

Árið 1995, miðvikudaginn 15. nóvember, var í málinu nr. 9/1995 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

úrskurður:

Í bréfi Atla Gíslasonar, hrl., dags. 6. júlí 1995, til Yfirfasteignamatsnefndar segir svo m.a.:

"Hér með kæri ég f.h. Georgs Michelsen, kt. 200516-5759, Miðleiti 1, Reykjavík, úrskurð dags. 30. júní 1995 um fasteignamat á sumarhúsi og lóð í landi Öndverðarness 2, Grímsneshreppi, lóðarnr. 8713 9800-0320. Geri ég þær kröfur, að hinn kærði úrskurður og málsmeðferð í heild verði ómerkt og fasteignamat eignarinnar pr. 1. desember 1992 verði miðað við fasteignamat 1. desember 1991 að viðbætti almennri hækkun fasteignamats milli ára. Þá verði fasteignamat pr. 1. desember 1993, 1994 og 1995 miðað við sama matsgrundvöll."

Málavextir:

Hækkun sú sem gerð var á fasteignamati ofangreindrar eignar á árinu 1992 hefur áður verið til meðferðar hjá Yfirfasteignamatsnefnd, sbr. úrskurð nefndarinnar, sem kveðinn var upp hinn 22. júní 1994 í málinu nr. 1/1994.

Í þeim úrskurði segir m.a.:

"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 undæmisskrifstofunnar, 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. m² í húsi er nú kr. 24.023,-, en að teknu tilliti til lóðarverðs er núverandi verð 38.068,- kr./m², sem að mati umdæmisskrifstofunnar telst vera hæfilegt miðað við ástand og gæði eignarinnar.

Lóðin var ranglega skráð 11000 m² með mat kr. 1.139.000,-, við endurskoðun á árinu 1992, en var leiðrétt á s.l. ári og er nú skráð 5.074 m² 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."		

Með bréfi, dags. 1. febrúar 1994, kærði Atli Gíslason, hrl., þennan úrskurð Fasteignamats ríkisins og gerði þær kröfur, að nefndur úrskurður og endurmat yrði ómerkt og að fyrri mat gildi um eignina.

Í bréfi Atla Gíslasonar, hrl., dags. 1. febrúar 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 stjórnarsýslu. 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 stjórnarsýslulögum nr. 37/1993 og áður óskræðum stjórnarsýslureglum.

Krafa um ómerkingu nefndra ákvarðana felur í sér, að fyrri fasteignamat standi þar til lögmaeltar 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 eigna umbj. m. eru haldnar alvarlegum efnis- og formannmörkum, eins og nána 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 af fyrsta stjórnvíslystugi hefur verið tekin. Að mati umbj. m. er málsmeðferð við endurmat og síðar úrskurð dags. 27. janúar 1994 svo brýnt brot á rétt hans, rétti sem styðst við grunnreglur mannréttinda, að önnur niðurstaða er ómerking kalli á málshöfðun þar sem látið verði reyna á málsmeðferð í heilu 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 óska athugað hvort sama hækkanir hafi verið lätin yfir alla ganga eða hvort um mismunandi hækkanir byggðar á staðsetningu landsspildna og ástanc sumarbústaða hafi verið að ræða. Í þessu sambandi skal á það bent, að landsspilda umbj. m. virðist hafa verið hækkuð um 92% og sumarbústaðu um 140%. Landsspildur í nágrenninu virðast hafa verið hækkaðar svipað.

Gerð er krafa um að nefndin afli allra gagna er tengjast beiðri sveitarfélagsins um endurmat, gagna að baki útreikningi á fermetraverð húss, kr. 24.023 kr., og hvernig sú tala er reiknuð út og ennfremur söm 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 Yfirfasteignamatsnefndar var sú, að úrskurður Fasteignamat ríkisins, sem upp var kveðinn hinn 27. janúar 1994, var ómerktur, en ekki var fallist á þá kröfu, að ómerkja bæri hið upphaflega endurmat, sbr. úrskurð Yfirfasteignamatsnefndar hinn 22. júní 1994 í málinu nr. 1/1994.

Í framhaldi af þessum úrskurði Yfirfasteignamatsnefndar kærði Atla Gíslason, hrl., f.h. Georgs Michelsens, til Fasteignamats ríkisins, með bréfi, dag 30. júní 1994, framangreinda hækkan fasteignamatsins, sem tók gildi í desember 1992.

Í bréfinu segir m.a.

"Er gerð krafa um að hækkanin verði felld úr gildi og mat 1. desember 1992 verði miðað við áður gildandi mat frá 1. desember 1991 að viðbætt almennri hækkan fasteignamats milli árána 1991 og 1992.

