

Ár 2003, mánudaginn 7. júlí, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 36/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi til Yfirfasteignamatsnefndar, 5. ágúst 2002, kærir Friðrik Kjarrval, kt. 050734-2779, ákvörðun Fasteignamats ríkisins sem tilkynnt var með bréfi stofnunarinnar, dags. 6. maí 2002, um endurmat fasteignamats jarðarinnar Akureyjar I, Skarðshreppi, Dalabyggð (landnr. 137809) sem er í óskiptri sameign kæranda og Lilju Gunnarsdóttur, kt. 131064-4709.

Í kærubréfi er krafist lækkunar fasteignamats. Segir kærandi matið svo fáránlegt og fjarri veruleikanum að óhjákvæmilegt sé að óska leiðréttingar. Hvað varðar íbúðarhús þá er í bréfinu til stuðnings kröfu um lækkun lýst bágu ástandi hússins og endurbótum sem hafi verið framkvæmdar á því. Telur kærandi að fjarstæðurnar komi í ljós við samanburð við mat nokkurra bæja á Skarðsströnd og nefnir dæmi í því sambandi. Hvað varðar ræktað land segir í kærubréfi að meginhluti þess sé löngu fallinn í algera órækt og orðinn úthagi. Þá hafi ennfremur orðið landspjöll af sjávangangi veturinn 2000–2001. Hvað varðar jörðina þá telur hann einnig að mat hennar skuli lækka vegna landspjallanna.

Kæran var send Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags. 22. ágúst 2002 og til Dalabyggðar sama dag. Greinargerð Fasteignamats ríkisins er dagsett 13. maí 2003. Í greinargerðinni segir m.a.:

„Báðir eigendur gerðu athugasemdir við endurmat fasteignamats. Athugasemd Friðriks Kjarrval er frá 11. september 2001 og er þess krafist að jörðin lækki úr 305 þús. kr. í 249. þús. kr., að ræktað land lækki úr 55 þús. kr. í 53. þús. kr. og að íbúðarhúsið verði lækkað niður í 160 þús. kr. Röksemdir hans voru m.a. eftirfarandi:

1. Fyrir rúmum áratug var tekið mikið land af Akureyjum I og lagt við Akureyjar II. Akureyjar I hafa nú ekki nálægt því $\frac{3}{4}$ hl. af landi jarðarinnar. Eru þetta meginrökin fyrir lækkun matsfjárh. Ennfremur urðu landspjöll af völdum sjávangangs á liðnum vetri.
2. Landspjöll urðu í vetur á Bæjareyju. Verði tölul. 1 og 2 hafnað, áskil ég mér rétt til að krefjast meiri lækkunar á lið 2, þar sem hluti túnsins á Bæjareyju er löngu fallinn í órækt og orðinn úthagi.
3. Íb.hús. Húsið er rúmlega fokhelt og má nota að sumri til íveru. Sé ekki rökin fyrir skyndilegri hækkun matsfjárhæðarinnar um nálægt 130%.

Lilja Gunnarsdóttir, hinn eigandi eignarinnar, gerði athugasemd bæði við endurmat fasteignamats og brunabótamats, sem dags. var 12. september 2001. Gerð var krafa um að matið yrði hækkað í samræmi við ástand eignarinnar. Í rökstuðningi var tekið fram að miklar endurbætur hafi verið gerðar á húsinu, að innan sem utan og lóðinni líka. Í bréfinu er bent á að í opinberum gögnum komi fram að húsið hafi verið byggt 1950, en það sé alrangt. Húsið hafi verið byggt 1914 sem bárujárnsklætt timburhús en steipt hafi verið utan um það 1939 með 17-20 cm þykkum veggjum. Þá hafi innviðir hússins verið endurnýjaðir, skipt hafi verið um þak, glugga, sett nýtt rafmagn, ný ljósavél, olúkynding endurnýjuð, nýr hitakútur og nokkrir nýlegir ofnar settir við. Þá hafi verið sett upp 20 fm sólpallur og 30-40 m skjólgirðing.”

Þá segir í bréfinu:

„Ákvörðun um niðurstöðu endurmats 2001 vegna athugasemda var tekin 30. apríl 2002 og báðum eigendum send tilkynning þar að lútandi.

