

Ár 2003, föstudaginn 27. júní, var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 34/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 31. júlí 2002 kærir Vatnar Viðarsson arkitekt, kt. 040241-5669, brunabótamat og fasteignamat eignarhluta síns í Borgartúni 22 í Reykjavík, fastanr. 200-9501.

Í bréfi kæranda eru ítarlega rakin samskipti hans við Fasteignamat ríkisins vegna athugasemda við endurmat fasteignamats og brunabótamats í júní 2001. Síðan segir í bréfinu:

„Þann 5. febrúar, 2002, berst mér svo Tilkynning um niðurstöðu endurmatsins 2001 vegna athugasemda, dagsett 1. febrúar, 2002, og undirritað af Magnúsi Hjartarsyni. Sjá hjálagt ljósrit. Leyfi ég mér að vísa endurmati þessu algjörlega til föðurhúsanna, þar sem Magnús Hjartarson skoðaði ekki eignarhluta minn í Borgartúni 22 umræddan dag eða síðar”

Þá er í bréfinu fjallað bæði um brunabótamat og fasteignamat og sagt að fasteignamat lóðar hækki um 71,05 % milli ára og sé það 9.484,- kr á hvern fermetra í húsinu. Í lok bréfsins segir:

„Fer ég þess nú vinsamlegast á leit við yfirfasteignamatnefnd:

- 1) að afturkallað verði hið huglæga og ólöglega mat frá 1. febrúar s.l.
- 2) að nefndin sjái til þess að ég fái afrit að matslýsingu frá 1. febrúar s.l. Falli nefndin hins vegar á lið 3 hér að neðan sé ég ekki þörf á að fá afhenta matslýsingu þessa.
- 3) að júnímat 2001 verði látið gilda með breyttu brunabótamati úr kr. 5.089.000 í kr. 7.480.000 þar sem að það mat er þó löglegt.
- 4) geti yfirfasteignamatnefnd ekki fallist á ósk mína í lið 3 þá fer ég fram á að júnímatið í heild sinni verði látið gilda.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 22. ágúst 2002 og til Vátryggingafélags Íslands með bréfi sama dag.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 8. apríl 2003 segir m.a.:

„Kærandi gerði athugasemd við endurmat brunabótamats fyrrnefndrar fasteignar með bréfi, dags. 14. september 2001. Þar kom fram að við endurmatið hafi brunabótamat eignarinnar lækkað um 51,48% og þess óskað að matið verði ekki lægra en 9.500 þús. kr. Eigninni hafi frá upphafi verið vel við haldið og gagngerar endurbætur gerðar á henni fyrir tveimur árum, bæði innan- og utanhúss.

Með bréfi, dags. 14. janúar 2002, staðfesti Fasteignamat ríkisins að athugasemd hafi borist og tilkynnti að erindið yrði tekið til athugunar og afgreiðslu eins fljótt og kostur væri. Í framhaldi var eignin skoðuð af matsfulltrúa Fasteignamats ríkisins. Ákvörðun um niðurstöðu endurmats 2001 vegna athugasemda var tekin 1. febrúar 2002 og kæranda send tilkynning þar að lútandi, dags. sama dag. Brunabótamat eignarinnar var ákvarðað 7.780[sic] þús. kr., m.v. byggingarkostnað í febrúar 2002. Með bréfi kæranda, dags. 16. febrúar 2002, var óskað rökstuðnings niðurstöðunnar. Kæranda var sendur rökstuðningur stofnunarinnar með bréfi, dags. 2. maí 2002 og viðbótarrökstuðningur með bréfi, dags. 14. júlí sama ár, eftir að kærandi hafði óskað þess, með bréfi dags. 15. maí 2002. Með bréfi, dags. 18. júlí 2002, óskaði kærandi frekari upplýsinga og skýringa sem stofnunin veitti honum með bréfi, dags. 10. ágúst sl.”

Í framangreindum bréfum Fasteignamats ríkisins til kæranda er rækilega lýst aðferðarfræði og reiknireglu brunabótamats hinnar kærðu eignar svo og allri málsmeðferð og er vísað til þess.

Umsögn um kæru þessa hefur ekki borist frá Vátryggingafélagi Íslands.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatnefnd hafa borist vegna hins almenna endurmats fasteigna- og brunabótamats óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem bárust síðsumars 2002 með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 9. október 2002 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 30. júní 2003.

Yfirfasteignamatnefnd gekk á vettvang hinn 14. maí 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og kærandi Vatnar Viðarsson.

Lýsing fasteignar

Húsið að Borgartúni 22 er þrjár hæðir og kjallari, steinsteypt múrað eða hraunað og málað að utan. Góð lyfta er í húsinu og sameign vel frágengin.

