

Ár 1996, miðvikudaginn 24. apríl, var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 3/1996 kveðinn upp svohljóðandi

úrskurður:

Málavextir eru þeir, að með bréfi, dags. 23. janúar 1996, kærir Valdimar Ólafsson, löggiltur endurskoðandi, f.h. Hauks Engilbertssonar, kt. 100438-4379, Vatnsenda, Skorradal, úrskurð Fasteignamats ríkisins frá 25. október 1995 varðandi fasteignamat á sumarhúsalóðum í landi Vatnsenda, Skorradal.

Kröfur:

Kærandi gerir þær kröfur, að fasteignamat sumarhúsalóða í landi Vatnsenda í Skorradalshreppi verði lækkað.

Málavextir og málsástæður:

Í bréfi Valdimars, dags. 23. janúar 1996, segir m.a.:

"Fyrir hönd ofangreinds umbjóðanda okkar leyfum við okkur að kæra ofangreindan úrskurð til hæstvirktrar Yfirfasteignamatnefndar og gerum við sömu kröfur til lækkunar og gerðar voru í áðurnefndri kæru. Til viðbótar áðurframlögum gögnum viljum við taka fram:

Í grundvelli Fasteignamatsins er tekið fram að í upphafi hafi verið tekið úrtak leigusamninga og leigan framreiknuð og þannig fengið leigugjald sem síðan var margfaldað með 12.5 og þannig fundið meðalverð á fermetra hverrarr lóðar. Þetta var síðan margfaldað með stærð hverrarr lóðar til að finna fasteignamatsverð hennar. Þessum vinnubrögðum mótmælum við alfarið því eins og fram kemur í áðurnefndum grundvelli höfum við réttilega bent á að stærðir margra lóða eru rangar. Við lítum svo á að það sé ekki samboðið virðingu Fasteignamats ríkisins að reikna út fasteignamat á grundvelli sem vitað er að er rangur. Það er í verkahring Fasteignamatsins að fá leiðréttar upplýsingar frá þeim aðilum sem í upphafi gáfu þær áður en endanlegt fasteignamat er reiknað út miðað við ofangreindan reiknistuðul sem kann að vera réttur, en við áskiljum okkur allan rétt þar að lútandi. Forsendur kunna að hafa breyst hvað varðar 8% vexti.

Eins og áður hefur verið bent á var heildarleigan framreiknuð miðað við úrtak leigusamninga. Með bréfi okkar frá 11/9/95 sendum við ljósrit af öllum gildandi leigusamningum sem gerðir höfðu verið frá upphafi til maíloka 1995. Við viljum benda á að í raun er leigan (árgjald) þrjúþætt, þ.e. leigugjald, vatnsskattur og viðhald girðinga o.fl. Allir nýjustu samningarnir eru þannig gerðir að árgjaldinu er skipt og leigugjaldið er 38%, vatnsskatturinn 33.5% og viðhaldið 29.5%.

Með tilliti til ofanritaðs förum við framá að allt þetta mál verði tekið fyrir að nýju og að leigugjaldið sem er 38% af árgjaldinu verði framreiknað og lagt til grundvallar fasteignamatinu, stærðir lóðanna verði leiðréttar í eitt skipti fyrir öll og í því sambandi viljum við benda á upplýsingar þær er fram

koma í 5. málsgrein áðurnefnds bréfs okkar frá 11/9/95 varðandi stærðir þeirra og afstöðu innbirgðis (sic) sem þýðir að ársgjald þeirra ræðst ekki af stærð þeirra. Þá viljum við benda á að ekki hefur verið tekið tillit til ábendingar okkar sem fram kom, sbr. 6. málsgrein, í kærinni frá 16/5/95 hvað varðar endurmat bújarðarinnar."

Í kæru sinni til Fasteignamats ríkisins frá 16. maí 1995 segir kærandi m.a.:

" Samkvæmt þeim upplýsingum sem við höfum aflað okkar var við ákvörðun matsverðsins höfð hliðsjón af leigusamningum sem Fasteignamat(i) ríkisins hafði borist. Þar sem að umbjóðandi okkar kannast ekki við að til hans hafi verið leitað eftir afritum af leigusamningum í þessu sjónarmiði, sendum við hjálagað þrjú sýnishorn af leigusamningum sem í gildi eru. Sýnishorn þessi bera glöggt með sér að samningar eru ekki alskosta sambærilegir. Heildarleiga er t.d. mismunandi. Eins viljum við benda á að þrátt fyrir orð(a)lag samninganna er ekki aðeins um leigu að ræða, heldur einnig greiðslur fyrir vatn, viðhald girðinga o.fl. Til þessa förum við framá að tekið verði tillit til, þar sem að svo virðist að við ákvörðun matsverðs var farið eftir ákvæðum 3. tl. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat.

