

Ár 2003, föstudaginn, 31. október, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 50/2002, kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dagsettu 27.11.2002 kærir Guðrún Margrét Sveinsdóttir, kt 230251-3049, fasteignamat fasteignar sinnar að Álfrólsvægi 78 í Kópavogi með fastanúmer 205–8186.

Í bréfi kæranda segir:

„Ég undirrituð kæri niðurstöðu endurmatsins 2001, fasteignamat, þar sem ég tel niðurstöðu fasteignamatsins vera allt of háa, þar sem þetta er forskalað timburhús frá 1942 og markaðsverð miklu lægra.“

Í kærubréfinu segir ennfremur:

„Aðrar ástæður eru líka þær að árið 1994 varð eignin og lóðin fyrir skemmdum af olíu, það mál er enn í athugun og endurbætur alls ekki búnar, meðal annars er olíuskiljubrunnur á miðri lóðinni sem bæði er til mikillar óþrýði og rýrir eignina verulega, bið ég ykkur að taka þetta með í reikninginn sem mætti þá endurskoða eftir lagfæringu og endurbætur.“

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 5. desember. 2002 og til Kópavogsbæjar með bréfi sama dag.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 24. júní, 2002, segir m.a.:

„Eigandi gerði athugasemd við fasteignamat bilskúrsins með bréfi, dags 14. september 2001. Óskaði hann eftir því að fasteignamatið yrði lækkað þar sem söluverð fasteignarinnar væri lægra en matið. Eins óskaði kærandi eftir því að brunabótamat eignarinnar yrði hækkað þar sem endurbyggingarkostnaður væri hærri en brunabótamat skv. endurmatinu. Engar frekari röksemdir fylgdu athugasemdinni.“

Með bréfi Fasteignamats ríkisins til kæranda, dags. 30. nóvember, var staðfest móttaka athugasemdarinnar og athygli vakin á því að endurmatið tæki ekki gildi 15. september heldur skyldi þágildandi mat gilda þar til búið væri að taka afstöðu til athugasemdarinnar. Kæranda var sent eyðublað fyrir gæðalýsingu húseignar ásamt yfirliti skráningarupplýsinga húseignarinnar í Landsskrá fasteigna. Kærandi fyllti eyðublaðið út og sendi Fasteignamati ríkisins í desember 2001. Ákvörðun Fasteignamats ríkisins lá svo fyrir þann 23. nóvember 2002 og var tilkynnt kæranda með bréfi sama dag.

Fasteignamat

„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 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.“

Reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978 mælir m.a. nánar fyrir um hvernig mat 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 almennt áhrif á lóðarverð í hverfinu svo sem afstöðunnar milli íbúðarhúsa og atvinnuhúsnæðis, þéttbýlis umhverfis viðskiptahverfi, samgangna, venjubundinnar aðsóknar almennings að einstökum verslunarhverfum, hagnýtingar og hagnýtingarkosta með hliðsjón að almennum ákvæðum laga um byggingar- og skipulagsmál og ákvörðun 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 lóðarmats 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.”

Í umsögn FMR er farið inn á efnisleg atriði í kærinni varðandi húsmat með þessum orðum:

„Vísað er til þess sem áður hefur verið rakið að skv 28. gr. laga nr. 6/2001 skal við ákvörðun matsverðs finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir o.s.frv. Húsmat er fundið á þann hátt að fyrst er heildarfasteignamatsverð ákveðið og lóðarmatið dregið frá því. Staðsetningaráhrifum er náð með margföldunarstuðlum.....

.....Núverandi fasteignamat fyrir íbúðina (lóðarmat og húsmat) er 13.156 þús. kr. og fyrir bílskúrinn 1.841 þús. kr. Heildarfasteignamat er því 14.997 þús. kr.”

Athugasemdir frá kæranda við greinargerðinni hafa ekki borist.

Umsögn um kæru þessa hefur ekki borist frá Kópavogsbæ

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd bárust á liðnu ári óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í málinu með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 8. janúar 2003. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 31. október 2003.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 22. október, 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Agnar Gústafsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara nefndarinnar Friðbjófi Sigurðssyni, svo og kærandi Guðrún Margrét Sveinsdóttir og sonur hennar, Róbert Þróstur Skarphéðinsson.

