

Ár 2003, miðvikudaginn 29. október, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 48/2002 kveðinn upp svohljóðandi

### ÚRSKURÐUR :

Með bréfi 20. nóvember 2002, kærir Ólafur Jóhannsson, kt. 171027-3659, fasteignamat húseignarinnar Suðurgötu 44, Siglufirði, fastanúmer 213-0890. Endurmat hafði farið fram á eigninni samkvæmt beiðni eiganda. Er niðurstaða endurmatsins dags. 11. júní 2002. Var óskað rökstuðnings af hálfu eiganda. Rökstuðningur FMR er dags. 12. nóv. 2002. Húseignin er þinglýst eign Sigríðar Björnsdóttur, kt. 110740-2399.

Í bréfi kæranda segir m.a.:

„Með bréfi dags. 11. mars 2002, gerði ég undirritaður athugasemd við Fasteignamat á lóð og húsi í Suðurgötu 44 vegna stórhækkunar á Fasteignamatinu, þá var fasteignamat lóðar komið upp í 447 þús kr., en var 221 þús. kr. Og húsamat 3.763.000, en var 2.652.000. Síðan kemur bréf dags. Akureyri 11. júní 2002 þá er lóðarmat 447.000 en fasteignamat mannv. 3.895.000, hækkaði frá 19. febrúar til 11. júní 2002 um 132 þús. Kr.. Undir þetta bréf ritar Gunnar Bill Björnsson, matsfulltrúi. Ég sendi ábyrgðarbréf til Fasteignamats Ríkisins Akureyri dags. 15. júní 2002 og bað um rökstuðning út af svo mikilli hækkun, sem sjá má á fylgiskjölum. Ég fékk svarið út af rökstuðningi með bréfi dags. Akureyri 12. nóv. 2002. Þar sem rökstuðningur er færður fyrir þessari glannalegu hækkun á lóð og íbúðarhúsi í Suðurgötu 44. Ekki get ég fundið rökstuðning fyrir þessari hækkun, sem kannski er ekki von því það hefur gleymst að geta um markaðsverð hér í Siglufirði á íbúðum og mannvirkjum. Nú geri ég grein fyrir ástæðum þess að lóðar og fasteignamat er allt of hátt á Suðurgötu 44. Nú er rétt að gera grein fyrir þeirri sérstöðu, sem Suðurgata 44 fékk þegar Suðurgatan var steipt árin 1983-4. Suðurgatan var lækkuð um tæpa tvo metra austan við húsið nr. 44 við það varð að steypa vegg til að halda húsinu uppi að austanverðu og einnig tröppur til að komast inn í húsið að austanverðu. Þessi mannvirki steipti veggurinn og tröppurnar eru í götu línu við austurhlíð hússins. Þar af leiðir ef húsið brennur eða annað kemur fyrir húsið þá verður það ekki reist á sama grunni og það stendur á núna....

Það er spá mín að salan á Suðurgötu verði ekki nema í kringum ein milljón samkvæmt markaðsverði á þeim íbúðum sem seldar hafa verið undanfarin ár. Því sumar íbúðirnar hafa ekki náðst að seljast fyrir Erfðafjárskatti til ríkissjóðs. Þann 9. maí 1994 fór fram Endurmat á Suðurgötu 44, vegna Sólstofu og klæðningar á neðri hæð. Aðrar endurbætur hafa ekki verið framkvæmdar í Suðurgötu 44 nema venjulegt viðhald eins og til fellst á hverju heimili. Það má geta þess í lokin að eftir er að skipta um járnklæðningu og einangrun á miðhæð hússins, sem mun fara um eða yfir eina milljón, eftir því sem fróðir menn telja. Hér læt ég fylgja með bréf þau sem gengið hafa á milli aðila, tilkynningar um Fasteignamat frá Fasteignamati Ríkisins nokkur ár aftur í tímann. Ég vil geta þess að þann 18. okt. 2002 hringdi Björn Magnússon, svæðisstjóri í mig kl. 17,17 og bað mig afsökunar á þeirri töf sem orðið hefði á að svara bréfi frá 15. júní 2002. Björn kvað bréfið hafa týnst um tíma. Fasteignamat sem tók gildi 1. des. 2000 tel ég að eigi að gilda áfram, því ég sé ekki neinar forsendur fyrir hækkun eftir þann tíma.

