

Ár 2006, miðvikudaginn 5. apríl var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 21/2005 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 10. nóvember 2005 kærir Leifur Jónsson, kt. 180833-4719, ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignar hans að Elliðavatnsbletti 11, Reykjavík, fastanr. 205-7658, landnr. 113478.

Krafa kæranda er að endurmat fasteignamats sem tilkynnt var í júní 2005 verði lækkað.

Í kærubréfi segir m.a.:

„Í rökstuðningi FR fyrir hækkun gjalda segir meðal annars, að hækkunin byggi á:

1. Nýlegri skoðun eignar eða skoðun fyrirliggjandi gagna. Enn segir, að taka skuli tillit til ásigkomulags mannvirkis, fyrst og fremst áhrifa aldurs miðað við byggingarefni o.s.frv.
2. Hið nýja mat á að endurspegla gangverð miðað við sambærilegt gangverð mannvirkja, aldri þeirra, hlunnindum, gróðurfari og öðrum þeim atriðum, sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar. Og enn segir, að fasteignamat lóða skuli miðast við sennilegt söluverð slíkra lóða, svo og að taka beri tillit til þeirra atriða, sem hafa almennt áhrif á lóðaverð í hverfinu.

Varðandi fyrri atriðið, það er skoðun eigna og gagna, er vert að eftirfarandi komi fram: Sumarhús no. 010101, sem er 75 ára gamalt óeinangrað og óbúðarhæft timburhús, er að nýju mati lækkað úr kr. 1.599.000.- (sbr. álagning fasteignagjalda 2005) í kr. 3.996.000.-. Sumarhús 020101, sem er 40 ára gamalt torfhús 14m<sup>2</sup> að innanmáli og 17m<sup>2</sup> að utanmáli hækkar samkvæmt sömu gögnum úr kr. 581.000.- í kr. 700.000. Lóðin sjálf hefur enn og aftur, samkvæmt sömu gögnum lækkað um kr. 1.000.043.- og er þá enn (samkvæmt álagningarseðli 2005) miðað við lóðarstærðina 11.416,3m<sup>2</sup>.

Saga lóðarinnar er hins vegar í stuttu máli sú, að hún var áratugum saman talin vera 12000m<sup>2</sup>, en 1994 tók leigusali (RR) hálfu lóðina með skógrækt, gördum og kartöflugeymslu undir náðhús, bílastæði og grillastöðu fyrir útivistarfólk alls konar. 1996 var hinni nýju lóðarstærð, 6.588m<sup>2</sup> þinglýst, en þrátt fyrir áratugs baráttu mína, hefur hinni nýju lóðastærð ekki auðnast að rata inn í tölvur fjármálasviðs Reykjavíkurborgar, sem lögum samkvæmt á að byggja álögur sínar á gögnum frá Fasteignamati Ríkisins. Er hún því enn, 9 árum eftir þinglýsingu, við álagningu 2005, talin vera 11.416,3m<sup>2</sup>. Trúlega er þarna, sem víðar, skeggið mjög skylt hökunni.

Varðandi seinna atriði rökstuðnings fyrir hækkun, kveðst FR, miða við ástand á markaði í nóvember 2004, en í desember 2004 gerðist hins vegar eftirfarandi:

Leigusali, nú Orkuveita Reykjavíkur, lagði 27. desember 2004 fram drög að nýjum leigusamningi, sem í mörgu var ólíkur þeim, sem gilt höfðu undanfarna áratugi. Nú skyldi leigutíminn vera til 5 ára í stað 10 ára. Leiguverð skyldi hækka fimmfalt. Uppsagnartími var sex mánuðir og skyldu í því tilfelli fasteignir fjarlægðar á kostnað leigutaka. Margar aðrar nýjar kvaðir voru tilnefndar án þess, að nein hlunnindi kæmu í staðinn. Þannig er þarna hvorki um sorphirðu, vatnslagnir eða holræsi að ræða. Rúsínan í pylsuenda leigusala var þó sú uppljóstrun, að markmið Orkuveitu Reykjavíkur væri að fækka skipulega sumarhúsum á þessu svæði. Þau atriði í drögum að leigusamningi, sem hér hafa verið upptalin, hafa gert það að verkum, að fasteignir á þessu svæði eru, af skiljanlegum ástæðum, orðnar óseljanlegar og þar með allur rökstuðningur FR varðandi ”sambærilegt gangverð” og ”sennilegt söluverð” gjörsamlega út í hött.“

