

Ár 2002, miðvikudaginn 3. júlí var kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 182/2001 svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 14. desember 2001 kærir Nanna Úlfsdóttir fasteignamat á sumarbústað sínum og systkina sinna í landi Efri-Brúar í Grímsnesi.

Í bréfi kæranda segir:

“Ég undirrituð Nanna Úlfsdóttir, leyfi mér að fara þess á leit við Yfirfasteignamatsnefnd að hún taki til gagn Gerrar endurskoðunar endurmat fasteignamats með gildistíma frá 15. sept. í ár á fasteigninni. 220-7334 Brúarlandi Grímsnes og Grafningshrp.

Ég bendi á að þetta áður íbúðarhús er byggt 1935 og viðbyggt 1950 og er óbreytt síðan og stenst á engan hátt viðmiðun né kröfur um sumarbústaði í dag þess utan sem það er utan allra slíkra bústaða í hreppnum í landi Efri-Brúar.

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins og Grímsnes og Grafningshreppi til umsagnar með bréfum dags. 11. janúar 2002.

Í svarbréfi Grímsness og Grafningshrepps frá 22. janúar 2002 er engin afstaða tekin til kæruefnisins.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 25. janúar 2002 segir.

“Fasteignin var síðast skoðuð af matsmönnum Fasteignamats ríkisins, 10.09.1996, engin skoðun hefur átt sér stað frá þeim tíma og hefur eignin ekki komið til umfjöllunar af hálfu Fasteignamats ríkisins frá þeim tíma.

Húseignin er 76,3 m² og 213 m³ samkvæmt tilkynningu byggingafulltrúa frá 17.05.1994.

Í endurmati er tók gildi 15. september s.l. breyttist mat eignarinnar þannig að brunabótamat lækkaði úr kr. 5.058.000,- í 4.572.000,- en fasteignamat hússins hækkaði úr 812.000,- (10.642 kr/m²) í kr. 2.765.000,- (36.238 kr/m²), lóðarmat var óbreytt kr. 274.000,-.”

Greinargerð Fasteignamats ríkisins og umsögn Grímsness og Grafningshrepps var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 31. janúar 2002.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd barst vegna hins almenna endurmats fasteigna- og brunabótamats, óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem fyrir lágu um s.l. áramót. Fjármálaráðuneytið veitti umbeðinn frest til 30. júní 2002 með bréfi 2. janúar 2002.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang 27. júní 2002 og skoðaði eignina í fylgd kæranda, Nönnu Úlfsdóttur.

Á vettvangi mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon, Agnar Gústafsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni.

Lýsing fasteignar

Umræddur bústaður er bárujárnsklætt timburhús byggt 1935, en byggt var við húsið árið 1950. Heildarstærð hússins er skráð 76,3 m². Í eldri hlutanum er timburgólf en veggir og loft paníllklætt og málað. Í nýrri hlutanum er steyp gólf en veggir og loft plötuklætt, með betrekki eða pappír og málað.

Húsið skiptist í forstofu, stofu, eldhús, þrjú herbergi, snyrtingu, þvottahús og geymslu. Rafmagnskynding er í húsinu og nýleg raflögn. Gluggar eru með tvöföldu gleri sem farið er að bila. Húsið er í góðu ástandi miðað við aldur en málning á bárujárni á útveggjum farin að flagna.

Bústaðurinn stendur einn sér í túnjaðri á Efri Brú í Grímsnesi og er ekki í tengslum við aðra sumarhúsabyggð. Bústaðurinn er á leigulandi, 40 x 50 m á kant að sögn kæranda.

Yfirfasteignamatshadur óskaði eftir því ef unnt væri, að fá afrit af lóðarleigusamningi.

Í lögum nr. 6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu 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 vísbendinga.”

Sumarhúsið Brúarland er meira en hálfrar aldar gamalt og að mestu leyti í upprunalegu formi. Húsið uppfyllir að mati Yfirfasteignamatshadur ekki þær kröfur sem almennt eru gerðar til sumarhúsa í dag. Óhjákvæmilegt er að líta svo á að gerð og fyrirkomulag hússins sé úrelt miðað við hina raunverulegu og fyrirhuguðu nýtingu í þeim mæli að það lækki eignina í kaupum og sölum þótt hún hafi bæði hagnýtt og væntanlega tilfinningalegt gildi fyrir núverandi eigendur.

Upphaflegur leigusamningur um landið, sem nefndinni barst frá sýsluskrifstofunni á Selfossi, er frá 15. febrúar 1938 og er leigutímabilið 27 ár eða til fardaga 1965.

Í samningnum segir í 4. gr.:

“Leiguréttindi þessi má leigutaki ekki framselja nema samþykki leigusala komi til.”

Samningur þessi var gerður milli Guðmundar Guðmundssonar bónda á Efri-Brú og Gísla Sigurðssonar kennara. Réttindi þessi voru framseld Vilborgu Kolbeinsdóttur, móður núverandi eigenda, með afsali 10. mars 1941.

Kærandi hefur látið Yfirfasteignamatshadur í té drög að leigusamningi fyrir tímabilið 1965-1975, en samningur þessi hefur að hennar sögn aldrei verið undirritaður. Þessi drög gera ráð fyrir sama ákvæðinu og hinn upphaflegi leigusamningur, að óheimilt sé að framselja hann án samþykkis leigusala.

Í 3. tl. 2. gr. reglugerðar nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat segir:

“Meta skal hús og önnur mannvirki þótt eigi fylgi réttindi yfir landi, en geta skal greinilega þessarar stöðu um lóðarréttindin.”

Af framansöggðu er ljóst að upphaflegur leigusamningur er löngu útrunninn og nýr samningur hefur ekki verið gerður. Engin sumarhús eru í næsta nágrenni enda að sögn kæranda stefna landeiganda að heimila ekki sumarhúsabyggð á jörðinni. Útrunninn leigusamningur og sú óvissa sem af því leiðir um framtíð hússins og réttindi sem því kunna að fylgja hljóta að vera atriði sem hafa áhrif á matsverð hússins meðan sú óvissa ríkir.

Með hliðsjón af því sem hér er rakið er það álit Yfirfasteignamatsnefndar að sumarhúsið Brúarland sé hæfilega metið á kr. 1.500.000 í fasteignamati því er tók gildi 15. september 2001. Nefndin telur ekki rök til að breyta mati lóðarinnar.

“ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat sumarhússins Brúarland að Efri-Brú í Grímsnesi telst við ríkjandi aðstæður hæfilega ákvarðað kr. 1.500.000 í fasteignamati því er gildi tók 15. september 2001.

Mat lóðarinnar verði óbreytt kr. 274.000.”

Pétur Stefánsson

Guðmundur Magnússon

Agnar Gústafsson