

Ár 2009, 15. janúar, var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 5/2008 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dags. 31. júlí 2008, kærði Arnar Þór Stefánsson hdl., Lex lögmansstofu, fyrir hönd Landic Property hf., kt. 450599-3529, ákvörðun Fasteignamats ríkisins frá 9. júlí 2008 um fasteignamat Suðurlandsbrautar 2 í Reykjavík, fastanúmer 201-2604.

Undir meðferð kærumálsins var því lýst yfir af hálfu kæranda að aðild að málinu hefði flust til félagsins Landic Ísland ehf., kt. 510907-0940. Samkvæmt framlögðum gögnum telst umrætt félag, Landic Ísland ehf., sem er í 100% eign Landic Property hf., réttur aðili að stjórnarsýslukæru þessari. Arnar Þór Stefánsson hdl. hefur komið fram gagnvart Yfirfasteignamatnefnd fyrir hönd kæranda.

Krafa kæranda er að Yfirfasteignamatnefnd breyti ákvörðun Fasteignamats ríkisins frá 9. júlí 2008 á þá leið að það fasteignamat sem þar er tilgreint taki gildi frá töku umræddrar ákvörðunar, þ.e. frá 9. júlí 2008, en ekki frá 18. september 2003 eins og fram kemur í ákvörðuninni.

Með lögum nr. 83/2008, um breyting á lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, með síðari breytingum, sem tóku gildi 1. janúar 2009 var heiti Fasteignamats ríkisins breytt í Fasteignaskrá Íslands. Þar sem atvik máls þessa urðu fyrir gildistöku breytingalaganna auk þess sem kera málsins var lögð fram fyrir gildistöku þeirra er í úrskurði þessum almennt notað heitið Fasteignamat ríkisins um þá stjórnarsýslustofnun sem kera málsins beinist að.

Samkvæmt gögnum málsins var þáverandi eiganda fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2, Fasteignafélaginu Stoðum hf., kt. 450599-3529, tilkynnt um nýtt brunabótamat eignarinnar með tilkynningu Fasteignamats ríkisins, dags. 18. september 2003. Við nánari athugun tilkynningarinnar varð eiganda ljóst að fasteignamat eignarinnar hafði einnig breyst. Í kjölfar fyrirspurnar frá lögmanni hans ritaði Fasteignamat ríkisins honum bréf, dags. 4. febrúar 2004, þar sem fram kom að eignin hefði verið metin fasteignamati samhliða því að nýtt brunabótamat fór fram. Af þeirri tilkynningu, og öðrum gögnum málsins, leiðir að gildistaka hins nýja fasteignamats eignarinnar miðaðist við 18. september 2003.

Með bréfi, dags. 27. janúar 2004, kærði Fasteignafélagið Stoðir hf. ákvörðun þessa til Yfirfasteignamatnefndar. Krafðist kærandi þess að nefndin felldi úr gildi ákvörðun Fasteignamats ríkisins, en fram til þess tíma að ný ákvörðun yrði tekin skyldi eldra fasteignamat halda gildi sínu. Yfirfasteignamatnefnd kvað upp úrskurð í málinu þann 29. desember 2004. Niðurstaða nefndarinnar var sú að þrátt fyrir ágalla á málsmeðferð hjá Fasteignamati ríkisins væru ekki nægar ástæður til að ógilda hina kærðu ákvörðun. Var því hafnað kröfu kæranda um að felld yrði úr gildi ákvörðun Fasteignamats ríkisins um fasteignamat Suðurlandsbrautar 2.

Eigandi fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2 beindi af þessu tilefni kvörtun til umboðsmanns Alþingis. Í niðurstöðukafla álits umboðsmanns frá 29. desember 2006, í máli nr. 4343/2005, segir m.a. svo:

„Það er niðurstaða mín í máli þessu að rétt hefði verið að tilkynna Fasteignafélaginu Stoðum hf. sérstaklega um að Fasteignamat ríkisins hefði tekið til meðferðar mál er laut að frummati á hinni breyttu fasteign að Suðurlandsbraut 2 í Reykjavík, sbr. 14. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, og veita félaginu færi á að tjá sig, samkvæmt 13. gr. sömu laga, um þær upplýsingar sem Fasteignamat ríkisins aflaði um gæði og ástand eignar félagsins, áður en stofnunin tók á grundvelli þeirra ákvörðun um fasteignamat eignarinnar. Það var hins vegar ekki gert. Þá er það niðurstaða mín að yfirfasteignamatsnefnd hafi ekki getað fullrytt, eins og atvikum í máli þessu er háttað, að ákvörðun Fasteignamats ríkisins hefði ekki orðið önnur að virtum reglum stjórnarsýslulaga nema leggja jafnframt mat á efnislega niðurstöðu fasteignamatsins í málinu. Að öðrum kosti gat afstaða nefndarinnar um þetta atriði ekki talist byggja á nægilega traustum grundvelli, sbr. hér þær kröfur sem leiða af 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Það er annmarki á rökstuðningi yfirfasteignamatsnefndar í úrskurði hennar í máli nr. 1/2004, dags. 29. desember 2004, að þar skuli í engu getið þeirra sjónarmiða sem því mati réðu. Fullnægir úrskurður nefndarinnar að þessu leyti ekki þeim kröfum sem fram koma í stjórnarsýslulögum nr. 37/1993, sbr. 31. og 22. gr. laganna, um efni rökstuðnings í kærumálum.“

Með vísan til framangreinds beini ég þeim tilmælum til yfirfasteignamatsnefndar að taka að nýju til meðferðar kærumál Fasteignarfélagsins Stoða hf. í tilefni af ákvörðun Fasteignamats ríkisins frá því í september 2003 um fasteignamat fasteignar félagsins að Suðurlandsbrautar 2 í Reykjavík, komi fram um það ósk frá félaginu, og leysa þá úr málinu í samræmi við þau sjónarmið sem ég hef rakið í álitu þessu. Komi til þess að nefndin taki mál þetta til umfjöllunar á ný beini ég jafnframt þeim tilmælum til hennar að hafa í huga hvort tilefni sé til að fela Fasteignamati ríkisins að endurupptaka málið og taka í því nýja ákvörðun, og þá sérstaklega í ljósi ákvæða laga um frummat og endurmat. Ég tek það fram með tilliti til þessarar niðurstöðu minnar er ekki tilefni til þess að ég taki á þessu stigi afstöðu til þess atriðis í kvörtuninni sem beinist að gildistöku nýs fasteignamats eignarinnar. Það verður að vera verkefni stjórnvalda að taka afstöðu til þess komi til endurskoðunar fyrirbyggjandi ákvarðana.“

Í kjölfar álits umboðsmanns, og að beiðni Fasteignafélagsins Stoða hf., tók Yfirfasteignamatsnefnd mál félagsins fyrir að nýju og kvað upp úrskurð í því 5. desember 2007. Eftir nýja meðferð málsins var það niðurstaða nefndarinnar að hið kærða fasteignamat Suðurlandsbrautar 2 hefði verið frummat á breyttri eign í skilningi 1. mgr. 30. gr. laga nr. 6/2001. Með vísan til þess að frummat væri ekki kærnanlegt til Yfirfasteignamatsnefndar var málinu vísað frá nefndinni til Fasteignamats ríkisins til nýrrar málsmeðferðar og ákvörðunar.

Með bréfi Fasteignamats ríkisins til Landic Property hf., sem áður hét Fasteignafélagið Stoðir hf., dags. 10. janúar 2008, tilkynnti stofnunin um meðferð máls hjá stofnuninni til endurupptöku ákvörðunar fasteignamats að Suðurlandsbraut 2 í Reykjavík. Í bréfi stofnunarinnar sagði m.a. svo:

„Fasteignamat ríkisins tilkynnir hér með að til meðferðar er hjá stofnuninni mál til endurupptöku ákvörðunar um fasteignamat byggingar að Suðurlandsbraut 2 í Reykjavík (fastanúmer 201-2604). [...]

Tekið er fram að með endurupptöku máls þessa er fyrirhugað að hin nýja ákvörðun um fasteignamat eignarinnar gildi frá sama tíma og hin fyrri ákvörðun. [...]

