

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 7. mars 2003 kæra Brynja D. Runólfsdóttir, kt. 270548-3509, og Vatnar Viðarsson, kt. 040241-5669, brunabótamat og fasteignamat fasteignar sinnar að Bollagötu 2 í Reykjavík, fastanúmer 201-2158, 201-2159 og 201-2160.

Í bréfi kæranda segir m.a.:

„Við undirrituð kærum hér með húsmat, lóðamat, heildarfasteignamat og brunabótamat fyrir ofangreinda fasteign, sem er sameiginleg eign okkar. Kæran er yður send, þar sem við höfum ekki fengið viðhlítandi skýringar, svör né heldur niðurstöður frá FMR, þrátt fyrir marg-ítrekaðar tilraunir, og teljum okkur ekki fært að ljúka máli þessu án þess að taka það skref sem kæra þessi er.

Efnislega er kæran sett fram í 4 aðalliðum hér að neðan, en auk þess fylgja hjálagt afrit af bréfaskiptum milli undirritaðra og FMR.

Með kæru þessari förum við fram á:

1. að síðasta endurmat (leiðréttingarbréfið í lok janúar) verði fellt niður, þar er hækkunar þær fást ekki staðist.

Það er ekki hægt að koma með svokallað endurmat dagsett 7.11.2002 sem 2 mánuðum síðar hefur hækkað. Vísað er hér í svarbréf frá FMR dagsettu 19.12.2002, bls. 3, þar sem reiknað er út brunabótamatið fyrir íbúðirnar og þar sem skýrt kemur fram að notuð sé nóvember vísitala 2002, 277,5 stig. Sama gildir að sjálfsögðu um húsmötin.

Yfirfasteignamatsnefnd gefur út að hækkunar frá nóvember 2001 til nóvember 2002 skuli vera 4% fyrir svæði 105 Reykjavík, bæði fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði. Í meðferð FMR hækka húsmatið á þessar 3 íbúðir, sem hér um ræðir frá 2,43%, 2,68% og 3,18%, bílskúr 2,85%. **Lóðarmatið** hækka eins fyrir allar íbúðir eða 4% og er það eina sem er í lagi. **Fasteignamatið samtals** hækka alls um 2,76%, 2,89% og 3,3%. **Brunabótamatið** hækka um 5,2%, 5,54% og 6,35% og bílskúrin um 6,9%. Hvernig er hægt að bjóða uppá slík vinnubrögð og eins og vant er engar skýringar frá FMR? Það vekur þó óneitanlega athygli að brunabótamatið hækka skyndilega ekki um 4% heldur frá 5,2% uppí 6,9% eftir að tryggingafélögin hafa verið að berja sér og farið fram á stórfelldar hækkunar á iðgjöldum. Þá bregst FMR við skjótt og vel og vaknar þá sú spurning hverra hagsmuna er verið að gæta.

2. að afturkallað verði hið huglæga og ólöglega endurmat 7.11.2002. Því miður getum við ekki upplýst hver “matsmaðurinn” er þar sem rithönd hans er ólæsileg og FMR hefur ekki upplýst nafn hans.
3. að júníamatið sem tók gildi 15. september, 2001, verði látið gilda, þó með **eftirfarandi breytingum gagnvart lóðamatinu**. Eins og fram kemur af neðanfarandi uppsetningu þá er prósentuhækkunin frá júníamati 2000 í júníamat 2001 fráleit og þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir um skýringar frá FMR hafa fullnægjandi rök og skýringar ekki borist. Förum við því þess á leit að hækkun lóðamats fyrir eignarhlutana þrjá verði 24,62% á hvern eignarhluta þannig að kjallarahækkunin verði 24,62% í stað 36,86% og 1. hæðarhækkunin verði 24,62% í stað 58,63%. Hækkunin á 2. hæðina 24,62% verði látin halda sér. Það þarf reyndar ekki að hafa mörg orð um þvílíkt rugl er hér í gangi – tölurnar tala sínu máli. Má geta þess að báðar íbúðirnar (1. og 2. hæð) eru nákvæmlega jafnstórar og standa á sömu lóð. Kjallarinn er, eins og flestir kjallarar, niðurgrafinn. Leyfum við okkur að benda á eftirfarandi:

	hækkun			hækkun	
	Júní 00	Júní 01	%	31.12.2002	%
Kjallari	990.000	1.355.000	36,86	1.480.000	9,22
1. hæð	1.482.000	2.351.000	58,63	2.568.000	9,23
2. hæð	1.482.000	1.847.000	24,62	2.017.000	9,20

Við förum þess vinsamlegast á leit við yfirfasteignaskattsnefnd [sic] að hún sjái til þess að útreikningar í framhaldi af þessari kæru verði réttir.

Það skal skýrt tekið fram, að þrátt fyrir að ofangreind breyting verði samþykkt af hálfu yfirfasteignamatsnefndar, þá erum við engan vegin sátt. Má til nefna að lóðarmat í Barðarvogi í Reykjavík, þar sem stendur 163,7 m<sup>2</sup> einbýlishús með tvöföldum bílskúr, 46,3 m<sup>2</sup> er 3.772.000, en lóðin sem þetta hús stendur á er álíka stór og lóðin Bollagötu 2. Hver er svo skýringin?

