

Ár 2004, miðvikudaginn 31. mars, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 26/2003 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 24. júní 2003 kærir Ólafur Hrafn Ólafsson kt. 120847-2369 ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignarinnar 01 0101 Lágholtsvegi 17 (nú Grandavegi 40) í Reykjavík, fastanúmer 202-4742. Tilkynning Fasteignamats ríkisins um hina kærðu ákvörðun er dags. 29. mars 2003, sbr. einnig bréf stofnunarinnar 29. mars 2003.

Í kærubréfi segir:

„Í rökstuðning á ákvörðun Fasteignamats, dagsett 29.04.2003, sem og í tilkynningu um niðurstöðu endurmats, dagsett 29.03.2003, kemur fram að byggingarár hússins sé 1915. Samkvæmt ofangreindum rökstuðningi er byggingarárið veigamikill þáttur í útreikningum á afskriftum. Í athugasemd undirritaðs við endurmat brunabótamats kemur fram að húsið hafi verið endurbyggt árið 1990-1992 og er því óskað að miða byggingarárið við endurbyggingarár fasteignarinnar.

Jafnframt er óskað eftir að yfirfasteignamatsnefnd láti framkvæma nýtt brunabótamat á Lágholtsvegi 17 af hlutlausum matsmanni þar sem notast er við vettvangskönnun.“

Með bréfum dags. 14. ágúst 2003 var kæran send Fasteignamati ríkisins og Vátryggingafélagi Íslands. Umsögn frá Vátryggingafélagi Íslands hefur ekki borist.

Greinargerð Fasteignamats ríkisins er dags. 16. mars 2004. Þar er rakin málsmeðferð og samskipti stofnunarinnar og kæranda frá þeim tíma er tilkynningar um fyrirhugaða niðurstöðu endurmats fasteignamats og brunabótamats voru sendar út í júnímánuði 2001 þar til niðurstaða um endurmatið lá fyrir þann 29. mars 2003 og hafði verið rökstudd með bréfi dags. 29. apríl 2004. Um fasteignamatið segir í greinargerðinni:

„Samkvæmt 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 skal fasteignamat vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í síðastliðnum nóvembermánuði.

Endurskoðun fasteignamatsins í júní 2001 var framkvæmd með því að samkeyra upplýsingar um gangverð úr rúmlega 17.000 kaupsamningum saman við ýmsar skráningarupplýsingar um fasteignir, s.s. gerð þeirra, byggingarkostnað, aldur og staðsetningu og finna með tölfræðilegum hætti líklegast gangverð þeirra. Þessar tölfræðilegu athuganir sýndu að sennilegt gangverð íbúðarhúsnæðis megi ákveða með upplýsingum um staðsetningu eignar, byggingarkostnað og aldur hússins, birt flatarmál, lóðarprósentu og lóðarstærð. Fasteignamat sem skiptist í húsmat og lóðarmat, er þ.a.l. reiknað út frá þeim stærðum. Húsmat er fundið á þann hátt að fyrst er heildarfasteignamatsverð ákveðið og lóðarmat samkvæmt framanlýstri reiknireglu sem er dregið frá því. Húsmat er því mismunur heildarfasteignamatsverðs og lóðarmats. Fasteignamat miðast því ekki við söluverð einstakra eigna.

Niðurstaða endurmats fasteignamats vegna athugasemdanna tekur jafnframt mið af ákvörðun yfirfasteignamatsnefndar um nýtt fasteignamat, sbr. auglýsingar nr. 975/2001 og 907/2002 sem kveða á um framreiknistuðla fasteignamats fyrir umrædd ár.“

Um brunabótamatið segir m.a.:

„Í endurmati brunabótamats var hrint í framkvæmd lögum nr. 34/1999 um breytingu á lögum um brunatryggingar nr. 48/1994, sem marka breytta aðferðarfræði við ákvörðun brunabótamats fasteigna þannig að tekið sé tillit til afskrifta með hliðsjón af aldri, sliti, viðhaldi og ástandi eignar. Um 75% af þágildandi brunabótamati húseigna var ákvarðað á nokkurra áratuga bili fyrir árið 1994, er Fasteignamat ríkisins tók við ákvörðun brunabótamats af dómkvöddum matsmönnum sem unnu fyrir hvert sveitarfélag. Í ljósi þess að ekki hafði verið til staðar samræmt verklag sem þeim var gert að vinna eftir var nauðsynlegt að yfirfara gildandi brunabótamat og samræma mat hliðstæðra eigna áður en afskriftir voru settar á.