Kröfur umbj. m. eru studdar þeim rökum, að ekki hafi verið gætt réttra aðferða við matið með því að umbjóðanda mínum var ekki gefinn kostur á að vera viðstaddur skoðunargerðir og að tjá sig um málið áður en hækkun var afráðin með nýju mati. Þegar af þessum ástæðum ber að stjórnarfarsrétti að ómerkja hið kærða mat. Ennfremur telur umbjóðandi minn að hækkunin fái ekki staðist efnislega. Bústaðurinn og lóðin séu of hátt metin ..."

Þessi sjónarmið eru ítrekuð í bréfum Atla Gíslasonar, hrl., dags. 23. febrúar 1995, 29. mars 1995 og 31. maí 1995. Í bréfi 29. mars 1995 er einnig talið útilokað að meta ástand hússins eins og það var árið 1991, nú 4 árum síðar.

Fasteignamat ríkisins fór á vettvang 23. mars 1994 og kvað upp úrskurð sinn hinn 30. júní 1995.

Í úrskurðinum er fyrst vísað til 1. mgr. 17. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 94/1976. Þá er og vísað til reglugerðar nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat og sérstaklega 6. tl. 3. gr, 1. tl. 6. gr., 1., 2. og 3. tl. 7. gr. og 9. gr.

Síðan segir í úrskurðinum svo m.a.:

"Við mat bústaðarins og meðfylgjandi lóðar var ofangreindum reglum fylgt. Upplýsingar um húsið í fasteignaskrá þegar mat fór fram voru orðnar 17. ára gamlar og innihéldu hvað stærð varðar einungis rúmmetramál þess. Endurskoðun á upplýsingum um húsið var því löngu orðin tímabær, sbr. 6. tl. 3. gr. reglugerðarinnar. Við endurskoðunina var flatarmál húss og sólpalls mælt og matið reiknað út frá þeim upplýsingum.

Bústaður þessi er af staðlaðri stærð og hafa tugir slíkra bústaða verið byggðir í Árnessýslu einni. Því er ekki að vænta mikilla frávika í byggingarkostnaði frá einum bústaði til annars af þessari gerð. Mat bústaðarins á skoðunardegi kr. 1.118 þús. kr., sem er 40% af þáverandi byggingarkostnaði hans kr. 2.795 þús., getur naumast talist of hátt miðað við aldur og ástand hans.

Lóðin er á mjög eftirsóttu svæði í Grímsneshreppi. Miðað við sölur á sumarhúsum í hreppnum og með hliðsjón af staðsetningu bústaðarins verður eigi talið að matsverð hans og tilheyrandi lóðar sé í ósamræmi við ákvæði 1. mgr. 17. gr. laga nr. 94/1976 og er því felldur svofelldur

Ú r s k u r ð u r

Fasteignamat sumarhúss og lóðar, lóðarnr. 8713-9800-0320, í Grímsneshreppi, eign Georgs Michelsen, standi óbreytt í fasteignamati því, sem gildi tók 1.12. 1992."

Rökstuðningur:

Í bréfi Atla Gíslasonar, hrl., hinn 6. júlí 1995 segir svo m.a.:

"Meginkjarni máls þessa er að umrædd eign var endurmetin milli árana 1991 og 1992 án þess að umbjóðanda mínum væri gefinn kostur á að tjá sig um hækkunina. Endurmatið fór fram að beiðni Grímsneshrepps sem á ríkra

fjárhagslegra hagsmuna að gæta þar sem fasteignamat myndar stofn gjalda umbj. m. til sveitarfélagsins. Endurmatið virðist hafa farið þannig fram, að sumarhús og lóðir hafi verið flokkaðar eftir svæðum og flestar eignir hækkadar um tugi prósentu, mismunandi eftir þessum svæðum, án þess að að(sic) hvert sumarhús væri skoðað sérstaklega. Eftiráskoðun, sem hinn kærði úrskurður virðist byggja á, getur ekki komið í stað samtímaskoðunar fyrir endurmat árið 1992. Öll málsmeðferðin er brýnt brot á öllum stjórnsýslureglum. Er jafnframt byggt á því, að ósannað sé að efnislegar forsendur hafi verið fyrir hendi til þess að hækka fasteignamat sumarhússins um 144% og lóðarinnar um 92.3% milli árana 1991 og 1992 við svokallað endurmat. Um nánari rök fyrir kærinni er vísað til hjálagðra málsgagna, einkum bréfa minna dags. 1. febrúar, 11. apríl og 30. júní 1994 og 23. febrúar, 29. mars og 31. maí 1994 (sic). Jafnframt er vísað til álits Umboðsmanns Alþingis í málinu nr. 823/1993. Áskilinn er réttur til að vísa máli þessu til Umboðsmanns Alþingis og til málshöfðunar."

Hér að framan hefur verið rakinn í meginatriðum rökstuðningur sá, sem fram kemur í bréfum Atla Gíslasonar, hrl., dags. 1. febrúar, 11. apríl og 30. júní 1994 og 23. febrúar, 29. mars og 31. maí 1995.

