

Ár 2004, fimmtudaginn 26. febrúar var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 4/2003 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 21. janúar 2003 kærir Atli Gíslason hrl., f.h. Rannveigar Sigurðardóttur, ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignamats kjallaraíbúðar hennar að Drekvogi 8 í Reykjavík, fastanúmer 202-0704.

Kröfur kæranda samkvæmt kærubréfi eru:

Að hið kærða endurmat verði ómerkt og að fyrra mat standi óbreytt.

Til vara að íbúðin verði endurmetin á grundvelli skoðunar á íbúðinni og lóð, gæðalýsingar og meðfylgjandi ljósmynda, í samræmi við gangverð sambærilegra íbúða og lóða og með tilliti til annarra atriða sem áhrif hafa á mat eignarinnar.

Með bréfi dags. 18. desember 2003 er þess jafnframt krafist af hálfu kæranda:

Að kæranda verði úrskurðaður málskostnaður úr hendi Fasteignamats ríkisins.

Að nefndarmenn í Yfirfasteignamatsnefnd víki sæti í málinu og ný nefnd verði skipuð til að úrskurða í því.

Í kærubréfinu eru rakin samskipti kæranda og Fasteignamats ríkisins (FMR) í framhaldi af endurmati fasteignamats og brunabótamats sem fram fór í júní 2001. Tilkynningu FMR um endurmat frá 15. september 2001 hafi verið mótmælt með bréfi 11. september 2001 og þess meðal annars krafist að íbúðin yrði skoðuð fyrir endurmat. Hækkun lóðarmats um 35% hafi sérstaklega verið mótmælt. Fram kemur að í bréfi FMR dags. 28. janúar 2002 hafi verið gerð almenn grein fyrir forsendum endurmats með tilvísun til lagaákvæða og almennur líkindaútreikningur sem endurmat byggði á skýrður.

Síðan segir í bréfinu:

„Með bréfi kæranda dags. 17. febrúar 2002 var vakin athygli á því að FMR hefði brugðist við athugasemdum kæranda með almennum hugleiðingum um fasteignamat, aðferðarfræði og tilvísun til lagaheimilda. Umbeðin gögn til skýringa á hækkuninni hafi ekki verið lögð fram, svo sem um sennilegt gangverð, lóðarverð í hverfinu og að eignin hafi ekki verið skoðuð þrátt fyrir kröfu um það. Var hækkuninni enn mótmælt sem rangri og órökstuddri og áskorun um rökstuðning og framlagningu gagna ítrekuð. Þá var vakin sérstök athygli á byggingu fjölbýlishúss í næsta nágrenni eignarinnar og að byggt hefði verið hátt grindverk ofan á bílskúr áfastan við Drekvog 8 þannig að sólar nyti ekki í kjallaranum nema um tvo til þrjá tíma á dag. Fyrir liggur að bygging grindverksins hefur lækkað verðgildi íbúðarinnar að mati fasteignasala um 500.000 kr. til 600.000 kr.

Viðbrögð FMR við ítrekuðum tilmælum kæranda um skoðun á eigninni og um skýringar og útreikninga ásamt gögnum voru þau ein að senda órökstudda tilkynningu dags. 23. október 2002 og móttekin 29. október 2002 um niðurstöðu endurmats vegna athugasemda. Endurmatið virðist óbreytt frá upphaflegu endurmati frá 15. september 2001 að viðbætti vísitöluhækkun. Engin gögn fylgdu og fyrri kröfur og tilmæli kæranda virtar að vettugi. Kærandi brást við þessari tilkynningu með því að krefjast rökstuðnings og með því að ítreka kröfur um gögn og vísaði til fyrri bréfa. Rökstuðningur barst með bréfi FMR dags. 27. nóvember 2002. Því fylgdi einvörðungu svonefnd sölukönnun vegna Drekvogs 8 og almennar hugleiðingar um afskriftir í brunabótamati. Þar eru enn reifuð lagasjónarmið og almennar forsendur endurmats fasteigna- og brunabótamats og vísað til tölfræðilegra rannsókna, raunverulegra markaðsupplýsinga, reiknilíkans, kostnaðarmatskerfis vegna brunabótamats, verðgrunns, magntalna, gæða- og

efnisstuðla, forsendna afskrifta o.fl. Tilvísuð gögn hafa ekki borist kæranda þrátt fyrir ítrekaðar kröfur hennar. Í bréfinu er ennfremur vísað til sölukönnunar þar sem meðalstaðgreiðsluverð á fermetra sé 106.071 en hver fermetri íbúðar kæranda metinn 111.890 án sérstaks rökstuðnings. Þær íbúðir sem nefnd sölukönnun tekur til eru ekki sambærilegar íbúð kæranda. Engin þeirra virðist vera í kjallara.

