

Ár 2004, föstudaginn 14. maí var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 35/2003 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dagsettu 19. nóvember 2003 kærir Jóhannes Ástvaldsson, kt. 060737-4609, Eiðistorgi 5, Seltjarnarnesi, fasteignamat lóðarinnar Breiðargata 8A, Sýrupartslandi, Akranesi, landnúmer 132352, samkvæmt ákvörðun Fasteignamats ríkisins (FMR) 26. ágúst 2003.

Í bréfi kæranda segir:

„Samkvæmt tilmælum Hauks Ingibergssonar, forstjóra Fasteignamats ríkisins sný ég mér til yðar og fer hér með fram á leiðréttingu á fasteignamati lóðar Breiðargötu 8A (Sýrupartslandi), Akranesi.

Eins og fram kemur í bréfi mínu til Fasteignamats ríkisins dags. 15. október s.l. stílað til Hauks Ingibergssonar sbr. meðfylgjandi afrit tel ég undirritaður að ranglega hafi verið staðið að matsgjörð lóðarinnar samanber það sem kemur fram í bréfi mínu til FMR og þeim gögnum sem því fylgdu og eru í vörzlu Hauks Ingibergssonar.

Til þess að styðja málstað minn vísa ég í reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978 – 6. mgr. 8. gr. og óska eftir að meðferð á erindi mínu fari fram í samræmi við ofanefnda reglugerð og að fullt réttlæti verði tryggt við matsgjörðina.

Þetta er sá þáttur sem ég tel að eigi hafi verið metinn sem slíkur í fyrri tveimur matsgerðum.“

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags. 26. nóvember 2003 og til umsagnar Akraneskaupstaðar með bréfi dagsettu sama dag.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 29. apríl 2004 segir orðrét:

„Vísað er til bréfs yfirfasteignamatsnefndar, dags. 26. nóvember sl., þar sem óskað er greinargerðar Fasteignamats ríkisins af tilefni kæru Jóhannesar Ástvaldssonar vegna ákvörðunar stofnunarinnar um endurmat fasteignamats lóðarinnar Breiðargötu 8a, Akranesi frá 26. ágúst 2003. Þar var ákveðið að fasteignamat lóðarinnar skyldi vera 7.213 þús.kr.

Í kærubréfi til nefndarinnar, dags. 19. nóvember 2003, kemur fram að kærandi telur að ranglega hafi verið staðið að matsgjörð stofnunarinnar og er vísað til 6. mgr. 8. gr. reglugerðar um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 406/1978. Jafnframt er vísað til fyrirliggjandi gagna hjá Fasteignamati ríkisins.

Málsmeðferð, málsástæður o.fl.

Með símbréfi Jóhannesar Ástvaldssonar, dags. 22. júní 2003, var óskað eftir endurmati á framangreindri lóð. Vísað var til lóðarmats nærliggjandi lóða. Þá var dregið í efa að stærð lóðarinnar væri rétt tilgreind í tilkynningu frá byggingarfulltrúa Akraness. Þá var vísað til útreiknaðs lóðarmats sem fram kemur í bréfi stofnunarinnar til hans, dags. 12. júní 2003. Að lokinni yfirferð málsins hjá stofnuninni var tilkynnt um niðurstöðu endurmats lóðarmats með bréfi Fasteignamats ríkisins, dags. 26. ágúst 2003.

Stofnuninni barst bréf frá Jóhannesi Ástvaldssyni, dags. 15. október 2003, þar sem fram kemur að óánægja hans með niðurstöðu endurmats og óskað nýrrar ákvörðunar í málinu. Þar var vísað til lóðarmats nærliggjandi lóða sem allar eru óbyggðar og reiknað út verð pr. fermeter. Jafnframt er lýst samskiptum við Akraneskaupstað um samkomulag um ákvörðun lóðarmarkna o.fl. Með bréfinu fylgdi afrit af tölvupósti Gísla Gíslasonar bæjarstjóra Akraness, ljósrit úr fasteignaskrá frá 31. desember 2002 yfir aðliggjandi lóðir, afrit af deiliskipulagi, dags. 13. janúar 1998, símbréf til starfsstöðvar Fasteignamats ríkisins í Borgarnesi, 22. júní 2003, bréf starfsstöðvar Fasteignamats ríkisins í Reykjavík, dags. 12. júní 2003 og loftmyndir frá Hönnun hf. Eins og fyrr segir var ákvörðun um

niðurstöðu endurmats tekin 26. ágúst 2003 og hér því um að ræða beiðni um endurupptöku þess máls. Í símtali var Jóhannesi Ástvaldssyni leiðbeint um að kæra ákvörðun stofnunarinnar frá 26. ágúst 2003 til yfirfasteignamatsnefndar þar sem engar nýjar upplýsingar hefðu komið fram í málinu, sbr. minnisblað frá 27. nóvember 2003.

