

Ár 2010, fimmtudaginn 25. febrúar, var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 9/2009 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dagsettu 12. desember 2009 kæra Egill Jónsson kt. 040340-3949 og Alma Sverrisdóttir, kt. 180143-4599, Haukanesi 11, Garðabæ úrskurð Fasteignaskrár Íslands dagsettan 1. desember 2009 fasteignamat eignar þeirra að Haukanesi 11 í Garðabæ, fastanúmer 207-0341 sem taka skyldi gildi 31. desember 2009.

Í kærubréfi segir m.a.:

„Í bréfi FÍ er tekið fram að við endurskoðun fasteignamats ofangreindrar fasteignar hafi verið tekið mið af nýlegum kaupsamingum „sambærilegra fasteigna“ og eru þar upptaldir fimm kaupsamingar allir frá árinu 2006, eða þegar fasteignabólan hérlandis og erlendis var í hámarki og hús í ýmsum hverfum seldust fyrir himinháar fjárhæðir jafnvel án þess að kaupandi skoðaði fasteignirnar. Auk þess eru fjórar af þeim sex fasteignum sem taldar eru upp á sjávarlóðum sem gáfu og gefa eflaust í dag herra markaðsverð en eign okkar sem ekki er á sjávarlóð. Meðan fasteignaverð, þ.e. árin frá 2003 til 2008, var jafn hátt og raun bar vitni, seldust sjávarlóðir, jafnvel án þess að nokkur mannvirki væru á þeim eða jafnvel voru þær keyptar svo rífa mætti niður mannvirkin sem reist höfðu verið á þeim á fyrri árum fyrir himinháar fjárhæðir.

Ljóst er að í dag er fasteignamarkaðurinn í mikilli lægð og hefur verið á niðurleið allt frá árinu 2007 og er enn og ekki er hægt að segja fyrir um hvert söluverð fasteigna verður í náinni framtíð sem þó er líklegt að lækki enn, má þar m.a. benda á síðustu spá Seðlabanka Íslands og því algjörlega óraunhæft að miða við verð sem hæst var þegar fasteignamarkaðurinn var í hæstum hæðum og verður það ekki skýrt með öðru en valdniðslu og/eða þekkingarleysi á markaðnum hjá þeim aðilum er að málunum standa að leggja til þá hækkun fasteignamats 2010 sem búið er að ákveða skv. bréfi FÍ en lækka einungis matsverð sjávarlóða að meginstefnu en láta aðrar lóðir halda viðmiði þeirra lóða sem seldust á umræddu tímabili þ.m.t. sjávarlóðir.

Þar sem hér er um að ræða skattstofn þykja undirrituðum að hér sé um gróflega mismunun að ræða og eins og fyrr hefur komið fram í máli undirritaðra teljum við að matið á Haukanesi 11 eigi ekki að fara yfir 65-75 milljónir og skal það rökstutt með eftirfarandi: Í húsi okkar er enginn íburður, stærð þess í m<sup>2</sup> má m.a. skýra út frá því að bílskúr á götuhæð er sérlega stór, er einungis grófpússaður, án gólfefna sama má segja um geymslur þ.á.m. sorpgeymslu í götuhæð sem mynduðust vegna þess að húsið er byggt í halla og hagkvæmara þótti að grafa út grunninn en fylla þegar í ljós kom að fjarlægja þurfti óburðarhæfan jarðveg aftan til á jarðhæð. Samtals er hér um að ræða um 65 m<sup>2</sup> sem meta má til lækkunar á mati um 11 milljónir.

Enn fremur er bent á eins og áður getur að þrátt fyrir að fasteignir með sjávarlóð eða lóðir sem liggja að sjó hafi verið mun dýrari og seljanlegri en aðrar fasteignir er samkvæmt viðmiðunartöflu yðar óverulegur mismunur á fermetraverði sjávarlóða og ekki sjávarlóða. Svo dæmi sé tekið mismunur fasteignanna Haukanesi 10 sem er sjávarlóð hús byggt árið 1984 og fasteign okkar að Haukanesi 11, ekki sjávarlóð sem byggð er árið 1981.