Ekki var mætt af hálfu Kópavogsbæjar.

Lýsing fasteignar

Húseignin að Álfrólsvægi 78 í Kópavogi er forskalað timburhús, skráð 89,7 m², sem stendur að hluta á steiptum kjallara, skráðum 34,0 m², samtals 123,7 m², ásamt steiptum bílskúr, skráðum 39,2 m². Húsin standa á hallandi lóð, skráðri 720 m², upp frá Álfrólsvægi sunnanverðum.

Gengið er inn í íbúð á hæð um tröppur á húsinu framanverðu, fyrst í litla forstofu með gólfflís, síðan tekur við teppalagður gangur. Á hæðinni eru auk þess stofa, þrjú svefnherbergi, geymsla, eldhús og baðherbergi. Í stofu er fljótandi plastparket, annars gólfdukur á herbergjum nema á baðherbergi, þar sem eru gólfflísar. Veggir og loft eru klædd máluðum viðarþiljum af ýmsum gerðum. Hurðir og dyraumbúnaður eru máluð. Í eldhúsi er spónlögð skápainrétting, sem komin er til ára sinna og lítill borðkrókur. Í baðherbergi eru laustengdur sturtuklefi, handlaug, salerni og þvottavél og léttar

skápainnréttingar. Í herbergjum eru pottofnar og að hluta plötuofnar með Danfoss bakstreymslokum frá mismunandi tímum. Tvöfalt, "mixað" gler er í gluggum, víðast hvar með móðu milli glerja og endurnýjunar þurfi. Gluggaumbúnaður er einfaldur og málaður.

Gengið er í íbúðarrými í kjallara að utan og hæðirnar ótengdar að innanverðu. Ekki er full lofthæð í kjallara. Þar eru forstofa með gamalli skápainnréttingu og vaski í borði, eitt herbergi og gluggalaust baðherbergi. Veggir eru steiptir með hraunáferð og málaðir, hurðir og tréverk máluð. Í baðherbergi er innréttaður sturtuklefi með flísalögðum botni, handlaug, salerni, veggir eru málaðir og dúkur á gólfu. Önnur gólf eru og dúklögð. Hitað er með pottofnum. Bakveggur kjallara er undir húsinu miðju, og hann ásamt hliðarveggjum niðurgrafinn með klöpp og jarðvegsfyllingu að baki.

Bílskúr stendur framarlega í lóðinni og er áfastur húsi á nágrannalóð að austanverðu og íbúðarhúsinu að hluta að vestanverðu. Veggir og þak eru steipt með einangrun og múrhúðun að innanverðu. Hurðarlaust skilrúm er innanlega í skúrnum og lítil geymsla á bak við. Upphitun er með pottofni, heitt og kalt vatn í krönnum og handlaug á vegg. Steipt þakið er nánast án vatnshalla og safnast regnvatn í dældir og merki um þakleka um sprungur að innanverðu. Raflagnir í íbúðarhúsi og bílskúr eru upphaflegar og ekki útsláttarofar í töflum.

Lóðin er ræktuð með talsverðum trjágróðri framan og aftan við íbúðarhúsið.

Ástand íbúðarhúss að utanverðu er þannig að máluð múrhúðun er orðin talsvert mikið sprungin og orðið hefur vart vatnsleka í stofu. Þakið er klætt gömlu, máluðu bárujárni. Húsið ber þess merki að það er komið til ára sinna og er viðgerðar þurfi.

1994 gerðist það fyrir slysi, að brennsluolía lak úr niðurgröfnum geymi við húsið Melaheiði 3, sem stendur í brekku ofan við Álfhólsveg 78, með þeim afleiðingum að á löngum tíma mengaðist jarðvegur undir og umhverfis íbúðarhúsið. Stífluðust drenlagnir og kom fram leki í kjallara, sem fylgdi olíufnykur og gerði vistarverur óíbúðarhæfar, auk þess sem jarðvegur á lóðinni skemmdist. Ekki var brugðist við þessum skaða á réttan hátt í byrjun, þannig að endurtekinn leki og ólykt fylgdu árum saman. Árið 2000 beitti Heilbrigðiseftirlit Kópavogssvæðis sér fyrir því að Olíuverslun Íslands, eigandi olíugeymisins sem lak, gerði ráðstafanir til þess að lagfæra skaðann. Var það gert með því að komið var fyrir nýjum drenlögnum innanhúss og utan, olíuskiljubrunnur settur í miðja garðflöt við norðurhlið hússins og loftdælubúnaði komið fyrir til að koma í veg fyrir að olíugufur bærust inn í híbýli. Fylgst er með olíuleka sem enn verður vart í skiljunni. Olíuskiljan er til óprýði í lóðinni auk þess sem stöðugt rafmótorsuð truflar. Óvíst er hversu lengi þessi ráðstöfun þarf að standa.

