

Ár 2006, miðvikudaginn 10. maí var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 25/2005 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 14. desember 2005 kærir Nanna Úlfadóttir, kt. 250236-4259, ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignar hennar Brúarlands, Grímsnes- og Grafningshreppi, fastanr. 220-7334, landnúmer 168463. Krafa kæranda er að endurmat fasteignamats eignarinnar sem sem gildi tók 1. september 2005 verði lækkað.

Í kærubréfi segir m.a.:

„Í kæru minni vísa ég til úrskurðar yfirfasteignamatsnefndar frá 4. júlí 2002 og ástands eignarinnar sem síðan þá hefur frekar látið undan t.d. gluggar, gólf og veggir sem hafa bólgnað og skekkst. Á móti kemur að ég málaði húsið að utan í sumar. Það lítur því betur út en ef grannt er skoðað finnast smágöt á þaki og fúí í þakskeggi á austurvegg. Ennfremur tel ég rétt að geta þess að hitaveitulögn er ekki að húsinu og það því ekki tengt hitaveitu, sem þó er nær alsíða í sveitinni. Ég tel því að um verulegt ofmat sé að ræða á eigninni af hálfu Fasteignamats ríkisins og áréttá því kæru mína.“

Kæran var send Fasteignamati ríkisins og Grímsnes- og Grafningshreppi til umsagnar með bréfum 23. desember 2005. Umsögn Grímsnes- og Grafningshrepps er dagsett 2. janúar 2006. Í umsögninni segir að sveitarstjórn telji sér ekki fært að taka afstöðu til fasteignamats einstakra eigna í sveitarfélaginu. Greinargerð Fasteignamats ríkisins er dags. 15. febrúar 2006, en þar segir m.a. um almennt endurmat á sumarbústöðum og sumarbústaðalóðum í júní 2005:

„Til endurmats fasteignamats í júní s.l. komu allir sumarbústaðir á sumarbústaðalóðum og óbyggðar sumarbústaðalóðir. Við endurmatið var stuðst við kaupsaminga yfir sumarbústaði – og lóðir frá árunum 2002 til 2005. Fasteignamat húss (húsmat) byggir nú sem áður á endurstofnverði ásamt afskriftar og staðsetningaráhrifum. Endurstofnverð er áeltaður heildarbyggingarkostnaður, án lóðarverðs, tengigjalda og kostnaðar vegna frágangs lóðar. Fasteignamat lóðar (lóðarmat) er nú fengið með lóðarmatsformúlum. Þær formúlur byggja á stærð lóðar og staðsetningarháðu einingarverði lóðar ásamt verðmætaukningu vegna uppbyggingar landsins. Þar með er lóðarmat sumarbústaðalóða komið í sama farveg og mat lóða í þéttbýli. Þegar grunnur var lagður að nýja matnu var sveitarfélögum skipt upp í sérstök matssvæði, þannig að hægt væri að taka tillit til sérstöðu og sérkenna hvers matssvæðis. Í samræmi við söluverðmæti eigna á hverju matssvæði voru áhrifaþættir lóðarmats stærð lóðar, staðsetning og gæði svæðisins ásamt verðmætaukningu vegna uppbyggingar svæðis þar sem það á við, þ.e. vegna vegagerðar, stofnveitna (rafmagns, vatns-, frá- og hitaveitu), girðinga og skipulags. Í meginatriðum voru því teknar upp nýjar aðfeðir við mat á sumarbústöðum og sumarbústaðalóðum frá því sem áður var.“

Þá er í greinargerðinni gerð grein fyrir lagagrundvelli fasteignamats og matsreglum stofnunarinnar. Hvað varðar upplýsingar um Brúarland, Grímsnes- og Grafningshreppi og fasteignmat eignarinnar samkvæmt matsreglunum segir í greinargerðinni:

„Í máli þessu er um að ræða 76,3 m² sumarbústað, byggingarár 1935, sem stendur á 2000 m² lóð. Fasteignin sem um ræðir er á Mosfellssvæði sem er matssvæði 122. Svæðið er 3. flokks matssvæði, samkvæmt gæðaflokkunarkerfi FMR.

Stærð lóðar í lóðarmatsformúlu(LóðFlm):	2000 fermetrar
Endurstofnverð (EST) sumarbústaðar og geymslu:	6.562 þús.kr.

Afskrifað endurstofnverð (AEST) alls: 4.737 þús.kr.

Matsstuðlar fyrir Mosfellssvæði

Svæðastuðlar (StSvæði), sem virka bæði á húsmat og lóðarmat, voru ákvarðaðir fyrir hvern flokk matssvæða á Suðurlandi.

