

Ár 2002, miðvikudaginn 5. júní, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 157/2001 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 7. nóvember 2001 kærði Ása Ólafsdóttir hdl., f.h. Jóns Baldurssonar, kt. 130238-3519, ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat á fasteignamati á eignum kæranda við Álafoss í Mosfellsbæ, þ.e. þvottahús (fastanr. 208-4522), ketilhús (208-4523 og verksmiðjuhús (fastanr. 208-4524).

Af hálfu kæranda er þess aðallega krafist að ákvörðun Fasteignamats ríkisins verði breytt á þá leið að mat eignanna verði fært til fyrra horfs eins og það var fyrir hækkun. Til vara er krafist lækkunar á mati Fasteignamats ríkisins.

Í kærubréfi segir m.a. um forsendur kröfugerðar kæranda:

“Samkvæmt 27. og 28. gr. laga nr. 6/2001 á skráð matsverð fasteignar vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum stað og tíma.

Eins og fram kemur í ofangreindum verðmötum er um allverulega hækkun fasteignamats að ræða, án þess að fyrir því sé nokkur skýring. Hús þau sem um ræðir eru ekki í góðu ásigkomulagi og þarfnast verulegra endurbóta við. Sú mikla hækkun sem varð á matsverði ofangreindra fasteigna verður því ekki skýrð með auknu verðmæti eignanna. Möguleikar á nýtingu eignanna hafa heldur ekki aukist og þá hafa þau ekki gengið kaupum og sölum á tímabilinu. Mikið skortir því á að fyrir hendi sé skýring á þeirri miklu hækkun sem varð á þessum eignum.

Rétt er að benda á að langmestur nýtingarmöguleiki eignarinnar felst í lóð þeirri sem eignirnar standa á, en matsverð lóðarinnar var ekki hækkað, heldur einungis matsverð þeirra bygginga sem standa á lóðunum. Er af þeim sökum krafist úrskurðar Yfirfasteignamatsnefndar um lækkun á fasteignamati ofangreindra eigna.”

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfi dags. 22. nóvember 2001 eftir umsögn Fasteignamats ríkisins um framangreinda kæru. Umsögn stofnunarinnar er dags. 12. mars 2002 en þar segir m.a.:

“Tekið er fram að þann 6. júlí sl. barst Fasteignamati ríkisins athugasemd Gylfa Sveinssonar eins þáverandi sameigenda Jóns Baldurssonar að framangreindu þvottahúsi, ketilshúsi og verksmiðjuhúsi og er sú athugasemd til meðferðar hjá stofnuninni. Þá er jafnframt tekið fram að Jón Baldursson er látinn og er dánarbú hans nú skráð eitt af fjórum eigendum að verksmiðjuhúsinu. Aftur á móti seldi Jón Baldursson sjálfur og Gylfi Sveinsson ketilshúsið skv. kaupsamningi dags. 8. júní og 3. september sl., til Álafossbrekkunnar ehf. Þá hafa Gylfi Sveinsson og Sara Jónsdóttir f.h. látins föður selt þvottastöðina til sama aðila skv. afsali og fylgiskjali 1, dags. 6. desember sl.

Endurmat þeirra fasteigna sem í þessari kæru um ræðir hefur ekki tekið gildi þar sem athugasemd (andmæli) var gerð innan tilskilins frests sem ekki hefur enn verið leyst úr. Því stendur hið fyrra fasteignamat enn á eignumum. Það mun standa óbreytt þar til afstaða hefur verið tekin til athugasemdarinnar og eftir atvikum nýrra gagna. Með vísan til þess verður ekki séð að grundvöllur sé fyrir kæru þar sem ákvörðun um niðurstöðu endurmats hefur ekki verið tekin.”

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send umboðsmanni kæranda til kynningar með bréfi dags. 14. mars 2002 og honum gefinn kostur á að koma að athugasemdum. Engar athugasemdir bárust.

Niðurstaða

Þann 15. júní 2001 framkvæmdi Fasteignamat ríkisins endurmat á fasteignamati eigna um allt land. Endurmatið var framkvæmt að kröfu fjármálaráðuneytisins samkvæmt heimild í 32. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, sbr. lög nr. 61/2001. Í tilvitnaðri 32. gr. segir:

“Fasteignamati ríkisins er 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 lögum þessum. Málsmeðferð samkvæmt þessari grein og endurmat einstakra eigna skal fara eftir 31. gr. laganna.”

Um málsmeðferð segir í 3. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001, sbr. lög nr. 61/2001:

Berist beiðni um endurmat fasteignar frá öðrum en eiganda og Fasteignamat ríkisins telur ástæðu til breytinga skal eiganda tilkynnt um þá 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 tekur breytt fasteignamat gildi að liðnum fresti.”


Fasteignamat ríkisins tilkynnti fasteignaeigendum um fyrirhugaðar breytingar og var þeim veittur frestur til athugasemda við endurmatið til 15. september 2001 en þá skyldi nýtt mat taka gildi.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum var kærandi ekki einn eigandi að þeim fasteignum sem kærán varðar. Sameigandi hans hafði þegar gert athugasemdir varðandi fyrirhugaðar breytingar innan tilskilins frests til Fasteignamats ríkisins og tók því endurmat eignanna eigi gildi þann 15. september 2001. Þegar umsögn Fasteignamats ríkisins um kærú þessa var gefin þann 12. mars 2002 lá enn ekki fyrir afstaða til athugasemda og hafði endurmat því ekki tekið gildi. Þar sem ekki liggur fyrir ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignamats eignanna verður þegar af þeirri ástæðu að vísa kærúni frá Yfirfasteignamatsnefnd.

ÚRSKURÐARORÐ:

Framangreindri kærú er vísað frá Yfirfasteignamatsnefnd.


Pétur Stefánsson


Guðný Björnsdóttir


Agnar Gustafsson