

Ár 1998, miðvikudaginn 7. október, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 7/1998 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 6. mars 1998 kærir Valdimar Ólafsson löggiltur endurskoðandi hjá Coopers & Lybrand, Hagvangi fyrir hönd Hauks Engilbertssonar, kt. 100438 – 4379, úrskurð Fasteignamats ríkisins dags. 8. des. 1997 varðandi fasteignamat á 103 sumarbústaðalóðum í landi jarðarinnar Vatnsenda Skorradalshreppi.

Í bréfi kæranda segir:

“Fyrir hönd ofangreinds umbjóðanda okkar leyfum við okkur að kæra ofangreindan úrskurð til hæstvirktrar Yfirfasteignamatsnefndar, þar sem að, þrátt fyrir vandaðar matsforsendur og útreikning á nettóleigutekjum, hefur láðst að taka tillit til nokkura atryða sem við förum fram á að verði leiðrétt.

1. Stofnkostnaður.

Þær fullyrðingar að lóðarleigjendur hafi greitt að fullu stofnkostnað eru ekki réttar. Hið rétta er að í upphafi greiddu lóðarleigjendur alls kr. 3.729.000, framreiknað kr. 8.950.089 af heildarstofnkostnaðinum.

Í upphafi var ætlunin sú, vissulega, að innheimta stofnkostnaðinn. Samningseyðublaðið bar þennan ásetning með sér eins og á er bent í forsendum úrskurðarins og átti að greiða framkvæmdir sem upptaldar eru í 7. gr. samningsins. Raunin varð hinsvegar sú að ekki tókst að semja um fulla greiðslu. Í flestum tilfellum í upphafi var greitt eitthvað, en sumir greiddu ekkert eða minna en ætlað var og smátt og smátt fóru svo stofnkostnaðar greiðslurnar minkandi og loks hurfu þær alveg, eins og innsendir samningar bera með sér. Eyðublaðinu var hinsvegar ekki breytt eða lagað.

Þegar ekki tókust samningar um greiðslu var ýmist skráð “stofnkostnaður er kr. 0” eða jafnvel skráð “að fullu greiddur”, sbr. 6. gr. samninganna. Þegar greiðsla var innt af hendi var hin greidda fjárhæð undatekningarlaust skráð á samninginn í 6. gr. hans. Nú hefur samningseyðublaðinu verið breytt í samræmi við veruleikann.

Þær fullyrðingar að framlögð gögn bendi til þess að greidd stofngjöld hafi staðið undir öllum stofnkostnaðinum er tilhæfulaus með öllu og í raun hrein firra, sem kemur í ljós ef áður innsend gögn eru skoðuð á raunhæfan hátt og með þekkingu á aðstæðum sem hefur verið lýst hér að ofan.

Með ofangreindar staðreyndir í huga förum við fram á að í útreikningi á nettóleigutekjum verði tekið tillit til þess að lóðarleigjendur greiddu ekki stofnkostnaðinn að fullu.

Af gefnu tilefni viljum við taka fram að landeigandi er eigandi að öllum mannvirkjum á hinu leigða svæði öðrum en sumarhúsunum sjálfum og því sem þeim fylgir. Þrátt fyrir, að þróunin hafi orðið sú, að sumarhúsaeygjendur og leigjendur lóðanna hafi greitt fyrir sérstakan ofaníaburð á vegi innan svæðisins, er landeigandi eigandi veganna og tilheyrandi mannvirkja.

2. Árlegar afskriftir og viðhaldskostnaður vatnsveitu.

Varðandi árlegar afskriftir og viðhaldskostnað af vatnsveitunni viljum við vinsamlegast fara fram á að útreikningur Fasteignamats ríkisins verði tekinn til skoðunar að nýju, þar sem að endingartími og viðhaldskostnaður hefur reynst annar en ætlaður var í upphafi.

Í þessu sambandi má benda á að fyrstu vatnsbólun ofan við svæði 1 voru öll endurgerð innan 10 ára frá fyrstu gerð þeirra, þrátt fyrir gott viðhald á hverju ári. Hverju veldur, hefur ekki verið kannað nákvæmlega, en stoðir hafa runnið undir þá tilgátu, að þar sem að vatnsbólun eru í fjallshlíð og í verulegum slakka, þurfi vatnsleiðslur meira viðhald og ending vatnstanka ekki eins mikil og ætla má við aðrar aðstæður. Við gerð þessara vatnsbóla í upphafi var farið nákvæmlega eftir öllum þekktum fyrirmælum í hvívetna og undir verkstjórn fagmanna og seljenda vatnstankanna.

Í ljósi þessarar reynslu er það álit okkar að árlega afskrift þessara mannvirkja skuli reikna 10 % af stofnkostnaði og árlegt viðhald nemi 4 % eða samtals 14 % í stað 6 % sem talið er í forsendum Fasteignamats ríkisins og sé í raun kr. 9060 pr. lóð í stað kr. 3883.”

Í bréfi kæranda er ennfremur fjallað um kostnað við girðingar og ristarhlíð en í lok bréfsins segir:

“Með tilliti til ofanritaðs förum við fram á að ofangreind atriði í úrskurði Fasteignamats ríkisins, dags. 8. desember 1997 varðandi sumarhúsalóðir nr. 1 – 171, 73 – 191, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119 og 121 verði tekin til endurskoðunar hjá Yfirfasteignamatsnefnd.”

