

Ár 2010, fimmtudaginn 6. maí, var af Yfirfasteignamatshæfnd í málinu nr. 13/2009 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dagsettu 21. desember 2009 kærir Stefán E. Matthíasson, kt. 040558-5199, úrskurð Fasteignaskrár Íslands, dagsettan 5. október 2009, um fasteignamat lóðar, íbúðarhúss og bílskúrs að Smáragötu 13 í Reykjavík. Fasteignin Smáragata 13, fastanúmer 200-9255, er eign kæranda.

Krafa kæranda er að úrskurður Fasteignaskrár Íslands um fasteignamat verði felldur úr gildi.

Í kærubréfi segir að kærandi hafi sent athugasemdir til Fasteignaskrár Íslands vegna áætlunar um endurmat á fasteignamati fyrir árið 2010. Athygli hafi vakið mikil hækkun á matshlutum, húsa um 42,7% og lóðar um 108,1%, sem kærandi hafi talið og telji enn engar forsendur vera fyrir. Um málavexti segir í bréfinu:

„Hækkun fasteignamats húsa og lóðar var mótmælt og krafist lækkunar á ný til fyrra mats. Auk ofangreinds var óskað að tekið yrði tillit til þess að bílskúr á lóðinni hafði verið rifinn þar sem hann var ónýtur. Auk þess stæðu yfir breytingar og viðgerðir á íbúðarhúsi vegna leka og steypuskemmda. Koparklæðning á þaki er ónýt og ráðist var í bráðabirgðarviðgerðir þar sem ill mógulegt er af fjárhagsástæðum að endurgera þak með koparklæðningu í upprunalegri mynd. Á næsta ári yrði þakklæðning líklega endurgerð með hefðbundnu bárujárni.

Í bréfi FÍ dagsettu 5. október 2009 var hafnað áður nefndum óskum undirritaðs á þeim forsendum að þrjár eignir og kaupsamningar vegna eignaskipta á þeim (Laufásvegur 68, Smáragata 7 og 10) endurspegli forsendur fyrir nýju mati á fasteign og lóð Smáragötu 13. Athygli vakti að kaupsamningar vegna þessa tilgreindu þriggja eigna eru frá árunum 2005, 2006 og 2007. Verð er skv. úrskurðinum „fært til verðlags“ frá söludegi til febrúar 2009 án þess að það sé skýrt nánar hvernig það sé gert eða lagastöð fyrir þessari framkvæmd. Ekki kemur heldur fram að tekið sé tillit til almennt lækkaðs fasteignaverðs í reikningi þessum. Engir kaupsamningar vegna eignaskipta í febrúar 2009 virðast liggja til grundvallar þessarar ákvörðunar. Auk þess er ekki tekið tillit til þess að bílskúr hefur verið rifinn og meiriháttar viðgerðir standi yfir eða eru fyrirhugaðar á húseigninni...“.

Þá kemur fram í bréfinu að óskað hafi verið eftir rökstuðningi fyrir úrskurðinum þar sem tilgreind atriði yrðu skýrð. Svar við þeirri beiðni hafi borist rúmum tveimur mánuðum síðar þar sem ekki hafi verið efnislega svarað óskum um rökstuðning.

Síðan segir:

„Undirritaður telur sem fyrr ofangreinda ákvörðun um þessa miklu hækkun fasteignamats húsa og lóðar ekki hafa lagastöð. Fasteignaverð og lóðaverð hefur ekki hækkað sem stutt getur þessar miklu hækkunir og ekki hefur verið tekið tillit til liðar 5 hér að ofan. Aðferðafræði FÍ er ekki skýrð í bréfi FÍ á fullnægjandi hátt þannig að ljóst megi telja að hún sé í samræmi við lög um skráningu og mat fasteigna gr. 27. nr. 6/2001 með síðari breytingum gr. 15, nr. 83/2008...

Undirritaður óskar hér með eftir úrskurði Yfirfasteignamatshæfndar í ofan greindu máli þar sem krafa er gerð um ógildingu fyrra mats FÍ fyrir árið 2010. Það er sjónarmið undirritaðs að ekki hafi verið tekið tillit til ástands fasteignar í umræddu mati svo og að niðurstaða FÍ endurspegli ekki „gangverð umreiknað til staðgreiðslu“ fasteignar og allra síst lóðar.“

Yfirfasteignamatshæfnd óskaði með bréfum dagsettum 8. janúar 2010 eftir umsögnum frá Fasteignaskrá Íslands og Reykjavíkurborg.

