

Ár 2003, miðvikudaginn 19. desember, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 15/2003 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dagsettu 26. mars 2003 kæra Konráð Jakobsson kt. 130529-3649 og Þórleif Skarphéðinsdóttir kt. 021139-4409 fasteignamat fasteignar Þórleifar, sem er neðri hæð ásamt bílskúr að Seljalandsvegi 42, á Ísafirði, fastanúmer 212-0197.

Í bréfi kæranda til Yfirfasteignamatsnefndar segir:

„Undirritaður, Konráð Jakobsson og Þórleif Skarphéðinsdóttir, kærum hér með úrskurð Fasteignamats ríkisins varðandi Seljalandsveg 42, Ísafirði, dags. 27/12 2002.

Við notum sömu rök og í kæru til Fasteignamatsins dags. 9/4 2002 og vísum í bréf til þess og fylgigögn og úrskurð Fasteignamatsins dags. 27/12 2002.”

Í kæru til FMR, sem vitnað er til segir:

„Undirritaður kærir hérmeð fasteignamat á Seljalandsvegi 42, Ísafirði. Húsinu sem er 2 íbúðir, var skipt milli mín og konu minnar, Þórleifar Skarphéðinsdóttur í des. 2000.

Fasteignamatið 1. des. þ.á. var	hús	8.521.000
	<u>lóð</u>	<u>413.000</u>
	Alls kr.	8.934.000

Eftir skiptinguna eða 31/12 2000 kemur nýtt mat	hús	9.617.000
	<u>lóð</u>	<u>413.000</u>
	Alls kr.	10.030.000

Fasteignamatið 31. des. 2001	hús	10.238.000
	<u>lóð</u>	<u>1.400.000</u>
	Alls kr.	11.638.000

Við skiptingu hússins milli okkar hjóna í des. 2000 er húsmatið hækkað um kr. 1,1 milj., sem er skrátið, því húsið hefur alltaf verið 2 íbúðir.

Í fasteignamati 31. des. sl. er lóðamatið hækkað úr kr. 413.000 í kr. 1,4 milj., sem mér finnst furðulegt, því lóðin er alltaf sú sama.”

Síðan segir í kæru til YFN:

„Því má bæta við til samanburðar að húsin nr. 36, 38 og 44 við sömu götu eru öll 2 íbúðir. Húsið nr. 44 er minna, en þar eru 2 eigendur. Þessi hús og einnig nr. 40 eru öll með jafn stórar lóðir.

Skiptir það máli í mati húss og lóðar hvort hjón eru skráð eigendur saman, eða sitt í hvoru lagi. Hvorki hús eða lóð stækkar við það. Hinsvegar kostar þetta okkur umtalsvert í fasteignagjöldum, meira. Þetta hærra mat Fasteignamat ríkisins er illskiljanlegt á stað, þar sem húseignir seljast undir fasteignamati, ef þær þá seljast, seint og síðar meir.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 10. apríl, 2003 og til Ísafjarðarbæjar með bréfi sama dag.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 29. október 2003 segir m.a.:

„Málsmeðferð, kröfur og rökstuðningur.

Húsið að Seljalandsvegi 42 á Ísafirði var skráð í fasteignaskrá sem einbýli fyrir 14. desember 2000, en þann dag var skráningu hússins breytt í tvær íbúðir á grundvalli upplýsinga frá byggingarfulltrúa Ísafjarðar, sbr. 19. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, og tók fasteignamatíð þá breytingum, sbr. 30. gr. sömu laga.

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. Ekki barst athugasemd vegna þeirra íbúða sem hér um ræðir.

Fasteignamati ríkisins barst erindi frá eigendum, dags. 9. apríl 2002, eins og áður segir, þar sem talið var að hækkanir á árunum 2000 og 2001 væru langt umfram eðlilegar hækkanir og leiðréttingar.

Í úrskurði stofnunarinnar, dags. 27. desember 2002, var ekki talið tilefni matsbreytinga á téðum fasteignum.”

Um fasteignamat segir svo:

„Fasteignamat.

Fasteignamat eignar skiptist í tvennt; fasteignamat húss og fasteignamat lóðar. Samanlögð eiga þessi mót að endurspeglar 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. laga. Fasteignamat miðast því ekki við gangverð einstakra eigna.

