

Ár 2006, miðvikudaginn 29. mars var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 22/2005 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 22. nóvember 2005 kærir Atli Gíslason hrl., kt. 120847-2369, ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignamats eignar hans að Öndverðarnesi 2, Grímsnes- og Grafningshreppi, fastanúmer 220-8717.

Kærandi krefst þess að hið kærða endurmat sem tilkynnt var honum í júní 2005 verði ómerkt og að fyrri mót haldi gildi sínu. Jafnframt krefst kærandi þess að Fasteignamati ríkisins verði gert að greiða honum málskostnað að mati nefndarinnar.

Um málavexti segir í kærubréfi:

„Með bréfi dags. í júní 2005 tilkynnti Fasteignamat ríkisins um fyrirhugaða endurskoðun á fasteignamati sumarbústaðar, geymslu og sumarbústaðalóðar í minni eigu að Öndverðarnesi 2, Grímsnesi, fastanúmer 220-8717. Með bréfi dags. 13. júlí 2005 gerði ég athugasemdir við fyrirætlan FMR og mótmælti henni. Óskaði ég jafnframt eftir rökstuðningi og öllum gögnum varðandi málið. Með bréfi FMR dags. 31. ágúst 2005, sem barst mér eftir að endurmat FMR hafði tekið gildi, var gerð almenn grein fyrir lagaákvæðum um skráningu og mat fasteigna og farið almennum orðum um forsendur og aðferðir við endurmatið án sértækra röksemda varðandi hinar endurmetnu eignir mínar. Umbeðin gögn fylgdu ekki ef frá er talið bréf fjármálaráðuneytisins dags. 2. nóvember 2000 og FMR dags. 31. mars 2005. Kærufrestur var tilgreindur þrír mánuðir frá 1. september að telja. Með bréfi til FMR dags. 8. september 2005 ítrekaði ég fyrri óskir um rökstuðning, gögn, upplýsingar og fleira. Svar FMR er dags. 7. október 2005. Jafnframt sendi ég fjármálaráðuneytinu fyrirspurn með bréfi dags. 8. september 2005 sem var svarað með bréfi dags. 4. október 2005. Nefnd gögn fylgja kæru þessari. Er ákvörðun FMR um endurmat umræddra eigna hér með kærð.“

Um málsástæður og lagarök segir í kærubréfi:

„Með bréfi fjármálaráðuneytisins til FMR dags. 2. nóvember 2000 var bent á misræmi á mati sambærilegra eigna og vísað til upplýsinga frá tilgreindum sveitarfélögum. Í bréfum frá nefndum sveitarfélögum, það er Seltjarnarnesi, Reykjavík, Mosfellsbæ, Kópavogi og Hafnarfirði, var fyrst og fremst vakin athygli á misræmi á mati sambærilegs íbúðarhúsnæðis innan sveitarfélaganna. Engar athugasemdir eða óskir um endurmat bárust frá Grímsnes- og Grafningshreppi eða öðrum sveitarfélögum þar sem mikil sumarhúsabyggð er. Með hinu kærða endurmati FMR á sumarhúsum og lóðum er gengið þvert á þessar frumforsendur, það er að leiðrétta hugsanlegt misræmi á mati sambærilegra eigna. Þvert á móti eru mót á öllum sumarhúsum og lóðum á sömu matssvæðum hækkuð hlutfallslega jafnt, sbr. meðfylgjandi gögn meðal annars blaðagreinar. Eitt er látið yfir alla ganga með flatrí almennri hækkuð án nokkurs tillits til byggingarefnis, ástands o.m.fl. FMR hefur upplýst að fasteignamat sumarbústaða og sumarbústaðalóða í Grímsnes- og Grafningshreppi hafi verið hækkað um 17,5%. Hugsanlegt misræmi í fyrri mótum hefur því ekki verið leiðrétt, þvert á móti má ætla að misræmið hafi aukist. Sama gildir um endurmat íbúðarhúsnæðis árið 2001, sbr. meðfylgjandi bréf fjármálaráðuneytisins dags. 4. október 2005 og fylgigögn. Forsendur hins kærða endurmats standast ekki, hvorki almennt séð né gagnvart þeim sumarbústað, geymslu og lóð sem kæra þessi lýtur að.