Farið er fram á í bréfi þessu, með rökstuddum hætti, að fasteignamat verði leiðrétt vegna:

1. Samanburður við fyrirliggjandi kaupsaminga er óraunhæfur.
2. Fermetrar húss gefa ekki til kynna fullgert húsnæði og þar með nýtingu húss til íbúðar.“

Yfirfasteignamatnefnd óskaði með bréfum dagsettum 21. desember 2009 eftir umsögnum frá Fasteignaskrá Íslands og Garðabæ. Umsögn af hálfu Garðabæjar barst með bréfi Andra Árnasonar hrl. dagsettu 15. janúar 2010. Í bréfinu er vitnað til athugasemda kæranda til Fasteignaskrár Íslands og þess sem fram kemur í kæru og

jafnframt til rökstuðnings í hinum kærða úrskurði Fasteignaskrár Íslands. Síðan segir:

„Af hálfu Garðabæjar hefur verið litið til sjónarmiða þeirra sem fram hafa komið af hálfu málsaðila í kærumáli þessu. Ekki talin ástæða til að koma fram með sérstakar athugasemdir af þessu tilefni.“

Umsögn Fasteignaskrár Íslands er dagsett 20. janúar 2009. Þar segir m.a.:

„Eigendur fasteignarinnar gerðu athugasemd við tilkynnt fasteignamat fyrir árið 2010. Athugasemdin barst með tölvupósti dags. 16. júlí 2009. Matsfjárhæð var af eigendum ekki talin raunhæf og var rökstuðningur sá að eignin hafi verið á sölu hjá tveimur fasteignasölum á árunum 2007 og 2008. Óskað hafi verið eftir tilboðum í fasteignina en engin borist. Alls sé óvíst um markað fyrir svo stór hús og ólíklegt sé að þau seljist á yfirverði næstu árin eins og ástandið sé í þjóðfélaginu nú og horfur á næstu árin. Eigendur væru tilbúin til þess að selja húsið bærisk tilboð upp á 70-80 milljónir.

Endurskoðun á tilkynntu fasteignamati fór fram hjá Fasteignaskrá Íslands í kjölfarið og var niðurstaða hennar að matið skyldi standa óbreytt. Úrskurður þess efnis var sendur eigendum með bréfi dagsettu 1. desember 2009. Í bréfinu var tilkynnt fasteignamat 2010 borið saman við nánar tiltekna kaupsamninga sambærilegra fasteigna og komist að þeirri niðurstöðu að ekki væri tilefni til matsbreytinga. Úrskurðurinn er svo kærður til yfirfasteignamatsnefndar með bréfi dagsettu 12. desember 2009.“

Þá er í bréfi Fasteignaskrár raktar helstu breytingar sem urðu á framkvæmd fasteignamats með lögum nr. 83/2008 um breytingu á lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Því er meðal annars lýst að árlegt endurmat fasteignamats komi nú í stað árlegs framreiknings áður og að fasteignamat miðist nú við verðlag í febrúarmánuði næst á undan matsgerð enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar.

Fram kemur að endurmat fasteigna byggist að stórum hluta á upplýsingum um eiginleika hvernar eignar og um gangverð á fasteignamarkaði samkvæmt þinglýstum kaupsamningum. Fasteignamat íbúðarhúsnæðis sé metið með markaðsaðferð. Gert sé reiknilíkan sem lýsi sambandi gangverðs við stærð, gerð og staðsetningu eigna. Búin sé til reikniformúla sem reikni gangverð þannig að mismunur milli hins reiknaða verðs og kaupverðs samkvæmt kaupsamningum verði sem allra minnstur. Gerðar hafi verið 11 matsformúlur, 6 fyrir sérbylí og 5 fyrir fjölbýli, í samræmi við 44 þúsund kaupsamninga um land allt.

Síðan segir:

„Samningar þeir sem birtir eru í bréfi stofnunarinnar dags. 1. desember sl. eru í dæmaskyni. Borið er saman annars vegar útreiknað fasteignamat 2010 sem byggir á eiginleikum eignarinnar s.s. stærð og staðsetningu og matsformúlum (sem sjá má í meðfylgjandi skýrslu) og hins vegar raunverulegt kaupverð eigna á sama svæði framreiknað miðað við tímaleiðréttingu matslíkans sem sjá má á mynd III-1 (bls. 49) í meðfylgjandi skýrslu um fasteignamat 2010. Sá samanburður leiðir í ljós að útreiknað fasteignamat hefur í þessum tilvikum ekki verið hærra en framreiknað raunverð og því var ekki ástæða til að ætla útreiknað fasteignamat á svæðinu of hátt.