Með bréfi Friðriks Kjarrval, dags. 23. maí 2002, var óskað upplýsinga um grundvöll úrskurðaðra matsfjárhæða og voru þær upplýsingar sendar með bréfi stofnunarinnar, dags. 18. júní 2002.

Hækkun fasteignamats stafar af hækkun vegna endurmats fasteignamats 2001 sem fór fram að beiðni fjármálaráðherra skv. 32. gr. laga nr. 6/2001. Endurmatið tók m.a. til íbúðarhúsa og íbúðarhúsalóða, atvinnuhúsa og atvinnuhúsalóða, sumarhúsa og útihúsa. Hvorki lóðarmat jarða né mat á ræktun og hlunnindum komu ekki til endurmats að þessu sinni og hefur því lóðarmat jarðarinnar og ræktun hennar staðið óbreytt.

Samanlagt fasteignamat húss og fasteignamat lóðar eiga að endurspegla 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.

Niðurstaða endurmats einbýlishúss byggir á upplýsingum skráðum um eignina í Landskrá fasteigna sem eru frá fasteignamatsnefnd Dalasýslu, dags. í október 1966. Stofnuninni hafa ekki borist upplýsingar um stærðir einbýlishússins frá byggingarfulltrúa og er því byggt á upplýsingum sem koma fram í greinargerð eiganda frá 4. desember 2001 og í gæðalýsingu eignarinnar, dags. sama dag. Um er að ræða timburhús á tveimur hæðum sem hvílir á steiptum kjallara. Byggingarár þess er 1914 og afskriftarár hið sama. Eins og áður sagði var mat á jörðinni og ræktun ekki endurmetið á árinu 2001 og byggist matið á mati sem gert var í október 1966.”

Umsögn Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi, dags. 15. maí 2003, og honum gefinn kostur á að koma að athugasemdum. Athugasemdir bárust með bréfum kæranda dags. 29. maí og 7. júní 2003. Í bréfunum eru ítrekaðar kröfur og röksemdir kæranda og gerð frekari grein fyrir atriðum sem varða fasteignina og eignaraðild hans að henni.

Umsögn um kærana barst ekki frá Dalabyggð.

Meðeiganda kæranda, Lilju Gunnarsdóttur, var kynnt framkomin kæra. Í bréfi hennar dags. 9. júní 2003 segir að hún sé sátt við fasteignamatið eftir þá leiðréttingu sem gerð var árið 2001.

Yfirfasteignamatsnefnd fór á vettvang hinn 2. júlí 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðný Björnsdóttir og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Viðstödd vettvangsskoðun voru kærandi Friðrik Kjarrval og Lilja Gunnarsdóttir ásamt Birgi Bjarnasyni og jafnframt Bogi Kristinsson, byggingarfulltrúi Dalasýslu og Austur-Barðastrandarsýslu.

Lýsing fasteignar

Um er að ræða einbýlishús, kjallara, hæð og ris, sem nýtt er til sumardvalar. Húsið er upphaflega byggt árið 1914 sem bárujárnshús á hlöðnum kjallara. Á árunum 1939 – 1941 var steipt utan um húsið og ber það hið ytra öll merki hefðbundins steinhúss.

Aðalhæð hússins skiptist í stofu, sjónvarpsbergi, eldhús, búr, gang, forstofu og litla snyrtingu. Í stofu er loft klætt breiðum loftaborðum og málað. Veggir eru ýmist panelklæddir, masonitklæddir eða með striga og pappír og málaðir. Á gólfi er teppi ofan á

gólflötum úr timbri. Pottofn er í stofu og gluggar ýmist með einföldu gleri eða einangrunargleri. Í sjónvarpsherbergi er loft með striga og pappír og málað, veggir strigaklæddir en gólf teppalagt á breiðum gólfborðum. Gler einfalt og helluofn til upphitunar. Eldhús er með striga og pappír í lofti og dálítið rífið, veggir eru panelklæddir og málaðir, dúkur á gólfi ofan á sléttum plötum og gömul eldhúsinnrétting úr panel og máluð. Gluggar eru ýmist með einföldu eða tvöföldu gleri. Búr er með breiðum borðum í lofti, veggir strigaklæddir ofan til en þiljur hið neðra og gólf með breiðum borðum. Gluggi er með einföldu gleri og fúí í botnstykki. Í gangi er loft og veggir panelklætt og málað en teppi á gólfi. Í forstofu er loft borðaklætt en veggir múrhúðaðir og málaðir. Filtteppi er á gólfi ofan á sléttu steingólfi. Lítil snyrting er inn af forstofu, þar er salerni og vaskur. Forstofa og snyrting er steipt, og sýnilega byggt síðar en húsið.

