

Ár 2003, 19. febrúar var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 22/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 28. apríl 2002 kærir Ólafur Bjarnason, kt. 270829-4659, Geirþrúður Kristjánsdóttir, kt. 161133-4859, Björn Óskar Aðalsteinsson, kt. 200869-3549 og Særún Sigurjónsdóttir, kt. 270671-2929, brunabótamat og fasteignamat fasteignarinnar Álfhólsvegur 88, efri hæð, í Kópavogi, fastanúmer 205-8230.

Í bréfi kæranda segir:

„Við undirrituð seljendur og kaupendur, að Álfhólsvegi 88, 200 Kópavogi efri hæð, kærum hér með til lækkunar fasteignamat á téðri íbúð, á eftirtöldum forsendum:

- 1. Við endurmat 15. september 2001, lækkaði matið úr kr. 11.831.000.- í kr. 10.098.000.- Þ. 31. des. sama ár hækkar svo matið í kr. 11.831.000.- Þ. 28. feb 2002, hækkar svo matið enn í kr. 12.227.000.- en þá hafði verið gerður eignaskiptayfirlýsing sem jók fermetratölu íbúðarinnar um 8,3 m².*
- 2. Við sama endurmat 2001, hækkaði mat bílskúrs úr kr. 754.000.- í hvorki meira né minna en kr. 1.325.000.- En svo 31. des. sama ár er matið aftur komið niður í kr. 745.000.- Við eignaskiptayfirlýsinguna er það komið upp í kr. 1.819.000.- og er það ca. 240 % hækkun. Að vísu reiknaðist bílskúrin 1,3 m² stærri við eignaskiptayfirlýsinguna og er það afar dýr fermetur svo ekki sé meira sagt.*
- 3. Við sama endurmat 15. sept 2001, hækkar endurmat lóðar úr kr. 827.000.- í kr. 2.576.000.- Að vísu lækkar matið aftur 31. des. sama ár í kr. 827.000.- En við eignaskiptayfirlýsinguna er matið komið í kr. 2.950.000.- og ekki hefur lóðin þanist út svo séð verði, við það plagg. Eigi það mat að standa finnst okkur sú verðlagning siðlaus og gjörsamlega út í hött.*
- 4. Brunabótamat íbúðar hækkar við endurmatið 15. sept. 2001, úr kr. 12.282.000.- í kr. 12.964.000.- en við eignaskiptayfirlýsingu 28. feb. 2002 hækkar matið í 17.002.000.- Brunabótamat bílskúrs lækkar við endurmatið úr kr. 1.973.000.- í kr. 1.877.000 En við eignaskiptayfirlýsinguna er brunabótamatið komið í kr. 3.126.000.- en eins og áður er sagt reiknast bílskúrin 1,3 m² stærri. Samtals er þá brunabótamatið kr. 20.128.000.- og stenst þetta engan veginn þar sem íbúðin er þegar seld á kr. 16.200.000.-*

Eins og sjá má af þessari upptalningu eru þessi vinnubrögð afar handahófskennd og eiginlega alveg ótrúleg. Á þeim forsendum leggjum við enn fram kæru og förum fram á verulegar lækkanir, sérstaklega á lóð, bílskúr og brunabótamati.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 10. maí 2002 og til Kópavogsbæjar með bréfi sama dag.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 9. september 2002 segir m.a.:

„Eigendur gerðu athugasemd við endurmat brunabótamats með bréfi, dags. 28. ágúst 2001, og kröfðust hækkunar þess. Með bréfi stofnunarinnar, dags. 2. september 2001, var óskað upplýsinga um gæði og ástand íbúðarinnar og bílskúrsins og þess farið á leit að þar að lútandi eyðublað væri útfyllt. Gæðalýsing eignanna bárust síðan stofnuninni, dags. 16. september. Þá barst stofnuninni einnig bréf eigenda, dags. 14. september, þar sem fram kom athugasemd við lóðarmat fasteignarinnar og óskað lækkunar þess. Með vísan til framanritaðs tók endurmatið ekki gildi 15. september 2001 heldur hvíldi gamla matið áfram á eigninni og kom það fram á tilkynningarseðli stofnunarinnar 31. desember 2001, þar sem athugasemdir voru enn óafgreiddar. Niðurstaða í málinu var síðan tekin í 28. febrúar 2001, sbr. tilkynning um niðurstöðu endurmats, sem fylgdi bréfi Fasteignamats ríkisins, 4. mars 2001.”

