

Ár 2002, miðvikudaginn 26. júní var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 148/2001 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 19. september 2001 kærir Sigríður Línberg Björnsdóttir, Öldugötu 29, Hafnarfirði nýtt brunabótamat og fasteignamat íbúðar sinnar nr. 0001 að Öldugötu 29 í Hafnarfirði, (fastanr. 208-0767).

Í bréfi kæranda segir:

“Með vísan í tilkynningu um endurmat brunabótamats og fasteignamats á íbúð nr. 208-0767, vil ég koma á framfæri mótmæli vegna niðurstöðu endurmats á þessari íbúð. Óska ég eftir að endurmatið verði endurskoðað vegna mikillar lækkunar brunabótamats og mikilla hækkunar á fasteignamati lóðar.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 22. nóvember 2001 og til Hafnarfjarðarbæjar með bréfi 31. janúar 2002. Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 8. janúar 2002 segir m.a.:

“Kæra vegna endurmats brunabótamats.

Af tilefni kæru á endurmati brunabótamats er tekið fram að í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 er kveðið á um í 2. mgr. 2. gr. að markmið brunabótamats sé að finna váttryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma sem virðing fer fram og það skuli taka til þeirra efnislegu verðmæta húseignarinnar sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti. Ýmis kostnaður við nýbyggingu húss kemur ekki fram í brunabótamati þar sem sá kostnaður fellur ekki til við endurbyggingu húss eftir eldsvoða, en það eru til að mynda gatnagerðargjöld, tengigjöld, lagnir utanhúss og kostnaður vegna lóðar. Brunabótamat sambærilegra húsa á jafnframt að vera svipað óháð staðsetningu þeirra og samkvæmt ofansögðu tekur það einungis til húseignarinnar en ekki lóðarinnar.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna íbúðar að Öldugötu 29 í Hafnarfirði byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna auk upplýsinga um eignina sem fengust við síðustu skoðun hennar 19. júní 2000. Um er að ræða 57,8 fm. kjallara-íbúð í tveggja hæða steypu húsi. Hjálagt fylgir yfirlit hinnar kærðu eignar, en þar kemur m.a. fram að byggingarár hússins er 1945 og afskriftarár hið sama.

Kæra vegna endurmats fasteignamats lóðar.

Fasteignamat eignar skiptist í tvennt; fasteignamat húss og fasteignamat lóðar. Samanlögð eiga þessi mót að endurspeglar 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, 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 landbúnaðarland 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 atvinnuhúsnaðs, þéttbýlis umhverfis viðskiptahverfi, samgangna, venjubundinnar aðsóknar almennings að einstökum verslunarhverfum, hagnýtingar og hagnýtingarkosta með hliðsjón að almennum ákvæðum laga um byggingar- og skipulagsmál og ákvörðun 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 lóðarmats 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.”

Umsögn um kærú þessa hefur ekki borist frá Hafnarfjarðarbæ.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd barst á síðasta ársfjórðungi 2001 óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem fyrir lágu um s.l. áramót með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 28. desember 2001 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 30. júní 2002 með bréfi 2. janúar 2002.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 8. febrúar 2002 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon og Agnar Guðafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og kærandi Sigríður Línberg Björnsdóttir. Ekki var mætt af hálfu Hafnarfjarðarbæjar. Hín kærða íbúð er á jarðhæð í tvíbýlishúsi, niðurgrafin að hluta. Stærð íbúðarinnar er skráð 57,8 m², en stærð lóðar 320 m². Hlutdeild íbúðarinnar í lóð er skráð 42,1724 %.

Öldugata 29 er tvílyft steinsteyp hús með valmapaki, byggt 1945. Íbúð á jarðhæð var upphaflega verslunarrými en hefur verið breytt í tveggja herbergja íbúð. Loft hæð er fremur lítil, gluggar ýmist með einföldu gleri eða tvöföldu gleri á trélistum. Veggir og loft máluð en gólf flisalögð. Að frátöldum gólfllisum hefur lítil endurnýjun átt sér stað og nokkrar misfellur eru á gólfu.

Lóð hússins er við austanverða Öldugötu í halla móti norðri og fremur skuggsæl. Lóðin er vel gróin, en án íburðar.