4. að yfirfasteignamatsnefnd sjái um útreikninga á áfallnar hækkunar á mötum frá júní 2001, þar sem einsýnt er að FMR er ekki treystandi til þessa. Rökin fyrir þessum kröfum eru settar fram í tveimur bréfum til FMR, dagsettu 22. nóvember 2002 og 9. janúar 2003. Beðið er vinsamlegast um að þau séu yfirfarin.“

Þá segir í bréfinu að fasteignagjöld hafi hækkað um 60% á örfáum árum og við slíkt verði ekki unað.

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 13. mars 2003 og til Reykjavíkurborgar og Vátryggingafélags Íslands hf. með bréfum sama dag.

Í svarbréfi borgarlögmanns dags. 31. mars 2003 segir m.a.:

„Samkvæmt fyrirliggjandi kæru eru kærðar ákvarðanir frá janúar 2003 og 7. nóvember 2002 og þess krafist að ákvarðanir um endurmat að Bollagötu 2 sem tóku gildi þann 15. september 2001 standi. Í ákvæðum 34. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna er ekki tilgreindur kærufrestur vegna endurmats. Reykjavíkurborg vekur athygli á því að ekki verði betur séð en að almennur kærufrestur samkvæmt ákvæðum 27. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 sé liðinn í máli þessu varðandi kærðar ákvarðanir sem teknar voru fyrir 7. desember s.l.“

Síðan segir í bréfinu:

„Reykjavíkurborg telur ekki ástæðu til að fjalla um kröfur er lúta að ákvörðunum um brunabótamat fasteigna. Varðandi fasteignamat bendir Reykjavíkurborg á að samkvæmt 27. gr laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna skal skráð matsverð fasteignar vera gangverð hennar umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð. Að öðru leyti eru ekki gerðar athugasemdir við kærana.“

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 2. desember 2003 segir m.a.:

„Fasteignamati ríkisins hefur borist bréf yfirfasteignamatsnefndar, dags. 13. mars sl., þar sem óskað er eftir umsögn og gögnum af tilefni kæru Vatnars Viðarssonar, kt. 040241-5669, og Brynju D. Runólfsdóttur, kt. 270548-3509, vegna ákvörðunar Fasteignamats ríkisins frá 7. nóvember 2002, um endurmat fasteigna- og brunabótamats íbúðanna 01 0001, 0101, 0201 að Bollagötu 2 í Reykjavík, fastanr. 201-2158, -2159, -2160. Þar var ákveðið að fasteignamat og brunabótamat væri eftirfarandi:

	<b>húsmat</b>	<b>lóðarmat</b>	<b>fasteignamat</b>	<b>brunabótamat</b>
0001 íbúð	7.256.000	1.423.000	8.679.000	7.774.000
0101 íbúð	9.378.000	2.469.000	11.847.000	11.026.000
bílskúr	2.633.000		2.633.000	3.454.000
0201 íbúð	10.154.000	1.940.000	12.094.000	11.871.000

Í kærubréfi til nefndarinnar, dags. 7. mars sl., er farið fram á að síðasta endurmat (leiðréttingabréfið í lok janúar) verði fellt niður þar sem þær hækkunar fáist ekki staðist. Kærandi telur að ekki sé hægt að taka ákvörðun frá 7. nóvember 2002 um niðurstöðu endurmats fasteigna- og brunabótamats vegna athugasemda og hækka síðan matið tveimur mánuðum síðar, sbr. tilkynningu í lok janúar 2003. Bent er á að hækkun fasteignamats skv. ákvörðun yfirfasteignamatsnefndar í lok árs 2002 skuli vera 4% fyrir eignirnar en í raun hækki þær um á bilinu 2,43% - 3,18%, en lóðarmatið um 4%. Og þá hækki brunabótamatið á bilinu 5,2% - 6,9%. Þá er þess óskað að afturkölluð verði niðurstaða endurmats frá 7. nóvember 2002, en endurmat lóðarmats verði þó látið halda sér fyrir eignina 0201, þar sem hækkunin nam 24,62%, og að hækkun lóðarmats fyrir eignirnar 0001 og 0101 verði jafnframt 24,62% í stað 36,86% og 58,63%.“

Síðan er í bréfinu fjallað um endurmat fasteignamats og brunabótamats í júní 2001 með fyrirhugaðri gildistöku 15. september 2001 nema athugasemdir bærust fyrir þann tíma.

