

Ár 2004, miðvikudaginn 29. desember var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 1/2004 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dags. 27. janúar 2004, kærir Tómas Eiríksson hdl. fyrir hönd Stoða hf., kt. 450599-3529, Kringlunni 4-12, Reykjavík ákvörðun Fasteignamats ríkisins um fasteignamat Suðurlandsbrautar 2, Reykjavík, fastanúmer 201-2604.

Krafa kæranda er að Yfirfasteignamatsnefnd felli hina kærða ákvörðun úr gildi og að fram til þess tíma að Fasteignamat ríkisins taki nýja lögmæta ákvörðun skuli eldra fasteignamat fasteignarinnar gilda.

Í kærubréfi kemur m.a. fram að kæranda hafi með bréfi, dags. 18. september 2003, borist tilkynning um brunabótamat frá Fasteignamati ríkisins. Við nánari athugun á tilkynningunni hafi kærandi orðið þess var að fasteignamat Suðurlandsbrautar 2 hafi breyst. Af tilkynningunni hafi hins vegar ekki verið ráðið hvenær ákvörðun um nýtt fasteignamat hefði verið tekin. Af þessu tilefni hafi Fasteignamati ríkisins verið ritað bréf, dags. 28. nóvember 2003, og óskað svara við tilteknum spurningum. Í svari Fasteignamats ríkisins sem borist hafi í byrjun janúar 2004 komi ekki fram hvenær ákvörðun um nýtt fasteignamat hafi verið tekin en skýrlega verði af svarinu ráðið að stofnunin líti svo á að ákvörðun um nýtt fasteignamat liggji fyrir.

Af hálfu kæranda er á því byggt að ákvörðun Fasteignamats ríkisins um fasteignamat fasteignarinnar að Suðurlandsbraut hafi verið stjórnvaldsákvörðun og að stofnuninni hafi borið að fara að stjórnslutöku við töku hennar. Hafi verið svo miklir annmarkar á málsmeðferð við töku ákvörðunarinnar að tilefni sé til að skjóta málinu til æðra stjórnvalds og fá ákvörðunina ógilta. Nánar um grundvöll kærunnar og sjónarmið kæranda er vísað til ítarlegrar greinargerðar sem fylgdi kærubréfi.

Í ítarlegri greinargerð sem fylgdi kærubréfi eru m.a. raktir þeir annmarkar sem kærandi telur hafa verið á ákvörðun Fasteignamats ríkisins um nýtt fasteignamat. Þar segir:

„Var ákvörðunin haldin margvíslegum annmörkum sem nú verða stuttlega raktir:

1. Eiganda ekki tilkynnt um meðferð máls, sbr. 14. gr. stjórnslutöku.
2. Eiganda ekki gefinn kostur á að tjá sig um málið, sbr. 13. gr. stjórnslutöku. Undantekningar frá veitingu andmælaréttar geta ekki átt við, sbr. það sem rakið er í kafla V.
3. Málið ekki rannsakað nægilega, sbr. 10. gr. stjórnslutöku. Má í því sambandi t.d. nefna að skýringu og gagna frá eiganda var ekki aflað.
4. Birtingu ákvörðunar verulega áfátt. Hefur aðeins verið birt eiganda með „tilkynningu um brunabótamat“ frá 18. september 2003 þar sem segir meðal annars: „Hér með er yður tilkynnt ákvörðun um brunabótamat húseignarinnar. – Unnt er að beiðast rökstuðnings fyrir ákvörðun þessari. [...] – Kæra má ákvörðunina til yfirfasteignamatsnefndar skv. 6. mgr. 2. gr., sbr. 5. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994. [...]“ Ekkert er fjallað um hið nýja fasteignamat. Eigandi varð fyrst var við hið nýja fasteignamat 28. nóvember 2003 við nánari skoðun tilkynningarinnar. Reyndar liggur ekki enn fyrir hvenær ákvörðunin var tekin þar sem Fasteignamatið veitti ekki upplýsingar um það eins og beðið var um í bréfi, dags. 28. nóvember 2003.

