

Ár 2002, miðvikudaginn 26. júní, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 178/2001 kveðinn upp svohljóðandi

### ÚRSKURÐUR :

Með bréfi, dags. 14. desember 2001, kæra Guðrún Friðgeirsdóttir, kt. 010630-3639, og Stefán Briem, kt. 230638-7569, endurmat Fasteignamats ríkisins á fasteign þeirra, Einarsnesi 28, 101 Reykjavík, fastanúmer 202-9383.

Í bréfi kæranda segir m.a.:

“Kæra okkar er tvíþætt og við væntum þess að báðir þættir heyri undir starfssvið Yfirfasteignamatsnefndar:

1. Annars vegar kærum við aðferð Fasteignamats ríkisins við endurskoðun fasteignamats á landinu öllu.

Á vef Fasteignamats ríkisins lesum við þetta:

“Endurskoðun fasteignamatsins var framkvæmd með því að nýta upplýsingatækni til að samkeyra upplýsingar um gangverð úr rúmlega 17.000 kaupsamningum saman við ýmsar skráningarupplýsingar um fasteignir svo sem um gerð þeirra, byggingarkostnað, aldur og legu og finna með tölfræðilegum aðferðum líklegast gangverð þeirra.”

Af þessu og fréttum og annarri umfjöllun í fjölmiðlum ályktum við að Fasteignamat ríkisins hafi látið semja og síðan notað tölvuforrit til að reikna út nýtt fasteignamat, án nýrrar skoðunar á fasteignum, en hafi síðan hugsað sér að eldra mat, mistök og villur yrðu leiðrétt eingöngu hjá þeim fasteignaeigendum sem gerðu athugasemdir eða kærðu endurmatið á eigin fasteign. Með þessu háttalagi teljum við að fasteignaeigendum hafi verið mismunað gróflega, enda hefur í fjölmiðlum verið greint frá gífurlegum fjölda athugasemda frá óánægðum fasteignaeigendum til Fasteignamats ríkisins.

Okkur er ljóst að tilefni endurmatsins eru nýleg lög og reglugerðir ásamt tilmælum frá yfirvöldum um að endurmatið færi fram og við höfum kynnt okkur þessi lög og reglugerðir. Hins vegar hafa vinnulagsreglur Fasteignamats ríkisins við endurmatið ekki verið birtar með þeim hætti, að almennir fasteignaeigendur eins og við undirrituð hefðum möguleika á að ganga úr skugga um að rétt væri að farið.

Aftan á blaðinu sem Fasteignamat ríkisins sendi okkur s.l. sumar um niðurstöðu endurmatsins á okkar fasteign er okkur bent á að við getum gert skriflega athugasemd til Fasteignamats ríkisins fyrir 15. september. Jafnframt er þess getið að ef ekki náist að afgreiða slíka athugasemd fyrir 15. september muni gamla matið hvíla áfram á eigninni eftir 15. september. Við gátum ekki notfært okkur þessa athugasemdaleið án þess að verða fyrir fjárhagslegum skaða í formi tryggingariðgjalds og gerðum það því ekki en sendum þessa kæru þess í stað.

Við teljum að Fasteignamat ríkisins hafi ekki fylgt jafnræðisreglu stjórnisýslulaga með því vinnulagi sem að ofan er lýst.