Síðan segir í sama bréfi:

„Fasteignamat

Í bréfi stofnunarinnar, dags. 4. mars sl., til kæranda 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 endurspeglar 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 endurmatið var byggt á raunverulegum markaðsupplýsingum um söluverð eigna. Með tölfræðilegum rannsóknum var fundið samband milli söluverðs og eiginleika fasteigna. Niðurstöður tölfræðirannsóknanna voru settar fram í reiknilíkani. Líkan var svo notað til að reikna líklegasta söluverð eignar út frá eiginleikum hennar sem skráðir eru í Landskrá fasteigna.

Í máli þessu hafði eignaskiptayfirlýsing fyrir eignina borist áður en ákvörðun um niðurstöðu endurmats var tekin. Þar komu fram upplýsingar sem breyttu skráningarupplýsingum um eignina og þ.a.l. forsendum útreiknings endurmatsins. Stærð séreignar jókst úr 133,7 fm. í 151,7 fm., sameign minnkaði úr 28,6 fm. í 9,9 fm. og stærð bílskúrs jókst úr 35,7 fm. í 37 fm. Breytt flatarmál íbúðar og bílskúrs hefur áhrif á lóðarmat þar sem ein breyta í lóðarmatsreiknireglu er birt flatarmál húss á lóð.

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.

Hækkun á fasteignamati bílskúrs byggir á nýjum upplýsingum frá eiganda, sbr. gæðalýsingu bílskúrs frá 16. september 2001, auk stækkunarinnar.

Niðurstaða endurmats fasteignamats vegna athugasemdanna tekur jafnframt mið af ákvörðun yfirfasteignamatsnefndar um nýtt fasteignamat, sbr. auglýsingu nr. 975/2001, þar sem m.a. er kveðið er á um að fjölbýlishús í Kópavogi hækki um 5 % frá 31. desember 2001.”

Í bréfinu er síðan lýst kostnaðarmatskerfi stofnunarinnar sem m.a. er notað við að áætla endurbyggingarkostnað húss sem lið í ákvörðun brunabótamats, en vísað til skýrslu stofnunarinnar frá september 2000 varðandi afskriftir í brunabótamati. Þá er þess getið að matsreglur Fasteignamats ríkisins mæla fyrir um að kostnaður við hreinsun brunarústa er nemi 10 % af byggingarkostnaði (endurstofnverði) húsa skuli innifalinn í brunabótamati.

Síðan segir í bréfinu:

„Samtalan er svokallað endurstofnverð (EST), en það er áætlaður heildarbyggingarkostnaður húseignar, án opinberra gjalda og án kostnaðar vegna lóðarfrágangs. Endurstofnverð er gefið upp í heilum þúsundum og er því samkvæmt framansögðu ákvarðað 15.676.000 kr. og fyrir bílskúrin 2.831.000 kr., á verðlagi í október 2000.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna fasteignarinnar að Álfhólsvegi 88 í Kópavogi byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna, upplýsingum um eignina sem fengust við síðustu skoðun auk upplýsinga af eyðublaði um gæðalýsingu fasteignar, dags 16. september 2001. Íbúðin var síðast skoðuð 13. október 1990, en bílskúrin 12. maí 1980. Byggingarár er skráð 1968 og 1972 fyrir bílskúr.

Afskriftir eru um 16,8 % fyrir íbúðina og 14,5 % fyrir bílskúrin, sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir bygginga í venjulegu viðhaldi, samkvæmt matsreglum í endurmatinu. Afskrifað endurstofnverð (AEST) íbúðarinnar var því 13.425.000 kr. og bílskúrsins 2.473.000 kr., á verðlagi í október 2000.

Samkvæmt tilkynningu um niðurstöðu endurmats 2001 vegna athugasemda, sem kærendum var send í lok febrúar sl., var brunabótamat íbúðar 17.002.000 kr og bílskúrs 3.126.000 kr.

Brunabótamatið reiknaðist samkvæmt eftirfarandi formúlu:

Brunabótamat = $(0,10 \times \text{EST} + \text{AEST}) \times 277,5/244,7$.