5. Ekki veittar leiðbeiningar um heimild eiganda til að fá ákvörðun rökstudda, til að kæra ákvörðunina o.s.frv., sbr. 2. mgr. 20. gr. stjórnsýslulaga.
 6. Ef líta má á bréf Fasteignamatsins frá 4. febrúar 2004 (sic) sem rökstuðning fyrir ákvörðuninni uppfyllir hann ekki skilyrði 22. gr. stjórnsýslulaga, m.a. um hvaða meginsjónarmið voru ráðandi við matið.
- Verður að telja þessa annmarka svo mikla að ákvörðunin sé ógildanleg.“

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfum, dags. 3. febrúar 2004, eftir umsögnum Reykjavíkurborgar og Fasteignamats ríkisins um framangreinda kæru. Umsögn af hálfu Reykjavíkurborgar barst með bréfi borgarlögmanns, dags. 11. febrúar 2004. Í bréfinu er rakið efni kærunnar og segir þar að skýrt komi fram í kærinni að hún lúti að meintum ágöllum á málsmeðferð, en ekki að efni ákvörðunar Fasteignamats ríkisins. Síðan segir:

„Um yfirfasteignamatsnefnd er fjallað í 33. gr. laga nr. 6/2001. sbr. 1. mgr. 33. gr. skal nefndin annast yfirmat fasteigna fyrir landið allt. Um kæru til nefndarinnar er fjallað í 34. gr. laganna sem heimilar hagsmunaaðilum skv. 31. gr. að kæra niðurstöðu endurmats samkvæmt þeirri grein til nefndarinnar. Einnig er heimilt skv. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga að bera úrskurð Fasteignamats ríkisins um gjaldstofn fasteignaskatts til nefndarinnar, svo og ágreining um gjaldskyldu vegna skattsins. Þá er og kveðið á um í 5. gr. laga nr. 48/1994 um brunabótamat að ágreiningi um brunabótamat megi skjóta til yfirfasteignamatsnefndar. Telja verður heimildir til að kæra ákvarðanir Fasteignamatsins til nefndarinnar tæmandi taldar í nefndum lögum. Ennfremur verður ekki ráðið af framangreindum lögum að yfirfasteignamatsnefnd hafi neinar almennar heimildir til stjórnsýslueftirlits með Fasteignamati ríkisins eins og kærandi virðist byggja á. Samkvæmt framansögðu er ljóst að álitamál þau og aðfinnslur sem raktar eru í umræddri kæru falla utan valdsviðs yfirfasteignamatsnefndar. Með vísan til þessa ber yfirfasteignamatsnefnd að vísa kærinni frá.“

Umsögn Reykjavíkurborgar var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 19. febrúar 2004 og honum gefinn kostur á að koma að athugasemdum. Athugasemdir bárust með bréfi lögmanns kæranda dagsettu 24. febrúar 2004.

Greinargerð Fasteignamats ríkisins er dagsett 22. júlí 2004 en þar segir m.a.:

„Eins og fram kemur í bréfi stofnunarinnar var nýtt brunabótamat og nýtt fasteignamat fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2 í Reykjavík ákvarðað í framhaldi af því að stofnuninni barst tilkynning um fokheldi viðbyggingar. Lagaskylda hvílir á stofnuninni að meta allar nýjar og breyttar eignir, sem upplýsingar berast um skv. 19. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, innan tveggja mánaða frá því að upplýsingar um þær bárust stofnuninni nema sérstakar ástæður hamli, sbr. 30. gr. sömu laga. Tilkynning um nýja fasteign eða breytta fasteign berst frá byggingarfulltrúa, sbr. 19. gr. laga nr. 6/2001.“