2. Hins vegar kærum við endurmatið á Einarsnesi 28, Reykjavík.

Mest stingur í augu að fasteignamat á bílskúrnum var hækkað um 229%, um leið og fasteignamatið á íbúðarhúsinu var hækkað um 19%, án þess að svo stórfelld breyting væri rökstudd sérstaklega og án þess að Fasteignamat ríkisins sendi mann á staðinn til að skoða bílskúrinn. Við keyptum þessa fasteign sumarið 1998, létum byggja sólstofu við íbúðarhúsið og báðum að því loknu í desember 1998 um endurmat eins og lög gera ráð fyrir. Kom þá skjótlega starfsmaður frá Fasteignamati ríkisins og mat íbúðarhúsið, en ekki bílskúrinn og skoðaði hann ekki. Þegar við keyptum þessa fasteign var skráð hjá Fasteignamati ríkisins að bílskúrinn væri byggður 1931. Við sáum strax að þetta var rangt, því að íbúðarhúsið var byggt 1939 og einn íbúanna í húsinu í og eftir síðustu heimsstyrjöld, sem er fæddur árið 1931, sagðist muna vel eftir þegar bílskúrinn var byggður. Við höfum þrívægis reynt að fá Fasteignamat ríkisins til að leiðrétta byggingarár bílskúrsins í skrám sínum, síðast í september sl. Starfsmaður hjá Fasteignamatinu fletti þá upp að byggingarleyfi fyrir bílskúrnum hefði verið gefið út 1945, og sennilega er það líka byggingarár bílskúrsins. Jafnframt tjáði starfsmaðurinn að það skipti engu máli um matið á bílskúrnum hvort hann hefði verið byggður 1931 eða 1945. Við vitum ekki hvort byggingarárið hefur nú verið leiðrétt í skrá Fasteignamatsins en óskum eftir að gengið verði úr skugga um það. Við vitum ekki heldur hvort endurmatsforritið hefur verið matað á fleiri röngum upplýsingum um fasteign okkar s.l. sumar.

Krafa okkar er að fasteign okkar verði nú metin á vandaðan hátt og í samræmi við landslög, m. a. stjórnslulög.

Við gerum einnig kröfu um að fá skriflegan rökstuðning með niðurstöðu yfirfasteignamatnefndar um þessa kæru."

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 31. desember 2001. Í svarbréfi stofnunarinnar, dags. 19. mars 2002, segir m.a.:

"Með vísan til þess að í kærubréfi kemur fram að aðferðir Fasteignamats ríkisins hafi verið til þess fallnar að mismuna fasteignaeigendum og jafnræðisreglu stjórnslulaga nr. 37/1993 hafi ekki verið gætt er eftirfarandi tekið fram:

Fasteignaeigendum var sendur tilkynningarseðill í júní 2001 um endurmatið. Þar kom fram hvert væri fyrirhugað brunabótamat og fasteignamat og jafnframt hverjar væru þágildandi matsfjárhæðir svo að fasteignaeigendur gætu gert sér vel grein fyrir hver breytingin væri. Á bakhlið seðilsins komu fram ítarlegar leiðbeiningar og tekið var fram að hið fyrirhugaða brunabóta- og fasteignamat skyldi taka gildi 15. september 2001 og frestur til að gera athugasemdir væri til þess tíma Ef ekki reyndist unnt að fara yfir athugasemd fyrir 15. september þá kom fram á seðlinum að þágildandi mat myndi hvíla óbreytt þar til niðurstaða yrði tekin á grundvelli athugasemdarinnar og nýrra gagna og sú niðurstaða myndi virka afturvirk frá og með 15. september. Ástæða þess er að bæði brunabóta- og fasteignamat eru skattstofnar og með endurmatinu var innleidd ný aðferðafræði. Með vísan til jafnræðisreglu stjórnslulaga verður að teljast bæði edlilegt og sanngjart að hin breytta aðferðafræði gildi gagnvart öllum fasteignaeigendum óháð því hvort þeir hafi gert athugasemd við endurmatið eða ekki eða þá hvenær úr henni verði leyst.

Á tilkynningaseðlinum kom fram að hægt væri að kæra niðurstöðu endurmats brunabótamats og fasteignamats til yfirfasteignamatnefndar eftir gildistöku þess 15. september 2001 eða síðar þegar endanleg ákvörðun Fasteignamats ríkisins lægi fyrir. Kærufrestur væri ávallt þrjú mánuðir, þ. e. til 15. desember 2001 eða síðar í samræmi við ákvörðun Fasteignamats ríkisins vegna innsendra athugasemda. Þá var tekið fram að kæra til nefndarinnar vegna þessa endurmats væri kæranda að kostnaðarlausu. Möguleikar fasteignaeigenda að fá endurkoðun á fyrirhugað endurmat eða eftir að það tók gildi verða að teljast rúm. Fasteignaeiganda er þannig í sjálfvald sett hvort hann kysi að koma athugasemdum sínum á framfæri við Fasteignamatið, kæra niðurstöðu endurmatsins beint til yfirfasteignamatnefndar eða kæra til nefndarinnar eftir að ákvörðun Fasteignamatsins sem tekin hefur verið vegna innsendra athugasemda hans lægi fyrir.

