

Ár 2002, miðvikudaginn 8. maí, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 162/2001 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 28. nóvember 2001 kærði Magnús Ingi Erlingsson hdl. f.h. Bjarna Snæbjörnssonar, kt. 070739-7609, ákvörðun Fasteignamats ríkisins dags. 22. nóvember 2001 um að hafna beiðni kæranda um frestun á gildistöku endurmat fasteignamats Skeifunnar 5 í Reykjavík (matshluta 01-0111, fastanúmer 224-8145) sem tók gildi þann 15. september 2001.

Í kærubréfi er vísað til málavaxta í bréfi til Fasteignamats ríkisins dags. 25. október 2001 og þeirra málsástæðna sem þar koma fram en í því bréfi segir:

“... Málavextir eru þeir að eignin erfist tvisvar á sama ári og enginn erfingi hafði upplýsingar um þá hækkun sem tók gildi 15. september. Þegar síðari erfingjahópurinn ætlaði að ganga frá greiðslu erfðafjárskatts þann 26.10.2001 kom í ljós mikil hækkun eða úr 3.911.000 í 11.161.000 með tilheyrandi réttaráhrifum.

Þar sem um afbrigðilega gildistöku á fasteignamati er að ræða frá því sem verið hefur skv. gildandi lögum og vegna sérstakra ástæðna er þess óskað að fasteignamat ríkisins fresti gildistöku á hinu nýja mati þar til endurmat hefur farið fram á eigninni og að réttarstaða þessara eigenda verði hin sama og þeirra sem kærðu fyrir 15.9.2001.

Eru málavextir í máli þessu sérstaklega afbrigðilegir og margar samverkandi orsakir vegna sérstakra aðstæðna eigenda sem valda því að að matið sem tók gildi þann 15.9.2001 var ekki kært. Þá eru hagsmunir aðila ríkir fyrir því að þessi ívilnandi ákvörðun verði tekin vegna hækkunar erfðafjárskatts sem ekki var gert ráð fyrir við skiptum á búinu.”

Þá segir í kærubréfi um málsástæður og rökstuðning kæranda:

“Endurmat á fasteignamati er byggt á 32., sbr. 31. gr. laga nr. 6/2001. Á því er byggt að lögin hafi ekki tekið gildi þar sem ekkert gildistökuákvæði er í lagatexta þeim er birtur er á heimasíðu Alþingis.

Þá er byggt á því að ákvörðun um endurmat sé ólögmat enda hafi ekki borist beiðni frá Reykjavíkurborg, sbr. 32. gr. laga nr. 6/2001, teljist lögin í gildi.

Ákvæði 32. gr. laga nr. 6/2001 er undantekningarákvæði sem ber að skýra þröngt. Íþyngjandi ákvörðun um að neita að fresta gildistöku á endurmati sem er undantekning, fellur ekki að þeim almennu gildistökuákvæðum sem lög 6/2001 gera ráð fyrir, þ.e. að nýtt fasteignamat taki gildi 31.12.2001 sbr. 3. mgr. 35. gr. laga nr. 6/2001. Beiðni um frestun á gildistöku byggir því á lögmætis- og samræmissjónarmiðum.

Mikil umræða fór fram á sumar og haustmánuðum í fjölmiðlum um nýtt endurmat fasteignamats ríkisins. Mátti af þeirri umræðu ráða að endurmat tæki einungis til íbúðarhúsnæðis. Sú staðreynd villti um fyrir umbjóðanda mínum og hann ugðði ekki að sér að kæra endurmatið og fá þar með sjálfkrafa 3ja mánaða frestun á gildistöku. Sú staðreynd og það að umbjóðandi minn hafði verið skráður fyrir eigninni í skamman tíma þar sem hann tók hana í arf eftir eiginkonu sína gerði það að verkum að hann ugðði ekki að sér þegar hið almenna endurmat á fasteignamati eigna í Reykjavík fór fram. Á því er byggt að kærandi hafi ekki fengið tilkynningu um nýtt endurmat.

