

Ár 2003, föstudaginn 19. desember var af Yfirfasteignamatssnefnd í málinu nr. 2/2003 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 13. janúar 2003 kærir Kristján Þorbergsson hrl. f.h. Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar hf. til Yfirfasteignamatssnefndar ákvörðun Fasteignamat ríkisins (FMR) dags. 23. desember 2002 um fasteignamat flugstöðvarinnar þann 31. desember 2001 og þess er krafist að sú ákvörðun verði felld úr gildi.

Í kærubréfi segir m.a.:

„Með úrskurði uppkveðnum 30. október 2002 ákvarðaði Yfirfasteignamatssnefnd fasteignamat Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar þann 1. desember 1999. Í úrskurðinum er síðan boðið að matsfjárhæðin skuli framreiknuð skv. reglum Fasteignamat ríkisins um framreikning.

Fyrirsvarsmenn Fasteignamat ríkisins fylgdu í fyrstu ekki þessum fyrirmælum Yfirfasteignamatssnefndar sem eru skýr, sem og þær réttarheimildir sem til er vísað. Með bréfi dags. 19. nóvember 2002 leituðu þeir svo staðfestingar Yfirfasteignamatssnefndar á framgöngu sinni, en fengu synjun þeirrar staðfestingar með bréfi Yfirfasteignamatssnefndar dags. 16. desember 2002. Undirritaður hafði með bréfi til Yfirfasteignamatssnefndar dags. 28. nóvember 2002 farið þess á leit að nefndin leiðrætti þá óheillavænlegu stefnu sem málið hefði tekið í höndum FMR. Það gerði nefndin skýrlega og hefði þá mátt ætla að málið væri í höfn. Svo reyndist ekki.

Með bréfi dags. 23. desember 2002 tilkynnti stofnunin að sú hækkun sem hún áður hafði tilkynnt frá 1. desember 2000 en verið gerð afturreka með, skuli nú taka gildi þann 1. desember 2001.

Þessi ákvörðun FMR tilkynnt með bréfi dags. 23. desember 2002, er hér með kærð til Yfirfasteignamatssnefndar og þess krafist að hún verði felld úr gildi. Kærandi telur að í samræmi við fyrirmæli e) liðar 1. mgr. 1. gr. auglýsingar nr. 975/2001 eigi fasteignamat ekki að hækka milli árunna 2000 og 2001. Fram kemur í 2. mgr. tilvitnaðrar greinar að við ákvörðun Yfirfasteignamatssnefndar hafi verið tekið tillit til afskrifta ársins.

Úrskurður Yfirfasteignamatssnefndar frá 30. október 2002 sem og ákvarðanir nefndarinnar útgefnar með auglýsingum nr. 853/2000, 975/2001 og 907/2002 geyma að mati kæranda bindandi fyrirmæli um ákvörðun fasteignamat þessi ár. Fasteignamat ríkisins brestur allt vald til að haga framkvæmdinni með öðrum hætti en Yfirfasteignamatssnefnd býður. Telji fyrirsvarsmenn stofnunarinnar efni til endurmats á nýfengnum niðurstöðum Yfirfasteignamatssnefndar verða þeir að fara að lögum í því efni. Fyrirmælin um framreikning í úrskurðarorðinu eru skýr, sem og þær auglýsingar á framreikningsákvörðunum sem Yfirfasteignamatssnefndin hefur tekið og hún sjálf vísar til.”

Yfirfasteignamatssnefnd óskaði með bréfi dags. 23. janúar 2003 eftir umsögn FMR og Sandgerðisbæjar um framangreinda kæru. Umsögn af hálfu FMR er dags. 14. febrúar 2003 en í henni segir m.a.:

„Í kærubréfinu, dags. 13. janúar 2003, er þess krafist að hækkun fasteignamat frá 31. desember 2001 verði felld úr gildi og sama fasteignamat gildi frá þeim tíma og gildi 1. desember 2000, sbr. e liður 1. mgr. 1. gr. auglýsingar um nýtt fasteignamat nr. 975/2001, þar sem þar sé mælt fyrir um að fasteignamat atvinnuhúsa og atvinnuhúsalóða eigi ekki að hækka milli árunna 2000 og 2001.

Af því tilefni tekur Fasteignamat ríkisins fram að í 35. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 er kveðið á um að yfirfasteignamatssnefnd ákveði framreikningsstuðla fyrir skráð

matsverð fasteigna og að því skuli breytt í Landskrá fasteigna í samræmi við framangreinda stuðla og það skuli talið fasteignamatsverð frá og með 31. desember til jafnlengdar næsta árs nema sérstakt endurmat komi til.

