17. október 2003 eru ítrekuð sjónarmið hans sem sett eru fram í kærubréfi. Síðan segir að svo virðist sem Reykjavíkurborg hafi ekki áttað sig á málsástæðum, svo sem þeim að við endurmatið hafi ekki verið gætt þeirra lagaákvæða sem borgin vísar til. Í umsögninni sé ekki tekin rökstudd afstaða til kærunnar og verulega gallaðrar málsmeðferðar Fasteignamats ríkisins. Breyti umsögnin því engu um málalíbúnað kæranda.

Umbeðin greinargerð Fasteignamats ríkisins er dags. 7. apríl 2004. Í bréfinu er fyrst rakin málsmeðferð og samskipti stofnunarinnar og kæranda frá þeim tíma er tilkynningar um fyrirhugaða niðurstöðu endurmats fasteignamats og brunabótamats voru sendar út í júnímánuði 2001. Þá er gerð grein fyrir sjónarmiðum Fasteignamatsins varðandi málsmeðferð og ákvæði stjórnslulaga en þar segir:

„Fasteignamat ríkisins bendir á að endurmat fasteignamats og brunabótamats fól í sér fjöldaendurmat. Á tilkynningarseðli um endurmatið var veittur andmælafrestur í tæpa þrjá mánuði þrátt fyrir að lögbundinn andmælafrestur sé fjórar vikur, sbr. 3. mgr. 32. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 og 10. mgr. 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994. Andmæli kæranda bárust stofnuninni með bréfum 16. ágúst og 10. september 2001. Með vísan til framanritaðs er því vísað á bug að stofnunin hafi brotið gegn andmælarétti hans, sbr. 13. gr. laga nr. 37/1993.

Með lögum nr. 34/1999 var lagagrundvelli brunabótamats breytt sem leiddi almennt til lækkunar þess. Fasteignamati ríkisins bar lögum samkvæmt að setja afskriftir á brunabótamat og með vísan til jafnræðisreglu stjórnslulaga nr. 37/1993 tók hin breytta aðferðafræði

brunabótamats samtímis gildi gagnvart öllum húseigendum á landinu. Með vísan til þess var ómögulegt að koma við sértækri skoðun á hverri húseign eins og kærandi telur að hafi þurft að koma til áður en afskriftir voru settar á. Forsendur brunabótamats voru hinar sömu og áður en önnur aðferðarfræði var við útreikning brunabótamats í samræmi við nýja löggjöf. Fasteignamat ríkisins vísar því á bug að stofnunin hafi brotið gegn jafnræðisreglu, sbr. 11. gr. laga nr. 37/1993.

Fullyrðing kæranda sem fram kemur í kærubréfi hans að send hafi verið út órökstudd tilkynning um endurmat á miðju ári 2001 og í engu hafi verið svarað ítrekuðum og rökstuddum athugasemdum og kröfum um afhendingu gagna er röng. Hið rétta er að almennur rökstuðningur kom fram í tilkynningu og hafa ber í huga að hér var um að ræða fjölda endurmat sem tók til meginþorra fasteigna á landinu, en ekki sértækt endurmat þeirra eigna sem hér um ræðir sem byggir á breyttri lýsingu eignarinnar. Endurmatið fól í sér breytta aðferðarfræði á útreikningi brunabótamats og fasteignamats og byggði á sömu upplýsingum um hverja eign og fyrra brunabóta- og fasteignamat hafði gert. Í tilkynningunni var gerð grein fyrir lagagrundvelli endurmatsins og í hverju hin breytta aðferðarfræði brunabótamats væri fólgin. Mót mælum kæranda frá 16. ágúst 2001 var svarað með bréfi, dags. 4. september 2001, sem hann taldi ekki nægjanlegan rökstuðning, sbr. bréf hans frá 10. september 2001. Eftirfarandi ítarlegri rökstuðningur var síðan veittur með bréfi stofnunarinnar, dags. 18. ágúst 2003. Fasteignamat ríkisins hefur leitast við að gera grein fyrir útreikningi mats með almennum hætti og hverjar útreikningsformúlur eru og setja inn viðeigandi breytur fyrir hverja eign svo unnt sé að fullvissa sig um að niðurstaða mats sé í samræmi við uppgefnar útreikningsformúlur. Jafnframt er bent á að endurmatið 2001 fól ekki í sér matskennda ákvörðun í skilningi stjórnslulaga nr. 37/1993 heldur breytingu á aðferðarfræði fasteignamats og brunabótamats sem ítrekað hefur verið skýrð fyrir kæranda með almennum hætti. Með vísan til þess er vísað á bug fullyrðingu kæranda um að stofnunin hafi ekki veitt rökstuðning í samræmi við 21. og 22. gr. laga nr. 37/1993.“

