

Ár 2010, fimmtudaginn 15. apríl, var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 3/2010 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Með bréfi dagsettu 9. desember 2009 kæra Viðar Freyr Sveinbjörnsson, kt. 280674-5599, og Eva Hauksdóttur, kt. 130773-3629, úrskurð Fasteignaskrár Íslands dagsettan 1. desember 2009 varðandi fyrirhugað fasteignamat fasteignar sinnar Hlíðarás 35 í Hafnarfirði, fastanúmer 230-4013.

Kærendur telja að Fasteignaskrá Íslands hafi brotið lög um skráningu og mat fasteigna sem og stjórnábylgjög við ákvörðun fasteignamats eignarinnar.

Kærendur hafi keypt umrædda eign í júlí 2008. Kaupverð hafi verið kr. 34.000.000 og kaupsamningur sé besta heimild um verðmæti eignarinnar. Kærendur krefjast þess að Yfirfasteignamatnefnd felli úr gildi úrskurð Fasteignaskrár Íslands og ákvarði nýtt mat.

Í bréfi kærenda segir:

„Kæran er tilkomin vegna þess að við úrskurð FÍ hafa bæði verið brotin ákvæði laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 sbr. breytingalög nr. 83/2008 sem og stjórnábylgjög nr. 37/1993.

1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008 er svohljóðandi:

„Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu 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.“

Kærendur keyptu umrædda fasteign samkvæmt kaupsamningi, dags. 21. júlí 2008. Kaupverð var kr. 34.000.000. Samkvæmt 1. mgr., 27. gr. laga nr. 6/2001 sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008 ber við ákvörðun fasteignamats að taka mið af umræddum kaupsamningi enda er umræddur kaupsamningur besta heimild um hvert kaupverð hefði verið sex mánuðum seinna eða í febrúar 2009. Með því að gera það ekki braut FÍ ekki einungis framangreind lög heldur einnig stjórnábylgjög, nánar tiltekið rannsóknarreglu (10. gr. laga nr. 37/1993) stjórnábylgjalaganna. FÍ bar að kanna hvort ekki væru til gögn til að byggja ákvörðun sína á í samræmi við 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008.

FÍ byggir úrskurð sinn á 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008. Með rökstuðningi sínum braut hins vegar FÍ einnig rannsóknarreglu stjórnábylgjalaga. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008 er svohljóðandi:

„Sé gangverð fasteignar ekki þekkt skal matsverð ákveðið eftir bestu fánægri 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.“

Að jafnaði er það svo að verð fasteigna er lægra í nýbyggðum hverfum vegna þess að húsnæðið er oft ekki fullbúið þar, gróður er enginn eða í algjöru lágmarki o.s.v.fr. Samkvæmt framangreindri annari málsgrein ber, þegar fasteignamat er metið á eign og upplýsingar samkvæmt fyrstu málsgrein liggja ekki fyrir að bera saman gangverð sambærilegra fasteigna. Þrátt skýr ákvæði um þetta miðar FÍ ekki við sambærilegar fasteignir og Hlíðarás 35 er heldur við fasteignir í rótgrónari hverfi og er því um ómálefnalegan samanburð að ræða. Samkvæmt fasteignaskrá er byggingarár Hlíðarás 35 árið 2008 en þær fasteignir sem FÍ miðar við í úrskurði sínum eru með byggingarár 2002 og 2003 enda í fullbyggðu hverfi á meðan Hlíðarás 35 er í hálfbyggðu hverfi og líklegt að svo verði til nokkuð margra ára í ljósi kreppunnar.

Með þessu braut FÍ aftur rannsóknarreglu stjórnábylgjalaga enda hefði FÍ átt að miða fasteignamatið við kaupsamninga í sama hverfi og Hlíðarás 35. Rétt er þó að taka fram að FÍ átti

þrátt fyrir þetta að byggja úrskurð sinn á 1. mgr 27. gr. lag nr. 6/2001 sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008.

Til að sýna enn fremur fram á hversu óvandaður og ómálefnalegur úrskurður FÍ er útveguðu kærendur kaupsamning vegna eignar sem er í sama hverfi og Hlíðarás 35. Um er að ræða kaupsamning vegna Hlíðarás 33 Hafnarfirði, dags. 19. janúar 2009. Samkvæmt þeim kaupsamningi er kaupverð kr. 52.250.000, stærð er 291,7 fermetrar, fermetraverð er því kr. 179.123. Hér er um að ræða töluvert dýrara hús með tilliti til glugga innréttinga og annarra þátta en eru í Hlíðarás 35. Þrátt fyrir þetta er það niðurstaða FÍ að fasteignamat Hlíðarás 35 skuli vera kr. 54.550.000 eða kr. 223.565 á fermetra. Þetta verður að telja með ólíkindum vegna þess að þetta er ekki einu sinni í samræmi við þá ómálefnalegu kaupsamninga sem FÍ hefur til hliðsjónar við mat sitt en meðal fermetraverð samkvæmt þeim kaupsamningum er rétt rúmar kr. 200.000 á fermetra.