Síðan segir:

„Eigandi gerði athugasemdir við endurmat fasteignanna, dags. 12. september 2001. Þess var óskað að brunabótamat húseignanna yrði hækkað og lóðarmatið lækkað. Röksemdir voru þær að endurnýjun hefði farið fram á íbúðunum og að hækkun á lóðarmati væri algjörlega óraunhæf. Með bréfi, dags. 5. nóvember 2001, staðfesti Fasteignamat ríkisins að athugasemdin hefði borist og óskaði eftir því að meðfylgjandi eyðublað um gæðalýsingu íbúðar yrði útfyllt. Gæðalýsingin barst síðan stofnuninni útfyllt af eiganda og dags. 15. nóvember 2001. Ákvörðun um niðurstöðu endurmatsins 2001 vegna athugasemda var tekin, eins og áður sagði, 7. nóvember 2002. Fasteignamati ríkisins barst síðan bréf eigenda, dags. 22. nóvember 2002, þar sem gerðar voru athugasemdir við niðurstöðuna. Þeim var svarað með bréfi stofnunarinnar 19. desember 2002. Svo virðist sem eigendur hafi ekki sætt sig við skýringar stofnunarinnar og með bréfi, dags. 9. janúar 2003, var óskað frekari upplýsinga. Því hefur ekki enn verið svarað af hálfu stofnunarinnar og er því leitast við í greinargerð þessari að veita svör við þeim atriðum sem þar koma fram.

Leiðréttur tilkynningarseðill um fasteignamat og brunabótamat 31. desember 2002 var sendur öllum fasteignaeigendum í lok janúar 2002 [sic]. Þar komu m.a. fram upplýsingar um að hægt væri að gera athugasemdir við það mat til 1. apríl 2003.

### **Fasteignamat.**

Í rökstuðningi stofnunarinnar frá 19. desember sl. er ítarlega gerð grein fyrir forsendum fasteignamats og útreikningi lóðarmats og vísað til þess sem þar stendur. Mismun[ur] lóðarmats eignarhlutanna skýrist af reiknireglu þess, en hún byggir á niðurstöðu athugana á fasteignamarkaði og samanstendur af birtu flatarmáli, lóðarprósentu fasteigna, sem er hlutdeild fasteignar í heildarlóð reiknað út frá rúmmáli, og lóðarsvæðisstuðli. Einn stuðlanna er óháður stærð íbúðar eða hlut hennar í lóð og er því stærra hlutfall af lóðarmati eftir því sem íbúðin er minni og hlutfall hennar í lóð lægra. Lóðarmat pr. fermetra er því hlutfallslega hærra í minni íbúðum en þeim stærri.

Með vísan til röksemdar kærenda að þrátt fyrir ákvörðun yfirfasteignamatsnefndar um að framreiknistuðull fasteignamats 31. desember 2002 skuli nema 4% fyrir eignirnar en í raun hafi húsmatið hækkað á bilinu 2,43% - 3,18%, en lóðarmatið um 4% er bent á að í ákvörðun yfirfasteignamatsnefndar um framreiknistuðla, sbr. auglýsing nr. 907/2002, segir að við framreikning ársins skuli höfð hliðsjón af fyrningum samkvæmt reglu Fasteignamats ríkisins fyrir einstakar tegundir eigna.

Með vísan til bréfs kærenda frá 9. janúar 2003 reiknast lóðarmat eignanna í niðurstöðu endurmatsins vegna athugasemda með eftirfarandi hætti:

Íbúð 0001:

$[8400 \times 76,2 + 20807 \times 25 + 262500] \times 1,00 = 1.423$  þús. kr.

Íbúð 0101:

$[8400 \times 171 + 20807 \times 37 + 262500] \times 1,00 = 2.469$  þús. kr.

Íbúð 0201:

$[8400 \times 108 + 20807 \times 37 + 262500] \times 1,00 = 1.940$  þús. kr.

### **Brunabótamat.**

Í bréfi kærenda kemur fram að brunabótamat eignanna hafi, í tilkynningu stofnunarinnar í janúar 2003, hækkað um 5,2%, 5,54% og 6,35% og bílskúrinn um 6,9%, miðað við niðurstöðu endurmatsins vegna athugasemda í nóvember 2002.

Ástæða þess að mat eignanna breytist mismikið má rekja til afskrifta á endurstofnverði þeirra og breytinga á verðgrunni byggingarhluta í kostnaðarmatskerfi stofnunarinnar. Við ákvörðun afskrifta er tekið mið af áætluðum líftíma byggingarhluta 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. Byggingarhlutum er skipt upp í skammtímaþætti (s.s. málning), millitímaþætti (s.s. innréttingar og gólfefni) og langtímaþætti (s.s. sökklar, þak og útveggir) og er líftími þeirra mismunandi. Húseignir afskrifast miðað við samsetningu byggingarhluta þeirra, þ.e. hversu stórt hlutfall eru skammtímaþættir o.s. frv. og skýrir það mismunandi

hækkun brunabótamats húseignanna miðað við 31. desember 2002. Þá er rétt að fram komi að í nóvember 2002 þegar ákvörðun var tekin um niðurstöðu endurmats var grunnverð byggingarhluta á verðlagi frá október 2000. Við ákvörðun matsfjárhæða 31. desember 2002 hafði endurstofnverð verið fært til verðlags í október 2002 jafnframt því að heildarendurskoðun var gerð á verðgrunni þess. Þá breytist brunabótamat mánaðarlega í samræmi við vísitölu byggingarkostnaðar útgefinni af Hagstofu Íslands, sbr. 5. gr. reglugerðar nr. 809/2000.”

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kærendum til kynningar með bréfi dags. 2. desember 2003.