Þá segir í greinargerðinni að Fasteignamat ríkisins vísi á bug þeirri túlkun kæranda að heimild skorti til lækkunar brunabótamats án skoðunar. Endurmat brunabótamats hafi falið í sér að afskriftir voru settar á brunabótamat í samræmi við lög nr. 34/1999 um breytingu á lögum nr. 48/1994 auk þess að endurskoða fyrirliggjandi brunabótamat. Byggt sé á heimild 10. mgr. 2. gr. laga nr. 48/1994.

Síðan segir:

„Þá telur kærandi að stofnunin hafi brotið gegn leiðbeiningaskyldu stjórnvalda, sbr. 7. gr. laga nr. 37/1993. Af því tilefni er bent á að leiðbeiningar komu fram á bakhlíð tilkynningarseðils um endurmat 2001 auk þess að stofnunin leitast við að gefa veita svör við fjölda fyrirspurna sem bárust. Stofnunin setti það í forgang að leitast við að veita öllum fasteignaeigendum svör og skýringar sem um það báðu frekar en að að svara sama eigendanum ítrekað þó það hafi verið gert af fremsta megni.

Kærandi telur að stofnunin hafi brotið gegn reglu stjórnslulaga um málshraða, sbr. 9. gr. laga nr. 37/1993. Þess skal getið að stofnuninni bárust um 13.000 athugasemdir við endurmatið 2001. Gagnaöflun fór fram í mörgum málum og málsmeðferð umfangsmikil í sumum þeirra. Stofnuninni tókst að ljúka afgreiðslu athugasemdana innan tveggja ára og var öðrum verkefnum ýtt til hliðar, eftir því sem kostur var á, svo það mætti takast. Í ljósi þessa er vísað á bug fullyrðingu um að ekki hafi verið gætt 9. gr. laga nr. 37/1993.

Kærandi telur að stofnunin hafi brotið gegn rannsóknarreglu stjórnslulaga, sbr. 10. gr. laga nr. 37/1993. Vísað er til þess sem að framan er rakið að endurmatið fól í sér breytta aðferðarfræði við útreikning mats og byggði á sömu forsendum um fasteignirnar og fyrra fasteignamat og brunabótamat. Í bréfi kæranda, dags. 10. september 2001, komu ekki fram nýjar upplýsingar sem vörðuðu efnishlið málsins. Þar kom fram að endurbætur hafi átt sér stað á eignunum sem gera má ráð fyrir að teljist eðlilegt viðhald húseigna frá þessum byggingartíma. Upplýsingar höfðu áður verið veittar kæranda að í afskriftum brunabótamats væri við það miðað að meðalviðhald sé á húseignum. Í bréfi kæranda komu því ekki fram upplýsingar um að endurbætur hafi átt sér stað sem aukið hafi verðmæti húseignanna, enda ber húseiganda þá að óska endurmats brunabótamats, sbr. 4. mgr. 2. gr. laga nr. 48/1994. Með vísan til þess verður ekki séð að rannsóknarregla 10. gr. laga nr. 37/1993 hafi verið brotin.

Kærandi telur að stofnunin hafi brotið gegn meðalhófsreglu stjórnarsýslulaga, sbr. 12. gr. laga nr. 37/1993. Í því sambandi er bent á að markmið endurmatsins var að uppfylla betur þau hlutverk sem stofnunin ber að rækja samkvæmt lögum um brunatryggingar nr. 48/1994, þ.e. að brunabótamat skuli endurspeгла þau efnislegu verðmæti sem geta eyðilagst í eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti, og samkvæmt lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, þ.e. að fasteignamat skuli endurspeгла gangverð fasteignar miðað við staðgreiðslu sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í næstliðnum nóvembermánuði miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma.

