

Ár 2003, miðvikudaginn 5. mars var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 23/2002 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 10. maí 2002 kæra Jóhann Youyi Xiang og María Xiaoyi Cheng fasteignamat fasteignar sinnar Sólheima 49 í Reykjavík, fastanúmer 202-1961.

Í bréfi kæranda segir:

*„Good afternoon! We bought a unit of a raðhús located in Sólheimar 49 in year 2000. We received a re-new authority valuation from FMR on our house today. On 20020510 Mr Ólafur Theódórsson has had an interview with me. He informed us the general calculation principles. At same time he show me many same size houses in the same location, which are of much much low value.*

*Mr. Ólafur Theódórsson notified me the basic rules as following:*

- 1. He confirmed that FMR assessment is based on current building costs. The authority value for similar but better house is about 14 million.*
- 2. As well he confirmed that FMR evaluates the house based on the market price on all houses. The average prices for different houses were catalogued with consideration of different level similarities and of different price-relative effectors.*
- 3. He confirmed that FMR applies the average market unit price in this district with 5% deduction to establish the authority valuation on Sólheimar 49.*

*We thank Mr. Ólafur Theódórsson for his advices in the meeting. Hereby it is sincerely required by us that FMR and Yfirfasteignamatsnefndar to reexamine the authority valuation of Sólheimar 49 to reduce the values:*

- 1. In accordance with FMR above reason 1, Sólheimar 49 should be examined with other house under same building conditions with same building size. Why does FMR set up much higher value on Sólheimar 49 by comparing with similar houses?*
- 2. In accordance with FMR above reason 2, FMR be aware of the price difference because of various elements, like traffic impaction etc. Why does not FMR put the value of Sólheimar 49 by comparing with the houses with high similarity?*
- 3. In accordance with FMR above reason 3, FMR be aware of there is market price different existed for houses in same area. FMR be aware of there is about 30% market price difference between Sólheimar 49 and other houses in this area. Why does not FMR establish the authority valuation on Sólheimar 49 at same unit price in same area with abt. 30% deduction?”*

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 30. maí 2002 og til Reykjavíkurborgar með bréfi sama dag.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 19. nóvember 2002 segir m.a.:

*„Fasteignamati ríkisins hefur borist bréf yfirfasteignamatsnefndar, dags. 30. maí sl., þar sem óskað eftir umsögn og gögnum af tilefni kæru Jóhanns Youyi Xiang, kt. 281062-2129, og Maríu Xiaoyi Cheng, kt. 011163-3789, vegna ákvörðunar Fasteignamats ríkisins frá 7. maí sl., um endurmat fasteignarinnar 01 0101 Sólheimum 49 í Reykjavík, fastanr. 202-1961. Þar kemur fram að fasteignamat íbúðar sé ákveðið kr. 13.027.000 og bílskúr kr. 1.552.000, samanlagt kr. 14.579.000. Fasteignamat lóðar sé 3.410.000 og fasteignamat samtals kr. 17.989.000. Brunabótamat íbúðar er samkvæmt ákvörðuninni kr. 16.221.000 og bílskúrs kr. 2.044.000, samtals kr. 18.265.000.*

*Í kærubréfi til nefndarinnar, dags. 10. maí 2002, sem ritað er á ensku, kemur fram að eigendur hafi átt viðtal við svæðisstjóra stofnunarinnar og hafi hann veitt almennar upplýsingar um reikni-aðferðir stofnunarinnar. Þar hafi m.a. komið fram að matskerfi Fasteignamats ríkisins byggji á kostnaðarmatskerfi og fasteignamat svipaðra og aðeins betri fasteignir væri um kr. 14.000.000,*

að sögn kæranda. Jafnframt hafi komið þar fram að fasteignamat tæki mið af markaðsverði eignarinnar og fasteignamat fasteigna á svæðinu væri u.þ.b. 5% lægra en markaðsverð þeirra. Með vísan til þess er í kærubréfinu bent á að fasteignamat raðhússins að Sólheimum 49 í Reykjavík sé mun hærra en sambærilegra eigna á svæðinu. Krafa kæranda er sú að fasteignamat eignarinnar verði lækkað til samræmis við þau, eða um 30%.”