Með meðfylgjandi gögnum þá legg ég mál þetta til umfjöllunar og dóms í yðar hendur.”

Í rökstuðningi FMR 12. nóvember 2002, sem sendur var Sigríði Björnsdóttur, segir svo m.a.:

„Fasteignamati ríkisins hefur borist bréf yðar, dags. 15.06.2002, þar sem óskað er rökstuðnings fyrir ákvörðun stofnunarinnar í máli yðar vegna innsendra athugasemda við endurmat brunabótamats og fasteignamats sem kynnt var yður með tilkynningarseðli 11.06.2002. Af þessu tilefni vill stofnunin taka fram:  
.....”

#### Um fasteignamat.

„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 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.

### Lóðarmat.

Reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978 mælir m.a. nánar fyrir um hvernig mati einstakra þátta fasteignar skuli hagað. Í 9. gr. er kveðið á um að heildarmat fasteignar skuli skipta niður í matsverð lands eða lóðar, mannvirkja, ræktunar ef um landbúnaðarland er 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 lóðar 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 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. Einnig er í lóðarmatinu tekið tillit til gatnagerðargjalda, tengigjalda og kostnaðar vegna lóðar.

Í 28. gr. laga nr. 6/2001 er mælt fyrir um að við ákvörðun matsverðs fasteignar skuli eftir föngum finna tölfraðilega 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.

Stofnuninni berast kaupsamningar nánast allra fasteigna og í úrvinnslu stofnunarinnar á upplýsingum þeirra kemur fram að staðsetning húseigna ein og sér hefur veruleg áhrif á söluverð þeirra.

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 tölfraðilegum aðferðum líklegast gangverð þeirra.

Þessar tölfraðilegu athuganir sýndu að sennilegt gangverð sérbýlis má ákvarða með upplýsingum um staðsetningu eignar, byggingarkostnað og aldur húss, birt flatarmál, lóðarprósentu og lóðarstærð. Fasteignamat, þ.e. húsmat + lóðarmat, er þess vegna reiknað út frá þessum stærðum. Lóðarmat sérbýliseigna er háð staðsetningu, birtu flatarmáli, lóðarprósentu og lóðarstærð.

Lóðarmat sérbýlishúsa eftir framreikning 2001er reiknað á eftirfarandi hátt í krónum:  $(4000 \times \text{Birt Flm} + 15222 \times \text{LóðarPrósenta} + 75718 \times \text{kvaðratrót}(\text{LóðarFlm})) \times \underline{\text{Lóðarsvæðisstuðull}}$ .  
Lóðarsvæðisstuðullinn fyrir það svæði sem hér um ræðir er 0,1212.

### Húsmat.

Vísað er til þess sem áður hefur verið rakið að skv. 28. gr. laga nr. 6/2001 skal við ákvörðun matsverðs finna tölfraðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir o.s.frv. Húsmat er fundið á þann hátt að fyrst er heildarfasteignamatsverð ákveðið og lóðarmat dregið frá því.

### Staðsetningaráhrif.

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 kona stuðla að ræða, svæðastuðla sem virka á fasteignamat og lóðarsvæðastuðla sem virka á lóðarmat. Í öðru lagi geta áhrif frá aldri bygginga verið mismunandi eftir svæðum.”

Erindi kæranda var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 15. desember 2002. Í svarbréfi stofnunarinnar 4. júlí 2003, segir m.a.:

„Í bréfi kæranda, dags. 20. nóvember sl., kemur fram að hann hafi gert athugasemd við fasteignamat lóðar og húss vegna stórhækkunar á fasteignamati. Fasteignamat lóðar hafi þá verið komið upp í 447 þús. kr., en hafði áður verið 221 þús. kr. og fasteignamat húss hafi hækkað úr 2.652 þús. kr. upp í 3.763 þús. kr. Með ákvörðun Fasteignamats ríkisins hafi fasteignamat húss síðan hækkað upp í 3.895 þús. kr., en lóðarmat staðið óbreytt. Hann hafi síðan fengið rökstuðning fyrir ákvörðun samkvæmt beiðni, en telji að fasteignamat eignarinnar sé alltof hátt.