Tekið er fram að við skiptingu húss úr einbýli í tvær sjálfstæðar fasteignir, þ.e. fjölbýli, hækkar að jafnaði samanlagt fasteignamat hússins þar sem hvor íbúðin fyrir sig getur þá gengið sjálfstætt kaupum og sölum. Rannsóknir á kaupsamningum hafa leitt í ljós að markaðsverð tveggja sjálfstæðra fasteigna í fjölbýli er herra en einbýlis sem sé jafnstórt og þær báðar samanlagðar.”

Um lóðarmat segir svo:

„Lóðarmat.

Reglugerðin um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978 mælir m.a. nánar fyrir um hvernig mati 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:.....

.....Við ákvörðun hlutdeildar lóðarmatsins 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. Gögn Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins og Hagstofunnar voru höfð til hliðsjónar, en samkvæmt þeim er hlutdeild lóðarkostnaðar um 20% fyrir einbýlishús og um 10% fyrir 10 íbúða fjölbýli.

Í 28. gr. laga nr. 6/2001 er mælt fyrir um að við ákvörðun matsverðs fasteignar skuli eftir fönnum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv., og sennilegt gangverð ákvarðar með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.

Endurskoðun fasteignamatsins í júní 2001 var framkvæmd með því að samkeyra upplýsingar um gangverð úr rúmlega 17.000 kaupsamningum saman við ýmsar skráningarupplýsingar um

fasteignir, s.s. gerð þeirra, byggingarkostnað, aldur og staðsetningu og finna með tölfræðilegum hætti líklegast gangverð þeirra.

Þessar tölfræðilegu athuganir sýndu að fyrir fjölbýlishús var engin fylgni á milli lóðarstærðar og gangverðs. Með öðrum orðum sagt þá skýrir stærð fjölbýlishúsalóðar á engan hátt gangverðið. Reikniformúlur fyrir fasteignamat íbúða í fjölbýli innihalda þess vegna ekki lóðarstærð. Það sem ræður lóðarmati íbúða í fjölbýli er birt flatarmál eignar og lóðarprósenta.”

Um húsmat segir svo í umsögn FMR:

„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 heildarfasteignamatsverð ákveðið og lóðarmat dregið frá því.

Staðsetningaráhrifum er náð með tvennum hætti. Í fyrsta lagi er margföldunarstuðlum beitt. 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.”

Athugasemdir frá kæranda við greinargerðinni hafa ekki borist.

Umsögn um kæru þessa hefur ekki borist frá Ísafjarðarbæ.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd bárust á liðnu ári óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í málinu með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 9. apríl 2003. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 31. desember, 2003.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 21. nóvember 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni og var eignin skoðuð í fylgd kæranda Konráðs Jakobssonar og eiganda Þórleifar Skarphéðinsdóttur.

Lýsing fasteignar

Húsið að Seljalandsvegi 42 á Ísafirði er 2ja hæða steinhús frá 1959 með tveim íbúðum og innbyggður bílskúr á neðri hæð.

Umrædd eign er 2ja herbergja íbúð, skráð 73,4 m², ásamt bílskúr á neðri hæðinni, skráðum 28,2 m². Íbúðin skiptist í stofu, svefnherbergi, eldhús, lítið baðherbergi, gang, anddyri og stóra geymslu inn af bílskúr. Þvottahús er sameiginlegt með íbúð á efri hæð.

Veggir og loft í stofu, svefnherbergi, eldhúsi og gangi er múrhúðað og málað og fljótandi parket á gólfum. Í eldhúsi er nýleg innrétting sprautulökkuð og viðarlíki á borðum. Í baðherbergi er loft og efsti hluti veggja með furupanel, veggir dúkklæddir eða málaðir og gólf málað. Þar er salerni, vaskur og sturta. Í anddyri eru veggir og loft málað en “terrasso” á gólfi. Í geymslu inn af bílskúr er loft málað, útveggir með rásuðum krossviðarþiljum, innveggir málaðir en dúkur á gólfi.

Ofnar í íbúðinni eru helluofnar með sjálfvirkum lokum. Gluggar eru með tvöföldu gleri, hurðir eru spónlagðar, lakkaðar spjaldahurðir. Íbúðin var öll endurnýjuð fyrir u.þ.b. 5 árum, þ.m.t. raflögn og vatnslagnir.

Bílskúr er með hefðbundnum frágangi og bílskúrshurð á brautum með sjálfvirkum opnara. Málning á gólfi er flögnuð undan nagladekkjum.

