

Ár 2003, miðvikudaginn 29. október, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 59/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með rafbréfi dags. 27. desember 2002 kærir Guðbrandur Gísli Brandsson brunabótamat og fasteignamat fasteignar sinnar að Laugavegi 76a í Reykjavík, fastanúmer 221-8440.

Í bréfi kæranda segir:

„Ég tel Fasteignamat gróflega hækkað í 18.070 og tel það ætti að endurspeglast af kaupverði eignarinnar (markaðsvirði) þar sem stutt er síðan ég keypti viðkomandi eign á 11.150.000 (sjá kaupsamning í ykkar vörslu).

Ég óska eftir að Brunabótamat verði sömuleiðis tekið til skoðunar.

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 5. febrúar 2003 og til Reykjavíkurborgar með bréfi sama dag.

Í svarbréfi Reykjavíkurborgar frá 11. febrúar 2003 er vísað til ákvæða 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, en ekki gerð athugasemd við kærana að öðru leyti

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins dags, 11. júní 2003 segir m.a.:

„Fasteignamati ríkisins hefur borist bréf yfirfasteignamatsnefndar, dags. 5. febrúar sl., þar sem óskað er umsagnar um kæru Guðbrands Gísla Brandssonar, kt. 260166-3879, vegna ákvörðunar Fasteignamats ríkisins frá 12. desember 2002 um niðurstöðu endurmats brunabótamats og fasteignamats fasteignarinnar að Laugavegi 76a í Reykjavík, fastanr. 221-8440.

Í bréfi kæranda til nefndarinnar, dags. 27. desember 2002, er þess krafist að fasteignamat eignarinnar verði lækkað þar sem hækkun þess í kr. 18.070 þús. er mun hærra en kaupverð og endurspegli því ekki markaðsvirði. Þá er þess óskað að brunabótamat verði tekið til endurskoðunar.

Málsmeðferð, kröfur og rökstuðningur.

Þann 15. júní 2001 var fasteignaeigendum send tilkynning um fyrirhugaða niðurstöðu endurmats fasteignamats og brunabótamats sem taka ætti gildi 15. september s.á. Ef fasteignaeigandi sætti sig ekki við þá niðurstöðu gat hann komið athugasemdum sínum á framfæri við Fasteignamat ríkisins fyrir gildistöku matsins 15. september 2001. Athugasemd leiddi til frestunar á gildistöku matsins uns tekin hafði verið afstaða til athugasemdarinnar og gildi þá áfram gamla matið á eigninni þar til farið hafði verið yfir athugasemdina og ný gögn í málinu og ákvörðun tekin um niðurstöðu endurmatsins.

Eigandi gerði athugasemd við endurmat brunabótamats og fasteignamats, dags. 29. ágúst 2001. Þess var krafist að brunabótamat yrði hækkað og fasteignamat lækkað. Röksemdir eiganda fasteignarinnar voru þær að eignin hafi verið keypt [á] 11.150 þús. kr. fyrir tæpum tveimur árum. Hún hafi verið í mikilli niðurníðslu og sé enn í byggingu. Meðfylgjandi athugasemdinni var kaupsamningur, dags. 4. janúar 2000.

Með bréfi, dags. 17. september 2001, til eiganda staðfesti Fasteignamat ríkisins að athugasemdir hefðu borist og gaf skýringar á endurmati brunabótamats og fasteignamats. Tekið var fram að síðasta skoðun á húseigninni hefði farið fram á árinu 1998.

Þá var þess óskað að meðfylgjandi eyðublað um gæðalýsingu fasteignarinnar yrði útfyllt. Ítrekun um að gæðalýsingareyðublað yrði útfyllt var send í bréfi, dags. 17. apríl. Það barst stofnuninni síðan útfyllt og dagsett 7. maí 2002.

Ákvörðun um niðurstöðu endurmats 2001 vegna athugasemda var tekin, eins og að framan greinir 12. desember 2002, og eiganda send tilkynning þar að lútandi, dags. sama dag.

Brunabótamat.

Í 2. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar kemur fram að brunabótamat eigi að taka til þeirra efnislegu verðmæta sem geta eyðilagst í eldi og miðast við *byggingarkostnað* að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands fasteignar að öðru leyti. Brunabótamati er því ekki ætlað að endurspegla söluverðmæti fasteignar heldur byggingarkostnað.”

