

Ár 2003, miðvikudaginn 15. október, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 44/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 18. nóvember 2002 kærir Ingimar Jörgensson fasteignamat fasteignar sinnar að Nóatúni 29 í Reykjavík, fastanúmer 201-2472.

Í bréfi kæranda segir:

„Ég kæri hér með endurmat á fasteign minni í húsi nr. 29 við Nóatún. Fasteignamatið 2001 var ásætlanlegt að mínu mati þrátt fyrir að þakið á húsinu leki og vatn komi í íbúðina. Einnig lekur þak bílskúrsins og raflögn er í lamasessi. Auk þess er hvorki heitt né kalt vatn í skúrnum. Ljóst er að verulega kostnaðarsamt er að ráða bót á þessum ágöllum. Óska ég hér með eftir að tillit verði tekið [tíl] ofangreindra galla við endurmat á fasteigninni.

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 28. nóvember 2002 og til Reykjavíkurborgar með bréfi sama dag.

Í svarbréfi Reykjavíkurborgar dags. 3. desember 2002 er vísað til 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, en ekki gerð athugasemd við kærana að öðru leyti.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 24. júní 2003 segir m.a.:

„Fasteignamati ríkisins hefur borist bréf yfirfasteignamatsnefndar, dags 28. nóvember sl., þar sem óskað er eftir umsögn og gögnum af tilefni kæru Ingimars Jörgenssonar, kt. 180922-2969, vegna ákvörðunar Fasteignamats ríkisins frá 29. október sl., um endurmat fasteignamats fasteignarinnar 01 0201 og 70 0101 Nóatúni 29 í Reykjavík með fastanr. 201-2472. Þar kemur fram að fasteignamat íbúðar sé ákveðið 10.018 þús. kr. og bílskúrs 1.486 þús. kr., samanlagt 11.504 þús. kr. Fasteignamat lóðar sé 2.333 þús. kr. og fasteignamat því samtals 13.837.

Í kærubréfi til nefndarinnar, dags. 18. nóvember 2002, krefst kærandi lækkunar á endurmati fasteignarinnar. Telur hann að taka eigi tillit til galla á fasteigninni við endurmatið. Gallarnir séu þeir að þak hússins og bílskúrsins leki. Raflögn sé í lamasessi og hvorki sé heitt né kalt vatn í bílskúrnum. Telur kærandi ljóst að það sé verulega kostnaðarsamt að ráða bót á þessum göllum.

Málsmeðferð, krafa og rökstuðningur aðila.

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 gildistökkunnar 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 fasteignamat bílskúrsins með bréfi dags. 19. júlí 2001. Óskaði kærandi eftir því að matið yrði lækkað þar sem þakið á bílskúrnum lækki. Einnig væri rafmagnsleiðslur í lamasessi og hvorki hiti né vatn í bílskúrnum.

Með bréfi Fasteignamats ríkisins til hans, dags. 27. ágúst 2001, var staðfest móttaka athugasemdarinnar og athygli vakin á því að endurmatið tæki ekki gildi 15. september heldur skyldi þágildandi mat gilda þar til búið væri að taka afstöðu til athugasemdarinnar.

Ákvörðun Fasteignamats ríkisins lá svo fyrir þann 29. október 2002 og var tilkynnt kæranda með bréfi sama dag. Samkvæmt henni var fasteignamat bílskúrsins lækkað um 8,2% frá fyrirhuguðu mati.

Kærandi fór fram á rökstuðning fyrir ákvörðun Fasteignamats ríkisins með bréfi dags. 4. nóvember 2002. Hann var veittur með bréfi Fasteignamatsins þann 8. nóvember 2002.”

Síðar í bréfinu segir:

„Samkvæmt tilkynningu um endurmat sem sent var kæranda í júní 2001 var fyrirhugað mat fyrir bílskúrin ákvarðað 1.541 þús. kr. Vegna athugasemda kæranda var lýsing eignarinnar í Landskrá fasteigna breytt til samræmis við þær athugasemdir en forsenda réttis fasteignamats og brunabótamats er að eignum sé rétt lýst í Landskrá fasteigna.

Niðurstaða endurmats vegna athugasemda var fyrir bílskúrin 1.486 þús. kr. Athuga ber þó að matsverð fasteigna í fjölbýlishúsum hækkaði um 5% áramótin 2001-2002 skv. ákvörðun yfirfasteignamatsnefndar, sbr. auglýsingu um nýtt fasteignamat, nr. 975/2001. Lækkun fasteignamats bílskúrsins vegna athugasemdanna er því úr 1.619 þús. kr. í 1.486 þús. kr. eða um 132 þús. kr. eða 8,2%.

Núverandi fasteignamat fyrir íbúðina (lóðarmat og húsmat) er 12.718 þús. kr. og fyrir bílskúrin 1.536 þús. kr. Heildarfasteignamat er því 14.254 þús. kr.”

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 3. september 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og kærandi Ingimar Jörgensson Ekki var mætt af hálfu Reykjavíkurborgar.