FMR hefur hvorki skoðað umræddar eignir fyrir endurmatið né lagt fram umbeðna kaupsamninga til upplýsinga um gangverð sumarbústaða á því matssvæði sem um ræðir frá nóvember 2004. Miðar FMR að eigin sögn við gangverð samkvæmt kaupsamningum árin 2002 til 2005 þvert á lagafyrirmæli og heldur fram ýmsum fullyrðingum og vísar til mér óþekktra gagna. Þar með brestur heimild samkvæmt 27. gr. laga nr. 6/2001 til endurmats. Mér hefur einfaldlega ekki verið gefinn kostur á að tjá mig um meint gangverð og önnur gögn þrátt fyrir

ítrekaðar óskir þar að lútandi og um rökstuðning. Á því er enn fremur byggt að endurmatið sé ekki samkvæmt 7. gr. rgl. nr. 406/1978. Þar er beinlínis gert ráð fyrir að tekið sé tillit til ásigkomulags mannvirkis, byggingarefnis, viðhalds o.fl. Það verður ekki gert án skoðunar á viðkomandi eignum. Þá hefur mér ekki verið gefinn kostur á að tjá mig um forsendur lóðarmats skv. 8. gr. nefndrar rgl. Af fátæklegum svörum FMR dags. 31. ágúst 2005 og 7. október 2005 er ég engu nær um þá íþyngjandi ákvörðun sem endurmatið felur í sér. Allar óskir mínar um sértækan rökstuðning, upplýsingar og gögn hafa verið hunsuð. Málsmeðferð FMR hefur einfaldlega komið í veg fyrir að ég geti brugðist við endurmatinu með efnislegum hætti. Er afar gagnrýnisvert að mér hafi ekki verið gefinn kostur á að tjá mig um forsendur matsins og gögn þar að lútandi áður en það tók gildi. Óskað var rökstuðnings, gagna o.fl. með bréfi dags. 13. júlí 2005 en svar barst sem fyrr segir eftir að endurmatið tók gildi með bréfi FMR dags. 31. ágúst 2005. Blasir við að FMR hafi meðvitað leitast við að koma í veg fyrir rökstudd andmæli mín og tilraunir til að málefnalegt endurmat færi fram á fyrra stjórnsýslustigi, fyrir FMR.

Ítrekað er að svarbréfum FMR dags. 31. ágúst 2005 og 7. október 2005, með rökstuðningi eftir að endurmatið tók gildi, fylgja engin umbeðin gögn. Reyndar er það svo að FMR hefur látið undir höfuð leggjast við meðferð endurmatsins að kynna mér og gefa mér kost á að tjá mig um öll umbeðin bakgögn þess, hverju nafni sem þau nefnast. Þessi vanræksla verður tilfinnanlegri en ella í ljósi rangfærslna og misskilnings sem fram koma í bréfi FMR dags. 7. október 2005. Í upphafi bréfsins er réttilega tekið fram að ég hafi óskað eftir öllum gögnum málsins, en þeim er engu að síður haldið frá mér, eins og bréfið ber skýrt með sér. Því fylgja alls engin gögn. Þær upplýsingar sem fram koma í nefndu bréfi um eignina eru ýmist rangar eða einkar ónákvæmar. Þar er stærð lóðar ranglega tilfærð og endurstofnverð órökstutt. Fullyrt er að aðkoma sé að vatni á matssvæðinu, öll þjónusta sé til fyrirmyndar, landið gróið kjarrvaxið land, jafnvel skógi vaxið, að boðið sé upp á neysluvatn og svo framvegis. Allt þetta og fleiri fullyrðingar eru rangar. Landið liggur hvorki við vatn né er heimil aðkoma að því til nýtingar eða tómstunda, um er að ræða malargryfju, þjónusta sveitarfélagsins vð eigendur sumarhúsa er í skötulíki, neysluvatn stendur ekki til boða nema viðkomandi lóðareigendur bori sjálfir eftir því með ænum tilkostnaði, innra vegakerfi á svæðinu er hvorki viðhaldið né haldið opnu ef snjóar og svo framvegis. Grímsnes- og Grafningsshreppur leggur einfaldlega á hámarksfasteignagjöld en leitast í engu við að þjónusta sumarbústaðaeigendur ef frá er talið óburðug og lítt umhverfisvæn gámasorþjónusta sem sérstakt gjald er tekið fyrir. Þá er ónefnd nýtilkomin rándýr einokunarhreinsun sveitarfélagsins á rotþróum, sem felur í sér um 100% hækkun. Þar fyrir utan mismunar sveitarfélagið sumarbústaðaeigendum freklega með að leggja á allt önnur og lægri gjöld á þá sem eiga þar lögheimili. FMR dansar með. Er mál að linni.

Byggt er á því að ákvörðun og málsmeðferð FMR við endurmatið brjóti í bága við þær lagaheimildir sem stofnunin vísar til. Enn fremur að endurmeta beri hverja fasteign sértækt með skoðun, sér í lagi ef andmæli koma fram. Jafnframt að ákvörðun og málsmeðferð FMR feli í sér brot á 7. gr., 10. gr., 11. gr., 12. gr., 13. gr., 15. gr., 20. gr., 21. gr. og 22. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og góðum stjórnsýsluháttum.