Mikilvægt er að opinber skráning fasteigna sé ítarleg og nákvæm. Rétt skráning er forsenda réttis brunabótamats og fasteignamats. Fasteignaeigendur eru best til þess fallnir að meta hvort skráning eignar þeirra sé í samræmi við eignina í raun. Ábending kom fram á tilkynningarseðlinum að upplýsingum um stærðir, notkun o.fl. bæri að beina til byggingarfulltrúa viðkomandi sveitarfélags. Þó skal tekið fram að ef Fasteignamati ríkisins berast ofangreindar upplýsingar eru þær framsendar embætti byggingarfulltrúa í samræmi við 2. mgr. 7. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993.

Með vísan til breytingar á fasteignamati Einarsness 28 í Reykjavík er eftirfarandi tekið fram:

Fasteignamat eignar skiptist í tvennt; fasteignamat húss og fasteignamat lóðar. Samanlögð eiga þessi mót að endurspeglar gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og solum 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.

Í 28. gr. laga nr. 6/2001 er mælt fyrir um að við ákvörðun matsverðs fasteignar skuli 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.

Endurkoðun fasteignamatsins í júní 2002 var framkvæmd með því að samkeyra upplýsingar um gangverð úr rúmlega 17.000 kaupsamningum saman við ýmsar skráningarupplýsingar um fasteignir svo sem um gerð þeirra, byggingarkostnað, aldur og legu og finna með tölfræðilegum aðferðum líklegast gangverð þeirra.

Þessar tölfræðilegu athuganir leiddu í ljós að nauðsynlegt var að breyta afskriftareglum húsa. Hækkun á fasteignamati bæði bílskúrs og íbúðarhúss sem í þessum málum ræðir stafar af breyttum afskriftareglum.

Tekið er fram að byggingarár bílskúrs hefur verið leiðrétt og fór leiðrétting fram á síðari hluta árs 2001."

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd barst á síðasta ársfjórðungi 2001 óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem fyrir lágu um s.l. áramót með bréfi til fjármálaráðuneytisins, dags. 28. desember 2001, með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbedinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 30. júní 2002 með bréfi 2. janúar 2002.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang 26. apríl 2002 og skoðaði húsið í fylgd eigenda, Guðrúnar Friðgeirsdóttur og Stefáns Briem.

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

### **Lýsing fasteignar.**

Húseignin Einarsnes 28, 101 Reykjavík, er steinsteypt einbýlishús, kjallari og hæð, byggt árið 1939, ásamt steinsteyptum bílskúr, sem er talinn byggður árið 1945.

Íbúð á aðalhæð skiptist í 2 samliggjandi stofur, svefnherbergi, bað, eldhús, gang, svo og forstofu, þar sem er innangengt í litla geymslu og lítið geymsluloft. Parket er á herbergjum og gangi, flísar í forstofu og á gólfi og veggjum í baðherbergi. Sturtuklefi er í baði og nýleg tæki þar. Korkur er á eldhúsgólfi. Við húsið að suðvestanverðu hefur verið byggð 12 fm. sólstofa árið 1998. Þar eru steinflísar á gólfi. Sólstofan er úr plasti, gluggar úr plathúðuðu stáli með tvöföldu gleri.

Í kjallara eru 2 íveruherbergi, lítið eldhús, salerni, þvottahús með sturtu, geymsla með handlaug og gangur. Parket er á gangi og öðru íveruherberginu (sjónvarpsherbergi), en korkflísar á hinu íveruherberginu, dúkur á eldhúsgólfi, gólf í þvottahúsi málað. Nýtt tvöfalt gler með plathúðuðum stálkörmum í öllu húsinu. Ofnar hafa flestir verið endurnýjaðir og eru með Danfosslokum. Þakjárn endurnýjað fyrir nálægt 12 árum.

Bílskúr er steypur með einhalla járnvörðu timburþaki, gólf er málað, hiti og rafmagn er í skúrnum.

Lóð hússins, sem er 800 fm., er í góðri rækt og girt.

Í heild má segja að húsið sé í góðu ástandi miðað við aldur. Bílskúrin er í sæmilegu ástandi.

Eigendur tóku fram, að þeir vildu hafa fasteignamatið sem réttast og þetta ætti einnig við um brunabótamat að breyttu breytanda. Að öðru leyti vísuðu þeir til kærubréfs síns, dags. 14. desember 2001.

