

Ár 2012, miðvikudaginn 23. maí, var af yfirfasteignamatsnefnd í máli nr. 8/2012 kveðinn upp svohljóðandi:

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 20. febrúar 2012 kærði Einar Pálsson, kt. 050952-7469, úrskurð Þjóðskrár Íslands um endurmat á fasteignamati eignarinnar Hellubrautar 9, fnr. 207-9487, Hafnarfirði, fyrir árið 2012.

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfum dags. 1. mars 2012 eftir umsögnum frá Hafnarfjarðarbæ og Þjóðskrár Íslands. Umbeðnar umsagnir bárust frá Hafnarfjarðarbæ með bréfi dags. 2. apríl 2012 og frá Þjóðskrár Íslands með bréfi dags. 24. apríl 2012. Hinn 27. apríl 2012 voru umsagnirnar sendar málsaðiljum. Engar athugasemdir bárust.

Með bréfi dags. 20. apríl 2012 var kæranda tilkynnt um vettvangsgöngu að Hellubraut 9, Hafnarfirði. Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang og skoðaði eignina 2. maí 2012. Málið var tekið til úrskurðar 9. maí 2012.

Sjónarmið kæranda

Kærandi óskar eftir því að yfirfasteignamatsnefnd endurmeti fasteignamat eignarinnar með tilliti til byggingarsögu hússins. Það hafi Þjóðskrár Íslands ekki gert. Húsið hafi tekið ýmsum breytingum og stækkunum í gegn um árin frá því að hann eignaðist það 1974. Kærandi vísar til þess að af upplýsingum af vef Þjóðskrár sé eins og húsið hafi verið byggt árið 1980 sem ekki sé rétt. Kærandi telur að fasteignamat eignarinnar sé í engu samræmi við ýmsar byggingar á sama svæðinu og óskar sérstaklega eftir að fasteignamat eignar hans verði borið saman við fasteignamat eignanna við Hamarsbraut 4, Hamarsbraut 6, Hellubraut 3, Hellubraut 8 og Strandgötu 73b, Hafnarfirði.

Sjónarmið Þjóðskrár Íslands

Í umsögn Þjóðskrár Íslands kemur fram að fasteignin var skoðuð af matsmanni 27. október 2011 og í kjölfarið hafi eiganda verið sent bréf 31. október 2011 þar sem ákvörðun Þjóðskrár Íslands hafi verið tilkynnt. Niðurstaða Þjóðskrár Íslands hafi verið að endurskoðun fasteignamats 2012 hefði ekki leitt í ljós að tilefni væri til matsbreytinga og skyldi áður tilkynnt fasteignamat fyrir árið 2012 standa óbreytt.

Í umsögn Þjóðskrár Íslands kemur fram að fasteignamat íbúðarhúsnæðis sé metið með markaðsaðferð, en hún byggist á samanburði við sölu sambærilegra fasteigna. Gert hafi verið reiknilíkan með aðhvarfsgreiningu sem lýsir sambandi gangverðs við stærð, gerð og staðsetningu eigna. Búin hafi verið til reikniformúla sem reiknar gangverð þannig að mismunur milli hins reiknaða verðs og kaupverðs samkvæmt kaupsamningum verði sem allra minnstur. Þannig hafi fyrir útreikning fasteignamats 2012 verið gerð 10 líkön fyrir mismunandi markaðssvæði og eignaflokka. Fimm fyrir sérbylí og fimm fyrir fjölbylí, í samræmi við tæplega 33.000 kaupsamninga um land allt.

Þá er í umsögn Þjóðskrár Íslands vísað til 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001 þar sem segir á þá leið að skráð matsverð fasteignar skuli vera gangverð umreiknað

til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla megi að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar, sbr. Samkvæmt þessu miðist fasteignamat 2012 á öllu landinu við verðlag fasteigna í febrúarmánuði 2011. Þróun fasteignaverðs frá þeim tíma og þar til fasteignamat tók gildi 31. desember 2011 geti verið ýmist til hækkunar eða lækkunar. Sú þróun muni þá endurspeglast við næsta árlega endurmat fasteignamats sem fram skuli fara 31. maí 2012, sbr. 32. gr. a laga 6/2001.

