

Ár 2002, miðvikudaginn 26. júní var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 146/2001 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 15. september 2001 kærir Hjálmar H. Ragnarsson niðurstöðu endurmats á fasteignamati lóðarinnar Lækjarhjalli 22, Kópavogi.

Í bréfi kæranda segir:

“Samkvæmt tilkynningu Fasteignamats ríkisins um endurmat á fasteignum hækkar fasteignamat lóðar undir húsi okkar að Lækjarhjalla 22, Kópavogi, úr kr. 1.545.000 í kr. 4.256.000. Hækkunin er 275,5 %. Þar sem engar skýringar fylgja þessari miklu sveiflu í mati lóðarinnar og engar augljósar ástæður liggja fyrir um gjörbyltingu á fyrra mati óska ég eftir að niðurstöður Fasteignamats ríkisins verði endurskoðaðar.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 22. nóvember 2002. Í svarbréfi stofnunarinnar dags. 8. janúar 2002 segir:

Fasteignamat eignar skiptist í tvennt; fasteignamat húss og fasteignamat lóðar. Samanlögð eiga þessi mót að endurspegla gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og solum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001.

Reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978 mælir m.a. nánar fyrir um hvernig mat einstakra þátta fasteignar skuli hagað. Í 9. gr. er kveðið á um að heildarmatsverð fasteignar skuli skipta niður í matsverð lands eða lóðar, mannvirkja, ræktunar ef um landbúnað er um að ræða og hlunninda. Jafnframt er tekið þar fram að þess skuli gætt að mismunur á verðmæti fasteigna vegna mismunandi legu komi eftir því, sem efni standa til fram í mismunandi land- eða lóðarverði. Í 6. mgr. 8. gr. er síðan mælt fyrir um hvernig mati lóða skuli hagað:

“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 aðsóknar almennings að einstökum verslunarhverfum, hagnýtingar og 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 fylgt sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.”

Við ákvörðun hlutdeildar lóðarmatsins í heildarfasteignamati var tvennt haft í huga: Hver er hlutdeild lóðarkostnaðar í byggingarkostnaði og hvert mundi vera líklegt söluverð lóðarréttindanna ef húsið hyrfi af lóðinni. Gögn Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins og Hagstofunnar voru höfð til hliðsjónar, en samkvæmt þeim er hlutdeild lóðarkostnaðar um 20% fyrir einbýlishús og um 10% fyrir 10 íbúða blokk.

Í 28. gr. laga nr. 6/2001, er mælt fyrir um að við ákvörðun matsverðs fasteignar skuli 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.

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 svo sem um gerð þeirra, byggingarkostnað, aldur og legu og finna með tölfræðilegum aðferðum líklegast gangverð þeirra.

Með bréfi til fjármálaráðuneytisins 28. desember 2001 fór Yfirfasteignamatnefnd þess á leit með hliðsjón af fjölda þeirra athugasemda er henni höfðu borist, að frestur yrði veittur til 30. júní 2002 til að úrskurða í þeim málum er þá voru óafgreidd hjá nefndinni. Þessi frestur var veittur með bréfi fjármálaráðuneytisins 2. janúar 2002.

Yfirfasteignamatnefnd gekk á vettvang föstudaginn 8. febrúar 2001 og skoðaði umrædda lóð. Á vettvang mættu af hálfu Yfirfasteignamatnefndar, nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni og kæranda Hjálmar H. Ragnarssyni. Lóðin Lækjarhjalli 22 er einbýlishúsalóð, skráð 594 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er einbýlishús 222 m<sup>2</sup> að flatarmáli byggt 1990 skv. skráningu Fasteignamats ríkisins. Lóðin er í halla neðan við götu og veit mót suðri. Hún er stölluð og sléttuð og grasi gróin en framlóð ófrágengin að öðru leyti. Götumegin eru stéttar og frágengin innkeyrsla að bílskúr. Örfá stök tré eru á lóðinni en enginn trjágróður að öðru leyti. Nokkur umferðarniður er frá Reykjanesbraut en annars bendir flest til að um eftirsóknarvert íbúðarhverfi sé að ræða.

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.

Mat húss og lóðar er þannig nátengt og getur breyting á einum þætti kallað á breytingu á öðrum þannig að rétt heildarmat sé tryggt. Yfirfasteignamatnefnd taldi rétt með hliðsjón af framansögðu að rita kæranda fyrirspurnarbréf, sem dagsett er 12. mars 2002, til að óska upplýsinga um hvort kærani varði “eingöngu skiptingu heildarmatsverðs milli húss og lóðar eða hvort þess sé jafnframt krafist að lækkun á lóðarmati hafi áhrif á heildarmat fasteignarinnar til lækkunar”.

Í svarbréfi kæranda dags. 13. maí 2002 segir m.a.:

“Í kærnu undirritaðs frá 15. sept. er skýrt tekið fram að hún taki eingöngu til endurmats á fasteignamati lóðarinnar, en samkvæmt endurmatinu hækkar mat hennar um 275 % frá því sem áður var. Í kærnunni er beðið um skýringar á þessari miklu sveiflu þar sem engar augljósar ástæður liggja fyrir um gjörbyltingu á fyrra mati. Engar athugasemdir eru gerðar við endurmat á fasteignamati hússins að Lækjarhjalla 22, enda breytingar á því innan eðlilegra marka. Það er því á misskilningi byggt hjá nefndinni að kærnan varði með einhverjum hætti þá skiptingu sem er á milli þessara tveggja þátta í matinu.”

