

Ár 2000, miðvikudaginn 20. desember var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 9/2000 kveðinn upp svofelldur

ÚRSKURÐUR

Í lok septembermánaðar s.l. barst Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi bréf dags. 25. sept. 2000 frá Magnúsi Inga Erlingssyni hdl., eiganda fasteignarinnar Grundarland 7, Reykjavík:

“Með vísan til bréfs Fasteignamats ríkisins dags. 30. ágúst 2000 er tekin ákvörðun um að taka ekki til matsbreytinga skv. beiðni undirritaðs, hækkun fasteignamats fyrir árið 2000. Sú ákvörðun er hér með kærð til yfirfasteignamatsnefndar, skv. 24. gr. laga nr. 94/1976.

Það skal tekið fram að ekki er gerð athugasemd um tilvist kæruleiða á stjórnarsýslustigi í fyrra erindi heldur á það bent að ákvörðun um hækkun er tekin án þess að eigandi í þessu tilviki undirritaður, hafi fengið færi á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri áður en ákvörðun er tekin um hækkun á fasteignamati þ.e. að hinn svokallaði andmælaréttur hafi verið brotinn. Í þessu tilviki er um mjög íþyngjandi ákvörðun að ræða fyrir undirritaðann.

Ástæður fyrir því að undirritaður taldi óþarfi að starfsmaður fasteignamats ríkisins skoðaði fasteignina eru nokkrar og voru útlistaðar símleiðis tvisvar sinnum gagnvart starfsmanni þó að þeirrar útlístanar sé eigi getið í fyrrgreindu bréfi. Byggðist sú túlkun á því sjónarmiði að fyrir lægju gögn um hvað væri markaðsverð eignarinnar. Óþarfi er því að mati undirritaðs að skoða hana sérstaklega. Ég tel að slíkt mat komi til greina í þeim tilvikum þegar nýlegt markaðsverð liggur ekki fyrir. Öðru máli gegnir um endurskoðun á brunabótamati en þar sem ekki er krafist leiðréttingar á því taldi undirritaður ekki ástæðu til að skoðun færi fram. Um er að ræða íbúðarhúsnæði sem er nýtt sem íbúðarhúsnæði. Telji yfirfasteignamatsnefnd að skoðun sé nauðsynleg og lögbundin leið til þess að hægt sé að taka afstöðu til málsins þá mun að sjálfsögðu orðið við því að heimila skoðun fasteignarinnar.

Fyrir liggur að ekki er tekið tillit til þess í máli undirritaðs að fyrirliggjandi kaupsamningur getur um markaðsverð sem er verulega mun lægra en fasteignamatsverð. Kaupverð eignarinnar markaðist af lélegu ástandi eignarinnar, þ.e. markaðsverðmæti hússins.

Engin afstaða tekin til efni kaupsamningsins sem liggur fyrrgreindu endurmati. (sic)

Hlýtur það að vera hinn rétti og eini fyrirliggjandi mælikvarði á fasteignamati þessa tiltekna húss með vísan til 1. mgr. 17. gr. laga nr. 94/1976. Ber að túlka 26. gr. laganna í ljósi 1. mgr. 17. gr. laga nr. 94/1976 þ.e. að beita skuli lögbundnum framreikningi þegar markaðsverðmæti fasteignarinnar liggur ekki fyrir.

Ekki er að mínu mati forsenda til þess að hækka fasteignamatið í ljósi þess að markaðsverð eignarinnar liggur fyrir enda þótt almennar hækkningar hafi orðið á fasteignaverði. Telur undirritaður því fyrrgreint endurmat rangt, byggt á tilviljunarkenndu mati og algjörlega úr tengslum við fyrirliggjandi gögn sem endurspeglar markaðsverðmæti hússins.

Aðalkrafa undirritaðs er sú að fyrirliggjandi kaupsamningur verði lagður til grundvallar við ákvörðun fasteignamats á Grundarlandi 7, Reykjavík og jafnframt að neitun fasteignamats ríkisins verði ógilt vegna óvandaðs undirbúnings og brots á andmælarétti.”

Aðdragandi máls þessa er sá að með bréfi 30. maí 2000 til Fasteignamats ríkisins óskar kærandi Magnús Ingi Erlingsson eftir úrskurði um endurmat fasteignamats á Grundarlandi 7 í Reykjavík. Í upphafi bréfsins segir:

“Undirritaður þinglýstur eigandi að Grundarlandi 7, Reykjavík óska hér með fyrir mína hönd og eiginkonu minnar Sunnu Ólafsdóttur sem einnig er þinglýstur eigandi, eftir að úrskurðað verði endurmati fasteignamats vegna Grundarlands 7, Reykjavík.

