

Ár 2001, miðvikudaginn 4. apríl, var kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 1/2001 svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 18. desember 2000 kærði Guðmundur Ingi Gunnlaugsson sveitarstjóri f.h. hreppsnefndar Rangárvallahrepps úrskurð Fasteignamats ríkisins –umdæmisskrifstofu Suðurlands- í málinu S-2000-019 vegna sumarbústaðalóðar í landi Gaddstaða í Rangárvallahreppi nr. 8607-01 1570-0180, landnr. 164615, dagsettan 15. nóvember 2000. Með hinum kærða úrskurði var fasteignamat lóðarinnar lækkað úr 2.215 þús. kr. í 1.130 þús. kr hvort tveggja miðað við 1. desember 1999.

Stærð lóðarinnar er 3,5 ha. samkvæmt lóðarleigusamningi dags. 25. janúar 1996 milli Rangárvallahrepps og lóðarhafa, Guðlaugar Geirsdóttur kt. 121265-8349.

Í bréfi kæranda er tekið fram að hreppsnefnd Rangárvallahrepps komi fram í máli þessu sem eigandi fasteignar sem er í leigu en ekki sem stjórnsluaðili. Í bréfinu segir enn fremur:

“b) Verð fyrir sumarbústaðalönd á Suðurlandi hafa verið hækkandi undanfarin ár en ekki lækandi. Fasteignamat á umræddum lóðum fyrir úrskurð umdæmisskrifstofunnar var aðeins u.þ.b. kr. 63,- fyrir hvern fermetra sem telst lágt. Með úrskurðinum verður fasteignamat þessara lóða aðeins u.þ.b. kr. 33,- fyrir hvern fermetra eða helmingi lægra en áður og er orðið langt undir raunvirði. Verð á sumarbústaðalandi er misjafnt eftir staðsetningu og ástandi lands. Þar sem vegalagning hefur verið framkvæmd, vatn lagt að lóðum, nálægð er við þjónustu og möguleiki er á hitaveitu, er verð sumarbústaðalóða almennt hærra en ella. Allt þetta á við um þetta svæði. Á sumum svæðum á Suðurlandi þar sem framangreind skilyrði eru fyrir hendi, er verð fyrir hvern fermetra á sumarbústaðalóðum u.þ.b. kr. 160,-. Því er ekki haldið fram að verð fyrir umræddar lóðir í landi Gaddstaða sé í námunda við það, en lækkunin sem gerð er með framangreindum úrskurði er ekki raunhæf og getur alls ekki náð yfir allar lóðir á svæðinu.”

Þá segir í sama bréfi:

“c) Umdæmisskrifstofan á Selfossi hefur lækkað mat allra lóðanna í þessu sama landi um nokkurn veginn sama hlutfall. Rök leigjandans í framangreindu máli eiga ekki nema að litlu leyti við um lóð nr. 18 og þau eiga alls ekki við um aðrar lóðir, þar sem mikið hefur verið byggt, gróður er mikill og vel hirtur og landgæði talsverð. Í ljósi þessa er ekki unnt að fallast á, að lækka beri fasteignamat lóðanna.

Hér er farið fram á að Yfirfasteignamatsnefnd felli úr gildi úrskurð Fasteignamats ríkisins umdæmisskrifstofu á Suðurlandi, í málinu S-2000-019 og að fasteignamat lóðar nr. 18 í landi Gaddstaða verði fært í sama horf og var fyrir úrskurðinn. Enn fremur er farið fram á að nýtt mat á lóðum nr. 1-17 og nr. 19 í sama landi verði fært í sama horf (með eðlilegum framreikningi) og var í fasteignamati frá 1. desember 1999.”