Kærendur krefjast þess að yfirfasteignamatsnefnd felli úr gildi úrskurð FÍ vegna Hlíðarás 35 Hafnarfirði og ákveði nýtt mat í samræmi við 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008 sem er byggt á, eins og segir í greininni, gangverði í febrúar s.l. en besta heimild þar um er kaupsamningur um eignina, dags. 21. júlí 2008 eða því sem nefndin telur málefnalegt og í samræmi við lög þar um. Rétt er að taka fram að samkvæmt FÍ lækkaði vísitala íbúðarverðs um tæp fimm af hundraði frá júlí 2008 og fram í febrúar 2009.“

Erindi þetta var sent Fasteignaskrá Íslands og Hafnarfjarðarkaupstað til umsagnar með bréfum dagsettum 25. janúar 2010.

Í svarbréfi Fasteignaskrár Íslands dagsettu 23. febrúar 2010 segir m.a.:

„Eigendur fasteignarinnar gerðu athugasemd við tilkynnt fasteignamat fyrir árið 2010. Athugasemdin barst með tölvupósti dags. 21. júlí 2009. Var óskað eftir því að fasteignamat yrði lækkað í samræmi við markaðsvirði eignar. Vísuðu eigendur til kauptilboða í Hlíðarás 33 og Hlíðarás 31. Hafi tilboð í Hlíðarás 33 frá janúar 2009 hljóðað upp á 52 milljónir króna og Hlíðarás 31 frá apríl 2009 hljóðað upp á 50 milljónir króna. Báðar þessar eignir séu stærri en Hlíðarás 35.

Eftir móttöku athugasemdar frá eigendum var Hafnarfjarðarkaupstað sent bréf dags. 13. júlí 2009 og framkomin athugasemd kynnt og óskað eftir sjónarmiðum sveitarfélagsins. Engar athugasemdir hafa borist vegna málsins frá sveitarfélaginu. Endurskoðun á tilkynntu fasteignamati fór svo fram hjá Fasteignaskrá Íslands í kjölfarið og var niðurstaða hennar að matið skyldi standa óbreytt. Úrskurður þess efnis var sendur eiganda 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 9. desember 2009.

Í kærubréfinu kemur fram að kærendur telji að við úrskurð Fasteignaskrár Ísland hafi bæði verið brotin ákvæði laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 sem og stjórnslulög nr. 37/1993. Kærendur hafi keypt eignina með kaupsamningi dags. 21. júlí 2008. Kaupverð hafi verið 34 milljónir króna. Telja kærendur að við ákvörðun fasteignamats hafi borið að taka mið af umræddum kaupsamningi enda sé hann besta heimildin um hvert kaupverð hefði verið sex mánuðum síðar eða í febrúar 2009. Með því að gera það ekki hafi Fasteignaskrá Íslands brotið gegn 1. mgr. 27. gr. l. 6/2001 sem og rannsóknarreglu stjórnslulaga sem fram komi í 10. gr. l. 37/1993. Í kærubréfi segir að Fasteignaskrá Íslands byggi úrskurð sinn á 2. mgr. 27. gr. l. 6/2001 sem fjallar um að hliðsjón sé tekin af tekjum af fasteignum og kostnaði við gerð mannvirkja o.fl. atriðum sem áhrif kunna að hafa á gangverð eigna. Verð fasteigna í nýbyggðum hverfum sé að jafnaði lægra en í rötgrónari hverfum og því sé um ómálefnalegan samanburð að ræða þegar vísað sé í kaupsamninga um eldri eignir í úrskurðarbréfi Fasteignaskrár Íslands. Með því hafi stofnunin brotið aftur gegn rannsóknarreglu stjórnslulaganna, enda hefði hún átt að miða við kaupsamninga í sama hverfi og Hlíðarás 35. Samt sem áður hefði stofnunin átt að byggja úrskurð sinn á 1. mgr. 27. gr. l. 6/2001. Með kærubréfi fylgir að auki kaupsamningur um Hlíðarás 33 dags. 19. janúar 2009. Það hús sé

dýrara en Hlíðarás 35 með tilliti til glugga, innréttinga og annarra þátta en kaupverð þess húss sé samt lægra sé fermetra verð skoðað heldur en fasteignamat Hlíðaráss 33 á fermetra. Það mat sé einnig í ósamræmi við þá kaupsamninga sem fylgdu úrskurðarbréfi Fasteignaskrár Íslands. Kærendur krefjast þess að yfirfasteignamatsnefnd felli úr gildi úrskurð Fasteignaskrár Íslands og ákveði nýtt mat í samræmi við 1. mgr. 27. gr. 1. 6/2001.“

