

Ár 2004, miðvikudaginn 12. maí 2004 var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 32/2003 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dagsettu 22. september 2003 kærir Örn Þór Karlsson, kt. 231029-7619, ákvarðanir Fasteignamats ríkisins um fasteignamat á fasteign hans að Sigtúni 37 í Reykjavík.

Í kærubréfi segir:

„Undirritaður er eigandi íbúðar á efri hæð og risi í húsinu Sigtún 37 í Reykjavík.

Frá því lokið var við byggingu hússins og til ársins 1985 var lítil íbúð á rishæð. Árið 1985 var þak hússins endurnýjað en það var orðið ónýtt. Þessar framkvæmdir voru í samræmi við samþykktar bygginganefndarteikningar. Samkvæmt upplýsingum byggingarfulltrúa fengist aldrei samþykkt íbúð á rishæðinni. Til þess væri of mörgum skilyrðum ófullnægt. Rishæðin hefur aldrei verið innréttuð á ný eftir að þakið var endurnýjað. Þar er nú óinnréttað geymsluloft sem ekki er einangrað að fullu.

Samkvæmt upplýsingum úr skráum FMR var rishæðin skráð árið 1995 á byggingarstigi 5. Árið 1996 var hún skráð á byggingarstigi 7. Það er því ljóst að byggingarstigi rishæðarinnar var breytt og fasteignamat hækkað án þess að fyrir því lægju réttar forsendur. Um þetta er ekki deilt og fylgir útprentun úr skráum Fasteignamats ríkisins þessu til staðfestingar.

Þótt upphaflega hafi verið innréttuð lítil íbúð í risinu hefur hún alltaf verið í eigu sömu aðila og efri hæð hússins. Aldrei hefur verið þinglýst veði á hana sérstaklega.

Árin 1996 til 2003 var því óinnréttað, og að hluta óeinangrað, geymsluloft sem tilheyrir íbúð á efri hæð skráð og metið hjá Fasteignamati ríkisins sem sjálfstæð íbúð í risi.

Undirritaður ritaði bréf til Fasteignamats ríkisins dagsett 11. febrúar 2003 þar sem farið var fram á að fasteignamati eignarinnar yrði breytt til samræmis við raunverulegt byggingarstig hennar og raunverulegt hlutverk, þ.e. óinnréttað rými í risi verði skráð og metið sem gleymsluloft íbúðar á efri hæð. Undirritaður fékk bréf frá Fasteignamati ríkisins dagsett 24. júní 2003, þar sem tilkynnt var um leiðréttu skráningu og úrskurð um nýtt fasteignamat miðað við 31. desember 2002. Fasteignamat lækkaði úr kr. 20.883 þús. í kr. 17.735 þús. Ekki er gerð athugasemd við þann úrskurð Fasteignamats ríkisins.

Eftir stendur hins vegar að skráning og fasteignamat eignarinnar var rangt frá og með fasteignaskrá útgefinni 1996. Álögð fasteignagjöld voru því röng á sama tímabili. Samkvæmt lögum um endurgreiðslu oftekinna skatta og gjalda ber stjórnvaldi að endurgreiða það fé sem ofgreitt reynist ásamt vöxtum. Krafa um endurgreiðslu fellur úr gildi fyrir fyrningu þegar fjögur ár eru liðin frá því að greiðsla átti sér stað. Undirritaður getur því krafist endurálagningar og endurgreiðslu oftekinna fasteignagjalda fyrir téða eign undanfarin fjögur ár, auk yfirstandandi árs. Þ.e.a.s. fyrir árin 1999, 2000, 2001, 2002 og 2003, ásamt vöxtum frá þeim tíma sem fasteignagjöld voru greidd.

Breytingin sem gerð var á skráningu byggingarstigs árið 1996 var gerð án þess að Fasteignamat ríkisins sinni rannsóknarskyldu sinni eða tilkynnti eiganda um ákvörðun sína og gæfi honum kost á andmælum. Fasteignamat ríkisins sendi undirrituðum hefðbundna tilkynningu um nýtt fasteignamat sem tók gildi 1. desember 1996. Sú tilkynning getur þó ekki komið í stað tilkynningar þar sem upplýst er um breyttar forsendur mats eins og raunin var í þessu tilfalli. Við árlega útgáfu fasteignaskrár breytist fasteignamat í samræmi við ákvörðun yfirfasteignamatsnefndar og þar að auki samkvæmt ýmsum ákvörðunum Fasteignamats ríkisins s.s. afskriftum. Fasteignaeigandi getur því ekki ráðið af árlegri tilkynningu um nýtt fasteignamat

hvort forsendum mats hafi verið breytt. Breyting á fasteignamati í desember 1996 gaf grandalausum fasteignaeiganda ekki ástæðu til að efast um réttmæti fasteignamatsins og gera við það athugasemd. Ekki er því unnt að bera því við að undirritaður hafi vanrækt að gera athugasemdir við ákvarðanir Fasteignamats ríkisins á þeim tíma. Áhrif breyttra matsforsendna á fasteignamat jukust með tímanum uns undirritaðan grunaði í upphafi þessa árs að ekki væri allt með felldu varðandi forsendur matsins og gerði þá athugasemd svo sem áður greinir.