Þá gerir kærandi grein fyrir sérstöðu hússins en Suðurgatan á Siglufirði var steipt árin 1983-1984 og var gatan þá lækkuð um tæpa tvo metra austan við húsið og varð að steypa vegg til að halda því uppi að austanverðu og tröppur til að komast í húsið frá þeirri hlið. Með vísan til þeirra sala sem hafa verið á fasteignum á Siglufirði að undanfögnu telur kærandi söluverð eignarinnar vera aðeins um eina milljón króna.

#### **Málsmeðferð, kröfur og rökstuðningur.**

Í upphafi árs 2002 var öllum (fasteignaeigendum) send tilkynning um fasteignamat miðað við 31. desember 2001. Þann dag var skráðu matsverði breytt í Landskrá fasteigna í samræmi við framreiknistuðla sem yfirfasteignamatsnefnd ákveður í nóvembermánuði ár hvert með hliðstjón af breytingu verðlags fasteigna við kaup og sölu frá síðasta viðmiðunartíma matsins, sbr. 35. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Fasteignamat íbúðarhúsa og íbúðahúsalóða á Siglufirði hækkaði um 3% samkvæmt ákvörðun nefndarinnar, sbr. auglýsingu nr. 975/2001. Á tilkynningarseðlinum komu m.a. fram leiðbeiningar um að frestur til að krefjast endurmats fasteignamats frá 31. desember 2001 væri til 1. apríl 2002. Beiðni um endurmat fasteignamats barst Fasteignamati ríkisins síðan með bréfi dags. 11. mars 2002, með þeim rökum að eigandi teldi það hafa hækkað of mikið. Þann 11. júní var tekin ákvörðun í málinu og var hún kynnt eiganda með bréfi og tilkynningu um fasteignamat, dags. sama dag.

Beiðni barst um rökstuðning, dags. 15. júní 2002, sem var veittur með bréfi, dags. 12. nóvember. Rökstuðningurinn var fölginn í því að skýra út forsendur og aðferðarfræði endurmats 2001, en hækkun fasteignamats eignarinnar hefur mest verið á grundvelli þess. Þann 15. júní 2001 var fasteignaeigendum send tilkynning um fyrirhugaða niðurstöðu endurmats og brunabótamats sem taka ætti gildi 15. september s.á. Á bakhlið tilkynningarseðilsins kom m.a. fram að ef fasteignaeigandi sætti sig ekki við niðurstöðu endurmatsins gæti hann komið athugasemdum sínum á framfæri við Fasteignamat ríkisins fyrir gildistöku matsins 15. september 2001. Ekki var á sínum tíma gerð athugasemd við endurmatið 2001 vegna þeirrar eignar sem hér um ræðir.

Samkvæmt 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2002 skal fasteignamat vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í síðastliðnum nóvembermánuði. Fasteignamat skiptist í húsmat og lóðarmat.

Vísað er til þess rökstuðnings sem kæranda hefur áður verið sendur. Þá var gerð athugun á fasteignamati sambærilegra eigna á Siglufirði, sem fylgir hjálágt. Athuginin náði til 105 til 130m<sup>2</sup> sérbýlishúsa sem byggð voru á Siglufirði á árunum 1925-1945. Þar kemur fram að meðaltalsbyggingarár er 1932, meðalstærð eignanna er 120,2 m<sup>2</sup> og að meðaltali er fasteignamat þeirra 3.886 þús.kr. eða 35.217 kr./m<sup>2</sup>(sic). Fasteignin við Suðurgötu 44 á Siglufirði er 118,8 m<sup>2</sup>, byggð árið 1932 og fasteignamat hennar 4.222 þús kr. eða 35.539 kr./m<sup>2</sup>. Verður því að telja að samræmi sé á milli fasteignamats hinnar kærðu eignar og fasteignamats sambærilegra eigna í sveitarfélaginu.”

Það athugist, að meðalfermetraverðið er 32.217 krónur en ekki 35.217 krónur eins og segir í bréfi FMR. Hefur þetta misritast í bréfi FMR.

