

Ár 2010, miðvikudaginn 12. maí, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 4/2010 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dagsettu 13. janúar 2010 kærir Hallur Kristvinsson, kt. 220453-5539, ákvarðanir um fasteignamat fasteigna hans og Sigrúnar Einarsdóttur, kt. 091053-2689, að Efstasundi 94, Reykjavík, fastanúmer 202-517, 202-518 og 202-519, vegna árána 2008, 2009 og 2010.

Í kæru er þess óskað að fyrst verði tekin afstaða til þess hvort síðasta málsgrein 33. gr. laga nr. 6/2001 eigi við um kærur hans. Í 2. mgr. 33. gr. segir að kostnaður við yfirmat greiðist úr ríkissjóði. Yfirfasteignamatsnefnd geti þó gert eiganda fasteignar að greiða kostnað vegna tilefnislausrar kæru til nefndarinnar. Að mati nefndarinnar verður kæranda ekki gert á grundvelli þessa ákvæðis að greiða kostnað vegna kæru þessarar.

Um valdsvið Yfirfasteignamatsnefndar fer eftir 34. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Þar segir í 1. mgr. að hagsmunaaðilar geti kært niðurstöðu endurmats til Yfirfasteignamatsnefndar. Um endurmat fasteignamats sem Fasteignaskrá Íslands framkvæmir er fjallað í 31., 32. og 32. gr. a. laganna.

Með bréfi dagsettu 26. febrúar 2008 óskaði kærandi eftir endurskoðun á öllum mötum er varða Efstasund 94 sem Fasteignamat ríkisins framkvæmi. Samkvæmt úrskurði stofnunarinnar dagsettu 1. apríl 2008 skyldi mat fasteigna við Efstasund 94 standa óbreytt. Í þeim úrskurði er tekið fram að kæra megi úrskurðinn til Yfirfasteignamatsnefndar og að kærufrestur sé þrjú mánuðir. Jafnframt er á það bent að unnt sé að krefjast rökstuðnings ákvörðunar. Þann 4. apríl 2008 óskaði kærandi eftir rökstuðningi úrskurðarins. Rökstuðningur Fasteignamats ríkisins barst með bréfi dagsettu 8. júlí 2008. Ekki verður séð að aðrar ákvarðanir um endurmat hafi verið teknar vegna fasteignamats árána 2008 og 2009.

Ekki er kveðið á um kærufrest í lögum nr. 6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu og fer því um hann eftir 27. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993. Þar segir í 1. mgr. að kæra skuli borin fram innan þriggja mánaða frá því að aðila máls var tilkynnt um stjórnvaldsákvörðun, nema lög mæli á annan veg. Í 3. mgr. sömu lagagreinar segir að þegar aðili fari fram á rökstuðning hefjist kærufrestur ekki fyrr en rökstuðningur hafi verið tilkynntur honum. Í 28. gr. stjórnslulaga er síðan kveðið á um hvernig með skuli fara þegar kæra berst að liðnum kærufresti en þar segir:

„Hafi kæra borist að liðnum kærufresti skal vísa henna frá, nema:

1. afsakanlegt verði talið að kæran hafi ekki borist fyrr, eða
2. veigamiklar ástæður mæla með því að kæran verði tekin til meðferðar.

Kæru skal þó ekki sinnt ef meira en ár er liðið frá því að ákvörðun var tilkynnt aðila.“

Þar sem forsenda kæru til Yfirfasteignamatsnefndar er að fyrir liggi ákvörðun Fasteignaskrár Íslands um endurmat, sbr. 1. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001, og þar sem kærufrestur vegna úrskurðar um kröfu kæranda um endurskoðun fasteignamats 2008, sem hófst þann 8. júlí 2008, var löngu liðinn þegar kæra barst nefndinni þann 13.

janúar 2010, og undanþáguákvæði 28. gr. geta ekki átt við, ber að vísa kæru hvað varðar fasteignamat árána 2008 og 2009 frá nefndinni.

