

Ár 2003, föstudaginn 31. október, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 47/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 25. nóvember 2002 kærir Hrund Kristinsdóttir lögfræðingur brunabótamat og fasteignamat sumarhússins í Gjábakkalandi nr. 10 í Þingvallahreppi, fastanúmer 220-8854, f.h. eiganda Önnu Garðarsdóttur, kt. 231139-4439.

Í bréfi lögmanns kæranda segir:

„2. Málsatvik:

Með bréfi dags. 17. september 2001 gerði Marinó Þorsteinsson f.h. kæranda athugasemdir við niðurstöðu endurmats Fasteignamats ríkisins á fasteigna- og brunabótamati ofangreindrar eignar.

Niðurstaða Fasteignamats ríkisins barst Marinó með bréfi dags. 23. febrúar 2002.

Með bréfi dags. 4. mars s.l. óskaði Marinó eftir rökstuðningi Fasteignamats ríkisins á niðurstöðu endurmats vegna Gjábakkalands og þar sem enginn rökstuðningur hafði borist þann 11. júlí ítrekaði Marinó ósk um rökstuðning með tölvupósti sama dag.

Rökstuðningur barst honum með bréfi dags. 26. ágúst s.l.

3. Kröfur og rökstuðningur:

Með áður nefndu bréfi sínu til [F]asteignamats ríkisins dags. 17. september 2001 lagði Marinó Þorsteinsson fram rökstuðning f.h. eiganda Gjábakkalands máli hans til stuðnings og krafðist þess að Fasteignamat ríkisins tæki fasteigna- og brunabótamat eignarinnar til endurskoðunar á grundvelli framsettra sjónarmiða. Í bréfi Marinós kemur fram að húsið hafi verið byggt fyrir 29 árum síðan, í því sé ekkert rafmagn og húsið í heild sé farið að láta á sjá.

Í rökstuðningi fyrir endurmati sem barst Marinó 26. ágúst s.l. var ekkert vikið að þessum atriðum heldur var eingöngu fjallað almennt um forsendur fyrir mati húseigna samkvæmt lögum og reglum þar að lútandi.

Rökstuðningurinn er að mati kæranda ekki í samræmi við kröfur stjórnarsýslulaganna um rökstuðning fyrir stjórnvaldsákvörðun þar sem ekkert er vikið að málsástæðum kæranda, en stjórnvaldi er skylt í stjórnvaldsákvörðun og rökstuðningi fyrir henni að taka afstöðu til málsástæðna sem aðili hefur fært fram máli sínu til stuðnings.

Það er grundvallarregla í stjórnarsýslurétti að rökstuðningur sé það greinargóður að aðili fái skilið hvers vegna niðurstaðan var sú, sem raun varð á. Því var ekki til að dreifa í máli þessu og fá kærundur ekki séð hvaða atriði það voru sérstaklega sem leiddu til niðurstöðu Fasteignamatsins.

Að öllu virtu eru gerðar þær kröfur að Yfirfasteignamatsnefnd taki til endurskoðunar niðurstöðu Fasteignamats ríkisins.”

Í hinu tilvitnaða bréfi Marinós Þorsteinssonar frá 17. september 2001 segir m.a.:

„Þá er ótalið sumarhúsið í Gjábakkalandi á Þingvöllum. Það var keypt fyrir 2 árum á kr. 4.600.000. Húsið er byggt fyrir 29 árum og er því farið að láta nokkuð á sjá og ekkert rafmagn er á staðnum. Það gefur því augaleið að upphæð kaupverðsins var ekki miðuð við svo gamalt hús heldur staðsetningu þess. Eftir kaupin var beðið um hækkun brunabótaverðs í samræmi við kaupverð, sem var samþykkt.

Eigendur krefjast lækkunar og samræmingar á fasteignamati allra eignahluta Vesturgötu 19 og hækkunar á brunabótamati. Einnig lækkunar á fasteignamati og hækkunar á brunabótamati Gjábakka 10 í samræmi við þau sjónarmið og rök, sem að neðan greinir.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins, Sjóvá-Almennum tryggingum hf. og Bláskógabyggð með bréfum dags. 28. nóvember 2002.