**Greinargerð Fasteignamats ríkisins 4. júlí 2003 var send kæranda til kynningar með bréfi 14. ágúst 2003. Í svarbréfi Ólafs Jóhannssonar 19. ágúst 2003 telur hann m.a., að hækkun á lóð sé yfir 100% og litlu minni á húsinu. Hann bendir á að Fasteignamat ríkisins muni hafa í höndum næstum alla kaupsamninga um sölu á íbúðarhúsnæði í Siglufirði og þar sé hægt að sjá mismun á söluverði og fasteignamati. Telur hann íbúðir seljast langt undir fasteignamatsverði. Hvað varðar fylgiskjal með bréfi FMR þar sem fram kemur fasteignamat á 25 húsum sem byggð voru í Siglufirði á árunum 1925 -1945, þá telur hann að af þeim húsum sem selst hafa hafi söluverðið verið langt undir fasteignamatsverði, en sum þeirra hafi ekki selst þrátt fyrir auglýsingar. Áréttar hann síðan kröfur sínar um lækkun á fasteignamati til raunvirðis eins og öll rök hnígi til.**

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda, sem lágu fyrir Yfirfasteignamatsnefnd þegar bréf kæranda barst, óskaði nefndin í bréfi til fjármálaráðuneytisins eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem fyrir lágu, með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 31. október 2003.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang 3. október 2003 og skoðaði húsið í fylgd þinglýsts eiganda, Sigríðar Björnsdóttur og kæranda, Ólafs Jóhannssonar. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Guðmundur Magnússon og Agnar Gústafsson, ásamt ritara nefndarinnar, Friðþjófi Sigurðssyni.

### **Lýsing fasteignar.**

Húseignin Suðurgata 44, Siglufirði, er byggð árið 1934 að undanskildum garðskála, sem byggður er 1994. Grunnflötur hússins er 54,8 m<sup>2</sup>. Húsið er tvær hæðir og lágt ris. Þá er viðbyggður garðskáli 9,2 m<sup>2</sup>. Samtals er því húsið að flatarmáli 118,8 m<sup>2</sup>.

Í forstofu neðri hæðar eru leirflísar á gólfi en innar tekur við plastparket. Þar eru 3 svefnherbergi sem eru dúklögð, og baðherbergi, með þvottakrök, keramikflísar á gólfi, veggir flísalagðir að hluta, sturtuklefi.

Upp á efri hæðina er ógreiðfær stigi með þrepum úr timbri.

Efri hæðin skiptist í stofu (áður 2 herbergi), herbergi og eldhús. Plastparket er á gólfum. Trégólf er milli hæða. Grunnplata neðri hæðar er með þrifalagi úr steypu. Veggir og loft plötuklædd að mestu. Garðskáli hefur verið byggður vestur úr eldhúsinu, þar sem gengið er út í garð. Garðskálinn er með trégrind og plastgleri. Plötuklætt gólf. Garðskálinn er ekki í góðu ástandi. Tvöfalt gler er í flestum gluggum, en komið til ára sinna og sumstaðar komin móða í gler.

Byggingarár hússins er skráð 1934, garðskálinn byggður 1994. Húsið er timburhús, neðri hæðin klædd með steni-plötum, en efri hæðin bárujárnsklædd og bárujárn á þaki. Upphaflegt bárujárn er á veggjum efri hæðar, en skipt var um járn á þaki 1995. Núverandi eigandi keypti húsið 1986 og hefur auk framanritaðs endurnýjað raflagnir, gólfefni, eldhúsinnréttingar, hitalagnir o.fl..

Suðurgatan var steipt 1983-1984 og var þá steiptur veggur að austanverðu (götumegin) við húsið til þess að styðja við það. Einnig voru gerðar tröppur til þess að komast þeim megin inn í húsið.

Af hálfu kæranda var bent á, að fasteignir í bænum hefðu iðulega selst undir fasteignamati og nefndi kærandi nýleg dæmi í því sambandi, sem staðfest hafa verið síðan með nokkrum kaupsamningum sem eigandi sendi til Yfirfasteignamatsnefndar eftir að skoðun fór fram. Þá var bent á það, að brynni húsið mætti ekki byggja aftur á sama stað, þar sem húsið yrði þá að færast ofar í lóðina, sem liggur í halla.