Húseigandi lét þess getið við vettvangsskoðun, að nýlega hefði hann með aðstoð lögmanns höfðað skaðabótamál á hendur Olíuverslunar Íslands og tryggingarfélagsins til að leita réttar síns í máli þessu. Nefndarmenn óskuðu eftir að fá ljósrit af stefnunni ásamt fylgiskjölum send til frekari upplýsinga og bærust þau gögn innan tveggja daga.

Hið kærða fasteignamat dags. 23. nóvember, 2002, nemur kr. 14.687.000 sem skiptist í mat íbúðarhúss kr. 8.664.000 og bílskúrs kr. 1.817.000, samtals kr. 10.481.000, og lóðar kr. 4.206.000.

Tílefni kærunnar er of hátt fasteignamat m.v. markaðsverð að teknu tilliti til ástands húseignar og lóðar með hliðsjón af olíuskemmdum.

Niðurstaða

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.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að lokinni vettvangsgöngu að núverandi ástand húss og lóðar að Álfhólsvegi 78 gefi fullt tilefni til að meta fasteignina í heild með öðrum hætti en gert hefur verið við endurmat fasteignamats 2001. Bæði er það að íbúðarhúsið er komið til ára sinna og öll eignin viðgerðar þurfi en jafnframt að áðurnefndar skemmdir á íbúðarhúsi og lóð vegna olíuleka hafa rýrt sölumöguleika fasteignarinnar umtalsvert. Athugasemdir kæranda um að markaðsverð væri lægra en endurmatið eru því réttmætar að mati Yfirfasteignamatsnefndar

Þess ber að geta, að hvorki í kæru eiganda til FMR eða í gæðalýsingu hans frá 12. desember 2001 er getið um olíuskemmdir á húsi og lóð. Ekki verður séð á athugasemdum FMR, að fasteignin hafi verið skoðuð fyrir eða eftir endurmat. Ekki kemur heldur fram í athugasemdum FMR að stofnuninni hafi verið með öðrum hætti kunnugt um þessar olíuskemmdir og áhrif þeirra á gæði fasteignarinnar.

Bréf kæranda, 14. september 2001, sem vitnað er til og fylgir athugasemdum FMR í ljósriti, ber þess aftur á móti augljóslega merki að ekki er einungis verið að kæra bílskúr eins og fram kemur í athugasemd FMR, heldur alla fasteignina.

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.

Skemmdir á lóð og jarðvegi, sem augljóslega hafa orðið af völdum olíulekans 1994 og enn er ekki séð fyrir endann á, hafa að mati Yfirfasteignamatsnefndar gert lóðina tímabundið óhæfa til tilætlaðra nota í skilningi ofangreindrar reglugerðar. Því beri að taka tillit til þess við endurmat lóðarinnar.

Yfirfasteignamatsnefnd hefur endurmetið fasteignina með hliðsjón af núverandi ástandi húss og lóðar og að teknu tilliti til áhrifa af völdum olíuskemmda á markaðsverð fasteignarinnar. Þykir hæfilegt að áætla fasteignamat eignarinnar kr. 11.500.000, sem skiptist þannig að húsmat verði kr. 6.800.000 og lóðarmat verði kr. 3.200.000. Fasteignamat bílskúrs verði kr. 1.500.000. Mat þetta miðast við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat hinnar kærðu eignar að Álfrólsvégi 78 í Kópavogi telst hæfileg ákvarðað þannig m.v. verðlag í nóvembermánuði 2001:

<i>Íbúðarhús</i>	<i>kr. 6.800.000</i>
<i>Lóð</i>	<i>kr. 3.200.000</i>
<i>Bílskúr</i>	<i>kr. 1.500.000</i>

Pétur Stefánsson

Guðmundur Magnússon

Agnar Gústafsson