Fasteignamat ríkisins bendir á að kærandi virðist byggja á því að í bréfi stofnunarinnar frá 12. júní 2003 hafi lóðarmat eignarinnar verið reiknað. Svo er ekki - heldur koma þar fram almennar upplýsingar um forsendur lóðarmats samkvæmt lögum nr. 6/2001 og 6. mgr. 8. gr. reglugerðar um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978. Auk þess eru veittar upplýsingar um lóðarmatsformúlur fyrir venjulega iðnaðar- og athafnalóð á höfuðborgarsvæðinu og stærðir settar inn í formúluna miðað við lóð annars vegar með fullbyggðu mannvirki og hins vegar með mannvirki í byggingu ef lóð væri 7800 fermetrar og ef lóð væri 6100 fermetrar. Sú lóð sem hér um ræðir er óbyggð iðnaðar- og athafnalóð og skráð stærð hennar er 5,919 fermetrar.

Fasteignamat eignar skal endurspegla gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem ætla má að eign 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 nr. 6/2001. Þá er mælt fyrir um í 28. gr. sömu laga að við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skuli 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. Í 6. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 er kveðið nánar á um hvernig mati lóðar skuli hagað. Á grundvelli tölfraðirannsóknna úr fjölda kaupsamninga voru lóðarmatsformúlur ákveðnar í endurmatinu 2001 sem eru í gildi í dag, og er vísað til bréfs stofnunarinnar frá 12. júní 2003 þar að lútandi.

Niðurstaða endurmats lóðarinnar frá 26. ágúst 2003 byggist á eftirfarandi bráðabirgðalóðarmatsformúlu þar sem ekki liggur samþykki byggingaryfirvalda á Akranesi um byggingu á lóðinni:

áætlað flatarmál byggingar x stuðull + flatarmál lóðar x stuðull + 4 x flatarmál lóðar x stuðull) x almennur markaðsstuðull x lóðarsvæðisstuðull fyrir Akranes (sic!)

Niðurstaðan samsvarar mati samkvæmt atvinnuformúlu fyrir byggðar lóðir miðað við 1005,7 fermetra byggingu og er eftirfarandi:

$(1005,7\text{m}^2 \times 7800 + 5919,2 \times 1800 + 4 \times 5919 \times 5000) \times 9304 \times 0,3869 = 7213 \text{ þús.kr. (sic!)}$

Að lokum er tekið fram að þegar heimilað er að byggja á lóðinni mun lóðarmat verða endurreiknað með tilliti stærðar byggingarinnar.“

Umsögn Akraneskaupstaðar um kæru þessa barst 8. desember 2003. Þar segir m.a.:

„Akraneskaupstaður gerir ekki efnislegar athugasemdir um að umrædd lóð verði endurmetin til fasteignamats, enda réttur viðkomandi lóðareiganda að óska eftir endurmati á eignum sínum og skjóta því til yfirfasteignamatsnefndar ef viðkomandi er ekki sáttur við það mat sem Fasteignamat ríkisins úrskurðar á hverjum tíma.“

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd bárust á árinu 2003 óskaði nefndin með bréfi dags. 24. nóvember 2003 eftir framhaldsfresti fjármálaráðuneytisins til að úrskurða í þeim málum sem bárust eftir mitt ár, með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 14. maí 2004.

Vettvangsganga og lýsing fasteignar

Yfirfasteignamatnefnd gekk á vettvang hinn 20. apríl 2004 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og kærandi Jóhannes Ástvaldsson. Af hálfu Akraneskaupstaðar mætti Tryggvi Bjarnason, hdl.

Um er að ræða tvær óbyggðar landspildur, suðvestan við lóð Haraldar Böðvarssonar, og skilur ófrágengin gata, Breiðargata, spildurnar að. Syðri spildan liggur að sjó og er þar stórgrýttur fjörुकambur. Nyrðri spildan er merkt A, 2.726,5 m², og sú syðri B, 3.192,7 m², samtals 5.919,2 m² á uppdrætti Verkfræðistofunnar Hönnunar, dags. 15. janúar 2003, og er sá uppdráttur áritaður af eigendum landsins og aðliggjandi lóða og þinglesinn. Jóhannes lagði áherslu á að hann telur þennan uppdrátt ekki réttan, heldur sé landið 6.394 m² og vísar hann í því efni til uppdráttar Verkfræðistofunnar Hönnunar, ódagsettan en merktan M 301. Tryggvi vildi ekki tjá sig um stærðir landsins en vísaði til hins þinglesna uppdráttar. Fram kom að í matsgerð Tryggva Bjarnasonar og Daníels Elíassonar, dags. 31. mars 2003, var stuðst við hinn síðarnefnda uppdrátt Hönnunar og landið talið 6.701 m² og er þá landið undir Breiðargötu talið með.