Kröfur kæranda eru studdar þeim rökum að tilmæli um skoðun á íbúðinni hafi verið höfð að engu og ekkert tillit tekið til skýringa kæranda á séraðstæðum, verðfalli eignarinnar vegna grindverks og nýs fjölbýlishúss í næsta nágrenni o.fl. Kröfur um einstaklegar skýringar og rökstuðning eru virtar að vettugi sem og kröfur kæranda um að fá að tjá sig um þau gögn sem FMR vísar til. Ennfremur má ljóst vera að íbúðir í tilvitnaðri sölukönnun eru ekki sambærilegar kjallaraíbúð kæranda. Engin þeirra íbúða sem bornar eru saman við íbúð kæranda virðist vera í kjallara og má ætla að markaðsverð þeirra sé um 25% til 35% hærra. Óheimilt er samkvæmt lögum nr. 6/2001 að beita huglægu og órökstuddu fasteignamati, nema engra annarra kosta sé völ um ákvörðun matsverðs. Miða skal við gangverð viðkomandi eignar en ekki eigna almennt. Sé miðað við gangverð annarra eigna verða þær að vera sambærilegar og auk þess skal höfð hliðsjón af atriðum sem kunna að hafa áhrif á verð þeirrar eignar sem metin er. Lóðarmat var sem fyrr segir hækkað um 35% sem er um 18% af fasteignamati þvert á uppgefnar viðmiðunarreglur FMR og er hækkunin enn órökstudd. Nefnd hafa verið ýmis atriði varðandi eign kæranda, bæði í bréfum og gæðalýsingu, sem beinlínis eru til þess fallin að hnekkja viðmiði FMR við svonefnda sölukönnun. Óljóst er hvort endurmat byggir á 1. eða 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001. Meginregla er sú að miða á við gangverð viðkomandi eignar, ekki annarra, og á skoðun. FMR byggir á órökstuddum, ógegnsæjum og almennum upplýsingum andstætt lagafyrirmælum. Sömu ágallar eru á brunabótamati og ekkert tillit hefur verið tekið til umbeðinnar gæðalýsingar. Hefur gæðalýsingin engin áhrif haft á upphaflega ákvörðun um endurmat. Virðist hafa verið kallað eftir því og kæranda gefinn kostur á að tjá sig til hreinna málamynda. Ekkert mark er tekið á kröfum kæranda og rökstuðningi. Er útilokað fyrir kæranda að færa fram fyllri röksemdir þar sem réttur hennar til upplýsinga og til að tjá sig um öll gögn málsins hefur verið vanvirtur.

Kærandi byggir á því að brotinn hafi verið á henni réttur samkvæmt 7. gr., 9. gr., 10. gr., 11. gr., 12. gr. og 15. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993. Þá telur kærandi einnig að reglur laganna um rökstuðning, sbr. 20. gr., 21. gr. og 22. gr., hafi verið brotnar. Kærandi hefur frá upphafi málsins kallað eftir sértækum rökstuðningi og útreikningum studdum gögnum, meðal annars gögnum sem FMR vísar margsinnis til. Þrátt fyrir það tilkynnir FMR ákvörðun sína hinn 23. október 2002 án rökstuðnings og sinnir hvorki kröfum kæranda um sértæk rök né að henni verði gefinn kostur á að tjá sig um gögn sem FMR byggir sannarlega endurmatið á, þar með taldar forsendur líkindaútreikninga. Meginregla er sú að meta ber eignir sértækt og á grundvelli skoðunar. Þess hefur ítrekað verið krafist og ástæður rökstuddar. Ólögmet málsmeðferð FMR á eðli máls samkvæmt að leiða til ómerkingar endurmatsins, ella verða ákvarðanir um endurmatið teknar á einu stjórnisýslustigi. Enn og aftur ítrekar kærandi kröfur um að fá að tjá sig um öll gögn málsins og allar forsendur endurmatsins. Það er skýlaus réttur kæranda sem til þessa hefur verið fótum troðinn.“

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins og Reykjavíkurborg til umsagnar með bréfum dags. 23. janúar 2003.

Í svarbréfi borgarlögmans dags. 3. febrúar 2003 segir:

„Skrifstofa borgarlögmans hefur yfirfarið fyrirliggjandi kæru til Yfirfasteignamatsnefndar en meginathugasemdir kæranda lúta að málsmeðferð Fasteignamats ríkisins og varða ekki Reykjavíkurborg sérstaklega. Reykjavíkurborg bendir hins vegar á að samkvæmt 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna skal skráð matsverð fasteignar vera gangverð hennar umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð. Að öðru leyti eru ekki gerðar athugasemdir við kærana“

Umsögn borgarlögmans var send lögmanni kæranda til kynningar með bréfi 12. febrúar 2003.