Þá er í bréfinu fjallað um afskriftir í brunabótamati sbr. lög nr. 34/1999 og verklagsreglur Fasteignamats ríkisins sem m.a. taki tillit til kostnaðar við hreinsun brunarústa er nemi 10% af byggingarkostnaði (endurstofnverði).

Tekið er fram að heildar endurskoðun hafi verið gerð á verðgrunni brunabótamatsins eftir að ákvörðun um niðurstöðu endurmats hafi verið tekin í apríl 2002.

Síðan segir:

„Með vísan til framanritaðs er endurstofnverð (EST) húseignar þeirrar sem hér um ræðir nú 22.075 þús. kr., á verðlagi í október 2002.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna húseignarinnar Laugavegi 76a í Reykjavík byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna, upplýsingum um eignina sem fengust við skoðun 14. ágúst 1998 auk upplýsinga á grundvelli gæðalýsingar eignarinnar, dags. 7. maí 2002.

Byggingarár húseignarinnar er skráð 1920 og afskriftarár hrábyggingarinnar (sökklar, útveggir, þak o.þ.h.) skráð 1950 en frágangslíðir (innréttingar, hurðir, gólfefni o.þ.h.) skráð sama og byggingarár húseignarinnar, þ.e. 1920.

Afskriftir eru um 26% sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir bygginga í venjulegu viðhaldi. Afskrifað endurstofnverð (AEST) miðað við verðlag í október 2002 er 16.403 þús. kr. fyrir húseignina.

Núgildandi brunabótamat vegna íbúðarinnar er 19.161 þús. kr. Brunabótamat er fundið út á sambærilegan hátt og í endurmatinu 2001 og er reikningsformúlan eftirfarandi:

Brunabótamat = (AEST + 0,10 x EST) x 285,6/277,4.

Matsreglur Fasteignamats ríkisins gera ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemi 10% af endurstofnverði. Hlutfallið 285,6/277,4 er breyting á vísitölu byggingarkostnaðar frá október 2002 til júní 2003. Vísitalan í júní 2003 var 285,6 stig. Í október 2002 var vísitala byggingarkostnaðar 277,4 stig.

Brunabótamat húseignarinnar er nú:

$(16.043 + 0,10 \times 22.075) \times 285,6/277,4 = 19.161$ þús. kr.”

Í bréfinu er síðan fjallað um fasteignamat, en þar segir:

„Fasteignamat.

Fasteignamat eignar skiptist í tvennt; fasteignamat húss og fasteignamat lóðar. Samanlögð eiga þessi möt 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. Til að finna gangverð safnar stofnunin saman kaupsamningum og vinnur úr þeim yfirlitsupplýsingar um gangverð fasteigna við kaup og sölu og breytingar á því, sbr. 23. gr. framangreindra laga.

Lóðarmat.

Reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978 mælir m.a. nánar fyrir um hvernig mat einstakra þátta fasteignar skuli hagað. Í 9. gr. er kveðið á um að heildarmatsverð fasteignar skuli skipta niður í matsverð lands eða lóðar, mannvirkja, ræktunar ef um landbúnaðarland er um að ræða og hlunninda. Jafnframt er tekið þar fram að þess skuli gætt að mismunur á verðmæti fasteigna vegna mismunandi legu komi eftir því, sem efni standa til fram í mismunandi land- eða lóðarverði. Í 6. mgr. 8. gr. er síðan mælt fyrir um hvernig mati lóða skuli hagað:

„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. Skál 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 aðsóknar almennings að einstökum verslunarhverfum, hagnýtingar og hagnýtingarkosta með hliðsjón að almennum ákvæðum laga um byggingar- og skipulagsmál og ákvörðun yfirvalda, sem um slík málefni fjalla. Þá ber að taka tillit til þess tilkostnaðar sem það hefur í för með sér að gera lóð hæfa til þeirra nota sem hún er í. Við mat lóða skal fylgt sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.”

„Við ákvörðun hlutdeildar lóðarmats í heildarfasteignamati var tvennt haft í huga: Hver er hlutdeild lóðarkostnaðar í byggingarkostnaði og hvert mundi vera líklegt söluverð lóðarréttindanna ef húsið hyrfi af lóðinni.”