Kæran var send Fasteignamati ríkisins og Reykjavíkurborg til umsagnar með bréfum dags. 24. nóvember 2005. Umsögn Reykjavíkurborgar er dagsett 7. desember 2005. Í umsögninni er ekki tekin afstaða til fjárhæðar fasteignamats en umsögninni fylgdi staðfesting byggingarfulltrúans í Reykjavík á mælingu og skráningu sumarbústaðalandsins. Umsögnin var send kæranda með bréfi dags. 15. desember 2005 og honum gefinn kostur á að koma að athugasemdum. Athugasemdir bárust frá kæranda með bréfi dags. 13. desember 2005 sem vörðuðu skráningu fasteignarinnar í Landskrá fasteigna. Greinargerð Fasteignamats ríkisins er dags. 15. febrúar 2006, en þar segir m.a. um almennt endurmat á sumarbústöðum og sumarbústaðalóðum í júní 2005 og rökstuðning stofnunarinnar gagnvart athugasemdum kæranda:

„Til endurmats fasteignamats og brunabótamats í júní s.l. komu allir sumarbústaðir á sumarbústaðalóðum og óbyggðar sumarbústaðalóðir en endurmatið fór fram að beiðni fjármálaráðuneytisins á grundvelli 32. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 og 10. mgr. 2. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar. Kæranda var tilkynnt um fyrirhugaða breytingu á fasteignamati og brunabótamati framangreindrar eignar með tilkynningu í júní sl., sem taka skyldi gildi 1. september 2005.

Með bréfi, dags. 17. júlí sl., skilaði Leifur Jónsson, kt. 180833-4719, inn athugasemd við endurmat fasteignarinnar Elliðavatnsblettur 11, Reykjavík, og óskaði eftir að fyrirhuguð hækkun á fasteignamati yrði látin ógerð vegna óseljanleika fasteignarinnar. Í athugasemdum kæranda kemur fram að fyrirhugað mat byggi á 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 en þar segi að matið eigi að endurspegl gangverð við mögulega sölu. Leigusali kæranda, Orukveita Reykjavíkur, hafi í bréfi dags. 27. desember 2004 sagt það vera stefnu leigusala að fækka sumarbústöðum á þessu svæði en uppsagnartími leigusamnings sé 6 mánuðir og skuli þá hús og girðingar fjarlægðar á kostnað leigutaka. Engin sorphirða, vatnslagnir né ruslagámar séu á svæðinu og þá sé snjórúðningur ekki til staðar nema helst upp að Elliðárvatnsbæ. Rykbinding vega sé ekki framkvæmd vegna svonefndra “vatsnverndarsjónarmiða”. Matshluti 01 0101 sé yfir 70 ára gamall og óeinangraður með öllu og því verulega ofmetin en matshluti 02 0101 sé 40 ára gamall og einangraður. Ekki sé dvalist í húsunum nema dagstund og þá einasta í votviðri vegna ryks. Þar hafi frá 1938 verið stundaðar jarðbætur, aðallega skógrækt og viðhaldsvinna. Því telur kærandi eftirfarandi vera ljóst:

1. Fasteignirnar séu óseljanlegar
2. Burtséð frá hækkandi fasteignamati í Reykjavík sé grundvöllur fyrir hækkun mats Elliðavatnsbletti 11, ekki til staðar.
3. Því sé fyrirhugaðri hækkun mótmælt m.v.t. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001.