Í bréfi lögmans kæranda, Atla Gíslasonar hrl., frá 17. febrúar 2003 segir af því tilefni m.a.:

„Á það er sérstaklega benti í umsögn borgarlögmans, að samkvæmt 27. gr. laga nr. 6/2001 skal skráð matsverð fasteignar vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði

haft í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð. Hér er tekið undir sömu sjónarmið og sett eru í kærú. Eftir þessari reglu var einfaldlega ekki farið. Matið virðist byggt á sölukönnun á ósambærilegum íbúðum sem mun hafa farið fram á tímabilinu júní 2000 til apríl 2001 en ekki í nóvember 2000. Íbúðin hefur hvorki verið skoðuð né tekið tillit til lýsingar á henni né rökstuddra athugasemda sem óhjákvæmilega eru til þess fallnar að hafa áhrif á einstaklegt verðgildi íbúðarinnar, gangverð hennar.“

Svarbréf Fasteignamats ríkisins er dags. 5. nóvember 2003, en þar segir m.a.:

„Röksemdir kæranda fyrir ómerkingu endurmatsins eru þær að eignin hafi ekki verið skoðuð þrátt fyrir kröfu þar um, sértækur rökstuðningur hafi ekki verið veittur, ekki hafi verið litið til séraðstæðna við fasteign kæranda og kæranda hafi ekki verið veitt tækifæri til þess að tjá sig um málið. Telur kærandi sölukönnun sem notuð hafi verið til stuðnings endurmati sýni ekki verð á sambærilegum eignum. Kærandi telur vanta sértækan rökstuðning fyrir því að meðalstaðgreiðsluverð samkvæmt þessari sölukönnun sé kr. 106.071 en meðal fermetraverð á íbúð kæranda sé samkvæmt matinu kr. 111.890.

Röksemdir kæranda fyrir lægra fasteigna- og brunabótamati eru þær að bygging fjölbýlishúss sé væntanleg í næsta nágrenni eignarinnar. Einnig varpi hátt grindverk ofan á bílskúr áföstum Dreka Vog 8 skugga á stofuglugga íbúðarinnar. Kærandi segir fasteignasala hafa metið verðlækkun íbúðarinnar vegna þessa um 5-600 þús. kr. Gögn því til staðfestingar fylgja þó ekki með kærubréfinu.

Kærandi byggir á því að á sér hafi verið brotinn réttur skv. 7., 9., 10., 11., 12., 13., 15., 20., 21. og 22. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.“

Þá er í bréfinu rakin málsmeðferð og samskipti stofnunarinnar og kæranda frá þeim tíma er tilkynningar um fyrirhugaða niðurstöðu endurmats fasteignamats og brunabótamats voru sendar út í júnímánuði 2001, sbr. einnig kærubréf. Í lok þess kafla bréfsins segir:

„Þann 27. nóvember 2002 sendi Fasteignamat ríkisins eiganda ítarlegan rökstuðning þar sem farið var yfir útreikning á fasteignamati íbúðarinnar. Það væri byggt á raunverulegum markaðsupplýsingum um söluverð eigna. Með tölfræðilegum rannsóknum væri fundið samband milli söluverðs og eiginleika fasteigna. Þessar niðurstöður voru svo settar fram í reiknilíkani og eiginleikar íbúðarinnar settir inn í reiknilíkanið.

Til viðmiðunar og upplýsingar fyrir eiganda var í bréfinu einnig vísað í sölukönnun sem sýndi fram á meðalstaðgreiðsluverð íbúða í hverfinu. Meðaltalið hljóðaði upp á kr. 106.071 á fermetra. Í sölukönnunni voru bæði íbúðir sem gætu flokkast sem kjallaraíbúðir og aðrar íbúðir. Fasteignamat íbúðarinnar var skv. endurmatinu kr. 106.560 á fermetra sem er mjög nálægt meðalfermetraverði í hverfinu. Matið á íbúðinni var svo framreiknað frá þeim tíma sem það tók gildi. Það var gert skv. ákvörðun yfirfasteignamatnefndar sem tók gildi 31. desember 2001. Framreiknistuðullinn var 1,05 fyrir fjölbýlishús í Reykjavík. Eftir framreikninginn var fasteignamat umræddrar íbúðar 8.262 [sic] þús kr. eða kr. 111.890 á hvern fermetra. Er að öðru leyti vísað til bréfsins.“

Síðan er í bréfi FMR fjallað um þann þátt kærunnar er vîkur að stjórnsýslulögum.

Næsti kaflí í bréfi FMR fjallar um fasteignamat, en þar segir:

„Fasteignamat eignar skiptist í tvennt; fasteignamat húss og fasteignamat lóðar. Samanlögð eiga þessi môt að endurspegla 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, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr.6/2001. Með þessu er átt við almennt gangverð en ekki söluverð einstakra eigna. Í 2. mgr. er kveðið á um hvernig eigi að finna gangverð eignar þegar slíkt gangverð sambærilegra eigna er ekki þekkt. Matið í þessu máli er byggt á 1. mgr. 27. gr. og er vísað í hana í rökstuðningi Fasteignamats ríkisins frá 27. nóvember 2002.

Varðandi aðferðafræðina er vísað í 1. mgr. 28. gr. 1. um skráningu og mat fasteigna. Þar segir hvernig eigi að ákvarða matsverð skv. 27. gr. Segir orðrétt í 1. mgr.:

Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs, við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað

o.s.frv. og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.

Við endurmatið var byggt á raunverulegum markaðsupplýsingum um söluverð eigna. Með tölfraðilegum rannsóknum var fundið samband á milli söluverðs og eiginleika fasteigna. Niðurstöður tölfraðirannsóknanna voru settar fram í reiknilíkani. Líkanið var svo notað til að reikna líklegasta söluverð eignar út frá eiginleikum hennar sem skráðir eru í Landskrá fasteigna, m.a. skv. gæðalýsingu sem eigandi sendi.