Kæra þessi var send Skorradalshreppi til umsagnar með bréfi 18. mars 1998. Í svarbréfi oddvita Skorradalshrepps dags. 2. apríl 1998 segir m.a.:

“Ég tel alveg fráleitt, að lóðakaupendur hafi einungis greitt alls kr. 3.729.000,- í stofnkostnaði. Fyrir 5 – 6 árum var algengt, að leigjendur greiddu í stofnkostnað öðru hvorum megin við um 400.000,- pr. lóð. Verð á lóðum hefur að visu lækkað eitthvað síðan vegna aukins framboðs. Þær lóðir sem eftir eru, eru nú boðnar gegn 250.000,- króna stofngreiðslu, en stofngreiðsla einstakra lóða getur þó farið niður í kr. 170.000,-. Þetta eru upplýsingar, sem eigendur Vatnsenda gáfu í síma eftir að auglýsing þeirra um

sumarbústaðalóðir til leigu birtist í DV 21. mars síðastliðinn. Nú þegar eru að minnsta kosti 134 lóðir leigðar af þeim 167 lóðum, sem eru á hinu skipulagða svæði.”

Í viðbótarsvarbréfi oddvita Skorradalshrepps dags. 8. apríl 1998 segir enn fremur:

“Samkvæmt upplýsingum frá Upplýsingamiðstöð Borgarfjarðar eru einungis 8 lóðir eftir í Vatnsendahlíð, en ekki 33 eins og virtist vera samkvæmt fasteignamatsskrá frá 1. des. 1997, en þar eru komnar í fasteignamat alls 134 lóðir. Það virðist því vera komnar í leigu 159 lóðir af alls 167 sem eru í Vatnsendahlíð.”

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 22. maí 1998 og skoðaði umrædd sumarbústaðalönd í fylgd fulltrúa málsaðila. Af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar mættu á vettvang nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar, Friðþjófi Sigurðssyni, af hálfu kæranda voru mættir Haukur Engilbertsson bóndi Vatnsenda og Valdimar Ólafsson endurskoðandi en af hálfu Skorradalshrepps Bjarni Þóroddsson byggingafulltrúi.

Sumarbústaðalöndin í Vatnsendahlíð eru í halla móti suðsuðvestri millum þjóðveggar í norðanverðum Skorradal og Skorradalsvatns. Löndin eru yfirleitt mikið gróin og kjarri vaxin, liggja vel við sól og væntanlega skjólgóð í norðanátt. Náttúrufegurð í Skorradal er rómuð og umrætt sumarbústaðasvæði án efa meðal vinsælustu sumarbústaðasvæða landsins. Nokkur aðstöðumunur er þó innan svæðisins, einkanlega hvað varðar efstu lóðirnar sem eru mjög nálægt þjóðvegi. Lóðirnar eru flestar fremur smáar, gjarnan á bilinu 0,25 – 0,35 ha en 0,6 – 0,7 ha hinar stærstu. Lóðirnar eru allar leigulóðir og greiða lóðarhafar árgjöld, sem auk lóðarleigu innifela ýmsa þjónustu af hálfu landeiganda svo sem rakið er í hinum kærða úrskurði og staðfest er í bréfi kæranda. Þá munu lóðarhafar yfirleitt hafa greitt svokölluð stofngjöld í upphafi leigutíma, nokkuð breytileg þó eftir aðstæðum.

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 fánlegri vitneskju um sambærilegt gangverð með hliðsjón af kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsgerð, gróðurfari, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar”.


Umræddar lóðir eru seldar á leigu til 20 ára gegn umsömdu árgjaldi og eingreiðslu, svonefndu stofngjaldi. Í hinum kærða úrskurði Fasteignamats ríkisins er meintur kostnaður eiganda vegna ýmissar þjónustu er hann veitir og innifalinn er í árgjaldi sérstaklega metinn til frádráttar árgjaldi og þannig fundnar áætlaðar "nettóleigutekjur". Í útreikningum þessum er kostnaður eiganda af vatnsveitu, girðingum, umhirðu o.fl. áætlaður 6300 kr. pr. lóð sem dreginn er frá heildarleigu. Þannig fengin nettóleiga er síðan margfölduð með 12,5 við ákvörðun fasteignamats viðkomandi lóðar og er þá miðað við 8 % ávöxtunarkröfu.

Ljóst er að rekstri slíkrar sumarhúsabyggðar fylgir verulegt umstang auk þess sem vatnsöflun er nokkuð umhendis, svo sem glögg kom fram við vettvangsgöngu. Það má því fallast á það með kæranda að kostnaður eiganda við veitta þjónustu sé naumt áætlaður í hinum kærða úrskurði. Hinn kærði úrskurður tekur hins vegar ekki tillit til þess að lóðarhafar greiða stofngjöld, sem auk leigunnar gefa einnig vísbendingu um það hvers virði þeir telji þau réttindi sem þeir eru að öðlast með leigusamningunum, og þá jafnframt um gangverð lóðanna í skilningi laga nr. 94/1976. Það er því skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að umræddar lóðir séu ekki ofmetnar í hinum kærða úrskurði, og síst er neðar dregur í byggðina. Þær upplýsingar um sölur er fyrir liggja bera einnig að sama brunni.

Með hliðsjón af framansögðu telur Yfirfasteignamatsnefnd rétt að hafna umræddri kæru.

ÚRSKURÐARORÐ

Kærinni er hafnað.


Pétur Stefánsson


Guðmundur Magnússon


Agnar Gústafsson