Í andsvari kæranda, dags. 24. janúar 2004, er m.a. fjallað um samskipti kæranda við Fasteignamat ríkisins og þess krafist „að Yfirfasteignamatsnefnd veiti Fasteignamati ríkisins alvarlega áminningu fyrir þessi vinnubrögð og alla framkomu þeirra í þessu máli.“ Þá er í bréfinu einkum fjallað um lóðarmatið en í lok bréfsins settar fram hugmyndir kæranda um fasteignamat og brunabótamat pr. 31.12.2003 og leitað samþykki Yfirfasteignamatsnefndar á þeim hugmyndum.

Yfirfasteignamatsnefnd vill að þessu tilefni taka fram að Fasteignamat ríkisins er sérstök ríkisstofnun sem starfar á ábyrgð fjármálaráðuneytisins og undir umsjá þess, sbr. 7. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Hlutverk Yfirfasteignamatsnefndar að því er fasteignamat varðar er það eitt að skera úr ágreiningi um endurmat sbr. 34. gr. sömu laga og ákvarða framreiknistuðla fyrir skráð matsverð fasteigna í nóvembermánuði ár hvert sbr. 35. gr. laganna. Hlutverk Yfirfasteignamatsnefndar varðandi brunabótamat er á sama hátt það eitt að leysa úr ágreiningi um brunabótamat sbr. 5. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar. Það er samkvæmt framansögðu ekki á starfssviði Yfirfasteignamatsnefndar að tjá sig um starfshætti Fasteignamats ríkisins. Það er á sama hátt ekki á valdsviði Yfirfasteignamatsnefndar að ákvarða mót fyrir umrædda eign pr. 31.12.2003, enda fjallar kæra þessi um ákvarðanir Fasteignamats ríkisins frá öðrum tíma.

Umsögn um kæru þessa hefur ekki borist frá Vátryggingafélagi Íslands hf.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 10. desember 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni.

Af óskýrðum ástæðum hafði tilkynning nefndarinnar til kæranda, dags. 4. desember 2003, um fyrirhugaða vettvangsgöngu ekki borist kærendum og var einungis annar þeirra, Vatnar Viðarsson, heima við. Bauðst nefndin þá frá að hverfa og ákveða nýja dagsetningu. Vatnar afþakkaði það boð og var eignin skoðuð í fylgd hans.

Þá kom fram á vettvangi að kærendum hafi ekki borist umsögn Fasteignamats ríkisins sem póstlögð var 4. desember s.l. Var Vatnari afhent eintak af umsögninni á staðnum.

### **Lýsing fasteignar**

Húseignin að Bollagötu 2 er 3ja hæða sambýlishús, kjallari, tvær hæðir og geymslu-loft í risi ásamt bílskúr á lóð. Þrjár íbúðir eru í húsinu.

Í kjallara er 4ra herbergja íbúð er skiptist í stofu, 2 svefnherbergi, lítið aukaherbergi (kames), eldhús, litla snyrtingu, gang og litla geymslu undir stiga. Veggir og loft í íveruherbergjum eru múruð og máluð og dúkur eða filtteppi á gólfum. Í svefnherbergi hjóna er málaður skápur. Í eldhúsi er loft málað, dúkur að hluta á veggjum, korkdúkur á gólfi og allgóð innrétting. Á snyrtingu er loft málað, dúkur á veggjum og flísar á gólfi. Þar er salerni, vaskur og sturta.

Ofnar í íbúðinni eru ýmist pottofnar eða stálofnar með bakrennslislokum. Hurðir eru málaðar spjaldahurðir og gluggar með tvöföldu gleri. Raflögn hefur verið endurnýjuð.

Ástand íbúðarinnar er mjög þökkalegt. Í kjallara er ennfremur sameiginlegt þvottahús og kyndiklefi, ennfremur geymsla tilheyrandi íbúð 1. hæðar. Stigi úr kjallara upp á 1. hæð er steypdur og snúinn, og filtteppi á þrepum.

Á 1. hæð er 5 herbergja íbúð er skiptist í stofu, borðstofu, bókaherbergi, svefnherbergi, lítið aukaherbergi (kames), eldhús, baðherbergi, litla snyrtingu og gang. Litlar svalir eru út úr stofu. Veggir og loft í íbúðinni eru múrhúðuð og máluð og þunn teppi eða dúkur á gólfum. Málaður skápur er í svefnherbergi og gömul innrétting í eldhúsi. Í baðherbergi er vaskur og baðkar. Á snyrtingu er salerni og vaskur. Pottofnar eru á hæðinni. Gluggar eru með tvöföldu gleri og hurðir eru málaðar spjaldahurðir. Íbúðin hefur lítið verið endurnýjuð og er viðhaldsþurfi.

Á hæðinni er sameiginleg forstofa ásamt bognum stiga upp á 2. hæð.

Á 2. hæð er 5 herbergja íbúð er skiptist í stofu, borðstofu, tvö svefnherbergi, lítið aukaherbergi (kames), eldhús, baðherbergi og gang, en svalir eru út frá stofu.