Í bréfi fasteignamats ríkisins þann 22. nóv. 2001 er ekki rökstutt hvers vegna ekki séu tók á því að framlengja frestinn. Af samtölum við starfsmann stofnunarinnar má þó ráða að rök fyrir ákvörðun þessari sé byggð á jafnræðissjónarmiðum. Undirritaður telur að frestur á gildistöku sé einmitt í anda jafnræðissjónarmiða þar sem umbjóðandi minn hefði kært umrædda ákvörðun hefði hann vitað af þeim veigamiklu breytingum sem nýtt endurmat

eignarinnar hafði í för með sér. Heimild til aukins frestar hefði því verið í samræmi við þá almennu fresti sem veittir hafa verið öðrum kærendum sem nýttu sér ákvæði 31. gr. laga nr. 6/2001.

Þá verður aðeins um tímabundna breytingu að ræða og eftir það tímamark verður mat eignarinnar í samræmi við aðrar fasteignir sem fasteignamat ríkisins hefur endurmetið. Ekki verður séð að ákvæði laga nr. 6/2001, teljist þau í gildi eða ákvæði stjórnsýslulaga nr. 37/1993, girði fyrir að þessi frestun verði veitt þar sem um ívilnandi ákvörðun er að ræða.

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfi dags. 6. desember 2001 eftir umsögn Fasteignamats ríkisins um framangreinda kæru. Umsögn stofnunarinnar er dags. 28. janúar 2002 en þar segir m.a.:

“Á því er byggt í kærubréfi til nefndarinnar að kærandi hafi ekki fengið tilkynningu um nýtt endurmat. Sú málsástæða kom ekki fram hjá lögmanninum í erindi hans til Fasteignamats ríkisins. Þann 20. febrúar 2001 fór fram skráning í Landskrá fasteigna um að Bjarni Snæbjörnsson væri eigandi að umræddri eign að Skeifunni 5 í Reykjavík 20. febrúar 2001 á grundvelli leyfis til setu í óskiptu búi, útgefið af sýslumanninum í Reykjavík 12. febrúar 2001, eftir maka sinn Margræti Nielsdóttur Svane sem lést 29. janúar 2001. Samkvæmt þessu var hann því skráður eigandi eignarinnar þegar útsending tilkynningarseðla vegna endurmatins fór fram í júní 2001. Á hverjum tilkynningarseðli var þágildandi mat tilgreint og niðurstaða endurmatins fyrir allar eignir hvers eiganda, atvinnuhúsnæði jafnt sem íbúðarhúsnæði. Nýlega var skráð eigandabreyting í Landskrá fasteigna á grundvelli skiptayfirlýsingar, dags. 17. október 2001, þar sem Bjarni Snæbjörnsson greiðir fyrirfram arf til þriggja erfingja. Skjalinu var þinglýst 31. desember sl. og eigendabreytingin skráð hjá Fasteignamati ríkisins 4. janúar sl.

Fasteignamat er skattstofn og grundvöllur ýmissa opinberra gjalda. Jafnræðissjónarmið búa að baki því að endurmat fjölda eigna, skv. heimild í 32. laga nr. 6/2001, gildi frá tilteknum tíma gagnvart þeim fasteignaeigendum sem endurmat hverju sinni tekur til. Endurmat fasteignamatsins tók gildi 15. september 2001, en beiðni um frestun á gildistöku þess fyrir þá eign sem hér um ræðir barst Fasteignamati ríkisins ekki fyrr en 28. október 2001, þ.e. tæplega einum og hálfum mánuði eftir að það hafði tekið gildi og þ.a.l. haft réttaráhrif í þann tíma. Þá er vakin athygli á því að ekki hafa verið færðar fram í máli þessu ástæður sem endurpataka máls gæti grundvallast á, sbr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Með vísan til þess voru ekki talin lagaskilyrði til þess að fallast á kröfu um frestur á gildistöku ákvörðunar um endurmat fasteignamats Skeifunnar 5, fastanr. 224-8145, og var því kröfunni hafnað.”

Greinargerðin var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 31. janúar 2002, og honum gefinn kostur á að koma að athugasemdum.

Engar athugasemdir bárust.