### **Niðurstaða.**

Kærendur telja í fyrsta lagi, að aðferð Fasteignamats ríkisins við endurskoðun fasteignamats hafi brotið í bága við jafnræðisreglu stjórnsýslulaga.

Fram kemur að endurskoðun fasteignamatsins var m.a. framkvæmd með því að nýta upplýsingatækni til að samkeyra upplýsingar um gangverð úr rúmlega 17.000 kaupsamningum saman við ýmsar skráningarupplýsingar um fasteignir svo sem um gerð þeirra, byggingarkostnað, aldur og legu og finna með tölfræðilegum aðferðum líklegast gangverð þeirra.

Ástæðan til þess að FMR framkvæmdi endurmatið án þess að sérstök skoðun færi áður fram á öllum eignum er sennilega sú, að slíkt er ekki gerlegt. Heildarendurskoðun allra fasteigna í landinu tekur mörg ár. Er sífellt unnið að endurskoðun fasteigna, t.d. var íbúð kærenda skoðuð 18. desember 1998. Vegna þessa var notast við þær upplýsingar og skoðanir sem fyrir hendi voru þegar endurmatið fór fram.

Í bréfi Fasteignamats ríkisins 19. mars 2002 er nákvæmlega greint frá því sem fram kom á tilkynningarseðli í júní 2001 um endurmatið. Þar var fasteignaeigendum greint frá rétti þeirra til þess að gera athugasemdir og kæra endurmatið. Var þar bent á þær leiðir sem fasteignaeigendur gætu farið, bæði með athugasemdum og

kæru til FMR, svo og kæru til Yfirfasteignamatsnefndar. Vísast nánar um það til bréfs FMR. Æskilegra hefði verið að birta verklagsreglur Fasteignamats ríkisins með aðgengilegum hætti fyrir fasteignaeigendur.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar, að jafnræðisreglu stjórnslulaga hafi þó verið gætt, þar sem öllum var gert jafn hátt undir höfði, bæði að því er snertir endurskoðun matsins og rétt fasteignaeigenda til athugasemda og kæru.

Í öðru lagi er véfengt endurmatið á fasteigninni Einarsnesi 28, sérstaklega endurmati á bílskúrnum, sem var hækkað um 229% en fasteignamatið á húsinu um 19%.

Í 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna segir svo:

“Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í i kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma.”

Í 28. gr. sömu laga segir:

“ 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.”

Húseignin Einarsnes 28 stendur á eftirsóttum stað. Húsið sjálft er eins og fram kemur í lýsingu þess hér að framan, í góðu ástandi, miðað við aldur. Bílskúrin er í sæmilegu ástandi.

Með hliðsjón af stærð og ástandi hússins, staðsetningu, gangverði fasteigna almennt og í nágrenninu, telur Yfirfasteignamatsnefnd, að staðfesta beri fasteignamat húss og lóðar. Hins vegar telur Yfirfasteignamatsnefndin matsverð bílskúrsins vera of hátt. Telst hæfilegt matsverð bílskúrsins 1.150.000 krónur.

Eigendur sögðu við vettvangsgöngu, að þeir teldu að kanna þyrfti brunabótamat hússins. Þeir vildu hafa matið sem réttast.

Ekki verður séð af gögnum málsins, að kærendur hafi óskað eftir endurmati brunabótamats hjá Fasteignamati ríkisins, svo sem heimilt er samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994. Hefur því ekki á það reynt, að ágreiningur sé um brunabótamatið, sem heimilt er að vísa til Yfirfasteignamatsnefndar skv. 6. mgr. 2. gr., sbr. 5. gr. sömu laga. Tekur Yfirfasteignamatsnefndin því ekki afstöðu til brunabótamatsins.

#### ÚRSKURÐARORÐ:

Fasteignamat húss og lóðar Einarsnesi 28, Reykjavík, fastanúmer 202-9383, matshluti 01 0101, skal standa óbreytt.

Fasteignamat bílskúrs að Einarsnesi 28, Reykjavík, fastanúmer 202-9383, matshluti 70 0101, skal vera 1.150.000 krónur.

Yfirfasteignamatsnefndin tekur ekki afstöðu til brunabótamats eignarinnar að svo stöddu.

---

Guðmundur Magnússon

---

Andrés Svanbjörnsson

---

Agnar Gústafsson