Kærandi telur að stofnunin hafi brotið gegn upplýsingarétti stjórnarsýslulaga, sbr. 15. gr. laga nr. 37/1993. Með bréfi Fasteignamats ríkisins, dags. 4. september 2001, var gerð nánar grein fyrir forsendum endurmatsins, en höfðu áður komið fram á tilkynningu um endurmatið, útreikningsaðferðum og gefnar almennar skýringar á hvernig niðurstaða endurmatsins væri fundin. Þar kom fram að endurmatið væri byggt á skráningarupplýsingum um húseignirnar í Landskrá fasteigna miðað við 13. júní 2001 og eignirnar hafi ekki verið sérstaklega skoðaðar fyrir endurmatið. Með bréfi stofnunarinnar fylgdi yfirlit yfir helstu skráningarupplýsingar eignanna í Landskrá fasteigna og staðlað upplýsingablað þar sem gefnar eru almennar skýringar á afskriftum, lýst aðferðafræði afskrifta í brunabótamati, lýst mismunandi endingartíma efnisþátta húseigna og sýndir afskriftaferlar brunabótamats í línuritum. Bent er á að í endurmatinu er byggt á sömu skráningarupplýsingum um fasteignir og fyrra mat grundvallaðist á. Nýrri aðferðafræði er beitt við að reikna út matið sem kæranda hefur verið gerð rækilega grein fyrir. Álitamál er hversu ítarlega skuli gera grein fyrir aðferðafræði mats og þeim upplýsingum sem liggja þar að baki. Kröfur kæranda um að kynna sér gögn um verklagsreglur, leiðbeiningar við matsgerð og forsögn um mat mismunandi húsagerða sem matskerfi stofnunarinnar samanstandi af eru þess eðlis að því verður ekki við komið með góðu móti og gert er ráð fyrir því í greinargerð stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 að reglan um upplýsingarétt geti takmarkast af þeim ástæðum.

Um fullyrðingu kæranda að Fasteignamat ríkisins hafi brotið gegn 19. gr. laga nr. 37/1993 um ákvörðun stjórnvalds um synjun um aðgang að gögnum máls eða takmörkun hans að nokkru leyti eða öllu skal tekið fram að sú grein tekur fyrst og fremst til fyrirliggjandi málsskjala í tilteknu máli. Svo er ekki um að ræða í þessu máli, heldur var krafist gagna og forsendna að baki matskerfum sem og að gerðar væru sérstakar vinnslur um gangverð sambærilegra fasteigna. Með vísan til þess verður að telja að 19. gr. laga nr. 37/1993 eigi ekki hér við.“

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 13. apríl 2004 og honum gefinn kostur á að koma að athugasemdum. Svarbréf kæranda er dags. 14. maí 2004. Í bréfinu er m.a. vísað til úrskurðar Yfirfasteignamatsnefndar í máli nr. 7/2003 varðandi fasteign í landi Öndverðarness II þar sem ekki var talið að fyrir hafi legið fullnægjandi upplýsingar við ákvörðun Fasteignamatsins og endurmat fellt úr gildi. Þá segir í bréfinu:

