

Ár 2003, miðvikudaginn 5. febrúar, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 21/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 22. apríl 2002 kærir Sæmundur Alfreðsson, kt. 161049-4179, eigandi parhússins að Álfrólsvégi 46b í Kópavogi fasteignamat lóðarinnar Álfrólsvegur 46b, fastanúmer 205-8109.

Í bréfi kæranda segir:

„Kærð er hækkun fasteignamats lóðar samkvæmt nýju mati Fasteignamats ríkisins, sjá málsnúmer 3676/2001 FMR.

Lóðamat hækkar úr kr. 797 þús í kr. 3.460 þús sem er hækkun um 434,16 %.

Stærð lóðar er 298 m² sem gerir verð á m² kr. 11.610.

Samtals verðmæti lóðar fyrir parhúsin tvö Álfrólsvegur 46 A,B og C,D er því 4x298 m² samtals kr. 13.839 þús.

Samliggjandi er lóðin Álfrólsvegur 48, 727 m² að mati kr. 4.111 þús eða kr. 5.655 pr. m².

Lóðamat fyrir Álfrólsvæg 46 er því rúmlega 100 % herra en samliggjandi lóðar.

Mikil hækkun lóðarmats og mikið ósamræmi fasteignamats á verðmæti samliggjandi lóða er ástæða kærunnar. Verðlagning lóðar að Álfrólsvégi 46 er sem verðlaun til bæjaryfirvalda fyrir að úthluta litlum lóðum undir parhúsin. Miðað við álagningu fasteignaskatts árið 2002 gerir þetta undirrituðum að greiða til bæjarsjóðs kr. 11.804 hærri fasteignaskatt en ef mat lóðar væri það sama og lóðarinnar að Álfrólsvégi 48.

Fyrir húsin fjögur að Álfrólsvégi 46 gerir þetta kr. 47.216 á ári eða kr. 1.888.640 á 40 árum.

Kæran byggist einnig á misræmi líklegs söluverð lóðarréttinda ef húsin hyrfu af umræddum lóðum, misræmið er meira en eðlilegt geti talist, rúm 100 %. Kært er því nýtt lóðarmat fyrir Álfrólsvæg 46B og óskað eftir endurmati til lækkunar.”

Með því að bréf kæranda varðar eingöngu mat lóðarinnar ákvað Yfirfasteignamatsnefnd að óska eftir nánari skýringum á kærinni. Í bréfi nefndarinnar til kæranda dags. 10. maí 2002 segir:

„Í kærinni er sérstaklega nefnd mikil hækkun á fasteignamati lóðar. Samkvæmt 9. gr. reglugerðar um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 406/1976 er mælt fyrir um að heildarmatsverð fasteignar skuli skipt niður í matsverð lands eða lóðar og mannvirkja. Fasteignamat Álfrólsvegar 46b skiptist í samræmi við það í tvo þætti þ.e. matsverð húss og matsverð lóðar sem samtals gerir heildarmatsverð fasteignarinnar. Við framkvæmd fasteignamatsins eru hús og lóð því fyrst metin í einu lagi en heildarmati síðan skipt milli húss og lóðar.

Með vísan til ofanritaðs er þess óskað að upplýst verði, **innan 10 daga frá dagsetningu bréfs þessa**, hvort kæran varðar eingöngu skiptingu heildarmatsverðs milli húss og lóðar eða hvort þess sé jafnframt krafist að lækkun á lóðarmati hafi áhrif á heildarmat fasteignarinnar til lækkunar.”

Í svarbréfi kæranda til Yfirfasteignamatsnefndar frá 13. maí 2002 segir:

„Sem svar við bréfi ykkar skal tekið fram að kæran tekur til fasteignamats lóðar að Álfrólsvégi 46b sem tengist skiptingu heildarmatsverðs milli húss og lóðar á þann veg að samanlagt heildarmat eignarinnar Álfrólsvegur 46b geti verið of hátt. Þess er því líka krafist að lækkun á lóðarmati hafi áhrif á heildarmat fasteignarinnar til lækkunar.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags 10. maí 2002.

Í svarbréfi stofnunarinnar dags. 9. september 2002 segir m.a.:

„Fasteignamati ríkisins hefur borist bréf yfirfasteignamatsnefndar, dags. 10. maí sl., þar sem óskað eftir umsögn og gögnum af tilefni kæru Sæmundar Alfreðssonar vegna ákvörðunar Fasteignamats ríkisins frá 28. febrúar sl. um endurmat lóðarmats fasteignarinnar 01 0101 Álfhólsvégi 46b í Kópavogi, fastanr. 205-8109.

Í kærubréfi til nefndarinnar, dags. 2. apríl sl., er óskað endurmats lóðarmats til lækkunar, en mikil hækkun lóðarmats og mikið ósamræmi fasteignamats á verðmæti samliggjandi lóða sé ástæða kærunnar. Lóðin er 298 fm. og því sé fasteignamat lóðarinnar pr. fm. 11.610.kr., en lóðarmat samliggjandi lóðar að Álfhólsvégi 48, 727 fm. að stærð, sé 4.111 þús. eða 5655 kr/fm.