Kæranda var tilkynnt um endurmat sumarbústaðar vegna athugasemda hans með bréfi, dags. 29. ágúst sl., þar sem kröfum kæranda var hafnað. Í rökstuðningi stofnunarinnar með tilkynningunni til kæranda, kemur m.a. fram að niðurstaða endurmats vegna athugasemda hafi byggt á þeirri aðferðarfræði sem lá til grundvallar við endurmatið í júní s.l. auk nýrra upplýsinga um eignina sem fengust við nýlega skoðun hennar eða skoðun fyrirliggjandi gagna í framhaldi af athugasemdum kæranda. Til endurmats fasteignamats í júní s.l. hafi komið allir sumarbústaðir á sumarbústaðalóðum og óbyggðar sumarbústaðalóðir. Við endurmatið hafi verið stuðst við kaupsamninga yfir sumarbústaði- og lóðir frá árunum 2002 til 2005. Fasteignamat húss (húsmat) byggi nú sem áður á endurstofnverði ásamt afskriftar- og staðsetningaráhrifum. Endurstofnverð sé áætlaður heildarbyggingarkostnaður, án opinberra gjalda og án kostnaðar vegna lóðar.

Fasteignamat lóðar (lóðarmat) sé nú fengið með lóðarmatsformúlum. Þær formúlur byggi á stærð lóðar og staðsetningarháðu einingarverði lóðar ásamt verðmætaaukningu vegna uppbyggingar landsins. Þar með sé lóðarmat sumarbústaðalóða komið í sama farveg og mat lóða í þéttbýli. Þegar grunnur hafi verið lagður að nýja matinu hafi sveitarfélögum verið skipt upp í sérstök matssvæði, þannig að hægt væri að taka tillit til sérstöðu og sérkenna hvers matssvæðis. Í samræmi við sóluverðmæti eigna á hverju matssvæði séu áhrifaþættir lóðarmats stærð lóðar, staðsetning og gæði svæðisins ásamt verðmætaaukningu vegna uppbyggingar svæðis þar sem

það á við, þ.e. vegna vegagerðar, stofnveitna (rafmagns-, vatns-, frá- og hitaveitu), girðinga og skipulags. Í meginatriðum hafi því verið teknar upp nýjar aðferðir við mat á sumarbústöðum og sumarbústaðalóðum frá því sem áður var.“

Þá er í greinargerðinni rakinn frekari rökstuðningur stofnunarinnar sem fram kom í bréfi til kæranda dags. 6. október 2005. Þar segir m.a.:

„...að fasteignin Elliðavatnsblettur 11 sé metin sem sumarbústaðalóð eins og aðrar sumarbústaðalóðir á svæðinu á þeim forsendum sem að framan greini. Það sé í samræmi við það skipulag sem um svæðið gildi og Fasteignamatí ríkisins hafi ekki borist nein tilkynning sveitarfélagsins um breytingu þar á. Við athugun á lóðarmati eignarinnar komi í ljós að á árinu 2002 hafi eignin verið skoðuð og matshlutum fækkað úr fjórum í tvo og lóðarstærð leiðrétt, úr 12.000 fermetrum í 6.588 fermetra. Við þá framkvæmd hafi orðið misritun í skráum stofnunarinnar sem hafi það í för með sér að lóðarmat eignarinnar féll út. Ekkert lóðarmat hafi verið á eigninni fram að endurmatinu sl. sumar þegar misritunin var leiðrétt. Lóðarmatið í endurmatinu sé ákvarðað 1.043 þús. kr., sem geri um 158 kr. pr. fermetra. Lóðarmat eignarinnar, áður en matshlutunum var fækkað og lóðarstærð breytt, hafi verið 1.830 þús. kr., sem geri um 153 kr. pr. fermetra. Miðað við þær verðlagsbreytingar sem hafi orðið á þessu árabili megi segja að lóðarmatið hafi því lækkað hlutfallslega.“

Þá kemur fram að fasteignamat húss (húsmat) byggi á endurstofnverði ásamt afskriftar- og staðsetningaráhrifum. Í 3. mgr. 7. gr. reglugerðar um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978 segi eftirfarandi um húsmat:

*“Meta skal mannvirki til grunnverðs með því að miða við byggingarkostnað (endurstofnverð) samsvarandi mannvirkis. Taka skal tillit til ásigkomulags mannvirkis, fyrst og fremst áhrifa aldurs miðað við byggingarefni, viðhald og byggingarlag.”*

Tveir sumarbústaðir eða byggingar séu á lóðinni samkvæmt skráum stofnunarinnar. Í endurmatinu hafi endurstofnverð eldra hússins, sem er byggt út timbri árið 1930 og 53 fermetrar að stærð, verið ákvarðað 5.595 þús. kr. miðað við verðlag í nóvember 2004. Endurstofnverð eldra hússins, sem samkvæmt skráningarupplýsingum var byggt árið 1965 og sé 17 fermetrar að stærð, hafi verið ákvarðað 700 þús. kr., á sama verðlagi. Telja verði að endurstofnverð húsanna sé eðlilegt miða við þessar tegundir bygginga. Fasteignamat húsanna byggi annars vegar á endurstofnverði húsanna, að teknu tilliti til aldurs og ásigkomulags og hins vegar staðsetningu.“

Þá er í greinargerðinni gerð grein fyrir lagagrundvelli og matsreglum stofnunarinnar. Hvað varðar upplýsingar um Elliðavatnsblett 11, fastanúmer 205-7658 og fasteignamat eignarinnar samkvæmt matsreglunum segir í greinargerðinni:

„Í máli þessu er um að ræða tvö sumarhús, matshl. 01 sem er 53 m<sup>2</sup>, og matshl. 02 sem er 17 m<sup>2</sup>, sem standa á 6.588 m<sup>2</sup> lóð. Yfirlit yfir breytingar endurstofnverðs (EST), afskrifaðs endurstofnverðs (AEST) og á fasteignamati fasteignarinnar, er mál þetta varða, í þús. kr., sjást á neðangreindri töflu (Endurstofnverð matshluta 02 misritaðist í bréfi stofnunarinnar frá 6. okt. sl., er 1.224 þús. kr.):

Elliðav.bl. 11 í Reykjavík	Matshluti 01			Matshluti 02			Lóð	Fasteigna- mat samtals
	EST	AEST	Húsmat	EST	AEST	Húsmat	Lóðarmat	
Áramótastaðan 31.12..2004	3.651	2.628	1.599	1.224	955	581	0	2.180
Endurmatið 2005	5.595	4.028	2.953	1.224	955	700	1.043	4.696

Fasteignin sem um ræðir er í Reykjavík sem er matssvæði 243. Svæðið byggir á gömlum hreppamörkum og ekki gæðaflokkað.

Matsstuðlar fyrir Reykjavík  
 Svæðastuðill (StSvæði), sem virkar bæði á húsmat og lóðarmat er 1,0.  
 Aðrir stuðlar voru ákvarðaðir fyrir hvert matssvæði. Stuðlar fyrir Reykjavík eru:  
 Stuðull fyrir afskrifað endurstofnverð (StAest): 0,733  
 Stuðull fyrir flatarmál lóðar, minnst 1000 m<sup>2</sup> og allt að 3 ha (StLflm): 0,672  
 Stuðull fyrir stofnkostnað vega og veitna (StStofn): 0,28

Matsreikningar fyrir Elliðavatnsblett 11, Reykjavík, fastanúmer 205-7658, í endurmatinu í júní 2005, á verðlagi fasteigna í nóvember 2004:

Lóðarmat	= 1,0 * (0,672 * 6588 <sup>0.8</sup> + 0,28 * 1000)	=	1.043 þús. kr.
Húsmat matshl. 01	= 1,0 * (0,733 * 4028)	=	2.953 þús. kr.
Húsmat matshl. 02	= 1,0 * (0,733 * 955)	=	700 þús. kr.