Í risi er hjónaherbergi og tvö svefnherbergi ásamt gangi, allt nokkuð undir súð. Veggir, loft og súð er ýmist panelklætt eða með striga, pappír og málað. Gólf eru með breiðum gólfborðum og filtteppi þar ofan á í öðru herberginu. Í hjónaherberginu eru tveir nýir gluggar með tvöföldu verksmiðjugleri, en gluggar í risi eru almennt góðir. Uppganga er um brattan málaðan timburstiga.

Hlaðinn kjallari er undir hluta hússins. Þar er lítil lofthæð og veggir og loft að mestu ófrágengið. Gólf er timburklætt að hluta en moldargólf að öðru leyti. Í kjallara er olúketill og hitakútur. Þar er ennfremur baðkar og máluð steinhleðsla umhverfis. Uppganga er um brattan timburstiga upp í eldhús.

Hurðir í húsinu eru yfirleitt málaðar fulningahurðir. Upphitun er vatnskynding frá olúkatli. Utanálíggjandi raflögn er í húsinu sem tengd er ljósavél í útihúsi. Frá 1978 hafa verið gerðar miklar endurbætur á húsinu. Skipt hefur verið um pappa og járn á þaki, skipt um nokkra glugga og aðrir lagfærðir, gólf í eldhúsi og stofu endurnýjað og skipt um burðarbita eftir þörfum. Reiðingur undir gluggum hefur verið hreinsaður burt og sett plast eða steinull í staðinn, skipt um flesta ofna og settur hitakútur fyrir heitt vatn. Gert hefur verið við múrhúð að utan og húsið málað. Ástand hússins er gott miðað við aldur og útlit þess ágætt hið ytra.

Niðurstaða.

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatshólf með bréfi kæranda dags. 5. ágúst 2002. Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatshólf hafa borist vegna hins almenna endurmats fasteigna- og brunabótamats á árinu 2001 veitti fjármálaráðuneytið að ósk nefndarinnar framhaldsfrest til að úrskurða í málinu sbr. 34. gr. laga nr. 6/2001.

Kærð er ákvörðun Fasteignamats ríkisins um niðurstöðu endurmats fasteignamats 2001 á Akureyjum I, Skarðshreppi, Dalabyggð, sem tilkynnt var með bréfi stofnunarinnar dags. 6. maí 2002. Kærandi krefst lækkunar á mati jarðarverðs, ræktaðs lands og einbýlishúss á jörðinni.

Endurmat fasteignamats árið 2001 tók hvorki til landmats jarða né mats á ræktun. Koma þeir matsþættir því ekki til endurskoðunar í þessu kærumáli. Til umfjöllunar er því eingöngu fasteignamat einbýlishússins. Hið kærða húsmat er kr. 1.578.000.- miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001.

Í 1. og 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu 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.

Sé slíkt gangverð sambærilegra eigna ekki þekkt skal skráð matsverð ákveðið eftir bestu fánlegri vitneskju um sambærilegt gangverð með hliðsjón af 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.”

Eins og fram er komið er í máli þessu til umfjöllunar endurmat fasteignamats einbýlishúss á jörðinni Akureyjar I, Skarðshreppi, Dalabyggð en ekki aðrir þættir í fasteignamati jarðarinnar. Húsið var upphaflega byggt 1914 og er nýtt til sumardvalar af eigendum. Með hliðsjón af því sem fram kom við vettvangsskoðun Yfirfasteignamatsnefndar um núverandi ástand hússins og meintu markaðsvirði þess er að mati nefndarinnar ekki ástæða til lækkunar fasteignamats þess.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat einbýlishússins á jörðinni Akureyjar I, Skarðshreppi, Dalabyggð (fastanr. 211-7888) skal vera óbreytt.

Kæru á öðrum matsþáttum er vísað frá Yfirfasteignamatsnefnd.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Andrés Svanbjörnsson