Kæra þessi var send lóðarhafanum Guðlaugu Geirsdóttur til umsagnar með bréfi 31. janúar 2001. Í svarbréfi lóðarhafa dags. 7. febrúar 2001 segir m.a.:

“Það sem kemur fram í bréfi hreppsins varðandi gróður á landi á við lítill rök að styðjast. Sá gróður sem kominn er á landið er fyrir tilvernað leigutaka og Áburðarverksmiðju ríkisins. Þegar ég tek við landinu er u.þ.b. 1/3 hluti landsins sandur, sem ég hefi sáð grasfræi í og borið á áburð á hverju ári, en vegna sandfoks hefur sá gróður sem komið hefur upp reglulega grafið í sand að hluta til. Því miður er sandfok enn til staðar, enda er kannski ekki við því að búast að trjáplöntur sem byrjað var að planta síðsumars 2000, og eru þar að auki töluvert langt (ca 1 km) frá mínu landi séu farnar að hefta sandfok.”

Í niðurlagi bréfsins segir ennfremur:

“Vegna sandfoks hafa afföll á trjáplöntum verið frá 30-70% á milli ára. Mikill kostnaður hefur verið vegna þess að flytja hefur þurft jarðveg á staðinn, þar sem lítið þrífst í pússningarsandi. Tel ég að vegna gæða og ástands landsins skuli það fasteignamat sem áður hafði verið ákvarðað 15/11/2000 skuli (svo) standa óbreytt.”

Yfirfasteignamatsnefnd boðaði með bréfi dags. 23. febrúar 2001 til vettvangsgöngu hinn 9. mars s.l. en frestaði vettvangsgöngunni um viku að beiðni sveitarstjóra Rangárvallahrepps. Föstudaginn 16. mars 2001 gengu á vettvang fulltrúar Yfirfasteignamatsnefndar, nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Agnar Gústafsson og Guðný Björnsdóttir ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Á vettvang mættu af hálfu Rangárvallahrepps Guðmundur Ingi Gunnlaugsson sveitarstjóri og Óli Már Aronsson oddviti en af hálfu lóðarhafa Guðlaug Geirsdóttir og Þórarinn Guðmundsson.

Gengið var um landið og það skoðað. Um er að ræða óbyggt sumarbústaðaland, aflíðandi móti suðaustri að Hróarslæk sem liggur á austurmörkum landsins. Landið er jarðgrunnt og lítt gróið vestan til en grösugt er nær dregur læknum. Fram kom í máli lóðarhafa að sandfok hefti mjög ræktun á landinu og sjá mátti merki um sandfok á því.

Í lögum nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna segir í 1. mgr., 17. gr. “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.”

Í 1. mgr. 21. gr. sömu laga segir ennfremur: “Aðili sem verulega hagsmuni getur átt í matsverði eignar og sættir sig ekki við skráð mat skv. 19. og 20. gr. getur krafist nýs úrskurðar Fasteignamats ríkisins um matið. Krafa um endurmat skal vera skrifleg og studd rökum og nauðsynlegum gögnum.”

Með hinum kærða úrskurði frá 15. nóvember 2000 var fasteignamat umrædds lands ákvarðað 1.130 þús. en það samsvarar 323 þús kr. á hektara.

Yfirfasteignamatsnefnd hefur kynnt sér mat og tiltækar sölur á sumarbústaðalöndum á Suðurlandi. Það er vissulega rétt sem fram kemur í bréfi kæranda að verð á sumarbústaðalöndum er víða mun hærra en það sem hér hefur verið lagt til grundvallar. Það er þó skoðun Yfirfasteignamatsnefndar, einkum með hliðsjón af rýrum landkostum umræddrar lóðar, að matsverð hennar sé hæfilega ákvarðað samkvæmt hinum kærða úrskurði.

Um aðrar lóðir á sama svæði verður ekki fjallað í úrskurði þessum enda hefur Fasteignamat ríkisins ekki verið krafið um endurmat þeirra sbr. 1. mgr. 21. gr. laga nr. 94/1976, né lóðarhöfum verið gefinn kostur á að láta álit sitt í ljós á mati þeirra.

ÚRSKURÐARORÐ

Úrskurður Fasteignamats ríkisins í málinu S-200-019 frá 15. nóvember 2000 varðandi fasteignamat sumarbústaðalóðar Guðlaugar Geirsdóttur í landi Gaddstaða í Rangárvallahreppi nr. 8607-01 1570-0180 landnr. 164615 skal vera óbreyttur.

Pétur Stefánsson, formaður

Agnar Gústafsson

Guðný Björnsdóttir