

Ár 2003, föstudaginn 27. júní, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 33/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 25. júlí 2002 kæra Árni Geirsson kt. 131260-2379 og Halldóra Hreggviðsdóttir kt. 250159-4399 ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignamats og brunabótamats húseignar sinnar (01 0101) að Sólheimum 36 í Reykjavík, fastanr. 202-1904.

Í bréfi kærenda segir:

„Undirritaðir eigendur húseignarinnar Sólheimar 36 í Reykjavík (202-1904) óska eftir því að Yfirfasteignamatsnefnd heimili frávík frá venjulegum matsreglum á þeim forsendum að eignin falli illa að reglunum og niðurstaða fasteigna- og brunabótamats gefi því ekki rétta mynd af verðmæti eignarinnar.

Rökstuðningur: Eignin er steinhús frá árinu 1928, áður bóndabær í útjaðri Reykjavíkur.

Núverandi eigendur hafa frá árinu 1991 staðið að algerri endurnýjun hússins eins og þegar hefur verið tíundað ítarlega í gögnum sem send voru fasteignamati vegna athugasemda við endurmat.

Við teljum að nýtt mat frá maí 2002 í kjölfar athugasemda okkar gefi enn ekki rétta mynd af verðmæti eignarinnar þó nokkuð hafi þokast í áttina. Eftir endurnýjun hússins er það fallegt dæmi um byggingarlist þriðja áratugarins og sker sig verulega úr götumyndinni við Sólheima, en þar er fátt um fína drætti í byggingalist að öðru leyti. Við teljum að þessi sérstaða og aldur hússins ásamt endurbyggingu með fullri virðingu fyrir upphaflegum stíl geri húsið að mörgu leyti eftirsóknarverðari eign heldur en tíu ára gömul hús eru almennt. Þetta er sambærilegt við antik sem selst á hærra verði en ný húsgögn. Vinnureglur fasteignamats virðast aðeins líta á aldur sem neikvæðan (virðisminnkandi) þátt hins almenna kaupanda. Minna má á að í vinnureglum fasteignamats er tekið tillit til þátta sem varða huglægt mat, eins og t.d. staðsetningu, sem hefur ekkert með hina efnislegu byggingu að gera. Fordæmið er því fyrir hendi. Með þessari kæru viljum við því fara fram á að umrædd húseign verði losuð undan hinum almennu vinnureglum og hún fái sérstaka meðferð þar sem markmið fasteigna- og brunabótamats er haft að leiðarljósi en ekki almennar formúlur.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 22. ágúst 2002 svo og til Vátryggingafélags Íslands hf. og Reykjavíkurborgar með bréfum þann sama dag.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 8. maí 2003 segir m.a.:

„Eigendur gerðu athugasemd við endurmat brunabótamats með bréfi, dags. 14. september 2001, þar sem þeir töldu brunabótamat hússins óeðlilega lágt með hliðsjón af markmiði brunabótamats, þannig að mögulegt væri að byggja samskonar hús fyrir þá fjárhæð að teknu tilliti til aldurs og ástands. Eðlilegra væri að brunabótamat væri jafnhátt fasteignamati með frádrætti sem 5-10 ára gömlu húsi sé ætlaður og krafist var að Fasteignamat ríkisins leiðrétti endurmatið með það í huga. Krafan var studd þeim rökum að byggingarár hússins væri 1928, en það hafi verið algerlega endurnýjað frá árinu 1990 með miklum tilkostnaði og að allir byggingarhlutar hússins hafi verið færðir í jafngott horf og í nýju húsi. Þá var í dæmaskyni viðamiklum endurbótum hússins lýst í tíu liðum.

...

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

...

Endurmat brunabótamats húseignarinnar að Sólheimum 36 í Reykjavík er grundvallað á kostnaðarmatskerfi Fasteignamats ríkisins. Hverju húsi er skipt upp í byggingarluta í samræmi við kostnaðarmatskerfið og til viðbótar kostnaðarliðum byggingarluta er bætt við kostnaði við eftirlit, stjórnun verktaka og verkkaupa og fjármagnskostnaði. Kostnaður þessi leggst á grunnverð hvers byggingarluta og er álagningin 13%. Verðgrunnur kostnaðarmatskerfisins er byggingarkostnaður einstakra byggingarluta vísitöluhúsa Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins og Hagstofu Íslands. Magntölur byggingarluta byggjast annars vegar á upplýsingum frá byggingarfulltrúa eða fengnar við vettvangsskoðun. Kostnaður er fundinn með þeim hætti að einingarverð hvers byggingarluta er margfaldað með stærð hans. Gæða- og efnisstuðlum er svo beitt og lýsa þeir frávikum hvers byggingarluta frá vísitöluhúsinu.

Samtala kostnaðar byggingarhlutanna er endurstofnverð (EST), en það er áætlaður heildarendurbyggingarkostnaður húseignar, án opinberra gjalda og án kostnaðar vegna lóðarfrágangs.

...

Með vísan til framanritaðs er endurstofnverð nú 18.735 þús.kr.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna húseignarinnar að Sólheimum 36 í Reykjavík byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna, upplýsinga um eignina sem fengust við síðustu skoðun þann 7. maí 2002. Um er að ræða steipt hús á þremur hæðum. Byggingarár eignarinnar er skráð 1930 og afskriftarár hið sama. Afskriftir eru um 25%, sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir byggingar í venjulegu viðhaldi. Afskrifað endurstofnverð (AEST) miðað við verðlag í október 2002 er 14.051 þús.kr.