Lóðin er í halla mót S-A. Lóðin er vel gróin, há tré og steipt bílskúrsinnkeyrsla. Stéttar eru ýmist steiptar eða hellulagðar. Lóðin er á útmörkum snjóflóðasvæðis (áhættusvæði A skv. tillögum hættumatsnefndar) og gott útsýni út á fjörðinn.

Ástand íbúðarinnar og hússins í heild er mjög gott miðað við aldur. Lóðin er í góðri rækt og hirðu en skrautgrindverk með götu og bílskúrsinnkeyrslu er orðið slitið.

Hið kærða fasteignamat dags. 31. desember, 2001 nemur kr. 5.272.000 sem skiptist í mat á íbúð kr. 3.606.000, mat á bílskúr kr. 1.053.000 og lóðarmat kr. 613.000. Tilefni kærunnar er hin mikla hækkun húsmats og lóðarmats.

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 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.”

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 lögunum, þ.e. í því tilfelli, 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.

Í bréfi kæranda kemur fram að húseignin Seljalandsvegur 42 hafi alltaf verið 2 íbúðir. Það hefur því bersýnilega verið ranglega skráð sem einbýlishús. Við skiptingu húseignarinnar í 2 íbúðir í desember 2000 kom nýtt og hærra mat. Þetta er ekki óeðlilegt því eins og réttilega er bent á í umsögn FMR hafa rannsóknir á kaupsamningum leitt í ljós að markaðsverð tveggja sjálfstæðra fasteigna í fjölbýlishúsi er hærra en einbýlis, sem er jafnstórt og þær báðar samtals. Skiptir þá engu máli hver skyldleiki eigendanna er.

Endurskoðun fasteignamats 2001 gerist í kjölfar tilmæla fjármálaráðuneytisins um endurskoðun fasteignamats íbúðarhúsa og íbúðarhúsalóða um allt land á grundvelli laga nr. 6/2001. Hún leiddi m.a. til hækkunar á húsamati og lóðarmati Seljalandsvegur 42 á Ísafirði svo og nærliggjandi húseigna á Seljalandsvegi, sem nefnd eru til samanburðar í bréfi kæranda. Lóðarmat húsanna nr. 42 og 44 hækkðu sýnu mest þar sem í hvoru húsanna eru skráðar 2 íbúðir, en tölfræðilegt samtengi er milli lóðarmats og fjölda skráðra íbúða.

Að því er varðar mat lóðarinnar er rétt að benda á að lóðarverð í þéttbýli myndast einkum af landverði á viðkomandi svæði, kostnaði við að gera lóðir byggingarhæfar og eftir atvikum endurbótum á lóð en að síðustu og ekki síst af því hvernig leyfilegt er að nýta þær samkvæmt skipulagi. Því betur sem lóðir eru nýttar þeim mun hærra er verð þeirra gjarnan á eftirsóttum stöðum.

Kostnaður við að gera lóðir byggingarhæfar á Ísafirði endurspeglast að verulegu leyti í gatnagerðargjöldum og ýmsum tengigjöldum sem sveitarfélagið innheimtir. Innheimt eru m.a. gatnagerðargjöld og heimæðagjöld vatnsveitu, hitaveitu og rafmagns. Ætla má að þessi gjöld ein hafi numið milli 1000 og 1100 þús. kr. á viðmiðunartíma matsins. Þá er ótalið landverð á viðkomandi svæði, þær endurbætur á lóð sem áhrif kunna að hafa á verðmæti lóðarinnar og loks þau áhrif sem af nýtingarhlutfalli lóðarinnar leiða.

Að teknu tilliti til hins góða ástands íbúðarinnar, bílskúrsins og hússins í heild svo og lóðarinnar á eftirsóttum stað með óhindruðu útsýni og á útjaðri snjóflóðahættusvæða er það mat Yfirfasteignamatnefndar, að hið kærða fasteignamat íbúðar og bílskúrs á 1. hæð hússins Seljalandsvegur 42, svo og lóðar skuli standa óbreytt.

ÚRSKURÐARORÐ

Hið kærða fasteignamat íbúðar og bílskúrs á 1. hæð hússins Seljalandsvegur 42 á Ísafirði svo og lóðar standi óbreytt.

Pétur Stefánsson

Agnar Gústafsson

Andrés Svanbjörnsson