Nánar er í umsögn Þjóðskrár Íslands tilgreint að fasteignamat ársins 2012 fyrir sérbylí á höfuðborgarsvæðinu sé reiknað með eftirfarandi formúlu:

$$\begin{aligned} \text{mat} = & 38.000 \cdot \left(\frac{\text{íbflm}}{140}\right)^{0,6851} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,5246} \cdot \left(1 + \frac{\text{sérm}^2}{\text{íbflm}}\right)^{0,4334} \\ & \cdot \text{ummalshlf}^{0,1299} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0764} \cdot 0,9068^{\text{kjallarihl}} \cdot 0,82^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ & \cdot 0,9444^{\text{raðhús}} \cdot 0,9483^{\text{parhús}} \cdot 0,8579^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 1,0649^{\text{margaríbúðir}} \\ & \cdot 0,9694^{\text{3hæðir\&yfir}} \cdot 0,9924^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,9458^{\text{óðýrsteinn}} \cdot 0,9414^{\text{timburhús}} \\ & \cdot 1,0108^{\text{fjhreinltækja100}} \cdot 1,0318^{\text{fjbílastæða}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \\ & \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Vísað er til skýrslu Þjóðskrár Íslands um fasteignamat fyrir árið 2012 sem finna megi á heimasíðu stofnunarinnar. Skýrslan sé ítarleg og útskýri vel hvaða þættir hafi áhrif á útreikning matsins og hvernig það er unnið.

Í umsögn Þjóðskrár Íslands eru raktar þær upplýsingar sem áhrif hafi á mat hinnar kærðu eignar, en þessar upplýsingar eru aðgengilegar á heimasíðu stofnunarinnar:

Eign	
Fastanúmer	2079487
Heiti	Hellubraut 9 01-0101
Flokkun	Einbýlishús
Bygging	
Staða	Fullgert
Metið afskriftarár	1980
Byggingarefni	Steypt+ timbur
Flatarmál (m ²)	
Íbúð á hæð	172,5
Íbúð í kjallara	35,5
Bílskúrar í séreign	29,9
Lóð (hlutdeild eignar)	1184,0
Aðstaða o.fl.	
Fjöldi baðkara	1
Fjöldi klósetta	2
Fjöldi hæða í íbúð	2
Ummál húss	77
Meðal flatarmál hæða í húsi	104

Fjöldi íbúða í fasteign	1
Matssvæði	Hafnarfjörður: Flensborg
Skoðunarstuðull	1.1777

Í umsögn sinni fjallar Þjóðskrá Íslands um þá málsástæðu kæranda, að yfirfasteignamatsefnd taki tillit til byggingarárs hússins. Vísað er til þess að kærandi segir húsið að hluta til byggt fyrir aldamótin 1900, en byggingarár í fasteignaskrá sé skráð 1980. Þá komi fram að kærandi hafi keypt húsið 1974, þá hafi það verið teiknað upp og lagfært og á árinu 1980 hafi verið byggt við það. Þjóðskrá Íslands vísar til þess að byggingarár er skráð í fasteignaskrá skv. tilkynningu frá sveitarfélagi sbr. 19. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Þá segir jafnframt að byggingarár miðist við fokheldi húseignar. Hafi húseign verið endurgerð að verulegu leyti sé möguleiki að húseignin fái nýtt afskriftarár sem er þá sama ár og þegar endurbyggingin fór fram. Hafi einungis hluti fasteignarinnar verið endurbyggður geti metið afskriftarár verið milli upphaflegs fokheldis og endurbyggingar. Í umsögn Þjóðskrár Íslands kemur fram að margir ólíkir þættir geti haft áhrif á fasteignamat og megi þar meðal annars nefna staðsetningu, stærð og aldur fasteignar. Slíkar breytur hafi verið settar inn í reiknilíkön fasteignamats þar sem það eigi við. Á því matssvæði sem hér um ræðir hafi aldur á sérþýli áhrif á fasteignamat upp að 30 árum. Því séu komnar fullar afskriftir vegna aldurs á Hellubraut 9. Breyting á byggingarári til samræmis við kröfur eigenda myndu því ekki hafa áhrif á fasteignamat 2012. Um nánari umfjöllun um þetta er vísað til skýrslu um fasteignamat 2012, bls. 32, en þar sé að finna lista yfir allar breytur sem koma fyrir í þeim 10 matslíkönum sem þróuð hafi verið vegna endurmats íbúðarhúsnæðis fyrir árið 2012.

