

Ár 2003, miðvikudaginn 26. mars, var af Yfirfasteignamatshæðing í málinu nr. 19/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 19. apríl 2002 kærir Kristinn Ólafsson hrl. fasteignamat fasteignar sinnar að Kötlnesvegi 19b, Skeggjastaðahreppi fastanr. 217-0860.

Í bréfi kæranda segir:

„Með bréfi til FMR, dags. 10.09.01, kærði ég til lækkunar fasteignamat ofangreindrar eignar, sem þá var: hús kr. 985 þúsund og lóð kr. 378 þúsund, samtals kr. 1.363 þúsund. Í kærubréfinu gerði ég grein fyrir því, að um væri að ræða tvo samsetta vegavinnuskúra um 29 fm að utanmáli, sem notaðir væru til skemmri sumardvalar. Á Bakkafirði, þar sem fasteignin er staðsett, er húsnæði nánast óseljanlegt. Þar sem fasteignamat ber að miða við gangverð, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næsta á undan matsgerð, leitaðist ég við að fá upplýsingar um sölu fasteigna í þorpínu, sem hafa mætti til viðmiðunar. Sú leit bar þann árangur, að ég hafði upp á afsali fyrir Höfn I frá því í febrúar 1995, en Höfn I er rúmlega tvöfalt stærri og á allan hátt veglegri eign en Kötlnesvegur 19 B. Eins og fram kemur í afsalinu fyrir Höfn I var sú eign á umræddum tíma seld á kr. 500 þúsund lánaðar til 15 ára.

Niðurstaða af kæru minni var sú, að fasteignamat húss var lækkað í kr. 801 þúsund og lóðar í kr. 161 þúsund, samtals kr. 962 þúsund. Þann 5. des. s.l. óskaði ég eftir rökstuðningi fyrir þessari niðurstöðu og barst mér hann í bréfi dags. 07.02.02. Í bréfinu er vísað til 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001, þar sem mælt er svo fyrir, að skráð matsverð fasteignar skuli vera gangverð, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næsta á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma. Í bréfinu er að finna þann rökstuðning fyrir fasteignamatinu, að bréfritari hafi farið og skoðað eignina, gert ráð fyrir venjubundnum frágangi innanhúss og síðan reiknað út áætlaðan byggingarkostnað eins og reglur Fasteignamats ríkisins kveða á um og í framhaldi reiknað út fasteigna- og brunabótamat. Þessi rökstuðningur gengur ekki út á að reynt hafi verið að finna gangverð eignarinnar að Kötlnesvegi 19 B. Ég tel því, að ekki hafi verið gætt réttra aðferða við ákvörðun á fasteignamatinu, enda niðurstaðan eftir því.

Með vísan til framanritaðs leyfi ég mér með kærubréfi þessu að krefjast lækkunar á núverandi fasteignamati eignar nr. 217-0860 að Kötlnesvegi 19 B, Skeggjastaðahreppi.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 26. apríl 2002 og til Skeggjastaðahrepps með bréfi sama dag.

Í svarbréfi Skeggjastaðahrepps dags. 8. maí 2002 segir:

„Umrædd fasteign er í þorpínu á Bakkafirði. Um er að ræða tvö lítil samsett hús, sem á sínum tíma munu hafa verið í eigu Vegagerðarinnar og notuð á sumrin af starfsmönnum þess við framkvæmdir á landsbyggðinni. Húsnæði þetta er ekki heilsárshúsnæði eins og það orð hefur verið skilið, enda hefur einungis verið búið í því á sumrin. Í þorpínu á Bakkafirði er erfit að finna út gangverð fasteigna, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001, því að húsnæði hér er lítt seljanlegt. Það nýjasta, sem kunnugt er um í því efni, er sala á 112 fm. einbýlishúsi að Hafnargötu 9, en það hús var selt þann 20. jan. 2001 fyrir kr. 3,1 milljón og þar af voru 310 þúsund kr. greiddar út en afgangurinn lánaður til 25 og 40 ára.

Fermetraverð þess húss hefur því verið kr. 27.679,- Engin sanngirni er að yfirfæra þetta verð yfir á sumarhúsið að Kötlnesvegi 19b, sem sagt er vera 28,5 fm, en ef það væri gert, þá væri líklegt gangverð þess kr. 788.852,- Fasteignamat þess er hins vegar töluvert hærra eða kr. 962 þúsund (hús 801 þús, lóð 161 þús.) Til samanburðar væri sennilega nær lagi vegna byggingarlags og mögulegrar nýtingar að benda á sölu á húseigninni að Höfn I, sem er rúmlega tvöfalt stærri en Kötlnesvegur 19b, og var sú eign seld í febrúar 1995 á kr. 500 þúsund, þar af voru 150 þúsund greiddar út en afgangurinn lánaður til 15 ára. Þar hefur fermetraverðið því verið um kr. 8.400,- Í þeim samanburði væri líklegt gangverð hússins að Kötlnesvegi 19b um 240 þúsund krónur.