Eins og fyrr er greint var eiganda sendur rökstuðningur fyrir ákvörðun um niðurstöðu endurmatsins, sbr. bréf dags. 29. apríl 2003 og er um hann vísað til þess bréfs, er fylgir hjálagt í ljósriti. Þó er áréttað að byggingarár fasteignarinnar er skráð árið 1915 og breyta endurbætur því ekki. Í endurmati brunabótamats er gert ráð fyrir eðlilegu viðhaldi og að hver byggingarþáttur húseignar sé endurnýjaður á ákveðnu árabili. Séu endurbætur aftur á móti umfram eðlilegt viðhald aukast gæði húseignar og hefur það áhrif á brunabótamat og fasteignamat eignarinnar. Varðandi Lágholtsveg 17 er byggt á upplýsingum um fasteignina í Landskrá fasteigna, en eiganda var gefið færi á að koma að nýjum og réttum upplýsingum með gæðalýsingu fasteigna sem eigandi skilaði inn þann 5. október 2001.

Niðurstaða endurmats brunabótamats fasteignarinnar að Lágholtsvegi 17 í Reykjavík er því byggð á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna, upplýsingum um eignina sem fengust við síðustu skoðun og auk þess á upplýsingum af eyðublaði um gæðalýsingu fasteignar, dags. 5. október 2001. Íbúðin var síðast skoðuð 27. febrúar 1987. Byggingarár íbúðar er skráð 1915 og afskriftarár hið sama.

Samtala kostnaðar byggingarhluta er endurstofnverð (EST), en það er áætlaður heildarendurbyggingarkostnaður húseignar, án opinberra gjalda og án kostnaðar vegna lóðarfrágangs. Endurstofnverð fyrir fasteignina er 9.125 þús. kr. miðað við verðlag í október 2003.

Afskriftir eru um 27% sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir byggingar í venjulegu viðhaldi...“

Niðurstaða

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatsnefnd með bréfi kæranda dags. 27. júní 2003. M.a. vegna mikilla anna hjá nefndinni heimilaði fjármálaráðuneytið frest til 31. mars 2004 til að ljúka málinu, sbr. 2. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna.

Í 10. mgr. 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994, sbr. lög nr. 34/1999, er heimild til að reikna brunabótamat án skoðunar á grundvelli upplýsinga sem fyrir hendi eru. Í athugasemdum í greinargerð með frumvarpinu segir að ekki þurfi að meta á grundvelli skoðunar á staðnum ef að mati stofnunarinnar liggja fyrir fullnægjandi upplýsingar. Álykta má að sömu sjónarmið gildi um framkvæmd fasteignamats þótt samsvarandi ákvæði sé ekki í lögum nr. 6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu.

Í bréfi kæranda 24. júní 2003 er vitnað til athugasemdar hans við endurmatið til Fasteignamats ríkisins um að húsið hafi verið endurbyggt árin 1990-1992. Samkvæmt greinargerð Fasteignamats ríkisins 16. mars 2004 fór síðast fram skoðun á fasteigninni 27. febrúar 1987. Með hliðsjón af því sem fram er komið af hálfu kæranda um endurbyggingu eða stórfelldar endurbætur eignarinnar á árunum 1990-1992 og aldri síðustu skoðunar Fasteignamats ríkisins er það mat Yfirfasteignamatsnefndar að ekki hafi legið fyrir fullnægjandi upplýsingar við ákvörðun stofnunarinnar um endurmat

eignarinnar. Sú gæðalýsing sem kærandi skilaði inn þann 5. október 2001 þykir ekki nægja til að breyta því mati nefndarinnar. Með vísan til þess er hið kærða endurmat fasteignamats og brunabótamats fellt úr gildi og málinu vísað til Fasteignamats ríkisins til nýrrar meðferðar og ákvörðunar.

ÚRSKURÐARORÐ

Hið kærða endurmat fasteignamats og brunabótamats er fellt úr gildi og málinu vísað til Fasteignamats ríkisins til nýrrar meðferðar og ákvörðunar.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Guðmundur Magnússon