Breyting fasteignar grundvallast ávallt á umsókn eiganda um byggingarleyfi t.d. fyrir viðbyggingu, eins og um ræðir hér, og er því ávallt að frumkvæði eiganda. Í umsókn sinni um byggingarleyfi leggur eigandinn fram hönnunargögn í samræmi við skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997, sbr. 43. gr. Þau greinast í uppdraetti og fylgiskjöl. Uppdrættir greinast síðan í aðaluppdraetti, séruppdraetti og deiliuppdraetti, en til fylgiskjala heyra m.a. forsendur og útreikningar. Hér er um að ræða tæknilega ítarleg gögn um bygginguna og gerð er nánari grein fyrir efni þeirra í 46. gr. laga nr. 73/1997. Þar er kveðið á um að aðaluppdraettir skulu gera grein fyrir formi, útliti, stærð og staðsetningu mannvirkis, byggingarefnum, byggingaraðferðum, innra skipulagi og notkun, brunavörnum, skipulagi lóðar og hvernig mannvirkið fellur að næsta umhverfi og samþykktu deiliskipulagi. Þá er m.a. tekið þar fram að séruppdraettir séu; byggingaruppdraettir sem gera nánari grein fyrir mannvirki í heild sinni, uppdraettir að skipulagi lóðar, gróðri og girðingum, burðarþolsuppdraettir sem gera grein fyrir burðarkerfi mannvirkis,

upprættir lagnakerfa, svo sem raflagna, hitalagna, neysluvatnslagna, loftræstikerfa, slökkvilagna, sem sýna eðli þeirra, fyrirkomulag og frágang, deiliupprættir er gera nánari grein fyrir einstökum atriðum sem fram koma á öðrum upprættur og útfærslu þeirra í smáatriðum.

Fasteignamat breyttrar byggingar er byggt á hönnunargögnum, sem send eru frá byggingarfulltrúa, og matsaðferðarfræði stofnunarinnar. Ítrekað er bent á að þau gögn eru lögð fram af eiganda við umsókn um byggingarleyfi viðbyggingarinnar. Við ákvörðun fasteignamats liggja ekki fyrir önnur gögn fyrir utan skoðunarskýrslu matsmanns og hefur eigandi þá verið viðstaddur skoðun eða fulltrúi hans. Í greinargerð stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 kemur fram að kjarni andmælaþinglunnar sé að ekki verði tekin ákvörðun um réttarstöðu aðila fyrir en honum hafi verið veittur kostur á að kynna sér málgögn og málsástæður sem ákvörðun byggist á og að tjá sig um málið. Jafnframt er í umfjöllun um 13. gr. laganna tekið fram að ekki sé hins vegar talið nauðsynlegt að málsaðili tjái sig um mál ef afstaða hans liggur fyrir í málgögnum.

Öðru máli gegnir hins vegar um endurmat fasteignar, sbr. 31. og 32. gr. laga nr. 6/2001. Beiðni um endurmat fasteignamats er sett fram á grundvelli þess að beiðandi telur að fasteignamat eignar sé ekki í samræmi við 27. gr. laganna, en þar segir 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. Í 31. gr. er mælt fyrir um að aðili, sem verulega hagsmuni getur átt í matsverði eignar og sættir sig ekki við skráð mat skv. 29. og 30. gr., getur krafist endurmats. Þá getur Fasteignamat ríkisins að eigin frumkvæði endurnetið einstakar eignir í því skyni að tryggja samræmt mat hliðstæðra eigna. Í langflestum tilvikum er það eigandi sem setur fram beiðni um endurmat. Aftur á móti ef beiðnin stafar frá öðrum en eiganda eða endurmat fer fram vegna frumkvæðis Fasteignamats ríkisins þá er mælt fyrir um í 31. gr. laganna að tilkynna skuli eiganda um þá breytingu sem fyrirhugað er að gera á fasteignamati og veita honum a.m.k. fjögurra vikna frest til að koma að sjónarmiðum sínum. Sama málsmeðferð skal viðhöfð ef beiðni berst frá fjármálaráðuneytinu eða sveitarfélagi um að taka til endurmats fjölda eigna í einni aðgerð, þ.e. einstakar tegundir eigna eða eignir í tilteknum hverfum, sveitarfélögum eða lanshlutum, sbr. 32. gr.