Minnt er á að fasteignagjöld eru í eðli sínu gjöld fyrir veitta þjónustu og eiga að endurspegla kostnað sem af henni hlýst fyrir sveitarfélög. Endurmat FMR gengur þvert gegn þeirri grunnforsendu. Það mismunar sveitarfélögum einnig verulega eins og glöggst kemur fram þegar bornar eru saman hækkanir á mötum fasteigna í Reykjavík annars vegar og Vestfjörðum hins vegar undanfarin ár svo dæmi séu nefnd.

Um frekari rök vísa ég til hjálagðra úrskurða yfirfasteignamatsnefndar frá 23. júní 2004 í máli nr. 30/2003 og frá 26. febrúar 2004 í máli nr. 7/2003 og kæru og greinargerðar dags. 5. september 2003 og 17. desember 2003. Þessi mál eru að flestu leyti sambærileg, nema hvað málsmeðferð FMR í kærumáli sem hér er til meðferðar er enn frekar á skjön við málsmeðferðarreglur stjórnsýslulaga og lagaheimildir til endurmats. Er óásættanlegt að FMR skuli hlöggva í sama knérunn þrátt fyrir fordæmi Yfirfasteignamatsnefndar. Jafnframt vísa ég um rökstuðning til meðfylgjandi bréfa sem ég hef sent Umboðsmanni Alþingis vegna ólýðræðislegt málalátibúnaðar FMR við endurmat fasteigna á undanförnum árum.“

Kæran var send Fasteignamati ríkisins og Grímsnes- og Grafningshreppi til umsagnar með bréfum dags. 1. desember 2005.

Umsögn Grímsnes- og Grafningsshrepps barst með bréfi dags. 8. desember 2005 undirrituðu af sveitarstjóra. Í umsögninni eru m.a. athugasemdir við það sem fram kom í kæru um álagningu fasteignagjalda í Grímsnes- og Grafningsshreppi og þjónustu sveitarfélagsins. Þá segir þar að það sé álit sveitarstjórnar að henni beri ekki að taka afstöðu til fasteignamats einstakra fasteigna. Umsögnin var send kæranda til kynningar og honum gefinn kostur á að koma með athugasemdir. Athugasemdir bárust frá kæranda með bréfi dags. 28. desember 2005.

Greinargerð Fasteignamats ríkisins er dags. 7. febrúar 2006. Þar er rakinn aðdragandi að framkvæmd almenns endurmats brunabótamats og fasteignamats á sumarbústöðum og sumarbústaðarlóðum í júní 2005 og lýst málsmeðferð og samskiptum stofnunarinnar og kæranda frá því að honum var tilkynnt um endurmat fasteignarinnar að Öndverðarnesi 2. Þá er gerð grein fyrir matsreglum stofnunarinnar, skiptingu lands í matssvæði og gæðaflokkun matssvæða. Fram kemur að fasteignin Öndverðanes 2 sé staðsett í Þrastaskógi, sem sé matssvæði nr. 125. Þrastaskógur sé 1. flokks matssvæði þar sem meðal annars sé aðkoma að vatni, þ.e. Álftavatni og Soginu. Þá segir í greinargerðinni:

„Í kærubréfi til yfirfasteignamatsnefndar, dags. 22. nóvember sl., er gerð sú krafa að ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat á fasteignum að Öndverðarnesi 2, Grímsnes- og Grafningsshreppi, fastanr. 220-8717, verði ómerkt og að fyrri mót haldi gildi sínu. Jafnframt er gerð krafa um að stofnunin greiði eiganda málskostnað að mati nefndarinnar.

Kröfu sína styður kærandi þeim rökum að með bréfi fjármálaráðuneytisins til Fasteignamats ríkisins, dags. 2. nóvember 2000, hafi verið bent á misræmi á mati sambærilegra eigna og vísað til upplýsinga frá sveitarfélögunum Seltjarnarnesi, Reykjavík, Mosfellsbæ, Kópavogi og Hafnarfirði sem höfðu vakið athygli á misræmi á mati sambærilegs íbúðarhúsnæðis innan sveitarfélaganna. Engar athugasemdir eða óskir hafi borist frá Grímsnes- og Grafningsshreppi eða öðrum sveitarfélögum þar sem mikil sumarhúsabyggð sé. Með hinu kærða endurmati á sumarhúsum og -lóðum sé gengið þvert á þær frumforsendur, það er að leiðrétta hugsanlegt misræmi á mati sambærilegra eigna. Þvert á móti séu mót á öllum sumarhúsum og lóðum á sömu matssvæðum hækkuð hlutfallslega jafnt. Eitt sé látið yfir alla ganga með flatrí almennri hækkun án nokkurs tillits til byggingarefnis, ástands o.m.fl. Fasteignamat ríkisins hafi upplýst að fasteignamat sumarbústaða- og lóða í Grímsnes- og Grafningsshreppi hafi hækkað um 17,5%. Hugsanlegt misræmi í fyrri mótum hafi því ekki verið leiðrétt, þvert á móti má ætla að misræmið hafi aukist.