Híð kærða brunabótamat dags. 15.6.2001 nemur kr. 5.579.000 en fasteignamat samtals kr. 6.633.000 sem skiptist í húsmat kr. 5.011.000 og lóðarmat kr. 1.622.000.

Tílefni kærunnar er hin mikla hækkun lóðarmats, en einnig óskar eigandi eftir að brunabótamat verði skoðað.

Um brunabótamat

Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 segir í 2. gr.

“Vátryggingarfjárhæð húseignar skv. 1. mgr. 1. gr. skal nema fullu verði eignarinnar eftir virðingu. Fasteignamat ríkisins annast virðingu húseignar samkvæmt matskerfi og verklagsreglum stofnunarinnar. Heiti þeirrar gerðar er brunabótamat. Er markmið matsins að finna vátryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma er virðing fer fram. Skal matið taka til þeirra efnislegu verðmæta húseignarinnar sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti.

Í reglugerð nr. 809/2000 segir enn fremur í 5. gr.,

“Vátryggingarfjárhæð er matsfjárhæð þeirra efnislegu verðmæta húseignar, sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað hennar að frádregnum afskriftum vegna aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti. Með byggingarkostnaði er átt við eðlilegan kostnað við byggingu viðkomandi húseignar samkvæmt matsreglum Fasteignamats ríkisins, sbr. og 2. mgr. 4. gr. Miða skal við þær byggingaraðferðir og byggingarefni, sem tíðkast á virðingardegi. Við ákvörðun afskrifta skv. 1. mgr. skal taka mið af áætluðum líftíma byggingarhluta eða frumþátta þeirra eftir því sem við á. Afskriftir taka þó ekki til vinnu manna og vélavinnu nema í þeim tilvikum að húseign sé gölluð eða skemmd að einhverju eða öllu leyti.”

Híð kærða brunabótamat frá 15.06.2001 nemur kr. 5.579.000 eða um kr. 96.522 pr. m². Húsið er að stofni til frá 1945 og takmörkuð endurnýjun hefur átt sér stað.

Svo sem fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 8. janúar 2002 er ýmis kostnaður við nýbyggingu húss sem ekki kemur fram í brunabótamati, svo sem gatnagerðargjöld og frágangur lóðar. Þá mæla lög og reglugerðir um brunabótamat fyrir um að taka skuli tillit til rýrnunar vegna slits og aldurs. Afskriftir taka þó almennt hvorki til vinnu manna né vélavinnu. Loks gera matsreglur Fasteignamats ríkisins ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemur 10 % af endurstofnverði viðkomandi húss.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinnar kærðu eignar og gildandi reglum um ákvörðun brunabótamats að ekki sé tilefni til að hækka hið kærða brunabótamat.

Um fasteignamat lóðar

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. Yfirfasteignamatsnefnd taldi rétt með hliðsjón af framansögðu að rita kæranda fyrirspurnarbréf, sem dagsett er 12. mars 2002, til að óska upplýsinga um hvort kæran varði “eingöngu skiptingu heildarmatsverðs milli húss og lóðar, eða hvort þess sé jafnframt krafist að lækkun á lóðamati hafi áhrif á heildarmat fasteignarinnar til lækkunar” Svar við þessari fyrirspurn nefndarinnar hefur ekki borist.

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.:

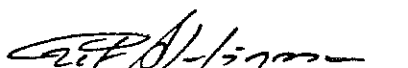
“1. Heildarmatsverð fasteignar skv. 8. gr. skal eftir því sem við á, skipta niður í eftirfarandi þætti:

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 tilfalli 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. Þar sem ekki hefur fengist svar við áðurnefndri fyrirspurn nefndarinnar er krafa eiganda varðandi breytingu á heildarmati eignarinnar og skiptingu þess í einstaka þætti óljós. Yfirfasteignamatsnefnd getur því ekki fjallað um kærana nema fá svör við áðurnefndri fyrirspurn nefndarinnar frá 12. mars 2002. Yfirfasteignamatsnefnd telur því að mat lóðarinnar skuli vera óbreytt að svo stöddu.

ÚRSKURÐARORÐ

Hið kærða brunabótamat íbúðar nr. 0001 að Öldugötu 29 í Hafnarfirði skal vera óbreytt. Fasteignamat lóðar sömu íbúðar skal standa óbreytt að svo stöddu.



Pétur Stefánsson



Guðmundur Magnússon



Agnar Guðafsson