Af þessu má vera ljóst að frummat fasteignamats vegna breytinga á byggingu skv. 30. gr. laga nr. 6/2001 ber að á allt annan hátt en endurmat fasteignamats skv. 31. eða 32. gr. laganna og því málsmeðferðin ólík samkvæmt lögum nr. 6/2001. Við frummat fasteignamats liggja fyrir upplýsingar frá eiganda í formi hönnunargagna og byggir ákvörðun fasteignamats á þeim, eins og fyrir segir. Með andmælaþinglunni er leitast við að tryggja rétt aðila þannig að hagsmunum þeirra verði ekki stefnt í voða með handahófskenndum ákvörðunum. Jafnframt er reglunni ætlað að stuðla að því að mál sé nægjanlega vel upplýst áður en ákvörðun er tekin. Þessum báðum markmiðum er náð með framanlýstri málsmeðferð. Í stjórnarsýslunni er jafnframt mikilvægt að skilvirkni sé fyrir hendi og bent er á að fjöldi frummats fasteignamats hjá stofnuninni vegna nýrra eða breyttra fasteigna hefur verið u.þ.b. 7000 talsins á undanförunum árum.

Að lokum er tekið fram að í byrjun hvers árs sendir Fasteignamat ríkisins tilkynningarseðil til allra fasteignaeigenda um fasteignamat og brunabótamat eigna þeirra miðað við 31. desember ár hvert. Það er m.a. veittur kostur á að gera athugasemdir við matið fyrir tiltekinn frest. Berist athugasemdir innan frestsins sem leiðir til breytinga á fasteignamati þá gildir sú breyting frá og með síðastliðnum 31. desember.“

Umsögn Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 12. ágúst 2004 og honum gefinn kostur á að koma að athugasemdum. Athugasemdir bárust með bréfi lögmanns kæranda dagsettu 20. ágúst 2004. Í bréfinu segir:

„1. Af umsögninni má ráða að Fasteignamat ríkisins líti svo á að mál um fasteignamat breyttrar fasteignar hefjist að frumkvæði eiganda.

Því er mótmælt að umsókn um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa feli í sér upphaf máls fyrir Fasteignamati ríkisins, sem lýkur með matskenndri stjórnvaldsákvörðun þess um nýtt fasteignamat fasteignar, enda er um að ræða tvö aðskilin mál sem lýkur með stjórnvaldsákvörðunum tveggja óskyldra stjórnvalda. Að þessu virtu er alls ekki hægt að líta svo á að eigandi fasteignar eigi frumkvæði að málinu með framlagningu umsóknar um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa. Þessu til frekari stuðnings er vísað til þeirra röksemda sem raktar eru í IV. kafla greinargerðar, sbr. mskj. nr. 1, um að málið hafi hafist að frumkvæði Fasteignamats ríkisins en ekki umbjóðanda míns.

2. Af umsögninni verður ráðið að stjórnvaldsákvörðun um fasteignamat breyttrar fasteignar byggji á hönnunargögnum, matsaðferðarfræði Fasteignamats ríkisins og skoðunarskýrslu matsmanns.

Umbjóðanda mínum var hvorki veittur kostur á að kynna sér og tjá sig um skoðunarskýrslu matsmanns né var hann upplýstur um á hvaða sjónarmiðum yrði byggt við mat á fasteigninni. Afstaða umbjóðanda míns til þessara atriða lá því ekki fyrir er stjórnvaldsákvörðunin var tekin.

Í framhaldi af þessu er rétt að áréttta að stjórnvaldsákvörðun Fasteignamats ríkisins um fasteignamat breyttrar fasteignar er matskennd. Eðli máls samkvæmt getur afstaða eiganda til málgagna og málsástæðna haft meiri áhrif við þær aðstæður en ef stjórnvaldsákvörðun er lögbundin. Er því sérlega mikilvægt við töku matskenndra stjórnvaldsákvörðana að afstaða málsaðila liggja fyrir áður en slík stjórnvaldsákvörðun er tekin. [...]

3. Umfjöllun í umsögn um ólíka málsmeðferð eftir því hvort mál varðar frummat fasteignamats breyttrar fasteignar eða endurnmat fasteignamats.

