

Ár 2010, fimmtudaginn 15. apríl, var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 1/2010 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Með bréfi dagsettu 11. janúar 2010 kæra Kári Jóhannsson, kt. 010476-5699, og Guðlaug Helga Þórðardóttir, kt. 201076-4989, úrskurð Fasteignaskrár Íslands dagsettan 12. október 2009 varðandi tilkynnt fasteignamat fasteignar sinnar að Akurhvarfi 3, Kópavogi, fastanúmer 227-3107, fyrir árið 2010.

Kærendur telja að hið boðaða fasteignamat sé of lágt, íbúð þeirra sé óvenjulega söluhæf en fasteignamat hennar hafi verið lækkað um kr. 6.065.000 eða 20,11 %.

Í bréfi kærenda segir:

„Það eru fjórar megin ástæður fyrir kæru okkar:

1. Í fyrsta lagi er það samdóma álit allra sem við höfum ráðfært okkur við að íbúð okkar sé í raun óvenjulega söluhæf íbúð (vel skipulögð, vel staðsett og í raun sérstök) og gæti því mjög líklega selst yfir meðalverðmæti svokallaðra „sambærilegra fasteigna“. Við eigum því erfitt með að sætta okkur við að íbúðin sé metin út frá lista af „sambærilegum fasteignum“ án frekari skoðunar. Við óskum þess að íbúðin sé skoðuð og metin.
2. Í öðru lagi var íbúðin lækkuð um 6.065.000 eða 20,11 % 's einu bretti (úr 30.165.000 í 24.100.000) á grundvelli breyttra matsaðferða sem þó eru framkvæmdar án þess að íbúðin sé nokkur tíman skoðuð. Það er mat okkar sem og fasteignasala sem við ráðfærðum okkur við að þetta sé óvenjumikil lækkun og þarfnist því frekari skoðunar. Við höfum áhyggjur af þeim áhrifum sem þetta mat gæti haft á sölu íbúðarinnar þegar að því kemur ef þetta mat reynist langt undir raunverulegu söluverðmæti. Það gæti haft mikil áhrif á fjármögnunarmöguleika væntanlegs kaupanda og þannig á sölumöguleika fasteignarinnar.
3. Í þriðja lagi var kaupverð íbúðarinnar 21.000.000 en ekki 20.369.000 eins og bréfið frá Fasteignaskrá Íslands gefur til kynna.
4. Í fjórða lagi teljum við í samburði við aðrar íbúðir í Akurhvarfi 3 að það sé óvenju mikill munur á skráðu brunabótamati íbúðarinnar og nýju fasteignamati skv. upplýsingum af vef Fasteignaskrár Íslands (www.fasteignaskra.is).

Við förum því fram á að þessi ákvörðun verði endurskoðuð og að íbúðin verði skoðuð áður en endanlegt mat verði ákveðið.“

Erindi þetta var sent Fasteignaskrá Íslands og Kópavogsbæ til umsagnar með bréfum dagsettum 25. janúar 2010.

Í svarbréfi Fasteignaskrár Íslands dagsettu 10. mars 2010 segir m.a.:

„Eigendur fasteignarinnar gerðu athugasemd við tilkynnt fasteignamat fyrir árið 2010. Athugasemdin barst með tölvupósti, dags. 28. júlí 2009. Töldu eigendur 6 milljón króna lækkun vera mjög mikla lækkun enda væri eignin mjög vel heppnuð og eftirsóknarverð. Töldu eigendur að hún yrði verðlögð yfir meðallagi færi hún á sölu. Varðandi matsforsendur sem finna mátti á heimasíðu stofnunarinnar töldu eigendur réttara að skilgreina íbúðina sem jarðhæð, frekar en kjallaraíbúð. Þar sem um svo mikla lækkun væri að ræða óskuðu eigendur eftir því að þetta mál yrði skoðað þrátt fyrir að athugasemdafrestur væri liðinn.

Eftir móttöku athugasemdar frá eigendum var Kópavogsbæ sent bréf, dags. 5. ágúst 2009, og framkomin athugasemd kynnt og óskað eftir sjónarmiðum sveitarfélagsins. Engar athugasemdir hafa borist vegna málsins frá sveitarfélaginu. Endurskoðun á tilkynntu fasteignamati fór svo fram hjá Fasteignaskrá Íslands í kjölfarið og var niðurstaða hennar að matið skyldi standa óbreytt. Úrskurður þess efnis var sendur eiganda með bréfi, dags. 12.

október 2009. Í bréfinu var tilkynnt fasteignamat 2010 borið saman við nánar tiltekna kaupsamninga sambærilegra fasteigna og komist að þeirri niðurstöðu að ekki væri tilefni til matsbreytinga. Úrskurðurinn er svo kærður til yfirfasteignamatsnefndar með bréfi, dags. 11. janúar 2010.