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

„Fasteignamati ríkisins hefur borist bréf yfirfasteignamatsnefndar, dags. 28. nóvember 2002, þar sem óskað er umsagnar um kæru Hrundar Kristinsdóttur lögfræðings Húseigendafélagsins, f.h. Önnu Garðarsdóttur vegna ákvörðunar Fasteignamats ríkisins frá 23. febrúar 2002 um endurmat fasteigna- og brunabótamats sumarhúss í Gjábakkalandi 10 á Þingvöllum, fastanr. 220-8854. Þar var kveðið á um að fasteignamat skyldi samtals vera 3.067 þús. kr., sem skiptist í húsmat 2.959 þús. kr. og lóðarmat 108 þús. kr. Brunabótamat 5.163 þús. kr.”

Síðan segir í bréfinu:

„Eigandi gerði athugasemd við endurmat brunabótamats og fasteignamats téðrar fasteignar með bréfi, dags. 17. september 2001. Þar var krafist hækkunar brunabótamats og lækkunar fasteignamats. Tekið var fram að sumarhúsið hafi verið keypt tveimur árum áður og kaupverð verið 4600 þús. kr. Húsið hafi verið byggt fyrir 29 árum og sé því farið að láta nokkuð á sjá. Upphæð kaupverðsins sé ekki miðuð við svo gamalt hús heldur staðsetningu þess.

Eignin var skoðuð 7. febrúar 2002 af matsfulltrúa stofnunarinnar vegna innkominnar athugasemdar. Ákvörðun um niðurstöðu endurmats vegna athugasemda var tekin, eins og áður greinir, 23. febrúar 2002 og tilkynning þar að lútandi send málshefjanda.

Hækkun fasteignamats stafar af hækkun endurmats fasteignamats 2001 sem fór fram að beiðni fjármálaráðherra skv. 32. gr. laga nr. 6/2001. Endurmatið tók m.a. til íbúðarhúsa og íbúðarhúsalóða, atvinnuhúsa og atvinnuhúsalóða, sumarhúsa en ekki til sumarhúsalóða og hefur því fasteignamat lóðarinnar staðið óbreytt.

Samanlagt fasteignamat húss og fasteignamat lóðar eiga að endurspegla 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, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001.

Í máli þessu er um að ræða 58,8 m² timbursumarbústað á steiptum undirstöðum, án rafmagns og hitaveitu en með kamínu. Í skoðun eignarinnar þann 7. febrúar 2002 kom fram að fjöldi innihurða er fjórar og fyrir hendi er plastklædd innrétting þrjú metrar að lengd. Bústaðurinn er klæddur að innan með furupanil og gólfíð gert úr furugólfborðum. Niðurstaða endurmats fasteignamats byggir á upplýsingum sem fengust við skoðun og þeim skráningarupplýsingum sem Landskrá fasteigna hefur að geyma. Þar kemur m.a. fram að sumarbústaðurinn sé byggður 1971 og úr timbri. Skoðun bústaðarins leiddi ekki til breytinga á húsmati vegna gæða og ástands, en síðasta lýsing á húseigninni hafði farið fram 30. nóvember 1999. Ekki urðu breytingar á fasteignamati lóðar, enda hafði það ekki komið til endurmats.

Að lokum er bent á að í gögnum málsins kemur fram að fasteignin hafi verið keypt á árinu 1999 á 4600 þús. kr. Í niðurstöðu endurmats vegna athugasemda frá 23. febrúar 2002 var fasteignamat sumarhúss og lóðar ákvarðað 3.067 þús. kr. sem er vel innan marka miðað við kaupverð hússins.”

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi 14. ágúst 2003.

Athugasemd undirskrifuð af Marinó Þorsteinssyni barst með rafbréfi 21. ágúst 2003, en þar segir m.a.:

„Í skrá FMR er bústaðurinn skráður 58,8 ferm. Er þá talin með sambyggð óeinangruð áhaldageymsla með flötu þaki og án undirstöðu og í raun verðlaus. Húsið sjálft er um 50 fermetrar. (Skissa fyrri eiganda er fjarri raunveruleikanum).”

og ennfremur:

„Loks er það ítrekað að bústaðurinn er orðinn 32 ára gamall og ber að sjálfsögðu aldrinum merki. T.a.m. orðinn það óþéttur að hann hentar ekki til vetrarsetu. Það var í raun lóðarleigurétturinn á þessum frábæra stað sem verið var að greiða 4,6 mkr. fyrir, en ekki húsið sjálft.”

