

Ár 2003, miðvikudaginn 26. mars, var af Yfirfasteignamatsefnd í málinu nr. 18/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 13. apríl 2002 kæra Hjalti Sigmundsson og Steinunn G. Thorarensen fasteignamat lóðarinnar að Bæjargili 101 Garðabæ, fastanúmer 206-9748.

Í bréfi kæranda segir:

„Bæjargil 101 stendur þétt undir Reykjanesbraut þar sem hún liggur um Garðabæ. Lóðin er því af augljósum ástæðum illa staðsett með tilliti til brautarinnar og mikil hávaða- og loftmengun er af brautinni. Engin rök hníga til þess að verðmæti lóðarinnar hafi aukist frá því að við byggðum á henni nema síður sé. Okkar mat er að verðgildið sé jafnvel lægra en gamla matið var m.a. vegna þess að Reykjanesbrautin var ekki komin þegar við byggðum og nú er fyrirhugað að breikka hana og auka umferðarþungann enn frekar. Það er krafa okkar að tekið verði tillit til þessarar erfðu staðsetningar lóðarinnar við mat á henni.

Okkar skoðun er sú að einu ástæður sem gætu haft áhrif til hækkunar á verðmæti lóðarinnar væru að skipulagi væri breytt og lóðin yrði nýtt undir annað en íbúð t.d. iðnaðar- eða þjónustuhúsnæði. Okkur er ekki kunnugt um nokkur slík áform.

Í ljósi þessa mótmælum við hækkun á fasteignamati lóðarinnar að Bæjargili 101 í Garðabæ og krefjumst þess að matið verði endurskoðað og lækkað í það minnsta til fyrri mats og jafnvel meira.

Meðfylgjandi er afrit af bréfi frá Fasteignamati ríkisins. Ekki er að sjá af bréfi FMR að efnislega hafi verið tekið á kröfu okkar um lækkun á lóðarmati heldur er einungis verið að fræða okkur um reglur og aðferðir sem notaðar eru við matið. Við teljum það mikinn galla á aðferðum FMR, sem rækilega er lýst í bréfinu þeirra, að ekki skuli vera sérstaklega tekið tillit til „jaðarsvæða“ m.a. þar sem skilyrði eru á ýmsan hátt lakari en annarsstaðar, t.d. vegna hávaðamengunar, loftmengunar o.fl.

Við förum fram á að Yfirfasteignamatsefnd fari efnislega yfir kröfu okkar og afgreiði með við-eigandi hætti en svari ekki vélrænt og með fyrirfram gefnum hætti eins og virðist að FMR geri.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 26. apríl 2002 og til Garðabæjar með bréfi sama dag.

Í svarbréfi Garðabæjar frá 8. maí 2002 segir:

„Garðabær getur ekki séð að fasteignin Bæjargil 101, sem staðsett er í vinsælu íbúðarhverfi hér í bænum, hafi vegna tiltekinna aðstæðna átt að verða fyrir verulegum eða óvenjulegum verðbreytingum. Almennt hefur verið eftirspurn eftir fasteignum á þessu svæði og ekki vitað annað en að söluverð þeirra hafi verið yfir meðalverði. Tekið skal fram að af hálfu Garðabæjar hefur ekki farið fram nein könnun á söluverði eigna á þessu svæði, en engin erindi hafa borist bæjaryfirvöldum um óvenjulegar aðstæður við sölu fasteigna á svæðinu.

Í kæru kæranda er vísað til þess að staðsetning hússins svo nálægt Reykjanesbrautinni eigi að hafa veruleg áhrif til lækkunar á verðmæti eignarinnar. Garðabær getur alls ekki fallist á að eignin verði talin illa staðsett með tilliti til brautarinnar og bendir á í því sambandi að mörg vinsæl íbúðarhverfi í þéttbýlinu hér á höfuðborgarsvæðinu eru mörg hver í næsta nágrenni við stofnbrautir. Þá er bent á að af hálfu Garðabæjar og Vegagerðarinnar hefur verið unnið að framkvæmdum til að tryggja hljóðvist og jafnframt gerðar ráðstafanir til að tryggja að ekki sé sýn að brautinni frá íbúðarhverfinu.

Garðabær telur því ekki vera fyrir hendi aðstæður í þessu máli sem krefjast frekari umsagnar bæjarins, með vísan til 2.mgr. 35. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna.”

