

Ár 2002, föstudaginn 28. júní, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 161/2001 kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

Með bréfi, dags. 26. nóvember 2001, kærir Pétur R. Pétursson, kt. 260832-42539, eigandi fasteignarinnar Mosabarðs 7, Hafnarfirði, fastanúmer 207-8327, fasteignamat og brunabótamat eignarinnar.

Í bréfi kæranda segir:

“Með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna óskar undirritaður, Pétur R. Pétursson, kt. 260832-4259, Mosabarði 7, 220 Hafnarfirði, eftir úrskurði Yfirfasteignamatsnefndar vegna breytinga á fasteignamati og brunabótamati neðangreindrar fasteignar, sem tóku gildi 15. september 2001.

Mosabarð 7, Hafnarfirði, fast.nr. 207-8327

Af hálfu undirritaðs var ekki óskað endurkoðunar Fasteignamats ríkisins á ofangreindum breytingum innan þess frests, sem gefinn var til 17. september sl. skv. 3. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001 og er kæru þessari því beint til Yfirfasteignamatsnefndar, sbr. 34. gr. og leiðbeiningar FMR. Er þess krafist, að ákvörðun Fasteignamats ríkisins skv. 32. sbr. 31. gr., verði breytt á þá leið að mat eignarinnar verði fært til fyrra horfs eins og það var fyrir hækkun. Til vara er krafist breytinga á mati Fasteignamats ríkisins í samræmi við athugasemdir kæranda.

Eins og fram kemur á meðfylgjandi álagningarseðli Fasteignamats ríkisins var fasteignamat eignarinnar hækkað verulega án þess að fyrir því væru nokkrar skýringar. Munar þar mestu um hækkun á mati lóðar, úr kr. 1.178.000 í kr. 4.062.000, sem samsvarar 345% hækkun. Varð einnig lítilsháttar hækkun á mati íbúðarhúss en hins vegar lækkun á mati bílskúrs. Samkvæmt 27. og 28. gr. laga nr. 6/2001 á skráð matsverð fasteignar að vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum stað og tíma. Verður að jafnaði að miða við að skammtímasveiflur á markaðsverði fasteigna leiði ekki til breytinga á fasteignamati, heldur jafnist út til langs tíma litið. Þar sem um íþyngjandi ákvörðun er að ræða, verður að gæta þess að fullnægjandi rök liggi til grundvallar henni, að jafnræðis sé gætt og að ekki sé gengið lengra en þörf krefur. Ber að skýra allan vafa að þessu leyti fasteignareiganda í hag. Telur undirritaður ekki sýnt fram á að markaðsverðmæti fasteigna á þessu svæði hafi hækkað eins mikið og ofangreint endurmat gerir ráð fyrir og að líkur séu fyrir því að almennar hækkunir á fasteignaverði, sem raktar verði til núverandi efnahagsástands, muni ganga að verulegu leyti til baka á fáum árum. Beri því að lækka fasteignamat lóðarinnar í fyrra horf.

Er jafnframt mótmælt sérstaklega lækkun á brunabótamati ofangreindrar fasteignar, sem skv. álagningarseðli lækkaði úr kr. 17.440.000 í kr. 15.027.000, sem samsvarar uþb. 14% lækkun. Skv. lögum skal brunabótamat taka mið af þeim efnislegu verðmætum húseignar, sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti, auk kostnaðar við niðurrif og hreinsun. Í júlí 2000 fór fram nýtt brunabótamat á eigninni að ósk eiganda, sbr. meðfylgjandi matsvottorð. Eftir að mat þetta var framkvæmt voru vatnslagnir í húsinu endurnýjaðar, bæði heitt og kalt vatn, auk frárennslislagna. Baðherbergi hefur einnig verið algerlega endurnýjað, skipt um hreinlætistæki og flísalagt í hólf og gólf. Á þessu ári hefur ein hlið hússins verið einangruð og klædd varanlegri utanhússklæðningu. Tekið skal einnig fram að fyrir fáum árum voru allar raflagnir í húsinu endurnýjaðar. Í ljósi ofangreindra framkvæmda við eignina, núverandi fasteignaverðs og aukins byggingarkostnaðar, telur undirritaður engar forsendur til lækkunar á brunabótamati eignarinnar og beri því að fella hana úr gildi.