Umsagnir hafa hvorki borist frá Bláskógabyggð né Sjóvá-Almennum tryggingum hf.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem lágu fyrir Yfirfasteignamatnefnd þegar bréf kæranda barst óskaði nefndin í bréfi til fjármálaráðuneytisins eftir framhaldsfresti til að úrskurða í málinu. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 31. október 2003.

Yfirfasteignamatnefnd gekk á vettvang hinn 24. október 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og umbjóðandi kæranda Marínó Þorsteinsson.

Lýsing fasteignar

Umrædd eign er sumarbústaður úr timbri á steiptum súlum.

Bústaðurinn skiptist í stofu, borðstofu og eldhús sem eru samliggjandi, tvö svefnherbergi, snyrtingu og forstofu. Veggir og loft er panilklætt nema veggfóður á veggjum á snyrtingu. Á gólfi eru lökkuð furugólfborð. Gluggar eru úr furu með tvöföldu verksmiðjugleri. Hurðir eru sléttar spjaldahurðir. Eldhúsinnrétting er með furuspæni en farin að gefa sig. Í stofu er stór arinn, hlaðinn úr múrsteini og Drápuhlíðargrjóti og með svartri málmhlíf. Vatn í bústaðnum er frá sameiginlegri vatnsveitu nokkurra bústaða. Rafmagn er frá sólarrafhlöðu. Engin upphitun er í bústaðnum og er hann hitaður með lausum gas- og olíuofnum. Að utan er húsið klætt með liggjandi vatnslæðningu og bárujárn á þaki. Verönd er umhverfis húsið á þrjá vegu og áfastur geymsluskúr við bakhlið hússins.

Samkvæmt upplýsingum eiganda er húsið byggt af Húsasmiðjunni í Reykjavík.

Útveggir hússins eru grannir og einangrun þar af leiðandi takmörkuð.

Ástand hússins er mjög þökkalegt miðað við aldur, en ákveðnir þættir þó viðhaldsþurfi.

Húsið er staðsett innan Þjóðgarðsins í landi Gjábakka og veit mót vestri í átt að Þingvallavatni. Lóðin og umhverfi allt er kjarri vaxið og engin skýr lóðamörk afmörkuð. Mjög rúmt er um húsið og ástæða til að ætla að skráð lóðarstærð sé ófullkominn mælikvarði á verðmæti þeirra réttinda sem landinu fylgja.

Skráð stærð bústaðarins er 58,8 m² og byggingarár 1971. Skráð lóðarstærð er 1200 m².

Hið kærða brunabótamat nemur kr. 5.163.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í febrúarmánuði 2002, 277,5 stig.

Hið kærða fasteignamat er kr. 3.067.000 og skiptist í húsmat kr. 2.959.000 og lóðarmat kr. 108.000.

Niðurstaða:

Um brunabótamat

Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 segir í 2. gr.:

„Vátryggingarfjárhæð húseignar skv. 1. mgr. 1. gr. skal nema fullu verði eignarinnar eftir virðingu. Fasteignamat ríkisins annast virðingu húseignar samkvæmt matskerfi og verklagsreglum stofnunarinnar. Heiti þeirrar gerðar er brunabótamat. Er markmið matsins að finna vátryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma er virðing fer fram. Skal matið taka til þeirra efnislegu verðmæta húseignarinnar sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti.“

Í reglugerð nr. 809/2000 segir enn fremur í 5. gr.:

„Vátryggingarfjárhæð er matsfjárhæð þeirra efnislegu verðmæta húseignar, sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað hennar að frádregnum afskriftum vegna aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti. Með byggingarkostnaði er átt við eðlilegan kostnað

við byggingu viðkomandi húseignar samkvæmt matsreglum Fasteignamats ríkisins, sbr. og 2. mgr. 4. gr. Miða skal við þær byggingaraðferðir og byggingarefni, sem tíðkast á virðingardegi. Við ákvörðun afskrifta skv. 1. mgr. skal taka mið af áætluðum líftíma byggingarhluta eða frumþátta þeirra eftir því sem við á. Afskriftir taka þó ekki til vinnu manna og vélavinnu nema í þeim tilvikum að húseign sé gölluð eða skemmd að einhverju eða öllu leyti.”