Í bréfi stofnunarinnar, dags. 28. janúar 2002, til eiganda er rækilega lýst aðferðarfræði lóðarmats og reiknireglu lóðarmats hinnar kærðu eignar og er vísað til þess.

Eftir framreikning 2001 og 2002 er heildarfasteignamat íbúðarinnar 10.081 þús. kr., þar af fasteignamat íbúðar 8.457 þús. kr. og fasteignamat lóðar 1.264 [sic] þús. kr.

Er að öðru leyti vísað í rökstuðning Fasteignamats ríkisins, dags. 27. nóvember 2002.“

Lokakafli svarbréfs Fasteignamats ríkisins fjallar um brunabótamat, en það er ekki til umfjöllunar í máli þessu.

Umsögn FMR, sem barst Yfirfasteignamatsnefnd 11. nóvember 2003, var lögð fram á fundi nefndarinnar 12. nóvember 2003 og send lögmanni kæranda til kynningar með bréfi dags. 12. nóvember 2003.

Með bréfum dags. 5. nóvember 2003 var tilkynnt um fyrirhugaða vettvangsgöngu Yfirfasteignamatsnefndar. Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 12. nóvember 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Andrés Svanbjörnsson og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, ennfremur kærandi Rannveig Sigurðardóttir og lögmaður kæranda Atli Gíslason hrl.

Lýsing fasteignar

Umrædd íbúð er 3-4 herbergja kjallaraíbúð í þriggja íbúða sambylishúsi. Íbúðin skiptist í tvær samliggjandi stofur, hjónaherbergi, barnaherbergi, eldhús með borðkrók, baðherbergi og hol. Veggir og loft í íbúðinni eru múrhúðuð og máluð. Á gólfum í stofum er vinyldúkur með parketmunistri. Í baðherbergi er dúkur á gólfi, þar er salerni, vaskur, baðkar og lítill skápur. Á gólfum í svefnherbergjum og eldhúsi er fljótandi parket sem nokkuð sér á í eldhúsi. Eldhúsinnrétting er upphafleg með máluðum skápum. Á gólfi í holi eru ljósar leirflísar.

Íbúðinni fylgir lítill sérgeymsla undir stiga í sameiginlegri forstofu, og köld geymsla undir útitröppum.

Gluggar í íbúðinni eru með tvöföldu verksmiðjugleri. Innihurðir eru málaðar spjaldahurðir. Ofnar eru pottofnar með sjálfvirkum stjórnlokum. Rafmagnstafla er ný, en sett eftir að hið kærða mat var framkvæmt. Kjallarinn er niðurgrafinn 80-100 cm. Húsið að Drekvogi 8 er kjallari og 2 hæðir, steinsteypt og klætt utan steniplötum að mestu.

Skráð stærð íbúðarinnar er 87,8 m² auk 31,52% hlutdeildar í 55,5 m² sameign. Byggingarár er skráð 1959. Stærð lóðar er skráð 640,0 m² og hlutdeild íbúðarinnar í lóð 27,16%.

Umrædd íbúð er barn síns tíma. Gott loft er í íbúðinni og ástand hennar gott miðað við aldur. Sólar í stofu nýtur einungis part úr degi, sem stafar bæði af byggingarlagi hússins og háu grindverki á bílskúr öðru megin við húsið.

Hið kærða fasteignamat íbúðarinnar frá 23.10.2002 nemur kr. 9.824.000 miðað við verðlag fasteigna í nóvember 2001 og skiptist í húsmat kr. 8.262.000 og lóðarmat kr. 1.562.000.

Kærandi óskaði að bókuð yrðu sérstaklega mótmæli við málsmeðferð Fasteignamats ríkisins og gerði kröfu til að hún leiði til ómerkingar á hinu kærða mati.

Athugasemdir af hálfu kæranda við greinargerð Fasteignamats ríkisins, bárust með bréfi Atla Gíslasonar hrl., dags. 18. desember 2003. Í bréfinu eru settar fram frekari kröfur af hálfu kæranda. Er þess krafist að kæranda verði úrskurðaður málskostnaður úr hendi Fasteignamats ríkisins. Þá er þess sérstaklega krafist að nefndarmenn í Yfirfasteignamatsnefnd víki sæti í málinu og ný nefnd verði skipuð til að úrskurða í því.

