

Árið 1994, miðvikudaginn 22. júní, var í málinu nr. 1/1994 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

#### ú r s k u r ð u r :

Með bréfi Atla Gíslasonar, hrl., hinn 1. febrúar 1994 til Yfirfasteignamatsnefndar segir svo m.a.

"Hér með kæri ég f.h. Georgs Michelsen, kt. 200516-5759, Miðleiti 1, Reykjavík, útskurð Fasteignamats ríkisins, dags. 27. janúar 1994 varðandi fasteignina Öndverðarnes 2, Grímsneshreppi. lóðarnúmer 8713 9800-0320, sem greint er frá í hjálögðu ljósriti. Ennfremur er kært endurmat sömu eignar sem upplýst er um, í hinum kærða úrskurði, að fram hafi farið í janúar 1992. Gerð er krafa um að nefndur úrskurður og endurmat verði ómerkt og að fyrra mat gildi um eignina".

#### Málavextir:

Málavextir eru þeir, að fram fór endurmat á ofangreindum sumarbústað og lóð í eigu kæranda. Mat þetta fór fram í janúar 1992. Hinn 1. desember 1991 hafði fasteignamatið verið kr. 433.000 fyrir bústaðinn en kr. 591.000 fyrir lóðina. Í fasteignamati því sem tók gildi hinn 1. desember 1992 var bústaðurinn hækkaður upp í kr. 1.057.000 og lóðin upp í kr. 1.131.000.

Hinn 22. janúar 1993 ritaði Atli Gíslason, hrl., f.h. Georgs Michelsens, svofellt bréf til Fasteignamats ríkisins, Borgartúni 21, Reykjavík:

"Til mín hefur leitað Georg Michelsen, kt. 200516-5759, Miðleiti 1, Reykjavík, vegna fasteignamats á sumarbústað og lóð í hans eigu að Öndverðanesi 2, Grímsneshreppi, nr. 8713-98000320. Sumarbústaðurinn var metinn á 433.000 kr. 1. desember 1991 og lóðin á 591.000 kr., en matið hækkaði 1. desember 1992 í 1.057.000 kr. á húsi og í 1.131.000 kr. á lóð. Óskað er skýringa á þessari hækkun sem er langt umfram almenna verðlagsþróun."

Bréf þetta framsendi Fasteignamat ríkisins, Borgartúni 21, Reykjavík, til umdæmisskrifstofunnar, Austurvegi 2, Selfossi, til frekari afgreiðslu.

Bréfi þessu svaraði umdæmisskrifstofa Suðurlands, Selfossi, ekki, en kvað hins vegar upp úrskurð hinn 27/1 1994 varðandi eignina. Úrskurðurinn hljóðar svo:

"Eignin var send inn til endurmats, frá sveitarfélaginu síðla árs 1991, til úrvinnslu, hjá FMR, á árinu 1992.

Eignin var skoðuð og endurmetin í janúar 1992, endurskoðun leiddi af sér hækkun fasteignamats í kr. 1.057.000,-, með gildistöku nýrrar fasteignaskrár 1. des. 1992.

Verð pr. m<sup>2</sup> í húsi er nú kr. 24.023,-, en að teknu tilliti til lóðarverðs er núverandi verð 38.068,- kr./m<sup>2</sup>, sem að mati umdæmisskrifstofunnar telst vera hæfilegt miðað við ástand og gæði eignarinnar.

Lóðin var ranglega skráð 11000 m<sup>2</sup> með mat kr. 1.139.000,-, við endurskoðun á árinu 1992, en var leiðrétt á s.l. ári og er nú skráð 5.074 m<sup>2</sup> með mat upp á kr. 628.000,-(sic).

Ekki er talin ástæða til breytinga á mati og úrskurðast því óbreytt mat sem hér segir:

	Mat var:	Mat verður:
Mhl. 01 0101 SUMARHÚS		
Fasteignamat	kr. 1,057 þús.,	kr. 1,057 þús.,
Lóðarmat	kr. 618 þús.,	kr. 618 þús.,
Álagningarstofn	kr. 1,314 þús.,	kr. 1,314 þús.,
Eigandi:	Kennitala :	Eignaprósenta :
Georg Michaelsen	200516-5759	100.00 %

Ofanskráð gildir frá 1. desember 1993"

Hinn 11. apríl 1994 fór Yfirfasteignamatsnefnd á vettvang og skoðaði aðstæður. Auk nefndarmanna voru mættir kærandinn, Georg Michelsen, og lögmaður hans, Atli Gíslason, hrl.