Þá vildi Jóhannes leggja áherslu á að misræmi væri í einingarverði í fasteignamati á einstökum hlutum landsins, t.d. væri einingarverð lóðarinnar Breiðargata 3a 1.641 kr./m² en einingarverð Breiðargötu 8A frá 26. ágúst 2003 sé 1.219 kr./m². Athygli vekur að þessar lóðir skarast og þarf að kanna núverandi skráningu þeirra hjá FMR. Fram kom að allt þetta svæði er ætlað sem atvinnusvæði en óskað var eftir fyllra korti af gildandi deiliskipulagi þar sem greina má mismunandi notkun á óbyggjandi hátt. Sagði Jóhannes það kröfu sína að sama einingarverð gildi fyrir hinar kærðu spildur og skráð fasteignaverð á fimm nærliggjandi lóðum. Vísaði hann í því efni til kæru sinnar. Tryggvi óskaði eftir að taka fram að fyrir liggi þinglesinn uppdráttur, samþykktur af eigendum og sé hann síðar til kominn en sá uppdráttur er stuðst var við í áður nefndu mati hans og Daníels Elíassonar. Í öðru lagi vísaði hann til ákvæða laga um fasteignamat og fasteignaskráningu að því er mat lóða varðar. Í þriðja lagi benti hann á að aðstaða kunni að vera mismunandi á nærliggjandi lóðum og geti það haft áhrif á matsverð þeirra. Þá kom fram að mál er varðar umrætt land er til meðferðar hjá matnefnd eignarnámsbóta.

Jóhannes kvað það vera rétt að hinn þinglesni uppdráttur væri yngri en hinn ódagsetti uppdráttur Hönnunar en kvaðst hafa áritað hann í góðri trú en komist að því eftir undirritun að annar uppdráttur væri til sem hann telur vera réttari.

Samkvæmt hinni kærðu ákvörðun FMR hinn 26. ágúst 2003 er fasteignamat hinnar kærðu eignar kr. 7.213.000 eða 1.219 kr./m² og er skráð stærð landsins 5.919,2 m². Í júní 2003 var skráð fasteignamat eignarinnar kr. 4.411.000 eða 745 kr./m².

Skráning eignarinnar

Eigandi gerir athugasemdir við skráningu fasteignarinnar í Landskrá fasteigna.

Í 1. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 segir:

„Fasteignamat ríkisins annast fasteignaskráningu samkvæmt lögum þessum og rekstur gagna- og upplýsingakerfis er nefnist Landskrá fasteigna sem er á tölvutæku formi.“

Þá segir í 34. gr. sömu laga:

„Hagsmunaaðilar skv. 31. gr. geta kært niðurstöðu endurmats samkvæmt þeirri grein til yfirfasteignamatsnefndar.“

Það er því ótvírætt samkvæmt lögum að Fasteignamat ríkisins annast skráningu fasteigna. Ekki er gert ráð fyrir því í lögnum að unnt sé að kæra skráningu fasteignar til Yfirfasteignamatsnefndar heldur einungis ágreining um matsfjárhæð.

Kæru á skráningu fasteignarinnar er því vísað frá Yfirfasteignamatsnefnd.

Lög og reglugerðir um landmat

Í lögum nr.6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu segir í 3. gr.:

„Fasteign samkvæmt lögum þessum er afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.“

Í 6. mgr. 8. gr. er síðan mælt fyrir um hvernig mati lóða skuli hagað:

„Mat lóða skal miðast við sennilegt söluverð slíkra lóða í því þéttbýlishverfi, sem um er að ræða, enda sé lóðin hæf til tilætlaðra nota, svo sem byggingar íbúðarhúss, iðnaðarhúss eða fyrir annan atvinnurekstur. Skal leitast við að finna út lóðarverð í viðkomandi hverfi. Ber við slíkt almennt mat að taka tillit til þeirra atriða, sem hafa almennt áhrif á lóðarverð í hverfinu svo sem afstöðunnar milli íbúðarhúsa og atvinnuhúsnæðis, þéttbýlis umhverfis viðskiptahverfi, samgangna, venjubundinnar aðsóknar almennings að einstökum verslunarhverfum, hagnýtingar og hagnýtingarkosta með hliðsjón að almennum ákvæðum laga um byggingar- og skipulagsmál og ákvörðun yfirvalda, sem um slík málefni fjalla. Þá ber að taka tillit til þess tilkostnaðar sem það hefur í för með sér að gera lóð hæfa til þeirra nota sem hún er í. Við mat lóða skal fylgt sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.“