Umsögn Garðabæjar var send kærendum til kynningar með bréfi 16. maí 2002. Kær-endur gerðu athugasemdir við umsögnina með bréfi 20. maí 2002. Þar segir m.a.:

„Það er óbreytt skoðun okkar að taka verður tillit til fasteigna sem eru í jaðri hverfa t.d. eins og húsið okkar. Það er í útjaðri Bæjargils á versta hugsanlega stað þar sem mengun er mikil, hávaði, titringur, ryk og loftmengun auk truflunar sem mikilli umferð fylgir. Að okkar mati er ekki hægt að nota meðaltöl söluverða úr hverfinu sem mælikvarða á okkar hús. Það er nefnilega þannig að einungis ystu húsin í hverfinu, í þessu tilfelli austustu, sem verða fyrir áhrifum frá jaðrinum. Öll önnur hús eru vernduð af jaðarhúsunum og af fjarlægðinni frá jaðrinum. Til þess verður að taka tillit. Gæða jaðarlóða eru ekki þau sömu og lóða miðsvæðis. Við fullyrðum með hliðsjón af okkar reynslu að gæði okkar lóðar eru mun minni en lóða innar í hverfinu. Á sama hátt geta sumar jaðarlóðir notið meiri gæða en aðrar t.d. vegna þess að þær snúa að friðlandi. Í okkar tilfelli er því ekki svo varið.

Okkur þykir Guðjón Erling fara full frjállega með þegar hann segir að Garðabær og Vegagerðin hafi unnið að framkvæmdum til að tryggja hljóðvist og þá væntanlega átt við okkar hús. Það er að vísu satt að settar hafa verið upp hljóðmanir meðfram Reykjanesbraut sunnan við okkar hús og norðan við það. En þar á milli er einungis góð girðing sem ekkert á skylt við hljóðvarnaregg.

Umsögn Fasteignamats ríkisins um kærana barst með bréfi dags. 9. september 2002. Þar segir m.a.:

„Í kærubréfi til nefndarinnar, dags. 13. apríl sl., kemur fram að lóðin Bæjargil 101 standi þétt undir Reykjanesbraut þar sem hún liggur um Garðabæ. Lóðin sé því af augljósum ástæðum illa staðsett með tilliti til brautarinnar og mikil hávaða- og loftmengun stafi frá brautinni. Það sé mat kæranda að verðgildi lóðarinnar sé lægra en gamla matið m.a. vegna þess að Reykjanesbrautin hafi ekki verið komin þegar húsið var byggt og nú sé fyrirhugað að breikka hana og auka umferðarþungann enn frekar. Það sé því krafa kæranda að tekið verði tillit til þessarar erfiðu staðsetningu lóðarinnar við ákvörðun mats. Þá vísa kændur í svarbréf Fasteignamats ríkisins, dags. 28. febrúar sl., og taka fram að þau telji það mikinn galla á aðferðum stofnunarinnar, sem sé rækilega lýst í bréfinu, að ekki skuli vera sérstaklega tekið tillit til „jaðarsvæða“ m.a. þar sem skilyrði eru á ýmsan hátt lakari en annarsstaðar, t.d. vegna hávaðamengunar, loftmengunar o.fl.

Jafnframt því að vísa til þess sem fram kemur í framangreindu bréfi stofnunarinnar er tekið fram að heildarfasteignamat eignar er ákveðið fyrst með samanburði við kaupsamninga sambærilegra eigna á sama svæði, lóðarmatið er síðan ákveðið samkvæmt lóðarmatsformúlu sem lýst er í framangreindu bréfi. Húsmatið er mismunur heildarfasteignamats og lóðarmats.

Fasteignamat ríkisins hefur kannað nýlegt söluverð þriggja sambærilegra fasteigna í Bæjargili sem jafnframt standa við Reykjanesbraut, en það eru Bæjargil 57, 119 og 125. Kaupsamningar eru frá janúar 1998 til febrúar 2000. Í ljósi þess að fasteignamat á að endurspegla staðgreiðsluverð eignar sem hún hafði í síðastliðnum nóvembermánuði, sbr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, hefur kaupverð verið framreiknað til nóvember 2001 og fundið út staðgreiðsluverð framangreindra eigna. Fasteignamat hinnar kærðu eignar er 86.577 kr. pr. fermeter en staðgreiðsluverð samanburðareignanna miðað við 2001 er á bilinu 101.179 – 127.334 kr. pr. fermeter.”

