

Ár 2006, miðvikudaginn 17. maí var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 26/2005 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 16. desember 2005 kærir Jón Pétursson, kt. 210747-2069, ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignarinnar að Þórsstíg 23, Grímsnes- og Grafningshreppi, fastanr. 227-3935, landnúmer 195049. Fasteignin er eign kæranda og eiginkonu hans, Magdalenu Kristinsdóttur, kt. 301047-2319.

Krafa kæranda er að endurmat fasteignamats eignarinnar sem gildi tók 1. september 2005 verði lækkað.

Í kærubréfi segir m.a.:

„Undirritaður gerði kauptilboð dagsett 16.08.2004 í ofangreinda eign, þar sem fram kemur að kaupverðið er kr. 8.600.000 og sama kaupverð kemur fram í afsali dags. 06.09.2004. Krafa mín er að þetta verð sé viðmiðunarverð vegna matsgerðar í nóvember 2004. Krafa mín er byggð á 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 sem segir að “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.”

Á þessum viðmiðunardegi er gangverðið þekkt þar sem fyrir liggur kaupsamingur sem er 54 daga gamall og því á ekki við 2. mgr. laga nr. 6/2001 sem segir “Sé slíkt gangverð sambærilegra eigna ekki þekkt skal skráð matsverð ákveðið eftir bestu...” Undirritaður hafnar algerlega reikniformúlum og vísast þar til að kaupverð er þekkt og skal ítrekað að í 27. gr. laga nr. 6/2001 segir “Skráð matsverð skal vera gangverð...”. Einnig er hafnað samanburði við aðrar eignir þar sem úttekt og samanburður er án þess að ofanrituð eign hafi verið skoðuð eða gerð á henni nokkur úttekt eða vettvangsskoðun.

Rétt er að benda á að í rökstuðningi FMR segir “Meginmarkmiðið með endurmati sumarbústaða og sumarbústaðalóða var að samanlagt fasteignamat lóðar og húss verði sem næst staðgreiðsluverði viðkomandi eignar í nóvember 2004...” ekki verður séð að 33% verðhækkun FMR á 54 dögum geti með nokkru sanni staðist.

Enn og aftur skal ítrekað að lögin segja að matið skuli vera staðgreitt gangverð og í rökstuðningi FMR segir að meginmarkmiðið sé að fasteignamat skuli vera sem næst staðgreiðsluverði eigna og það fær ekki staðist að verðbreyting á 54 dögum sé 33% og talið í kr. 2.849.000 eða kr. 52.759 á dag. Einnig vísa ég til rökstuðnings sem fram kemur í meðfylgjandi bréfum mínum og ítreka kröfu að viðmiðarverð verði kr. 8.600.000.“

Kæran var send Fasteignamati ríkisins og Grímsnes- og Grafningshreppi til umsagnar með bréfum 5. janúar 2006. Umsögn Grímsnes- og Grafningshrepps er dagsett 2. janúar 2006. Í umsögninni segir að sveitarstjórn telji sér ekki fært að taka afstöðu til fasteignamats einstakra eigna í sveitarfélaginu. Greinargerð Fasteignamats ríkisins er dags. 7. febrúar 2006, en þar segir m.a.:

„Til endurmats fasteignamats og brunabótamats í júní s.l. komu allir sumarbústaðir á sumarbústaðalóðum og óbyggðar sumarbústaðalóðir en endurmatið fór fram að beiðni fjármálaráðuneytisins á grundvelli 32. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 og 10. mgr. 2. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar. Kæranda var tilkynnt um fyrirhugaða breytingu á fasteignamati og brunabótamati framangreindrar eignar með tilkynningu í júní sl., sem taka skyldi gildi 1. september 2005.

Með bréfi, dags. 6. júlí sl., skilaði Jón Pétursson, kt. 210747-2069, inn athugasemd við endurmatið og fór fram á endurskoðun til lækkunar á fasteignamati eignarinnar Þórsstíg 23, Grímsnes- og Grafningshreppi. Eigandi óskaði þess að viðmiðun fasteignamats húss og lóðar verði kr. 8.600.000 þar sem eignin hafi verið keypt á því verði þann 6. september 2004, sbr. meðfylgjandi kautilboð og afsal, en hafi þá verið í sölu um talsverðan tíma. Eigandi taldi ekki hægt að fallast á hækkun verðs frá kaupdegi til viðmiðunardags 1. nóvember 2004 úr kr. 8.600.000 í kr. 11.449.000 kr., eða um 33%, gæti verið eðlileg eða rétt og krafðist því að kaupverð yrði viðmiðunarverð þann 1. nóvember 2004.