Veggir og loft í íveruherbergjum eru múrhúðuð og máluð og nýlegt filtteppi á gólfum. Í eldhúsi er dúkur á gólfi og allstór góð innrétting. Í svefnherbergi hjóna er stór skápur og málaðir skápar á gangi. Baðherbergi er nýuppgerið, loft málað, flísar á gólfi og veggjum, hlaðinn flísalagður sturtuklefi, vaskur, salerni og góð innrétting. Ofnar eru pottofnar með sjálfvirkum innrennislislokum. Raflögn er góð. Gluggar eru með tvöföldu gleri. Íbúðin er öll nýlega tekin í gegn og í mjög góðu ástandi miðað við aldur. Forstofa er með bognum timburstiga upp í geymslur.

Í risi er geymsluloft, rétt manngengt í miðju, texklætt og gólf málað.

Húsið að Bollagötu 2 er hrafntinnuhúðað steinhús og er ástand útveggja mjög gott miðað við aldur. Þak hússins hefur ekki verið endurnýjað.

Á lóðinni er tvöfaldur bílskúr, steinsteyptur og hrafntinnuhúðaður að utan. Skúrinn er einangraður og múrhúðaður að innan. Í honum er vatn og hiti og lítillsháttar raflögn. Tvær bílskúrshurðir eru á skúrnum. Önnur þeirra er á brautum með sjálfvirkum opnara og er ástand þess hluta skúrsins gott. Ástand hins hluta skúrsins er þökkalegt. Nokkuð sér á múrhúð að utan og sprungur hafa myndast umhverfis bílskúrshurðir.

Lóðin að Bollagötu 2 er vel gróin og steypdur veggur umhverfis hana að mestu í anda þess tíma.

Skráð byggingarár hússins að Bollagötu 2 er 1943 og byggingarár bílskúrs hið sama. Skráðar stærðir eru eftirfarandi:

Íbúð 0001 76,2 m<sup>2</sup> auk 25,03 % hlutdeildar í 64,8 m<sup>2</sup> sameign.

Íbúð 0101 108,0 m<sup>2</sup> auk 37,48 % hlutdeildar í 64,8 m<sup>2</sup> sameign.

Íbúð 0201 108,0 m<sup>2</sup> auk 37,48 % hlutdeildar í 64,8 m<sup>2</sup> sameign.

Bílskúr 0101 63,0 m<sup>2</sup>.

Hið kærða endurmat 2001 vegna athugasemda frá 7. nóvember 2002 var eftirfarandi:

	Fasteigna- mat húss	Fasteigna- mat lóðar	Fasteigna- mat samtals	Brunabóta- mat
Íbúð 0001	7.256.000	1.423.000	8.679.000	7.774.000
Íbúð 0101	9.378.000	2.469.000	11.847.000	11.026.000
Bílskúr	2.633.000		2.633.000	3.454.000
Íbúð 0201	10.154.000	1.940.000	12.094.000	11.871.000
Heildarmat	29.421.000	5.832.000	35.253.000	34.125.000

Brunabótamatið miðast við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2002, 277,50 stig. Fasteignamatið miðast við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001.

## Niðurstaða

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatssnefnd hinn 10. mars 2003. M.a. vegna mikilla anna hjá nefndinni heimilaði fjármálaráðuneytið frest til 29. febrúar 2004 til að ljúka málinu, sbr. 2. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna.

Krafa kæranda í máli þessu er í fjórum liðum eins og fram kemur í kærubréfi. Líta verður svo á að meginkrafa kæranda sé, að afturkallað verði endurmat samkvæmt tilkynningu dags. 7. nóvember 2002. Jafnframt er þess krafist að síðasta endurmat (leiðréttingabréfið í lok janúar) verði fellt niður, og júnímatið frá 2001 verði látið standa en með breytingum á lóðarmati og að Yfirfasteignamatssnefnd sjái um útreikning á áföllnum hækkunum á mötin frá þeim tíma.

Í 1. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna er kveðið á um valdsvið Yfirfasteignamatssnefndar en þar segir að hagsmunaaðilar geti kært niðurstöðu endurmats samkvæmt 31. gr. laganna til nefndarinnar. Þá segir í 5. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar að ágreiningi um brunabótamat megi skjóta til úrskurðar Yfirfasteignamatssnefndar. Með hliðsjón af því sem segir um valdsvið Yfirfasteignamatssnefndar í lögum um skráningu og mat fasteigna og lögum um brunatryggingar eru til umfjöllunar Yfirfasteignamatssnefndar í máli þessu endurmat fasteignamats og brunabótamats 2001 samkvæmt tilkynningu Fasteignamats ríkisins til kæranda dags. 7. nóvember 2002 og ákvörðun Fasteignamatsins sem tilkynnt var kærendum í lok janúar 2003. Aðrir þættir í kærinni falla hins vegar utan verksviðs nefndarinnar.