Ítrekað er það sem tekið er fram í bréfi Fasteignamats ríkisins, dags. 7. október sl., um prósentubreytingar. Þar kemur fram að í endurmatinu er lóðarmat reiknað samkvæmt lóðarmatsformúlum, en var áður sértæk matsákvörðun. Endurmat lóða felur því ekki í sér að ákvarða hækkun á þeim tölum sem fyrir lágu heldur breytast einstök lóðarmót misjafnlega. Nýja húsmatið er hins vegar reiknað á svipaðan hátt og áður. Húsmat þeirra sumarbústaða sem áður voru í sama matssvæði og flytjast saman í nýtt matssvæði breytast á sama hátt. Undantekning frá þessu eru sumarbústaðir þar sem afskrifað endurstofnverð er hækkað, þar sem endurstofnverð þeirra reyndist lægra en almennt er hjá hliðstæðum byggingum.

Af framansögðu er ljóst að ekki var beitt flatrí almennri hækkun við endurmatið enda breytist fasteignamat sumarbústaða og -lóða mismikið á sömu matssvæðum. Heildarhækkun, þ.e. meðaltalshækkun, fasteignamats allra sumarbústaða og sumarbústaðalóða í Grímsnes- og Grafningsshreppi var 17,5%.

Þá kemur fram í bréfi kæranda til yfirfasteignamatsnefndar að Fasteignamat ríkisins hafi hvorki skoðað umræddar eignir fyrir endurmatið né lagt fram umbeðna kaupsamninga til upplýsinga um gangverð sumarbústaða á því matssvæði sem um ræðir frá nóvembermánuði 2004. Stofnunin

miði að eigin sögn við gangverð samkvæmt kaupsamningum árin 2002 til 2005 þvert á lagafyrirmæli og heldur fram ýmsum fullyrðingum og vísar til mér óþekktra gagna.

Samkvæmt 23. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 ber Fasteignamat ríkisins að safna gögnum eftir föngum og vinna úr þeim yfirlitsupplýsingar um gangverð fasteigna við kaup og sölu og breytingar á því. Þær upplýsingar eru nauðsynlegar til þess að stofnuninni sé fært um að uppfylla lagaskyldu skv. öðrum ákvæðum laganna. Í 29. gr. er kveðið á um að Fasteignamat ríkisins annist mat fasteigna skv. lögum. Í 27. gr. er mælt fyrir um að skráð matsverð fasteignar skuli vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla megi að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma. Fasteignamat ríkisins telur sér ekki heimilt að afhenda afrit kaupsamninga sem stofnunin fær í fyrirnefndum tilgangi til þriðja aðila. Hins vegar hefur stofnunin tekið saman í svarbréfi sínu til eiganda, dags. 7. október sl., niðurstöður úrvinnslu kaupsamninga á matssvæðinu fyrir tímabilið 2002 – 2004 og hins vegar fyrir árið 2004. Á árunum 2002-2004 var meðalnúvirði kaupverðs samkvæmt 12 kaupsamningum 7.951 þús.kr. og meðalfasteignamat fært til verðlags á söludegi 8.058 þús.kr. Á árinu 2004 var meðalnúvirði kaupverðs samkvæmt 3 kaupsamningum 14.317 þús.kr. og meðal fasteignamat fært til verðlags á söludegi 11.591 þús.kr. Niðurstaða endurmats fasteignamats téðs sumarbústaðar, auk geymslu og lóðar er samtals 8.980 þús.kr. Tekið er fram að stofnunin telur sér heimilt að afhenda yfirfasteignamatsnefnd afrit tilvitnaðra kaupsamninga, sem merktir verða trúnaðarmál, óski nefndin þess.

Eins og fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 7. október sl. eru matsformúlurnar í endurmatinu ákvarðaðar út frá kaupsamningum frá árunum 2002-2005. Í Þrastaskógi voru 12 gildir samningar. Af þessum 12 samningum voru 3 frá árinu 2004, en enginn samningur um kaup í Þrastaskógi var fyrirliggjandi frá árinu 2005. Þróun fasteignamarkaðarins var síðan ákvörðuð fyrir hvern landshluta og á Suðurlandi var hún áætluð 3,3% hækkun fyrir hvern ársfjórðung á þessum árum.

Kröfu sína byggir kærandi einnig þeim rökum að endurmatið sé ekki samkvæmt 7. gr. rgl. nr. 406/1978. Þar sé beinlínis gert ráð fyrir að tekið sé tillit til ásigkomulags mannvirkis, byggingarefnis, viðhalds o.fl. Það verði ekki gert án skoðunar á viðkomandi eignum. Þá hafi honum ekki verið gefinn kostur á að tjá sig um forsendur lóðarmats skv. 8. gr. nefndrar reglugerðar.