Umsögn Fasteignaskrár Íslands er dagsett 1. mars 2010. Þar eru raktar helstu breytingar sem urðu á framkvæmd fasteignamats með lögum nr. 83/2008 um

breytingu á lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Því er meðal annars lýst að árlegt endurmat fasteignamats komi nú í stað árlegs framreiknings áður og að fasteignamat miðist nú við verðlag í febrúarmánuði næst á undan matsgerð enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar.

Fram kemur að endurmat fasteigna byggist að stórum hluta á upplýsingum um eiginleika hvernar eignar og um gangverð á fasteignamarkaði samkvæmt þinglýstum kaupsamningum. Fasteignamat íbúðarhúsnæðis sé metið með markaðsaðferð. Gert sé reiknilíkan sem lýsi sambandi gangverðs við stærð, gerð og staðsetningu eigna. Reiknilíkanið sé gert með aðhvarfsgeiningu. Búin sé til reikniformúla sem reikni gangverð þannig að mismunur milli hins reiknaða verðs og kaupverðs samkvæmt kaupsamningum verði sem allra minnstur. Þannig hafi verið gerðar 11 matsformúlur, 6 fyrir sérbýli og 5 fyrir fjölbýli, í samræmi við 44 þúsund kaupsamninga um land allt.

Þá segir í umsögn Fasteignaskrár:

„Matsformúla fyrir sérbýli á höfuðborgarsvæðinu grundvallaðist á 6.590 kaupsamningum frá árunum 2004 til 2009. Smáragata 13 tilheyrir verðsvæði nr. 31 sem kallast Suður Þingholt. Hlutfallslegt verðmæti þess svæðis ákvarðaðist af 18 kaupsamningum á því svæði. Hér er um eitt verðmætasta svæðið á höfuðborgarsvæðinu að ræða. Þó eru sjávarlóðir á Seltjarnarnesinu sunnanverðu herra metnar, eignir þar eru 35% hærri en í Suður Þingholtum. Mat sérbýlis í Suður Þingholtum er 54% herra en mat samsvarandi eigna í Grafarvogi og 26% herra en mat í Fossvogi.

Kærandi hefur ekki reynt að sýna fram á að hið nýja fasteignamat sé ekki í samræmi við gangverð í febrúar 2009. Hækkarir frá eldra mati eru til komnar vegna þess að það var of lágt, en ekki vegna almennra verðbreytinga á tímabilinu. Vissulega virðast breytingar standa yfir, heimilað byggingarmagn á lóðinni er nú 418 fermetrar. Ekki verður betur séð en að viðbygging sé risin við húsið, viðbygging sem ekki er komin í skráningu eða mat. Hins vegar virðist bílskúrin standa enn og hefur Reykjavíkurborg ekki breytt skráningu bílskúrsins þrátt fyrir bréf Fasteignaskrár Íslands til borgarinnar dags. 13. júlí 2009.

Forsendur fyrir fasteignamati birtast á heimasíðu stofnunarinnar. Fyrir fasteignina Smáragötu 13, fastanúmer 200-9255 eru þær sem hér segir:

Eign	
Fastanúmer	200-9255
Heiti	Smáragata 13 01-0101
Flokkun	Einbýlishús
Bygging	
Staða	Fullgert
Byggingarár	1953
Byggingarefni	Steypa
Flatarmál (m²)	
Íbúð á hæð	233,3
Geymsla o.fl.	24
Bílskúrar í séreign	22,8
Lóð (hlutdeild eignar)	910,0
Aðstaða o.fl.	
Fjöldi baðkara	2
Fjöldi sturta	1
Fjöldi klósetta	4
Fjöldi hæða í íbúð	2
Ummál húss	47
Meðal flatarmál hæða í húsi	85,8
Matssvæði	
Matssvæði	Suður-Þingholt

Áréttað er að fasteignamat eignarinnar Smáragata 13 er ekki unnið eingöngu á grundvelli þeirra samninga sem vísað er til í úrskurðarbréfi dags. 5. október sl. Þeir samningar eru birtir í dæmaskyni til að varpa ljósi á gangverð og bera saman hvernig útreiknað fasteignamat sambærilegra eigna er miðað við framreiknað kaupverð eignanna. Borið er saman annars vegar útreiknað fasteignamat 2010 sem byggir á eiginleikum eignarinnar s.s. stærð og staðsetningu og matsformúlum (sem sjá má í meðfylgjandi skýrslu) og hins vegar raunverulegt kaupverð eigna á sama svæði framreiknað miðað við tímaleiðréttingu matslíkans sem sjá má á mynd III-1(bls. 49) í meðfylgjandi skýrslu um fasteignamat 2010.