Fasteignamat ríkisins úrskurðar ekki um fasteignamat síðar en þrem mánuðum eftir að tilkynnt er um útgáfu þess. Þess vegna er farið þess á leit við yfirfasteignamatsnefnd að hún úrskurði fasteignamat á eignina fyrir árin 1998, 1999, 2000 og 2001 þar sem tekið verði tillit til leiðréttra forsendna fasteignamats um byggingarstig og skráningu en að öðru leyti verði miðað við forsendur mats á hverjum tíma.“

Með bréfum dags. 23. október 2003 var kærán send Fasteignamati ríkisins og Reykjavíkurborg til umsagnar. Umsögn Reykjavíkurborgar barst með bréfi borgarlögmans dags. 31. október 2003. Í bréfinu segir m.a.:

„Með bréfi dags. 30. júlí 2003 óskaði kærandi þess við Fjármáladeild Reykjavíkurborgar að fasteignamat vegna Sigtúns 37 yrði áætlað fyrir árin 1998 til og með 2001 og matið síðan notað við endurálagningu fasteignagjalda fyrir árin 1999 til og með ársins 2002. Með bréfi dags. 10. september 2003 samþykkti Reykjavíkurborg lækun álagningarstofns í samræmi við úrskurð Fasteignamats ríkisins frá 24. júní 2003, en einungis fyrir árið 2003. Með bréfi, dags. 15. september 2003 óskað kærandi skýringa á því hvers vegna ekki hafi verið tekin afstaða til endurákvörðunar vegna fyrri ára. Með bréfi dags. 16. september sama ár svaraði Reykjavíkurborg því til að álagning fasteignagjalda byggðist á fasteignamati í lok hvers árs og því væri ekki samþykkt beiðni kæranda vegna annarra ára en ársins 2003. Jafnframt var því svarað til að til þess að hægt væri að heimila endurgreiðslur vegna fyrri ára yrði Fasteignamat ríkisins að endurskoða mat vegna þeirra ára. Framangreindra bréfaskipta kæranda og Reykjavíkurborgar er ekki getið í kærinni.“

Umsögn Reykjavíkurborgar var send kæranda til kynningar og athugasemda með bréfi nefndarinnar dags. 6. nóvember 2003. Athugasemdir bárust frá kæranda með bréfi hans dags. 10. nóvember 2003. Þar kemur fram að ástæða þess að ekki var í kæru getið um bréfaskipti milli hans og Reykjavíkurborgar sé að hann telji þau óviðkomandi máli því sem beint sé til Yfirfasteignamatsnefndar. Þá segir í bréfinu:

„Eins og fram kemur í bréfi undirritaðs til yfirfasteignamatsnefndar 22. september 2003 þá úrskurðaði Fasteignamat ríkisins nýtt fasteignamat fyrir umrædda eign miðað við 31. desember 2002. Ekki er gerð athugasemd við þann úrskurð. Hvað viðkemur úrskurði um fasteignamat fyrir árin 1998, 1999, 2000 og 2001 þá fjallar Fasteignamat ríkisins ekki um það mál í bréfi sínu þann 24. júní 2003. Af samtölum við starfsmenn Fasteignamats ríkisins hefur skilist að sú stofnun fjalli ekki um fasteignamat eftir að þrjú mánuðir eru liðnir frá tilkynningu um nýtt fasteignamat ár hvert. Af hvoru tveggju leiðir að undirritaður hefur skilið málið svo að úrskurður um nýtt fasteignamat fyrir árin 1998, 1999, 2000 og 2001 liggi ekki á valdsviði Fasteignamats ríkisins. Því var málinu beint til yfirfasteignamatsnefndar með bréfi 22. september 2003.“

Greinargerð Fasteignamats ríkisins er dags. 14. apríl 2004 en þar segir m.a.:

„Af því tilefni tekur Fasteignamat ríkisins fram að byggingarfulltrúinn í Reykjavík tilkynnti í mars 1985 um breytingu á kvistum þaks og gluggapóstum á risi og sendi teikningar með þeirri tilkynningu sem samþykktar voru af byggingarnefnd Reykjavíkur 30. ágúst 1984. Byggingarstigi er síðan breytt á árinu 1996 úr byggingarstigi 5 í byggingarstig 7 við árlega endurskoðun byggingarstigislista, enda þá liðin um ellefu ár frá því að framkvæmdir hófust og gera mátti ráð fyrir að þeim væri löngu lokið. Ekki má ráða af teikningu, samþykkt 30. ágúst 1984 af byggingarnefnd Reykjavíkur, sem eigandi hefur lagt fram fyrir nefndina, að fyrirhugað sé að hafa rými á rishæð óinnréttað heldur er þar gert ráð fyrir ákveðinni herbergjaskipan.“

Með bréfi kæranda fylgdi skráningaryfirlit húseignarinnar nr. 37 við Sigtún í Reykjavík og þar má sjá að ekki verða miklar breytingar á húsmati rishæðarinnar á milli árunna 1996 til 1997, þ.e.