Svæðastuðull fyrir Mosfellssvæði (StSvæði): 1,0000

Aðrir stuðlar voru ákvarðaðir fyrir hvert matssvæði. Stuðlar fyrir Mosfellssvæði eru:

Stuðull fyrir afskrifað endurstofnverð (StAest): 0,79104

Stuðull fyrir flatarmál lóðar, minnst 1000 m² og allt að 3 ha (StLflm): 0,44722

Stuðull fyrir stofnkostnað vega og veitna (StStofn): 0,23566

Matsreikningar fyrir Brúarland, Grímsnes- og Grafningshreppi, fnr. 220-7334, í endurmatinu í júní 2005, á verðlagi fasteigna í nóvember 2004:

Lóðarmat = 1,0000 * (0,44722 * 2000^{0.8} + 0,23566 * 895) = 407 þús. kr.

Húsmat = 1,0000 * (0,79104 * 4.737) = 3.747 þús. kr.

Eftir framreikning á matsverði fasteigna samkvæmt ákvörðun yfirfasteignamatnefndar, sbr. auglýsingu um nýtt fasteignamat, nr. 1158/2005, og tók gildi 31. desember 2005, er fasteignamat framangreindrar eignar eftirfarandi:

Lóðarmat = 447 þús. kr.

Húsmat = 4.110 þús. kr. “

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 10. febrúar 2006 og henni gefinn kostur á að koma með athugasemdir. Athugasemdir bárust frá kæranda með bréfi dags. 20. febrúar 2006. Í bréfinu segir m.a.

„Þá vil ég vekja athygli á að Fasteignamatið flokkar Brúarland í 3. flokk matssvæða, en skv. lýsingu flokkanna tel ég það eiga heima í 6. flokki, þar sem landeigandi leggur aðeins til leiguland. Allar lagnir og vegslóði hafa verið á hendi eiganda Brúarlands sem og girðing (sjá leigusamning).

Þá ítreka ég að Brúarland stendur utan skipulagðs svæðis og því til staðfestingar bendi ég á að síðasta háspennumastrið að tengivirki við Írafoss, áður en línan var lögð í jörð vegna mannabygðar stendur í 100 til 150 metra fjarlægð frá húsinu.“

Yfirfasteignamatnefnd gekk á vettvang hinn 23. mars 2006. Þar mættu af hálfu Yfirfasteignamatnefndar nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Guðný Björnsdóttir ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Eignin var skoðuð í fylgd kæranda Nönnu Úlfsdóttur. Ekki var mætt af hálfu sveitarfélagsins.

Lýsing fasteignar

Umrædd eign er sumarbústaður, byggður 1935 en stækkaður 1950. Skráð heildarstærð er 76,3 m². Húsið er bárujárnsklætt timburhús. Í eldri hlutanum er timburgólf en veggir og loft panilklætt og málað. Í nýrri hlutanum er steipt gólf en veggir og loft plötuklætt með veggfóðri eða pappír og málað. Húsið skiptist í forstofu, stofu, eldhús, þrjú herbergi, snyrtingu, þvottahús og geymslu. Rafmagnskynding er í húsinu og góð raflögn. Gluggar eru úr furu og farnir að láta á sjá. Gler er tvöfalt einangrunargler sem farið er að bila og ónýtt að hluta. Slöður er í stofulofti og ber á skekkju í gólfum. Húsið er nýmálað utan og lítur vel út og í heild er ástand hússins þokkalegt miðað við aldur.

Bústaðurinn stendur einn sér í túnjaðri á Efri Brú og er ekki í tengslum við aðra sumarhúsabygð. Bústaðurinn er á leigulandi, 40 x 50 m. á kant. Leigusamningur um

landið var endurnýjaður árið 2003 og er leigutímabilið þrjátíu ár. Við vettvangsgöngu vakti kærandi athygli á háspennumastri í næsta nágrenni bústaðarins og blasir við úr stofu.

Niðurstaða

Ágreiningur í máli þessu varðar ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignamats fasteignarinnar Brúarlands, Grímsnes- og Grafningshreppi, fastanr. 220-7334, landnúmer 168463.

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.“

og í 1. mgr. 28. gr. laganna segir:

„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.“

Í reglugerð nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat er nánar kveðið á um mat fasteigna. Í 1. mgr. 8. gr. reglugerðarinnar segir:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum. Auk grunnverðs sbr. 7. gr. reglugerðar þessarar, skal einkum hafa til hliðsjónar þau atriði sem talin eru í 2.-6. mgr. þessarar greinar.“

Samkvæmt 9. gr. reglugerðarinnar skal eftir því sem við á, skipta heildarmatsverði fasteignar niður í matsverð lands eða lóðar, matsverð ræktunar, þegar um landbúnaðarland er að ræða, matsverð hlunninda og matsverð mannvirkja. Í máli þessu skiptist heildarmatsverð fasteignarinnar því í mat sumarbústaðar og sumarbústaðalands.