Niðurstaðan af þessum hugleiðingum er sú, að fasteignin að Kötlnesvegi 19b sé líklega þó nokkuð of hátt metin til fasteignamats.

Umsögn Fasteignamats ríkisins er dags. 11. febrúar 2003, en þar segir m.a.:

„Þann 15. júní 2001 var fasteignaeigendum send tilkynning um fyrirhugaða niðurstöðu endurmats fasteignamats og brunabótamats, sem taka ætti gildi 15. september s.á. Á bakhlíð tilkynningarseðilsins kom m.a. fram að ef fasteignaeigandi sætti sig ekki við niðurstöðu endurmatsins gat hann komið athugasemdum sínum á framfæri við Fasteignamat ríkisins fyrir gildistöku matsins, 15. september 2001.

Þar kom einnig fram að athugasemd leiddi til frestunar á gildistöku matsins uns tekin hafði verið afstaða til athugasemdarinnar og gamla matið myndi hvíla á eigninni þar til farið hafði verið yfir athugasemdina og ný gögn í málinu og ákvörðun tekin um niðurstöðu endurmatsins. Niðurstaða endurmats myndi síðan gilda afturvirkir frá 15. september 2001.

Eigandi gerði athugasemd við endurmat brunabótamats og fasteignamats téðrar fasteignar með bréfi, dags. 10. september 2001. Þar komu fram sömu rök og í kærubréfinu til yfirfasteignamatsnefndar, en að auki var bent á að brunabótamat eignarinnar sýnist fljótt á litið allt of hátt, þ.e. kr. 3.269 þúsund. Skoðun á húseigninni vegna athugasemdarinnar fór fram 9. nóvember 2001 og var ákvörðun um niðurstöðu endurmats 2001 vegna athugasemda tekin 27. nóvember 2001 og eigendum send tilkynning þar að lútandi, dags. sama dag. Með bréfi, dags. 5. desember 2001, óskaði eigandi eftir rökstuðningi fyrir niðurstöðunni og var hann sendur með bréfi stofnunarinnar, dags. 7. febrúar 2002.”

Í bréfi stofnunarinnar segir enn fremur:

„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.sv.frv. Húsmat er fundið á þann hátt að fyrst er heildarfasteignamatsverð eignarinnar 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. Svæðisstuðull fyrir sumarhús í Skeggjastaðahreppi er 0,44 og lóðasvæðisstuðull 0,1936. Stuðlar þessir eru fundnir út miðað við verð fasteigna á svæðinu samkvæmt kaupsamningum svo að fasteignamat fasteigna á tilteknu svæði sé í samræmi við gangverð þeirra, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna.”

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd bárust vegna hins almenna endurmats fasteigna- og brunabótamats á árinu 2001 fór Yfirfasteignamatsnefnd þess á leit við fjármálaráðuneytið að veittur verði framhaldsfrestur til að úrskurða í þeim málum, sem bárust eftir 10. apríl á s.l. ári og ljóst var að ekki yrði unnt að úrskurða í fyrir hinn lögboðna frest skv. 34. gr. laga nr. 6/2001.

Fjármálaráðuneytið hefur með vísan til heimildar ráðuneytisins til framlengingar á ofangreindum fresti í 2. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, veitt Yfirfasteignamatsnefnd framhaldsfrest til 31. mars 2003 til að úrskurða í ofangreindum málum.

Lýsing fasteignar

Í bréfi kæranda, dags. 10. september 2001, til Fasteignamats ríkisins segir:

„Um er að ræða tvo samsetta vegavinnuskúra, 29 fm. að utanmáli, sem notaðir hafa verið til skemmri sumardvalar.”

Í lýsingu matsfulltrúa Fasteignamats ríkisins frá 9. nóvember 2001 er staðfest að „húsið er samsett úr tveimur vinnuskúrum sem komið hefur verið fyrir á lóðinni og þeir tengdir saman”. Í lýsingunni segir enn fremur að undirstöður hússins séu stálbitar festir við jörð, timburgólf sé í húsinu, timburgrind í útveggjum og sperruþak.

Útveggir eru klæddir liggjandi vatnslæðningu, gluggar úr furu með einföldu gleri, spjaldahurð í útidyrum og 10 m² verönd mót suðri. Rafmagn og vatn er í húsinu. Af ljósmyndum af húsinu að ráða, sem frammi liggja í málinu, virðist ástand hússins mjög þokkalegt. Húsið er staðsett utan til í þéttbýlinu á Bakkafirði á mörkum gatnakerfis kauptúnsins. Skráð stærð hússins er 28,5 m² og lóðarstærð 790 m². Hið kærða mat frá 27. nóvember 2001 nemur kr. 962.000 er skiptist í húsmat kr. 801.000 og lóðarmat kr. 161.000, og miðast við verðlag í nóvembermánuði 2000.