Í bréfi Fasteignamats ríkisins til kæranda, dags. 28. febrúar sl., er rækilega lýst aðferðarfræði lóðarmats og reiknireglu lóðarmats hinnar kærðu eignar og er vísað til þess. Þar kemur m.a. fram að samanlögð fasteignamat húss og fasteignamat lóðar eiga að endurspegla gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001. Við endurmatid var byggt á raunverulegum markaðsupplýsingum um söliverð eigna. Með tölfræðilegum rannsóknum var fundið samband á milli söliverðs og eiginleika fasteigna. Niðurstöður tölfræðirannsóknanna voru settar fram í reiknilíkani. Líkan var svo notað til að reikna líklegasta söliverð eignar út frá eiginleikum hennar sem skráðir eru í Landskrá fasteigna.”

Þá er í bréfinu fjallað nánar um reiknilíkan stofnunarinnar og hvernig skipting heildarmats milli húsmats og lóðarmats er framkvæmd í líkaninu.

Í bréfinu segir að lokum:

„Húsmat er fundið á þann hátt að fyrst er heildarfasteignamatsverð ákveðið og lóðarmat samkvæmt framanlýstri reiknireglu sem er dregið frá því. Húsmat er því mismunur heildarfasteignamatsverðs og lóðarmats.”

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd barst á árinu 2001 og fyrri hluta ársins 2002 óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem fyrir lágu á miðju ári 2002 með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 8. júlí 2002 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 31. mars 2003 með bréfi dags. 23. júlí 2002.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 17. janúar 2003 og skoðaði umrædda eign í fylgd eiganda Sæmundar Alfreðssonar.

Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni.

Lýsing fasteignar

Húsið að Álfhólsvégi 46b er parhús, kjallari, hæð og ris með innbyggðum bílskúr á 1. hæð. Skráð byggingarár er 1984 og heildarstærð 157,6 m² að meðtöldum bílskúr.

Í risi eru þrjú svefnherbergi, skáli og baðherbergi, allt nokkuð undir súð. Velux gluggar eru í þaki en gler lélegt og sér nokkuð á gluggum. Teppi er á stiga og skála en korkur á svefnherbergjum. Súð er klædd með grenipanel en veggir málaðir. Baðherbergi er flísalagt í hólf og gólf.

Á 1. hæð er anddyri, snyrting, eldhús og stofa, ásamt innbyggðum bílskúr. Parket er á stofu en korkur á eldhúsgólfi. Í anddyri og snyrtingu eru leirflísar á gólfi og snyrtingin öll flísalögð. Veggir eru yfirleitt múrhúðaðir og málaðir, en spónlögð þil umhverfis anddyri og snyrtingu. Góð innrétting er í eldhúsi.

Í kjallara er þvottahús og geymsla með hefðbundnum frágangi.

Bílskúr er fremur þröngur og frágangur venjulegur. Ástand hússins er í meginatriðum gott, þó ber á leka í einangrun í eldhúsi og í snyrtingu á 1. hæð og járn á þaki er farið að láta á sjá.

Lóðin er skráð 298 m². Timburpallur og grasflöt er sunnan við húsið, en stétt við bílskúr götumegin.

Eigandi tók fram að kæra hans beindist fyrst og fremst að mati lóðarinnar og misræmi við aðrar lóðir í nágrenni. Hann óskaði jafnframt eftir að matið yrði endurskoðað í heild ef ástæða væri talin til.

Hið kærða lóðarmat nemur kr. 3.460.000 en húsmat er kr. 12.588.000 og fasteignamat eignarinnar í heild því kr. 16.048.000 m.v. verðlag fasteigna í desember 2001.

Í lögum nr.6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu segir í 3. gr.:

„Fasteign samkvæmt lögum þessum er afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.”

Í 27. gr. sömu laga segir:

„Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma.”

og í 28. gr.:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.”

Í reglugerð um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 406/1978 segir í 8. gr.:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum.....”

og í 9. gr.:

- „1. Heildarmatsverð fasteignar skv. 8. gr. skal eftir því sem við á, skipta niður í eftirfarandi þætti:
1. Matsverð lands eða lóðar.
 2. Matsverð ræktunar, þegar um landbúnaðarland er að ræða.
 3. Matsverð hlunninda,
 4. Matsverð mannvirkja.
2. Við skiptingu matsverðs samkvæmt þessari grein skal þess gætt, að mismunur á verðmæti fasteigna vegna mismunandi legu komi eftir því, sem efni standa til, fram í mismunandi land- eða lóðarverði.”

Af framansögðu er ljóst að einstakir þættir matsins, í þessu tilfelli húsmat og lóðarmat, eru innbyrðis tengdir og mynda samanlagt heildarmatsverð eignarinnar. Af því leiðir að ekki er unnt að fjalla um einn þáttinn án þess að fjalla um mat eignarinnar í heild og skiptingu einstakra þátta innbyrðis.