Fyrirhugað er að skoða bygginguna og kynna skoðunargögn mánudaginn 21. janúar nk. kl. 10.00. [...] Þess er óskað að upplýsingar um fulltrúa eigenda við skoðun verði gefnar til skoðunarmanna.“

Svar kæranda barst Fasteignamati ríkisins með bréfi, dags. 20. janúar 2008. Þar mótmælti kærandi því að heimilt væri að láta hina nýju ákvörðun taka gildi frá sama tíma og fyrri ákvörðun stofnunarinnar um fasteignamat eignarinnar. Fasteignamatið tók ákvörðun sína í málinu 9. júlí 2008. Í ákvörðuninni segir m.a. svo:

„Upplýsingar um fulltrúa eigenda við skoðun eignarinnar barst Fasteignamati ríkisins með tölvupósti 20. janúar sl. Skoðun fór síðan fram á eigninni 21. janúar sl. og þar voru viðstaddir af hálfu eigenda Kristinn Guðmundsson og Friðrik K. Weissshappel. Skoðunargögn voru kynnt, sem voru samþykktar byggingarnefndarteikningar þar sem fram kemur m.a. byggingarlýsing.“

Eigandi mannvirkisins að Suðurlandsbraut 2, Reykjavík, er stórt fasteignafélag með umsvifamikinn rekstur hér á landi og í öðrum Norðurlöndum. Fyrirsvarsmönnum félagsins má vera það ljóst að hér á landi er meginreglan sú að ný mannvirki fá fyrsta fasteignamat í kjölfar fokheldisúttektar byggingarfulltrúa og álagning fasteignagjalda hefst samkvæmt því, sbr. lög um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995. Í þessu máli barst hins vegar ekki fokheldistilkynning frá byggingarfulltrúa og fékk mannvirkið því nýtt fasteignamat vegna viðamikillar viðbyggingar mjög seint á byggingartímanum. Ákvörðun um fasteignamat var tekin hjá Fasteignamati ríkisins í kjölfar beiðnar eiganda um brunabótamat í september 2003, en samkvæmt 3. mgr. 1. gr. laga nr. 47/1998 um brunatryggingar er skylt að meta nýjar húseignir eigi síðar en fjórum vikum eftir að byggingu þeirra lauk eða þær hafa verið teknar í notkun og ber eigandi ábyrgð á því að óska eftir mati. Er beiðni um brunabótamat barst voru fyrirbyggjandi hjá stofnuninni upplýsingar frá byggingarfulltrúa um að lokaúttekt á eigninni hafi farið fram 15. maí 2003 á grundvelli umsóknar eiganda og frestur hafi verið veittur til ákveðinna úrbóta. Lokaúttektarvottorð var síðan gefið út 18. nóvember 2003, þ.e. tveimur mánuðum eftir að nýtt fasteignamat eignarinnar vegna viðbyggingarinnar og annarra breytinga var ákveðið.

Fasteignamat ríkisins bendir á með vísan til meginreglu stjórnarskrár og stjórnarsýslulaga um jafnræði að nauðsynlegt sé að fyrsta fasteignamat mannvirkja sé ákveðið á ákveðnu byggingarstigi, sbr. 3. mgr. 6. gr. reglugerðar um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978, sem mælir fyrir um að mannvirki eða einstaka hluti þeirra skuli taka í fasteignamat þegar þeir teljast fokheldir eða hafa verið teknir í notkun. Meginreglan er sú að fyrsta fasteignamat gildi frá þeim tíma til að tryggja jafnræði milli fasteignaeigenda. Svo var þó ekki í þessu máli þar sem tilkynning um fokheldi barst ekki til stofnunarinnar eins og áður segir.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 er meginreglan sú að skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eign hefði í kaupum og sölu í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma. Fasteign sú sem hér um ræðir, sem eitt af stærstu hótélum landsins, verður vart talin hafa gangverð í skilningi framangreindrar 1. mgr. 27. gr. Þegar þannig háttar til gildir 2. mgr. sömu greinar um framkvæmd mats...

Með vísan til framanritaðs, samþykktra byggingarteikninga og eignaskiptayfirlýsingar eignarinnar af hálfu byggingaryfirvalda Reykjavíkurborgar, skoðunar matsmanna er það mat stofnunarinnar að fasteignamat það sem ákveðið var 18. september 2003 skuli standa óbreytt frá þeim tíma.“

Eins og fram er komið er það síðastgreind ákvörðun Fasteignamats ríkisins frá 9. júlí 2008 sem hér er til kærumeðferðar.