Í kærubréfinu eru rakin fjögur atriði sem meginástæður kæru. Í fyrsta lagi megi gera ráð fyrir að íbúð kærenda sé óvenjulega söluhæf. Í öðru lagi er það gagnrýnt að mat sé lækkað svo mikið á grundvelli breyttra starfsaðferða án sérstakrar skoðunar. Lækkað mat geti haft áhrif á sölu eignarinnar og haft áhrif á fjármögnunarmöguleika væntanlegs kaupanda. Í þriðja lagi hafi kaupverð eignarinnar verið 21 milljón króna en ekki 20.369.000 kr. eins og fram komi í úrskurðarbréfi Fasteignaskrár Íslands. Í fjórða lagi sé, miðað við aðrar íbúðir í Akurhvarfi 3, óvenjumikill munur á skráðu brunabótamati eignarinnar og nýju fasteignamati. Kærendur fari því fram á endurskoðun ákvörðunarinnar og að íbúðin verði skoðuð áður en endanlegt mat verði ákveðið.“

Þá eru í bréfinu raktar helstu breytingar sem urðu á framkvæmd fasteignamats með lögum nr. 83/2008 um breytingu á lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001. Því er m.a. lýst að árlegt endurmat fasteignamats komi nú í stað árlegs framreiknings áður og að fasteignamat íbúðarhúsnæðis sé ákvarðað með markaðsaðferð sem byggir að stórum hluta á upplýsingum um eiginleika hverrar eignar og upplýsingum um gangverð fasteigna samkvæmt þinglýstum kaupsamningum. Þá miðast fasteignamat nú við verðlag í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar. Fasteignamat 2010 miðast þannig við verðlag í febrúarmánuði 2009. Vakin er athygli á því að möguleg áhrif fasteignamats á söluverð eða fjármögnunarmöguleika kaupanda séu þættir sem ekki eigi að hafa áhrif á útreikning matsins, enda ekki tilgreindir í lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001.

Síðan segir í bréfinu:

„Í 28. gr. laga 6/2001 er kveðið svo á um að við ákvörðun matsverð skv. 27. gr. skuli eftir fönfum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv. Þær upplýsingar er að finna í fasteignaskrá. Eignir eru ekki skoðaðar sérstaklega nema ástæða sé til að ætla að eign sé á einhvern hátt frábrugðin fasteignum sömu gerðar á sama svæði eða þegar skráningarupplýsingar eru ekki til fyrirliggjandi. Við skoðun er farið yfir verðmætaflokkun rýma, þ.e. hvort rými sé t.d. bílskúr eða íbúðarrými, og ástand og gæði mannvirkis metið. Eign kærenda var síðast skoðuð 3. ágúst 2005. Varðandi það hvort eign sé sögð kjallaraíbúð eða jarðhæð þá hefur það ekki áhrif á matsútreikninga í sjálfu sér. Það sem átt er við með skilgreiningunni íbúð í kjallara er að íbúð sé staðsett neðar en aðalinngangur hússins. Orðið kjallari getur e.t.v. í daglegu máli vísað til verðminni eignar en orðið jarðhæð en í matsforsendum er orðið kjallari notað til að greina eign staðsetta með fyrrgreindum hætti frá eignum sem staðsettar eru á sömu hæð og aðalinngangur eða ofar.

Varðandi vísun í kaupverð Akurhvarfs 3 í Kópavogi í úrskurðarbréfi stofnunarinnar dags. 12. október 2009 skal það tekið fram að í bréfinu er búið að umreikna kaupverð til staðgreiðsluverðs eins og kveðið er á um í 1. mgr. 27. gr. l. 6/2001. Þetta kemur þó ekki fram í bréfinu sjálfu eins og æskilegt hefði verið að fram kæmi. Kaupverð annarra eigna sem tilteknar eru í sama bréfi hefur einnig verið umreiknað til staðgreiðsluverðs.