Matsreglur Fasteignamats ríkisins gera ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemi 10 % af endurstofnverði. Hlutfallið 277,5/244,7 er breyting á vísitölu byggingarkostnaðar frá

október 2000 til febrúar 2002. Vísitalan í febrúar var 277,5 stig. Í október 2000 var vísitala byggingarkostnaðar 244,7 stig.

Brunabótamat fyrir íbúðina er því:

$(0,10 \times 15.676.000 + 13.425.000) \times 277,5/244,7 = \underline{17.002.000 \text{ kr.}}$

Brunabótamat bílskúrsins er:

$(0,10 \times 2.831.000 + 2.473.000) \times 277,5/244,7 = \underline{3.126.000 \text{ kr.}}$ “

Umsögn um kærú þessa hefur ekki borist frá Kópavogsbæ.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatshólfur barst á fyrri hluta síðastliðins árs óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem fyrir lágu á miðju ári 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.

Yfirfasteignamatshólfur gekk á vettvang hinn 20. janúar 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og eigendur Björn Óskar Aðalsteinsson og Særún Sigurjónsdóttir.

Ekki var mætt af hálfu Kópavogsbæjar.

Lýsing fasteignar

Um er að ræða 4ra herbergja íbúð á efri hæð í tvíbýlishúsi ásamt bílskúr. Íbúðin skiptist í sólstofu, rúmgóða stofu/borðstofu, þrjú svefnherbergi, eldhús, baðherbergi, hol, sjónvarpskrók og þvottahús ásamt sameiginlegum inntaksklefa undir stiga. Skráð stærð íbúðarinnar er 151,7 m² auk 45 % hlutdeildar í 9,9 m² sameign.

Á stofu og holi er teppi en í lofti spónlagðar þiljur. Á eldhúsi og svefnálmum er parket en veggir og loft málað. Í eldhúsi er góð eldhúsinnrétting og innbyggður fataskápur í svefnherbergi hjóna. Baðherbergi er flísalagt í hólf og gólf. Sólstofa er úr límtré, plasti og gleri. Miðstöðvarlagn var endurnýjuð fyrir 4 árum og raflagn er ný. Ástand íbúðarinnar er mjög gott.

Bílskúr er djúpur, með vaski og geymsluaðstöðu í öðrum enda. Aðeins vottar fyrir leka frá þaki. Skráð stærð bílskúrs er 37,0 m².

Húsið að Álfhólsvægi 88 er klætt utan með litaðri stálklæðningu og pappa á þaki, en pappinn var endurnýjaður á síðasta ári. Ástand hússins að utan er gott. Skráð byggingarár hússins er 1968.

Lóðin að Álfhólsvægi nr. 88 er 638,0 m² að stærð og hlutdeild efri hæðar í lóð skráð 45%.

Hið kærða brunabótamat frá 28. febrúar 2002 nemur 17.002 þús. kr. vegna íbúðarinnar en 3.126 þús. kr. vegna bílskúrsins eða alls 20.128 þús. kr. miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í febrúarmánuði 2002.

Hið kærða fasteignamat nemur samtals 16.996 þús. kr. er skiptist í húsmat 12.227 þús. kr., lóðarmat 2.950 þús. kr. og bílskúrsmat 1.819 þús. kr.

Um brunabótamat

Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 segir í 2. gr.:

„Vátryggingarfjárhæð húseignar skv. 1. mgr. 1. gr. skal nema fullu verði eignarinnar eftir virðingu. Fasteignamat ríkisins annast virðingu húseignar samkvæmt matskerfi og verklagsreglum stofnunarinnar. Heiti þeirrar gerðar er brunabótamat. Er markmið matsins að finna vátryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma er virðing fer fram. Skal matið taka til þeirra efnislegu

verðmæta húseignarinnar sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti.”

Í reglugerð nr. 809/2000 segir ennfreður í 5. gr.:

„Vátryggingarfjárhæð er matsfjárhæð þeirra efnislegu verðmæta húseignar, sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað hennar að frádregnum afskriftum vegna aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti. Með byggingarkostnaði er átt við eðlilegan kostnað við byggingu viðkomandi húseignar samkvæmt matsreglum Fasteignamats ríkisins, sbr. og 2. mgr. 4. gr. Miða skal við þær byggingaraðferðir og byggingarefni, sem tíðkast á virðingardeggi. Við ákvörðun afskrifta skv. 1. mgr. skal taka mið af áætluðum líftíma byggingarhluta eða frumþátta þeirra eftir því sem við á. Afskriftir taka þó ekki til vinnu manna og vélavinnu nema í þeim tilvikum að húseign sé gölluð eða skemmd að einhverju eða öllu leyti.”