Niðurstaða

Fyrir liggur heimild fjármálaráðuneytisins um frest til 30. júní 2002 til að ljúka málinu, sbr. 2. mgr. 24. gr. laga nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna.

Kærð er ákvörðun Fasteignamats ríkisins um að neita að fallast á frestun gildistöku endurmat fasteignamats Skeifunnar 5 (fastanúmer 224-8145) sem tók gildi þann 15. september 2001.

Um úrskurðarvald Yfirfasteignamatsnefndar segir í 1. ml. 1. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna:

“Hagsmunaaðilar skv. 31. gr. geta kært niðurstöðu endurmat samkvæmt þeirri grein til yfirfasteignamatsnefndar.”

Samkvæmt ákvæðinu fellur að mati Yfirfasteignamatsnefndar ágreiningur um gildistöku endurmats undir úrskurðarvald nefndarinnar.

Um skráningu og mat fasteigna gilda nú lög nr. 6/2001 með síðari breytingum. Lagaákvæðin var áður flest að finna í lögum nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna, en þau lög voru endurútfegin, með áorðnum breytingum sem lög nr. 6/2001, samkvæmt heimild í 17. gr. laga nr. 47/2000 þar sem segir:

“Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2001. Þegar lög þessi hafa öðlast gildi skal heimilt að fella meginmál þeirra inn í lög nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna, með síðari breytingum, og gefa þau út með samfelldri greinatölu og kaflanúmerum svo breytt.”

Þann 15. júní 2001 endurmat Fasteignamat ríkisins bæði brunabótamat húseigna og fasteignamat á öllu landinu. Tildrög að endurskoðun fasteignamatsins voru þau að fjármálaráðuneytið hafði með bréfi dags. 2. nóvember 2000 falið Fasteignamati ríkisins að endurmeta íbúðir, íbúðarhúsnæði, atvinnuhúsnæði, sumarbústaði, lóðir og útihús um allt land samkvæmt heimild í 22. gr. laga nr. 94/1976, sbr. nú 1. másl. 32. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna.

Í 1. másl. 32. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna (áður 22. gr. laga nr. 94/1976) segir að Fasteignamati ríkisins sé heimilt, sé þess krafist af hálfu fjármálaráðuneytisins eða sveitarfélags, að taka til endurmats einstakar tegundir eigna eða eignir í tilteknum hverfum, sveitarfélögum eða landshlutum, með gildistöku frá þeim tíma sem Fasteignamat ríkisins ákveður, ef það telur matsverð ekki í samræmi við gangverð eins og til sé ætlast í lögnum.

Fyrir lá krafa fjármálaráðuneytisins um endurmat fasteignamats. Samkvæmt 1. másl. 32. gr. laga nr. 6/2001 er heimild Fasteignamat ríkisins til endurmats eigi bundin því skilyrði að bæði fjármálaráðuneyti og sveitfélag krefjist þess. Samkvæmt því verður eigi fallist á það sem haldið er fram af kæranda að endurmatið byggi á ólögmati ákvörðun þar sem ekki hafi borist um það beiðni frá Reykjavíkurborg.

Í 2. másl. 32. gr., sbr. 2. gr. laga nr. 61/2001, segir að um málsmeðferð og endurmat einstakra eigna skuli fara eftir 31. gr. laganna. Með 1. gr. laga nr. 61/2001 bættust við 31. gr. laga nr. 6/2001 tvær nýjar málsgreinar þ.e. 2. og 3. mgr. Í 3. mgr. er fjallað um beiðnir sem berast um endurmat frá öðrum en eiganda fasteignar en þar segir:

“Berist beiðni um endurmat fasteignar frá öðrum en eiganda og Fasteignamat ríkisins telur ástæðu til breytinga skal eiganda tilkynnt um þá breytingu sem fyrirhugað er að gera á fasteignamati. Vilji eigandi ekki una þeirri breytingu skal veita honum a.m.k. fjögurra vikna frest til að tilkynna það með sannanlegum hætti til Fasteignamats ríkisins. Að öðrum kosti tekur breytt fasteignamat gildi að liðnum fresti.”