Með lögum nr. 83/2008, um breyting á lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, með síðari breytingum, sem tóku gildi 1. janúar 2009 var heiti Fasteignamats ríkisins breytt í Fasteignaskrá Íslands. Kærðir eru þrír úrskurðir Fasteignaskrár Íslands dagsettir 13. október 2009 um fasteignamat eigna kæranda að Efstasundi 94 í Reykjavík, fastanúmer 202-0517, 202-0518 og 202-0519, fyrir árið 2010.

Í kærubréfi er vísað til athugasemda og rökstuðnings í fyrri bréfum kæranda. Í bréfi með beiðni kæranda um endurskoðun fasteignamats dagsettu 26. febrúar 2008 segir m.a. að ef mat sambærilegra eigna í næsta nágrenni sé skoðað veki athygli að Efstasund 94 sé mun hærra metið á m². Þá segir þar að byggingarár Efstasunds 94 sé sagt verða 1963 en samkvæmt meðfylgjandi ljósritum komi fram að húsið hafið verið „tekið til afnota“ 29. maí 1954. Í athugasemdum kæranda dagsettum 24. júlí 2009 við tilkynnt fasteignamat 2010 er fasteignamat talið of hátt og engan samanburð við aðrar eignir hægt að gera. Hafi eigendur áður bent á mikið ósamræmi í fasteignamati á milli eigna í næsta nágrenni og á milli eigna á mismunandi stöðum á höfuðborgarsvæðinu. Allur samanburður við fyrra mat og á milli eigna sé illmögulegur þar sem bílskúr og íbúð séu skráð sem eitt.

Í kærubréfi er ítrekað að samanburður fasteignamata eigna sé nánast ómögulegur. Í upplýstu þjóðfélagi sé eðlilegt að gera þá kröfu við kerfisbreytingu eins og gerð hafi verið að samanburður á milli eigna sé mögulegur. Stofnunin hefði átt að leggja nýtt mat allra eigna út á netið. Í samanburði Fasteignaskrár Íslands í svarbréfi vegna athugasemda komi byggingarár eigna ekki fram. Þá komi berlega í ljós í samanburði kæranda fyrir árið 2010 hversu erfitt sé að bera saman eignir þar sem bílskúrar séu innifaldir og því samanburður í raun bundinn við þær eignir sem séu að finna í samanburði hans fyrir árið 2009 og bílskúr hafi ekki verið bætt við.

Þá segir í kærubréfi:

„Augljóst er þegar nýtt lóðamat er skoðað að nokkur leiðrétting hafi átt sér stað þó enn sé nokkuð í land. Enn er hægt að finna lóðamat sem vekur undrun í samanburði við Efstasund 94. Þetta á við um fjölda lóða við Vesturbrún, Laugarásveg í Reykjavík og Bakkafliot og í Hnoðraholti, Garðabæ. Þar virðist enn eiga við sem að framan greinir: „Lóðamat sumra eigna orkar tvímælis, því stærri því ódýrari á fermeter! Ef maður á lítið þá borgar maður meira! Eða með öðrum orðum eigendur verðminni eigna greiða hlutfallslega meira.“ Ef lóðamat væri réttlátt mætti gera ráð fyrir að sama upphæð skilaði sér til sveitarfélagsins, lóðamat Efstasunds 94 og sambærilegra eigna lækkaði enn meir en hækkaði að sama skapi þar sem það er enn augljóslega of lágt.

Ef nýtt húsmat er skoðað þá virðist þar einnig nokkur leiðrétting hafa átt sér stað þó enn megi finna hrópandi ósamræmi. Þar stingur í augu húsmat eigna í Efstasundi 94 borið saman við eignir á „besta stað í bænum“. Nýtt hús í Fossvoginum er með 170.375.- pr. m², annað hús, byggingarár 1968, í sama hverfi er með húsmat upp á 138.024.- Hús við Bakkafliötina vekja einnig athygli nýlegt hús metið á 153.752.- þarna eru bílskúrar innifaldir. Fleiri eignir voru skoðaðar og nánast alltaf niðurstaðan, fullkomið ósamræmi og enn kemur upp í hugann: „ef maður á lítið borgar maður meira. Mér dettur í hug hvort lausnin sé að gera eins og margir hafa greinilega gert þ.e.a.s. sameina eignir. Þar sem við hjónin eigum allt húsið ætti það að vera einfalt fyrir okkur eins og alla hina sem hafa gert það. Þannig ættum við eina stóra eign og „afsláttur“ fengist af fasteignamati.