Svo sem löggin bera með sér er ýmis kostnaður við nýbyggingu húss sem ekki kemur fram í brunabótamati, svo sem gatnagerðargjöld og frágangur lóðar. Þá mæla lög og reglugerðir um brunabótamat svo fyrir að taka skuli tillit til rýrnunar vegna slits og aldurs. Afskriftir taka þó almennt hvorki til vinnu manna né vélavinnu. Loks gera matsreglur Fasteignamats ríkisins ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemur 10 % af endurstofnverði viðkomandi húss.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinnar viðkomandi eignar, að hið kærða brunabótamat íbúðarinnar 17.002 þús. kr. sé í samræmi við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í febrúar 2002.

Nefndin telur hins vegar að brunabótamat bílskúrs sé hæfilega ákvarðað 2.400 þús. kr. m.v. sömu forsendur.

Um fasteignamat

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.”

Markmið fasteignamats er samkvæmt framansögðu að meta gangverð fasteignarinnar í heild, jafnframt því sem mat á einstökum þáttum hennar, lóð, mannvirkjum o.s.frv., verður að uppfylla ákvæði laganna og viðkomandi reglugerðar.

Mat húss og lóðar er þannig nátengt og getur breyting á einum þætti kallað á breytingu á öðrum þannig að rétt heildarmat sé tryggt. Yfirfasteignamatsnefnd taldi rétt með hliðsjón af framansögðu að rita kæranda fyrirspurnarbréf, sem dagsett er 10. maí 2002 til að óska upplýsinga um hvort kæran varði eingöngu skiptingu heildarmatsverðs milli húss og lóðar, eða hvort þess sé jafnframt krafist að lækkan á lóðarmati hafi áhrif á heildarmat fasteignarinnar til lækkanar.

Í svarbréfi kæranda frá 16. maí 2002 segir:

„Með tilvísun til bréfs yðar, dags. 10. maí s.l. viljum við undirrituð seljendur og kaupendur að Álfhólsvegi 88, Kópavogi efri hæð, taka fram að kæra okkar til lækkunar á heildarfasteignamati á sérstaklega við lækkun á fasteignamati bílskúrs og lóðar.“

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 solum.....“

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 atvinnuhúsnæðis, 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 tilkostnaðar 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. 16.996.000 m.v. verðlag í desember 2001. Fallast má á það með kærendum að þetta mat sé hátt, og þá einkum mat lóðar en einnig bílskúrs.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að hæfilegt heildarmat eignarinnar væri kr. 16.277.000 m.v. sama tíma, þar af lóðarmat kr. 2.450.000 Það er jafnframt skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að hið kærða mat bílskúrs kr. 1.819.000 sé ívið hátt m.v. núverandi ástand en að mat hans væri hæfilega ákvarðað kr. 1.600.000. Nefndin telur ekki rök til að breyta hinu kærða húsmati kr. 12.227.000, og skal það vera óbreytt.

ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat íbúðar nr. 01 0201 ásamt bílskúr nr. 01 0103 að Álfhólsvegi 88 í Kópavogi telst hæfilega ákvarðað

<i>Íbúð, óbreytt</i>	<i>kr. 17.002.000</i>
<i>Bílskúr</i>	<i><u>kr. 2.400.000</u></i>
<i>Samtals</i>	<i>kr. 19.402.000</i>

m.v. byggingarvísitölu í febrúar 2002.

Fasteignamat sömu eignar telst hæfilega ákvarðað

<i>Húsmat, óbreytt</i>	<i>kr. 12.227.000</i>
<i>Bílskúr</i>	<i>kr. 1.600.000</i>
<i>Lóðarmat</i>	<i><u>kr. 2.450.000</u></i>
<i>Samtals</i>	<i>kr. 16.277.000</i>

m.v. verðlag fasteigna í desembermánuði 2001.

Pétur Stefánsson

Agnar Gústafsson

Guðný Björnsdóttir