

Ár 2003, miðvikudaginn 26. mars, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 24/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 8. maí 2002 kærir Ottó Rafn Guðlaugsson, kt. 040431-3659, fasteignamat sumarbústaðar síns nr. 18 við B-götu í landi FBM í Laugardalshreppi, fastanúmer 220-6449.

Í bréfi kæranda segir:

„Ég undirritaður, óska eftir lækun á fasteignamati sumarbústaðar míns nr. 18 við B-götu í landi FBM.

Mér finnst ekki hafa verið tekið nægilega tillit til fyrra bréfs míns vegna þeirra kvaða sem við eigendur sumarbústaða höfum samþykkt, lóðasamningur þinglýstur 5. júlí '74.

FBM er eftir því sem ég best veit eina iðnaðarmannafélagið sem eingöngu úthlutar lóðum undir sumarbústaði og fer ekki út fyrir raðir félagsmanna. Í reglum félagsins segir, að aðeins fullgildum félagsmönnum sem greitt hafa fyrir félagsgjöld til FBM síðastliðin 4 ár, fái úthlutað lóð. Við borgum ekki leigu, en borgum framkvæmdagjald sem er allt að 40% af árlegu félagsgjaldi. Ég hef aðeins til umráða þá lóð sem sumarbústaður minn stendur á. Í 2. grein lóðasamnings stendur að ég hafi umráðarétt á lóðinni sem félagi í (HÍP) FBM. Í 7. grein stendur: “lóðahafa er óheimilt að framselja lóðarréttindin til annarra en félagsmanna (HÍP) FBM”. Þetta sýnir að ekki er hægt að meta lóðina sem fasteign mína. Þar af leiðandi er bústaðurinn óverðhæfur. Ég vísa til fyrra bréfs um kvaðir niðja.

Sumarbústaður minn var tekinn í nýtt fasteignamat miðsumars árið 2000. Tveir menn frá fasteignamatinu á Selfossi komu og mátu bústaðinn. Annar þeirra hét, eftir þeim upplýsingum sem ég fékk, Samúel Smári Hreggviðsson. Það sem ég fæ ekki skilið að matið skuli hækka á aðra milljón á ca. 6 mánuðum. Ég efast ekki um það að sölumat á ferm. sem vísað er til í svarbréfi til mín t.d. í Laugardalshreppi en þar er um að ræða bústaði í frjálsri sölu, með frjálsum veðheimildum. Ég sendi hér afrit af mati á sumarbústað staðsettum í Laugardalshreppi og er 30 ára gamall. Sjá ljósrit.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 23. maí 2002 og til Laugardalshrepps með bréfi sama dag

Í svarbréfi Laugardalshrepps frá 6. júní 2002 segir:

„Samkvæmt bókun 01.06.02 telur hreppsnefnd Laugardalshrepps fasteignamat á B-götu 18 í Miðdal fastanr. 220-6449 rökrétt.”

Umsögn Fasteignamats ríkisins er dagsett 27. febrúar 2003, en þar segir m.a.:

„Í bréfi kæranda til nefndarinnar, dags. 8. maí 2002, kemur fram að hann óski lækunar á fasteignamati sumarbústaðarinnar. Svo hátti til að Félag bókagerðarmanna eigi lóðina og ráðstöfun bústaðarinnar sé háð reglum félagsins. Sumarbústaðurinn megi ekki fara út fyrir raðir félagsins með sölu, nema með þeim hætti að flytja bústaðinn brott af lóðinni. Þá er tekið fram í bréfinu að eigandi fái ekki skilið hækkun á aðra milljón króna frá árinu 2000 og til ársins 2001. Af því tilefni tekur Fasteignamat ríkisins eftirfarandi fram:

Með bréfi dags. 8. janúar 2002, var gerð krafa um endurmat fasteignamats sumarbústaðarinnar með þeim rökum að ráðstöfunarheimild bústaðarinnar sé verulega skert með reglugerð Félags bókagerðarmanna. Um sé að ræða leigulóð undir bústaðinn sem óheimilt sé að veðsetja og falli bústaðurinn til annars en félagsmanns þá skuli fjarlægja bústaðinn eða selja hann félaginu eða félagsmanni þess innan tiltekins tíma.

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 en ekki til sumarhúsalóða og hefur því lóðarmatið staðið óbreytt.

Samanlagt fasteignamat húss og fasteignamat lóðar eiga að endurspegla 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.