Ég hef lengi verið sáttur við hverfið mitt og húsið sam faðir minn byggði. Hann hélt því vel við og ég síðan með honum en ég einn eftir andlát hans. Ég gerði mér nú samt grein fyrir að hvorki húsið né hverfið var eða er talið með þeim betri í bænum. Þetta kemur þó greinilega ekki fram í lóða- og

húsmati eins og ég hef rakið hér að framan. Einnig vekur það upp spurningar hvort „refsa“ skuli þeim sem halda vel vð fasteignum sínum og þar með setja á þá hærri fasteignaskatta.“

Í lok kærubréfsins segir:

„...Ef nefndin getur ekki fallist á athugasemdir mínar og telur þar með að sanngjarnt og eðlilegt gangverð hafi verið haft til viðmiðunar er kominn upp alveg nýr flötur sem hlýtur að vekja athygli nefndarinnar. Og er þá ekki bara átt við Efstasund 94 heldur þann fjölda eigna sem fram koma í samantektum mínum og augljóslega eru allt allt of lágt metnar og þar með aðrar of hátt metnar. Almennt má segja að því „finna“ hverfi því lægra fasteignamat og á það jafnt við um litlar sem stórar eignir. Sú staða hlýtur að leiða til ítarlegrar skoðunar á réttmæti þess að miða við gangverð þegar augljóst er að eitthvað er að uppgæfnum gangverðum.“

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfum dagsettum 29. janúar 2010 eftir umsögnum frá Fasteignaskrá Íslands og Reykjavíkurborg. Umsögn barst ekki frá Reykjavíkurborg.

Greinargerð Fasteignaskrár Íslands er dagsett 26. apríl 2010. Þar eru m.a. raktar helstu breytingar sem urðu á framkvæmd fasteignamats með lögum nr. 83/2008 um breytingu á lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Því er meðal annars lýst að árlegt endurmat fasteignamats komi nú í stað árlegs framreiknings áður. Með framreikningi hafi fasteignamat breytst um sama hlutfall á öllum eignum eða stórum flokkum eigna á tilteknum svæðum óháð breytingu á markaðsverði einstakra eigna eða tegunda eigna. Endurmat fasteigna byggist hins vegar að stórum hlut á upplýsingum um eiginleika hverrar eignar og um gangverð á fasteignamarkaði samkvæmt þinglýstum kaupsamningum. Fasteignamat miðist nú við verðlag í febrúarmánuði næst á undan matsgerð enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar.

Þá segir í greinargerðinni:

„Um fasteignamat og framkvæmd þess er fjallað í V. kafla laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Í 28. gr. laga 6/2001 er kveðið svo á um að við ákvörðun matsverð skv. 27. gr. skuli eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv. Fasteignamat íbúðarhúsnæðis er þannig metið með markaðsaðferð. Gert er reiknilíkan sem lýsir sambandi gangverðs við stærð, gerð og staðsetningu eigna. Reiknilíkanið er gert með aðhvarfsgreiningu. Búin er til reikniformúla sem reiknar gangverð þannig að mismunur milli hins reiknaða verðs og kaupverðs samkvæmt kaupsamningum verði sem allra minnstur. Þannig voru gerðar 11 matsformúlur, 6 fyrir sérbýli og 5 fyrir fjölbýli, í samræmi við 44 þúsund kaupsamninga um land allt.

Matsformúla fyrir fjölbýli á höfuðborgarsvæðnu grundvallaðist á 23.652 kaupsamningum frá árunum 2004 til 2009. Efstasund 94 tilheyrir verðsvæði nr. 100 sem kallast Laugarneshverfi/Vogar. Hlutfallslegt verðmæti þess svæðis ákvarðaðist af 1536 kaupsamningum á því svæði. Hverfastuðull eigna á þessu svæði er t.d. 18,2 % hærri en eigna á verðsvæði 130 sem er Grafarvogur: Rimar, Engi, Víkur, Borgir, og um 4,3 % lægra en eignir í Hlíðahverfi Reykjavíkur (verðsvæði 80) og 11,3% lægra en eignir á Melunum (verðsvæði 70). Samanburð við önnur hverfi má skoða nánar í töflu II-3 á blaðsíðu 38 í skýrslu um fasteignamat 2010.