Skoðun á hlutfalli brunabótamati og fasteignamati eigna hefur ekki þýðingu í þessu sambandi, enda er þessum tveimur matsfjárhæðum ætlað að endurspegla óskyldar fjárhæðir. Fasteignamat skal endurspegla gangverð sem ætla megi að eign hafi í kaupum og sölum en brunabótamat skal endurspegla hvað kosta myndi að reisa hús á ný yrði það eldi að bráð. Brunabótamat byggir því fyrst og fremst á byggingarkostnaði að teknu tilliti til afskrifta vegna aldurs og ástands.

Hér má sjá þær upplýsingar sem áhrif hafa á mat Akurhvarfs 3 í Kópavogi, en þessar upplýsingar eru aðgengilegar á heimasíðu stofnunarinnar.

Eign	
Fastanúmer	227-3107
Heiti	Akurhvarf 3 02-0002
Flokkun	Íbúðareign
Bygging	
Staða	Fullgert
Byggingarár	2005
Byggingarefni	Steypa
Flatarmál (m²)	
Íbúð í kjallara	120,5
Geymsla o.fl.	7,4
Aðstaða o.fl.	
Fjöldi baðkara	1
Fjöldi sturta	1
Fjöldi klósetta	1
Er lyfta í húsi?	Já
Fjöldi stæða í bílageymslu	1
Aðalhæð íbúðar	00
Fjöldi hæða í íbúð	1
Fjöldi íbúða í húsi	29
Fjöldi íbúða í fasteign	1
Matssvæði	
Matssvæði	Kópavogur. Kórar, Hvörf

Í bréfi kæranda er mat fasteignarinnar sagt lækka úr 30.165 þús. kr. í 24.100 þús. kr. Taka ber fram að fasteignamat eignarinnar árið 2009 var 28.200 þús. kr. Fasteignamat fyrir árið 2008 var hins vegar 30.165 þús.kr.

Heildarfasteignamat íbúðarinnar fyrir árið 2010 var ákvarðað 24.100 þús. krónur þar af er lóðarmat 2.430 þús. krónur“.

Umsögnin var send kærendum með bréfi dagsettu 18. mars 2010.

Umsögn frá Kópavogsbæ hefur ekki borist.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 26. mars 2010 og skoðaði viðkomandi eign í fylgd annars kæranda, Kára Jóhannssonar. Af hálfu nefndarinnar mættu Pétur Stefánsson og Friðþjófur Sigurðsson. Ekki var mætt af hálfu Kópavogsbæjar.

Umrædd eign er 4 herbergja íbúð á jarðhæð í fjölbýlishúsi. Aðkoma að íbúðinni er um stiga frá aðalinngangi á 1. hæð eða með lyftu. Íbúðin skiptist í forstofu, opið eldhús/borðstofu og stofu, hjónaherbergi, tvö svefnherbergi, baðherbergi, þvottahús og gang/sjónvarps-krók, auk sérgeymslu.

Veggir og loft í íbúðinni eru múruð og máluð en flísar á baði. Gólf eru parketlögð en flísar í eldhúsi, baðherbergi, þvottahúsi og forstofu. Í eldhúsi er góð eldhúsinnrétting úr eik og eyja með nýjum tækjum. Skápar eru í öllum herbergjum og forstofu. Í baðherbergi er upphengt salerni, vaskur í skápaborði, baðker, flísalagður sturtuklefi með glerhurð og speglaskápur yfir vaski. Gluggar eru áklæddir viðargluggar með tvöföldu gleri. Hurðir og innréttingar allar spónlagðar. Hitalögn er ofnahitun með framstreymislokum. Íbúðinni fylgir bílastæði í sameiginlegri bílageymslu í húsinu.

Íbúðin veit á móti S.S.V. og eru allir gluggar á sömu hlið. Úr stofu og svefnherbergi er gengið út á u.þ.b. 80 m² timburverönd sem fylgir íbúðinni.

Húsið Akurhvarf 3 er byggt árið 2005. Það er ýmist klætt sléttu áli, báruáli eða múrað og málað. Húsið stendur í halla, en það skýrir tilvist tveggja íbúða á jarðhæð, þ.á.m. umræddar íbúðir. Ástand íbúðarinnar er mjög gott.

Niðurstaða

Af hálfu kæranda er krafist leiðréttingar á fasteignamati fasteignar þeirra að Akurhvarfi 3 í Kópavogi til hækkunar.

Í 1. og 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008 um breytingu á þeim lögum, segir:

„Skráð matsverð fasteigna skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar. Taki matsgerð gildi á tímabilinu 1. mars til 30. desember skal miða við febrúar mánuð þar næst á undan matsgerð, sbr. 32. gr. a.