Lýsing fasteignar

Umrædd eign er 4ra herbergja íbúð á 2. hæð í þríbýlishúsi að Nóatúni 29 í Reykjavík ásamt bílskúr. Íbúðin skiptist í borðstofu, stofu, hjónaherbergi, svefnherbergi, eldhús með borðkrók, baðherbergi og gang. Íbúðinni fylgir sérgeymsla í kjallara. Þvottahús og hitaklefi er í sameign.

Veggir og loft í íbúðinni eru múrhúðuð og máluð. Í stofu er teppi á gólfum en fljótandi parket í öðrum íveruherbergjum. Í eldhúsi er dúkur á gólfi. Eldhúsinnrétting er upphafleg og flísar á milli skápa. Í hjónaherbergi er innbyggður málaður skápur. Baðherbergi er tvískipt. Þar eru flísar á gólfi, salerni, tveir vaskar, baðker og litlir skápar.

Á hæðinni er tvöfalt gler í gluggum en gluggar eru upphaflegir. Upphitun er með pottofnum. Íbúðin hefur lítið verið endurnýjuð nema gólfefni í íveruherbergjum.

Ástand íbúðarinnar er gott m.v. aldur. Þó hefur borið á leka frá þaki í stofu, en gert hefur verið við það að sögn eiganda.

Bílskúrin er sérstæður en tengdur húsinu með stuttum gangi og innangengt úr húsinu um sérgeymslu íbúðarinnar. Í skúrnum er hvorki vatn né hiti og rafmagn lélegt. Í lofti er ber plasteinangrun en veggir lauslega þiljaðir og málaðir. Á gólfi er flögnuð málning. Hurð er paníllædd og á brautum. Þak er bárujárnsklætt, nær hallalaust, lélegt og hriplekur. Útveggir eru steypfir og steinaðir. Ástand skúrsins er mjög laklegt. Skráð stærð íbúðarinnar er 108,6 m² auk 41,25 % í 58,4 m² sameign. Byggingarár er 1956. Bílskúrin er skráður 36,3 m².

Hið kærða fasteignamat íbúðarinnar dags. 29.10.2002 nemur kr. 12.351.000 sem skiptist í húsmat kr. 10.018.000 og lóðarmat kr. 2.333.000. Fasteignamat bílskúrs nemur kr. 1.486.000, allt miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001.

Niðurstaða

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 fögum 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.“

Á miðju ári 2001 var gerð heildarendurskoðun á fasteignamati og brunabótamati að beiðni fjármálaráðuneytisins.

Í áðurnefndu bréfi Fasteignamats ríkisins frá 24. júní 2003 kemur fram að þann 15. júní 2001 var fasteignaeigendum send tilkynning um fyrirhugaða niðurstöðu endurmats fasteignamats og brunabótamats sem taka ætti gildi 15. september s.á. Frestur var veittur til 15. september 2001 til að gera athugasemd við hið nýja mat, ella tæki það gildi þann dag. Athugasemd leiddi hinsvegar til frestunar gildistöku uns ný ákvörðun hefði verið tekin.

Í bréfi Fasteignamatsins kemur jafnframt fram að eigandi gerði athugasemd við fyrirhugað fasteignamat bílskúrsins með bréfi 19. júlí 2001. Af bréfinu að ráða gerði eigandi hinsvegar hvorki athugasemd við fasteignamat íbúðarinnar né lóðarmat og tók það því gildi 15. september 2001 og er það óbreytt síðan að undanskildum almennum framreikningi á vegum Yfirfasteignamatsnefndar sbr. 35. gr. laga nr. 6/2001.

Frestur til að gera athugasemd við endurákværð fasteignamat íbúðar er þannig löngu liðinn og ber því að vísa þeim hluta kærunnar frá. Bent er hinsvegar á rétt hagsmunaaðila til að óska endurmats eignar sinnar hvenær sem gild rök hníga til sbr. 31. gr. laga nr. 6/2001.

Öðru máli gegnir um mat bílskúrsins. Niðurstaða Fasteignamats ríkisins varðandi endurmat skúrsins lá fyrir hinn 29. október 2002, kr. 1.486.000 m.v. verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001, og var það tilkynnt eiganda með bréfi sama dag. Eigandi krafðist rökstuðnings fyrir þessu mati og var hann veittur af hálfu Fasteignamati ríkisins með bréfi 8. nóvember 2002.

Eins og áður er getið skoðaði Yfirfasteignamatsnefnd bílskúrinna hinn 3. september 2003. Það er mat nefndarinnar að fasteignamat bílskúrsins sé með hliðsjón af laklegu ástandi hans hæfilega ákvarðað kr. 1.150.000 m.v. verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat bílskúrs nr. 70 0101 að Nóatúni 29 í Reykjavík telst hæfilega ákvarðað kr. 1.150.000 m.v. verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001.

Kæru vegna fasteignamats íbúðar nr. 01 0201 á sama stað er vísað frá Yfirfasteignamatsnefnd.

Pétur Stefánsson

Guðmundur Magnússon

Andrés Svanbjörnsson