Í 3. tl. 7. gr. reglugerðar nr. 406/1978 segir að meta skuli mannvirki til grunnverðs með því að miða við byggingarkostnað (endurstofnverð) samsvarandi mannvirkis. Taka skuli tillit til ásigkomulags mannvirkis, fyrst og fremst áhrifa aldurs miðað við byggingarefni, viðhald og byggingarlag. Tekið er fram að niðurstaða endurmats mannvirkjanna hvílir á sömu skráningarupplýsingum og fyrra mat gerði, þ.e. upplýsinga um stærðir bygginganna, byggingarár, byggingarefni o.fl.

Hvað varðar málsástæðu kæranda að honum hafi ekki verið gefinn kostur á að tjá sig um forsendur lóðarmats skv. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 er tekið fram að í báðum svarbréfum stofnunarinnar, dags. 31. ágúst og 7. október 2005, er gerð grein fyrir aðferðafræði lóðarmats og með mjög ítarlegum hætti í síðari bréfinu. Gefnar eru upp lóðarmatsformúlur, forsendur þeirra og hvernig lóðarmat sumarbústaðalóðar kæranda er nákvæmlega reiknað. Bent er á að ekki hafa komið fram neinar athugasemdir eða efnisleg rök um að lóðarmat téðrar lóðar sé fjarri lagi, heldur hafa efnisleg rök lotið að því að hann komi til að greiða hærri fasteignagjöld til sveitarfélagsins Grímsnes- og Grafningshrepps. Um fasteignagjöld og fasteignaskatta er fjallað um í lögum um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995. Fasteignamat ríkisins ber að uppfylla hlutverk sitt samkvæmt lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna um ákvörðun fasteignamats, en ekki á grundvelli laga nr. 4/1995.

Í kærubréfinu segir kærandi að honum hafi ekki borist umbeðin gögn í svarbréfum Fasteignamats ríkisins, dags. 31. ágúst og 7. október 2005, og stofnunin ekki gefið honum kost á að tjá sig um öll umbeðin bakgögn, hverju nafni sem þau nefnast. Af því tilefni er vísað til þess sem að framan er rakið um aðsend afrit kaupsamninga. Önnur gögn í endurmati sumarbústaða- og lóða eru almenn vinnuskjöl stofnunarinnar um endurmatið almennt, sem hún hefur ritað til eigin afnota og eru undanþegin upplýsingarétti skv. 3. tl. 16. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Auk

Þess gætu bakgögn hugsanlega tekið til aðferðarfræði útreiknings fasteignamats sem hefur verið þróað í gegnum árin og leitast hefur verið við að skýra með greinargóðum hætti fyrir eiganda í fyrrnefndum bréfum stofnunarinnar.

Þá kemur fram í kærubréfinu að þær upplýsingar sem komi fram í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 7. október 2005 séu ýmist rangar eða einkar ónákvæmar. Þar sé stærð lóðar ranglega tilfærð og endurstofnverð órökstutt. Fullyrt sé að aðkoma sé að vatni á matssvæðinu, öll þjónusta sé til fyrirmyndar, landið sé gróið kjarrvaxið land, jafnvel skógi vaxið, að boðið sé upp á neysluvatn og svo framvegis. Allt þetta og fleiri fullyrðingar séu rangar. Landið liggja hvorki við vatn né sé heimil aðkoma að því til nýtingar eða tómstunda, um sé að ræða malargryfju, þjónusta sveitarfélagsins við eigendur sumarhúsa sé í skötulíki, neysluvatn standi ekki til boða nema viðkomandi lóðareigendur bori sjálfir eftir því með ærnum tilkostnaði, innra vegakerfi á svæðinu sé hvorki viðhaldið né haldið opnu ef snjóar og svo framvegis.

Hvað varðar stærð lóðar þá byggir stærðarskráning Fasteignamats ríkisins á upplýsingum byggingarfulltrúa sveitarfélagsins, sbr. 19. gr. laga nr. 6/2001. Þar kemur fram að lóðin er 15.000 fermetrar að stærð.

Í endurmatinu eru sumarbústaðalóðir flokkaðar í ákveðin skilgreind matssvæði, sbr. bréf Fasteignamats ríkisins, dags. 7. október sl. Þrastaskógur er 1. flokks matssvæði, samkvæmt gæðaflokkun Fasteignamats ríkisins, enda verður að telja að svæðið sem heild uppfylli þá eiginleika sem þar eru tilgreindir. Svæðið er vel staðsett, uppbygging heildarsvæðis til fyrirmyndar, slitlag á vegum að svæðinu og vegir innan svæðisins góðir. Stutt er í alla þjónustu og hún til fyrirmyndar. Umhverfið er gróið og vel við haldið. Á Þrastaskógarsvæðinu er jafnframt boðið upp á rafmagn, heitt vatn og neysluvatn. Með því er átt að eigendur hafi möguleika á að nýta sér að tengjast þeim stofnveitum sem hér um ræðir, gegn greiðslu kostnaðar. Vissulega er það svo að allar lóðir á svæðinu liggja ekki að vatni, en álitamál er hversu nákvæm skipting matssvæða skuli vera. Í þessu efni má benda á að skv. 2. tölul., 7. gr. rgl., nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat, skal meta verð lands og lóða til grunnverðs með hliðsjón af líklegu söluverði sambærilegs lands í því héraði sem um er að ræða.