Kæra máls þessa barst Yfirfasteignamatsnefnd 6. ágúst 2008 með erindi lögmanns kæranda, sem nú er Landic Ísland ehf., kt. 510907-0940, dags. 31. júlí 2008. Í kærinni er því hafnað að fasteignamat geti tekið gildi aftur í tímann eins og byggt sé á í hinni kærðu ákvörðun Fasteignamats ríkisins. Upphafleg ákvörðun frá 18. september 2003 hafi verið ógild vegna verulegra annmarka sem á henni voru. Ný ákvörðun hafi nú verið tekin um fasteignamat eignarinnar sem aðeins geti horft til framtíðar. Ákvörðunin geti því aðeins haft gildi frá því hún var tekin, þ.e. frá 9. júlí 2008, en ekki frá fyrra tímamarki. Bendir kærandi á að m.a. vegna lögætisreglu stjórnarsýsluréttar verði stjórnvaldsákvæðanir ekki teknar með afturvirkum hætti nema skýr lagaheimild standi til þess. Sérstaklega eigi þetta við þegar um sé að ræða ákvæðanir sem hafa verulega íþyngjandi afleiðingar í för með sér, sem umrædd ákvörðun hefur vegna tengsla fasteignamats vð opinber gjöld vegna fasteignarinnar.

Með bréfum, dags. 22. ágúst 2008, óskaði Yfirfasteignamatsnefnd eftir greinargerðum frá Reykjavíkurborg annars vegar og Fasteignamati ríkisins hins vegar vegna fram kominnar kæru. Greinargerð barst frá Fasteignamati ríkisins með bréfi, dags. 17. september. Í því bréfi segir m.a. svo:

„Fasteignamat ríkisins hafnar þeim rökum sem fram koma í bréfi lögmannsins um að hin upphaflega ákvörðun um fasteignamat eignarinnar frá 18. september 2003 hafi verið felld úr gildi. Fasteignamat ríkisins tók málið um ákvörðun fasteignamatsins upp að nýju samkvæmt niðurstöðu yfirfasteignamatsnefndar frá 5. desember 2007 og í samræmi við álit umboðsmanns Alþingis. Málið er tekið upp að nýju og bætt úr formlegum annmörkum. Í úrskurði stofnunarinnar frá 9. júlí 2008 var ný ákvörðun tekin í sama máli sem gildir frá sama tíma og hin endurupptekna ákvörðun eins og meginreglan er við endurupptöku máls. Sjónarmið um afturvirkni eiga því ekki við í máli þessu.“

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til athugasemda með bréfi, dags. 25. sama mánaðar. Engin greinargerð barst Yfirfasteignamatsnefnd frá Reykjavíkurborg.

Athugasemdir kæranda vegna greinargerðar Fasteignamats ríkisins bárust Yfirfasteignamatsnefnd með bréfi, dags. 3. október 2008. Þar kemur fram að bréf Fasteignamats ríkisins gefi ekki tilefni til sérstakra athugasemda af hálfu kæranda, auk þess sem fyrri röksemdir eru ítrekaðar.

Niðurstaða

1.

Samkvæmt 1. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001, eins og hún hljóðaði fyrir gildistöku 18. gr. laga nr. 83/2008, gátu hagsmunaaðilar skv. 31. gr. laganna kært niðurstöðu endurmats samkvæmt þeirri grein til Yfirfasteignamatsnefndar. Ákvörðun Fasteignamats ríkisins um frummat eignar er ekki kæránleg til nefndarinnar.

Í tilkynningu sem Fasteignamat ríkisins sendi kæranda dags. 10. janúar 2008, kemur fram að til meðferðar hjá stofnuninni sé mál til endurupptöku ákvörðunar um fasteignamat byggingar að Suðurlandsbraut 2 í Reykjavík og sambærilegt orðalag er að finna í ákvörðun stofnunarinnar frá 9. júlí 2008. Í greinargerð Fasteignamatsins til Yfirfasteignamatsnefndar, dags. 17. september, kemur fram að málið hafi verið tekið upp að nýju og bætt úr formlegum annmörkum. Með úrskurði stofnunarinnar frá 9. júlí hafi ný ákvörðun verið tekin í sama máli sem gildi frá sama tíma og hin endurupptekna ákvörðun.

