

Ár 2002, miðvikudaginn 27. nóvember var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 2/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 17. janúar 2002 kærir Gylfi Ingason fasteignamat fasteignar sinnar að Þórufelli 8, 111 Reykjavík, íbúð 04 0402, fastanúmer 205-2021.

Í bréfi kæranda segir:

Efni: fasteignamat vegna íbúðar:

Ég undirritaður óska eftir því að yfirfasteignamatsnefnd endurmeti íbúð mína að Þórufelli 8 mshl 04-02, þar sem mat hefur þegar farið fram á íbúðinni en ég er mjög ósáttur við matið þar sem um algera endurnýjun á íbúðinni er að ræða, og þar sem nýtt eða gamalt er lagt til allt að því jöfnu er ég mjög ósáttur með það.

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 25. janúar 2002 og til Reykjavíkurborgar með bréfi sama dag.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 23. október 2002 segir m.a.:

„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 söliverð 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 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 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 söliverð lóðarréttindanna ef húsið hyrfi af lóðinni.

Tekið er fram að eigandi íbúðarinnar festi kaup á henni með kaupsamningi 1. nóvember 2001. Kaupverðið skv. samningnum var kr. 5.000.000, en núvirt kaupverð 4.640.000. Núverandi fasteignamat er kr. 6.050.000.

Að lokum er bent á að skv. fyrirliggjandi gögnum verður ekki séð að Fasteignamati ríkisins hafi borist athugasemd við endurmatið 2001 vegna þeirrar íbúðar sem um er að ræða í máli þessu.“

Umsögn um kæru þessa barst frá Reykjavíkurborg með bréfi dags. 6. febrúar 2002. Þar segir m.a.:

„Skrifstofa borgarlögmanns hefur yfirfarið bréf kæranda til Yfirfasteignamatnefndar og bendir á að samkvæmt 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna skal skráð matsverð fasteignar vera gangverð hennar umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð. Að öðru leyti eru ekki gerðar athugasemdir við kærana.”

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatnefnd barst á fyrri hluta yfirstandandi árs óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem fyrir lágu á miðju ári með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 5. apríl 2002 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 30. nóvember 2002 með bréfi dags. 9. apríl 2002.

Yfirfasteignamatnefnd gekk á vettvang hinn 17. október 2002 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Guðmundur Magnússon og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og kærandi Gylfi Ingason. Ekki var mætt af hálfu Reykjavíkurborgar.

Lýsing fasteignar

Íbúðin er skráð 57,3 m² auk 8,1622% af 148,1 m² sameign, Húsið er steinsteypt og byggingarár 1971. Íbúðin er tvö herbergi (stofa og svefnherbergi) eldhús og baðherbergi. Eikarparket er á herbergjunum tveimur, flísar í eldhúsi, á gangi og baði. Íbúðin var öll endurnýjuð í apríl-júní 2001, þ.m.t. raflögn. Gluggar eru upphaflegir með tvöföldu gleri. Íbúðin er í ágætu ásigkomulagi.

Eigandi taldi við vettvangsgöngu að ósamræmis gætti í mati milli íbúða í húsinu ef tekið er tillit til endurnýjunar og viðhalds. Einnig taldi hans sig hafa kært bæði fasteignamat og brunabótamat.

Hið kærða fasteignamat sem tók gildi 31. desember 2001 nemur kr. 6.050.000,- sem skiptist í húsmat kr. 5.360.000,- og lóðarmat kr. 690.000,-.

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.

Með hliðsjón af þeim upplýsingum sem fyrir liggja um gangverð á sambærilegum eignum og með vísan til kaupsamnings í nóvember 2001 þykir ekki ástæða til að hækka fasteignamat hinnar kærðu eignar. Bréf kæranda hinn 17. janúar 2002 tekur einungis til fasteignamats en ekki brunabótamats. Því er ekki tekin afstaða til brunabótamats fasteignarinnar að svo stöddu.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat hinnar kærðu eignar skal standa óbreytt .

Pétur Stefánsson

Guðmundur Magnússon

Agnar Gústafsson