Meginkrafan um afturköllun endurmatsins frá 7. nóvember 2002 er ekki rökstudd í kærubréfi. Í bréfum kæranda til Fasteignamats ríkisins dags. 22. nóvember 2002 og 9. janúar 2003 eru gerðar athugasemdir við matið. Þar kemur m.a. fram að einungis ein af þremur íbúðum í húsinu hafi nýlega verið skoðuð, þ.e. íbúð 01 0201 hinn 27. apríl 2000. Þá er spurt hvernig það megi vera að tvær jafnstórar íbúðir á sömu lóð fái ekki sama lóðarmat og krafist útskýringa á því, að niðurgrafin kjallaraíbúð eigi að borga hlutfallslega hærra lóðarmat en 1. og 2. hæð. Í lok síðara bréfsins er þess krafist að endurmatið frá 7. nóvember 2002 vegna athugasemda, verði afturkallað og strikað út, m.a. þar sem matið sé ónýtt og byggt á röngum forsendum.

Á Yfirfasteignamatssnefnd hvílir rannsóknarskylda samkvæmt 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Þann 10. desember 2003 fór Yfirfasteignamatssnefnd á vettvang og skoðaði þá eign sem kærán varðar. Þá hefur nefndin aflað frekari gagna og umsagna varðandi kærumálið. Að mati nefndarinnar er málið nú nægjanlega upplýst til þess að kveðinn verði upp efnislegur úrskurður. Fyrir liggur að hluti eignarinnar, íbúð 0201, var skoðuð af starfsmanni Fasteignamats ríkisins 27. apríl 2000. Ítarleg gæðalýsing eigenda eignarinnar er dagsett 15. nóvember 2001. Þar kemur fram, svo sem og staðfest var við vettvangsgöngu að aðrir hlutar eignarinnar en íbúð 0201 hafa litlum breytingum tekið á undanförunum árum. Þá verður að telja að kærundur hafi átt þess kost að koma sjónarmiðum sínum að við meðferð kærumálsins, sem og þeir hafa gert. Að öllu virtu og með hliðsjón af því að málið telst nægjanlega upplýst þykja ekki rök til að fallast á kröfu kæranda um ógildingu hins kærða endurmats vegna athugasemda frá 7. nóvember 2002.

Samkvæmt framanrituðu er hafnað kröfu kæranda um ógildingu endurmatsins frá 7. nóvember 2002. Ljóst er að ágreiningur er bæði um niðurstöðu endurmats brunabótamats og fasteignamats og verður málið því tekið til efnislegrar umfjöllunar Yfirfasteignamatssnefndar.

## Um brunabótamat

Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 segir í 1. mgr. 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. Matið skal skrá í Landskrá fasteigna þar sem því skal viðhaldið.”

Í sömu grein segir ennfremur í 11. og 12.. mgr.:

- Vátryggingarfjárhæð breytist til samræmis við breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar hinna ýmsu tegunda húseigna.
- Í reglugerð skal kveðið nánar á um tilhögun brunabótamats samkvæmt þessari grein.“

Í reglugerð nr. 809/2000 segir 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 virðingardegi.

Við ákvörðun afskrifta skv. 1. mgr. skal taka mið af áætluðum líftíma byggingarluta 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.

Brunabótamat skal skrá í fasteignaskrá/Landskrá fasteigna þar sem því skal viðhaldið. Skál Fasteignamat ríkisins breyta vátryggingarfjárhæðum árlega skv. þeim breytingum sem orðið hafa á byggingarkostnaði hinna ýmsu tegunda húseigna næstliðið ár að teknu tilliti til útreiknaðra eða áætlaðra afskrifta vegna sama tímabils.

Vátryggingarfjárhæð breytist jafnframt mánaðarlega í samræmi við vísitölu byggingarkostnaðar útgefinni af Hagstofu Íslands.“

Af framangreindum ákvæðum laga og reglugerðar leiðir að ýmis kostnaður við nýbyggingu húss kemur ekki fram í brunabótamati, svo sem gatnagerðargjöld og frágangur lóðar. Þá mæla lög og reglugerðir um brunabótamat fyrir um 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 kærðu eignar, að brunabótamat hennar sé hæfilega ákvarðað sem hér segir miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og byggingarkostnað í nóvembermánuði 2002:

Íbúð	0001	kr.	7.600.000
Íbúð	0101	kr.	10.030.000
Bílskúr		kr.	3.200.000
Íbúð	0201	<u>kr.</u>	<u>12.865.000</u>
Samtals		kr.	33.695.000

## Um fasteignamat

Í lögum um skráningu og mat fasteigna nr.6/2001 segir í 1. gr.:

„Fasteignamat ríkisins annast fasteignaskráningu samkvæmt lögum þessum og rekstur gagna- og upplýsingakerfis er nefnist Landskrá fasteigna sem er á tölvutæku formi.

- Í Landskrá skal skrá allar fasteignir í landinu og er hún grundvöllur skráningar fasteigna, þinglýsingabókar fasteigna, mats fasteigna og húsaskrár Hagstofu Íslands, þjóðskrár, og þannig úr garði gerð að hún nýtist sem stoðgagn í landupplýsingakerfinu.“

### Í 3. gr. sömu laga segir:

„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.

