

Ár 2002, föstudaginn 12. júlí, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 158/2001 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi sem barst Yfirfasteignamatsnefnd þann 14. nóvember 2001 en dagsett var þann 17. ágúst 2001 kærði Laufey Kolbrún Snorradóttir, kt. 290950-4819, endurmat fasteignamats og brunabótamats á eignum sínum að Holtsgötu 25, Sandgerði (fastanúmer 209-4869) og Arkarholti 10, Borgarhreppi (fastanúmer 211-0723), sem tók gildi þann 15. september 2001.

Í kærubréfi segir:

“Ég undirrituð mótmæli hér með þeirri lækkun sem varð á bæði fasteigna og þá sér í lagi brunabótamati á þeim fasteignum sem ég á, með tilkomu nýrra laga. Þær fasteignir sem hér um ræðir eru Holtsgata 25 245 Sandgerði og Arkarholt 10 Borgarhrepp sem er sumarbústaður.

Ástæður þess að ég fer fram á leiðréttingu eru þær helstar:

Holtsgata 25 er ekki nema 20 ára gamalt hús byggt 1979 það var fasteignametið 1984 eða 7 ef ég man ártalið rétt, þá voru ekki komnar innihurðar né eldhúsinnrétting né heldur fataskápar loft voru ófrágengin allt sem þá var uppi var gamalt og aðeins til bráðabyrgðar. Síðan hefur verið gengið frá loftum, endanlegar innihurðar og fataskápar og eldhúsinnrétting. Nú nýlega verið sett endanleg gólfefni (flísar og parket) baðherbergi sett í endanlegt ástand þ.e. flísalagt í hólf og golf og endanlega gengið frá þvottahúsi. Þetta eru svo helstu atriðin, og með hliðsjón af þessu tel ég lækkun upp á 1.998.000 ca í brunabótamati en 149.000 í fasteignamati sé alveg út úr kortinu og eigi varla við rök að styðjast. Einnig vil ég benda á að mér var tjáð að aftur hafi verið metið 1994 en ég verð að hafna þess konar mati þar sem greinilega hefur verið staðið út í götu og metið og ég ekki látin vita.

Arkarholt 10 er sumarbústaður sem enn er í byggingu þó að nokkur ár séu liðin frá að hann var keyptur. Lækkun á þeirri eign nam ca. 80.000 og verð ég einnig að gera athugasemdir við þá lækkun þar sem sú eign er enn nýrri en Holtsgatan og varla réttlæt看legt að lækka þær eignir sem varla eru komnar á endurnýjunarstig og enn er verið að byggja upp. Matsaðferðin á þeirri eign var svo svipuð og með seinna matið á Holtsgötunni staðið fyrir utan og metið.

Með hliðsjón af framanrituðu mælist ég til að bæði fasteignamat og ekki síður brunabótamat á fasteignum mínum verið hækkað aftur í það sem það var fyrir breytingar.”

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfi dags. 22. nóvember 2001 eftir umsögn Fasteignamats ríkisins um framangreinda kæru. Umsögn stofnunarinnar er dags. 23. janúar 2002 en þar segir m.a. um endurmat brunabótamats Holtsgötu 25 í Sandgerði:

“Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna hinnar kærðu íbúðar að Holtsgötu 25 í Sandgerði byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna auk upplýsinga um eignina sem fengust við síðustu skoðun hennar 25. nóvember 1985. Í máli þessu er um að ræða 138,2 fm. steypt einbýlishús. Hjálagt fylgir yfirlit hinnar kærðu eignar, en þar kemur m.a. fram að byggingarár hússins er 1978 og afskriftarár hið sama.”

Þá segir í umsögninni varðandi endurmat fasteignamats:

“Fasteignamat eignar skiptist í tvennt; fasteignamat húss og fasteignamat lóðar. Samanlögð eiga þessi mót að endurspegla gagnverð 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. Húsmat er fundið á þann hátt að fyrst er heildarfasteignamatsverð ákveðið og lóðarmat dregið frá því.

Í 28. gr. laga nr. 6/2001 er mælt fyrir um að við ákvörðun matsverðs fasteignar skuli eftir föngum finna fylgni gagnverðs 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 tölfræðilegum aðferðum líklegast gangverð þeirra.