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. reglugerðarinnar skal mati til grunnverðs haga þannig, að einstakir þættir fasteignar séu metnir til verðs, sbr. 2. – 5. mgr. greinarinnar. Í 2. og 3. mgr. 7. gr. segir:

„Meta skal verð lands og lóða til grunnverðs með hliðsjón af líklegu söluverði sambærilegs lands í því héraði sem um er að ræða. Skal þar tekið tillit til hvers konar kosta á hagnýtingu eignar að frátöldum hlunnindum, er meta á sérstaklega til grunnverðs skv. 5. mgr. þessarar greinar. Við mat lands og lóða til frumverðs, skal gæta matssjónarmiða samkvæmt 8. gr. reglugerðar þessarar, eftir því sem við á.

Meta skal mannvirki til grunnverðs með því að miða við byggingarkostnað (endurstofnverð) samsvarandi mannvirkis. Taka skal tillit til ásigkomulags mannvirkis, fyrst og fremst áhrifa aldurs miðað við byggingarefni, viðhald og byggingarlag.“

Í 3. mgr. 8. gr. segir:

„Taka skal tillit til tekna, sem af fasteign stafa, landfræðilegrar legu hennar og afstöðu til annarra fasteigna. Ennfremur legu fasteignar við samgöngum, viðskiptum og atvinnurekstri og hagnýtingarkostum hennar með hliðsjón af því og almennum ákvæðum löggjafar um byggingar- og skipulagsmál, vegalögum og hvers konar friðunarlöggjöf svo og ákvörðun þeirra stjórnvalda, er um slík málefni fjalla. Eigi skal taka tillit til sérstakra ákvæða eða reglna um hámarkssöluverð fasteigna.“

Í síðasta ml. 6. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 segir að við mat lóða skuli fylgt sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.

Markmið fasteignamats er samkvæmt framansögðu að meta gangverð fasteignarinnar í heild 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. Jafnframt því verður mat á einstökum þáttum hennar, lóð, mannvirkjum o.s.frv. að uppfylla ákvæði laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og reglugerðar nr. 406/1978. Fasteignamat miðast þannig við markaðsverð en upplýsingar um það eru yfirleitt bæði um hús og lóð í senn.

Hið kærða endurmat var samtals 4.154.000 kr. miðað við verðlag í nóvember 2004 sem skiptist í húsmat 3.747.000 kr. og lóðarmat 407.000 kr. Samkvæmt Landskrá fasteigna er sumarbústaðurinn 76,3 m² og byggingarár hans 1935. Stærð sumarbústaðalandsins er skráð 2.000 m².

Til stuðnings kæru vísar kærandi aðallega til aldurs og ásigkomulags sumarhússins og úrskurðar Yfirfasteignamatsnefndar 3. júlí 2002 um fasteignarmat eignarinnar (mál 182/2001). Samkvæmt þeim úrskurði var fasteignamat sumarbústaðarins talið hæfilega ákvarðað 1.500.000 kr. en mat lóðar 275.000 skyldi vera óbreytt.

Af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar var farið á vettvang og fasteignin skoðuð. Hér að framan er lýsing á því sem fram kom við þá skoðun um gerð og ástand sumarbústaðarins. Bústaðurinn er ekki í skipulagðri sumarbústaðabyggð. Hann er meira en hálfur aldar gamall, er að mestu leytí í upprunalegu horfi og uppfyllir ekki þær kröfur sem almennt eru gerðar til sumarbústaða í dag. Engar endurbætur hafa verið gerðar á bústaðnum og ekkert viðhald verið framkvæmt, frá því að Yfirfasteignamatsnefnd úrskurðaði um fasteignamat hans árið 2002, fyrir utan að hann hefur verið málaður að utan. Leigusamningur var gerður um sumarbústaðalandið á árinu 2003 en eldri leigusamningur var löngu útrunninn þegar úrskurðurinn frá 2002 var kveðinn upp og því ákveðin óvissa um lóðarréttindi bústaðarins. Í nýjum leigusamningi er kvöð um að leiguréttindi megi ekki framselja nema samþykki leigusala komi til.

Með hliðsjón af ástandi og gerð sumarbústaðarins og öðru sem að framan er rakið telur Yfirfasteignamatsnefnd að lækka beri fasteignamat sumarbústaðarins en ekki sé tilefni til lækkunar fasteignamats landsins. Heildarfasteignamat fasteignarinnar Brúarlands telst að mati nefndarinnar hæfilega ákvarðað 2.457.000 kr. miðað við verðlag í nóvember 2004, sem skiptist í húsmat 2.050.000 og landmat 407.000.

Úrskurðarorð

Fasteignamat fasteignarinnar Brúarlands í Grímsnes- og Grafningshreppi, fastanr. 220-7334, skal vera miðað við verðlag í nóvember 2004:

Fasteignamat sumarbústaðar	kr.	2.050.000
Fasteignamat lands	kr.	<u>407.000</u>
Fasteignamat alls	kr.	2.457.000

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Andrés Svanbjörnsson