Vettvangsganga fór fram hinn 29. september 1995. Auk nefndarmanna mætti Atlí Gíslason, hrl., sem veitti nefndarmönnum upplýsingar um þær breytingar og endurbætur, sem fram höfðu farið á bústaðnum frá árinu 1992. Voru þær endurbætur aðallega fólgnar í því, að svefnloft hafði verið stækkað um 3 sperrubíl, raflögn var komin að nokkru leyti, skipt hafði verið um gler að mestu, og verönd hafði verið endurnýjuð og stækkuð. Að öðru leyti bar bústaðurinn það með sér, að viðhald hafði verið gott bæði að utan og innan.

Niðurstaða:

Að því er varðar þá kröfu kæranda, að hinn kærði úrskurður og málsmeðferð í heild verði ómerkt vísast til þess sem fram kemur í niðurstöðu úrskurðar Yfirfasteignamatsnefndar í málinu nr. 1/1994, en þar segir svo m.a.:

"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 hækkunar 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 stjórnáskilríktarinnar, sem talin hefur verið gilda sem óskráð lög og nú hefur verið formlega lögfest í stjórnáskilríktum 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 endurmats 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. stjórnáskilríktalaga 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 sumarhúsa byggðar 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 stjórnáskilríktalaga.

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."

Eftir að þessi úrskurður var upp kveðinn hefur kærandi kært matið til Fasteignamats ríkisins, sem kveðið hefur upp úrskurð þann, sem nú er til umfjöllunar í máli þessu. Hefur kærandi því komið að stjórnarmíðum sínum hjá Fasteignamati ríkisins áður en Yfirfasteignamatsnefnd fékk það til meðferðar. Stjórnarmíð hans hafa því komist að á báðum stigum stjórnáskilríktalaga.

Til viðbótar því, sem fram hefur komið um framkvæmd endurmatsins skal tekið fram að samkvæmt gögnum og upplýsingum Fasteignamats ríkisins mun skoðun sumarhúsa í Grímsneshreppi í sambandi við endurmatið hafa farið fram síðari hluta nóvembermánaðar og fyrri hluta desembermánaðar 1991. Skoðunin var framkvæmd þannig, að starfsmenn Fasteignamatsins skoðuðu húsin án þess að eigendum væri gert viðvart fyrirfram. Væri enginn heima fór ekki fram skoðun

innanhúss að öðru leyti en því sem hægt var að sjá utanfrá. Tilkynning til eigenda um endurmatið fylgdi síðan útsendingu skattframtals 1993 svo sem venja er.

Þrátt fyrir þá annmarka, sem upphaflega voru á framkvæmd endurmatsins, er því ekki talin næg ástæða til þess að ómerkja það.

Yfirfasteignamatsnefnd hefur skoðað umrædda eign tvisvar sinnum, í fyrra skiptið hinn 11. apríl 1994 og í síðara skiptið hinn 29. september 1995. Enda þótt nokkrar endurbætur og viðgerðir hafi verið framkvæmdar á sumarhúsinu stendur það, að mati Yfirfasteignamatsnefndar, ekki í vegi fyrir því að hægt sé að meta bústaðinn miðað við ástand hans 1992, þar sem vel er hægt að greina þær viðgerðir, endurbætur og breytingar, sem gerðar hafa verið frá þeim tíma.

Verður ekki annað séð, þegar hið eldra mat er virt, en að full ástæða hafi verið og tímabært að taka umrædda eign til endurmats. Engar upplýsingar eða gögn hafa komið fram af hálfu kæranda, sem gefa tilefni til þess að véfengja hinn kærða úrskurð efnislega. Er Yfirfasteignamatsnefnd sammála þeim sjónarmiðum sem fram koma í úrskurði Fasteignamats ríkisins hinn 30. júní 1995, varðandi mat á sumarhúsi og lóð.

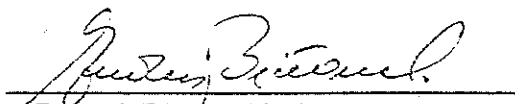
Þess skal getið, að við athugun hefur komið í ljós, að umrædd lóð var á þessum tíma 10.959 m^2 en ekki 11.000 m^2 . Ekki þykir þó ástæða til þess að breyta lóðarmati þess vegna.

Telur Yfirfasteignamatsnefndin fasteignamat umrædds sumarhúss og lóðar því eiga að vera óbreytt. Af því leiðir að ekki er heldur ástæða til þess að breyta fasteignamati pr. 1. desember 1993 og pr. 1. desember 1994 eða breyta grundvelli mats pr. 1. desember 1995.

ÚRSKURÐARORÐ :

Úrskurður Fasteignamats ríkisins, sem upp var kveðinn hinn 30. júní 1995 varðandi mat á sumarhúsi og lóð Georgs Michelsens, lóðarnúmer 8713-9800-0320, í landi Öndverðarness 2, Grímsneshreppi, skal standa óbreyttur.


Pétur Stefánsson


Guðný Björnsdóttir


Agnar Gústafsson