Í bréfinu segir að um málsatvik og rökstuðning kæranda sé í meginatriðum vísað til skjala málsins en jafnframt er þar vísað til meðfylgjandi málsskjala úr öðrum kærumálum. Hvað varðar kröfu um að Yfirfasteignamatsnefnd víki sæti í málinu segir í bréfinu:

„Til viðbótar röksemdum um hæfi sem fram koma í meðfylgjandi greinargerð dags. 17. desember 2003 bendir umbj.m. á að hún féllst á beiðni nefndarinnar um vettvangsgöngu hinn 12. nóvember 2003. Henni var þá ókunnugt um að nefndin hafði þegar móttekið greinargerð FMR dags. 5. nóvember 2003 og var ekki gefinn kostur á að tjá sig um hana fyrir eða við vettvangsgönguna. Það rýrir gildi vettvangsskoðunarinnar. Að mati umbj.m. sýnir þetta glögg tængsl og samvinnu nefndarinnar og FMR sem leiða af því að nefndin er til húsa hjá FMR og nýtir síma og tölvukerfi þess. Þessu vill umbj. m. mótmæla sérstaklega. Boðskiptahraði innan húss að Borgartúni 21 vekur einnig undrun umbj. m. en greinargerðin er stimpluð móttekið 6 dögum eftir dags. hennar. Allt er þetta til þess fallið að vekja tortryggni þeirra sem gera ágreining við ákvarðanir FMR, sbr. einnig 6. tl. 3. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993, sérstaklega í ljósi þess sem á undan er gengið í samskiptum við FMR. Hæfni nefndarmanna er hins vegar ekki dregin í efa.“

Í athugasemdum varðandi greinargerð Fasteignamats ríkisins segir m.a.:

„Við greinargerð FMR dags. 5. nóvember 2003 gerir umbj. m. margvíslegar athugasemdir. Þar er loks, á kærustigi, leitast við að svara röksemdum, gagnrýni, mótmælum og fyrirspurnum umbj.m. Greinargerðin er fyrst og fremst of seint fram komin. Má ljóst vera að andmælaréttur umbj.m. á fyrri stigum málsins var til málamynda. Hún varð við tilmælum FMR um að skrá gæðalýsingu eignarinnar af kostgæfni og sendi inn ljósmyndir. Jafnframt vakti hún sérstaka athygli á séraðstæðum varðandi eignina, það er byggingu skjólveggs á bílskúr 1. hæðar og háhýsis í næsta nágrenni og gerði kröfu til þess að eignin yrði skoðuð áður en endanleg ákvörðun yrði tekin um endurmat, sbr. bréf hennar dags. 11. september 2001 og 17. febrúar 2002 og gæðalýsingu dags. sama dag og meðfylgjandi myndir. Hafa fasteignasalarnir Magnús Leopoldsson og Dan Wíium staðfest að skjólveggurinn einn sér hafi leitt til um 600.000 kr. til 800.000 kr. verðryrnunar á íbúðinni. Umbj. m. gerði samkomulag við fyrrverandi eigendur 1. hæðar hinn 13. mars 2002 um 400.000 kr. skaðabætur vegna verðryrnunarinnar. Um málamiðlun var að ræða sem umbj. m. kaus að ganga að þar sem lengra varð ekki komist án málaferla. Eftir stendur að fasteignasalarnir telja verðryrnunina mun meiri. Þrátt fyrir rökstudd andmæli umbj. m., þrátt fyrir gæða lýsingu að beiðni FMR, þrátt fyrir kröfur um skoðun á eigninni, þrátt fyrir rökstuddar og skjalfestar séraðstæður og þrátt fyrir mótmæli og fyrirspurnir staðfesti FMR fyrri tilkynningu um endurmat með órökstuddri ákvörðun um endanlegt mat dags. 23. október 2002. Málsmeðferð FMR er brýnt brot á ákvæðum stjórnslulaga sem tíunduð eru í kærú umbjóðanda míns dags. 21. janúar 2003 og meðfylgjandi kærú dags. 5. september 2003 og greinargerð dags. 17. desember 2003. Má einnig ljóst vera að um málatilbúnað umbj. m., og skoðun á eigninni er aðeins fjallað á einu stjórnslustigi, kærustigi, á nýjum og eðlisólíkum forsendum og er hún þannig neydd til að leggja úti í dómsmál og eða kvörtun til Umboðsmanns Alþingis ef ekki kemur til ómerkingar á ákvörðun FMR frá 23. október 2002.“

Að því er vikið í bréfinu að greinargerðin sé dags. 5. nóvember 2003 en nefndin hafi leitað eftir henni með bréfi dags. 23. janúar 2003 og veitt 14 daga svarfrest. Um sé að ræða alvarlegt brot á reglum um málshraða sem ekki hafi verið á bætandi í ljósi þess að rúmir átta mánuðir hafi liðið frá því kærandi sendi FMR greinargerð sína dags. 17. febrúar 2002, sem ekki var svarað, þar til FMR tók endanlega ákvörðun 23. október

2002. Þá segir að kærandi hafi ítrekað óskað gagna og upplýsinga frá FMR og óskað skoðunar á eigninni en þessar óskir hafi stofnunin hundsáð.