Á mynd þeirri sem tímaleiðréttingin er sýnd má sjá að þróun verðs á sérbylí á höfuðborgarsvæðinu hefur verið á þá leið að verð hefur lækkað frá áramótum 2007-2008. Verðlækkun hefur bæði verið tekin inn í framreikning raunverulegu samningana sem og í útreikningum á fasteignamati. Sú lækkun 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 að því leyti sem hún var komin fram í febrúar 2009. Eignir þær sem vísað er til í úrskurðarbréfi eru taldar hæfar til samanburðar þar sem þær eru af sömu flokkun, af svipaðri stærð og á sama svæði.

Til frekari glöggvunar á gangverði í Suður Þingholtum eru hér birtir 10 kaupsamningar:

Fastanr	Heiti	Kaupdagur	Kaupverð þús.kr	Núvirði þús.kr	Núvirði í febr 2009	Birt flatarmál	Núvirði kr/m ²
2009199	Bergstaðastræti 74A	24.8.2005	42.000	40.568	48.943	118,5	413.023
2009264	Smáragata 7	16.9.2005	73.000	70.449	83.977	317	264.912
2009250	Laufásvegur 68	6.3.2006	95.000	91.401	101.367	312,8	324.063
2007278	Fjólugata 13	22.12.2006	79.000	77.923	84.975	232,9	364.857
2007278	Fjólugata 13	14.5.2007	85.000	83.276	84.298	232,9	361.948
2009296	Smáragata 10	23.8.2007	90.000	87.619	84.820	375,6	225.824
2007400	Laufásvegur 48A	14.9.2007	57.000	56.027	53.435	127,6	418.773
2009263	Smáragata 9	21.1.2008	97.000	92.407	84.587	204,8	413.024
2009296	Smáragata 10*	8.4.2009	122.500	114.250	118.308	375,6	314.984
2009301	Smáragata 14*	8.4.2009	55.000	46.750	48.411	147	329.323
	Samtals				793.121	2444,7	324.425

* Smáragata 14 tekin upp í Smáragötu 10, afföll af makaskiptun 15%
Smáragata 14 seldist síðan þann 30.7.2009 á 45 millj.kr.

Áréttað er að við útreikning fasteignamats 2010 er mun meira tillit tekið til þess að verðmæti eigna er talsvert breytilegt eftir staðsetningu. Breyttar matsaðferðir (endurmat í stað framreiknings eins og að ofan greinir) endurspeglar betur þá staðreynd að verð er misjafnt eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu. Því má segja að ákveðin leiðrétting hafi orðið á fasteignamati í ár. Í sumum hverfum var fasteignamat orðið mun lægra en markaðsverð og í slíkum tilvikum getur mat hækkað þrátt fyrir lækkandi fasteignaverð.

Eignin var síðast skoðuð 23. nóvember 2002. Heildarfasteignamat eignarinnar fyrir árið 2010 var ákvarðað 82.500 þús. krónur. Hjalagt fylgir skýrsla um fasteignamat 2010, afrit af tölvupósti kæranda dags. 22. júní 2009, afrit af bréfi til sveitarfélagsins dags. 13. júlí 2009, úrskurðarbréf Fasteignaskrár Íslands dags. 5. október 2009, ósk kæranda um rökstuðning dags. 12. október 2009, rökstuðningur Fasteignaskrár Íslands dags. 17. desember 2009 auk ljósrita af kaupsamningum þeim sem vísað var í í úrskurði Fasteignaskrár Íslands dags. 5. október sl. Skýrslan útskýrir vel hvaða þættir hafa áhrif á útreikning matsins og hvernig það er unnið og er hún hluti af greinargerð þessari.

Umsögn Fasteignaskrár Íslands var send kæranda til kynningar með bréfi dagsettu 5. mars 2010 og honum gefinn kostur á að koma með athugasemdir. Athugasemdir bárust frá kæranda með bréfi dagsettu 10. mars 2010 þar sem ítrekaðar eru þær málsástæður kæranda að aðferðafræði Fasteignaskrár Íslands við framkvæmd mats hafi ekki lagastöð og að ekki sé tekið tillit til þess að bílskúr hafi verið rifinn og

meiriháttar viðgerðir standi yfir eða séu fyrirhugaðar á fasteigninni. Engir kaupsamingar vegna eignaskipta í febrúar 2009 hafi legið til grundvallar og ekki komi fram að tekið sé tillit til lækkaðs kaupverðs.