Vegna athugasemda kæranda um aðgengi að upplýsingum má benda á að gildandi fasteignamat allra fasteigna á landinu er aðgengilegt á heimasíðu stofnunarinnar

www.fasteignaskra.is frá miðju ári 2009 var auk þess einnig hægt að finna upplýsingar um hvert fasteignamat 2010 yrði, þ.e. hægt var að fletta upp hverri fasteign. Bílskúrar eru enn skráðir sérstaklega í fasteignaskrá eins og áður en sú breyting hefur verið gerð að ekki er birt sjálfstætt mat á þeim. Sjá má t.d. í matsforsendum sem aðgengilegar eru á ofangreindri heimasíðu hvort bílskúr sé til staðar og hversu stór hann sé. Kærandi hefur nú enn betri möguleika á samanburði við aðrar eignir því í ofangreindum matsforsendum birtast fleiri þættir en hægt var að lesa úr fasteignaskrá áður. Eins má finna í skýrslu um fasteignamat 2010 ítarlegt efni um það hvernig matið er reiknað út og hvað hafi áhrif á útreikninga. Skýrslan er aðgengileg á heimasíðu stofnunarinnar.

Áréttað er að fasteignamat eignanna er ekki unnið eingöngu á grundvelli þeirra samninga sem vísað var til í úrskurðarbréfum dags. 13. október sl. Samningar þeir sem birtir eru þar eru eingöngu í dæmaskyni. Borið er saman annars vegar útreiknað fasteignamat 2010 sem byggir á eiginleikum eignarinnar s.s. stærð og staðsetningu og matsformúlum (sem sjá má í meðfylgjandi skýrslu) og hins vegar raunverulegt kaupverð eigna á sama svæði framreiknað miðað við tímaleiðréttingu matslíkans sem sjá má á mynd III-1 (bls. 49) í meðfylgjandi skýrslu um fasteignamat 2010. Sá samanburður leiðir í ljós að útreiknað fasteignamat hefur í flestum þessara tilvika ekki verið hærra en framreiknað raunverð og því var ekki ástæða til að ætla útreiknað fasteignamat á svæðinu of hátt.

Aldur fasteigna er ein af þeim breytum sem notaðar eru við útreikning mats og hefur því verið tekið tillit til þess að fasteign sú er þetta mál fjallar um er byggð árið 1953, afskriftir vegna þessa nema 21,4% miðað við nýja sambærilega eign. Til samanburðar er 10 ára gömul eign afskrifuð um 7,7%. Í meðfylgjandi skýrslu um fasteignamat 2010 má sjá á blaðsíðu 24 þær breytur sem skoðaðar eru þegar fasteignir eru bornar saman og samhengi eiginleika fasteigna og kaupverðs úr kaupsamningum fundið. Tekið hefur því verið tillit til aldurs fasteignarinnar við útreikning fasteignamats.

Í kærubréfi nefnir kærandi þann möguleika að sameina fasteignirnar þrjár í eina. Ef ekki yrðu aðrar breytingar á skráningu eignarinnar, þ.e. það væri enn skráð sem fjölbýlishús lækkaði mat eignarinnar við það um 2,75% samkvæmt núgildandi matsreglum Fasteignaskrár Íslands. Í fasteignamati er metin sú eining sem gengið getur kaupum og sölum, þ.e. fasteign. Í því að hægt sé að selja mannvirki í smærri einingum (fleiri fasteignum) eru fólgin verðmæti sem framangreindar matsreglur eiga að endurspegla.