Þá segir í bréfinu:

„Það er einnig alrangt að eign umbj.m. hafi verið metin eins og sambærilegar eignir. Það sýnir sölukönnun FMR glögglega og staðfestir um leið að mikið vantar á meðalhófið við ákvörðun FMR. Til hvers var FMR að kalla eftir gögnum og leggja ærna vinnu á umbj. m.? Ákvörðun FMR sýnir að það var til málamynda. Því fer og fjarri að umbj. m. hafi verið gefinn kostur á að tjá sig um öll gögn málsins áður en endanleg ákvörðun var tekin og úr því hefur ekki verið bætt á kærustigi nema að litlu leyti. Í greinargerð FMR tekur steininn úr þar sem segir: “Svo virðist sem eigandi hafi ekki haft áhuga á almennum forsendum, þ.m.t. reiknilíkaninu eins og fram komi í bréfi hans 17. febrúar 2002, heldur aðeins varðandi þessa eign.” Málið snýst um þessa tilteknu eign og að komist sé að réttu niðurstöðu um mat á henni í ljósi eiginleika hennar en ekki eiginleika annarra eigna að meðaltali. Óheimilt er að beita huglægu órökstuddu mati, nema engra annarra kosta sé völ. Svo er alls ekki í tilviki umbj.m.. Kröfur og upplýsingar umbj.m. gáfu FMR ríkt tilefni til skoðunar á eigninni og sértæku mati, sem er grundvallarregla þegar endurmat fer fram, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001. Skráð matsverð skal vera gangverð sem ætla má að **eignin** (feitletrun mín) hefur, hver sjálfstæð eign en ekki aðrar eignir. Til hvers er fasteignareigendum áskilinn andmælaréttur ef eiginleikar viðkomandi eignar skipta ekki máli? Enn er ástæða til að minna á að umbj. m. krafði FMR bæði um almennan og sértækan rökstuðning og gögn áður en stofnunin tók endanlega ákvörðun, þar með taldar upplýsingar um forsendur og gögn að baki svonefndu reiknilíkani, um gangverð samkvæmt kaupsamningum, byggingarkostnað einstakra byggingarhluta, lóðarverð og svo framvegis. Sérstaklega var óskað eftir skýringum á 35% hækkun lóðarmats. Endurmetið lóðarverð er ekki sennilegt og langt umfram þá almennu viðmiðun að það sé 10% af byggingarkostnaði eða 15,9% heildarmats. FMR virti þessar kröfur að vettugi og getur ekki barið í alvarlega bresti málsmeðferðar sinnar með eftirá rökstuðningi. Ástæða er til að minna FMR á þá sölukönnun sem hún hefur lagt fram. Almennt gangverð liggur fyrir og það er samkvæmt könnuninni 101.604 kr. en ekki 106.560 kr. pr. fermetra. Til lækkunar horfa síðan séraðstaður sem fyrir hendi eru varðandi íbúð umbj.m. og hafa verið margskýrðar. FMR fór einfaldlega ekki að lögum við ákvörðun fasteignamats og brunabótamats. Endurmetið fasteignamat endurspeglar alls ekki gangverð umreiknað til staðgreiðslu eins og lög mæla fyrir um. Enn er því mótmælt sem röngu að FMR hafi tekið tillit til skýringa og gæðalýsingar umbj. m. Loks er niðurstöðu FMR um afskriftir mótmælt sem rangri og ósannaðri. Þær byggja á huglægu mati en ekki hlutlægu og án tillits til ástands eignarinnar.“

Niðurstaða

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatnefnd í 21. janúar 2003. M.a. vegna mikilla anna hjá nefndinni heimilaði fjármálaráðuneytið frest til 29. febrúar 2004 til að ljúka málinu, sbr. 2. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna.

Af hálfu kæranda er þess krafist að nefndin víki sæti. Röksemdir kæranda eru að nefndin hafi starfsstöð á skrifstofum Fasteignamats ríkisins, hafi sama síma- og bréfsímanúmer og póstfang vistað í tölvukerfi stofnunarinnar. Þessi nánú tengsl skapi vanhæfi samkvæmt 6. tl. 3. gr. laga nr. 37/1993. Yfirfasteignamatnefnd er sjálfstæð úrskurðarnefnd. Öll samskipti nefndarinnar við Fasteignamat ríkisins eru með formlegum hætti. Nefndin hefur sérstakan starfsmann, ritara, sem sér um öll málefni sem varða starfsemi nefndarinnar s.s. bréfaskriftir og móttöku erinda sem nefndinni berast. Eina þjónustan sem Fasteignamat ríkisins lætur nefndinni í té er símsvörur á símaskiptiborði stofnunarinnar. Það að skrifstofa Yfirfasteignamatnefndar og fundaraðstaða nefndarinnar skuli staðsett í húsnæði Fasteignamats ríkisins leiðir ekki til vanhæfis nefndarmanna. Kröfu um að nefndarmenn víki sæti í málinu er því hafnað.

Kærandi krefst þess aðallega að hið kærða endurmat verði ómerkt og að fyrra mat standi óbreytt. Af hálfu kæranda er á því byggt að málsmeðferð Fasteignamats ríkisins hafi í veigamiklum atriðum brotið gegn ákvæðum stjórnýslulaga. M.a. er vísað til þess að eignin hafi ekki verið skoðuð þrátt fyrir beiðni kæranda þar að lútandi, reglur um málshraða og andmælarétt ekki verið virtar og rökstuðningi ákvörðunar hafi verið áfátt þar sem sértækan rökstuðningur hafi skort.