Með vísan til ofangreindra sjónarmiða og meðfylgjandi gagna er þess krafist að fallið verði frá

breytingum á fasteigna- og brunabótamati eignarinnar, sem gerðar voru hinn 15. september sl. Áskilinn er réttur til að koma að frekari gögnum og rökstuðningi fyrir nefndina á síðari stigum ef þörf þykir.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 6. desember 2001. Í svarbréfi stofnunarinnar, dags. 6. mars 2002, segir m.a.:

“Af tilefni kæru á endurmati brunabótamats er tekið fram að í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 er kveðið á um í 2. mgr. 2. gr. að markmið brunabótamats sé að finna váttryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma sem virðing fer fram og það skuli 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. Ýmis kostnaður við nýbyggingu húss kemur ekki fram í brunabótamati þar sem sá kostnaður fellur ekki til við endurbyggingu húss eftir eldsvoða, en það eru til að mynda gatnagerðagjöld, tengigjöld, lagnir utanhúss og kostnaður vegna lóðar. Brunabótamat sambærilegra húsa á jafnframt að vera svipað óháð staðsetningu þeirra og samkvæmt ofansögðu tekur það einungis til húseignarinnar en ekki til lóðarinnar.

Stofnuninni berast kaupsamningar nánast allra fasteigna og í úrvinnslu stofnunarinnar á upplýsingum þeirra kemur fram að staðsetning húseigna ein og sér hefur veruleg áhrif á söluverð þeirra.”

“Niðurstaða endurmats brunabótamats húseignar að Mosabarði 7 í Hafnarfirði byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna auk upplýsinga um eignina sem fengust við síðastu skoðun hennar 12. júlí 2000 Um er að ræða 125,9 fm. steyppt einbýlishús auk 33,8 fm. bílskúrs gerðan úr holsteini. Hjalagt fylgir yfirlit hinna kærðu eigna, en þar kemur m.a. fram að byggingarár hússins er 1959 og afskriftarár hið sama. Byggingarár bílskúrsins er aftur á móti 1962 og afskriftarár hið sama.

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 solum 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.

#### 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. Í 6. mgr. 8. gr. er síðan mælt fyrir um hvernig mati lóða skuli hagað:

“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 almenn áhrif á lóðarverð í hverfinu, svo sem afstöðunnar milli íbúðarhúsa og atvinnuhúsnaðis, þéttbýlis umhverfis viðskiptahverfi, samgangna, venjubundinnar aðsóknar almennings að einstökum verslunarhverfum, hagnýtingar og 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 í för með sér að gera lóð hæfa til þeirra nota sem hún er í. Við mat lóða skal fylgt sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.”

“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 Rannsókarstofnunar byggingariðnaðarins og Hagstofunnar voru höfð til hliðsjónar, en samkvæmt þeim er hlutdeild lóðarkostnaðar um 20%

fyrir einbýlishús og um 10% fyrir 10 íbúða blokk.”

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatnefnd barst á síðasta ársfjórðungi 2001 óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum, sem fyrir lágu um s.l. áramót, með bréfi til fjármálaráðuneytisins, dags. 28. desember 2001, með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 30. júní 2002 með bréfi 2. janúar 2002.

Yfirfasteignamatnefnd gekk á vettvang 11. apríl 2002 og skoðaði húsið í fylgd eigandans, Péturs R. Péturssonar.

Á vettvangi mættu nefndarmennirnir Andrés Svanbjörnsson og Agnar Gústafsson, ásamt ritara nefndarinnar, Friðþjófi Sigurðssyni.

### Lýsing fasteignar.

Húsið Mosabarð 7, Hafnarfirði, er steinsteypt, einlyft einbýlishús 125,9 fm., byggt árið 1959, ásamt 33,8 fm. bílskúr, hlöðnum úr hraunsteini, sem er byggður árið 1962. Bílskúrin er einangraður að utan og áklæddur, ennfremur einangraður að innan. Í bílskúrnum er rafmagn, hitalögn og vatnslögn. Húsið er múrhúðað og málað að utan. Suðausturhlið hússins hefur ennfremur verið klædd með áli og einangruð að utan. Húsið er að öðru leyti einangrað að innan og múrhúðað. Húsið skiptist í anddyri, skála, 3 svefnherbergi, stofu, baðherbergi, eldhús með búi, þvottahús og geymslu. Gólf hússins er steyppt með einangrun ofan á steypunni. Gólfefni eru dúkur á skála og eldhúsi, svefnherbergi, anddyri og stofa eru teppalögð, málað gólf í þvottahúsi og geymslu, bað flísalagt. Innbyggðir skápar eru í svefnherbergjum og skála. Í eldhúsi er gömul máluð innrétting, Gluggar eru upphaflegir, í góðu ástandi, með tvöföldu gleri, sem er um 10 ára gamalt, gluggakarmar olíubornir. Hurðir eru með mahónispóni, karmar málaðir. Raflagnir eru nýlegar og rafmagnstafla, svo og skólplagnir innan- og utanhúss og vatnslagnir fyrir heitt og kalt vatn. Á þaki er málað bárujárn. Hreinlætistæki hafa verið endurnýjuð. Lóðin er vel gróin og vel hirt með hávöxnum trjám og runnum. Hellulagðar stéttar og heimreið að bílskúr. Í heild má segja að húsið sé í nokkuð góðu ástandi miðað við aldur.