Eftir framreikning á matsverði fasteigna samkvæmt ákvörðun yfirfasteignamatsnefndar, sbr. auglýsingu um nýtt fasteignamat, nr. 1158/2005, og tók gildi 31. desember 2005, er fasteignamat framangreindrar eignar eftirfarandi:

Lóðarmat	= 1.145 þús. kr.
Húsmat matshl. 01	= 3.250 þús. kr.
Húsmat matshl. 01	= 767 þús. kr.“

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 17. febrúar 2006 og honum gefinn kostur á að koma með athugasemdir. Athugasemdir bárust frá kæranda með bréfi dags. 26. febrúar 2006.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 23. mars 2006. Þar mættu af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Björn Þorri Viktorsson og Guðný Björnsdóttir ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Þá mættu á vettvangi kærandinn Leifur Jónsson og Helgi Þór Jónsson frá fjármálasviði Reykjavíkurborgar. Gengið var um eignina og hún skoðuð.

### Lýsing fasteignar

Um er að ræða tvö sumarhús á sameiginlegri lóð. Eldra húsið, matshluti 01, er skráð 53,0 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarár þess 1930. Húsið skiptist í forstofu, gang, eldhús, stofu, tvö svefnherbergi og vinnustofu. Veggir og loft eru klædd lökkuðum krossviði en gólfborð í gólfum en dúkur í eldhúsi. Hurðir eru einfaldar spjaldahurðir og einfalt gler í gluggum. Raflögn er í húsinu og gömul ofnalögn frá eldavél sem ekki hefur verið notuð árum saman. Hið ytra er húsið klætt með fösuðum krossviði og asbest á þaki. Húsið er allt mjög einfalt að gerð og barn síns tíma.

Yngra húsið, matshluti 02, er skráð 17,0 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarár 1965. Húsið er risbyggt með torfi á þaki og hlaðið að veggjum. Hið innra er húsið eitt herbergi og eldiviðargeymsla, skarklætt og panel á göflum og hliðum en gólfborð á gólfum. Húsið er í góðu ástandi og gerir eigandi ekki athugasemd við matsfjárhæð þess.

Lóðin er mjög vel gróin og hár trjágróður skýlir bústöðunum. Lóðin liggur milli Heiðmerkurveggar og Helluvatns. Vegurinn er ómalbikaður enda á grannsvæði vatnsbóla Reykjavíkur.

## Niðurstaða

Ágreiningur í máli þessu varðar ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignamats sumarhúss, matshluta 01, og sumarbústaðalands, landnúmer 113478, að Elliðavatnsbletti 11, Reykjavík, fastanr. 205-7658. Einnig gerir kærandi athugasemdir við hvernig skráningu stærðar lóðarinnar hefur verið háttað.

Í 1. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001 er kveðið á um valdsvið Yfirfasteignamatsnefndar. Þar segir að hagsmunaaðilar samkvæmt 31. gr. laganna geti kært niðurstöðu endurmats samkvæmt þeirri grein til nefndarinnar. Það er því ekki á valdsviði nefndarinnar að fjalla um skráningu fasteignarinnar.

Í 1. og 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu 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.

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

og í 1. mgr. 28. gr. laganna 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.“

Í reglugerð nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat er nánar kveðið á um mat fasteigna. Í 1. mgr. 8. gr. reglugerðarinnar segir:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum. Auk grunnverðs sbr. 7. gr. reglugerðar þessarar, skal einkum hafa til hliðsjónar þau atriði sem talin eru í 2.-6. mgr. þessarar greinar.“

Samkvæmt 9. gr. reglugerðarinnar skal eftir því sem við á, skipta heildarmatsverði fasteignar niður í matsverð lands eða lóðar, matsverð ræktunar, þegar um landbúnaðarland er að ræða, matsverð hlunninda og matsverð mannvirkja. Í máli þessu skiptist heildarmatsverð fasteignarinnar í landmat og húsmat.

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. reglugerðarinnar skal mati til grunnverðs haga þannig, að einstakir þættir fasteignar séu metnir til verðs, sbr. 2. – 5. mgr. greinarinnar. Í 2. og 3. mgr. 7. gr. segir:

„Meta skal verð lands og lóða til grunnverðs með hliðsjón af líklegu söluverði sambærilegs lands í því héraði sem um er að ræða. Skal þar tekið tillit til hvers konar kosta á hagnýtingu eignar að frátöldum hlunnindum, er meta á sérstaklega til grunnverðs skv. 5. mgr. þessarar greinar. Við mat lands og lóða til frumverðs, skal gæta matssjónarmiða samkvæmt 8. gr. reglugerðar þessarar, eftir því sem við á.