Á Yfirfasteignamatsnefnd hvílir rannsóknarskylda samkvæmt 10. gr. stjórnýslulaga nr. 37/1993. Þann 12. nóvember 2003 fór Yfirfasteignamatsnefnd á vettvang og skoðaði eign þá sem kæran varðar. Þá hefur nefndin aflað frekari gagna og umsagna varðandi kærumálið. Að mati nefndarinnar er málið nú nægjanlega upplýst til þess að kveðinn verði upp efnislegur úrskurður. Í skráningaryfirliti eignarinnar í Landskrá fasteigna dags. 5. nóvember 2003 kemur fram að eignin var skoðuð af starfsmanni Fasteignamats ríkisins 1. febrúar árið 2000. Ítarleg gæðalýsing fasteignarinnar frá eiganda hennar er dags. 17. febrúar 2002. Þar kemur fram að litlar breytingar hafa verið gerðar á íbúðinni frá því að síðasta skoðun hennar fór fram á vegum Fasteignamats ríkisins. Það að skoðun eignarinnar fór ekki fram hjá Fasteignamati ríkisins við endurmatið þykir því ekki leiða til þess að hið kærða endurmat verði ómerkt af þeim sökum. Þá verður að telja að kærandi hafi átt þess kost að nýta sér andmælarétt sinn og koma að sjónarmiðum sínum við meðferð kærumálsins sem hann hefur gert. Að öllu virtu og með hliðsjón af því að málið telst nægjanlega upplýst þykja ekki rök til að fallast á kröfu kæranda um ómerkingu hins kærða endurmats. Hinsvegar má fallast á það með kæranda að umbeðinn rökstuðningur Fasteignamats ríkisins fyrir hinni kærðu ákvörðun hafi að meginstefnu til verið almennur rökstuðningur en ekki sértækur.

Varakrafa kæranda er að íbúðin verði endurmetin á grundvelli skoðunar á íbúðinni og lóð, gæðalýsingar og meðfylgjandi ljósmynda, í samræmi við gangverð sambærilegra íbúða og lóða og með tilliti til annarra atriða sem áhrif hafa á mat eignarinnar.

Í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu segir:

„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.“

og í 1. mgr. 28. gr. laganna segir:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir fögum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.“

Markmið fasteignamats er samkvæmt framansögðu að meta gangverð fasteignarinnar í heild, jafnframt því sem mat á einstökum þáttum hennar, lóð, mannvirkjum o.s.frv., verður að uppfylla ákvæði laganna og viðkomandi reglugerðar.

Í reglugerð um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 406/1978 segir í 1. málsl. 1. mgr. 8. gr.:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum.“

og í 9. gr. reglugerðarinnar segir:

„1. Heildarmatsverð fasteignar skv. 8. gr. skal eftir því sem við á, skipta niður í eftirfarandi þætti:

1. Matsverð lands eða lóðar.
2. Matsverð ræktunar, þegar um landbúnaðarland er að ræða.
3. Matsverð hlunninda,
4. Matsverð mannvirkja.

2. Við skiptingu matsverðs samkvæmt þessari grein skal þess gætt, að mismunur á verðmæti fasteigna vegna mismunandi legu komi eftir því, sem efni standa til, fram í mismunandi land- eða lóðarverði.“

Af framansögðu er ljóst að einstakir þættir matsins, í þessu tilfelli húsmat og lóðarmat, eru innbyrðis tengdir og mynda samanlagt heildarmatsverð eignarinnar. Af því leiðir að ekki er unnt að fjalla um einn þáttinn án þess að fjalla um mat eignarinnar í heild og skiptingu einstakra þátta innbyrðis.

Nánari ákvæði um lóðarmat er að finna í 6. mgr. 8. gr. sömu reglugerðar, en þar segir:

„Mat lóða skal miðast við sennilegt söluverð slíkra lóða í því þéttbýlishverfi sem um er að ræða, enda sé lóðin hæf til tilætlaðra nota, svo sem byggingar íbúðarhúss, iðnaðarhúss eða fyrir annan atvinnurekstur. Skal leitast við að finna út lóðarverð í viðkomandi hverfi. Ber við slíkt almennt mat að taka tillit til þeirra atriða, sem hafa almennt áhrif á lóðarverð í hverfinu svo sem afstöðunnar milli íbúðarhúsa og atvinnuhúsnæðis, þéttbýlis umhverfis viðskiptahverfi, samgangna, venjubundinnar hagnýtingarkosta með hliðsjón af almennum ákvæðum laga um byggingar- og skipulagsmál og ákvörðunar yfirvalda, sem um slík málefni fjalla. Þá ber að taka tillit til þess tilkostnaðar sem það hefur haft í för með sér að gera lóð hæfa til þeirra nota sem hún er í. Við mat lóða skal fylgja sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.“

Fasteignamat miðast við markaðsverð en upplýsingar um það eru yfirleitt bæði um hús og lóð í senn. Við framkvæmd fasteignamats er eðlilegast að komast að raun um það fyrst, hvert sé gangverð eignarinnar í heild og skipta síðan heildarverðinu niður í þá þætti sem tilgreindir eru í reglugerðinni, þ.e. í því tilfelli, sem um ræðir í þessu máli, í húsmat og lóðarmat.