Um fasteignamat

Í lögum nr.6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu segir í 3. gr.:

„Fasteign samkvæmt lögum þessum er afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.”

Í 27. gr. sömu laga 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.”

og í 28. gr.:

„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.”

Markmið fasteignamats er samkvæmt framansögðu að meta gangverð fasteignarinnar í heild, jafnframt því sem mat á einstökum þáttum hennar, lóð, mannvirkjum o.s.frv., verður að uppfylla ákvæði laganna og viðkomandi reglugerðar.

Í reglugerð um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 406/1978 segir í 8. gr.:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum.....”

og í 9. gr.:

- „1. Heildarmatsverð fasteignar skv. 8. gr. skal eftir því sem við á, skipta niður í eftirfarandi þætti:
 1. Matsverð lands eða lóðar.
 2. Matsverð ræktunar, þegar um landbúnaðarland er að ræða.
 3. Matsverð hlunninda,
 4. Matsverð mannvirkja.
2. Við skiptingu matsverðs samkvæmt þessari grein skal þess gætt, að mismunur á verðmæti fasteigna vegna mismunandi legu komi eftir því, sem efni standa til, fram í mismunandi land- eða lóðarverði.”

Af framansögðu er ljóst að einstakir þættir matsins, í þessu tilfelli húsmat og lóðarmat, eru innbyrðis tengdir og mynda samanlagt heildarmatsverð eignarinnar. Af því leiðir að ekki er unnt að fjalla um einn þáttinn án þess að fjalla um mat eignarinnar í heild og skiptingu einstakra þátta innbyrðis.

Nánari ákvæði um lóðarmat er að finna í 6. mgr. 8. gr. sömu reglugerðar, en þar segir:

„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 atvinnuhúsnæðis, þéttbýlis umhverfis viðskiptahverfi, samgangna, venjubundinnar 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 fylgja sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.”

Fasteignamat miðast við markaðsverð en upplýsingar um það eru yfirleitt bæði um hús og lóð í senn. Við framkvæmd fasteignamats er eðlilegast að komast að raun um það fyrst, hvert sé gangverð eignarinnar í heild og skipta síðan heildarverðinu niður í þá þætti sem tilgreindir eru í lögnum, þ.e. í því tilfalli, sem um ræðir í þessu máli, í húsmat og lóðarmat. Sé heildarfjárhæð fasteignamats eignarinnar rétt, þ.e. sýni rétt gangverð eignarinnar í heild, umreiknað til staðgreiðslu, hefur breyting til lækkunar á einum þætti fasteignamats í för með sér samsvarandi hækkun á einhverjum öðrum þætti fasteignamatsins.

Það er ljóst af markaðskönnunum Fasteignamats ríkisins að verðlag fasteigna á NA-horni landsins er almennt verulega mikið lægra en á SV-landi og á höfuðborgarsvæðinu. Sölur eru víða svo fáar að naumast er hægt að tala um gangverð á einstökum stöðum, þótt draga megi ályktanir út frá stærri landsvæðum. Í tilvitnuðu bréfi Fasteignamats ríkisins kemur fram að svokallaður svæðisstuðull stofnunarinnar fyrir sumarhús í Skeggjastaðahreppi er 0,44 en lóðasvæðisstuðull 0,1936. Umrætt hús er að sönnu eingöngu nýtt til sumardvalar. Það er hins vegar mjög sérstakt að gerð sem slíkt og auk þess staðsett innan skipulags í þéttbýli. Húsið er því sérstöðu sinnar vegna engan veginn dæmigert sumarhús og ástæða til að ætla að kaupendahópur að slíku húsi sé verulega þrengri en ef um hefðbundið sumarhús væri að ræða. Á hitt er að vísu að líta, að húsið er gerðar sinnar vegna væntanlega auðvelt í flutningi og gefur sem slíkt vissa nýtingarmöguleika. Þær að vísu takmörkuðu upplýsingar um sölur fasteigna á Bakkafirði, sem fram koma á áður nefndu bréfi oddvita Skeggjastaðahrepps frá 8. maí 2002, benda eindregið til þess að markaðsverð húseigna á Bakkafirði sé mjög lágt í samanburði við höfuðborgarsvæðið. Staðsetning lóðarinnar í jaðri gatna- og veitukerfis kaupsinsins hvetur og til varkárni í lóðarmati.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af framansögðu, að fasteignamat hinnar kærðu eignar sé hæfilega ákvarðað kr. 500.000, þar af lóðarmat kr. 100.000.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat hinnar kærðu eignar að Kötlunesvegi 19b í Skeggjastaðahreppi telst hæfilega ákvarðað þannig:

Fasteignamat húss kr. 400.000

Fasteignamat lóðar kr. 100.000

Fasteignamat alls kr. 500.000

í fasteignamati því er gildi tók 15. september 2001.

Pétur Stefánsson

Guðmundur Magnússon

Agnar Gústafsson