Umræddur eignarhluti er tvö samliggjandi skrifstofuherbergi á 3. hæð. Herbergin eru bæði með samskonar frágangi. Loft eru með máluðum spónaplöturenningum með striga á bakvið. Þar fyrir ofan er einangrun hússins, 20 cm glerull. Veggir eru múraðir og málaðir en filteppi á gólfi. Gluggar eru furugluggar með tvöföldu einangrunargleri. Gluggakistur eru plastlagðar samlímdar spónaplötur. Ofnar eru stálofnar með Danfoss lokum. Hurðir eru sérsníðaðar, massívar og spónlagðar.

Ástand eignarinnar er í meginatriðum gott, en ákveðnir skammtímapættir þó viðhaldsþurfi.

Skráð stærð eignarinnar er 69,8 m². Skráð byggingarár er 1978.

Eigandi lagði fram á vettvangi:

mskj. nr. 9; Eignaskiptayfirlýsing hússins, dags. 2. des. 2001, staðfest af Reykjavíkurborg 3. febr. 2002, er óundirrituð af eigendum og óþinglýst.

Kærandi vakti athygli á að stærð eignarhlutans samkvæmt hinni nýju eignaskiptayfirlýsingu er 62,7 m² enda núverandi skráning væntanlega skv. eldri skiptasamningi sem þá byggði á annarri skiptingu í húsinu.

Samkvæmt hinni nýju eignaskiptayfirlýsingu er séreign talin 62,7 m² en að auki er hlutdeild í sameign talin í þrennu lagi. Hin nýja skipting hefur ekki hlotið staðfestingu eigenda og er hún ekki til frekari umfjöllunar.

Hið kærða brunabótamat dags. 1. febrúar 2002 nemur kr. 7.480.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í febrúar 2002. Hið kærða fasteignamat dags. sama dag er samtals kr. 5.479.000 og skiptist í húsmat kr. 4.817.000 og lóðarmat kr. 662.000. Fasteignamatið miðast við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001.

Niðurstaða

Við vettvangsgöngu tók kærandi fram að hann væri fyrst og fremst að kæra fasteignamat húss og lóðar frá 1. febrúar 2002 til lækkunar, en sætti sig við brunabótamatið frá sama tíma. Úrskurður þessi fjallar því eingöngu um fasteignamat hins umrædda eignarhluta.

Umbeðin matslýsing frá 1. febrúar 2002 er væntanlega í vörslu Fasteignamats ríkisins og því ekki á færi Yfirfasteignamatnefndar að verða við ósk kæranda um afhendingu hennar.

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 tölfærðilega 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.

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 söliverð 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. 5.479.000 eða kr. 78.495 pr. m² miðað við hina skráðu stærð og verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001. Umrædd eign er í góðu ástandi og á eftirsóttum stað.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að umrætt heildarfasteignamat eignarinnar sé í samræmi við áður nefnd ákvæði laga um fasteignamat og fasteignaskráningu og gefi ekki tilefni til breytinga.

Að því er varðar mat lóðarinnar kr. 662.000 er rétt að benda á að lóðaverð 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 heimilt er að nýta þær samkvæmt skipulagi.

Kostnaður við að gera lóðir byggingarhæfar á höfuðborgarsvæðinu endurspeglast að verulegu leyti í gatnagerðargjöldum og ýmsum tengigjöldum sem sveitarfélög innheimta. Í Reykjavík eru innheimt m.a. gatnagerðargjöld, heimtaugargjöld fyrir heitt og kalt vatn, holræsi og rafmagn. Ætla má að þessi gjöld ein hafi numið nálægt 500 þús. kr. af hinum kærða eignarhluta á viðmiðunartíma matsins. Þá er ótalið landverð á viðkomandi svæði og þær endurbætur á lóð sem áhrif kunna að hafa á verðmæti hennar. Lóðin er vel staðsett og á eftirsóttum stað í borginni eins og mikil gróska í byggingum í næsta nágrenni ber vott um. Þá fylgir og lóðinni sérstök bifreiðastæðalóð hlémegin við húsið. Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að þáttur lóðarinnar sé ekki ofmetinn í heildarmati eignarinnar og ekki sé tilefni til að lækka hann. Mikil hækkun á lóðarmati sem kærandi réttilega bendir á skýrist því að mati nefndarinnar fremur af því að hið eldra mat lóðarinnar hafi verið orðið úrelt og óeðlilega lágt miðað við ríkjandi aðstæður.

ÚRSKURÐARORÐ

*Fasteignamat hins kærða eignarhluta, fastanr 200-9501,
að Borgartúni 22 í Reykjavík skal vera óbreytt.*

Pétur Stefánsson

Guðmundur Magnússon

Andrés Svanbjörnsson