Þá eru í bréfinu raktar helstu breytingar sem urðu á framkvæmd fasteignamats með lögum nr. 83/2008 um breytingu á lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001. Því er m.a. lýst að árlegt endurmat fasteignamats komi nú í stað árlegs framreiknings áður og að fasteignamat íbúðarhúsnæðis sé ákvarðað með markaðsaðferð sem byggir að stórum hluta á upplýsingum um eiginleika hvernar eignar og upplýsingum um gangverð fasteigna samkvæmt þinglýstum kaupsamningum. Þá miðast fasteignamat nú við verðlag í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar. Fasteignamat 2010 miðast þannig við verðlag í febrúarmánuði 2009.

Síðan segir í bréfinu:

„Markaðsaðferð er sú aðferð sem endurspeglar fyrirmæli 1. mgr. 27. gr. 1. 6/2001 og er fasteignamat Hlíðaráss 35 því byggt á 1. mgr. en ekki 2. mgr. 27. gr. 1. 6/2001. Þau gögn sem Fasteignaskrá Íslands notar við útreikning fasteignamats eru listuð í meðfylgjandi skýrslu, en upplýsingar eru fengnar úr þinglýstum kaupsamningum á landinu frá árinu 2004 auk upplýsinga sem til eru í fasteignaskrá. Reikniformúlur voru unnar í samræmi við 1. mgr. 28. gr. laga 6/2001, en þar er kveðið á um að við ákvörðun matsverð skv. 27. gr. skuli eftir fongum finna tölfraðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv. Með slíkum ítarlegum rannsóknum og tengingu þeirra við skráningarupplýsingar um fasteign kæranda verður að telja rannsóknarskyldu samkvæmt stjórnslulögum uppfyllta enda ber stofnuninni að finna gangverð fasteigna og hljóta slíkar upplýsingar að byggja á viðameiri gögnum en einstökum kaupsamningum.

Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu 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, sbr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001. Samkvæmt ofansögðu miðast allt fasteignamat 2010 á öllu landinu við verðlag fasteigna í febrúarmánuði 2009. Þróun fasteignamats frá þeim tíma og þar til fasteignamat tekur gildi 31. desember 2009 getur verið ýmist til hækkunar eða lækkunar. Sú þróun mun þá endurspeglast við næsta árlega endurmat fasteignamats sem skal fara fram í maí 2010, sbr. 32. gr. a laga 6/2001.

Samningar þeir sem birtir eru í bréfi stofnunarinnar dags. 1. desember sl. eru eingöngu 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 langflestum tilfellum verið lægra en framreiknað raunverð og því var ekki ástæða til að ætla útreiknað fasteignamat á svæðinu of hátt. Eignirnar sem tilgreindar eru í úrskurðarbréfi dags. 1. desember sl. eru taldar hæfar til samanburðar þar sem þær eru af sömu flokkun, af svipaðri stærð og á sama svæði, sem er í þessu tilfelli Ásland í Hafnarfirði.

Matsformúla fyrir sérbylí á höfuðborgarsvæðinu var unnin í samræmi við 6.590 kaupsamninga frá árunum 2004-2009. Hlíðarás 35 er á verðsvæði númer 640, Áslandssvæði. Á því verðsvæði voru 77 samningar sem ákvörðuðu hlutfallslegt verðmæti þess. Samanburðareignirnar við Gauksás, Þratarás og Erluás eru allar á verðsvæði 640. Mat á verðsvæði 640 er 88% af mati á verðsvæði 660, Hafnarfjörður-Flensborg og 95% af mati á verðsvæði 650, Hafnarfjörður-Setberg. Það er 2% herra en mat á verðsvæði 620, Hafnarfjörður-Hvaleyrarholt. Mat í Fossvogi í Reykjavík er 29% herra en mat á Áslandssvæðinu og Seljahverfið er 5% herra en Áslandssvæðið.