Af þessu tilefni skal árétttað að ákvörðun Fasteignamats ríkisins um frummat fasteignamats breyttrar fasteignar er stjórnvaldsákvörðun. Þer Fasteignamati ríkisins að fara að stjórnvísulögum nr. 37/1993 við töku þeirrar ákvörðunar, enda verður ekki ráðið af lögum nr. 6/2001 um skráningu mat fasteigna eða lögskýringargöngum að „einfaldari“ málsmeðferðarreglur eigi að gilda við frummat fasteignamats breyttrar fasteignar.

Í umsögninni bendir Fasteignamat ríkisins á, að það sendi tilkynningarseðil til allra fasteignareigenda um fasteignamat og brunabótamat eigna þeirra miðað við 31. desember ár hvert, þar sem eigendunum er gefinn kostur á að gera athugasemdir við mötin. Að þessu virtu er vandséð að það myndi bitna á skilvirkni stofnunarinnar að senda eigendum þeirra fasteigna, sem metnar eru frummati, tilkynningar um fyrirhugað fasteignamat og gefa þeim færi á að tjá sig um málið „áður en“ ákvörðun er tekin, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga.“

Af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar var óskað eftir frekari upplýsingum frá Fasteignamati ríkisins. Í bréfi Fasteignamats ríkisins, dags. 27. október 2004, er vísað til beiðni nefndarinnar en síðan segir:

„Af því tilefni er tekið fram að tæknifræðingur hjá stofnuninni var oft í símasambandi vð fulltrúa Fasteignafélagsins Stoða hf., Kristin Guðmundsson, vegna málsins og skoðunar á húseigninni. Af hálfu félagsins var ákveðið að húsvörður eignarinnar skyldi vera viðstaddur skoðunina sem fór fram 8. september 2003 og framkvæmd var af fyrrgreindum tæknifræðingi. Byggingarár eldri hluta húseignarinnar er 1959, en viðbyggingarinnar og í kjölfar skoðunarinnar var afskriftarár hrábyggingar húseignarinnar ákveðið 1980 og vegna frágangslíða 2002. Tilkynning um niðurstöðu matsins, dags. 18. september 2003, var síðan send eiganda.“

Bréfinu fylgdu útprentanir úr skrá Fasteignamats ríkisins um stærðarskráningu eignarinnar samkvæmt skráningartöflu og lýsingu rýma og jafnframt skjámyndir úr matskerfi stofnunarinnar. Með bréfi Yfirfasteignamatsnefndar dags. 10. nóvember 2004 var lögmanni kæranda sent afrit af bréfi Fasteignamatsins og gefinn kostur á að gera

athugasemdir. Athugasemdir bárust í bréfi lögmannsins dags. 25. nóvember 2004 þar segir:

Undirritaður hefur aflað upplýsinga frá Kristni Guðmundssyni, starfsmanni umbjóðanda míns, og Guðna Ólafi Brynjólfssyni, húsverði á Nordica Hotel að Suðurlandsbraut 2, vegna fullyrðinga í umræddu bréfi Fasteignamats ríkisins um aðkomu þeirra að málinu.

Kristinn staðfesti að tvívegis hefði verið hringt í hann frá Fasteignamatinu vegna fasteignarinnar. Var í bæði skiptin einungis verið að óska eftir upplýsingum úr bókhaldi umbjóðanda míns um kostnað hans af breytingum á fasteigninni. Kristinn benti Fasteignamatinu á að ræða við húsvörð Nordica Hotel til að geta skoðað fasteignina. Önnur samskipti segist Kristinn ekki hafa átt við Fasteignamatid vegna umræddrar fasteignar. Honum hafi ekki verið gefið færi á að tjá sig um skoðunarskýrslu matsmannsins né hafi honum verið veittar upplýsingar um á hvaða sjónarmiðum yrði byggt við mat á fasteigninni.