„Upplýsingar um þær fasteignir sem hér eru til umfjöllunar eru bæði ófullnægjandi og beinlínis rangar í ýmsum atriðum. Fyrir liggur af umsögn FMR að lýsing fasteignar að Njálsgötu 10 byggir á skoðun sem fram fór árið 1978, fyrir rúmum aldarfjórðungi. Þá er ljóst af umsögn FMR að geymsla að Njálsgötu 10, sem er tilbúin undir tréverk og hvorki einangruð né upphituð er metin til sama fermetraverðs og íbúðin. Þá gefur FMR engar skýringar á tölulegum hækkunum sem eru ótrúlega mismunandi, eins og ítarlega er rakið í kærú á bls. 2 til 4... Loks verða tilvísanir FMR í sölusamninga ekki heimfærðir upp á umræddar eignir að Njálsgötu 10, eins og ítarlega er rökstutt í kærú. Í umsögn FMR er niðurstaða endurmats enn rökstudd með vísun til verðs samkvæmt sölusamningum sbr. yfirlit er fylgdi bréfi FMR dags. 18. ágúst 2003. Þeir samningar eru ómarktækir fyrir þá sök að þeir sýna ekki söluverð ári fyrir endurmat, þ.e. þeir eru ekki frá árinu 2000. Þá byggir FMR á því að íbúðin sé 106,3 fermetrar með geymslu og fermetraverð 109 þúsund kr. Sem fyrr segir er rangt að reikna með sama fermetraverði á geymslu og auk þess verður ekki betur séð en að fermetraverð sambærilegra íbúða samkvæmt yfirliti FMR sé mun lægra eða um 90 þúsund kr. Þess skal getið að fasteignamat Njálsgötu 10 nam 6.4418.000 kr. árið 2003 en hækkaði í 12.865.000 31. desember 2003 þegar endurmat FMR

tók gildi eða um rétt tæp 100%. Það nær engri átt að rökstyðja það með almennum tilvísunum. Frávikið er allt of mikið og ítarlegar athugasemdir fyrir endalegt endurmat FMR gáfu sannarlega tilefni til sértækrar skoðunar. FMR tók hins vegar aldrei mark á athugasemdum mínum, virti þær ekki viðlits.

Hið sama gildir um Birkimel 6. Lýsing þeirrar eignar byggir á svokölluðu aðalmati er fram fór á árunum 1965 til 1970 eða fyrir tæplum 40 árum. Fasteignamat þeirrar eignar árið 2003 var 6.581.000 kr. en hækkaði í 10.200.000 kr. 31. desember 2003 í kjölfar gildistöku endurmats FMR eða um 55%. Það fær ekki staðist og alls ekki án sértækrar fyrirfarandi skoðunar sem ítarlegar athugasemdir mínar gáfu fullt tilefni til. Í þessu tilviki eru tilvísanir FMR í sölusamninga einnig ómarktækar eins og rökstutt er í kæru.“

Þá segir í bréfi kæranda:

„Ástæða er til að ítreka alvarlega athugasemdir við málsmeðferð FMR sem settar eru fram í kæru. Enn hefur sigið á ógæfuhliðina, það er hvað málshraðann varðar. FMR var gefinn kostur á að tjá sig um kæru mína og veittur svarfrestur til 2. október 2003 en gefa umsögn sína um 6 mánuðum síðar. Var ekki á bætandi í ljósi þess að endurmatið fór á stað fyrir tæpum þremur árum. Athygli er vakin á því að FMR hefur ekki nema að litlu leyti orðið við kröfum um sértækan rökstuðning og kröfum um gögn. Í umsögn FMR er því borið við að ekki hafi verið unnt að koma við sértækri skoðun á öllum húseignum í landinu vegna umfangs endurmatsins. Í því felst engin réttlætning á vinnubrögðum FMR og ég hef ekki óskað eftir því. Mál þetta snýst aðeins um tvær fasteignir. Ég á ekki að gjalda þess að FMR hafi færst of mikið í fang og það á almennum og ótraustum grundvelli, sér í lagi ekki þegar vakin hefur verið athygli á þörf fyrir sértæka skoðun á umræddum eignum og það rökstutt með vönduðum hætti og bent á staðreyndir. FMR getur heldur ekki skotið sér á bak við almennan og staðlaðan og auk þess fátæklegan rökstuðning í tilkynningum um endurmat og alls ekki þegar margsinnis hefur verið kallað eftir skýringum, gögnum og rökstuðningi eins og ég hef margítrekað. Þá er eftirfarandi rökstuðningur, að tekinni endanlegri ákvörðun, alls endis ófullnægjandi í ljósi fyrirfarandi bréfaskipta. Það skal einnig áréttað að heimild skortir til lækkunar brunabótamats án skoðunar á viðkomandi eign, hvað þá þegar færð hafa verið fram rök fyrir því að þess hafi verið þörf. Loks vil ég taka fram að endurmat fasteignamats á að endurspeglar gangverð sambærilegra eigna í næstliðnum nóvember fyrir endurmatið. FMR hefur ekki lagt fram gögn þar að lútandi og byggir á gangverði einum til tveimur árum síðar, gangverði eigna sem flestar eru ósambærilegar.“