Í bréfinu fjallar kærandi einnig um ákvæði reglugerðar um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978 og segir:

“Fyrir mig sem leikmann er útilokað að taka afstöðu til þess hvort þessi reglugerð sé enn í gildi, en að því gefnu að svo sé er ljóst að meta á fasteign og það land sem hún liggur á sjálfstætt hvort af öðru. Vísa ég þar til 9. gr. reglugerðarinnar þar sem kemur skýrt fram að sundurgreina eigi í matinu á milli matsverðs lands og matsverðs mannvirkis. Þar sem um er að ræða sjálfstætt mat á hvorum þætti hlýtur heildarmatsverðið að breytast í réttu hlutfalli við þær breytingar sem kunna að vera gerðar á mati hvors þáttar um sig. Engar forsendur finnast í reglugerðinni fyrir því að færa breytingar á mati til jöfnunar þarna á milli.”

Kærandi staðfestir með bréfi sínu að kæra hans taki eingöngu til endurmats á fasteignamati lóðarinnar, en telur jafnframt að hugsanleg breyting á fasteignamati lóðarinnar ætti sjálfkrafa að leiða til breytinga á heildarmatsverði eignarinnar. Verður því að líta svo á að kærnan sé jafnframt kæra á heildarfasteignamati eignarinnar.

Fasteignamat á fasteign kæranda, Lækjarhjalla 22, Kópavogi, skiptist í tvo þætti, húsmat og lóðarmat, sbr. a. og b. lið 2. mgr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Samkvæmt 27. gr. laganna skal skráð matsverð fasteignar 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

Í framkvæmdinni hefur fasteignamatið verið reiknað út á þann hátt, að fyrst er fundið staðgreiðsluverð eignarinnar í heild, þ.e. húss og lóðar svo og ræktunar og hlunninda, ef því er að skipta. Síðan er heildarfasteignamatinu skipt upp í einstaka þætti.

Eftir gildistöku laga nr. 6/2001 hefur ný reglugerð ekki verið sett. Reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978, verður að teljast enn í gildi, að svo miklu leyti sem hún samrýmist hinum nýju lögum.

Í téðri reglugerð 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 eftirtalga 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.”*

Eigi verður samkvæmt framansögðu fallist á það sjónarmið kæranda að mat einstakra þátta fasteignar sé óháð hvað öðru, heldur ber þeim samanlagt að mynda gangverð fasteignarinnar í heild og jafnframt tekið fram að mismunur á verðmæti fasteigna vegna legu skuli eftir því sem efni standa til koma fram í lóðarmati. 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 fylgt 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 framkvæmt 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 lögum, þ.e. í því tilfelli, 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 fasteignamatsins í för með sér samsvarandi hækkun á einhverjum öðrum þætti fasteignamatsins.

Vegna eðlis kærunnar var húsið að Lækjarhjalla 22 ekki skoðað sérstaklega við vettvangsgöngu nefndarinnar hinn 8. febrúar s.l. Það er þó skoðun Yfirfasteignamatsnefndar, m.v. þær upplýsingar sem fyrir liggja, að heildarfasteignamat hinnar kærðu eignar sé rétt, þ.e. í samræmi við gangverð eignarinnar umreiknað til staðgreiðslu í nóvembermánuði árið 2000.

Að því er varðar fasteignamat lóðarinnar Lækjarhjalla 22, Kópavogi, er rétt að benda á eftirfarandi: Lóðaverð í þéttbýli myndast einkum af landverði á viðkomandi svæði, ásamt þeim kostnaði sem því fylgir að gera lóðir byggingahæfar og eftir atvikum endurbótum á lóð.


Kostnaður við að gera lóðir byggingahæfar á höfuðborgarsvæðinu endurspeglast að verulegu leyti í gatnagerðargjöldum og ýmsum tengigjöldum sem sveitarfélögin innheimta af lóðarhöfum. Í Kópavogi eru innheimt m.a. gatnagerðargjöld, heimædagjald vatnsveitu og heimædagjald fráveitu. Ætla má að þessi gjöld ein hafi samtals numið hátt á þriðju milljón króna á viðmiðunartíma matsins. Þá er ótalið landverð á viðkomandi svæði og þær endurbætur á lóð sem áhrif kunna að hafa á verðmæti hennar. Hvort sem litið er til landverðs í nágrenni, t.a.m. Arnarneshálsi, landverðs í jaðri höfuðborgarsvæðisins, lóðaverðs í Grafarholti eða söluverðs einstakra lóða er ljóst að hér er um verðmæta lóð að ræða. Lóðin er miðsvæðis, liggur vel við verslun og þjónustu og veit mót sólu auk þess sem nokkrar endurbætur hafa verið gerðar á hluta lóðarinnar. Það er með hliðsjón af framansögðu skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að hið gamla fasteignamat lóðarinnar kr. 1.545.000 hafi verið orðið óeðlilega lágt.


Að sönnu felur hið nýja mat í sér mikla hækkun á mati lóðarinnar eins og kærandi bendir réttilega á. Það er þó skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að hið nýja mat sé ekki óeðlilegt í ljósi þess sem framan er rakið og beri að staðfesta það.

#### ÚRSKURÐARORÐ:

Hið kærða mat lóðarinnar Lækjarhjalla 22 í Kópavogi sé óbreytt.

  
Pétur Stefánsson

  
Guðmundur Magnússon

  
Agnar Guðafsson