Á mynd þeirri sem tímaleiðréttingin er sýnd má sjá að þróun verðs á sérbylí á höfuðborgarsvæðinu hefur verið á þá leið að verð hefur lækkað frá áramótum 2007-2008. Enda má sjá að fasteignamat 2010 fyrir fjórar af þeim fimm eignum sem notaðar eru til samanburðar er lægra en kaupverð var á þeim tíma sem þær gengu kaupum og sölum. Sú lækking sem m.a. Seðlabanki Íslands spáði fyrir um hefur því verið tekin til greina í reiknilíkani því sem notað er við útreikning á fasteignamati 2010 að því leyti sem hún var komin fram í febrúar 2009. Eignirnar eru taldar hæfar til samanburðar þar sem þær eru af sömu flokkun, af svipaðri stærð og á sama svæði.

Hér má sjá þær upplýsingar sem áhrif hafa á mat Haukaness 11 í Garðabæ, en þessar upplýsingar eru aðgengilegar á heimasíðu stofnunarinnar.

<b>Eign</b>	
Fastanúmer	2070341
Heiti	Haukanes 11 01-0101
Flokkun	Einbýlishús
<b>Bygging</b>	
Staða	Fullgert
Byggingarár	1981
Byggingarefni	Steypa
<b>Flatarmál (m<sup>2</sup>)</b>	
Íbúð á hæð	422,9
Geymsla o.fl.	4,1
Bílskúrar í séreign	55,9
Ris undir 1,8 m	6,5
Lóð (hlutdeild eignar)	1330,0
<b>Aðstaða o.fl.</b>	
Fjöldi baðkara	1
Fjöldi sturta	3
Fjöldi klósetta	3
Fjöldi hæða í íbúð	3
Ummál húss	64,8
Meðal flatarmál hæða í húsi	165,9
<b>Matssvæði</b>	
Matssvæði	Garðabær, Arnarnes

Á stærðarforsendum má sjá að 55,9 m<sup>2</sup> af eigninni eru flokkaðir sem bílskúr og 4,1m<sup>2</sup> sem geymsla o.fl. Því hefur þegar verið tekið tillit til þess að þessi hluti hússins er ekki íbúðarrými og því ekki metinn sem slíkur. Stærðarupplýsingar eru sóttar úr skráningartöflu fyrir húsið. Ekki er gerður greinarmunur á verði sjávarlóða og annarra lóða á Arnarnesi.

Svokallað endurstofnverð fasteignarinnar Haukanes 11 er 74.111 þús. krónur og afskrifað endurstofnverð 60.083 þús. krónur miðað við byggingarvísitölu 474,2 stig. Eignin var síðast skoðuð 10. september 1982.“

Umsagnirnar voru sendar kærendum til kynningar með bréfum dagsettum 22. janúar 2010 og þeim gefinn kostur á að koma með athugasemdir. Athugasemdir bárust frá kærendum með bréfi dagsettu 30. janúar 2010. Í bréfinu segir:

1. Við viljum ítreka mótmæli, að um sé að ræða sambærilegar fasteignir eins og fram kemur í bréfi Fasteignaskrár Íslands. Þar eru bornar saman sex fasteignir að meðtaldri eign okkar þar sem fram koma 4 sjávarlóðir af 6 lóðum og er því umrætt markaðsverð fyrst og fremst að spegla verð sjávarlóða.

Svo tekið sé nærtækt dæmi af eignum á framangreindum lista yfir hús byggð á svipuðum tíma, svipaðar lóðarstærðir og standa við sömu götu, annað á sjávarlóð þ.e.a.s. eignin Haukanes 10 og hin eignin ekki sjávarlóð við sömu götu, Haukanes 11.

Haukanes 10 var seld skv. kaupsamningi, dags. 6. nóv. 2006, á kr. 153.000.000 (sbr. meðfylgjandi ljósrit frá FÍ), birt flatarmál skv. Fasteignaskrá Íslands er 539,7 m<sup>2</sup>, söliverð á söludegi var kr. 283.490 pr. m<sup>2</sup>. Núverandi heildarmat húss og lóðar er kr. 105.250.000 eða kr. 195.016 pr. m<sup>2</sup>.