Auk þess bendir kærandi á í bréfi sínu til yfirfasteignamatsnefndar að Grímsnes- og Grafningshreppur leggi einfaldlega á hámarksfasteignagjöld sem sé í engu samræmi við þá þjónustu sem sveitarfélagið veiti sumarbústaðaeigendum og tilgreinir með nokkuð ítarlegum hætti í hverju það felist. Eins og áður hefur komið fram er það mat Fasteignamats ríkisins að þessar röksemdir eigi ekki við í því máli sem hér er um fjallað.

Þá byggir kærandi á því að ákvörðun og málsmeðferð Fasteignamats ríkisins við endurmatið brjóti í bága við þær lagaheimildir sem stofnunin vísar til.

Á tilkynningu um fyrirhugaða niðurstöðu endurmats, dags. 1. júní 2005, var gerð grein fyrir því að endurmatið grundvallaðist á 32. gr. laga nr. 6/2001 sem mælir fyrir um að Fasteignamati ríkisins sé heimilt, sé þess krafist af hálfu fjármálaráðuneytisins, sveitarfélags, að taka til endurmats einstakar tegundir eigna eða eignir í tilteknum hverfum, sveitarfélögum eða landshlutum, með gildistöku frá þeim tíma sem Fasteignamat ríkisins ákveður, ef það telur matsverð ekki í samræmi við gangverð eins og til ætlast samkvæmt lögnum. Þá er tekið fram í greininni að málsmeðferð samkvæmt greininni skuli fara eftir 31. gr. laganna.

Bent er á að Fasteignamat ríkisins gætti lagaskilyrða 31. og 32. gr. laga nr. 6/2001 í hvívetna. Sumarbústaða- og lóðaeigendur var veittur mun lengri andmælafrestur en áskilið er í 3.mgr. 31. gr. en útsending tilkynningarseðla um fyrirhugaða niðurstöðu endurmatsins fór fram í lok júnímánaðar 2005 og niðurstaða endurmatsins tók gildi 1. september 2005, að undanskildum þeim tilvikum þar sem ekki hafi verið leyst úr athugasemdum við niðurstöðu endurmats. Þá var leiðbeint um rétt að krefjast rökstuðnings. Eigandi krafðist rökstuðnings með mjög almennum hætti, sbr. bréf hans frá 13. júlí 2005, og fékk að sama skapi almannan rökstuðning frá stofnuninni, dags. 31. ágúst 2005, þar sem gerð var grein fyrir lagagrundvelli og aðferðafræði endurmatsins. Beiðnin um rökstuðning var sett fram á svohljóðandi hátt:

„Er hér með óskað eftir rökstuðningi og öllum gögnum sem liggja að baki hækkuninni, þar með talin beiðni fjármálaráðuneytisins og fylgigögn. Því er sérstaklega mótmælt að hækkunin taki gildi 1. september nk.

Þá var leitast við að svara öllum atriðum eiganda sem fram kom í bréfi hans, dags. 8. september 2005, í síðara svarbréfi stofnunarinnar frá 7. október 2005.“

Þá er í greinargerðinni fjallað um málsmeðferð stofnunarinnar með tilliti til þeirra ákvæða stjórnssýslulaga sem kærandi tilgreinir í kæru að brotið hafi verið gegn. Að endingu segir í greinargerðinni:

„Að lokum er tekið fram að verði fallist á kröfu eiganda ómerkingu endurmats fasteignamats á fasteign hans að Öndverðanesi 2, Grímsnes- og Grafningshreppi mun það að mati stofnunarinnar leiða til misræmis á mati sambærilegra eigna á sama matssvæði. Meginmarkmiðin með endurmati sumarbústaða og sumarbústaðalóða var að samanlagt fasteignamat lóðar og húss verði sem næst staðgreiðsluverði viðkomandi eignar í nóvember 2004 og að koma á samræmdri aðferðafræði við ákvörðun fasteignamats húss og lóðar.“

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 10. febrúar 2006 og honum gefinn kostur á að koma með athugasemdir. Í svarbréfi kæranda dags. 7. mars 2005 kemur fram frekari rökstuðningur við kæru og athugasemdir við greinargerð FMR. Meginröksemdir kæranda eru sagðar standa óhraktar og ítrekuð er kröfugerð hans um ómerkingu á hinu kærða endurmati.