Hvað varðar yfirlit í greinargerð Fasteignaskrár Íslands um 10 sölur eigna í Suður Þingholtum segir í bréfinu:

„Athygli vekur að síðustu tvær sölurnar eru utan umrædds viðmiðunartímabils eða í apríl 2009. Þar var um flókna fléttu makaskipta að ræða sem öllum hér í götunni var vel kunnugt um þar sem einungis tveir fyrstu samningarnir eru nefndir til sögunnar í þessari töflu. Af þeim 8 sölum sem eru fyrir febrúar 2009 eru tveir frá árinu 2005, tveir frá árinu 2006, þrír frá árinu 2007 og einn frá árinu 2008. Þrír þessara samninga hafa þegar verið nefndir sem forsenda mats FÍ skv. bréfi FÍ frá 5. október 2009 þar sem undirritaður gerði athugasemdir við nefnt mat. Verulegt misræmi er hins vegar í þeim tölum og tölum í greinargerðinni. Enn á ný er ekki gerð grein fyrir því hvernig söluverð þessara fasteigna er „fært til verðlags“ í febrúar 2009 og þannig lagt til grundvallar ákvörðun FÍ um úrskurðað fasteignamat.“

Umsögn hefur ekki borist frá Reykjavíkurborg.

Ekki varð af fyrirhugaðri vettvangsgöngu Yfirfasteignamatshófnar vegna afstöðu kæranda. Í tölvuskeyti hans til nefndarinnar dagsettu 9. mars 2010 kom fram að ekki væru sérstakar óskir um að vettvangsganga eigi sér stað. Er m.a. vísað til þess að viðgerðir standi yfir á húseigninni og muni gera svo út þetta ár. Ástand hússins sé því ekki lýsandi fyrir ástand þess í febrúar 2009. Segir að í kærnu til nefndarinnar sé tekist á um aðferðafræði sem Fasteignaskrá Íslands beiti til ákvörðunar á fasteignamati. Með vísan til efnis tölvuskeytisins var kæranda tilkynnt með bréfi, dagsettu 6. apríl 2010, að nefndin muni kveða upp úrskurð án undanfarandi vettvangsgöngu á grundvelli fyrirbyggjandi gagna ef ekki bærust athugasemdir frá kæranda við þá málsmeðferð. Í bréfinu var vakin athygli á tilgangi vettvangsgöngu þ.e. er að tryggja á mál séu nægilega upplýst áður en kveðinn er upp úrskurður og að skortur á upplýsingum hafi ekki áhrif á niðurstöður nefndarinnar. Frekari athugasemdir bærust ekki frá kæranda.

Niðurstaða.

Kærandi krefst ógildingar á ákvörðun Fasteignaskrár Íslands um fasteignamat fasteignarinnar Smáragötu 13 fyrir árið 2010.

Í 1. og 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008 um breytingu á þeim lögum, segir:

„Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar 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 febrúarmánuð 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, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.“

Í 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001 segir:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir fongum finna tölfræðilega fylgni gagnverðs 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.“

Hið kærða fasteignamat Smáragötu 13 sem tók gildi 31. desember 2009 nemur 82.500 þús. kr. Þar af er lóðarmat 25.800 þús. kr. Matið miðast við verðlag í febrúarmánuði 2009, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 og 15. gr. laga nr. 83/2008.

Til stuðnings kröfu sinni vísar kærandi til þess að aðferðir Fasteignaskrár Íslands hafi ekki lagastoð og að ekki hafi verið tekið tillit til lækkaðs kaupverðs.

Við ákvörðun almenns fasteignamats sem taka skyldi gildi 31. desember 2009 var byggt á matslíkani sem lýsir sambandi kaupverðs og skráðra eiginleika fasteigna svo sem stærð, gerð, búnaði og staðsetningu eigna. Að mati Yfirfasteignamatsnefndar er sú aðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001.

Í athugasemdum til Fasteignaskrár Íslands óskaði kærandi eftir því að tekið yrði tillit til þess að bílskúr á lóðinni hafi verið rifinn þar sem hann hafi verið ónýtur. Auk þess sem stæðu yfir viðgerðir á húsinu. Ekki verður séð af hinum kærða úrskurði að fjallað hafi verið um og kannað hvort sérstakar aðstæður varðandi fasteignina gætu leitt til frávika frá almennum forsendum fasteignamats. Í greinargerð Fasteignaskrár Íslands kemur fram að eignin hafi síðast verið skoðuð 23. nóvember 2003. Með hliðsjón af efni athugasemda kæranda telur nefndin að Fasteignaskrá Íslands hefði átt að kanna sérstaklega hvort tilefni væri til frávika frá almennum forsendum með tilliti til ástands eignarinnar. Með hliðsjón af því telur nefndin að fallast beri á kröfu kæranda um að fella skuli hinn kærða úrskurð úr gildi og leggja fyrir Fasteignaskrá Íslands að taka málið til meðferðar að nýju.

Úrskurðarorð

Úrskurður Fasteignaskrár Íslands þann 5. október 2009 um fasteignamat Smáragötu 13 í Reykjavík, fastanúmer 200-9255, er felldur úr gildi og lagt fyrir stofnunina að taka málið til meðferðar að nýju.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Friðrik Már Baldursson