Fasteignamat ríkisins bendir á að misskilnings gætir hjá kæranda um að fasteignamat Holtsgötu 25 í Sandgerði hafi lækkað um 149.000 þar sem þar var um hækkun að ræða um 146.000 kr. eða sem svarar til 1,8%.”

Í yfirlitum sem fylgdu umsögn Fasteignamats ríkisins kemur fram að heildarfasteignamat Holtsgötu 25, Sandgerði, samkvæmt endurmati í júní 2001 var kr. 8.075.000, þ.e. húsmat kr. 7.062.000 og lóðarmat kr. 1.013.000. Heildarfasteignamat fyrir endurmatið var hins vegar kr. 7.929.000, þ.e. húsmat kr. 7.464.000 og lóðarmat kr. 465.000. Endurmat brunabótamats eignarinnar í júní 2001 var kr. 14.779.000 og lækkaði frá fyrra mati sem var kr. 15.771.000.- Í yfirlitum um eignina að Arkarholti í Borgarhreppi kemur fram að hvorki hefur orðið lækkun á fasteignamati né brunabótamati eignarinnar við endurmatið í júní 2001 svo sem á er byggt í kærinni.

### Niðurstaða

Vegna mikilla anna hjá Yfirfasteignamatsnefnd var eigi unnt að úrskurða í máli þessu innan lögboðins frests en samkvæmt heimild í 2. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001 veitti fjármálaráðuneytið nefndinni framhaldsfrest til að ljúka málinu.

Kærandi krefst hækkunar á brunabótamati og fasteignamati eignarinnar að Holtsgötu 25 í Sandgerði.

Í 10. mgr. 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994, sbr. lög nr. 34/1999, er heimild til að reikna brunabótamat án skoðunar á grundvelli upplýsinga sem fyrir hendi eru. Í athugasemdum í greinargerð með frumvarpinu segir að ekki þurfi að meta á grundvelli skoðunar á staðnum ef að mati stofnunarinnar liggja fyrir fullnægjandi upplýsingar.

Samkvæmt umsögn Fasteignamats ríkisins byggði niðurstaða endurmats brunabótamats á eign kæranda að Holtsgötu 25 m.a. á upplýsingum sem fengust við skoðun eignarinnar þann 25. nóvember 1985.

Með hliðsjón af aldri þeirra upplýsinga sem fyrir lágu hjá Fasteignamatinu og því sem fram kemur í kæru um framkvæmdir og ástand eignarinnar verður ekki talið að fyrir hafi legið fullnægjandi upplýsingar við endurmat brunabótamatsins. Er talið að það sama eigi við hvað varðar endurmat fasteignamats eignarinnar. Þeim þætti kærunnar sem varðar endurmat brunabótamats og fasteignamats Holtsgötu 25 er með hliðsjón af því vísað til Fasteignamats ríkisins til nýrrar meðferðar og ákvörðunar.


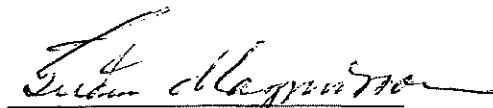
Kærandi krefst jafnframt hækkunar á fasteignamati og brunabótamati eignarinnar að Arkarholti, Borgarhreppi, vegna þeirrar lækkunar sem orðið hafi við endurmatið sem tók gildi þann 15. september 2001 og krefst þess að mötin verði hækkuð sem þeirri lækkun nemi. Eins og fram er komið leiddi endurmatið ekki til lækkunar fasteignamats og brunabótamats eignarinnar og virðist því kæran vera á misskilningi byggð. Eins og kröfugerð og rökstuðningi kæranda er háttað verður samkvæmt því að vísa þeim þætti kærunnar sem varðar Arkarholt í Borgarhreppi frá Yfirfasteignamatsnefnd.

### ÚRSKURÐARORÐ:

Þeim þætti kærumálsins sem varðar endurmat fasteignamats og brunabótamats eignarinnar Holtsgötu 25 í Sandgerði (fastanúmer 209-4869) sem tók gildi 15. september 2001 er vísað til Fasteignamats ríkisins til nýrrar meðferðar og ákvörðunar. Þætti kærumálsins sem varðar endurmat fasteignamats og brunabótamats eignarinnar að Arkarholti í Borgarhreppi (fastanúmer 211-0723) er vísað frá Yfirfasteignamatsnefnd.



Pétur Stefánsson

  
Guðný Björnsdóttir  
Guðmundur Magnússon