

Ár 2010, fimmtudaginn 11. febrúar, var af Yfirfasteignamatshæfing í málinu nr. 8/2009 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Með bréfi dagsettu 8. desember 2009 kærir Guðmundur Hannesson, endurskoðandi, f.h. Harðar Hagelund Guðmundssonar, kt. 210841-3189, úrskurð Fasteignaskrár Íslands dagsettan 1. desember 2009 varðandi tilkynnt fasteignamat fasteignarinnar Hnjúkasel 8 í Reykjavík, fastanúmer 205-7042, fyrir árið 2010.

Kærandi vísar til þess að verðfall hafi orðið á fasteignamarkaði og eignin sé 30 ára gömul og komið að verulegu viðhaldi. Gerð er sú krafa að fasteignamat verði óbreytt.

Í kærubréfi segir:

„Málavextir eru þeir að umbjóðandi minn fær ekki séð að sú matsfjárhæð sem Fasteignaskrá Íslands metur ofangreinda fasteign hans á fái staðist. Vísaði hann á í því sambandi í kæru sinni til þess að enginn frá Fasteignaskrá Íslands hafi komið til að meta eignina auk þess sem ljóst er að lítið hefur verið um fasteignaviðskipti frá bankahruninu í okt. 2008 og fasteignaverð hafi fallið verulega frá þeim tíma. Einnig vísast í þessu sambandi til spár Seðlabankans um þróun fasteignaverðs. Að síðustu gerði umbjóðandi minn kröfu til ítarlegs rökstuðnings fyrir því hvernig Fasteignamatíð komst að þeirri niðurstöðu sem matið ber með sér.

Í úrskurði sínum frá 1. desember sl. vísar fasteignamatíð til nokkurra nýlegra kaupsamninga sambærilegra fasteigna og segir að ekki hafi komið í ljós tilefni til matsbreytinga. Einnig segir í úrskurðinum „Kaupverð í febr. 2009 er upprunalegt kaupverð fært til verðlags í febrúar 2009“

Ekki er í úrskurði Fasteignaskrár Íslands vikið einu orði að þeim rökstuðningi umbjóðanda míns hér að ofan um verulegt fall á fasteignaverði hafi orðið frá bankahruni, eins og m.a. greinagerðir Seðlabankans bera með sér. Fasteignaskrá Íslands vísar til fjögurra kaupsamninga frá árunum 2005-2008 þegar þenslan var sem mest og fyrir bankahrun. Umbjóðandi minn telur fráleitt að telja að sömu forsendur gildi í febrúar 2009.

Ennfremur er bent á að fasteign umbjóðanda míns er 30 ára og komið að verulegu viðhaldi. Ekki verður séð að á hverju sú staðhæfing Fasteignaskrár Íslands byggist að tilgreindir kaupsamningar séu vegna sambærilegra eigna þar sem enginn hafi komið frá Fasteignaskránni til að meta eignina eins og bent er á í kæru til Fasteignaskrár Íslands.“

Erindi þetta var sent Fasteignaskrá Íslands og Reykjavíkurborg til umsagnar með bréfum dagsettum 21. desember 2009.

Í svarbréfi Fasteignaskrár Íslands dagsettu 20. janúar 2010 segir m.a.:

„Eigandi fasteignarinnar gerði athugasemd við tilkynnt fasteignamat fyrir árið 2010. Athugasemdin barst með bréfi dags. 12. júlí 2009. Matsfjárhæð var af eiganda ekki talin geta staðist m.a. vegna þess að enginn hafi frá Fasteignaskrá Íslands komið til þess að meta eignina. Lítið hafi verið um fasteignaviðskipti frá bankahruni í október 2008 og fasteignaverð hafi fallið verulega frá þeim tíma.