Þjóðskrá Íslands fjallar einnig um ósk kæranda um að fasteignamat Hellubrautar 9 sé borið saman við fasteignamat annarra eigna, sem hann telur sambærilegar og byggðar á svipuðum tíma, þ.e. Hellubraut 3 og 8, Hamarsbraut 4 og 6 og Strandgötu 73 b. Þjóðskrá Íslands greinir frá því að kærandi óskaði eftir endurmati á fasteignamati 2011 með bréfi til Þjóðskrár Íslands 7. ágúst 2010. Taldi kærandi að fasteignamatið, sem þá var 46.250.000 kr., vera of lágt. Helstu röksemdir hans fyrir hækkun fasteignamats voru einstök staðsetning eignarinnar í miðbæ Hafnarfjarðar og að nýlegt söluverðmat fasteignasölu á eigninni væri á bilinu 60.000.000 – 70.000.000 kr. Vísað er til þess að fasteignin hafi verið skoðuð af matsmanni 20. desember 2011 og á grundvelli þeirrar skoðunar hafi fasteignamatið verið endurákvæðað. Fallist hafi verið á sjónarmið eiganda um einstaka staðsetningu, en húsið stendur hátt, innst í botnlanga, með óskertu útsýni yfir Hafnarfjarðarhöfn. Matið var því hækkað og ákvarðað 54.450.000 kr. Fullyrt er að þau atriði sem hafi orðið til hækkunar á fasteignamati 2011 séu óbreytt og því sé fasteignamat Hellubrautar 9 hærra en þeirra eigna sem eigandi vísar til.

Í endurmati vegna fasteignamats 2012 hafi mat sérþýlis á matssvæði 660 (sem viðkomandi eign tilheyri) hækkað um tæplega 9%. Hækkun á fasteignamati Hellubrautar 9 fyrir árið 2012 um tæp 10% sé því í fullu samræmi við almennar verðhækkanir á þessum tegundum eigna á þessu svæði. Matsforsendur séu að öðru leyti óbreyttar.

Sjónarmið Hafnarfjarðarbæjar

Í umsögn Hafnarfjarðarbæjar segir að kærandi hafi ítrekað gert athugasemdir við fasteignamat fasteignar sinnar. Á árinu 2009 hafi hann beðið um endurmat á fasteignamati fyrir árið 2010 og þá viljað hækkun á mati. Þá beiðni hafi hann svo ítrekað á árinu 2010 vegna fast-

eignamats ársins 2011 en í beiðni hans komi fram að staðsetning eignarinnar sé einstök í miðbæ Hafnarfjarðar. Nú hafi hann lagt fram enn eina athugasemd sem annars vegar snúi að byggingarári fasteignarinnar og hins vegar að matinu sjálfu sem að hans mati sé of hátt.

Hafnarfjarðarbær telur að forsendur fyrir fasteignamati fyrir árið 2012 hafi ekki breyst milli ára og þar með sé ekki ástæða til að lækka matið.