Fasteignir, hluta þeirra og einstök mannvirki skal skrá sem sérstakar eindir í Landskrá fasteigna svo sem hér segir:

- a. land, þ.e. hver sá skiki lands sem vegna sérgreinds eignar- eða afnotaréttar, hagnýtingar, auðkenna eða landamerkja getur talist sjálfstæð eind,
- b. mannvirki sem gert hefur verið í landi eða á eða verið við það tengt,
- c. séreignarhlutar í fjöleignarhúsum samkvæmt lögum um fjöleignarhús,
- d. hlutar mannvirkja ef um sérstaka notkun þeirra er að ræða,
- e. ræktun,
- f. hlunnindi,
- g. önnur réttindi tengd fasteignum.“

### Og í 7. gr.:

„Gerð og viðhald þeirrar skráningar, sem um ræðir í lögum þessum, annast sérstök ríkisstofnun sem nefnist Fasteignamat ríkisins. Stofnunin starfar á ábyrgð fjármálaráðuneytisins og undir umsjá þess.“

### Í 15. gr. laganna segir:

„ Fasteignir í fjöleignarhúsum skulu afmarkaðar á grunnteikningum. Um skráningu og fasteigna í fjöleignarhúsum fer samkvæmt lögum um fjöleignarhús.“

## V. kafli laganna fjallar um fasteignamat og framkvæmd þess.

### Þar segir í 27. gr.:

„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 visbendinga.“

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.

### Loks segir í 1. mgr. 35. gr. laganna.:

„Yfirfasteignamatnefnd ber í nóvembermánuði ár hvert að ákveða framreikningsstuðla fyrir skráð matsverð fasteigna með hliðsjón af breytingu verðlags fasteigna við kaup og sölu frá síðasta viðmiðunartíma matsins á grundvelli gagna sem Fasteignamat ríkisins safnar og vinnur úr, sbr. 23. gr. Gerir Fasteignamat ríkisins tillögur um slíka framreikningsstuðla eftir því sem yfirfasteignamatnefnd óskar eftir. Stuðlar þessir geta verið misjafnir, til hækkunar eða lækkunar fyrir mismunandi tegundir eigna, byggðahverfi, sveitarfélög eða landshluta, eftir mati nefndarinnar.“

### Í reglugerð um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 406/1978 segir í 1. mgr. 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 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, húsmat og lóðarmat.

Húsið Bollagata 2 er frá árinu 1943 og er vandað að upphaflegri gerð. Lítil endurnýjun hefur farið fram á eigninni ef frá er talin íbúð nr. 0201 sem hefur algjöra sérstöðu í húsinu, en hún hefur nýlega verið mikið endurnýjuð og er í mjög góðu ástandi. Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að heildarfasteignamat hinnar kærðu eignar sé með hliðsjón af kæru eigenda, ástandi fasteignarinnar og gangverði sambærilegra eigna réttilega ákvarðað þannig m.v. verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001:

Íbúð 0001	kr. 7.620.000
Íbúð 0101	kr. 10.260.000
Bílskúr	kr. 2.633.000
Íbúð 0201	kr. 12.094.000

Að því er varðar hlutdeild lóðarmats í heildarfasteignamati eignarinnar er rétt að benda á, að lóðarverð í þéttbýli myndast einkum af landverði á viðkomandi svæði, kostnaði sem því fylgir 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.

Kostnaður við að gera lóðir byggingarhæfar á höfuðborgarsvæðinu endurspeglast að verulegu leyti í gatnagerðargjöldum og ýmsum tengigjöldum sem sveitarfélögin innheimta af lóðarhöfum, en landverð er mjög háð staðsetningu auk fleiri þátta. Í Reykjavík eru innheimt gatnagerðargjöld ásamt með tengigjöldum hinna ýmsu veitustofnana.

Lóðin að Bollagötu 2 í Reykjavík er 735,5 fermetrar að stærð og vel staðsett í borginni. Ofangreind gjöld munu varlega áætluð um 2 m.kr. árið 2001, þ.e. á verðlagi hins kærða mats. Þá er ótalið verðmæti landsins og þær endurbætur á lóð sem áhrif kynnu að hafa á verðmæti hennar. Samanlagt má ætla að verðmæti lóðarinnar þannig reiknað sé vart undir 6-7 m.kr.

Með hliðsjón af framansögðu og öðru sem máli skiptir, þ.m.t. gangverð á byggingarrétti íbúðarhúsnæðis í borginni, er það skoðun Yfirfasteignamatshéttis að ekki sé tilefni til að lækka hið kærða heildarmat lóðarinnar kr. 5.832.000.

Lóðin er sameign, en um skiptingu hennar milli matseininga gilda lög um fjöleignarhús nr. 26/1994. Þar segir í 6. gr.:

„Sameign samkvæmt lögum þessum eru allir þeir hlutar húss, bæði innan og utan, og lóðar sem ekki eru ótvírætt í séreign skv. 4. gr., .....“

Í 14. gr. sömu laga segir:

„Eignarhluti í sameign skal reiknaður út eftir hlutfallstölu.

Útreikningurinn skal fyrst og fremst vera byggður á flatarmáli og rúmmáli húsa, en þó er heimilt að ákveða hlutfallstölu á öðrum sanngjörnum grundvelli, t.d. miðað við innbyrðis verðmæti séreignarhluta, þegar um er að ræða fjöleignarhús sem hafa að geyma annars konar húsnæði en til íbúðar að nokkru leyti eða öllu.“

Nánari fyrirmæli um skiptingu sameignar er og að finna í reglugerð nr. 910/2000 um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum.