Hvorki í ákvörðun Fasteignamats ríkisins, tilkynningu til kæranda um upphaf málsins, né síðari skýringum kemur fram á hvaða réttarreglu ákvörðun stofnunarinnar um endurupptöku málsins er byggð, sbr. til hliðsjónar 1. mgr. 22. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993, né lýsing þeirra málsatvika eða annmarka fyrri ákvörðunar sem leiddu til þess að skilyrði endurupptöku töldust fyrir hendi.

Af þessu tilefni tekur Yfirfasteignamatsnefnd fram að hin kærða ákvörðun á í grundvallaratriðum upphaf sitt að rekja til þeirra athugasemda sem lögmaður kæranda gerði við upphaflega ákvörðun um fasteignamat eignarinnar að Suðurlandsbraut 2 með bréfi til Yfirfasteignamatsnefndar, dags. 27. janúar 2004. Erindi kæranda vísaði Yfirfasteignamatsnefnd til Fasteignamats ríkisins til nýrrar málsmeðferðar með úrskurði 5. desember 2007, í kjölfar álits umboðsmanns Alþingis í máli nr. 4343/2005. Með vísan til atvika málsins og þeirra sjónarmiða sem fram koma í umræddu áliti umboðsmanns telur Yfirfasteignamatsnefnd að kærandi hafi átt rétt á endurupptöku málsins á þeim grundvelli að fyrir hafi legið rökstuddar vísbendingar um að áður en fyrri ákvörðun um fasteignamat var tekin hafi ekki verið gætt andmælaréttar kæranda með fullnægjandi hætti skv. IV. kafla stjórnisýslulaga nr. 37/1993.

Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. laga nr. 6/2001 skal Fasteignamat ríkisins hlutast til um að allar nýjar eða breyttar eignir, sem upplýsingar berast um skv. 19. gr., skuli metnar frummati innan tveggja mánaða frá því að upplýsingar um þær bárust Fasteignamati nema sérstakar ástæður hamli. Samkvæmt 1. mgr. 31. gr. getur aðili sem verulega hagsmuni getur átt í matsverði eignar og sættir sig ekki við skráð mat skv. 29. og 30. gr., krafist nýs úrskurðar Fasteignamats um matið.

Það leiðir af orðalagi 1. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001 að mati Yfirfasteignamatsnefndar að hagsmunaaðili getur krafist nýrrar ákvörðunar séu fyrir hendi rökstuddar vísbendingar um að á fyrri ákvörðun hafi verið verulegir annmarkar.

Með vísan til framanritaðs verður að telja ákvörðun Fasteignamats ríkisins frá 9. júlí 2008 um fasteignamat eignarinnar að Suðurlandsbraut 2 hafi falið í sér endurmat skv. 1. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001 á fyrri ákvörðun um fasteignamat og sé að því leyti réttilega kærð til Yfirfasteignamatsnefndar, sbr. 1. mgr. 34. gr. sömu laga.

2.

Af orðalagi 1. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001 leiðir að endurmat á grundvelli ákvæðisins felur í sér nýja ákvörðun um fasteignamat viðkomandi eignar. Af því leiðir að hin kærða ákvörðun Fasteignamats ríkisins frá 9. júlí 2008 fól í sér nýja ákvörðun um hið umþrætta mat fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2. Af eðli máls leiðir einnig að með gildistöku nýrrar ákvörðunar um fasteignamat er eldri ákvörðun um mat sömu eignar felld úr gildi.

Eins og lýst var hér að framan komst umboðsmaður Alþingis að þeirri niðurstöðu í álitinu í máli nr. 4343/2005 að ákvörðun Fasteignamats ríkisins um frummat mannvirkisins að Suðurlandsbraut 2 hafi verið haldin annmörkum að því leyti að ekki var gætt að andmælarétti eiganda þess með fullnægjandi hætti áður en ákvörðun var tekin. Við ákvörðun um endurmat eignarinnar bar Fasteignamati ríkisins ekki aðeins að bæta úr þessum annmarka heldur bar stofnuninni við undirbúning og töku hinnar nýju stjórnvaldsákvörðunar að fylgja viðeigandi málsmeðferðar og efnisreglum stjórnisýslulaga nr. 37/1993 og laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna.