Sé gangverð fasteignar ekki þekkt skal matsverð ákveðið eftir bestu fánlegri vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með hliðsjón af tekjum af þeim, 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.“

Þá segir í 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001:

„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.“

Hið kærða mat nemur 24.100.000 kr., þar af lóðarmat 2.430.000 kr. Á verðlagi í febrúar 2009.

Kærendur vísa til þess að íbúð þeirra sé óvenjulega söluhæf íbúð og gæti líklega selst yfir meðalverði „sambærilegra fasteigna“. Þá hafi fasteignamat íbúðarinnar verið lækkað á grundvelli breyttra matsaðferða, auk þess sem innbyrðis misræmi sé milli fasteignamats og brunabótamats íbúða í húsinu.

Gangverð fasteigna á höfuðborgarsvæðinu er allvel þekkt og kemur fram í markaðskönnunum Fasteignaskrár Íslands. Það er vel þekkt að verulega hægði á verðþróun fasteigna þegar erfiðleika tók að gæta í íslensku efnahagslífi á árinu 2007 og var verðlag fasteigna tekið að lækka nokkru fyrir bankahrun í október 2008. Fasteignaskrá Íslands er þessi þróun að sjálfsögðu vel kunn og tillit tekið til hennar við hina almennu ákvörðun fasteignamats fyrir árið 2010, sbr. sérrit stofnunarinnar um sama efni frá júlí 2009.

Í úrskurði Fasteignaskrár Íslands, dagsettum 12. október 2009, er vísað til sjö kaupsamninga „sambærilegra fasteigna“ frá árunum 2005 til 2007 í viðkomandi hverfi. Í greinargerð stofnunarinnar til Yfirfasteignamatnefndar frá 10. mars 2010 kemur fram að kaupverð þessara eigna var framreiknað til verðlags í febrúarmánuði 2009 með „tímaleiðréttingu matslíkans sem sjá má á mynd 111-1 (bls. 49) í meðfylgjandi skýrslu um fasteignamat 2010“, þ.e. í sérriti stofnunarinnar frá júlí 2009. Framreiknað kaupverð þriggja nýjustu kaupsamninganna er þar lægra en þegar kaupin áttu sér stað samkvæmt

útreikningi stofnunarinnar svo sem glögg má sjá í hinum kærða úrskurði. Er því ljóst að Fasteignaskrár Íslands hefur við ákvörðun sína haft hliðsjón af fyrrgreindri verðlagsþróun árunna 2007 og 2008.

Umrædd íbúð er einkar vel frágengin án þess að um íburð sé að ræða. Íbúðin er hins vegar staðsett á jarðhæð og allir gluggar á einni hlið sem er óhagstætt varðandi birtu-dreifingu og loftræsingu í rýminu. Í gögnum Fasteignaskrár Íslands er íbúðin skráð í kjallara. Um það segir í áður nefndri greinargerð stofnunarinnar:

„Varðandi það hvort eign sé sögð kjallaraíbúð eða jarðhæð þá hefur það ekki áhrif á matsútreikninga í sjálfu sér. Það sem átt er við með skilgreiningunni íbúð í kjallara er að íbúð sé staðsett neðar en aðalinngangur hússins. Orðið kjallari getur e.t.v. í daglegu máli vísað til verðminni eignar en orðið jarðhæð en í matsforsendum er orðið kjallari notað til að greina eign staðsetta með fyrrgreindum hætti frá eignum sem staðsettar eru á sömu hæð og aðalinngangur eða ofar.“

Staðsetning eignar í fjölbýlishúsi er vissulega einn þeirra þátta sem áhrif getur haft á markaðsverð og þar með matsverð eigna. Brunabótamat byggir hins vegar á efnislegum verðmætum, þ.e. „byggingarkostnaði að teknu tilliti til afskrifta vegna aldurs og ástands“. Brunabótamat er þannig óháð staðsetningu eignar í húsi.

Yfirfasteignamatsnefnd hefur kynnt sér hina tilvitnuðu samninga í úrskurði Fasteignaskrár Íslands frá 10. mars 2010 og skoðað umrædda eign. Það er skoðun nefndarinnar að hið kærða mat sé innan eðlilegra marka og að ekki sé tilefni til breytinga.

ÚRSKURÐARORÐ

Úrskurður Fasteignaskrár Íslands dagsettur 12. október 2009 varðandi Akurhvarf 3 í Kópavogi, fastanúmer 227-3107, skal vera óbreyttur.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Friðrik Már Baldursson