## Niðurstaða

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatsnefnd með bréfi kæranda dags. 5. september 2003. M.a. vegna mikilla anna hjá nefndinni heimilaði fjármálaráðuneytið frest til að ljúka málinu, sbr. 2. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna.

Kærandi krefst þess að ákvarðanir Fasteignamats ríkisins um endurmat á fasteignum kæranda að Njálsgötu 10 og Birkimel 6 í Reykjavík verði ómerktar. Af hálfu kæranda er aðallega á því byggt að málsmeðferð Fasteignamats ríkisins hafi verið verulega gölluð og í veigamiklum atriðum brotið gegn ákvæðum stjórnarsýslulaga. M.a. er vísað til þess að fasteignirnar hafi ekki verið skoðaðar þrátt fyrir framkomnar athugasemdir, sértækan rökstuðning ákvarðana hafi skort og kærandi ekki átt þess kost að kynna sér gögn og nýta andmælarétt sinn.

Í 10. mgr. 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994, sbr. lög nr. 34/1999, er heimild til að reikna brunabótamat án skoðunar á grundvelli upplýsinga sem fyrir hendi eru. Í athugasemdum í greinargerð með frumvarpinu segir að ekki þurfi að meta á grundvelli skoðunar á staðnum ef að mati stofnunarinnar liggja fyrir fullnægjandi upplýsingar. Álykta má að sömu sjónarmið gildi um framkvæmd fasteignamats þótt samsvarandi ákvæði sé ekki í lögum nr. 6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu.

Samkvæmt bréfi Fasteignamats ríkisins til kæranda dags. 18. ágúst 2003 byggir niðurstaða endurmats brunabótamats þeirra fasteigna sem kæran varðar á upplýsingum sem skráðar eru í Landskrá fasteigna. Lýsing fasteignarinnar að Njálsgötu 10 byggir á skoðun er fram fór árið 1978 og lýsing fasteignarinnar að Birkimel 6 á svokölluðu Aðalmati í Reykjavík er fram fór á árunum 1965 til 1970. Þegar litið er til þess hve langt var liðið frá skoðunum Fasteignamats ríkisins á fasteignunum verður ekki talið að fyrir hafi legið fullnægjandi upplýsingar við ákvörðun stofnunarinnar um endurmat eignanna. Með hliðsjón af því og athugasemdum og mótmælum kæranda eru hin kærðu endurmöt felld úr gildi.

Af hálfu kæranda er ennfremur krafist málskostnaðar að mati nefndarinnar. Í 1. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna er kveðið á um valdsvið Yfirfasteignamatsnefndar. Þar segir að hagsmunaaðilar samkvæmt 31. gr. geti kært niðurstöðu endurmats samkvæmt þeirri grein til nefndarinnar. Þá segir í 5. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar að ágreiningi um brunabótamat megi skjóta til úrskurðar Yfirfasteignamatsnefndar. Það er því ekki á valdsviði nefndarinnar að fjalla um kröfu kæranda um málskostnað og er þeim þætti kröfu hans vísað frá nefndinni.

### ÚRSKURÐARORÐ

Hið kærða endurmat Fasteignamats ríkisins á fasteignamati og brunabótamati fasteignarinnar 02 0102 og 01 0301 að Njálsgötu 10 í Reykjavík, fastanúmer 200-6343, og hið kærða endurmat á fasteignamati og brunabótamati fasteignarinnar 01 0202 að Birkimel 6 í Reykjavík, fastanúmer 202-7352, eru felld úr gildi.

Kröfu um málskostnað er vísað frá Yfirfasteignamatsnefnd.

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Andrés Svanbjörnsson