Í bréfinu segir ennfremur:

„Eigendur óskuðu skýringa á fasteignamati eignarinnar með orðsendingu, dags. 3. júlí 2001, sem ítrekuð var 23. ágúst 2001. Með bréfi Fasteignamats ríkisins til þeirra, dags. 27. ágúst 2001, voru raktar forsendur endurmats fasteignamats og brunabótamats. Eigendur gerðu athugasemd við endurmat fasteignamats með bréfi, dags. 4. september 2001. Meðfylgjandi var kaupsamningur þeirra frá 25. maí 2000 þar sem kaupverð eignarinnar var kr. 15.800.000. Í bréfinu kom fram að raðhúsið að Sólheimum 49 hafi selst á lægra verði en önnur hús í sömu raðhúsallengju og væri ekki sambærilegt og þau. Bent var á að hugsanlega skýring á því gæti verið staðsetning þess. Eignin var skoðuð 7. maí 2002 og niðurstaða tekin í málinu sama dag, sbr. tilkynning um niðurstöðu endurmats. Í endurmatinu 2001 hækkaði heildarbrunabótamat eignarinnar um 4,5% og hafa eigendur ekki gert athugasemd við það. Af kærubréfinu verður ekki ráðið að kæra í máli þessu lúti að brunabótamati húseignarinnar og miðast umsögn stofnunnar við það.”

Þá er í bréfinu vitnað til laga og reglugerða um skráningu og mat fasteigna og lýst starfsreglum Fasteignamats ríkisins við ákvörðun húsmats og lóðarmats. Í bréfinu segir að lokum:

„Eins og áður hefur verið rakið skoðaði matsfulltrúi eignina 7. maí 2002 og ákvörðun um niðurstöðu endurmats vegna athugasemdar var tekin sama dag. Við skoðun kom í ljós hefðbundinn meðalfrágangur íbúðar að innan. Tekið er fram að söluverð raðhúss í sömu raðhúsallengju var kr. 18.200.000 skv. kaupsamningi, dags. 12. október 2000. Flatarmál þess húss er 146,0 fm. en flatarmál þess húss sem hér um ræðir er 189,8 fm.”

Í svarbréfi Reykjavíkurborgar um sama efni, dags. 3. júní 2002, er vísað til 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og sagt að lokum:

„Að öðru leyti eru ekki gerðar athugasemdir við kærana.”

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 þeim málum sem bárust eftir 5. apríl 2002 með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 8. júlí 2002 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 31. mars 2003 með bréfi dags. 23. júlí 2002.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 14. febrúar 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og kærendur Jóhann Youyi Xiang og María Xiaoyi Cheng.

Ekki var mætt af hálfu Reykjavíkurborgar.

### **Lýsing fasteignar**

Umrædd eign er endaraðhús á þremur hæðum á horni Sólheima og Skeiðarvogs. Á 3. hæð hússins er hjónaherbergi og svefnherbergi ásamt baðherbergi, gangi og svölum. Í herbergjum og á gangi er spónaparket en veggir og loft er málað. Baðherbergi er mósaiklagt á gólfi og veggjum. Í öllum svefnherbergjum eru innbyggðir skápar. Stigi milli hæða er upphaflegur timburstigi með opnum þrepum.

Á 2. hæð er stofa, eldhús með borðkrók og eitt svefnherbergi. Á gólfum er fljótandi spónlagt parket en veggir og loft máluð. Í eldhúsi er stór innrétting, nokkurra ára gömul.

Á 1. hæð er anddyri, forstofusnyrting, herbergi, þvottahús, hol, lítil geymsla undir stiga og innbyggður bílskúr. Í anddyri og snyrtingu er terrassógólf og mósaik í brjóst hæð á snyrtingu. Á holi og stiga er filteppi en spónaparket á gólfi í herberginu. Í þvottahúsi er sturta ásamt heitavatnsgrind, en frágangur hefðbundinn þvottahúsfrágangur frá byggingarskeiði hússins. Í bílskúr er vaskur en frágangur allur hefðbundinn.