Forsendur fyrir fasteignamati eignanna þriggja birtast á heimasíðu stofnunarinnar. Þær eru sem hér segir:

Eign			
Fastanúmer	202-0517	202-0518	202-0519
Heiti	Efstasund 94 01-0001	Efstasund 94 01-0101	Efstasund 94 01-0201
Flokkun	Íbúðareign	Íbúðareign	Íbúðareign
Bygging			
Staða	Fullgert	Fullgert	Fullgert
Byggingarár	1953	1953	1953
Byggingarefni	Steypa	Steypa	Steypa
Flatarmál (m2)			
Íbúð í risi			73,0
Íbúð á hæð	57,1	94,0	
Geymsla o.fl.	1,7	11,4	
Bílskúrar í séreign		34,4	
Svalir		6,8	
Aðstaða o.fl.			
Fjöldi baðkara		1	1
Fjöldi sturta	1		1
Fjöldi klósetta	1	1	
Er lyfta í húsi	Nei	Nei	Nei
Aðalhæð íbúðar	00	01	02
Fjöldi hæða í íbúð	1	1	1
Fjöldi íb.hæða í húsi			2
Fjöldi íbúða í húsi	3	3	3
Fjöldi íbúða í fasteign	1	1	1
Matssvæði			
Matssvæði	Laugarneshverfi/Vogar	Laugarneshverfi/Vogar	Laugarneshverfi/Vogar

Eignin 202-0517 var síðast skoðuð 11. nóvember 2004. Eignin 202-0518 var síðast skoðuð 23. ágúst 2007 og eignin 202-0519 var síðast skoðuð 1. nóvember 2004.“

Greinargerð Fasteignaskrár Íslands var send kæranda til kynningar og veittur kostur á að gera athugasemdir. Athugasemdir bárust frá með bréfi dagsettu 6. maí 2010 þar sem áréttaðar eru fyrri röksemdir hans. Þar segir að fullyrðing kæranda standi óhöggud um minna gagnsæi og minna upplýsingagildi. Samanburður sé illmögulegur á milli eigna með og án bílskúrs. Í greinargerð Fasteignaskrár sé í engu reynt að gera grein fyrir eða svara mismunandi lóðamati á milli hverfa á höfuðborgarsvæðinu og sama eigi við um húsmat. Fullyrðing um óréttlátt lóða- og húsmat standi því óhöggud. Þá er gagnrýnt það sem segi í greinargerð Fasteignaskrár Íslands um að í því að hægt sé að selja mannvirki í smærri einingum séu fólgin verðmæti sem matsreglurnar eigi að endurspeгла. Þá segir í athugasemdum kæranda:

„Undirritaður veltir því enn og aftur fyrir sér hvort það sé virkilega svo að þeir sem halda eignum sínum vel við sé refsað með háum fasteignagjöldum. Það ofan á útlagðan viðhaldskostnað með tilheyrandi sköttum. Hærra söluverð vel viðhaldinna fasteigna er eitthvað sem varla er hægt að fullyrða neitt um eins og staðan á fasteignamarkaði er í dag. Jafnvel í góðu árferði má velta fyrir sér

að breytingagjarnir Íslendingar vilji heldur borga minna fyrir eign á „réttum“ stað þar sem til stendur að gera töluverðar endurbætur.“

Yfirfasteignamatsefnd gekk á vettvang miðvikudaginn 5. maí 2010 og kynnti sér andlag kærunnar. Þar mættu af hálfu Yfirfasteignamatsefnar nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðný Björnsdóttir og Steinunn M. Lárusdóttir. Af hálfu kæranda mætti Hallur Kristvinsson. Ekki var mætt af hálfu Reykjavíkurborgar.

Umrædd eign er þríflyft steinhús, kjallari, hæð og rishæð. Skráð byggingarár 1953. Þrjár íbúðir eru í húsinu, hver um sig sjálfstæð fasteign og áfastur bílskúr tilheyrandi íbúð á 1. hæð.

