

Ár 2002, miðvikudaginn 5. júní, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 183/2001 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 21. desember 2001 kæra Steindór Einarsson, kt. 040764-3489 og Dóra M. Gylfadóttir, kt. 190965-4499, ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignamats á fasteign þeirra 0101 Gilsárstekk 7 (fastanúmer (204-7061), Reykjavík. Hin kærða ákvörðun var tilkynnt kærendum með bréfi dags. 14. desember 2001.

**Aðalkrafa** kæranda er að Yfirfasteignamatsnefnd úrskurði nýtt fasteignamat þannig að það verði 17,7 millj. kr. (16millj \* 262,1/235,9, sem er áætlað staðgreiðsluverð á kaupsamningsdegi framreiknað m.v. byggingarvísitölu).

**Varakrafa** kæranda er að fasteignamat verði fært í það horf sem það var 1. des 2000 eða samtals 20,8 millj. kr.

Kærendur báðu um leiðréttingu á endurmetnu fasteignamati og hækkun á endurmetnu brunabótamati með bréfi til Fasteignamats ríkisins dags. 28. júní 2001 og sendu að beiðni stofnunarinnar inn gæðalýsingu eignarinnar með bréfi dags. 22. júlí 2001. Athugasemdirnar leiddu ekki til breytinga á áður tilkynntu endurmati fasteignamats og brunabótamats. Í kærubréfi til Yfirfasteignamatsnefndar er sérstaklega tekið fram krafa varðandi endurmat brunabótamats bíði betri tíma. Samkvæmt hinni kærðu ákvörðun Fasteignamats ríkisins er fasteignamat eignarinnar samtals 23.877 þús. kr. eða húsmat 18.764 þús. kr. og lóðarmat 5.113 þús. kr.

Í kærubréfi segir m.a.:

**“Varðandi Fasteignamat:**

Í mínum huga þá á þetta ekki að vera svon flókið. Við hjónin keyptum fasteignina 12. maí 1999 fyrir 17,4millj.kr. Markaðsverð eignarinnar á þeim tíma getur ekki hafa verið hærra og staðgreiðsluverð nokkru lægra. Í mars 2001 stóð mér til boða að kaupa sambærilegt hús við Ystasel 23 fyrir kr. 17,5millj.kr. en ásett verð þess húss var um 19millj og seldist skv. Þorvaldi skömmu síðar á því verði.”

Og síðar segir um fasteignamat lóðarinnar:

**“Varðandi fasteignamat lóðar:**

Gilsárstekkur 7 er í botni götunnar en hefur þann ókost að standa gengt Garðheimum við Stekkjabakka og hafa þannig svo gott sem í garðinum alla umferð um Stekkjabakka. Einbýlishúsalóðir uppí Grafarholti voru seldar á um 3millj við úthlutun vorið 2000. Þetta voru um 650fm l'ðir, sumar hverjar á besta útsýnisstað í borginni.”

Í kærubréfinu er vakin athygli á þróun fasteignamats Gislárstekks 7 í Reykjavík árin 1998 til 2001 sem sýni að fasteignamat eignarinnar hafi hækkað um 51,7% á tímabilinu eða um 8 milljónir króna. Segir að svo virðist sem fasteignamat í árslok 1998 hafi í raun endurspeglað staðgreiðsluverð eignarinnar þegar þau hjónin hafi skoðað hana í mars mánuði 1999.

Yfirfasteignamatnefnd óskaði með bréfi dags. 11. janúar 2002 eftir umsögn Reykjavíkurborgar. Umsögn Reykjavíkurborgar er dags. 24. apríl 2002 en þar segir:

“Skrifstofa borgarlögmans hefur yfirfarið kærugögn og bendir á að samkvæmt 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna skal skráð matsverð fasteignar vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð en lóðarmat er hluti af matsverði fasteignar. Ljóst má vera að matsverð fasteignarinnar hefur hækkað á tímabilinu frá 1.11.1998 til 1.11.2001. Að öðru leyti eru ekki gerðar athugasemdir við kærana.”

Þá óskaði Yfirfasteignamatnefnd með bréfi dags. 11. janúar 2002 eftir umsögn Fasteignamat ríkisins um framangreinda kæru. Umsögn stofnunarinnar er dags. 24. apríl 2002 en þar segir m.a.:

“Fasteignamat eignar skiptist í tvennt; fasteignamat húss og fasteignamat lóðar. Samanlögð eiga þessi mót að endurspeгла gagnverð 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. Til að finna gagnverð safnar stofnunin saman kaupsamningum og vinnur úr þeim yfirlitsupplýsingar um gagnverð fasteigna við kaup og sölu og breytingar á því, sbr. 23. gr. framangreindra laga. Fasteignamat miðast því ekki við gangverð einstakra eigna.

#### Lóðarmat

Reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978 mælir m.a. nánar fyrir um hvernig mati einstakra þátta fasteignar skuli hagað. Í 9. gr. er kveðið á um að heildarmatsverð fasteignar skuli skipta niður á 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. 18. 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 atvinnuhúsnaðs, þéttbýlis umhverfis viðskiptahverfi, samgangna, venjubundinnar aðsóknar almennings að einstökum verslunarhverfum, hagnýtingar og 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 fylgt sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.”

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. Gögn Rannsóknarstofnunar byggingariðnarins og Hagstofunnar voru höfð til hliðsjónar, en samkvæmt þeim er hlutdeild lóðarkostnaðar um 20% fyrir einbýlishús og um 10% fyrir 10 íbúða fjölbýli.