Umsögn Fasteignamats ríkisins var sömuleiðis send kændum til kynningar með bréfi 25. september 2002. Í svarbréfi þeirra dags. 1. september (sic) 2002 segir:

„Við viljum benda á að þau hús sem Fasteignamat ríkisins skoðaði söluverð á eru steinsteypt en okkar hús er timburhús. Því er algerlega út í bláinn að bera saman verð á þessum þremur húsum við okkar. Húsin eru á engan hátt sambærileg af augljósum ástæðum t.a.m. eru hljóðtæknilegir eiginleikar allt aðrir. Þá er rétt að benda á að a.m.k. eitt af umræddum húsum hefur gengið kaupum og solum og rétt að setja spurningu við það hver ástæðan kunni að vera.

Til viðbótar eða áréttingar viljum við taka fram að þar sem talað er um loftmengun er líka átt við svifryk. Það er gríðalegt á svæðinu vegna ríkjandi suðaustlægra átta. Þetta má auðveldlega staðfesta með því að skoða óhreinindi sem setjast á húsin, bíla og allt annað utandyra. Af þessu eru augljós óþægindi t.a.m. vegna aukinna þrifa og vafalítið aukin hætta á sjúkdómum.

Það er augljóst af bréfi Fasteignamats ríkisins, mskj. 9, að þar á bæ sjá ekki skóginn fyrir trjánum því allt kapp er lagt á að réttlæta ranga niðurstöðu fremur en að skoða málið á sanngjarnan og réttan hátt. Okkur virðist sem allt kapp sé lagt á að verja kerfi til að „óþægileg“ fordæmi komi ekki upp með augljósum afleiðingum. Það er hins vegar sanngjarn mál að þetta verði leiðrétt og förum við fram á að Yfirfasteignamatsnefnd skoði málið sjálfstætt og leggi sitt mat á málið að sanngirni og eins og það liggur fyrir en ekki skv. eftir einhverjum ranglátum og vitlausum reglum sem augljóslega eru samdar í fljótfærni.”

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd bárust vegna hins almenna endurmats fasteigna- og brunabótamats á árinu 2001 fór Yfirfasteignamatsnefnd þess á leit við fjármálaráðuneytið að veittur verði framhaldsfrestur til að úrskurða í þeim málum, sem borist höfðu eftir 10. apríl 2002 og ljóst var að ekki yrði unnt að úrskurða í fyrir hinn lögboðna frest skv. 34. gr. laga nr. 6/2001.

Fjármálaráðuneytið hefur með vísan til heimildar ráðuneytisins til framlengingar á ofangreindum fresti í 2. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna veitt Yfirfasteignamatsnefnd framhaldsfrest til 31. mars 2003 til að úrskurða í ofangreindum málum.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 24. janúar 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og kærendurnir Hjalti Sigmundsson og Steinunn G. Thorarensen.

Ekki var mætt af hálfu Garðabæjar.

Lýsing fasteignar

Húsið að Bæjargili 101 í Garðabæ er einbýlishús úr timbri, ein hæð og ris, með innbyggðum bílskúr. Á 1. hæð er eldhús með borðkrók, lítið búr, stofa/borðstofa, snyrting, hol og forstofa. Á gólfi forstofu eru leirflísar, samlímt parket á stofu/borðstofu en 8mm parket á eldhúsi og holi. Dúkur er á gólfi á snyrtingu en litadur múr í þvottahúsi og bílskúr. Veggir eru klæddir spónaplötum og málaðir en loft klædd grenipanel nema í eldhúsi og þvottahúsi, þar eru málaðar plötur í lofti. Í eldhúsi er góð innrétting, máluð.

Á 2. hæð (risi) eru fjögur svefnherbergi, baðherbergi og fjölskylduherbergi. Á gólfi fjölskylduherbergis er eikarparket, spónaparket á barnaherbergjum en dúkar á hjónaherbergi og baði. Gaflveggir og port er klætt spónaplötum og málað en grenipanel í loftum. Veggir á baðherbergi eru klæddir með furupanel.

Hurðir í húsinu eru innfluttar furuhurðir, hitakerfi er ofnalögn með sjálfvirkum innstreymislökum og raflögn er hefðbundin. Gluggar eru furugluggar með tvöföldu gleri. Að utan er húsið klætt „stene”plötum og stál á þaki.

Skráð byggingarár hússins er 1986 og skráð stærð 184,1 m². Húsið er vel smíðað en einfalt að gerð. Ástand hússins er gott utan sem innan.

Húsið er innst í botnlanga, næst Reykjanesbraut. Skráð stærð lóðar er 600 m².