Nánari ákvæði um lóðarmat er að finna í 6. mgr. 8. gr. sömu reglugerðar, en þar segir:

„Mat lóða skal miðast við sennilegt söluverð slíkra lóða í því þéttbýlishverfi sem um er að ræða, enda sé lóðin hæf til tilætlaðra nota, svo sem byggingar íbúðarhúss, iðnaðarhúss eða fyrir annan atvinnurekstur. Skal leitast við að finna út lóðarverð í viðkomandi hverfi. Ber við slíkt almennt mat að taka tillit til þeirra atriða, sem hafa almennt áhrif á lóðarverð í hverfinu svo sem afstöðunnar milli íbúðarhúsa og atvinnuhúsnaðis, þéttbýlis umhverfis viðskiptahverfi, samgangna, venjubundinnar hagnýtingarkosta með hliðsjón af almennum ákvæðum laga um byggingar- og skipulagsmál og ákvörðunar yfirvalda, sem um slík málefni fjalla. Þá ber að taka tillit til þess til-

kostnaðar sem það hefur haft í för með sér að gera lóð hæfa til þeirra nota sem hún er í. Við mat lóða skal fylgja sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.”

Fasteignamat miðast við markaðsverð en upplýsingar um það eru yfirleitt bæði um hús og lóð í senn. Við framkvæmd fasteignamats er eðlilegast að komast að raun um það fyrst, hvert sé gangverð eignarinnar í heild og skipta síðan heildarverðinu niður í þá þætti sem tilgreindir eru í lögnum, þ.e. í því tilfelli, sem um ræðir í þessu máli, í húsmat og lóðarmat. Sé heildarfjárhæð fasteignamats eignarinnar rétt, þ.e. sýni rétt gangverð eignarinnar í heild, umreiknað til staðgreiðslu, hefur breyting til lækkunar á einum þætti fasteignamats í för með sér samsvarandi hækkun á einhverjum öðrum þætti fasteignamatsins.

Heildarfasteignamat eignarinnar er eins og að framan er getið kr. 16.048.000 m.v. verðlag í desember 2001. Það mat væri að áliti Yfirfasteignamatsnefndar ekki óeðlilegt ef eignin væri í fullkomnu ástandi. Við skoðun kom hins vegar í ljós að merki um raka eru í eldhúsi og forstofu auk þess sem þak og þakgluggar er að hluta viðhaldsþurfi. Ástæða er til að ætla að einkum hið fyrrnefnda hafi áhrif á markaðsverð eignarinnar, sem nefndin telur hæfilega áætlað kr. 15.200.000 m.v. ástand eignarinnar.

Af því er varðar mat lóðarinnar er rétt að benda á að lóðarverð í þéttbýli myndast einkum af landverði á viðkomandi svæði, kostnaði við að gera lóðir byggingarhæfar og eftir atvikum endurbótum á lóð en að síðustu og ekki síst af því hvernig leyfilegt er að nýta þær samkvæmt skipulagi. Því betur sem lóðir eru nýttar þeim mun hærra er verð þeirra gjarnan á eftirsóttum stöðum.

Kostnaður við að gera lóðir byggingarhæfar á höfuðborgarsvæðinu endurspeglast að verulegu leyti í gatnagerðargjöldum og ýmsum tengigjöldum sem sveitarfélögin innheimta. Í Kópavogi eru innheimt m.a. gatnagerðargjöld, heimæðagjald vatnsveitu og heimæðagjald fráveitu. Ætla má að þessi gjöld ein hafi numið milli 1.200 og 1.300 þús. kr. á viðmiðunartíma matsins. Þá er ótalið landverð á viðkomandi svæði, þær endurbætur á lóð sem áhrif kunnu að hafa á verðmæti lóðarinnar og loks þau áhrif sem af háu nýtingarhlutfalli lóðarinnar leiða. Þrátt fyrir allt þetta má taka undir það sjónarmið kæranda að hið kærða lóðarmat kr. 3.460.000 sé hátt og beri að endurskoða. Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að mat lóðarinnar sé hæfilega ákvarðað kr. 2.750.000. Heildarmat eignarinnar kr. 15.200.000 skiptist samkvæmt því í húsmat 12.450.000 og lóðarmat 2.750.000. Meint misræmi í lóðarmati sem um getur í bréfi kæranda t.d. milli lóðarinnar Álfhólsvegur 46b og Álfhólsvegur 48 skýrist bersýnilega af miklu lægri nýtingu lóðarinnar Álfhólsvegur 48 og þykir ekki ástæða til að fjalla um það frekar.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat að Álfhólsvegi 46b í Kópavogi telst hæfilega ákvarðað

Húsmat,..... kr. 12.450.000

Lóðarmat, ... kr. 2.750.000

Samtals,.....kr. 15.200.000

m.v. verðlag fasteigna í desembermánuði 2001.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Agnar Gústafsson