

Ár 2003, miðvikudaginn 30. desember, 2003 var af Yfirfasteignamatssnefnd í málinu nr. 19/2003 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með ódagsettu bréfi mótt. 2. apríl, 2003 kærir Óskar Guðmundsson, kt. 251059-6169 fasteignamat fasteignar sinnar, Sjávargötu 24, Bessastaðahreppi, fastanúmer: 222-5802.

Í bréfi kæranda segir:

„Ég undirritaður kæri fasteignamat eignar minnar Sjávargötu 24 Bessastaðahreppi. Fasteignamat 15. september 2001 er of hátt og endurspeglar ekki gangverð, umreiknað til staðgreiðslu sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum.“

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

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 5. nóv. 2003 segir m.a.:

„Eigandi gerði athugasemd við fasteignamat eignarinnar með bréfi dags. 11. september 2001. Óskaði kærandi eftir því að fasteignamatið yrði lækkað og að núgildandi mat (gamla matið) gildi áfram. Kærandi vísaði til þess að ekkert hefði verið unnið að verðmætaaukningu á húsi eða lóð.“

Með bréfi Fasteignamats ríkisins til kæranda, dags. 4. desember 2001, var móttaka athugasemdarinnar staðfest 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.

Þann 30. október 2002 var eiganda tilkynnt bréflaga ákvörðun Fasteignamats ríkisins um niðurstöðu endurmatsins. Þann 27. desember 2002 hafði kærandi samband við stofnunina símleiðis og óskaði eftir rökstuðningi fyrir ákvörðun fasteignamatsins. Með bréfi dags. 30. desember 2002 var kæranda sendur rökstuðningur fyrir ákvörðun fasteignamatsins og fylgir hann hjálaga.

Eins og fyrr er nefnt var ákvörðun Fasteignamats ríkisins um ákvörðun fasteignamats kærð með ódagsettu bréfi til yfirfasteignamatssnefndar, mótt. 2. apríl 2003. Meginröksemd kæranda er sú að hann telur endurmatið 2001 vera of hátt og ekki endurspeglar gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem ætla mátti að eignin hefði í kaupum og sölum. Kærandi leggur þó engin gögn fram þessari skoðun sinni til stuðnings og vísast um frekari rökstuðning fyrir endurmati fasteigna- og lóðarmats til eftirfarandi kafla. Síðasta skoðun Fasteignamats ríkisins á eigninni fór fram 25. febrúar árið 2000.

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. framangreindra laga. Fasteignamat miðast því ekki við gangverð einstakra eigna.

Lóðarmat.

Reglugerð 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.....

.....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 byggingariðnarins 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 föngum finna tölfraðilega 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.

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 svo sem um gerð þeirra, byggingarkostnað, aldur og legu og finna með tölfraðilegum aðferðum líklegast gangverð þeirra.

Þessar tölfraðilegu athuganir sýndu að sennilegt gangverð sérbýlis má ákvarða með upplýsingum um staðsetningu eignar, byggingarkostnað og aldur hússins, birt flatarmál, lóðarprósentu og lóðarstærð. Fasteignamat, þ.e. húsmat + lóðarmat, er þess vegna reiknað út frá þessum stærðum. Lóðarmat sérbýliseigna er háð staðsetningu, birtu flatarmáli, lóðarprósentu og lóðarstærð.”

Um húsmat segir 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 tölfraðilega 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 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.”

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi 12. nóvember 2003.

Athugasemdir frá kæranda við greinargerðinni hafa ekki borist.

Umsögn um kæru þessa hefur ekki borist frá Bessastaðahreppi.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem fyrir Yfirfasteignamatsnefnd lágu er erindi þetta barst óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í málinu með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 9. apríl 2003 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 31. desember 2003.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 12. desember, 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Andrés Svanbjörnsson og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og kærandi, Óskar Guðmundsson.

Ekki var mætt af hálfu Bessastaðahrepps.

Lýsing fasteignar

Húseignin Sjávargata 24 er einlyft einbýlishús með stórum bílskúr. Húsið er timburhús, Steni-klætt að utan með járn á þaki.

Íbúðin skiptist í samliggjandi stofu og sjónvarpshol, skála, hjónaherbergi, tvö svefnherbergi, eldhús með borðkrók, forstofu, baðherbergi, gestasnyrtingu og þvottahús/geymslu.

Í stofu og sjónvarpholi er viðarlíki í lofti en önnur loft og veggir í húsinu eru plötuklædd og máluð. Plastparket er á gólfum í stofu, sjónvarpsholi, skála og eldhúsi. Í hjónaherbergi og öðru svefnherberginu eru máluð gólf en filtteppi á hinu.

Í eldhúsi er stór eldhúsinnrétting. Í baðherbergi eru salerni, vaskur og sturta. Gólf er málað og plastplötur umhverfis sturtubotn. Í forstofu og gestasnyrtingu er dúkur á gólfi. Þvottahús er með máluðu gólfi og nokkurri geymsluaðstöðu.

Gluggar í húsinu eru úr vönduðum viði og með tvöföldu einangrunargleri. Ofnar eru stálofnar með sjálfvirkum stjórnlokum. Innihurðir eru málaðar spjaldahurðir. Nokkuð vantar á að íbúðin sé fullbúin, og fyrirkomulagi hefur verið raskað frá upphaflegri teikningu

Bílskúrin er rúmgóður en hálffrágenginn að innan og með bráðabirgðahurð.

Lóðin umhverfis húsið er nánast ófrágengin.

Hið kærða fasteignamat dags. 30. október, 2002 nemur kr. 20.425.000 sem skiptist í mat á íbúð kr. 14.095.000, mat á bílskúr kr. 2.213.000 og mat á lóð kr. 4.117.000 miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001.

Skráð stærð íbúðar er 169,4 m², bílskúrs 36,0 m² og lóðar 1.309,4 m².

Tílefni kærunnar er hækkun fasteignamats 15. september, 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 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. Mat húss og lóðar er þannig nátengt og getur breyting á einum þætti kallað á breytingu á öðrum þannig að rétt heildarmat sé tryggt.

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 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.

Við vettvangsgöngu upplýsti kærandi að hann hefði fest kaup á fasteigninni að Sjávargötu 24 í Bessastaðahreppi í maí, 2000 og var kaupverðið þá 16,4 millj.kr. Síðan hafi nánast engar endurbætur á húsi og lóð farið fram, er auka mættu verðmæti eignarinnar.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar, að teknu tilliti til ástands íbúðar og bílskúrs, sem hvort tveggja er ófullgert, að hið kærða fasteignamat miðað við verðlag í nóvember 2001 sé hæfilega ákvarðað sem hér segir:

Matsverð íbúðar	kr. 13.000.000
Matsverð bílskúrs	kr. 1.200.000
Matsverð lóðar óbreytt	kr. 4.117.000

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat Sjávangötu 24 í Bessastaðahreppi miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001 er ákveðið þannig; að matsverð íbúðar verði kr. 13.000.000 og bílskúrs kr. 1.200.000. Matsverð lóðar standi óbreytt.

Pétur Stefánsson

Agnar Gústafsson

Andrés Svanbjörnsson