Öll kerfi hússins virðast upphafleg sem og hurðir og gluggar. Gluggar eru ekki frúir við leka og svalahurðir óþéttar.

Ástand hússins að utan er heldur slakt og svalagólf flögnuð. Húsið hefur lítið verið endurnýjað, ef frá er talin innrétting í eldhúsi, og er viðhaldsþurfi utan sem innan.

Húsið er endaraðhús næst Skeiðarvogi og berst verulegur umferðarhávaði frá götu.

Skráð stærð íbúðarluta hússins er 164,3 m<sup>2</sup> en stærð bílskúrs 25,5 m<sup>2</sup>, samtals 189,8 m<sup>2</sup>. Byggingarár er 1960.

Í bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 25. ágúst 2002, sem frammi liggur í málinu kemur fram að ósamræmi er í stærðarskráningu eigna í raðhúsallengju að Sólheimum 37-49.

Samkvæmt bréfi byggingarfulltrúa er heildarstærð endaraðhúsanna Sólheima 37 og 49 hvors um sig 179,9 m<sup>2</sup> en stærð húsanna þar á milli hinsvegar 175,9 m<sup>2</sup>. Miðað er við uppgæfnar stærðir byggingarfulltrúa í úrskurði þessum.

Eigendur upplýstu að þau hefðu keypt húsið á 15,8 m.kr. í maí árið 2000. Á sama tíma hafi næsta hús í röðinni verið selt á 18,2 m.kr. sbr. upplýsingar Fasteignamats ríkisins 19. nóvember 2002. Eigendur töldu að fasteignamat hússins væri alltof hátt með hliðsjón af ástandi hússins, hávaða frá Skeiðarvogi og samanburði við önnur hús í lengjunni.

Hið kærða fasteignamat dags. 7. maí 2002 nemur kr. 17.989.000 sem skiptist í húsmat kr. 13.027.000, bílskúrmat kr. 1.552.000 og lóðarmat kr. 3.410.000 miðað við verðlag í nóvember 2001.

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.

Heildarfasteignamat eignarinnar eins og framan er getið er kr. 17.989.000 m.v. verðlag í nóvember 2001. Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að það mat sé hátt og beri að endurskoða. Nefndin telur að fasteignamat eignarinnar sé hæfilega ákvarðað kr. 15.500.000 á verðlagi í nóvember 2001 miðað við núverandi ástand hússins og legu þess þétt við mikla umferðargötu.

Af 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 herra er verð þeirra gjarnan á eftirsóttum stöðum. Kostnaður við að gera lóðir byggingarhæfar á höfuðborgarsvæðinu endurspeglast að verulegu leyti í gatnagerðargjöldum og ýmsum tengigjöldum sem sveitarfélögin innheimta. Í Reykjavík eru

innheimt m.a. gatnagerðargjöld, tengigjöld vatnsveitu og fráveitu o.fl. Ætla má að þessi gjöld ein hafi numið hátt í 2 m.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 háu nýtingarhlutfalli lóðarinnar leiða. Þrátt fyrir allt þetta má taka undir það sjónarmið kæranda að hið kærða lóðarmat kr. 3.410.000 sé hátt og beri að endurskoða. Það er skoðun Yfirfasteigna- matsnefndar að lega lóðarinnar mjög nálægt Skeiðarvogi og umferðarhávaði frá götu, rýri verðgildi lóðarinnar, og að mat hennar sé hæfilega ákvarðað kr. 2.800.000. Heildarmat eignarinnar kr. 15.500.000 skiptist samkvæmt því í húsmat 12.700.000 og lóðarmat í 2.800.000.

### ÚRSKURÐARORÐ

*Fasteignamat að Sólheimum 49 í Reykjavík telst hæfilega ákvarðað*

<i>Húsmat</i>	<i>kr. 12.700.000</i>
<i>Lóðarmat</i>	<i>kr. <u>2.800.000</u></i>
<i>Samtals</i>	<i>kr. 15.500.000</i>

*m.v. verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001.*

---

Pétur Stefánsson

---

Guðmundur Magnússon

---

Agnar Gústafsson