Í almennum athugasemdum með frumvarpi sem varð að lögum nr. 61/2001 segir m.a.:

“- Jafnframt er lagt til í frumvarpinu að þegar beiðni um endurmat berst Fasteignamati ríkisins frá öðrum en fasteignareiganda og stofnunin telur forsendur vera til breytinga á fasteignamati þá skuli hún hafa frumkvæði að því að tilkynna eiganda um fyrirhugaða breytingu. Eiganda skal veittur kostur á að kom sjónarmiðum sínum á framfæri, sbr. meginreglu stjórnsýslulaga um andmælarétt. Berist athugasemdir frá honum innan tilskilins frests skal taka afstöðu til þeirra áður en endanleg ákvörðun um breytt fasteignamat er tekin.”

Fyrir liggur að kærandi var skráður eigandi þeirrar fasteignar sem kæran varðar við endurmat fasteignamats þann 15. júní 2001. Af hálfu Fasteignamats ríkisins voru skráðum fasteignaeigendum sendar tilkynningar um niðurstöður endurmatsins 15. júní 2001 og þeim veittur frestur til athugasemda til 15. september 2001, en þá skyldi nýtt mat taka gildi. Jafnframt kom fram í tilkynningunni að hægt væri að kæra niðurstöðu endurmats til Yfirfasteignamatsnefndar eftir gildistöku þess 15. september eða síðar þegar endanleg ákvörðun Fasteignamats ríkisins vegna innsendra athugasemda lægi fyrir. Verður því eigi annað séð en skilyrði 3. mgr. 31. gr. um tilkynningar til eigenda um fyrirhugaðar breytingar hafi verið uppfyllt.

Beiðni kæranda til Fasteignamats ríkisins um frestun gildistöku er dags. 25. október 2001 þ.e. eftir að frestur til athugasemda við endurmatið var liðinn og nýtt fasteignamat hafði tekið gildi. Samkvæmt því verður að telja að í erindi kæranda til Fasteignamatsins hafi falist beiðni um endurupptöku máls. Hvorki í beiðninni til Fasteignamats ríkisins né í kæru til Yfirfasteignamatsnefndar eru færðar fram efnislegar athugasemdir við fjárhæð endurmats en í beiðninni kom fram að gildistaka endurmatsins þann 15. september 2001 leiði til þess að erfingjar þurfi að greiða hærri erfðafjárskatt vegna hækkunar á fasteignamati. Í bréfi Fasteignamats ríkisins dags. 22. nóvember 2001 er beiðni um endurupptöku og frestun gildistöku endurmats hafnað en kæranda er þar réttilega bent á úrræði til þess að fá fasteignamatið endurskoðað sem hann hefur ekki nýtt sér.

Um rétt aðila til að fá mál endurupptekið segir í 1. mgr. 24. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993:

“Eftir að stjórnvald hefur tekið ákvörðun og hún verið tilkynnt á aðili máls rétt á því að mál sé tekið til meðferðar á ný ef:

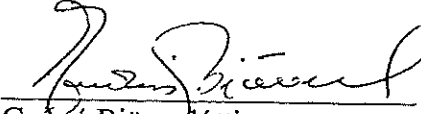
1. ákvörðun hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik, eða
2. íþyngjandi ákvörðun um boð eða bann hefur byggst á atvikum sem breyst hafa verulega frá því ákvörðun var tekin.”

Með hliðsjón af því sem að framan er rakið hefur kærandi að mati Yfirfasteignamatsnefndar ekki sýnt fram á ástæður sem veitt hafi honum rétt til að fá málið endurupptekið hjá Fasteignamati ríkisins og gildistöku endurmatsins frestað. Samkvæmt því skal ákvörðun Fasteignamatsins um gildistöku endurmats eignarinnar þann 15. september 2001 standa óbreytt.

ÚRSKURÐARORÐ:

Ákvörðun Fasteignamats ríkisins um gildistöku endurmats fasteignamats Skeifunnar 5, Reykjavík (fastanúmer 224-8145) þann 15. september 2001 skal standa óbreytt.


Pétur Stefánsson


Guðný Björnsdóttir


Agnar Guðafsson