Niðurstaða

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 á þá leið að skráð matsverð fasteigna skuli vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma sem ætla megi að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar. Sé gangverð fasteignar ekki þekkt skuli 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 á þá leið að við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skuli eftir fönngum 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 þessu máli liggur fyrir að við ákvörðun fasteignamats fyrir árið 2012 hefur Þjóðskrá notað matslíkan þar sem byggt er á skráðum upplýsingum um eiginleika eignar, svo sem um stærð, gerð, búnað, staðsetningu, aldur og notkun. Jafnframt að stuðst hefur verið við upplýsingar úr þinglýstum kaupsamningum yfir sambærilegar eignir á sama svæði. Að mati yfirfasteignamatsnefndar er þessi aðferð við ákvörðun fasteignamats í samræmi við ákvæði 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001. Ekki liggur annað fyrir en þessum almennu aðferðum hafi verið beitt varðandi útreikning á fasteignamati fyrir Hellubraut 9 fyrir árið 2012.

Kvörtun kæranda í þessu máli snýr að annars vegar að byggingarári fasteignarinnar og hins vegar að matinu sjálfu sem kærandi telur of hátt.

Ljóst er að hluti hússins er gamall, þó upphaflegt byggingarár muni ekki liggja fyrir. Kærandi hefur upplýst að hann hafi gert svolitlar endurbætur á húsinu þegar hann eignaðist það 1974 og síðan byggt við það 1980. Skráð afskriftarár eignarinnar er 1980. Það liggur fyrir að samkvæmt útreikningsaðferðum Þjóðskrár Íslands á fasteignamati eigna á matssvæði fasteignar kæranda hefur aldur á sérþýli áhrif á fasteignamat upp að 30 árum. Í þessu máli er afskriftarár eignarinnar skráð 1980 og þess vegna skiptir skráning á eldra byggingarári ekki máli um niðurstöðu fasteignamats.

Yfirfasteignamatsnefnd skoðaði eignina í fylgd kæranda. Tilgangur með vettvangsskoðun er einkum að leiða í ljós hvort fasteign sé á einhvern hátt ranglega skráð eða ástand fasteignar, eða aðrar aðstæður sem fasteignina varða, feli í sér frávík sem réttlæti að vikið sé frá matslíkani fyrir almennt fasteignamat. Ekki verður annað séð en að skráningarforsendur Hellubrautar 9 í reiknilíkani Þjóðskrár Íslands fyrir fasteignamat séu réttar. Í eigninni er íbúð skráð 208,0 m². Bílskúr er skráður 29,9 m². Heildarfasteignamat eignarinnar fyrir árið 2012 var ákvarðað 59.850.000 kr., þar af er lóðarmat 16.500.000 kr. Ljóst er að kærandi hefur sinnt

viðhaldi eignarinnar vel, byggt við hana og endurbætt, meðal annars breytt herbergjaskipan með tilliti til þarfa fjölskyldu sinnar. Þá var við vettvangsgönguna staðfest sérstök staðsetning hússins og útsýni frá því. Yfirfasteignamatsnefnd hefur farið yfir skráningu þeirra eigna sem kærandi vísar til, auk þess að skoða mat fleiri eigna á sama svæði. Sú könnun leiðir ekki í ljós að tilefni sé til þess að telja mat Hellubrautar 9 í ósamræmi við sambærilegar eignir á sama svæði.

Að áliti yfirfasteignamatsnefndar eru því ekki rök til þess að lækka mat eignarinnar og í samræmi við það er úrskurður Þjóðskrár Íslands um fasteignamat eignarinnar frá 31. október 2011 staðfestur.

Úrskurðarorð

Úrskurður Þjóðskrár Íslands um fasteignamat Hellubrautar 9 í Hafnarfirði, fastanúmer 207-9487, sem gildi tók hinn 31. desember 2011, er staðfestur.

Jón Haukur Hauksson

Ásta Þórarinsdóttir

Inga Hersteinsdóttir