Guðni Ólafur starfar ekki á vegum umbjóðanda míns, heldur er starfsmaður Nordica Hotel. Guðni Ólafur staðfesti að hann hefði "rölt" með mönnum frá Fasteignamatinu er þeir komu að skoða fasteignina og opnað fyrir þeim læst herbergi o.þ.h. Hann sagðist ekki hafa verið spurður um nein atriði varðandi fasteignina og sagðist ekki hafa séð eða fengið í hendur nein gögn um fasteignamatid.

Að framangreindu virtu stendur umbjóðandi minn við það sem fram kemur í bréfi dags. 20. ágúst 2004 til yfirfasteignamatsnefndar, um að honum hafi hvorki verið veittur kostur á að kynna sér og tjá sig um skoðunarskýrslu matsmanns né verið upplýstur um á hvað sjónarmiðum yrði byggt við mat á fasteigninni. Afstaða umbjóðanda míns til þessara atriða lá því ekki fyrir er stjórnvaldsákvörðunin var tekin. Í þessu sambandi ber að hafa í huga að Fasteignamat ríkisins hefur ekki lagt fram nein gögn fyrmefndum fullyrðingum sínum til stuðnings sem koma fyrst fram núna, eða meira en þremur mánuðum eftir að upphafleg greinargerð Fasteignamats var skrifuð.

Varðandi "tilkynningu" Fasteignamats ríkisins um niðurstöðu matsins til umbjóðanda míns í bréfi, dags. 18. desember 2003, hafa áður verið gerðar athugasemdir við hana, sbr. lið 4 í VI. kafla greinargerðar, dags. 22. janúar 2004, á mskj. nr. 1. Eru þær athugasemdir áréttáðar hér með."

Niðurstaða:

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatsnefnd með bréfi lögmanns kæranda dags. 27. janúar 2004. Vegna tafa sem urðu við afgreiðslu málsins heimilaði fjármálaráðuneytið frest til að ljúka málinu, sbr. 2. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna.

Kærandi krefst þess að hin kærða ákvörðun Fasteignamats ríkisins um fasteignamat húseignarinnar Suðurlandsbrautar 2 verði felld úr gildi og að eldra fasteignamat eignarinnar gildi fram til þess tíma að Fasteignamat ríkisins taki nýja lögmeta ákvörðun. Af hálfu kæranda er á því byggt að ákvörðunin hafi verið haldin svo miklum annmörkum að hún sé ógildanleg.

Í 1. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna er kveðið á um valdsvið Yfirfasteignamatsnefndar. Þar segir að hagsmunaaðilar samkvæmt 31. gr. geti kært niðurstöðu endurmats samkvæmt þeirri grein til nefndarinnar. Að mati Yfirfasteignamatsnefndar fellur undir valdsvið nefndarinnar að úrskurða um þann þátt

kröfu kæranda sem varðar hina kærðu ákvörðun Fasteignamats ríkisins um nýtt fasteignamat Suðurlandsbrautar 2.

Samkvæmt 30. gr. laga nr. 6/2001 skal Fasteignamat ríkisins hlutast til um að allar nýjar eða breyttar eignir, sem upplýsingar berast um skv. 19. gr., skuli metnar frummati innan tveggja mánaða frá því að upplýsingar um þær bárust Fasteignamati ríkisins nema sérstakar ástæður hamli. Fasteignamati ríkisins var því rétt og skylt samkvæmt ákvæðinu að hlutast til um nýtt mat á fasteigninni Suðurlandsbraut 2 þegar upplýsingar bárust frá byggingaryfirvöldum. Ekki er í 30. gr. kveðið á um hvenær mat skuli taka gildi eða reglur um málsmeðferð við frummat nýrrar eða breyttrar eignar.

Í 31. gr. laga nr. 6/2001 er hins vegar í 3. mgr. kveðið á um málsmeðferð við endurmat fasteignamats að beiðni annars en eiganda. Segir í ákvæðinu að berist beiðni um endurmat fasteignar frá öðrum en eiganda og Fasteignamat ríkisins telji ástæðu til breytinga skuli eiganda tilkynnt um þá breytingu sem fyrirhugað er að gera á fasteignamati. Vilji eigandi ekki una þeirri breytingu skuli 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.