Sú endurskoðun fór fram hjá Fasteignaskrá Íslands í kjölfarið og var niðurstaða hennar að matið skyldi standa óbreytt. Úrskurður þess efnis var sendur eigendum með bréfi dagsettu 19. nóvember 2009. Í bréfinu var tilkynnt fasteignamat 2010 borið saman við nánar tiltekna kaupsamninga sambærilegra fasteigna og komist að þeirri niðurstöðu að ekki væri tilefni til matsbreytinga. Úrskurðurinn er svo kærður til yfirfasteignamatshæfingar með bréfi dagsettu 23. nóvember 2009.

Í kærubréfinu eru þau atriði sem bent er á í athugasemdabréfi ítrekuð. Eigandi telur Fasteignaskrá Íslands ekki hafa svarað rökstuðningi eiganda um að verulegt verðfall hafi orðið á fasteignaverði frá bankahruni og því sé fráleitt að telja að sömu forsendur gildi í febrúar 2009. Að auki bendir eigandi á að umrædd fasteign sé 30 ára og komið sé að verulegu viðhaldi. Ekki verði séð að Fasteignaskrá Íslands geti metið að um sambærilegar eignir sé að ræða í þeim kaupsamningum sem vísað var til í úrskurði stofnunarinnar þar sem enginn hafi komið frá Fasteignaskrá Íslands til að meta Hnjúkasel 8.“

Þá eru í bréfinu raktar helstu breytingar sem urðu á framkvæmd fasteignamats með lögum nr. 83/2008 um breytingu á lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001. Því er m.a. lýst að árlegt endurmat fasteignamats komi nú í stað árlegs framreiknings áður og að fasteignamat íbúðarhúsnæðis sé ákvarðað með markaðsaðferð sem byggir að stórum hluta á upplýsingum um eiginleika hverrar eignar og upplýsingum um gangverð fasteigna samkvæmt þinglýstum kaupsamningum. Þá miðast fasteignamat nú við verðlag í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar. Fasteignamat 2010 miðast þannig við verðlag í febrúarmánuði 2009.

Síðan segir í bréfinu:

„Í kaupsamningum þeim sem vísað var í í úrskurðarbréfi stofnunarinnar dags. 1. desember sl. er tilgreint kaupverð á þeim tíma þegar eignin var seld. Í næsta dálki þar á eftir er kaupverðið framreiknað til verðlags febrúarmánaðar 2009 - "kaupverð í febr. 2009" - með tímaleiðréttingu matslíkans sem sjá má á mynd III-1 (bls. 49) í meðfylgjandi skýrslu um fasteignamat 2010. Sjá má að framreiknað kaupverð þriggja af þeim fjórum samningum sem vísað er í er lægra en það var á þeim tíma sem kaupin áttu sér stað - þar sem þróun verðs á sérbyli á höfuðborgarsvæðinu hefur verið á þá leið að verð hefur lækkað frá áramótum 2007-2008. Sú lækkan sem m.a. Seðlabanki Íslands spáði fyrir um hefur því verið tekin til greina í reiknilíkani því sem notað er við útreikning á fasteignamati 2010.“

Loks kemur fram að eignin var síðast skoðuð 2. nóvember 1995.

Umsögn um kærana hefur ekki borist frá Reykjavíkurborg.

Vettvangsganga var boðuð kl. 14:00 föstudaginn 29. janúar 2010 með bréfi til kæranda dags. 22. janúar 2010 og með afriti til Reykjavíkurborgar.

Á vettvang gengu af hálfu Yfirfasteignamatnefndar Pétur Stefánsson og Björn Karlsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni.

Hvorki var mætt af hálfu kæranda né Reykjavíkurborgar. Haft var samband við skrifstofu umboðsmanns kæranda, en hann var vant við látinn og gat ekki tekið síma.

Umrædd eign er tvíbylishús, kjallari, hæð og ris ásamt rúmgóðum bílskúr. Húsið er steinsteypt, byggt 1979 og skráð stærð 354,9 m². Aðalíbúðin er á hæð og í risi, en lítil íbúð í kjallara. Húsið stendur neðan við götu og veit mót sólu.