Með bréfi Fasteignamats ríkisins til kæranda dags. 27. nóvember 2002 fylgdi sölukönnun á íbúðum á tímabilinu júní 2000 til apríl 2001 og er meðalstaðgreiðsluverð íbúða sem könnunin nær til 106.071 kr. á ferm. samkvæmt bréfinu. Sé könnun þessi skoðuð nánar, kemur í ljós, að nokkur munur er á söluverði íbúða á hæðum og söluverði svonefndra kjallaraíbúða. Meðalstaðgreiðsluverð íbúða á hæðum í hverfinu virðist á bilinu 108 – 109 þús. kr. á ferm. en meðalstaðgreiðsluverð kjallaraíbúða um 101 þús. kr. ferm. eða u.þ.b. 6-8% lægra en söluverð íbúða á hæðum. Vakin er athygli á því að ofangreind sölukönnun er u.þ.b. ári eldri en viðmiðunartími hins kærða mats í nóvembermánuði 2001. Hið kærða mat tekur því mið af framreikningi fasteignamats 2001 en framreiknistuðull fyrir fjölbýlishús í Reykjavík var þá ákveðinn af Yfirfasteignamatsnefnd 1,05 (5% hækkun) frá síðasta viðmiðunartíma matsins eins og greint er frá í bréfi Fasteignamats ríkisins til kæranda 27. nóvember 2002.

Íbúð kæranda er í góðu ástandi en hefur lítið verið endurnýjuð. Ekki er talin ástæða til að ætla að hún skeri sig verulega úr sambærilegum íbúðum í hverfinu ef frá eru taldar þær sérstöku aðstæður, að sólar nýtur einungis hluta úr degi, bæði vegna byggingarlags hússins og grindverks ofan á bílskúr svo sem lýst er í kærubréfi.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að fasteignamat hinnar kærðu eignar sé, með hliðsjón af gangverði sambærilegra eigna og að teknu tilliti til hinnar sérstöku aðstæðna sem ofan er lýst, hæfilega ákvarðað kr. 8.800.000 m.v. verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001.

Að því er varðar hlutdeild lóðarmats í heildarfasteignamati eignarinnar er rétt að benda á, að lóðarverð í þéttbýli myndast einkum af landverði á viðkomandi svæði, kostnaði sem því fylgir að gera lóðir byggingarhæfar, og eftir atvikum endurbótum á lóð, en að síðustu og ekki síst af því hvernig leyfilegt er að nýta þær samkvæmt skipulagi.

Kostnaður við að gera lóðir byggingarhæfar á höfuðborgarsvæðinu endurspeglast að verulegu leyti í gatnagerðargjöldum og ýmsum tengigjöldum sem sveitarfélögin innheimta af lóðarhöfum, en landverð er mjög háð staðsetningu auk fleiri þátt. Í Reykjavík eru innheimt gatnagerðargjöld ásamt með tengigjöldum hinna ýmsu veitustofnana.

Lóðin að Drekvogi 8 í Reykjavík er 640 fermetrar að stærð. Ofangreind gjöld munu varlega áætluð 1700–1800 þús. kr. á verðlagi hins kærða mats. Þá er ótalið verðmæti landsins og þær endurbætur á lóð sem áhrif kynnu að hafa á verðmæti hennar. Samanlagt má ætla að verðmæti lóðarinnar þannig reiknuð sé varlega áætlað á bilinu 5-6 m. kr. Skráð hlutdeild íbúðar kæranda í lóð í Landskrá fasteigna er 27,16%, en eignaskiptayfirlýsing liggur ekki frami í málinu. Með hliðsjón af framansögðu og öðru sem máli skiptir, þ.m.t. gangverð á byggingarrétti íbúðarhúsnæðis í borginni, er það skoðun Yfirfasteignamatnefndar að lóðarmat hinnar kærðu eignar sé hæfilega metið kr. 1.500.000. Heildarfasteignamat hinnar kærðu eignar kr. 8.800.000 skiptist samkvæmt því í húsmat kr. 7.300.000 og lóðarmat kr. 1.500.000.

Af hálfu kæranda er þess ennfremur krafist að honum verði úrskurðaður málskostnaður úr hendi Fasteignamats ríkisins. Í 1. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna er kveðið á um valdsvið Yfirfasteignamatnefndar. Þar segir að hagsmunaaðilar samkvæmt 31. gr. geti kært niðurstöðu endurmats samkvæmt þeirri grein til nefndarinnar. Það er því ekki á valdsviði nefndarinnar að fjalla um kröfu kæranda um málskostnað og er þeim þætti kröfu hans vísað frá Yfirfasteignamatnefnd.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat íbúðar 01 0001, fastanr. 202-0704, að Drekvogi 8 í Reykjavík telst hæfilega ákvarðað í fasteignamati því er gildi tók 31. desember 2001 þannig:

Fasteignamat húss	kr. 7.300.000
Fasteignamat lóðar	<u>kr. 1.500.000</u>
Fasteignamat alls	kr. 8.800.000

Kröfu um málskostnað er vísað frá Yfirfasteignamatnefnd.

Pétur Stefánsson

Guðmundur Magnússon

Steinunn M. Lárusdóttir