Áberandi hávaði barst frá Reykjanesbraut þegar fulltrúar Yfirfasteignamatsnefndar voru á vettvangi síðla föstudags. Hávaðinn dofnaði þegar gengið var niður botnlangann og hafði hann minnkað verulega á 5. húsi. Innan húss að Bæjargili 101 gætti hávaðans ekki mikið væru gluggar lokaðir, enda bakgrunnshávaði í húsinu. Hljóðmön úr jarðvegi hefur verið gerð meðfram Reykjanesbraut nema á kafla móts við Bæjargil 101, þar er einungis timburgrindverk, sem má sín lítils að sögn kæranda. Þá vöktu kærundur athygli á miklum óþrifum sem bárust frá götunni, einkum þegar blautt er í veðri og ríkjandi austanátt.

Eins og fram kemur í bréfi kæranda varðar kæra þeirra eingöngu lóðarmatið. Kærendum var gerð grein fyrir því að megintilgangur fasteignamatsins er að finna matsverð eignarinnar í heild. Hugsanlegt sé því að breyting á mati lóðarinnar geti haft áhrif á mat hússins, án þess þó að það sé fyrirfram gefið. Kváðu kærundur sér þetta ljóst en ítrekuðu að þeir væru eingöngu að kæra mat lóðarinnar. Varðandi þau neikvæðu atriði sem þau telja hafa á verðmæti lóðarinnar, hávaða, óþrif og fleira vísuðu þau til bréfa þeirra er frammi liggja í málinu.

Hið kærða fasteignamat lóðar nemur kr. 4.113.000 en húsmat kr. 13.779.000, samtals kr. 17.892.000 m.v. verðlag í nóvember 2000. Tilefni kærunnar er eingöngu lóðarmatið.

Í lögum nr.6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu segir í 3. gr.:

„Fasteign samkvæmt lögum þessum er afmarkaður hluti lands, ásamt lifrænum og ólifrænum 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.”

Þá segir í bréfi Fasteignamats ríkisins til kæranda dags. 28. febrúar 2002 er frammi liggur í málinu:

„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.”

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 lögunum, 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 lóðarmat nemur eins og áður segir kr. 4.113.000 en húsmat er kr. 13.799.000, samtals kr. 17.892.000 miðað við verðlag í nóvember árið 2000.

Hús þau er seld hafa verið í nágrenninu og nefnd eru í greinargerð Fasteignamats ríkisins eru steinsteypt og þegar af þeirri ástæðu frábrugðin húsinu að Bæjargili 101.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að fasteignamat hinnar kærðu eignar sé hátt, miðað við gerð hennar og legu. Telur nefndin fasteignamat hennar hæfilega ákvarðað kr. 16.500.000 miðað við sama tíma.

Að því er varðar mat lóðarinnar er rétt að benda á að lóðarverð í þéttbýli myndast einkum af landverði á viðkomandi svæði, kostnaði við að gera lóðir byggingarhæfar og eftir atvikum endurbótum á lóð, en að síðustu og ekki síst hvernig heimilt er að nýta þær samkvæmt skipulagi. Kostnaður við að gera lóðir byggingarhæfar endurspeglar að verulegu leyti í gatnagerðargjöldum og ýmsum tengigjöldum sem sveitarfélögin innheimta. Í Garðabæ eru innheimt m.a. gatnagerðargjöld og tengigjöld vatnsveitu. Ætla má að þessi gjöld ein hafi numið á þriðju m.kr. á viðmiðunartíma matsins. Þá er ótalið landverð á viðkomandi svæði og þær endurbætur á lóð sem áhrif kunna að hafa á matið. Áðurnefnd reglugerð um fasteignamat og fasteignaskráningu kveður á um að mismunur á verðmæti fasteigna vegna mismunandi legu skuli eftir því sem efni standa til koma fram í mismunandi land- eða lóðarverði. Það er og skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af óhagstæðri legu lóðarinnar að eðlilegt sé að áðurnefnd lækkun á mati eignarinnar komi öll fram í lóðarmatinu, og lóðin sé samkvæmt því hæfilega metin á kr. 2.721.000.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat Bæjargili 101 Garðabæ ákvarðast þannig:

<i>Húsmat óbreytt</i>	<i>kr. 13.779.000</i>
<i>Lóðarmat</i>	<i>kr. 2.721.000</i>
<i>Samtals</i>	<i>kr. 16.500.000</i>

í fasteignamati því er gildi tók 15. september 2001.

Pétur Stefánsson

Guðmundur Magnússon

Agnar Gústafsson