#### Rökstuðningur kæranda:

Í bréfi Atla Gíslasonar, hrl., dags. 1/2 1994, segir svo m.a.:

"Kröfur umbjóðanda míns eru studdar þeim rökum að ekki hafi verið gætt rétttra aðferða við umrætt endurmat og úrskurð. Umbjóðanda mínum hefur aldrei verið kynnt krafa sveitarfélagsins um endurmat eða gefist kostur á að tjá sig um hana og um gögn málsins. Þá var umbj. m. ekki gefinn kostur á að vera viðstaddur meinta skoðun eignarinnar og endurmat í janúar 1992 og breyting fasteignamats ekki tilkynnt. Umræddur úrskurður var kveðinn upp í tilefni af vinsamlegu fyrirspurnarbréfi, sbr. hjál. ljósrit, án þess að virtar væru grunnreglur stjórnslu. Um rökstuðning fyrir kröfum umbj. m. vísast að öðru leyti til nefnds úrskurðar, sem lýsir einhliða ákvörðunum Fasteignamats ríkisins þar sem hagsmunir sveitarfélagsins ráða ferðinni en réttur umbj. m. fullkomlega fyrir borð borinn.

Málsmeðferðin brýtur gegn ákvæðum laga nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna, einkum 11. gr., 18. gr., 21. gr. og 22. gr. Þá felur nefndur úrskurður í sér brýnt brot á stjórnslulögum nr. 37/1993 og áður óskræðum stjórnslureglum.

Krafa um ómerkingu nefndra ákvarðana felur í sér, að fyrra fasteignamat standi þar til lögmaðlar ákvarðanir um endurmat hafa verið teknar."

Í bréfi Atla Gíslasonar, hrl., , dags. 11. apríl 1994, segir svo m.a.:

"Þær stjórnvaldsákvæðanir sem liggja að baki hækkuðu fasteignamati eignar umbj. m. eru haldnar alvarlegum efnis- og formannmörkum, eins og nánar er lýst í kæru dags. 1. febrúar 1994. Yfirmat verður ekki byggt á þeim grunni. Hefur því verið gerð krafa um að hið kærða mat verði ómerkt og að miðað verði við hið eldra fasteignamat þar til formleg og lögfull ákvörðun á fyrsta stjórnarsýslustigi hefur verið tekin. Að mati umbj. m. er málsmeðferð við endurmat og síðar úrskurð dags. 27. janúar 1994 svo brýnt brot á rétti hans, rétti sem styðst við grunnreglur mannréttinda, að önnur niðurstaða en ómerking kalli á málshöfðun þar sem látið verði reyna á málsmeðferð í heild sinni.

Gerð er krafa um að nefndin afli upplýsinga, áður en hún kveður upp úrskurð sinn, hvenær umræddar eignir voru skoðaðar í janúar 1992 og hverjir framkvæmdu þá skoðun, sbr. úrskurð dags. 27. janúar 1994. Ennfremur er gerð krafa um að nefndin kanni hvort aðrar landsspildur og sumarbústaðir í Grímsneshreppi hafi verið skoðaðar og endurmetnar um leið og fasteign umbj. m. Hafi verið um almennar hækkanir að ræða óskast athugað hvort sama hækkun hafi verið látin yfir alla ganga og hvort um mismunandi hækkanir byggðar á staðsetningu landsspildna og ástandi sumarbústaða hafi verið að ræða. Í þessu sambandi skal á það bent, að landsspilda umbj. m. virðist hafa verið hækkuð um 92% og sumarbústaður um 140 %. Landsspildur í nágrenninu virðast hafa verið hækkaðar svipað.

Gerð er krafa um að nefndin afli allra gagna er tengjast beiðni sveitarfélagsins um endurmat, gagna að baki útreikningi á fermetraverði húss, kr. 24.023 kr., og hvernig sú tala er reiknuð út og ennfremur sömu upplýsinga um lóðarverð, 38.068 kr. pr. fermetra.

Loks er gerð krafa um að nefndin afli upplýsinga um fasteignamat sambærilegra eigna í öðrum hreppum og kanni hvort sumarbústaðaeigendur í Grímsneshreppi sitji við sama borð, hvort jafnræðis sé gætt.

Umbj. m. óskar að fá að tjá sig að nýju að lokinni vettvangsgöngu og fengnum umkröfðum upplýsingum og óska athugunar og upplýsinga um fleiri þætti málsins."