Meginreglan við skiptingu sameignar, þ.m.t. sameiginlegrar lóðar, er samkvæmt framansögðu hlutfallstölu „fyrst og fremst byggðar á flatarmáli og rúmmáli húsa“. Í bréfum kæranda til Fasteignamatshéttis hefur hlutdeild bílskúrs í lóðarréttindum verið til sérstakrar umræðu, enda e.t.v. ekki óeðlilegt að spurningin um „annan sanngjarnan grundvöll“ í anda 14. gr. laganna um fjöleignarhús gæti komið til skoðunar. Samkvæmt upplýsingum skipulags- og byggingarsviðs Reykjavíkurborgar reiknast flatarmál bílskúra ofan jarðar að fullu við mat á nýtingarhlutfalli lóða. Á sama hátt greiðist af slíkum bílskúrum fullt gatnagerðargjald samkvæmt upplýsingum skrifstofu borgarverkfræðings. Yfirfasteignamatshéttis telur sig ekki hafa forsendur til að víkja frá meginreglu varðandi skiptingu lóðarréttinda milli matseininga á lóðinni, enda liggur hvorki fyrir þinglesinn eignaskiptasamningur né eignaskiptayfirlýsing er kveði á um annað. Heildarfasteignamat skiptist eins og áður er skýrt í húsmat og lóðarmat. Fasteignamat eignarinnar ákveðst því samkvæmt öllu framansögðu þannig.:

	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat alls
Íbúð 0001	6.343.000	1.277.000	7.620.000
Íbúð 0101	8.346.000	1.914.000	10.260.000
Bílskúr	1.906.000	727.000	2.633.000
Íbúð 0201	10.180.000	1.914.000	12.094.000

Fasteignamatshéttis reiknar og skráir lóðarréttindi sérstæðra bílskúra með lóðarréttindum þeirrar íbúðar sem þeir tengjast, sbr. bréf stofnunarinnar til kæranda 19. desember 2002. Sú aðferð hefur sýnilega valdið nokkrum misskilningi sbr. áður nefnd bréf kæranda til stofnunarinnar. Hér er þó fyrst og fremst um skráningaratriði að ræða sem er utan valdsviðs Yfirfasteignamatshéttis að taka afstöðu til.

Varðandi kröfu kæranda um niðurfellingu „leiðréttingabréfsins“ frá í lok janúar 2003 skal tekið fram að það gerist að nokkru leyti sjálfkrafa með breyttum grunni.

Fasteignamat samkvæmt úrskurði þessum framreiknast til 31. desember 2002 í samræmi við ákvörðun Yfirfasteignamatshéttis um framreikning 2002, sbr. auglýsingu nr. 907/2002 en þar er framreiknistuðull fjölbýlishúsa í Reykjavík ákveðinn 1,04 (4% hækkun) og jafnframt mælt fyrir um að höfð skuli hliðsjón af fyrningum skv. reglum Fasteignamatshéttis fyrir einstakar tegundir eigna.

Úrskurður þessi varðandi brunabótamat eignarinnar er miðaður við raunverulegt ástand eignarinnar og byggingarkostnað í nóvembermánuði 2002.

Breyting á því mati til 31. desember 2002 gefur einungis tilefni til leiðréttinga í samræmi við vísitölu byggingarkostnaðar frá nóvember til desember 2002.

### ÚRSKURÐARORÐ

*Fasteignamat og brunabótamat Bollagötu 2 í Reykjavík, fastanúmer 201-2158, 201-2159, 201-2160 ákveðst sem hér segir:*

*Fasteignamat kr.*

	<i>Húsmat</i>	<i>Lóðarmat</i>	<i>Fasteignamat</i>
<i>0001 íbúð</i>	<i>6.343.000</i>	<i>1.277.000</i>	<i>7.620.000</i>
<i>0101 íbúð</i>	<i>8.346.000</i>	<i>1.914.000</i>	<i>10.260.000</i>
<i>Bílskúr</i>	<i>1.906.000</i>	<i>727.000</i>	<i>2.633.000</i>
<i>0201 íbúð</i>	<u><i>10.180.000</i></u>	<u><i>1.914.000</i></u>	<u><i>12.094.000</i></u>
<i>Samtals</i>	<i>26.775.000</i>	<i>5.832.000</i>	<i>32.607.000</i>

*Fasteignamat miðast við verðlag fasteigna í nóvember 2001.*

*Brunabótamat kr.*

<i>0001 íbúð</i>	<i>7.600.000</i>
<i>0101 íbúð</i>	<i>10.030.000</i>
<i>Bílskúr</i>	<i>3.200.000</i>
<i>0201 íbúð</i>	<u><i>12.865.000</i></u>
<i>Samtals</i>	<i>33.695.000</i>

*Brunabótamat miðast við byggingarkostnað í nóvember 2002.*

---

Pétur Stefánsson

---

Guðmundur Magnússon

---

Guðný Björnsdóttir