Íbúð á 1. hæð er skráð 105,4 m² að stærð og bílskúr henni tilheyrandi 34,4 m². Íbúðin skiptist í forstofu, hol, stofu, borðstofu, hjónaherbergi, herbergi, eldhús, bað og stiga upp í rishæð. Veggir og loft á hæðinni er múrað og máluð. Fljótandi parket er á holi, stofum og herbergi, dúkur á hjónaherbergi, flísar á gólfi í forstofu en vínýlflísar í eldhúsi og á baði. Í hjónaherbergi er stór málaður skápur og innbyggður skápur í holi. Á baði er vaskur, salerni, baðkar og málaður skápur og mosaik á veggjum. Í eldhúsi er upphafleg innrétting í mjög góðu ásigkomulagi og mosaik á milli skápa. Gluggar eru úr furu með tvöföldu gleri sem komið er til ára sinna. Ofnar eru pottofnar með danfoss lokum, raflögn hefur verið endurnýjuð. Hurðir eru lakkaður krossviður. Stigi upp í rishæð er flísalagður með áfelldum rúnnum beykibrúnum og innfelldum málmlistum og handrið úr ryðfríu stáli og handlista úr beyki. Öryggiskerfi er í íbúðinni. Ástand íbúðarinnar er mjög gott miðað við aldur.

Íbúð í risi skráð stærð 73,0 m², skiptist í hol, hjónaherbergi, herbergi, stofu, borðstofu, eldhús, baðherbergi og stigapall. Veggir og loft eru máluð og fljótandi parket á íveruherbergjum. Flísar eru á gólfum í eldhúsi, baði og á stigapalli. Í hjónaherbergi er skápur með rennihurðum og innbyggður skápur í holi. Í eldhúsi er góð eldhúsinnrétting og flísar á milli skápa. Í baðherbergi er upphengt salerni, baðkar, vaskur, málaður skápur og stór spegill. Laus stigi er upp á hanabjálka. Pottofnar með danfoss lokum eru í risinu, raflögn hefur verið endurnýjuð og hurðir eru úr lökkuðum krossvið. Gluggar eru úr furu með tvöföldu gleri. Búið er að endurnýja tvo þeirra. Ástand íbúðarinnar er ágætt.

Í kjallara er lítil íbúð skráð 58,8 m² og auk þess sameign hússins. Íbúðin skiptist í stofu, svefnherbergi, eldhús, baðherbergi, forstofu og gang. Veggir og loft í íbúðinni eru múrað og máluð, fljótandi parket á stofu, dúkur á svefnherbergi, flísar á baðgólfi og vínýlflísar í eldhúsi. Í eldhúsi er upphafleg eldhúsinnrétting og mosaik á milli skápa. Í baðherbergi er upphengt salerni, vaskur og mosaikklæddur sturtuklefi, allt nýuppgerð. Sér inngangur er í íbúðina og leirflísar á forstofu.

Sameignin í kjallara skiptist í forstofu, gang, geymslu undir stiga, þvottahús, miðstöðvar-herbergi og kalda geymslu. Veggir og loft eru máluð en trérimlar í þvottahúslöfti. Flísar eru á stiga, forstofu, gangi og þvottahúsi. Í þvottahúsi er vaskur og þvottahúsinnrétting auk flísalagðrar sturtu og setlaugar. Raflögn í kjallara hefur verið endurnýjuð, ofnar eru pottofnar með danfoss lokum, lakkaðar krossviðarhurðir og furugluggar með tvöföldu gleri, en einn þeirra hefur verið endurnýjaður. Ástand íbúðarinnar og sameignar er gott.

Áfastur bílskúr tilheyrandi íbúð 1. hæðar er með skráð byggingarár 1963, stærð 34,4 m². Loft í bílskúr er málað, veggir panelklæddir og steingólf. Hiti er í skúrnum og flúrljós. Bílskúrshurð er á lómum. Ástand bílskúrsins er þökkalegt.

Húsið Efstasund 94 er steinað utan og með mansardþaki. Járn á efra þaki var endurnýjað sumarið 2008. Ástand hússins er mjög gott miðað við aldur.

Niðurstaða.

Kærðar eru ákvarðanir um fasteignamat fasteigna kæranda og Sigríðar Einarsdóttur að Efstasundi 94, Reykjavík, fastanúmer 202-517, 202-518 og 202-519, vegna árána 2008, 2009 og 2010.

Eins og fram er komið eru kærufrestir ákvarðana um fasteignamat árána 2008 og 2009 löngu liðnir. Samkvæmt 28. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 ber því að vísa kæru vegna fasteignamats þeirra ára frá Yfirfasteignamatsnefnd.