### Niðurstaða:

Svo sem fram kemur í úrskurði Fasteignamats ríkisins hinn 27/1 1994 var umrædd eign tekin til endurmats á árinu 1992 samkvæmt beiðni Grímsneshrepps síðla árs 1991. Var eignin skoðuð og endurmetin í janúar 1992, sem leiddi til umtalsverðrar hækunar á fasteignamatinu, sem átti að taka gildi 1. desember 1992, eins og fram kemur í úrskurðinum. Ekki virðist kæranda hafa verið gefinn kostur á því að vera viðstaddur skoðun á eigninni. Þessi hækkun á fasteignamatinu virðist ekki hafa verið tilkynnt kæranda fyrr en með fasteignamatsseðli þeim sem fylgir skattframtölum árlega. Samkvæmt því ætti kærandi að hafa fengið fasteignamatsseðil varðandi þessa hækkun með skattframtalseyðublaði ársins 1993, þ.e. í janúar 1993.

Bréf það, sem Atli Gíslason hrl. sendi Fasteignamati ríkisins 22. janúar 1993, er ekki kæra. Í bréfinu er óskað skýringa á umræddri hækkun á fasteignamatinu.

Í stað þess að svara bréfi þessu kveður Fasteignamat ríkisins, umdæmisskrifstofa Suðurlands, upp úrskurð ári síðar eða 27. janúar 1994 án þess að gefa kæranda kost á því að gera grein fyrir máli sínu og án þess að hafa svarað ofangreindu bréfi frá 22. janúar 1993. Var þó brýn ástæða til þess, þar sem endurmatið í janúar 1992 var framkvæmt án vitundar hans.

Er hér um að ræða brot á þeirri reglu stjórnvæðingaráttarins, sem talin hefur verið gilda sem óskráð lög og nú hefur verið formlega lögfest í stjórnvæðingarlögum nr. 37/1993, 13. gr., að aðili skuli "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."

Verður með vísan til þessa að ómerkja úrskurð Fasteignamats ríkisins frá 27/1 1994 varðandi umrædda eign.

Að því er varðar kröfu um ómerkingu hins upphaflega endurmat frá janúar 1992 þá er endurmatið haldið þeim annmörkum, að það hefur verið framkvæmt án þess að kærandi vissi af því og án þess að gefa honum kost á því að vera viðstaddur skoðun á eigninni eða tjá sig um efni málsins. Er þetta brot á framangreindri reglu um andmælarétt, sbr. nú 13. gr. stjórnvæðingarlaga nr. 37/1993. Þá hefur kæranda ekki verið tilkynnt um breytt fasteignamat fyrr en með fasteignamatsseðli þeim sem fylgdi framtali 1993. Er þetta ekki í samræmi við 4. tl. 11. gr. laga nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna, en samkvæmt þeirri grein ber að tilkynna slíkar breytingar strax.

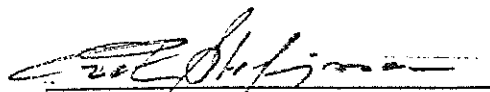
Þrátt fyrir þessa annmarka og með hliðsjón af hinu sérstæða eðli sumarhúsabyggðar þykja ekki nægar ástæður til þess að ómerkja hið upphaflega endurmat og er þá haft í huga, að með kæru til Fasteignamats ríkisins getur eigandi komið að sínum stjórnarmíðum. Þeim úrskurði getur eigandi síðan áfrýjað til Yfirfasteignamatsnefndar. Komast athugasemdir kæranda þannig að á báðum stigum stjórnvæðingarlaga.

Endurmat á umræddri fasteign var liður í endurmati á öllum sumarhúsum í Grímsneshreppi og víðar á landinu, þannig að ekki er ástæða til þess að ætla að jafnræðisreglan hafi verið brotin.

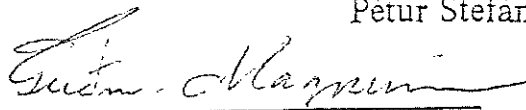
Með vísan til ofanritaðs er úrskurður Fasteignamats ríkisins, sem upp var kveðinn hinn 27/1 1994 varðandi umrædda eign, ómerktur.

## ÚRSKURÐARORÐ:

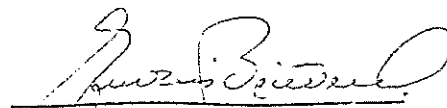
Úrskurður Fasteignamats ríkisins, sem upp var kveðinn hinn 27/1 1994, varðandi sumarhús og landsspildu Georgs Michelsens í landi Öndverðarness 2, Grímsneshreppi (lódarnúmer 8713-9800-0320), er ómerktur.



Pétur Stefánsson



Guðmundur Magnússon



Guðný Björnsdóttir