Í 28. gr. laga nr. 6/2001 er mælt fyrir að við ákvörðun matsverðs fasteignar skuli eftir föngum finna tölfærðilega 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 vísbendina.

Endurskoðun fasteignamatins í júní 2001 var framkvæmd með því að samkeyra upplýsingar um gangverð úr rúmlega 17.000 kaupsamningum saman við ýmsar skráningarupplýsingar um fasteignir svo sem um gerð þeirra, byggingarkostnað, aldur og legu og finna með tölfærðilegum aðferðum líklegast gangverð þeirra.

Þessar tölfræðilegu athuganir sýndu að sennilegt gangverð sérbylis má ákvarða með upplýsingum um staðsetningu eignar, byggingarkostnað og aldur hússins, birt flatarmál, lóðarprósentu og lóðarstærð.

Fasteignamat þ.e. húsmat + lóðarmat er þess vegna reiknað út frá þessum stærðum. Lóðarmat sérbyliseigna er háð staðsetningu, birtu flatarmáli, lóðarprósentu og lóðarstærð.

Lóðarmat íbúðar sérbylis á staðgreinisvæði 461 eftir framreikning 2001 er reiknað að eftirfarandi hátt í krónum:

$4000 * \text{BirtFlm} + 15222 * \text{LóðarPrósenta} + 75718 * \text{kvaðratrót (LóðarFlm)}$ .

### Húsmat

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 lóðarmat dregið frá því.

Staðsetningaráhrifum er náð með tvennum hætti. Í fyrsta lagi er margföldunarstuðlum beitt. Þeir sýna hlutfallslega lækkun eða hækkun mats á viðkomandi svæði miðað við höfuðborgarsvæðið í heild. Hér er um tvenns konar stuðla að ræða, svæðastuðla sem virka á fasteignamat og lóðasvæðastuðla, sem virka á lóðarmat.

Skoðun á húseigninni fór síðast fram 24. október 2001, en við ákvörðun í málinu var ekki byggt á þeirri skoðun þar sem niðurstaða hennar hefði leitt til hækkunar fasteignamats, en athugasemd við niðurstöðu endurmats laut að lækkun fasteignamats. Fyrirhuguð niðurstaða endurmatsins sem kynnt var með tilkynningarseðli í júní 2001 var því staðfest.”

“Tekið er fram að þann 6. júlí sl. barst Fasteignamati ríkisins athugasemd Gylfa Sveinssonar eins þáverandi sameigenda Jóns Baldurssonar að framangreindu þvottahúsi, ketilshúsi og verksmiðjuhúsi og er sú athugasemd til meðferðar hjá stofnuninni. Þá er jafnframt tekið fram að Jón Baldursson er látinn og er dánarbú hans nú skráð eitt af fjórum eigendum að verksmiðjuhúsinu. Aftur á móti seldi Jón Baldursson sjálfur og Gylfi Sveinsson ketilshúsið skv. kaupsamningi dags. 8. júní og 3. september sl., til Álafossbrekkunnar ehf. Þá hafa Gylfi Sveinsson og Sara Jónsdóttir f.h. látins föður selt þvottastöðina til sama aðila skv. afsali og fylgiskjali 1, dags. 6. desember sl.

Endurmat þeirra fasteigna sem í þessari kæru um ræðir hefur ekki tekið gildi þar sem athugasemd (andmæli) var gerð innan tilskilins frests sem ekki hefur enn verið leyst úr. Því stendur hið fyrra fasteignamat enn á eignunum. Það mun standa óbreytt þar til afstaða hefur verið tekin til athugasemdarinnar og eftir atvikum nýrra gagna. Með vísan til þess verður ekki séð að grundvöllur sé fyrir kæru þar sem ákvörðun um niðurstöðu endurmats hefur ekki verið tekin.”

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kærendum til kynningar með bréfi dags. 10. maí 2002 og þeim gefinn kostur á að koma að athugasemdum. Athugasemdir bárust með bréfi kærenda dags. 17. maí 2002. Þar segir að kærundur telji að Yfirfasteignamatsnefnd þurfi einnig að hafa til hliðsjónar kaupsamning Gyðu Guðrúnar Halldórsdóttur frá 1998 um eignina og þá staðreynd að fyrirhugað sé að byggja mislæg gatnamót við Stekkjabakka og Breiðholtsbraut, hringtorg og aðrein fyrir hverfið við lóðamörk eignarinnar. Telja kærundur að hvort tveggja styðji enn frekari lækkun fasteignamats eignarinnar.

Fastur og mikilvægur þáttur í málsmeðferð hjá Yfirfasteignamatsnefnd er að fara á vettvang og skoða fasteign þá sem kæra varðar. Telur Yfirfasteignamatsnefnd mál almennt eigi fullrannsökuð án slíkrar vettvangsgöngu. Með bréfi nefndarinnar dags. 10. apríl 2002 var kærendum tilkynnt um fyrirhugaða vettvangsgöngu. Af hálfu kærenda var með símtali og síðar með bréfi dags. 17. apríl 2002 hafnað að taka á móti

nefndarmönnum og varð því eigi af skoðun eignarinnar. Ákvörðun kæranda var rökstudd með því að allar forsendur og öll gögn lögju fyrir og í raun engu við það að bæta.

### Niðurstaða

Ágreiningur varðar fjárhæð fasteignamats fasteignar kæranda að Gilsársárstekks 7 í Reykjavík.

### ÚRSKURÐARORÐ:

Ákvörðun Fasteignamats ríkisins um fasteignamat fasteignarinnar 0101 Gilsárstekks 7 (fastanúmer 204-7061) er staðfest.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Guðmundur Magnússon