Haukanes 11, birt flatarmál skv. Fasteignaskrá Íslands er 482,9 m<sup>2</sup>. Núverandi heildarmat húss og lóðar er kr. 92.150.000 eða kr. 190.826 pr. m<sup>2</sup>.

Skömmu eftir að sala fór fram á Haukanesi 10, eða á fyrrihluta árs 2007, var eign okkar, Haukanes 11, metin af tveimur virtum fasteingasölum með tilliti til nýlegrar sölu á Haukanesi 10. Þeirra mat var að markaðsverð Haukanes 11 væri að hámarki kr. 115.000.000. Eignin var

Þá sett í söluferil eins og áður er greint frá. Þarna er markaðsmismunur milli framangreindra eigna á sölu og mati fasteignasala kr. 38.000.000. Eign okkar var metin af framangreindum fasteignasölum á kr. 238.145 pr. m<sup>2</sup> sem reyndist vera of hátt metið miðað við hugsanlegt söluandvirði, því enginn áhugi var sýndur eigninni á því verði. Nær lagi hefði verið að bjóða eignina undir kr. 90.000.000 á þessum tíma eða um kr.186.374 pr m<sup>2</sup>. Niðurstaðan er sú að samanburður fasteignamats á framangreindum tveimur eignum með tilliti til markaðsverðs í fyrirliggjandi kaupsamningi vegna Haukanes 10 ætti að vera skv. hlutfallsreikningi, matsverð/söluverð, yfirfært á okkar eign 105.250.000/153.000.000\*90.000.000 kr. 61.912.000 á eigninni Haukanesi 11.

2. Fermetrar húss að Haukanesi 11 gefa ranga hugmynd um fullgert húsnaði og þar með nýtingu húss til íbúðar. Fasteignaskrá Íslands hefur ekki tekið tillit til ábendinga húseiganda að Haukanesi 11, sbr. bréfi FÍ frá 20. janúar 2010 um að í húsinu er innifalið í birtu flatarmáli húss skv. skráningartöflu 4,1 m<sup>2</sup> geymsla. Umrædd geymsla er uppsteypt sorpgeymsla, ómúrhúðuð og óeinangruð, með lofthæð 2,1 m. Sorpgeymslur eru almennt ekki metnar til verðmæta. Að auki tekur FÍ ekki tillit til að á jarðhæð (1. hæð) eru bakherbergi sem hafa notagildi sem geymslur og teiknuð sem slík enda húsið byggt í halla og hagkvæmara þótti að grafa út grunninn en fylla, þegar í ljós kom að fjarlægja þurfti jarðveg baka til á jarðhæð sem ekki var gert ráð fyrir í upphaflegri teikningu húss. Samtals er hér um að ræða í bakherbergjum um 65 m<sup>2</sup> að hluta til með lofthæð 2,1 m. Framangreind rými eru oft flokkuð sem tækni- eða lagnarými og metin sem slík. Sé tekið tillit til framangreinds er flatarmál húss um 482,9-4.1-65,0=413,8 m<sup>2</sup>.
3. Þá skal enn ítrekað að markaðsverð verður aldrei hærra en kaupandi er tilbúinn að greiða fyrir viðkomandi eign og/eða fyrirliggjandi kaupsamningar um sambærilegar eignir segja fyrir um á hverjum tíma. Í febrúar 2008, sem er viðmiðunartíma Fasteignaskrá Íslands fyrir fasteignamat 2010 var húsið á sölu, ekkert tilboð hafði komið í fasteignina en þá þegar var ljóst að fasteignaverð hafði lækkað verulega. Engir kaupsamningar eru fyrirliggjandi um sölu sambærilegra fasteigna frá árinu 2008 og þar sem hér er um íþyngjandi stjórnvaldsákvörðun að ræða verður að gera kröfu til að gætt sé jafnræðis, hún sé studd fullnægjandi gögnum og rökum sem réttlætt geta umrædda ákvörðun.“

Yfirfasteignamatsnefnd fór í vettvangsgöngu að Haukanesi 11 þriðjudaginn 2. febrúar 2010. Í henni tóku þátt af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar Björn Karlsson, Friðrik Már Baldursson, Guðný Björnsdóttir og ritari nefndarinnar Friðþjófur Sigurðsson. Á vettvangi voru kærndur, Egill Jónsson og Alma V. Sverrisdóttir. Af hálfu Garðabæjar mætti Guðrún M. Eysteinsdóttir hdl.