Samkvæmt útskrift úr Landskrá fasteigna var skráð skoðun sumarbústaðar þann 24. apríl 1984 og skoðun geymslu 13. október 1993. Yfirfasteignamatsnefnd óskaði eftir upplýsingum frá Fasteignamati ríkisins um skoðanir sem framkvæmdar hefðu verið. Í rafbréfi frá umdæmi Fasteignamats ríkisins á Selfossi sem framsent var Yfirfasteignamatsnefnd segir:

„Skráðar skoðunardagsetningar eru 24.04.1985, 13.10.1993 og 26.04.2002. Að auki hefur YFN komið a.m.k. einu sinni á staðinn og skoðað eignina og skoðunarmenn hafa oft komið þarna við til að tjekka sig af, eftir símtöl eða athugasemdir, án þess að skrá niður skoðunardagsetningar. Húsin hafa ekki tekið neinum breytingum frá því að þau voru reist og aðeins fengið eðlilegt viðhald.“

Vegna ummæla í rafbréfinu vill Yfirfasteignamatsnefnd taka fram að nefndin hefur aldrei skoðað fasteign kæranda að Öndverðanesi 2.

Upplýsingar Fasteignamats ríkisins voru sendar kæranda til kynningar með bréfi nefndarinnar dags. 6. mars. Athugasemdir bárust frá kæranda með bréfi dagsettu 8. mars 2006. Þar segir:

„Í tilefni af upplýsingum FMR á Selfossi um skráða skoðunardaga vil ég taka fram að skoðun til frummats fór fram 24. apríl 1985 á nýbyggðu sumarhúsi og 13. október 1993 til frummats á nýbyggðri geymslu. Hafi skoðunarmenn komið á staðinn síðar hefur það verið án vitneskju minnar og í leyfisleysi. Ég geng líka út frá því að skoðunarmenn hafi ekki skoðað húsin að innan. Ég mótmæli því þessum meinu skoðunum sem óstaðfestum og með öllu þýðingarlausum fyrir úrslit kærumáls míns. Upplýsingar um að hún hafi ekki tekið neinum breytingum eru ómarktækar. Ég bendi einnig á að meintir skoðunarmenn hafa aldrei leitað eftir upplýsingum mínum um endurbætur eða viðhald.“

Niðurstaða

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatsnefnd með bréfi kæranda dags. 22. nóvember 2005. Að beiðni nefndarinnar heimilaði fjármálaráðuneytið frest til 31. mars 2006 til að ljúka málinu, sbr. 2. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna.

Í málinu er eigi krafa um efnislegan úrskurð um hið kærða endurmat. Kærandi krefst þess að endurmat Fasteignamats ríkisins sem tilkynnt var í júní 2005 á fasteignarmati Öndverðarness 2, Grímsnesi og gildi tók þann 1. september 2005 verði ómerkt. Þá krefst kærandi þess að Fasteignamati ríkisins verði gert að greiða honum málskostnað að mati nefndarinnar.

Í 1. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001 er kveðið á um valdsvið Yfirfasteignamatsnefndar. Þar segir að hagsmunaaðilar samkvæmt 31. gr. laganna geti kært niðurstöðu endurmats samkvæmt þeirri grein til nefndarinnar. Það er því ekki á valdsviði nefndarinnar að fjalla um kröfu kæranda um málskostnað og er þeirri kröfu hans vísað frá nefndinni.

Samkvæmt 32. gr. laga nr. 6/2001 er Fasteignamati ríkisins heimilt, sé þess krafist af hálfu fjármálaráðuneytisins eða sveitarfélags, að taka til endurmats einstakar tegundir eigna eða eignir í tilteknum hverfum, sveitarfélögum eða landshlutum, með gildistöku frá þeim tíma sem Fasteignamat ríkisins ákveður, ef það telur matsverð ekki í samræmi við gangverð eins og til er ætlast samkvæmt lögunum. Þá segir að um málsmeðferð og endurmat einstakra eiga skuli fara eftir 31. gr. laganna. Samkvæmt 2. mgr. 31. gr. skal eiganda tilkynnt um breytingu sem fyrirhugað er að gera á fasteignamati. Vilji eigandi ekki una þeirri breytingu skal veita honum a.m.k. fjögurra vikna frest til að tilkynna það með sannanlegum hætti til Fasteignamats ríkisins. Að öðrum kosti taki breytt fasteignamat gildi að liðnum fresti.

Í júní 2005 fór fram endurmat brunabótamats og fasteignamats á sumarbústöðum og sumarbústaðalóðum á öllu landinu. Endurmatið var framkvæmt að beiðni fjármálaráðuneytisins. Kæranda var tilkynnt um fyrirhugaða breytingu á fasteignamati sumarbústaðar, geymslu og sumarbústaðarlóðar hans að Öndverðanesi 2 með tilkynningu dagsettri í júní 2005. Skyldi endurmatið taka gildi 1. september 2005. Með bréfi dagsettu 13. júní 2005 gerði kærandi athugasemdir við matið og mótmælti því og óskaði jafnframt eftir gögnum og rökstuðningi.