Eins og áður segir er ekki í 30. gr. laga nr. 6/2001 kveðið á um málsmeðferð við frummat nýrrar eða breyttrar fasteignar. Ekki verður heldur talið að ákvæði 3. mgr. 31. gr. eigi beinlínis við um þau tilvik. Með hliðsjón af því verður einnig að líta til ákvæða stjórnarsýslulaga. Samkvæmt 13. gr. stjórnarsýslulaga skal aðili máls eiga þess kost að tjá sig um efni máls áður en stjórnvald tekur ákvörðun í því, enda liggi ekki fyrir í gögnum málsins afstaða hans og rök fyrir henni eða slíkt sé augljóslega óþarft. Undantekningar frá meginreglunni um andmælarétt aðila ber að túlka þröngt samkvæmt almennum lögskýringarreglum.

Samkvæmt 14. gr. stjórnarsýslulaga segir að eigi aðili máls rétt á að tjá sig um efni þess skv. 13. gr. skuli stjórnvald, svo fljótt sem því verður við komið, vekja athygli aðila á því að mál hans sé til meðferðar, nema ljóst sé að hann hafi fengið vitneskju um það fyrir fram. Fyrir liggur að af hálfu Fasteignamats ríkisins var haft samband við Kristin Guðmundsson, starfsmann kæranda, en undir verksvið hans mun falla umsjón með fasteignum kæranda. Fram kemur í bréfi lögmanns kæranda að Kristinn hafi veitt stofnuninni upplýsingar um byggingarkostnað og bent á að hafa skyldi samband við húsvörð Nordica Hótel varðandi skoðun á húseigninni. Með hliðsjón af því sem rakið hefur verið verður að telja að kæranda hafi mátt vera ljóst að mál var til meðferðar hjá Fasteignamati ríkisins. Tilkynningu um hina kærðu ákvörðun dags. 18. september 2003 var verulega áfátt þar sem yfirskriftin var tilkynning um brunabótamat þótt hún varðaði einnig ákvörðun um nýtt fasteignamat og ekkert kveðið á um gildistöku nýs fasteignamats. Í bréfi lögmanns kæranda dags. 28. nóvember 2003 kemur fram að uppgötvað hafi verið að tilkynningin varði einnig nýtt fasteignamat.

Yfirfasteignamatsnefnd telur að með hliðsjón af ákvæðum stjórnarsýslulaga og þegar jafnframt er litið til efnis ákvæðis 3. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001 hafi Fasteignamati ríkisins borið að tilkynna kæranda sérstaklega um fyrirhugaða ákvörðun um nýtt

fasteignamat. Hins vegar telur nefndin að kærandi hefði átt þess kost að leggja fram viðbótargögn og gera efnislegar athugasemdir til Fasteignamats ríkisins þegar hann fékk vitneskju um hið nýja fasteignamat eða þá í tengslum við kæru sína til Yfirfasteignamatsnefndar. Kærandi hefur hins vegar hvorki gert efnislegar athugasemdir við niðurstöðu um fasteignamat né lagt fram gögn sem telja mætti að Fasteignamat ríkisins hafi skort við málsmeðferð. Ekkert liggur því fyrir um að ákvörðun Fasteignamatsins hefði orðið önnur að virtum reglum stjórnisýslulaga. Með hliðsjón af því telur Yfirfasteignamatsnefnd að þrátt fyrir ágalla á málsmeðferð hjá Fasteignamati ríkisins séu eigi nægar ástæður til að ógilda hina kærðu ákvörðun stofnunarinnar. Samkvæmt því ber að hafna kærinni.

Úrskurðarorð

Hafnað er kröfu kæranda um að felld verði úr gildi ákvörðun Fasteignamat ríkisins um fasteignamat Suðurlandsbrautar 2, Reykjavík, fastanúmer 201-2604.


Pétur Stefánsson


Guðný Björnsdóttir


Andrés Svanbjörnsson