Kærandi hefur í máli þessu ekki gert athugasemdir við málsmeðferð Fasteignamatsins við töku hinnar kærðu ákvörðunar, s.s. um að ekki hafi verið gætt andmælaréttar með fullnægjandi hætti eða að rannsókn málsins hafi verið ábótavant. Fyrir liggur að með bréfi, dags. 10. janúar 2008, var kæranda tilkynnt um upphaf málsins. Eignin var skoðuð þann 21. janúar 2008 að viðstöddum fulltrúum eigenda og voru þá skoðunargögn einnig yfirfarin. Kærandi hefur fengið nokkur tækifæri til þess undir meðferð málsins, bæði hjá Fasteignamati ríkisins og Yfirfasteignamatsnefnd, að koma sjónarmiðum sínum á framfæri, bæði við lagaatriði og gögn málsins.

3.

Í máli þessu gerir kærandi þá kröfu að gildistaka fasteignamat eignarinnar að Suðurlandsbraut 2 miðist við töku hinnar nýju ákvörðunar, þ.e. 9. júlí 2008, en ekki 18. september 2003. Fram til 9. júlí 2008 skuli eldra fasteignamat eignarinnar standa. Þessu hefur Fasteignamat ríkisins mótmælt.

Til rökstuðnings kröfu sinni bendir kærandi á það að í álitinu umboðsmanns Alþingis í máli nr. 4343/2005 hafi verið komist að þeirri niðurstöðu að upphafleg ákvörðun Fasteignamats

ríkisins frá 18. september 2003 hafi verið haldin verulegum annmörkum. Ákvörðunin hafi því verið ógildanleg. Þá segir í rökstuðningi kæranda að ljóst sé að upphafleg ákvörðun Fasteignamats ríkisins frá 18. september 2003 hafi verið „ógild vegna verulegra annmarka sem á henni voru og staðfestir hafa verið í álitum umboðsmanns Alþingis.“ Ný ákvörðun geti aðeins horft til framtíðar og tekið gildi frá og með þeim degi sem hún er tekin, þ.e. 9. júlí 2008, en ekki frá fyrra tímamarki, enda sé það svo að stjórnvaldsákvörðanir verði ekki teknar með afturvirkum hætti nema að skýr lagaheimild standi til þess. Eigi það sérstaklega við þegar um er að ræða ákvörðanir sem hafi verulega íþyngjandi afleiðingar í för með sér, sem umrædd ákvörðun hafi vegna tengsla fasteignamats við opinber gjöld vegna fasteignarinnar.

Í greinargerð Fasteignamats ríkisins til Yfirfasteignamatsnefndar, dags. 17. september 2008, kemur fram að málið hafi verið tekið upp að nýju og bætt úr formlegum annmörkum. Í úrskurði stofnunarinnar frá 9. júlí 2008 hafi ný ákvörðun verið tekin í sama máli sem gildi frá sama tíma og hin endurupptekna ákvörðun eins og meginreglan sé við endurupptöku máls. Sjónarmið um afturvirkni eigi því ekki við í málinu. Þá ítrekar Fasteignamat ríkisins sjónarmið sem einnig koma fram í hinni kærðu ákvörðun að jafnræði skuli ríkja milli fasteignaeigenda um það að fyrsta fasteignamat skuli ákveðið við foheldi mannvirkis. Eigandi fasteignarinnar sem hér um ræðir sé stórt fasteignafélag sem byggir rekstur sinn á kaupum og sölu fasteigna, leigu fasteigna og byggingu fasteigna. Fyrirsvarsmönnum félagsins hafi því mátt vera ljóst að bygging mannvirkisins að Suðurlandsbraut 2 í Reykjavík hafi verið komin langt umfram byggingarstigið foheldi þegar fyrsta fasteignamat var loks ákvarðað, þar sem ekki hafi legið fyrir foheldisúttekt byggingarfulltrúa, en þær úttektir grundvallast á beiðni eiganda.