Í 1. og 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu 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.

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, gróðurfari, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.“

og í 1. mgr. 28. gr. laganna segir:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir fögnum 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.“

Í reglugerð nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat er nánar kveðið á um mat fasteigna. Í 1. mgr. 8. gr. reglugerðarinnar segir:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum. Auk grunnverðs sbr. 7. gr. reglugerðar þessarar, skal einkum hafa til hliðsjónar þau atriði sem talin eru í 2.-6. mgr. Þessarar greinar.“

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. reglugerðarinnar skal mati til grunnverðs haga þannig, að einstakir þættir fasteignar séu metnir til verðs, sbr. 2. – 5. mgr. greinarinnar. Í 2. og 3. mgr. 7. gr. segir:

„Meta skal verð lands og lóða til grunnverðs með hliðsjón af líklegu söluverði sambærilegs lands í því héraði sem um er að ræða. Skal þar tekið tillit til hvers konar kosta á hagnýtingu eignar að frátöldum hlunnindum, er meta á sérstaklega til grunnverðs skv. 5. mgr. Þessarar greinar. Við mat lands og lóða til frumverðs, skal gæta matssjónarmiða samkvæmt 8. gr. reglugerðar þessarar, eftir því sem við á.

Meta skal mannvirki til grunnverðs með því að miða við byggingarkostnað (endurstofnverð) samsvarandi mannvirkis. Taka skal tillit til ásigkomulags mannvirkis, fyrst og fremst áhrifa aldurs miðað við byggingarefni, viðhald og byggingarlag.“

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 segir að ekki þurfi að meta á grundvelli skoðunar á staðnum ef að mati stofnunarinnar liggi fyrir fullnægjandi upplýsingar. Í úrskurðum Yfirfasteignamatsnefndar hefur verið talið að sömu sjónarmið gildi um framkvæmd fasteignamats þótt samsvarandi ákvæði sé ekki í lögum nr. 6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu enda liggi fyrir fullnægjandi upplýsingar.

Samkvæmt útskrift úr Landskrá fasteigna er 24. apríl 1984 skráður skoðunardagur sumarbústaðar að Öndverðarnesi 2 og skoðunardagur geymslu skráður 13. október 1993. Aðrir skoðunardagar eru ekki skráðir þar. Í úrskurði Yfirfasteignamatsnefndar í málinu nr. 7/2003 var felld úr gildi ákvörðun Fasteignamats ríkisins 12. desember 2002 um endurmat brunabótamats sumarbústaðarins og geymslunnar. Talið var að ekki hefðu legið fyrir fullnægjandi upplýsingar við ákvörðun stofnunarinnar um endurmatið vegna aldurs skoðana. Fyrir liggur að fasteignin hefur ekki verið skoðuð með formlegum hætti eftir að þessi úrskurður var kveðinn upp. Í rafbréfi frá umboði Fasteignamats ríkisins sem framsent var Yfirfasteignamatsnefnd er auk ofanefndra skoðunardaga samkvæmt Landskrá fasteigna tilgreind dagsetningin 26. apríl 2002 og jafnframt sagt að skoðunarmenn hafi oft komið við án þess að skrá skoðunardagsetningar. Með hliðsjón af andmælum kæranda gegn því sem fram kemur í rafbréfinu telur Yfirfasteignamatsnefnd ekki efni til að miða við aðrar skoðunardagsetningar en þær sem skráðar eru í Landskrá fasteigna.

Fasteignamat ríkisins tók ekki fyrirhugað endurmat til einstaklingsbundinnar endurákvörðunar í kjölfar framkominna mótmæla kæranda svo sem rétt hefði verið að mati Yfirfasteignamatsnefndar sbr. 31. gr. laga nr. 6/2001. Að mati nefndarinnar hefði formleg skoðun fasteignarinnar verið forsenda fyrir því að upplýsingar um eignina gætu talist fullnægjandi við endurákvörðun á grundvelli ákvæða laga nr. 6/2001 og reglugerðar nr. 406/1978.

Með vísan til alls framanritaðs er hið kærða endurmat fasteignamats Öndverðarness 2 felld úr gildi til endurákvörðunar Fasteignamats ríkisins.

Úrskurðarorð

Hið kærða endurmat á fasteignamati fasteignarinnar Öndverðarness 2, Grímsnes- og Grafningshreppi, fastanúmer 220-8717, er felld úr gildi til endurákvörðunar Fasteignamats ríkisins.

Kröfu um málskostnað er vísað frá Yfirfasteignamatsnefnd.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Björn Þorri Viktorsson