Við ákvörðun hlutdeildar lóðarmats í heildarfasteignamati var tvennt haft í huga: Hver er hlut-deild lóðarkostnaðar í byggingarkostnaði og hvert mundi vera líklegt söluverð lóðarréttindanna ef húsið hyrfi af lóðinni.“

Í 27. gr. sömu laga segir:

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

og í 28. gr.:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir föngum finna tölfræðilega 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.“

Verðmat og fasteignamat eignarinnar

Kærandi leggur fram nokkur mót er varða verðmæti lóðarinnar:

a) Verðmat á Sýrupartslandi á Breið, Akranesi, unnið skv. beiðni bæjarstjóra Akraneskaupstaðar og eiganda Sýruparts af Daníel Elíassyni, lögg. fasteignasala og Tryggva Bjarnasyni, hdl. Miðað er við 6.701 m² spildu og hæfilegt verð fyrir partinn er talið kr. 2.200.000 miðað við staðgreiðslu.

b) Mat á verðmæti lóðarinnar Sýruparts á Akranesi. Gert í júní 2003. Matsmenn Vífill Oddsson, verkfr. og Helgi Jóhannesson, hrl. Matsgerð með samkomulagi, dags. 22. maí 2003, milli

Akranesbæjar og Jóhannesar Ástvaldssonar, f.h. Guðmundar P. Bjarnasonar. Verðmæti lóðarinnar telst vera kr. 4.500.000, óháð því hvort hún er talin 6.701 m² eða 5.919 m². Í matsgerðinni segir að þessi mismunur í stærðum skýrist m.a. af því hve langt í sjó fram viðkomandi mæling nær.

c) Greinargerð Akraneskaupstaðar vegna mats á verðmæti Sýruparts á Akranesi, dags. 9. júní 2003.

Gerð er krafa um að verð Sýruparts verði metið ekki hærra en 2,5 mkr. og að samkvæmt því verði nýtanlegt land keypt á um 485 kr./m².

d) Greinargerð fulltrúa Árborgar um viðskipti með lönd og landspildur á Selfossi undanfarin ár og þróun viðræðna í því sambandi. Greinargerðin er dagsett 26. mars 1999.

e) Tölvubréf dags. 27. mars 2003, frá Stefáni Ingólfssyni, verkfræðingi, til Jóhannesar Ástvaldssonar. Þar er sanngjarnt staðgreiðsluverð landsins talið vera um 13 mkr.

f) Matsvottorð FMR, dags. 26. ágúst 2003. Lóðin er skráð sem iðnaðar- og athafnalóð. Fasteignamat er kr. 7.213.000 og stærð 5.912,2 m².

g) Fasteignamat skv. FMR í Borgarnesi í júní 2003, skv. bréfi kæranda dags. 15. október 2003, til FMR í Reykjavík. Fasteignamat lóðarinnar er þar talið kr. 4.411.000 og skráð stærð er 5.919,2 m².

Niðurstaða

Samkvæmt skipulagi er kærundlagið óbyggð iðnaðar- og athafnalóð á Akranesi. Stærð hennar er ekki óbyggjandi en hér verður miðað við skráða stærð hennar 5,919,2 m² og að þá sé ekki meðtalin sá hluti hennar sem gengur út sjó, en fjörukamburinn og nálægð við sjóinn dregur nokkuð úr nýtingarmöguleikum hennar. Lóðin er við hliðina á umsvifamesta fyrirtæki kaupstaðarins, og er það jafnframt eitt stærsta sjávarútvegsfyrirtæki landsins. Lóðin er einnig nálægt kjarna Akraneskaupstaðar.

Einingarverð samkvæmt matsvottorði FMR í ágúst 2003 er 1.219 kr./m² sem er nokkru lægra en aðliggjandi lóða þar sem það er 1.411 kr./m² – 1.641 kr./m², eftir stærð lóða, kostnaði við nýtingu þeirra og leyfilegu byggingarmagni á þeim. Við lóðarmat verður að taka tillit til kostnaðar við að gera lóð byggingarhæfar. Er þá átt við gatnagerðargjöld og tengigjöld sem sveitarfélög eða veitufyrirtæki innheimta af lóðarhöfum.

Með tilliti til legu lóðarinnar og líklegra nýtingarmöguleika hennar telst hæfilegt mat hennar vera kr. 9.016.250 í fasteignamati 31. desember 2003.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat lóðarinnar Breiðargata 8A, Sýrupartslandi, Akranesi, landnr. 132352, eign Jóhannesar Ástvaldssonar, kt. 060737-4609, Eiðistorgi 5, Seltjarnarnesi, ákveðst kr. 9.016.250 í fasteignamati 31. desember 2003.

Pétur Stefánsson

Guðmundur Magnússon

Agnar Gústafsson