Sérstakt endurmat fasteignamats, sem tók m.a. til atvinnuhúsnæðis- og lóða á öllu landinu, kom til í júní 2001 og tók gildi 15. september 2001. Það fór fram að beiðni fjármálaráðherra á grundvelli 32. gr. laga nr. 6/2001. Hækkun fasteignamats flugstöðvarinnar byggir á breyttum forsendum sem ákveðnar voru í endurmatinu, en stafar ekki af hækkun á grundvelli framreiknings 31. desember 2001, eins og gengið er út frá í framangreindu kærubréfi. Í endurmatinu var ákveðið að markaðsstuðull allra fasteigna flugstöðvarsvæðisins skyldi vera 1,0 sbr. meðfylgjandi tafla.”

Með bréfum Yfirfasteignamatsnefndar til lögmanns kæranda og Sandgerðisbæjar, dags. 20. febrúar 2003, var umsögn FMR send til kynningar og umsagnar. Af hálfu kæranda bárust athugasemdir með bréfi dags. 27. febrúar 2003. Þar segir m.a.:

„Skv. því sem segir í tilvitnuðu bréfi FMR vann stofnunin sérstakt endurmat að beiðni fjármálaráðherra á tímabilinu júní til september 2001. Sá úrskurður hennar í málefnum Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar sem var kærður, var uppkveðinn á þessu tímabili og lágu niðurstöður endurmatins fyrir við lok kærufrests og upphaf málsmeðferðar hjá Yfirnefnd. Viðbætur við niðurstöður Yfirnefndar eftir að þær liggja fyrir, af ástæðum sem fyrir lágu við upphaf málsmeðferðar nefndarinnar, fá ekki staðist.

Af þessu tilefni er ástæða til að áréttta þann rökstuðning sem fram kemur í kæru. Úrskurðarorð Yfirnefndar er skýrt og gefur hvorki efni til þess að við það sé þrjónað, né út úr því snúið. Auk þess að greina niðurstöðu lýtur það að framreikningi.

Þá verður að horfa til þess að úrskurður Yfirnefndar var kveðinn upp þann 30. október árið 2002 og er skv. efni sínu afturvirkur til 1. desember 1999. Með honum hafa því öll álitamál um fasteignamat milli greindra tímamarka verið útkljáð af æðsta stjórnvaldshafa á þessu sviði...”

Umsögn af hálfu Sandgerðisbæjar barst með bréfi Jónasar A. Aðalsteinssonar hrl. dags. 7. apríl 2003. Fram kemur í bréfinu að krafa Sandgerðisbæjar sé að ákvörðun FMR um hækkun fasteignamats verði staðfest. Vísað er til afstöðu FMR sem sé nánar útskýrð og rökstudd lögfræðilega í bréfi stofnunarinnar, dags. 14. febrúar 2003. Segir að af hálfu Sandgerðisbæjar sé fallist á þann rökstuðning.

Með bréfi Yfirfasteignamatsnefndar dags. 22. apríl 2003 var umsögn Sandgerðisbæjar send kæranda til kynningar og athugasemda. Athugasemdir hafa ekki borist.

### **Niðurstaða Yfirfasteignamatsnefndar**

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatsnefnd í 17. janúar 2003. Vegna mikilla anna hjá nefndinni heimilaði fjármálaráðuneytið frest til 31. desember 2003 til að ljúka málinu, sbr. 2. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna.

Kæran varðar ákvörðun um fjárhæð fasteignamats Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar þann 31. desember 2001 sem tilkynnt var kæranda með bréfi Fasteignamats ríkisins þann 23. desember 2002.

Samkvæmt greinargerð Fasteignamats ríkis virðist mega rekja hina kærðu ákvörðun um hækkun fasteignamats til breyttra forsenda við almennt endurmat sem framkvæmt var í júní 2001.

Þann 30. október 2002 kvað Yfirfasteignamatsnefnd upp úrskurð um álagningarstofn (fasteignamat) Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar þann 1. desember 1999 og 1. desember 2000. Að mati Yfirfasteignamatsnefndar urðu ekki breytingar á árinu 2001 á þeim forsendum sem lágu til grundvallar úrskurði Yfirfasteignamatsnefndar. Var því ekki tilefni til breytinga á fasteignamati Flugstöðvarinnar vegna endurmatsins 2001 eftir að Yfirfasteignamatsnefnd hafði kveðið upp úrskurð sinn. Samkvæmt því ber að fella hina kærðu ákvörðun Fasteignamats ríkisins úr gildi. Fasteignamat Flugstöðvarinnar 31. desember 2001 skal því vera óbreytt frá fyrra ári, sbr. auglýsingu um nýtt fasteignamat nr. 975/2001.

### ÚRSKURÐARORÐ:

Hin kærða ákvörðun Fasteignamats ríkisins er felld úr gildi.

---

Guðmundur Magnússon

---

Guðný Björnsdóttir

---

Andrés Svanbjörnsson