

Ár 2003, föstudaginn 19. desember, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 9/2003 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 28. febrúar 2003 kærði Eyþór Rafn Þórhallsson, Urðarhæð 4, Garðabæ, aðferðir Fasteignamats ríkisins við ákvörðun fasteignamats lóða. Kæran kom í kjölfar ákvörðunar Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignarinnar Urðarhæðar 4, Garðabæ, en skráður eigandi fasteignarinnar er Margrét Sigurðardóttir, kt. 030265-3009.

Í kærubréfi kemur m.a. fram að kærandi hafi óskað eftir því að Fasteignamatið gerði grein fyrir útreikningi á lóðarmati enda hafi orðið mjög mikil hækkun á lóðarmati fasteignarinnar að Urðarhæð 4. Tvö svarbréf hafi borist. Í hinu fyrra, dagsettu 22. mars 2002, hafi verið vitnað í reglugerð 406/1978 en síðara bréfið hafi verið mun ýtarlegra og formúla fyrir lóðarmati birt ásamt lóðarvægisstuðli. Í bréfi kæranda er tekið fram að einstakir fastar í formúlunni hafi ekki verið skýrðir út nema sagt sé að þeir séu niðurstöður athugana á fasteignamarkaði. Uppgefinn sé reyndar lóðarvægisstuðull fyrir Hæðarhverfið 1,0 og sé sagt að hann sé sá sami fyrir allan Garðabæ.

Þá segir í bréfinu:

„Undirritaður undrast því ofangreind formúla þarf að vera svo flókin og efast um að markaðsverð lóða fylgi svo flókinni formúlu. Enda virðist sem Fasteignamatið geti ekki skýrt út nægjanlega ofangreinda formúlu.

Síðan eru aðrir þættir í þessu sem vekja efasemdir. Eins og framan greinir er gefið upp að lóðarvægisstuðull sé 1,0 og sé hann sami fyrir allan Garðabæ. Skv. reglugerð 406/1978 8. gr. skal meta lóðaverð í hverju hverfi fyrir sig og taka tillit til þéttleika, skipulags og fl. Ljóst er af þessu að þá sé ekki hægt að nota sömu stuðlana í öllum hverfum Garðabæjar. Fjarlægð frá viðskiptakjörnum er mismunandi og svo framvegis.

Jafnframt bendir undirritaður á reglugerð 406/1978 6. gr. og 7. gr. þar sem segir að mismunandi matsþætti skuli meta til grunnverðs og leggja síðan saman. Það fellur ekki saman við tilvitnun hér að ofan í síðara svarbréfi Fasteignamatsins. En túlka má það svar sem svo að upphæð lóðamatsins skiptir ekki máli, heldur muni heildarmatið standa í stað og húsamatið breytast við breytingu á lóðamati.

Undirritaður óskar eftir því að umræddar reikniáðferðir fyrir lóðarmati verði endurskoðaðar og sé[u] í samræmi við lög og reglugerðir.”

Með bréfi Yfirfasteignamatsnefndar dags. 12. mars 2003 var kæranda gefinn kostur á að koma að skýringum varðandi kröfugerð og kæruefni. Ekki bárust svör frá kæranda.

### Niðurstaða:

Í 1. mgr. 34. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 segir um valdsvið Yfirfasteignamatsnefndar:

„Hagsmunaaðilar skv. 31. gr. geta kært niðurstöðu endurmats samkvæmt þeirri grein til yfirfasteignamatsnefndar. Kæra skal vera skrifleg og studd rökum og nauðsynlegum gögnum. Um meðferð máls fyrir nefndinni, framlagningu gagna eða málflutning fer eftir ákvörðun nefndarinnar.”

Krafa kæranda er að reikniaðferðir Fasteignamats ríkisins fyrir lóðarmati verði endurskoðaðar og verði í samræmi við lög og reglugerðir. Valdsvið Yfirfasteignamatsnefndar samkvæmt ákvæði 1. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001 er að úrskurða um ágreining um niðurstöðu fasteignamats ákveðinnar fasteignar. Almenn umfjöllun um aðferðir Fasteignamats ríkisins við fasteignamat lóða og mannvirkja er hins vegar utan valdsviðs nefndarinnar. Eins og kröfugerð er háttáð í máli þessu verður að vísa því frá nefndinni að svo stöddu.

### **Úrskurðarorð:**

Framangreindri kæru er vísað frá Yfirfasteignamatsnefnd.

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Guðmundur Magnússon