Meta skal mannvirki til grunnverðs með því að miða við byggingarkostnað (endurstofnverð) samsvarandi mannvirkis. Taka skal tillit til ásigkomulags mannvirkis, fyrst og fremst áhrifa aldurs miðað við byggingarefni, viðhald og byggingarlag.“

### Í 3. mgr. 8. gr. segir:

„Taka skal tillit til tekna, sem af fasteign stafa, landfræðilegrar legu hennar og afstöðu til annarra fasteigna. Ennfremur legu fasteignar við samgöngum, viðskiptum og atvinnurekstri og hagnýtingarkostum hennar með hliðsjón af því og almennum ákvæðum löggjafar um byggingar- og skipulagsmál, vegalögum og hvers konar friðunarlöggjöf svo og ákvörðun þeirra stjórnvalda, er um slík málefni fjalla. Eigi skal taka tillit til sérstakra ákvæða eða reglna um hámarkssöluverð fasteigna.“

Markmið fasteignamats er samkvæmt framansögðu að meta gangverð fasteignarinnar í heild 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. Jafnframt því verður mat á einstökum þáttum hennar, lóð, mannvirkjum o.s.frv. að uppfylla ákvæði laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og reglugerðar nr. 406/1978. Fasteignamat miðast þannig við markaðsverð en upplýsingar um það eru yfirleitt bæði um hús og lóð í senn.

Hið kærða endurmat var miðað við nóvember 2004 sumarhús, matshluti 01, 2.953.000 kr. og sumarbústaðaland, landnúmer 113478, 1.043.000 kr. Samkvæmt fasteignaskrá er byggingarár sumarhússins 1930 og stærð þess 53 m<sup>2</sup>. Stærð sumarbústaðalandsins er skráð 6.588 m<sup>2</sup>.

Til stuðnings kæru vísar kærandi annars vegar til aldurs og ásigkomulags sumarhússins og hins vegar til efnis leigusamnings um sumarbústaðalandið sem leiði til þess að fasteignin sé óseljanleg.

Leigusamningur um sumarbústaðalandið er dags. 20. október 2005. Leigutíminn er frá 1. janúar 2005 til 1. janúar 2012 þó þannig, að leigusali, Orkuveita Reykjavíkur, getur sagt leigunni upp hvenær sem er á leigutímanum með 6 mánaða fyrirvara, þurfi hann á landinu að halda til eigin nota.

Af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar var farið á vettvang og fasteignin skoðuð. Hér að framan er lýsing á því sem fram kom við þá skoðun um gerð sumarhússins, matshluta 01. Húsið uppfyllir ekki þær kröfur sem almennt eru gerðar til sumarhúsa í dag og er gerð þess og fyrirkomulag að mati Yfirfasteignamatsnefndar að verulegu leyti úrelt. Með hliðsjón af því og óvissu um rétt til áframhaldandi afnota af landi telur Yfirfasteignamatsnefnd að lækka beri fasteignamat sumarhússins. Er það álit nefndarinnar að fasteignamat þess sé hæfilega metið 600.000 kr. miðað við verðlag í nóvember 2004.

Í síðasta ml. 6. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 segir að við mat lóða skuli fylgt sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð. Þegar litið er til staðsetningar sumarbústaðalandsins, stærðar þess og gæða þykja því eigi efni til að lækka fasteignamat þess.

## Úrskurðarorð

Fasteignamat sumarhúss 01 að Elliðavátnsbletti 11, Reykjavík, fastanúmer 205-7658, skal vera 600.000 kr. miðað við verðlag í nóvember 2004.

Fasteignamat sumarbústaðalands, landnúmer 113478, skal vera óbreytt.

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Andrés Svanbjörnsson