Eignin var skoðuð 21. október 2001. Þar kom fram, að um sé að ræða 38,2 m² sumarbústað með 28,6 m² verönd sem hitaður er með rafmagni en án hitaveitu. Fjöldi innihurða séu fjórar og fyrir hendi er plastklædd inntétting tveir metrar að lengd. Bústaðurinn sé klæddur að innan með furupanil og gólf gert úr furugólfborðum. Niðurstaða endurmats fasteignamats byggir á upplýsingum sem fengust við síðustu skoðun og þeim skráningarupplýsingum sem Landskrá fasteigna hefur að geyma. Þar kemur fram að sumarbústaðurinn sé byggður 1972 og úr timbri. Skoðun bústaðarins leiddi til lækkunar á húsmati vegna gæða hans og ástands. Ekki þótti svigrúm til að lækka lóðarmat frekar þar sem það er um 25% lægra en tíðkast á öðrum sambærilegum svæðum í nágrenninu. Því hefur í lóðarmati verið tekið tillit til þeirra kvaða sem eigendur sumarbústaða í landi Félags bókgæðarmanna sæta.”

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd bárust á liðnu ári vegna hins almenna fasteigna- og brunabótamats óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem bárust eftir 10. apríl 2002 með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 8. júlí 2002 með vísan til skv. 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 31. mars 2003 með bréfi dags. 23. júlí 2002.

Lýsing fasteignar

Samkvæmt þeim gögnum er frammi liggja í málinu er um að ræða sumarbústað úr timbri, 38,2 m² og byggður 1972. Bústaðurinn er einangraður með plasti og klæddur innan með furupanel og hitaður með rafmagni. Einfalt gler er í gluggum. Að utan er húsið klætt með standandi klæðningu „en þá to” en það byggingarlag hefur reynst vel í íslenskri veðráttu. Verönd 28,6 m² er áföst húsinu. Skráð lóðarstærð er 1510 m².

Lóðin er leigð af Fasteignanefnd hins íslenska prentarafélags með lóðaleigusamningi 5. júlí 1971. Í þeim samningi segir:

- í 2. gr. „Lóðarhafi hefir umráðarétt yfir lóðinni á meðan hann er félagi H.Í.P.”
- í 7. gr. „Lóðarhafa er óheimilt að veðsetja lóðarréttindin. Einnig er óheimilt að framselja lóðarréttindin eða byggingarframkvæmdir til annarra en félaga í H.Í.P. Framsal lóðarréttinda eða byggingarframkvæmda er háð samþykki Fasteignanefndar og stjórnar H.Í.P.”
- í 8. gr. „Að lóðarhafa látnum er maka heimilt að halda lóðarréttindunum, en að honum látnum skulu lögerfingjar, sem ekki eiga félagsaðild að H.Í.P. fjarlægja bústaðinn af lóðinni innan 8 ára, eða selja hann einhverjum félagi. Ef enginn félagi vill kaupa, skal leita eftir samningum við Fasteignanefnd og stjórn H.Í.P. fyrir félagsins hönd um kaup á bústaðnum. Vilji félagamaður eða Fasteignanefnd kaupa en ekki næst samkomulag um verð, skulu dómkvaddir óvilhallir menn ákveða verðið. Eins skal farið að, ef lóðarhafi er ekki lengur félagi í H.Í.P., óskar að framselja réttindi sín, samkv. 7. gr. eða brýtur ákvæði samnings þessa.”

Samkvæmt framansögðu eru nokkrar hömlur lagðar á meðferð hinnar kærðu eignar af hálfu landeiganda Hins íslenska prentarafélags.

Hið kærða fasteignamat dags. 22. febrúar 2002 nemur kr. 2.116.000 sem skiptist í húsmat kr. 1.999.000 og lóðarmat kr. 137.000.

Um fasteignamat

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.

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 tilfalli, sem um ræðir í þessu máli, í húsmat og lóðarmat. Sé heildarfjárhæð fasteignamats eignarinnar rétt, þ.e. sýni rétt gangverð eignarinnar í heild, umreiknað til staðgreiðslu, hefur breyting til lækkunar á einum þætti fasteignamats í för með sér samsvarandi hækkun á einhverjum öðrum þætti fasteignamatsins.

Hið kærða mat er lægra en almennt gangverð sumarhúsa á svæðinu. Kærandi byggir kæru sína á kvöðum í lóðarsamningi sínum við stéttarfélag sitt, Hið íslenska prentarafélag. Að sönnu eru hömlur á meðferð lóðarinnar samkvæmt skilmálum í lóðarsamningi. Á hitt ber þó að líta að verulegt svigrúm er til sölu lóðarinnar innan félags og til nýtingar lóðarinnar innan fjölskyldu auk þess sem ákvæði eru í lóðarsamningnum sem bersýnilega er ætlað að draga úr hugsanlegum neikvæðum áhrifum kvaðarinnar. Ber og enn á það að líta að lóðarhafi og landeigandi eru tengdir hagsmunaböndum. Verður því með hliðsjón af framansögðu að teljast næsta óljóst að hve miklu leyti umrædd kvöð verður virk. Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að ekki sé tilefni til lækkunar á hinu kærða mati.

ÚRSKURÐARORÐ

Hið kærða fasteignamat sumarhúss nr. 18 við B-götu í landi FBM í Laugardalshreppi skal vera óbreytt.

Pétur Stefánsson

Guðmundur Magnússon

Guðný Björnsdóttir