Eigandi áréttaði að hann teldi brunabótamat vera of lágt, en lóðarverð of hátt og vísaði að öðru leyti í kærubréf.

### Niðurstaða.

#### Fasteignamat.

Að því er varðar fasteignamatverð lóðar vísast til þess sem segir í bréfi Fasteignamat ríkisins hér að framan um hvernig fasteignamat skiptist í tvennt, þ.e. lóðarmat og húsmat. Framkvæmdin er sú, að fyrst er fundið heildarfasteignamat eignarinnar, þ.e. húss og lóðar, miðað við gangverð eignarinnar, með hliðsjón af þeim reglum sem greinir í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Þegar sú tala er fundin er lóðarmatið ákveðið og dregið frá heildarmatinu. Mismunurinn er þá húsmatið.

Lóðaverð í þéttbýli myndast einkum af landverði á viðkomandi svæði, ásamt þeim kostnaði sem fylgir því að gera lóðir byggingarhæfar og eftir atvikum endurbótum á lóð.

Kostnaður við að gera lóðir byggingarhæfar felst aðallega í gatnagerðargjöldum og ýmsum tengigjöldum, sem sveitarfélögin innheimta af lóðarhöfum vegna bygginga á lóðinni. Nemur þessi kostnaður um 2,5 milljónum króna á umrædda lóð á viðmiðunartíma matsins. Þessi gjöld hafa farið hækkandi á síðari árum. Þá hefur landverð almennt

hækkað í þéttbýli vegna aukinnar eftirspurnar. Þetta allt hefur orsakað hækkandi verð á byggingarlóðum á undanförunum árum. Er það skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að þarna sé að finna ástæður þess að hið gamla mat, 1.178.000 krónur, var orðið úrelt.

Það er álit Yfirfasteignamatsnefndar að heildarfasteignamat fasteignarinnar, 15.832.000 krónur, sé í samræmi við gangverð á einbýlishúsum, miðað við stærð, staðsetningu og ástand hússins.

Heildarfasteignamatið, 15.832.000 krónur skiptist í húsmat 10.566.000 krónur, lóðarmat 4.062.000 krónur og mat bílskúrs 1.204.000 krónur.

Miðað við það sem hér segir að framan um landverð lóða í þéttbýli, gatnagerðargjöld og önnur þau gjöld sem greiða þarf til bæjarfélagsins vegna byggingar einbýlishúss, og staðsetningu lóðar í grónu, eftirsóttu hverfi, telur Yfirfasteignamatsnefndin hið nýja lóðarmat gefa rétta mynd af gangverði lóðarinnar og skipting fasteignamatsins milli lóðar og bygginga á lóðinni því eðlileg. Er hið kærða fasteignamat því staðfest.

#### Brunabótamat.

Svo sem fram kemur í framangreindu bréfi Fasteignamats ríkisins frá 6. mars 2002 er ýmis kostnaður við nýbyggingu húss sem ekki kemur fram í brunabótamatinu, svo sem gatnagerðargjöld og frágangur lóðar. Þá mæla lög og reglugerðir um brunabótamat svo fyrir að taka skuli tillit til rýrnunar efnis vegna slits og aldurs.

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

“Vátryggingafjárhæð húseignar skv. 1. mgr. 1. gr. 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 tillit 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.:

“Vártryggingarfjárhæð 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 virðingardegi. 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 húseignin sé gölluð eða skemmd að einhverju eða öllu leyti.”

Hið kærða brunabótamat nemur 13.575.000 krónum á húsinu og 1.876.000 krónum á bílskúrnum, miðað við 15. júní 2001.

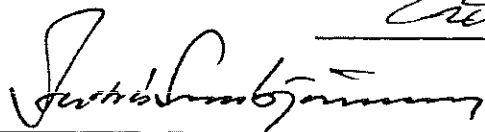
Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar, með vísan til framanritaðs og ástands og aldurs eignarinnar, að brunabótamat hússins skuli vera 14.400.000 krónur, en brunabótamat bílskúrsins, 1.876.000 krónur, verði óbreytt.

#### ÚRSKURÐARORÐ :

Hið kærða fasteignamat fasteignarinnar Mosabarðs 7, Hafnarfirði, fastanúmer 207-8327,

skal vera óbreytt.

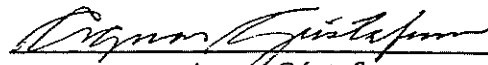
Brunabótamat hússins Mosabarðs 7, Hafnarfirði, fastanúmer 207-8327, matshluti 01. 0101, skal vera 14.400.000 krónur, miðað við 15. júní 2001. Brunabótamat bílskúrs fastanúmer 207-8327, matshluti 02 0101, skal vera óbreytt 1.876.000 krónur, miðað við 15. júní 2001.



Andrés Svanbjörnsson



Pétur Stefánsson



Agnar Gústafsson