Núgildandi brunabótamat húseignarinnar er nú 16.395 þús.kr. Reikningsformúla brunabótamats er eftirfarandi:

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

Umsögn hefur hvorki borist frá Vátryggingafélagi Íslands hf. né Reykjavíkurborg.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd hafa borist vegna hins almenna endurmats fasteigna- og brunabótamats óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem bárust síðsumars 2002 með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 9. október 2002 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 30. júní 2003.

Yfirfasteignamatsnefnd fór í vettvangsgöngu að Sólheimum 36 miðvikudaginn 30. apríl kl. 16:00. Mættir voru nefndarmennirnir Andrés Svanbjörnsson og Guðmundur Magnússon ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Gengið var um húsið og það skoðað í fylgd Árna Geirssonar, annars eiganda fasteignarinnar. Eigandi staðfesti að hann kærði bæði fasteignamat og brunabótamat hússins. Einnig áréttaði hann fyrri rök fyrir kærunni, einkum að staðlaðar aðferðir næðu ekki til verðmætis endurnýjunar og sérstöðu hússins.

Lýsing húseignar

Húsið er steipt og byggingarár hússins „Urða“ er skráð 1930 en eigandi taldi það hafa verið byggt árið 1928. Skráð stærð er 159,6 m². Núverandi eigendur keyptu það árið 1989 og hefur húsið tekið gagngerum endurbótum síðan þá; skipt hefur verið um gluggapósta og þeir sérfræstir í nýjum fögum í upprunalegum stíl; tvöfalt nýtt gler er í gluggum; pípulögn er ný sem og ofnar og raflögn; nýr þakpappi og nýtt bárujárn eru á þaki; gólfefni eru ný; drenlögn er ný.

Húsið er kjallari, hæð og portbyggt ris. Á hæðinni er lítil forstofa með flísagólfi, innri forstofa sem er parketlögð (Jatoba) sem og tvær samliggjandi stofur og eldhús. Eldhúsinnrétting er frá 1991. Útveggir eru með korkeinangrun. Teppalagður stigi er upp

í risið. Í því eru þrjú dúklögð herbergi og baðherbergi sem er óuppgert, en flísar eru þar á gólfi sem eru komnar til ára sinna. Einn kvistur er á risinu. Háaloft er nýtt sem geymsla. Gengið er um teppalagðan stiga niður í kjallara hússins. Þar er gangur og þvottaherbergi, hvorttveggja flísalagt. Tvö herbergi eru þar parketlögð og einnig eru þar lagnakompur. Steinveggir u.þ.b. 40 cm að þykkt eru í kjallaranum og lofthæð er um 2 m. Lítið glerhús er á ræktaðri lóð.

Niðurstaða um fasteignamat húseignar

Í lögum nr.6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu segir í 3. gr.:

„Fasteign samkvæmt lögum þessum er afmarkaður hluti lands, ásamt lifrænum og ólifrænum 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 solum 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 solum.....”

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 tilviki 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.

Hið kærða fasteignamat hússins skv. útskrift FMR, dags. 7. maí 2002, nemur kr. 12.485 þús. og miðast það við fasteignamat í nóvembermánuði 2001.

Yfirfasteignamatsnefnd fellst á það með kærendum að húsið sker sig úr öðrum húsum í hverfinu m.t.t. aldurs og byggingargerðar. Ekki er ólíklegt að þetta höfði til ákveðins kaupendahóps, sérstaklega þar sem húsið hefur allt verið endurnýjað á síðustu árum, en skipulag hússins á þremur hæðum o.fl. þrengir þann hóp þó nokkkuð. Að teknu tilliti til þessa telur nefndin fasteignamat hússins hæfilega ákveðið kr. 15.300 þús.kr. miðað við fasteignamat í nóvembermánuði 2001.

Fasteignamat lóðar er ekki hluti af kærðu þessari. Heildarfasteignamat ákveðst kr. 19.447.000 miðað við fasteignamat í nóvember 2001, og stendur þá lóðarmat óbreytt.

Niðurstaða um brunabótamat húseignar

Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 segir í 2. gr.:

„Vátryggingarfjárhæð húseignar skv. 1. mgr. 1gr. 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 um brunatryggingar 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 eignarinnar að öðru leyti. Með byggingarkostnaði er átt við eðlilegan kostnað við byggingu viðkomandi húseignar samkvæmt matsreglum Fasteignamats ríkisins, sbr. 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 8. maí 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 efnis 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.

Hið kærða brunabótamat hússins er skv. útskrift FMR 7. maí 2002 kr. 15.523 þús.kr. Þegar virt er umfangsmikil endurnýjun hússins og tekið tillit til aukakostnaðar vegna byggingarhluta sem gerðir eru sem næst upprunalegri gerð þeirra, þykir brunabótamat hússins hæfilega ákveðið kr. 18.500 þús.kr. miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í maí 2002.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat húseignarinnar (01 0101) að Sólheimum 36 í Reykjavík, fastanúmer 202-1904, telst hæfilega ákveðið kr. 15.300.000 miðað við fasteignamat í nóvember 2001. Heildarfasteignamat húss og lóðar ákveðst kr. 19.447.000, og stendur þá lóðarmat óbreytt kr. 4.147.000, miðað við fasteignamat í nóvember 2001.

Brunabótamat sömu húseignar ákveðst kr. 18.500.000,- miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í maí 2002.

Guðmundur Magnússon

Andrés Svanbjörnsson

Agnar Gústafsson