Eiganda var tilkynnt um endurmat sumarbústaðar vegna athugasemda hans með bréfi, dags. 23. september sl., þar sem kröfum hans var hafnað. Í rökstuðningi stofnunarinnar með tilkynningunni til hans, kom m.a. fram að niðurstaða endurmats vegna athugasemda byggir á þeirri aðferðafræði sem legið hafi verið til grundvallar við endurmatið í júní s.l. auk skoðun fyrirliggjandi gagna í framhaldi af athugasemdum kæranda. Til endurmats fasteignamats í júní s.l. hafi komið allir sumarbústaðir á sumarbústaðalóðum og óbyggðar sumarbústaðalóðir. Við endurmatið hafi verið stuðst við kaupsamninga yfir sumarbústaði- og lóðir frá árunum 2002 til 2005. Fram kom að fasteignamat húss (húsmat) byggir nú sem áður á endurstofnverði ásamt afskriftar- og staðsetningaráhrifum. Endurstofnverð sé áætlaður heildarbyggingarkostnaður, án opinberra gjalda og kostnaðar vegna lóðar. Fasteignamat lóðar (lóðarmat) sé nú fengið með lóðarmatsformúlum. Þær formúlur byggist á stærð lóðar og staðsetningarháðu einingarverði lóðar ásamt verðmætaukningu vegna uppbyggingar landsins. Þar með sé lóðarmat sumarbústaðalóða komið í sama farveg og mat lóða í þéttbýli. Þegar grunnur var lagður að nýja matinu var sveitarfélögum skipt upp í sérstök matssvæði, þannig að hægt væri að taka tillit til sérstöðu og sérkenna hvers matssvæðis. Í samræmi við söluverðmæti eigna á hverju matssvæði voru áhrifaþættir lóðarmats stærð lóðar, staðsetning og gæði svæðisins ásamt verðmætaukningu vegna uppbyggingar svæðis þar sem það á við, þ.e. vegna vegagerðar, stofnveitna (rafmagns-, vatns-, frá- og hitaveitu), girðinga og skipulags. Í meginatriðum voru því teknar upp nýjar aðferðir við mat á sumarbústöðum og sumarbústaðalóðum frá því sem áður var. Þá var eiganda kynnt að unnt væri að krefjast frekari rökstuðnings m.v.t. 21. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993.“

Í greinargerðinni er rakinn frekari rökstuðningur stofnunarinnar sem fram kom í bréfi til kæranda dags. 16. nóvember 2005 þar sem lýst er lagalegum grundvelli fasteignamats og vísað til þess að meginmarkmiðin með endurmati sumarbústaða og sumarbústaðalóða hafi verið að fasteignamat lóðar og húss verði sem næst staðgreiðsluverði viðkomandi eignar í nóvember 2004 og að koma á samræmdri aðferð við mat húss og lóðar. Þá segir í greinargerðinni:

„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. Til að finna gangverð safnar stofnunin saman kaupsamningum og vinnur úr þeim yfirlitsupplýsingar um gangverð fasteigna við kaup og sölu og breytingar á því, sbr. 23. gr. framangreindra laga. Fasteignamat miðast því ekki við gangverð einstakra eigna.

Með vísan til 11. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993 um jafnræðisregluna gildir samræmd aðferðafræði við útreikning fasteignamats allra sumarbústaða- og lóða svo tryggt sé að sambærilegir sumarbústaðir á sama matssvæði hafi sambærilegt fasteignamat.“

Í greinargerðinni er gerð grein fyrir matsreglum stofnunarinnar. Hvað varðar fasteignamat og upplýsingar um Þórsstíg 23, Grímsnes- og Grafningshreppi, fastanr. 227-3935, segir í greinargerðinni:

„Í máli þessu er um að ræða 62 m² sumarbústað, byggingarár 2004, sem stendur á 8500 m² lóð. Fasteignin sem um ræðir er í Þrastaskógi sem er matssvæði 125. Svæðið er 1. flokks matssvæði, samkvæmt gæðaflokkunarkerfi FMR.

Stærð lóðar í lóðarmatsformúlu(LóðFlm): 8500 fermetrar
Endurstofnverð (EST) sumarbústaðar og geymslu 9.629 þús. kr
Afskrifað endurstofnverð (AEST) alls: 9.629 þús.kr.

Matsstuðlar fyrir Þrastaskóg

Svæðastuðlar (StSvæði), sem virka bæði á húsmat og lóðarmat, voru ákvarðaðir fyrir hvern flokk matssvæða á Suðurlandi.

Svæðastuðull fyrir Þrastaskóg (StSvæði): 1,2222

Aðrir stuðlar voru ákvarðaðir fyrir hvert matssvæði.