### **Niðurstaða.**

Í bréfum FMR 12. nóvember 2002 og 4. júlí 2003 eru útskýrðar ástæður þess að fasteignamat og brunabótamat breyttust 15. september 2001. Þá tóku nýjar matsreglur gildi, sem nánar eru útskýrðar í bréfunum.

Að því er varðar fasteignamat fór endurmat fasteignamats fram að beiðni fjármálaráðherra skv. heimild í 32. gr. laga nr. 6/2001, en talið var t.d. að fasteignamat eldri eigna væri of lágt miðað við gangverð þeirra eigna, m.a. vegna þess að hlutdeild lóðar í heildarmati fasteignar var oft mjög vanmetin. Gat það bæði stafað af verðhækkun lóðar vegna staðsetningar og vegna hækkunar á ýmsum gjöldum, t.d. gatnagerðargjöldum og tengigjöldum. Endurmatið hafði því oft í för með sér hækkun á fasteignamati eldri eigna.

Í framangreindum bréfum FMR er ítarlegur rökstuðningur fyrir þessum breytingum, sem gerðar voru á fasteignamati hússins.

Þar sem þessar nýju, breyttu reglur um fasteignamat og brunabótamat komu til framkvæmda 15. september 2001 höfðu þær áhrif á það endurmat, sem fór fram á eigninni Suðurgötu 44 11. júní 2002 að beiðni eiganda 11. mars 2002. Niðurstaða endurmatsins var sú, að húsmat var ákveðið kr. 3.895 þús. og lóðarmat kr. 447 þús., samtals 4.342 þús. kr. Endurmatið var miðað við 31. desember 2001.

#### Fasteignamat.

Í 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna segir svo:

„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.”

Í 28. gr. sömu laga segir:

„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.”

Eins og fram kemur í bréfum kæranda telur hann fasteignamat hússins vera of hátt. Hefur hann lagt fram nokkra kaupsamninga um íbúðir og einbýlishús á Siglufirði. Áður hefur verið getið um samantekt um söluverð sérbýlishúsa á Siglufirði, 105-135 m<sup>2</sup>., sem byggð voru á árunum 1925 - 1945, sem fylgdi bréfi FMR 4. júlí 2003. Þá hefur Yfirfasteignamatsnefndin fengið í hendur yfirlit yfir seldar íbúðir og sérbýlishús á Siglufirði á árunum 2002 og 2003. Við samanburð á þessum gögnum kemur í ljós, að söluverð á íbúðarhúsnæði á Siglufirði, bæði sérbýlishúsum og íbúðum í fjölbýlishúsum, er mjög breytilegt og oft ekki í miklu samræmi við fasteignamat eignanna. Gefur þetta til kynna að eftirspurn eftir íbúðahúsnæði á Siglufirði sé lítil og verðlag þess vegna lágt.

Húseignin Suðurgata 44 er byggð árið 1934. Húsið er í allgóðu viðhaldi, miðað við aldur, en margt þyrfti þó að endurbæta til þess að hægt væri að telja húsið í 1. flokks ástandi.

Miðað við gerð hússins og ástand, legu þess og upplýsingar sem aflað hefur verið um gangverð íbúðarhúsnæðis á Siglufirði, telur Yfirfasteignamatsnefndin að hæfilegt fasteignamat húseignarinnar Suðurgötu 44, Siglufirði, miðað við verðlag í nóvembermánuði 2001, sé 3.100 þús. kr., sem skiptist í mat húss 2.6530 þús. kr. og mat lóðar 447 þús. kr. .

#### ÚRSKURÐARORÐ:

Hið kærða fasteignamat húseignarinnar Suðurgötu 44, Siglufirði, fastanúmer 213-0890, breytist þannig, að fasteignarmatið verði, miðað við 31. desember 2001, 3.100 þús. kr., sem skiptist í mat húss kr. 2.653 þús.kr. og mat lóðar, kr. 447 þús. kr.

---

Pétur Stefánsson

---

Guðmundur Magnússon

---

Agnar Gústafsson