Svo sem lögin bera með sér, er ýmis kostnaður við nýbyggingu húss sem ekki kemur fram í brunabótamati, svo sem gatnagerðargjöld og frágangur lóðar. Þá mæla lög og reglugerðir um brunabótamat fyrir um að taka skuli tillit til rýrnunar vegna slits og aldurs. Afskriftir taka þó almennt hvorki til vinnu manna né vélavinnu. Loks gera matsreglur Fasteignamats ríkisins ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemur 10 % af endurstofnverði viðkomandi húss.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinnar kærðu eignar, að ekki sé tilefni til að hækka hið kærða brunabótamat kr. 5.163.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í febrúarmánuði 2002.

Um fasteignamat

Í lögum nr.6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu segir í 1. mgr. 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 1. mgr. 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 1. mgr. 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.”

Samkvæmt framansögðu skal meta gangverð fasteignarinnar í heild, sbr. einnig 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 um fasteignamat og fasteignaskráningu þar sem segir að mat fasteignar í heild skuli miðað við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum. Í reglugerð 406/1978 eru jafnframt fyrirmæli um skiptingu heildarmatsverðs og hvernig haga skuli mati einstakra þátta fasteignamats.

Í 9. gr. reglugerðar nr. 406/1978 segir:

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.”

Samkvæmt ákvæðum laga nr. 6/2001 og reglugerðar nr. 406/1978 skal þannig meta heildarmatsverð fasteignar sem síðan er skipt niður í einstaka matsþætti. Af því leiðir að mati Yfirfasteignamatsnefndar að ekki er unnt að fjalla um einn matsþátt án þess að fjalla um mat eignarinnar í heild og fjalla síðan um skiptingu þess í einstaka matsþætti.

Nánari ákvæði um lóðarmat er að finna í 6. mgr. 8. gr. reglugerðarinnar, en þar segir:

„Mat lóða skal miðast við sennilegt söluverð 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.”

Í rökstuðningi Fasteignamats ríkisins fyrir hinni kærðu ákvörðun sem barst kæranda í bréfi stofnunarinnar, dags. 26. ágúst 2002, segir að í meginatriðum sé leitast við að meta sumarbústaðalóðir með tilliti til þessa ákvæðis reglugerðarinnar. Það skal þó tekið fram að rökstuðningurinn er eingöngu almenns eðlis en varðar ekki kærúmal þetta sérstaklega.

Kæran varðar fasteignamat sumarbústaðar kæranda í Gjábackalandi 10 í Þingvallahreppi. Kærð er niðurstaða Fasteignamats ríkisins um endurmat 2001 vegna athugasemda kæranda, sem tilkynnt var kæranda með bréfi, dags. 23. febrúar 2003. Fasteignamat eignarinnar skiptist í tvo matsþætti þ.e. húsmat og lóðarmat. Í umsögn Fasteignamats ríkisins um kærana dags. 8. júlí 2003 kemur fram að hækkun hafi orðið á húsmati við endurmatið 2001 en endurmatið hafi ekki tekið til sumarbústaðalóða og lóðamat sé því óbreytt. Áður er komið fram að Yfirfasteignamatsnefnd telur að tilvitnuð ákvæði laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og reglugerðar nr. 406/1978 um fasteignamat og fasteignaskráningu feli í sér að eigi sé unnt að fjalla um einn þátt í matsverði fasteignar án þess að fjallað sé jafnframt um matsverð eignarinnar í heild og síðan skiptingu heildarmatsverðs í einstaka matsþætti. Eins og framkvæmd hins kærða endurmats var háttáð ber því að mati nefndarinnar að fella það úr gildi. Er þá jafnframt litið til þess að skipting heildarmatsverðs fasteignarinnar milli húss og lóðar er óraunhæf, auk þess sem mat lóðarinnar er ekki í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 406/1978.

ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat sumarbústaðar í Gjábackalandi 10, Þingvallahreppi, fastanúmer 220-8854, skal vera óbreytt.

Hið kærða endurmat fasteignamats eignarinnar er fellt úr gildi.

Pétur Stefánsson

Guðmundur Magnússon

Agnar Gústafsson