Stuðlar fyrir Þrastaskóg eru:

Stuðull fyrir afskrifað endurstofnverð (StAest): 0,77671

Stuðull fyrir flatarmál lóðar, minnst 1000 m² og allt að 3 ha (StLflm): 0,71875

Stuðull fyrir stofnkostnað vega og veitna (StStofn): 0,77224

Matsreikningar fyrir Þórsstíg 23, Grímsnes- og Grafningshreppi, fastanr. 227-3935, í endurmatinu í júní 2005, á verðlagi fasteigna í nóvember 2004:

Lóðarmat = 1,2222 * (0,71875 * 8500^{0.8} + 0,77224 * 1.150) = 2.308 þús. kr.
Húsmat = 1,2222 * (0,77671 * 9.629) = 9.141 þús. kr.

Eftir framreikning á matsverði fasteigna samkvæmt ákvörðun yfirfasteignamatsnefndar,

sbr. auglýsingu um nýtt fasteignamat, nr. 1158/2005, og tók gildi 31. desember 2005, er fasteignamat framangreindrar eignar eftirfarandi:

Lóðarmat = 2.540 þús. kr.

Húsmat = 9.710 þús. kr.“

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 10. febrúar 2006 og honum gefinn kostur á að koma með athugasemdir. Athugasemdir bárust frá kæranda með bréfi dags. 14. febrúar 2006.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 23. mars 2006. Þar mættu af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Guðný Björnsdóttir ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Eignin var skoðuð í fylgd kæranda Jóns Péturssonar. Ekki var mætt af hálfu sveitarfélagsins.

Lýsing fasteignar

Um er að ræða sumarbústað, skráð stærð 62 m² og byggingarár 2004. Húsið skiptist í stofu / borðstofu, eldhúskrók, þrjú herbergi, baðherbergi, anddyri og geymslu. Í stofu, eldhúsi og svefnherbergjum er hvíttadur panill í lofti og á veggjum en plastparket á gólfi. Á baðherbergi eru flísar á gólfi og tveimur veggjum. Þar er salerni, vaskur og sturta, ennfremur vaskborð og lítill skápur. Í eldhúsi er lítil en vönduð eldhúsinnrétting. Góð raflögn og hitaveita er í húsinu. Að utan er húsið með láréttri vatnslæðningu og bárujárn á þaki. Gluggar eru úr furu með tvöföldu gleri. Útihurðir eru úr harðvið en krossviðarhurð fyrir geymslu. Stór verönd, skráð 75 m², er umhverfis húsið. Húsið stendur á 0,85 ha. kjarriaxinni eignarlóð, hallandi mót suðvestri með útsýni yfir Sogið.

Samkvæmt upplýsingum sem aflað var frá Fasteignamati ríkisins var framkvæmd skoðun á sumarbústaðnum 10. ágúst 2004.

Niðurstaða

Ágreiningur í máli þessu varðar ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignamats fasteignarinnar Þórsstígs 23, Grímsnes- og Grafningshreppi, fastanr. 227-3935, landnúmer 195049.

Í 1. og 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu 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.

Sé slíkt gangverð sambærilegra eigna ekki þekkt skal skráð matsverð ákveðið eftir bestu fánlegri vitneskju um sambærilegt gangverð með hliðsjón af kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsgerð, gróðurfari, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.“

og í 1. mgr. 28. gr. laganna 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.“

Í reglugerð nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat er nánar kveðið á um mat fasteigna. Í 1. mgr. 8. gr. reglugerðarinnar segir:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum. Auk grunnverðs sbr. 7. gr. reglugerðar þessarar, skal einkum hafa til hliðsjónar þau atriði sem talin eru í 2.-6. mgr. þessarar greinar.“

Samkvæmt 9. gr. reglugerðarinnar skal eftir því sem við á, skipta heildarmatsverði fasteignar niður í matsverð lands eða lóðar, matsverð ræktunar, þegar um landbúnaðarland er að ræða, matsverð hlunninda og matsverð mannvirkja. Í máli þessu skiptist heildarmatsverð fasteignarinnar því í mat sumarbústaðar og sumarbústaðalands.

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. reglugerðarinnar skal mati til grunnverðs haga þannig, að einstakir þættir fasteignar séu metnir til verðs, sbr. 2. – 5. mgr. greinarinnar. Í 2. og 3. mgr. 7. gr. segir:

„Meta skal verð lands og lóða til grunnverðs með hliðsjón af líklegu söluverði sambærilegs lands í því héraði sem um er að ræða. Skal þar tekið tillit til hvers konar kostna á hagnýtingu eignar að frátöldum hlunnindum, er meta á sérstaklega til grunnverðs skv. 5. mgr. þessarar greinar. Við mat lands og lóða til frumverðs, skal gæta matssjónarmiða samkvæmt 8. gr. reglugerðar þessarar, eftir því sem við á.