Loks er í bréfinu fjallað um úrvinnslu Fasteignamats ríkisins úr kaupsamningum og hvernig þær upplýsingar eru notaðar til að áætla líklegt gangverð eigna.

Síðan segir:

„Húsmat.

Vísað er til þess sem áður hefur verið rakið að skv. 28. gr. laga nr. 6/2001 skal við ákvörðun matsverðs finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir o.s.frv. Húsmat er fundið á þann hátt að fyrst er heildarfasteignamat ákveðið og lóðarmat dregið frá því.

Staðsetningaráhrifum er náð með margföldunarstuðlum. Þeir sýna hlutfallslega lækkun eða hækkun mats á viðkomandi svæði miðað við höfuðborgarsvæðið í heild. Hér er um tvenns konar stuðla að ræða; svæðastuðla sem virka á fasteignamat og lóðasvæðastuðla sem virka á lóðarmat.”

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd hafa borist vegna hins almenna endurmats fasteigna- og brunabótamats á árinu 2001 óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í málinu með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 8. janúar 2003 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 31. október 2003.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 1. október 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og eigandinn Guðbrandur Gísli Brandsson.

Lýsing fasteignar

Umrædd eign er einbýlishús, byggt í mörgum áföngum, og í raun ósamstæð þyrping húsa sem áður voru í eigu kjötbúðarinnar Borgar og nýtt að mestu sem lager og vinnslurými. Elsti hlutinn, timburhús frá 1920, er kjallari hæð og ris. Ris er manngengt í miðju og nýtt sem svefnloft. Veggir og loft (súð) er panilklætt og málað en lökkuð borð í gólfi. Gluggar eru gamlir með einföldu gleri.

Á neðri hæð er hol og tvö svefnherbergi. Stærra svefnherbergið er með timburbitum og borðum í lofti, málaður panill á veggjum og leirflísar á gólfi. Minna svefnherbergið er með fösudum plötum á veggjum og í lofti en spónaparket á gólfi. Holið er panilklætt og leirflísar á gólfi. Gluggar á hæðinni hafa verið endurnýjaðir með tvöföldu gleri. Ofnar og lagnir hefur verið endurnýjað.

Kjallari er þrískiptur og ekki full lofthæð. Bitar og gólfborð eru í lofti, útveggir forskalaðir og loft málað. Lítill gluggi úr oregon pine er á kjallaranum, sem er dimmur að öðru leyti.

Næsti byggingaráfangi er tengigangur, byggður utan á elsta húsið. Þar er panill í lofti og á veggjum en leirflísar á gólfi og í tröppum. Í ganginum eru oregon pine gluggar með smárúðum og einföldu gleri.

Þriðji byggingaráfanginn er eldhús í dag. Veggir og loft eru plötuklædd að mestu og leirflísar á gólfi. Innrétting er gömul og fremur einföld en flísar milli skápa.

Næstu tveir byggingaráfangar eru fyrrverandi kæli kjötbúðarinnar Borgar. Þar er nú stofa sem verið er að innrétta. Veggir og loft eru plötuklædd nema panill á einum

vegg. Spónaplötur eru á gólfi. Tveir litlir gluggar úr oregon pine og með tvöföldu gleri eru á stofunni.

Síðustu tveir byggingaráfangarnir eru löng ræma Laugavegsmegin. Hún skiptist í geymslu, baðherbergi, músikherbergi og forstofu. Geymslan er plötuklædd og mósaik á gólfi. Þar er hvorki gluggi né ofn, leki frá þaki og ástand lélegt. Baðherbergið er gluggalaust með litlum ofni. Loft er plötuklætt, veggir múrhúðaðir og málaðir en leirflísar á gólfi. Músikherbergið er dimmt og plötuklætt í hólf og gólf. Forstofa er plötuklædd en mósaik á gólfi.

Ýmsir hlutar viðbygginganna eru hálffrágengnir og leki frá þökum á nokkrum stöðum. Þá er hiti ófullnægjandi að sögn eiganda.

Ástand elsta hlutans er mjög þokkalegt að innan en aðrir hlutar eru í afar mismunandi ástandi. Húsin eru bárujárnsklædd að utan og viðhaldsþurfi, sér í lagi elsta húsið.