Eignin var skoðuð hið ytra og allt umhverfi hennar. Húsið virðist vandað að gerð, bárað efni á þaki, innmúruð vatnsbretti undir gluggum og bílgeymsla klædd með flísum. Ástand hússins að utan er ágætt.

Lóð hússins hallar mót suð-suðvestri. Hún er vel frágengin og umhverfi allt hið snyrtilegasta.

Niðurstaða

Hið fyrirhugaða fasteignamat 2010 sem kæran beinist að er að fjárhæð 57.250.000 kr. á verðlagi í febrúar 2009. Kærandi telur að þessi matsfjárhæð fái ekki staðist. Hann bendir á að verulegt verðfall hafi orðið á fasteignum frá bankahruni og að fasteign sín sé 30 ára og komið að verulegu viðhaldi. Þá hafi ekki verið sýnt fram á að tilvísaðir kaupsamningar í úrskurði Fasteignaskrár Íslands séu vegna sambærilegra eigna og krefst kærandi þess að fasteignamat verði óbreytt.

Í lögum um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 6/2001 sbr. einnig lög nr. 83/2008 um breytingu á þeim lögum segir í 27. gr.:

„Skráð matsverð fasteigna skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu 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 febrúar mánuð 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, náttúrufræðingum og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.“

Í 1. mgr. 28. gr. segir ennfremur:

„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 gagnverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.“

Gangverð fasteigna á höfuðborgarsvæðinu er allvel þekkt og kemur fram í markaðskönnunum Fasteignaskrár Íslands. Það er vel þekkt að verulega hægði á verðþróun eigna í sérbylí þegar erfiðleika tók að gæta í íslensku efnahagslífi á árinu 2007 og var verðlag í þessum flokki eigna tekið að lækka nokkru fyrir bankahrun í október 2008 sem kærandi réttilega vísar að. Fasteignaskrá Íslands er þessi þróun að sjálfsgöngu vel kunn og ástæða til að ætla að tillit hafi verið tekið til hennar við hina almennu ákvörðun fasteignamats fyrir árið 2010, sbr. sérrit stofnunarinnar um sama efni frá júlí 2009.

Í úrskurði Fasteignarskrár Íslands, dagsettu 1. desember 2009, er vísað til fjögurra kaupsamninga „sambærilegra fasteigna“ frá árunum 2006 til 2008 í viðkomandi hverfi. Í greinargerð stofnunarinnar til Yfirfasteignamatsnefndar frá 20. janúar 2010 kemur fram að kaupverð þessara eigna var framreiknað til verðlags í febrúarmánuði 2009 með „tímaleiðréttingu matslíkans sem sjá má á mynd 111-1 (bls. 49) í meðfylgjandi skýrslu um fasteignamat 2010“, þ.e. í áður nefndu sérriti stofnunarinnar frá júlí 2009. Framreiknað kaupverð þriggja af fyrrgreindum fjórum samningum er þar lægra en þegar kaupin áttu sér stað samkvæmt útreikningi stofnunarinnar svo sem glögg má sjá í hinum kærða úrskurði. Er því ljóst að Fasteignaskrá Íslands hefur við ákvörðun sína haft hliðsjón af þeirri verðlagsþróun árána 2007 og 2008 sem kærandi vísar að í bréfi sínu.

Yfirfasteignamatsnefnd hefur skoðað umhverfi hinnar kærðu eignar, og m.a. litið á þau hús sem tilgreind eru til samanburðar við Hnjúkasel 8 í hinum kærða úrskurði. Það er skoðun nefndarinnar að hin kærða eign standi, a.m.k. hið ytra, allan samanburð við ofangreindar eignir.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að ekki sé tilefni til að breyta hinum kærða úrskurði, en að hann skuli vera óbreyttur

ÚRSKURÐARORÐ

Úrskurður Fasteignaskrár Íslands dagsettur 1. desember 2009 varðandi Hnjúkasel 8 í Reykjavík, fastanúmer 205-7042, skal vera óbreyttur.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Björn Karlsson