Meta skal mannvirki til grunnverðs með því að miða við byggingarkostnað (endurstofnverð) samsvarandi mannvirkis. Taka skal tillit til ásigkomulags mannvirkis, fyrst og fremst áhrifa aldurs miðað við byggingarefni, viðhald og byggingarlag.“

Í 2. mgr. 8. gr. reglugerðarinnar segir:

Hafi fasteign verið seld eða verið metin vegna lántöku, váttryggingar eða af öðrum ástæðum á síðustu tíu árum áður en mat fór fram, skal hafa hliðsjón af því sölu- eða matsverði, en gæta skal almennra breytinga á verðlagi fasteigna, sem orðið hafa frá virðingar- og söludegi til matsdags. Þá skal tekið tillit til lánskjara við sölu og verðmætis útgefina skuldabréfa. Á sama hátt má hafa hliðsjón af mats- og söluverði fasteigna í greindinni.

Þá segir í 3. mgr. 8. gr. segir:

„Taka skal tillit til tekna, sem af fasteign stafa, landfræðilegrar legu hennar og afstöðu til annarra fasteigna. Ennfremur legu fasteignar við samgöngum, viðskiptum og atvinnurekstri og hagnýtingarkostum hennar með hliðsjón af því og almennum ákvæðum löggjafar um byggingar- og skipulagsmál, vegalögum og hvers konar friðunarlöggjöf svo og ákvörðun þeirra stjórnvalda, er um slík málefni fjalla. Eigi skal taka tillit til sérstakra ákvæða eða reglna um hámarkssöluverð fasteigna.“

Í síðasta ml. 6. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 segir að við mat lóða skuli fylgt sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.

Markmið fasteignamats er samkvæmt framansögðu að meta gangverð fasteignarinnar í heild 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. Jafnframt því verður mat á einstökum þáttum hennar, lóð, mannvirkjum o.s.frv. að uppfylla ákvæði laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og reglugerðar nr. 406/1978. Fasteignamat miðast þannig við markaðsverð en upplýsingar um það eru yfirleitt bæði um hús og lóð í senn.

Kærandi og eiginkona hans keyptu fasteignina Þórsstíg 23 í september 2004. Til stuðnings kæru sinni vísar kærandi alfarið til þess að kaupverð eignarinnar þá hafi verið 8.600.000.- og hafi því markaðsverð hennar verið þekkt. Fyrri eigandi eignarinnar var Húsasmiðjan hf. samkvæmt afsali dags. 29. apríl 2004 og er kaupverð eignarinnar þá tilgreint í afsali 9.200.000 kr. Húsasmiðjan hf. mun hafa lokið við innréttingu sumarbústaðarins sem ekki hafði verið í notkun áður en hann var seldur kæranda.

Hið kærða endurmat var samtals 11.449.000 kr. miðað við verðlag í nóvember 2004 sem skiptist í húsmat 9.141.000 kr. og landmat 2.308.000 kr. Samkvæmt Landskrá fasteigna er sumarbústaðurinn 62 m² og byggingarár hans 2004. Stærð sumarbústaðalandsins er skráð 8.500 m².

Af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar var farið á vettvang og fasteignin skoðuð. Bústaðurinn er í Ásgarðslandi í skipulagðri sumarbústaðabyggð. Hér að framan er lýsing á því sem fram kom við þá skoðun um gerð og ástand sumarbústaðarins og landið sem honum fylgir.

Að mati Yfirfasteignamatsnefndar er kaupverð sumarbústaðarins í september 2004 aðeins einn þáttur af mörgum sem litið skal til við ákvörðun fasteignamats eignarinnar en getur ekki eitt sér ráðið fasteignamatsverði. Er því ekki unnt að verða við kröfu kæranda um að matsverð eignarinnar miðist við kaupverðið 8.600.000 kr. Með hliðsjón af því sem að framan er rakið m.a. um kaup fasteignarinnar og gerð hennar og gæði og jafnframt almennu verðlagi sumarbústaða í nóvember 2004 telur nefndin hins vegar að lækka beri fasteignamatsverð samkvæmt hinu kærða endurmati. Telur nefndin hæfilegt að lækka matsverðið um 10%. Telst því heildarmatsverð fasteignarinnar hæfilega ákvarðað

10.304.000 kr. sem skiptist í húsmat 8.227.000 kr. og landmat 2.077.000 kr., miðað við verðlag í nóvember 2004.

Úrskurðarorð

Hið kærða endurmat fasteignamats fasteignarinnar Þórsstígs 23, Grímsnes- og Grafningshreppi, fastanr. 227-3935, landnúmer 195049, telst hæfilega ákvarðað miðað við verðlag í nóvember 2004:

Fasteignamat sumarbústaðar	8.227.000 kr.
Fasteignamat lands	2.077.000 kr.
Fasteignamat alls	10.304.000 kr.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Björn Þorri Viktorsson