Varðandi tilvísun kæranda í kaupsamning þeirra sjálfra dags. 21. júlí 2008 má benda á að sá samningur er um eign sem afhendist á byggingarstigi 5, sem þýðir að eign er einungis tilbúin til innréttinga. Fasteignamatíð miðast hins vegar við að eignin sé á matsstigi 7 sem þýðir að eignin er metin sem fullgerð. Skoðun fór fram samkvæmt beiðni eiganda um brunabótamat þann 21. ágúst 2008 og matið uppfært í Fasteignaskrá 22. ágúst 2008. Samkvæmt skoðun matsmanns virðist húsið hafa verið fullbúið að öðru leiti en því að gólfefni voru ekki komin. Húsið var samt metið sem fullbúið og komu engar athugasemdir frá eiganda á þeim tíma varðandi það mat.

Á það sama má benda varðandi kaupsamning um Hlíðarás 33 sem kærendu létu fylgja með kærubréfi. Sú eign var einnig seld á byggingarstigi 5, tilbúin til innréttinga. Auk þess vísuðu kærendur til kauptilboðs sem gert hafði verið um Hlíðarás 31 í apríl 2009, en með greinargerð þessari fylgir afrit af kaupsamningi um þá eign sem gerður var í maí 2009. Kaupverð var samkvæmt þeim samningi 59 milljónir króna þrátt fyrir að eignin sé seld án þess að vera fullbúin eins og sjá má í texta kaupsamningsins.

Hér má sjá þær upplýsingar sem áhrif hafa á mat Hlíðarás 35 í Hafnarfirði, en þessar upplýsingar eru aðgengilegar á heimasíðu stofnunarinnar.

Eign	
Fastanúmer	230-4013
Heiti	Hlíðarás 35 01-0101
Flokkun	Einbýlishús
Bygging	
Staða	Fullgert
Byggingarár	2008
Byggingarefni	Forsteypt
Flatarmál (m²)	
Íbúð á hæð	204,3
Geymsla o.fl.	9,3
Bílskúrar í séreign	30,4
Lóð (hlutdeild eignar)	681,0
Aðstaða o.fl.	
Fjöldi baðkara	1
Fjöldi sturta	1
Fjöldi klósetta	2
Fjöldi hæða í íbúð	2
Ummál húss	56,5
Meðal flatarmál hæða í húsi	125,0
Matssvæði	
Matssvæði	Hafnarfjörður, Ásland

Heildarfasteignamat íbúðarinnar fyrir árið 2010 var ákveðið 54.550 þús. krónur.“

Kæranda var send greinargerð Fasteignaskrár Íslands til kynningar með bréfi 26. febrúar 2010. Með bréfi dags. 4. mars 2010 gerir kærandi athugasemdir við greinargerðina.

Þar segir m.a.:

„Undirrituðum var ekki ljóst að fasteignamat Hlíðarás 35 miðaðist við byggingarstig 7. Undirrituð töldu að fasteignamatið miðaðist við ástand hússins og umhverfis þess sem má vera öllum ljóst. Undirrituðum er það óskiljanlegt hvernig FÍ metur Hlíðarás 35 á byggingarstígi 7 sem þýðir að um fullgert hús og umhverfi sé að ræða.“

Síðan er í bréfinu byggingarstígi hússins lýst.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 16. mars 2010 og skoðaði eignina í fylgd kæranda Viðars Freys Sveinbjörnssonar. Af hálfu nefndarinnar mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Björn Karlsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Ekki var mætt af hálfu Hafnarfjarðarkaupstaðar.

Umrædd eign er einbýlishús á 2 hæðum með innbyggðum bílskúr. Húsið er byggt úr steiptum einingum og dúkur á þaki. Skráð stærð er 244 m² og byggingarár 2008.

Á neðri hæð er hjónaherbergi, tvö svefnherbergi, baðherbergi, sjónvarpshol/gangur, þvottahús og forstofa, auk bílskúrs. Veggir, loft og gólf á hæðinni er málað. Í baðherbergi er vaskur, upphengt salerni og sturta, ekki fullfrágengið. Úr sjónvarpsholi er hurð út í lóð. Innangengt er í rúmgóðan bílskúr. Þar er rafdrifin bílskúrshurð. Stigi upp á efri hæð er steiptur og málaður en handrið úr ryðfríu stáli.