Krafist er nýs úrskurðar um fasteignamat eignarinnar, sbr. 21. gr. laga nr. 97/1978 um skráningu og mat fasteigna.”

Í bréfinu segir ennfremur:

“Fasteignamat eignarinnar er nú 22.121.000 en kaupverð eignarinnar er 15.200.000. Á þessu er verulegur munur og er þess krafist að fasteignamat eignarinnar verði fært niður í 15.200.000. Þess ber að geta að undirrituðum var ekki veittur kostur á að gera athugasemdir

um hækkun fasteignagjalda milli ára í samræmi við ákvæði stjórnarsýslulaga áður en ákvörðun um þá hækkun var tekin.”

Í hinum kærða úrskurði Fasteignamats ríkisins frá 30. ágúst 2000 segir:

“Fasteignamati ríkisins hefur borist bréf yðar, dags. 30. maí sl., þar sem gerð er krafa um endurmat á fasteignamati fasteignarinnar 203-7364, einbýlishúss 04 0101 og bíl-skýlis 05 0101 að Grundarlandi 7 í Reykjavík. Með bréfi yðar fylgdi afrit kaup-samnings, dags. 27. apríl 1999.

Samkvæmt 1. mgr. 17. gr. laga nr. 94/1976 skal skráð matsverð fasteignar 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. Þá kemur fram í 26. gr. laganna að skráðu matsverði fasteigna skuli breytt í fasteignaskrá í samræmi við framreikningsstuðla, sem taka mið af breytingu verðlags fasteigna við kaup og sölu fasteigna yfir eitt ár. Hækkun á fasteignamati framangreindrar fasteignar sem kom fram í fasteignaskrá 1. desember 1999 stafaði einvörðungu af hinum árlega lögbundna framreikningi.

Yður var tilkynnt um nýtt fasteignamat eignarinnar með tilkynningarseðli stofnunarinnar, sem fylgir ávallt skattskýrslum og sendur er út í febrúar ár hvert. Þar var m.a. tekið fram að heimilt sé að kæra fasteignamatið til stofnunarinnar og frestur væri til 1. júní s.l. Almennt er úrræði þetta nefnt kæra þó ekki sé um kæru um að ræða í stjórnarsýslulegri merkingu þar sem með stjórnarsýslukæru er átt við það réttarræði að aðili máls eða annar sá sem á kærurétt skjóti stjórnvaldsákvörðun til æðra stjórnvalds sem þá sé skylt að endurskoða ákvörðunina, sbr. skýringarrit forsætisráðuneytisins um stjórnarsýslulögin bls. 246. Hér er í raun um endurupptöku máls að ræða og er heimild að finna í 21. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 94/1976. Endurupptaka mats er forsenda fyrir því að málið verði kært til yfirfasteignamatsnefndar, og eru úrskurðir hennar fullnaðarúrskurðir, sbr. 24. gr. laga nr. 94/1976. Réttur eiganda til að koma að sjónarmiðum sínum á tveimur stjórnarsýslustigum virðist því vera tryggður. Þann 8. júní sl. var matsmanni Fasteignamats ríkisins neitað um aðgang að húsi yðar til að skoða það með tilliti til þessa erindis og var hús yða einungis skoðað að utanverðu. Fasteignamat ríkisins telur ekki vera tilefni matsbreytinga með vísan til framangreindrar skoðunar og fyrirliggjandi gagna.”

Mál þetta var tekið fyrir á fundi Yfirfasteignamatsnefndar hinn 4. október 2000 og þá ákveðið að óska frekari gagna frá kæranda, þ.á.m. kaupsamnings um eignina, sem kærandi hefur fúslega látið í té.

Þá var málið sent til umsagnar Reykjavíkurborgar með bréfi 1. nóvember 2000.

Hinn 9. nóvember gekk Yfirfasteignamatsnefnd á vettvang, nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Agnar Gústafsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Á vettvang mættu kærandi Magnús Ingi Erlingsson, en af hálfu Reykjavíkurborgar Eiríkur Svavarsson fulltrúi.

Eignin var ítarlega skoðuð í fylgd eiganda og borin saman við teikningar. Húsið er einlyft einbýlishús skráð 294 m² að heildarflatarmáli í fasteignamatsskrá, byggingarár 1969. Húsið stendur á sameiginlegri lóð með Grundarlandi 1, 3 og 5 og er heildarstærð lóðar talin vera 4555 m². Hið kærða fasteignamat frá 1. des. 1999 nemur alls 22.698 þús. kr. Kærandi Magnús Ingi Erlingsson og kona hans Sunna Ólafsdóttir eignuðust húsið með kaupsamningi dags. 27. apríl 1999, er liggur frammi í málinu.