Lóðin er baklóð og núverandi aðkoma að henni er frá Grettisgötu.

Skráð stærð hússins er 213,1 m² og byggingarár 1920. Lóðarstærð er 279,8 m².

Hið kærða brunabótamat dags. 12. 12. 2002 nemur kr. 18.037.000 m.v. desember 2002, en fasteignamat samtals kr. 18.070.000 sem skiptist í húsmat kr. 14.428.000 og lóðarmat kr. 3.642.000 miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001.

Svo sem fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 11. júní 2003 hefur heildarendurskoðun á verðgrunni brunabótamatsins farið fram eftir að ákvörðun var tekin um hið kærða mat. Þessi endurskoðun hefur leitt til nokkurrar hækkunar á brunabótamati eignarinnar sem eftir þessa hækkun nemur 18.644.000 kr. miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í desembermánuði 2002. Gildandi mat miðað við júnímánuð 2003 nemur 19.161.000 kr. eins og fram kemur í bréfi stofnunarinnar.

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 ennfremur 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 virðingardeggi. 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 fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 11. júní 2003 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 Yfirfasteignamatshæðingafundar með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinnar kærðu eignar, að ekki sé tilefni til að hækka hið kærða brunabótamat, heldur beri að staðfesta það kr. 18.037.000 m.v. vísitölu byggingarkostnaðar í desember 2002, 277,90 stig.

Um fasteignamat

Í lögum nr.6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu segir í 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 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 28. gr.:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir fönnum 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.“

Markmið fasteignamats er samkvæmt framansögðu að meta gangverð fasteignarinnar í heild, jafnframt því sem mat á einstökum þáttum hennar, lóð, mannvirkjum o.s.frv., verður að uppfylla ákvæði laganna og viðkomandi reglugerðar.

Í reglugerð um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 406/1978 segir í 8. gr.:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum.....“

og í 9. gr.:

- „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.“

Af framansögðu er ljóst að einstakir þættir matsins, í þessu tilfelli húsmat og lóðarmat, eru innbyrðis tengdir og mynda samanlagt heildarmatsverð eignarinnar. Af því leiðir að ekki er unnt að fjalla um einn þáttinn án þess að fjalla um mat eignarinnar í heild og skiptingu einstakra þátta innbyrðis.

Nánari ákvæði um lóðarmat er að finna í 6. mgr. 8. gr. sömu reglugerðar, 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.“

Fasteignamat miðast við markaðsverð en upplýsingar um það eru yfirleitt bæði um hús og lóð í senn. Við framkvæmd fasteignamats er eðlilegast að komast að raun um það fyrst, hvert sé gangverð eignarinnar í heild og skipta síðan heildarverðinu niður í þá þætti sem tilgreindir eru í lögnum, þ.e. í því tilfalli, sem um ræðir í þessu máli, í húsmat og lóðarmat. Sé heildarfjárhæð fasteignamats eignarinnar rétt, þ.e. sýni rétt gangverð eignarinnar í heild, umreiknað til staðgreiðslu, hefur breyting til lækkunar á einum þætti fasteignamats í för með sér samsvarandi hækkun á einhverjum öðrum þætti fasteignamatsins.

Fallast má á það með kæranda að hið kærða fasteignamat eignarinnar sé hátt miðað við líklegt gangverð. Kemur þar bæði til slakt ástand hússins en þó einkum ósamstætt byggingarlag hinna einstöku byggingaráfanga og óhagkvæmt fyrirkomulag. Nýlegur kaupsamningur um eignina bendir og í þessa veru.

Lóðin er baklóð en engu að síður verðmæt vegna staðsetningar sinnar í eftirsóttu hverfi. Því þykir eðlilegt að lækkun á fasteignamati eignarinnar komi öll fram í húsmatinu.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að fasteignamat eignarinnar sé hæfilega ákvarðað kr. 12.500.000 miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001, og óbreytt lóðarmat kr. 3.642.000.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat fasteignarinnar að Laugavegi 76a í Reykjavík, fastanúmer 221-8440, telst hæfilega ákvarðað kr. 12.500.000 miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001 og skiptist í húsmat kr. 8.858.000 og lóðarmat kr. 3.642.000.

Gildandi brunabótamat hússins skal vera óbreytt.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Agnar Gústafsson