Þá skal einnig á það bent að breyting á fasteignaskrá var ekki tilkynnt umbjóðanda okkar eins og fyrir er mælt í 4. mgr. 11. gr. laga nr. 94/1976, en hann er skráður eigandi lóðanna.

Umbjóðandi okkar er reiðubúinn til aðstoðar varðandi frekari gagnaöflunar (sic) og til að veita frekari upplýsingar eftir því sem nauðsynlegt er til að matsverð umræddra lóða verði með sem sanngjörnum hætti. Til frekari upplýsinga sendum við hjálagað ljósrit af heildarskipulagi eins og það liggur nú fyrir.

Sumarhúsalóðir í Vatnsendalandi eru eingöngu leigulóðir og því er gangverð þeirra ekki þekkt. Með vísan til 2. mgr. 17. gr. laga nr. 94/1976 skal matsverð ákvarðað eftir bestu fánlegri vitneskju um sambærilegt gangverð. Slík gangverð hljóta að vera til á Vesturlandi þó ekki í ríku(m) mæli sé og þá eru þau að verulegu leiti (sic) til á Suðurlandi þar sem gróðurfar og fjarlægð frá Reykjavík eru með svipuðum hætti og í Skorradal.

Ennfremur viljum við benda á að svo virðist sem að við matsverð sumarhúsalóðanna hafi láðst að endurmeta matsverð bújarðarinnar, þ.e. eftir að hluti hennar hafði verið tekin(n) undir sumarhúsalóðir hefur matsverð hennar ekki lækkað!"

Í framhaldi af bréfi Fasteignamat ríkisins sendi kærandi til FMR ljósrit af öllum leigusamningum um sumarhúsalóðir.

FMR kvað upp úrskurð sinn hinn 25. október 1995 þess efnis, að fasteignamat sumarhúsalóðanna skyldi standa óbreytt.

Í forsendum úrskurðarins segir svo:

"Árið 1993 voru allar sumarbústaðalóðir á Vesturlandi teknar til endurmats. Á leigulóðum fór matið þannig fram, að tekið var úrtak leigusamninga á hverju skipulögðu sumarbústaðasvæði fyrir sig og leigan framreiknuð og þannig fengið leigugjald. Var síðan margfaldað með 12.5 (miðað við 8% vexti) og meðalverð á fermetra hverrar lóðar fundið. Það var síðan margfaldað með stærð hverrar lóðar til að finna fasteignamtsverð hennar. Þetta var framkvæmt nákvæmlega á sama hátt á öllum leigulóðum á vesturlandi. Hvað varðar stærð lóða, þá eru þær fengnar af tilkynningarblöðum frá sveitarfélaginu, en sveitarfélagið er ábyrgt samkv. 9. gr. laga nr. 94/1976, að koma þessum upplýsingum til Fasteignamats ríkisins og að þær séu efnislega réttar.

Farið hefur verið yfir öll gögn er varða málið, allir leigusamningar hafa verið framreiknaðir og farið yfir matið m.t.t. þeirra upplýsinga sem til eru hjá Fasteignamatinu. Að þessu skoðuðu telur undirritaður ekki ástæðu til að breyta fasteignamatinu á lóðunum. Hins vegar hefur verið réttilega bent á að stærðir margra lóða eru rangar og er það á valdi kæranda að sjá til þess að réttar upplýsingar um lóðarstærðir berist F.M.R.

Þegar þær liggja fyrir mun F.M.R. endurskrá og endurmeta lóðirnar."

Yfirfasteignamatsnefnd hefur hinn 16. febrúar 1996 skrifað öllum leigjendum sumarbústaðalóða í landi Vatnsenda bréf, þar sem þeim var tilkynnt, að kæra þessi væri til meðferðar hjá nefndinni og þeim gefinn kostur á að koma að athugasemdum sínum

Hafa borist svör frá þessum aðilum:

Starfsmannafélagi Verkfræðistofu Sigurðar Thoroddsen hf.,

Kristínu H. Zalewski, kt. 100749-5139,

Agnari M. Jónssyni, Neðstabergi 14, 111 Reykjavík,

Dóru Egilsson, Laugarásvegi 50, 104 Reykjavík.

Óska allir þessir aðilar eftir lækkun fasteignamats.

Í framhaldi af bréfi Yfirfasteignamatsnefndar til oddvita Skorradalshrepps hefur byggingafulltrúi hreppsins, Bjarni O.V. Þóroddsson, skrifað Yfirfasteignamatsnefnd bréf hinn 31. mars 1996.