Sjónarmið um jafnræði milli fasteignaeigenda getur ekki eitt sér leitt til þess að íþyngjandi ákvörðanir, sem haldnar eru verulegum annmörkum að formi eða efni, séu látnar halda gildi sínu gagnvart aðila máls. Við töku upphaflegrar ákvörðunar Fasteignamats ríkisins frá 18. september 2003 um fasteignamat mannvirkisins að Suðurlandsbraut 2 var eiganda eignarinnar ekki veittur andmælaréttur með fullnægjandi hætti. Af dómaframkvæmd hér á landi er ljóst að slíkur annmarki á málsmeðferð kann að leiða til þess að ákvörðun sé ógildanleg, a.m.k. sé ekki úr honum bætt. Með hliðsjón af þeim lagagrundvelli sem ákvörðanir um fasteignamat skulu byggðar á ræður heldur ekki úrslitum um áhrif slíks annmarka á gildi hinnar umþrættu ákvörðunar sem slíkrar hvort kærandi hafi með réttu mátt búast við að fasteignamat eignar hans að Suðurlandsbraut 2 myndi hækka við þær endurbætur sem á henni voru framkvæmdar.

Samkvæmt lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, skal meta hverja fasteign til verðs eftir því sem næst verður komist á hverjum tíma sbr. 2. gr. laganna. Fasteignamat ríkisins skal skv. 30. gr. laganna hlutast til um að allar nýjar eða breyttar eignir sem upplýsingar berast um skv. 19. gr. skuli metnar frummati innan tveggja mánaða frá því að upplýsingar um þær bárust Fasteignamatinu. Í 3. mgr. 30. gr., sbr. 3. gr. laga nr. 139/2004 segir að nýtt matsverð skuli þegar skrá í Landskrá fasteigna og gildi það með þeim almennu breytingum sem á því geta orðið eða þar til því er hrundið með nýju mati.

Fasteignamat ríkisins tók ákvörðun frá 18. september 2003 um fasteignamat mannvirkisins að Suðurlandsbraut 2 fyrir að nýju í kjölfar úrskurðar Yfirfasteignamatsnefndar frá 5. desember 2007. Til grundvallar hinnar nýju málsmeðferð og ákvörðun um endurmat eignarinnar lágu fyrir athugasemdir við ákvörðun um hið fyrra mat sem eigandi mannvirkisins hafði beint til nefndarinnar, auk athugasemda sem fram komu af hans hálfu við meðferð síðara málsins. Tilgangur endurmatsins skv. orðalagi 1. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001 var sá að taka nýja ákvörðun í stað fyrri ákvörðunar. Fyrir liggja skýrar vísbendingar um að fyrri ákvörðun

Fasteignamats ríkisins hafi verið haldin annmarka um málsmeðferð. Hins vegar var ekki um að ræða að upphafleg ákvörðun Fasteignamatsins væri efnislega röng um fjárhæð mats, byggð á röngum lagagrundvelli eða ómálefnalegum sjónarmiðum. Upphafleg ákvörðun um fasteignamat Suðurlandsbrautar 2 tók gildi 18. september 2003 í samræmi við efnisreglur laga nr. 6/2001. Það var sú ákvörðun sem kom til endurmats. Að því marki sem ákvörðun um frummat mannvirkisins að Suðurlandsbraut 2 var haldin annmarka um meðferð máls þá er hann ekki fyrir hendi vegna ákvörðunar um endurmat mannvirkisins. Með hliðsjón af framangreindu og tilgangi fasteignamats, þar á meðal endurmats skv. 1. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001, að hverja fasteign skuli meta til verðs eftir því sem næst verður komist á hverjum tíma, bar Fasteignamati ríkisins við töku ákvörðunar um endurmat að miða hana við sama gildistíma og ákvörðun um frummat, enda liggur ekki fyrir í máli þessu að gildistími þeirrar ákvörðunar hafi verið rangur miðað við ákvæði laga nr. 6/2001.

Ekki er ágreiningur um niðurstöðu Fasteignamats ríkisins hvað varðar fjárhæð fasteignamats Suðurlandsbrautar 2.

Samkvæmt framangreindu ber að staðfesta ákvörðun Fasteignamats ríkisins, nú Fasteignaskrár Íslands, frá 9. júlí 2008, um gildistöku fasteignamats fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2.

Fjármálaráðuneytið veitti nefndinni frest til 18. desember 2008 til að ljúka málinu, sbr. 2. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001. Vegna anna tókst nefndinni ekki að kveða upp úrskurð innan frestsins.

Úrskurðarorð

Staðfest er hin kærða ákvörðun Fasteignamats ríkisins frá 9. júlí 2008 um gildistöku fasteignamats Suðurlandsbrautar 2 í Reykjavík, fastanúmer 201-2604.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Steinunn Margrét Lárusdóttir