Skráð stærð fasteignarinnar er 482,9 m<sup>2</sup>, þar af 55,9 m<sup>2</sup> bílskúr. Byggingarár er 1981. Gengið var um bygginguna og hún skoðuð. Í anddyri á 1. hæð eru steypar flísar úr marmaraefni. Til hægri úr anddyri er gengið inn í íverurými með tveimur herbergjum og parketlögðum gangi. Þar inn af er dúklagt eldunarrými með einfaldri eldhúsinnréttingu, snyrtingu og geymslu og eru þau rými gluggalaus. Úr anddyri er gengið til vinstri inn í rúmgóða skógeymslu og fataherbergi með flísum á gólfi. Þaðan er gengið inn í tveggja bíla geymslu með rafdrifnum hurðum, pússuðum veggjum og gólfi. Úr anddyri er gengið inn í stigahús og úr því til suðurs inn í geymslu undir stiga og þaðan inn í tómsundaherbergi með einum litlum glugga.

Gengið er úr anddyri upp steinsteyptan, teppalagðan stiga upp í gang og þaðan inn í fjölskyldurými með opnu eldstæði og steinflísum á gólfi. Úr fjölskyldurými er gengið inn í setustofu í norðvesturhorni hæðarinnar með teppi á gólfi. Úr fjölskyldurými er gengið til austurs inn í borðstofu, þar inn af er eldhús með steinlögðu gólfi og eikareldhúsinnréttingu og nýlegum eldhústækjum. Innangengt er úr eldhúsi í þvottahús. Í suðausturhluta hæðarinnar er gangur, tvö herbergi og baðherbergi. Á

herbergjum og gangi er parket á gólfum. Á baðherbergi eru flísar úr marmaraefni á gólfi og veggjum. Þar er baðker, handlaug og vatnssalerni.

Úr fjölskyldurými er gengið upp steinsteyptan teppalagðan stiga upp á milligólf en þar er parketlagður gangur. Úr honum til vesturs er gengið inn í vinnuherbergi með parketi á gólfi. Úr gangi til austurs er gengið inn í hjónaherbergi og baðherbergi. Í hjónaherbergi er parket á gólfi. Í baðherbergi er baðker, sturta vatnssalerni, bidet og tvær handlaugar. Gólf er með flísum úr marmaraefni.

Húsið er steinsteypt tveggja hæða einbýlishús. Þakið er klætt lituðu bárustáli. Veggir hússins eru hraunaðir og málaðir. Gluggar þess eru úr furu með tvöföldu gleri. Hitakerfi er venjulegt ofnakerfi.

### **Niðurstaða.**

Af hálfu kæranda er krafist leiðréttingar á fasteignamati fasteignar þeirra að Haukanesi 11 í Garðabæ.

Í 1. og 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008 um breytingu á þeim lögum, segir:

„Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar. Taki matsgerð gildi á tímabilinu 1. mars til 30. desember skal miða við febrúarmánuð þar næst á undan matsgerð, sbr. 32. gr. a.

Sé gangverð fasteignar ekki þekkt skal matsverð ákveðið eftir bestu fánlegri vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með hliðsjón af tekjum af þeim, 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.“

Þá segir í 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gagnverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv., og sennilegt gagnverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.

Hið kærða fasteignamat Haukaness 11 sem tók gildi 31. desember 2009 nemur 92.150 þús kr. Þar af er lóðarmat 14.850 þús. kr. Matið miðast við verðlag í febrúarmánuði 2009, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 og 15. gr. laga nr. 83/2008. Við ákvörðun fasteignamatsins er byggt á matslíkani sem lýsir sambandi kaupverðs og skráðra eiginleika fasteigna svo sem stærð, gerð, búnað og staðsetningu eigna.