Í bréfi þessu segir m.a.:

" Reiknisáðferð til að finna einingaverð á lóðamat er áðferð sem FMR notar á öllu svæði FMR á vesturlandi eins og fram kemur í bréfi FMR, sem merkt er málskjal 2. Ekki er talin ástæða til að gera athugasemd við þá áðferð, sem er skýrð í áðurnefndu bréfi. Sveitarstjórn hefur ekki áhrif á þessa reikniáðferð.

Varðandi stærðir lóða skal það staðfest að þær upplýsingar sem FMR hefur undir höndum hafa komið frá sveitarfélagi. Ekki lágu fyrir aðrar upplýsingar frá landeiganda um stærðir lóða heldur en teikningar í MKV 1 : 2000. Var það ráð tekið að mæla upp af teikningu með kvarða og reikna stærð eftir því. Ekki skal því mótmælt að einhver mistök hafi getað slæðst inn við útreikning einhverra lóða. Þessum reikningsáðferðum hefur ekki verið mótmælt fyrr en nú.

Það er hins vegar álit byggingafulltrúa að með lóðahönnun eigi að fylgja útreiknaðar stærðir lóða.

Þegar byggingafulltrúi fékk í hendur áður nefnda kærðu hafði hann samband við hönnuð og bað hann að útvega stærðarútreikninga af öllum lóðum á sumarbústaðasvæði Vatnsenda. Brást hann vel við og liggja þær stærðir nú fyrir ásamt samanburði á stærðarútreikningum frá sveitarfélagi. Þar kemur fram að stærðir hafa verið vanreiknaðar í fleiri tilfellum."

Með bréfi byggingafulltrúans fylgdu útreikningar hönnuðarins á lóðarstærðum.

Rökstuðningur og niðurstaða:

Svo sem ráða má af framansögðu eru gögn þau, sem Fasteignamat ríkisins hefur undir höndum varðandi stærðir sumarhúsalóða í Vatnsendalandi ekki fullnægjandi. Í bréfi kæranda er staðhæft að stærðir lóða séu ekki rétt tilgreindar í fasteignamatinu. Ekki var þetta þó stutt nægum rökum eða gögnum, sem hefði þó átt að gera, sbr. 1. mgr. 21. gr. laga nr. 94/1976. Kært er til lækkunar "fasteignamat sumarhúsalóða í landi Vatnsenda í Skorradalshreppi á grundvelli 21. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 94/1976, þar sem núverandi mat virðist byggt á mjög vafasömum forsendum. Lóðirnar eru skráðar t.d. verulega misstórar o.m.fl.". Hefði verið full ástæða til þess að tilgreina hverja lóð fyrir sig í kærinni og rökstuðning fyrir lækkun. Er kærinni því verulega áfátt um rökstuðning almennt og að því er varðar hverja lóð fyrir sig. Í bréfi kæranda frá 16. maí 1995 segist kærandi þó vera "reiðubúinn til aðstoðar varðandi frekari gagnaöflunar og til að veita frekari upplýsingar eftir því sem nauðsynlegt er til að matsverð umræddra lóða verði með sem sanngjörmostum hætti." Þykir því ekki vera ástæða til þess að vísa málinu frá af þessum sökum.

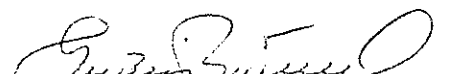
Yfirfasteignamatsnefndin telur, að áður en Fasteignamat ríkisins felldi úrskurð sinn hefði þurft að afla frekari gagna og er þá sérstaklega haft í huga, að ljóst var, að upplýsingar frá sveitarfélaginu varðandi stærðir lóðanna voru ekki alltaf réttar. Bar Fasteignamati ríkisins því að gefa kæranda kost á að afla frekari gagna, einkum varðandi lóðarstærðir, en skipulag sumarhúsasvæðisins hafði verið unnið á vegum kæranda.

Niðurstaða Yfirfasteignamatsnefndar er því sú, að fella ber hinn kærða úrskurð úr gildi. Ber Fasteignamati ríkisins að taka mál þetta til meðferðar að nýju, með tilliti til þeirra nýju gagna sem borist hafa varðandi lóðarstærðirnar og taka hverja lóð fyrir sig til endurmats og breytingar, ef ástæða þykir til, á grundvelli nýrra upplýsinga um stærðir og önnur atriði, sem skipta kunna máli.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Hinn kærði úrskurður er úr gildi felldur.
Fasteignamati ríkisins ber að taka málið upp að nýju.


Pétur Stefánsson


Guðný Björnsdóttir


Agnar Gústafsson