Efri hæð skiptist í opið eldhús og borðstofu, stofu, herbergi og snyrtingu. Í eldhúsi er góð eikarinnrétting með nýjum tækjum. Loft á efri hæð eru með hvítum panel en veggir og gólf máluð nema flísar á gólfi í snyrtingu. Úr stofu er tvöföld hurð út á stórar svalir (terrass). Þar er handrið ófrágengið. Í snyrtingu er vaskur, lítill vaskskápur og upphengt salerni. Innbyggð halogenlýsing er í loftum á 2. hæð en raflögn að öðru leyti hefðbundin.

Gólfhiti er í öllu húsinu. Innihurðir eru spónlagðar og gluggar eru innfluttir viðargluggar með tvöföldu gleri. Húsið er ekki fullbúið, gólfefni og sólbekki vantar og fastar innréttingar eru eingöngu í eldhúsi. Ýmis önnur minni háttar atriði ófrágengin.

Húsið stendur í norðanverðri Moshlíð í Áslandshverfi í Hafnarfirði. Lóðin er að mestu ófrágengin.

Aðspurður upplýsti kærandi að hann hefði keypt húsið af föður sínum, sem fengið hefði lóðina og selt sér á kostnaðarverði. Frá þeim tíma hafi vinna við húsið haldið áfram, sett í loft, sett eldhúsinnrétting, húsið málað o.fl. Aðspurður um tauma á veggjum á efri hæð taldi kærandi þá stafa af ónógri loftræsingu í þaki sem þegar hafi verið brugðist við en ekki komin reynsla á.

Niðurstaða

Kærendur krefjast þess að Yfirfasteignamatsnefnd felli úr gildi hinn kærða úrskurð Fasteignaskrár Íslands og ákvarði nýtt mat. Þau hafi keypt umrædda fasteign með kaupsamningi 21. júlí 2008, kaupverð kr. 34.000.000. Sá samningur sé besta heimild um kaupverð í febrúar 2009. Eignin sé í ófrágengnu hverfi og ekki sambærileg við eignir í fullfrágengnum hverfum.

Í fyrrnefndri greinargerð Fasteignaskrár Íslands dags. 23. febrúar 2010 segir eins og áður er getið:

„Varðandi tilvísun kæranda í kaupsamning þeirra sjálfra dags. 21. júlí 2008 má benda á að sá samningur er um eign sem afhendist á byggingarstigi 5, sem þýðir að eign er einungis tilbúin til innréttinga. Fasteignamatið miðast hins vegar við að eignin sé á matsstigi 7 sem þýðir að eignin er metin sem fullgerð. Skoðun fór fram samkvæmt beiðni eiganda um brunabótamat þann 21. ágúst 2008 og matið uppfært í Fasteignaskrá 22. ágúst 2008. Samkvæmt skoðun matsmanns virðist húsið hafa verið fullbúið að öðru leiti en því að gólfefni voru ekki komin. Húsið var samt metið sem fullbúið og komu engar athugasemdir frá eiganda á þeim tíma varðandi það mat.“

Í skrá Fasteignaskrár Íslands er húsið skráð á byggingarstigi 5, þ.e. tilbúið til innréttinga. Hið kærða mat miðast hins vegar við fullgerða eign eins og að framan greinir. Við vettvangsskoðun kom í ljós að eignin er ekki fullbúin, engar fastar innréttingar nema í eldhúsi, öll gólf máluð nema á snyrtingu á 2. hæð o.fl. frágangslíðir óunnir. Lóð er ófrágengin en mól allt kringum húsið.

Misræmi er því milli raunverulegs byggingarstigs hússins og hins kærða mats. Á vettvangi kom fram að hinn tilvísaði kaupsamningur frá 21. júlí 2008 er gerður milli skyldra aðila. Eignin var ekki auglýst á markaði heldur yfirtekin “á kostnaðarverði“ og samningur frágenginn á lögmannsstofu. Frá því að þau kaup voru gerð hafa nokkrar endurbætur verið gerðar á húsinu.

Af hinu raunverulaga byggingarstigi hússins er ljóst að eignin er ekki sambærileg við þau hús sem tilgreind eru til samanburðar í hinum kærða úrskurði.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af öllu framansögðu að rétt sé og skylt að endurskoða hið kærða mat. Nefndin telur fasteignamat eignarinnar hæfilega metið kr. 46.500.000, þar af lóðarmat óbreytt kr. 9.150.000 á verðlagi í febrúar 2009.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignin Hlíðarási 35 í Hafnarfirði, fastanúmer 230-4013, telst hæfilega metin á kr. 46,500.000, þar af lóðarmat kr. 9.150.000, á verðlagi í febrúar 2009.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Björn Karlsson