Seljandi var Landsbanki Íslands, en kaupverð nam alls 15.200 þús. kr. Í kaupsamningi kemur fram að verulegir gallar eru á húsinu m.a. að þakið lekur, loftklæðningar eru skemmdar, gólf er sigið og sprungið o.fl. sem upp er talið.

Af ummerkjum er ljóst að húsið hefur mátt heita ófúðarhæft þegar núverandi eigendur tóku við því. Þau hófu viðgerðir án tafar. Á árinu 1999, þ.e. frá þeim tíma er

kaupsamningur er gerður til 1. des. 1999 þegar hið umdeilda fasteignamat tók gildi létu eigendur m.a. endurnýja dúk á þaki og lagfæra skemmdir eftir leka, rétta af sigið gólf í stofu, setja gólfflísar á forstofu, eldhús og borðstofu, endurnýja eldhúsinnréttingu og tæki í eldhúsi, skipta um ofna að hluta o.fl. Eigendur hafa haldið endurbótum á húsinu áfram á þessu ári. Þær endurbætur eru ekki andlag þess mats er hér um ræðir.

Í lögum nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna segir í 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. Sé slíkt gangverð sambærilegra eigna ekki þekkt skal skráð matsverð ákveðið eftir bestu fáanlegri vitneskju um sambærilegt gangverð með hliðsjón af kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlumindum, jarðvegsgerð, gróðurfari, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar."

og í 18. gr. sömu laga:

"Við ákvörðun matsverðs skv. 17. gr. skal eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir s.s. stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga. Huglægu, örökstuddu mati skal ekki beitt nema engra annarra kosta sé vöð um ákvörðun matsverðs."

Í 21. gr. laganna segir enn:

"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. Nýtt matsverð skal þegar skráð í fasteignaskrá og gildir með þeim almennu breytingum sem á því geta orðið, sbr. 22. gr., þar til því er hrundið með nýju mati eða yfirmati."

og í 24. gr.

"Hagsmunaaðilar skv. 21. gr. geta kært niðurstöðu endurmats samkvæmt þeirri grein til yfirfasteignamatsnefndar. Kæra skal vera skrifleg og studd rökum og nauðsynlegum gögnum. Um meðferð máls fyrir nefndinni, framlagningu gagna eða málflyting fer eftir ákvörðun nefndarinnar. Nefndin skal úrskurða slíkt mál innan þriggja mánaða frá kæru nema sérstök heimild fyrir frestum sé veitt af hálfu ráðuneytisins. Niðurstaða kærumáls skal þegar tilkynnt aðila þess og nýtt matsverð þegar skráð í fasteignaskrá. Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar er fullnaðarúrskurður."

Af kæru eigenda til Fasteignamats ríkisins frá 30. maí 2000 svo og af aðalkröfu kæranda í máli þessu verður að ætla að krafa þeirra byggji á rétti þeirra til að krefjast endurmats á eign sinni sbr. 21. gr. laga nr. 94/1976, en takmarkist ekki eingöngu við framreikning fasteignamats 1999. Ber því að afgreiða erindi þeirra á grundvelli 24. gr. sömu laga. Þess ber að geta að fella varð hinn kærða úrskurð Fasteignamats ríkisins án þess að stofnunin fengi leyfi kæranda til að skoða eignina. Þessvegna var ekki unnt að endurskoða fasteignamatið með hliðsjón af ástandi hússins og fella um það rökstuddan úrskurð.

Ekki verður fallist á að andmælaréttur hafi verið brotinn þar sem framreikningur fasteignamats milli ára er almenn aðgerð sbr. 26. gr. laga nr. 94/1976.

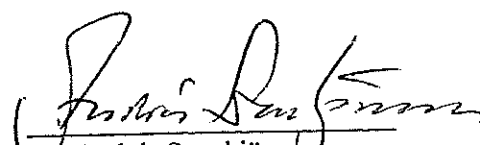
Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af kaupverði eignarinnar og þeim endurbótum sem á henni voru gerðar á árinu 1999 og meintu ástandi hennar í nóvember það ár að eignin sé hæfilega metin kr. 18.000 þús. í fasteignamati því er gildi tók 1. desember 1999.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat eignarinnar Grundarland 7, Reykjavík, telst hæfilega ákveðið kr. 18.000 þús. í fasteignamati því er gildi tók 1. desember 1999.


Pétur Stefánsson form.


Agnar Guðafsson


Andrés Svanbjörnsson