þegar byggingarstigi var breytt úr 5 í 7 auk framreiknings og afskrifta, en það fór úr 2.210 þús.kr. í 2.449 þús.kr. Stærri breyting verður hins vegar á fasteignamati við það að breyta skráningu eignarinnar með því að sameina íbúð í risi, 01 0301, íbúð á annarri hæð hússins, 01 0201, en það var gert á grundvelli tilkynningar frá byggingarfulltrúa frá 26. febrúar 2003, eftir að bréf eiganda, dags. 11. febrúar 2003, hafði borist stofnuninni þar sem gerð var athugasemd við skráningu og fasteignamat framangreindrar eignar og krafist endurupptöku fasteignamats. Þá breytist fasteignamat eignarinnar úr 19.334 þús. kr. í 16.236 þús.kr., en fasteignamat bílskúrs helst óbreytt 1.499 þús.kr. Fasteignamat ríkisins vísar því á bug að brotið hafi verið gegn rannsóknarreglu stjórnslulaga þegar byggingarstigi var breytt úr 5 í byggingarstig 7 á árinu 1996 og bendir á að ekkert hafi komið fram í málinu sem hafi gefið vísbendingu um að samþykktar teikningar um herbergjaskipan væri ekki í samræmi við raunverulegt ástand. Þess má að lokum geta að á bakhlíð tilkynningarseðla frá árinu 2000 sem sendir eru árlega til allra fasteignaeigenda er m.a. bent á að réttar skráningarupplýsingar séu forsenda réttis fasteignamats og á tilkynningarseðlum til eiganda eignarinnar hafi ávallt skýrlega komið fram að íbúð á rishæð hafi verið skráð sérstaklega sem matseining 01 0301.“

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi nefndarinnar dags. 14. apríl 2004 og honum veittur kostur á að koma með athugasemdir. Athugasemdir bárust með bréfi kæranda 23. apríl 2004. Í bréfinu segir:

„Það skal tekið fram að ekki eru gerðar athugasemdir við skráningu eignarinnar fyrir árin 1998, 1999, 2000 og 2001. Undirritaður er fyllilega sáttur við skráningu eignarinnar á grundvelli tilkynningar frá byggingarfulltrúa frá 26. febrúar 2003 og gerir ekki athugasemd við skráningu eignarinnar fyrir þann tíma.

Undirritaður gerir athugasemd við forsendur fasteignamats hvað varðar byggingarstig fyrir árin 1998, 1999, 2000 og 2001...“

Þá segir í bréfinu:

„Eftir stendur að ákvörðun um breytta forsendu fasteignamats umræddrar eignar að Sigtúni 37 árið 1996, þ.e. byggingarstig 7 í stað byggingarstigs 5, var tekin af Fasteignamati ríkisins án athugunar eða tilkynningar til þess bærð aðila. Undirritaður sér sér því ekki annað fært en að ítreka fyrri ósk um úrskurð fasteignamats fyrir árin 1998, 1999, 2000 og 2001.“

## Niðurstaða

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatsnefnd með bréfi kæranda dags. 22. september 2003. M.a. vegna mikilla anna hjá nefndinni heimilaði fjármálaráðuneytið frest til 15. maí 2003 til að ljúka málinu, sbr. 2. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna.

Kærandi krefst lækkunar á fasteignamati fasteignar hans að Sigtúni 37 árin 1998, 1999, 2000 og 2001. Til rökstuðnings þeirri kröfu vísar hann til þess að byggingarstig rishæðar eignarinnar hafi verið rangt frá 1996 þegar því var breytt úr byggingarstigi 5 í byggingarstig 7 og fasteignamat hækkað. Rishæðin hafi ekki verið innréttuð eftir að þak hússins hafi verið endurnýjað árið 1985 og sé þar óinnréttuð geymsluloft.

Í beiðni kæranda til Fasteignamats ríkisins um endurmat eignarinnar dags. 11. febrúar 2003 var þess krafist að fasteignamati eignarinnar verði breytt til samræmis við raunverulegt byggingarstig hennar og raunverulegt hlutverk. Jafnframt var farið fram á að Fasteignamat ríkisins staðfesti að mat eignarinnar hafi verið rangt vegna rangra forsendna frá árinu 1996.

Í úrskurði Fasteignamats ríkisins 24. júní 2003 er kveðið á um endurmat fasteignamats hinnar kærðu eignar árið 2002. Endurmatið er framkvæmt á grundvelli breyttrar skráningar fasteignarinnar samkvæmt tilkynningu frá byggingarfulltrúa. Ekki er

ágreiningur um niðurstöðu endurmatsins. Í úrskurðinum er ekki tekin afstaða til kröfu kæranda varðandi fasteignamat eldri ára með vísan til rangra forsendna. Samkvæmt því er málinu vísað aftur til Fasteignamats ríkisins til nýrrar meðferðar og ákvörðunar.

### ÚRSKURÐARORÐ:

Málinu er vísað til Fasteignamats ríkisins til nýrrar meðferðar og ákvörðunar.

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Guðmundur Magnússon