

Ár 1985, miðvikudaginn 2.janúar, var í málinu nr. 5/1984 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

Ú R S K U R Ð U R :

Málavextir eru þeir, að með bréfi, dags. 3.október 1983, fór Halldóra Sæmundsdóttir, Álfaskeiði 74 í Hafnarfirði, þess á leit við Fasteignamat ríkisins, að það endurákvæði fasteignamat 36 lóða við Sjávargötu í Bessastaðahreppi "pr. 1/12 1979". Tók Halldóra fram í bréfi þessu, að hún hefði verið einn sameigenda umræddra lóða á nefndu tímamarki. Bessastaðahreppur hafði með tilkynningum til Fasteignamats ríkisins, öllum dags. 27. október 1982, óskað mats á 33 lóðum við Sjávargötu, þ.e. nr. 1 - 30, 32, 34 og 36, og voru þær teknar til fasteignamats á árinu 1983. Með bréfi, dags. 28. október 1983, tók Fasteignamat ríkisins til greina ofangreinda beiðni um endurákvörðun á fasteignamati nefndra 33 lóða og ákvað matsverð þeirra miðað við 1.desember hvers árána 1979 - 1982. Við þá ákvörðun var fasteignamat lóðanna 1983 endurreiknað á grundvelli þeirra breytinga, er orðið höfðu umrætt árábil á fasteignamati samkvæmt ákvörðun Yfirfasteignamatsnefndar um framreikning fasteignamats, sbr. 26. gr. laga nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna.

Fjármálaráðuneytið hefur með bréfi, dags. 8.mars 1984, kært síðastgreinda ákvörðun Fasteignamats ríkisins til Yfirfasteignamatsnefndar. Óskað var umsagnar Bessastaðahrepps og Halldóru Sæmundsdóttur um kæru fjármálaráðuneytisins með bréfum nefndarinnar, dags. 26.apríl 1984. Svör bárust ekki, og voru nefndir þrjár aðilar boðaðir á fund nefndarinnar 22. ágúst 1984 til að gera frekari grein fyrir sjónarmiðum sínum í málinu og leggja fram gögn, eftir því sem ástæða þætti til. Þar kom fulltrúi fjármálaráðuneytisins og lagði fram skriflega greinargerð ásamt nokkrum gögnum. 5. september barst síðan greinargerð frá Halldóru Sæmundsdóttur ásamt gögnum. Bæði Halldóra og fjármálaráðuneytið sendu síðan viðbótargögn.

Krafa fjármálaráðuneytisins er sú, að endurmat þeirra lóða, sem um ræðir hér að framan, verði ekki látið öðlast gildi fyrr en frá og með þeim degi, er endurákvörðun átti sér stað, þ.e. 28.október 1983.

Fjármálaráðuneytið styður kröfu sína í fyrsta lagi þeim rökum, að umrætt endurmat byggist á 21.gr. laga nr. 94/1976. Ekki sé hins vegar heimilt að láta slíkt mat hafa afturvirk áhrif. Sé það stutt af samanburði við 22.gr. sömu laga, sem heimili afturvirk mat. Veigamikil efnisrök styðji og þessa niðurstöðu, þar sem fasteignamat á hverjum tíma sé grundvöllur undir eða skipti máli við ákvörðun fjölmargra gjalda til ríkis og sveitarfélaga. Myndu afturvirkar ákvarðanir valda óviðunandi glundroða.

Í öðru lagi bendir ráðuneytið á, að umrætt land, hafi verið óhreyft og óskipt á þeim tíma, er hið endurgerða mat Fasteignamats ríkisins sé talið taka gildi. Samkvæmt lögum og reglugerð um fasteignamat sé forsenda lóðamats sú, að lóð sé orðin byggingarhæf á matsdegi, en því hafi alls ekki verið til að dreifa um lóðir þær, sem í málinu greini.

Fjármálaráðuneytið hefur gert rækilega grein fyrir sjónarmiðum sínum og rökstutt þau í skriflegum greinargerðum.

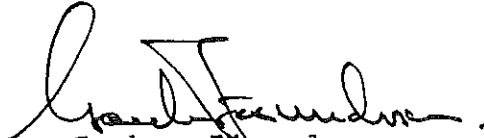
Í greinargerð sinni til Yfirfasteignamatsnefndar hefur Halldóra Sæmundsdóttir krafist þess, að kröfum fjármálaráðuneytisins verði hafnað og endurmat Fasteignamats ríkisins samkvæmt bréfinu frá 28.október 1983 látið standa óhaggað. Í greinargerðinni er meðal annars tekið fram, að 21. og 22. gr. laga nr. 94/1976 verði að skoða og skýra sem eina heild. Fá ekki staðist, að mat að kröfu tiltekinna hagsmunaaðila geti verið afturvirkt, en mat eftir kröfu annarra ekki. Þá sé með öllu óviðunandi, að seinvirk ákvörðun eða afgreiðsla opinberra aðila eigi að geta valdið því, að ein meginregla laganna, sem meðal annars komi fram í 17.gr., missi gildi sitt að verulegu leyti. Eru sjónarmið þessi ítarlega rökstudd í greinargerðinni.

Eins og mál þetta liggur fyrir, kemur hér til úrlausnar, hvort skilyrði séu til að skrá og meta umræddar lóðir miðað við 1.desember 1979. Samkvæmt gögnum málsins var skipulagning Sjávargötu til meðferðar í hreppsnefnd og bygginga- og skipulagsnefnd Bessastaðahrepps á árunum 1979 og 1980. Tillöguuppdráttur virðist hafa legið fyrir í nóvembermánuði 1979, en ekki er alveg ljóst, hvort sá uppdráttur var lagður óbreyttur til grundvallar byggð á þessum stað. Samningur milli landeigenda og hreppsins varðandi sölu og útvísun lóða og fleiri atriði var undirritaður 21.október 1980. Var síðan farið

að ráðstafa lóðum á árinu 1981. Af þessum sökum hafa umræddar lóðir ekki getað talist sjálfstæðar fasteignir á árinu 1979 og brestur því lagaskilyrði til að skrá og meta þær sem slíkar í fasteignamati miðað við 1. desember 1979. Hins vegar er ljóst, að óúrskipt land Landakots, sem lóðunum var síðar skipt út úr, var ekki metið í fasteignamati því, er tók gildi 1. desember 1979. Eiga landeigendur kröfu á að fá það leiðrétt. Ber þá að meta óúrskipt land Landakots í heild miðað við verðlag og allar aðstæður í nóvember 1979.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Meta ber óúrskipt land Landakots í heild miðað við verðlag og allar aðstæður í nóvember 1979 og skal það mat teljast hafa tekið gildi 1. desember sama ár.


Gaukur Jökundsson


Pétur Stefánsson


Guðmundur Magnússon