Í 1. og 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008 um breytingu á þeim lögum, segir:

„Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar. Taki matsgerð gildi á tímabilinu 1. mars til 30. desember skal miða við febrúarmánuð þar næst á undan matsgerð, sbr. 32. gr. a..“

Sé gangverð fasteignar ekki þekkt skal matsverð ákveðið eftir bestu fánlegri vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með hliðsjón af tekjum af þeim, kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsgerð, gróðurfari, náttúrufrægurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.“

Í 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001 segir:

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

Fasteignirnar að Efstasundi 94 sem kærán varðar eru íbúð í kjallara, fastanúmer 202-0517, heildarfasteignamat er 13.400 þús. krónur, þar af lóðarmat 2.010 þús. kr. Íbúð á 1. hæð, fastanr. 202-0518, heildarfasteignamat 26.050 þús. krónur þar af lóðarmat 3.920 þús. kr. Risíþúð, fastanr. 202-0519, heildarfasteignamat 17.900 þús. krónur þar af lóðarmat 2.690 þús. krónur. Íbúð á 1. hæð fylgir bílskúr. Skráð byggingarár húss er 1953 og byggingarár bílskúrs 1963.

Við ákvörðun almenns fasteignamats sem taka skyldi gildi 31. desember 2009 var byggt á matslíkani sem lýsir sambandi kaupverðs og skráðra eiginleika fasteigna svo sem stærð, gerð, búnaði og staðsetningu eigna. Jafnframt var við útreikning fasteignamats tekið tillit til aldurs eignar. Að mati Yfirfasteignamatsnefndar er þessi aðferð við ákvörðun fasteignamats í samræmi við ákvæði 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001.

Í kærubréfi og athugasemdum kæranda er vísað til skorts á því að upplýsingar Fasteignaskrár Íslands séu aðgengilegar og upplýsandi. Sérstaklega er vitnað til þess að samanburður sé illmögulegur á milli eigna með og án bílskúrs þar sem fasteignamat bílskúra sé ekki sérgreint. Á heimasíðu Fasteignaskrár Íslands eru

upplýsingar um fasteignamat og brunabótamat. Sérstakar upplýsingar eru þar um fasteignamat 2010 bæði um niðurstöður mats og forsendur íbúðarmats. Þar geta eigendur m.a. gengið úr skugga um hvort forsendur fasteignamats fasteignar þeirra eru rétt skráðar. Þá eru þar gögn um götur og matssvæði á höfuðborgarsvæðinu, skýrsla stofnunarinnar um fasteignamat 2010 þar sem aðferðum við framkvæmd matsins er lýst o.fl. Yfirfasteignamatsnefnd gerir ekki athugasemdir við upplýsingagjöf á heimasíðu stofnunarinnar vegna fasteignamats 2010.

Tilgangur með vettvangsskoðunar er einkum að leiða í ljós hvort ástand fasteignar eða aðrar aðstæður sem fasteignina varða fela í sér frávik sem leiði til þess að víkja skuli frá matslíkani fyrir almennt fasteignamat. Við vettvangsgöngu nefndarinnar 5. maí síðastliðinn voru fasteignirnar þrjár skoðaðar. Svo sem áður hefur verið lýst er ástand þeirra og húseignarinnar í heild gott miðað við aldur og þeim vel við haldið. Ekki verður því séð að aðstæður séu með þeim hætti að það leiði til fráviks frá almennum forsendum fasteignamats. Samanburður við allmarga kaupsamninga úr sama hverfi, sbr. úrskurður Fasteignaskrár Íslands dagsettur 13. október 2009, ber að sama brunn.

Af því sem að framan er rakið verður ekki ráðið að fasteignamat fasteigna kæranda að Efstasundi 94 fyrir árið 2010 sé of hátt. Samkvæmt því ber að staðfesta hina kærðu úrskurði.

Úrskurðarorð

Kæruliðum sem varða fasteignamat fasteigna að Efstasundi 94 í Reykjavík, fastanúmer 202-0517, 202-0518 og 202-0519, árin 2008 og 2009 er vísað frá Yfirfasteignamatsnefnd. Hinir kærðu úrskurðir um fasteignamat eignanna 2010 eru staðfestir.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Friðrik Már Baldursson