Kærendur vísa til þess að samanburður við aðrar fasteignir sé óraunhæfur þar sem fimm kaupsamningar sem vitnað sé til í hinum kærða úrskurði séu frá 2006 þegar fasteignabóla hérlendis og erlendis hafi verið í hámarki. Það er vel þekkt að verulega hægði á verðþróun eigna í sérbýli þegar erfiðleika tók að gæta í íslensku efnahagslífi á árinu 2007 og var verðlag í þessum flokki eigna þegar tekið að lækka allnokkru fyrir bankahrunið í október 2008. Í greinargerð Fasteignaskrár Íslands dagsettri 20. janúar 2009 kemur fram að kaupverð tilvitnaðra fasteigna í hinum kærða úrskurði hafi verið framreiknað til verðlags í febrúarmánuði 2009 með tímaleiðréttingu matslíkans sem sjá megi á mynd 111-1 (bls. 49) í skýrslu um fasteignamat 2010. Mynd tímaleiðréttingar matslíkans sýnir lækkun verðs sérbýlis á höfuðborgarsvæðinu frá áramótum 2007-2008. Þá má sjá af hinum kærða úrskurði að fasteignamat fjögurra

tilvitnaðra eigna er lægra en kaupverð þeirra var árið 2006. Með hliðsjón af þessu telur Yfirfasteignamatnefnd ljóst að við ákvörðun Fasteignaskrár Íslands um fasteignamat sem gildi tók 31. desember 2009 hafi verið tekið tillit til verðlagsþróunar árána 2007 og 2008.

Þá vísa kærendur til þess að samanburður sé óraunhæfur þar sem fjórar af tilvitnuðum eignum séu á sjávarlóð. Í greinargerð Fasteignaskrár Íslands dagsettri 20. janúar 2010 kemur fram að ekki sé gerður greinarmunur á verði sjávarlóða og annarra lóða á Arnarnesi. Fallast má á það með kærendum að almennt megi gera ráð fyrir að það hafi áhrif á verð fasteignar til hækkunar þegar hún er á sjávarlóð á Arnarnesi. Í hinum kærða úrskurði eru nefndar fimm aðrar fasteignir en Haukanes 11 og eru þrjár þeirra á sjávarlóð. Fallast má á það með kærenda að þær séu því ekki að öllu leyti sambærilegar.

Jafnframt vísa kærendur til þess að fermetrar húss gefi ekki til kynna fullgert húsnæði og þar með nýtingu húss til íbúðar. Bílskúr á götuhæð sé sérlega stór og hann eingöngu grófpússaður og án gólfefna. Sama megi segja um geymslur, þ.á.m. sorpgeymslu í götuhæð. Ekki sé tekið tillit til þess að á jarðhæð (1. hæð) séu bakherbergi, sem mynduðust vegna þess að húsið er byggt í halla og hagkvæmara þótti að grafa út grunninn. Samtals sé um að ræða í bakherbergjum um 65 m<sup>2</sup> að hluta til með lofthæð 2,1m. Í greinargerð Fasteignarskrár Íslands segir að af stærðarforsendum megi sjá að 55,9 m<sup>2</sup> af eigninni séu flokkaðir sem bílskúr og 4,1 m<sup>2</sup> sem geymsla o.fl. og metnir sem slíkir. Fram kom við skoðun Yfirfasteignamatnefndar að hluti 1. hæðar húseignarinnar er niðurgrafinn og þar eru rými sem eru að hluta gluggalaus eða gluggalítill. Á það ber þó að líta að í stórum eignum vegur hver viðbótarfermetri sífellt minna í reiknilíkani Fasteignaskrár Íslands í samræmi við hina almennu reynslu á markaði.

Með hliðsjón af legu hússins og öðru því sem að framan er rakið telur Yfirfasteignamatnefnd að tilefni sé til að endurskoða hið kærða fasteignamat. Telur nefndin að fasteignamat eignarinnar fyrir árið 2010 sé hæfilega ákvarðað 87.500.000 kr. þar af lóðarmat 14.000.000 kr.

### Úrskurðarorð

Fasteignamat fasteignarinnar að Haukanesi 11 í Garðabæ, fastanúmer 207-0341, sem gildi tók 31. desember 2009, telst hæfilega metið 87.500.000 kr., þar af lóðarmat 14.000.000 kr.

---

Guðný Björnsdóttir

---

Friðrik Már Baldursson

---

Björn Karlsson