

Ár 2003, miðvikudaginn 19. mars, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 26/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 3. júní 2002 kæra Haraldur Johannessen og Brynhildur Ingimundardóttir brunabótamat og fasteignamat fasteignar sinnar að Valhúsabraut 18, Seltjarnarnesi fastanúmer 206-8679.

Í bréfi kæranda segir:

„Borist hefur tilkynning Fasteignamats ríkisins, dags. 22. apríl 2002, um niðurstöðu endurmats 2001 vegna athugasemda eigenda fasteignarinnar að Valhúsabraut 18, Seltjarnarnesi. Rökstuðningur stofnunarinnar hefur og borist. Stofnunin hefur ekki tekið tillit til athugasemda er settar voru fram í þremur bréfum eigenda til hennar og ekki fjallað efnislega um þær. Af þeim sökum er ákvörðun Fasteignamats ríkisins frá 22. apríl 2002 kærð til yfirfasteignamatsnefndar. Öll fyrirbyggjandi gögn málsins sendast hjálögð.”

Í gögnum þeim er fylgja kærinni kemur m.a. fram að fasteignamat eignarinnar var endurskoðað að beiðni eigenda hinn 20.09.2000 og ákvarðað 21.198 þús. kr. Við endurmat fasteignamats og brunabótamats í júní 2001 með boðaðri gildistöku 15. september 2001 hækkaði fasteignamat eignarinnar í 26.855 þús. kr. eða rúmlega 25 % en brunabótamat lækkaði úr 34.216 þús. kr. í 27.054 þús. kr. Eigandi gerði athugasemd við þessa niðurstöðu með ódagsettu bréfi til Fasteignamats ríkisins. Tilkynning Fasteignamats ríkisins um niðurstöðu endurmatsins 2001 vegna athugasemda er dags. 22.04.2002. Niðurstaða stofnunarinnar er eftirfarandi:

Fasteignamat húss	21.283 þús. kr.
Fasteignamat lóðar	<u>5.572 þús. kr.</u>
Fasteignamat samtals	26.855 þús. kr.

Brunabótamat	28.876 þús. kr.
--------------	-----------------

Fasteignamatið miðast við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001 en brunabótamatið við vísitölu byggingarkostnaðar í apríl 2002.

Þessa niðurstöðu kæra eigendur fasteignarinnar til Yfirfasteignamatsnefndar með áður-nefndu bréfi.

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 13. júní 2002 og til Seltjarnarnesbæjar með bréfi sama dag.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 3. desember 2002 segir m.a.:

„Í bréfi kæranda, dags. 3. júní s.l., til nefndarinnar kemur fram að borist hafi tilkynning Fasteignamats ríkisins um niðurstöðu endurmats vegna athugasemda auk rökstuðnings stofnunarinnar. Þá segir að stofnunin hafi ekki tekið tillit til athugasemda er settar hafi verið fram í þremur bréfum til hennar og ekki fjallað efnislega um þær og af þeim sökum sé ákvörðun Fasteignamats ríkisins frá 22. apríl 2002 kærð til yfirfasteignamatsnefndar.

Málsmeðferð, kröfur og rökstuðningur.

Þann 15. júní 2001 var fasteignaeigendum send tilkynning um fyrirhugaða niðurstöðu endurmats fasteignamats og brunabótamats sem taka ætti gildi 15. september s.á. Ef fasteignaeigandi sætti sig ekki við þá niðurstöðu gat hann komið athugasemdum sínum á framfæri við Fasteignamat ríkisins fyrir gildistöku matsins, 15. september 2001. Athugasemd leiddi til frestunar á gildistöku matsins uns tekin hafði verið afstaða til athugasemdarinnar og gildi þá áfram gamla matið á eigninni þar til farið hafði verið yfir athugasemdina og ný gögn í málinu og ákvörðun tekin um niðurstöðu endurmatsins.

Eigendur gerðu athugasemd við endurmat fasteignar og lóðar með bréfi, ódags. sem barst stofnunni 28. júní 2001. Þar kom fram að farið hafi verið fram á endurupptöku fasteignamats með bréfi til Fasteignamats ríkisins, dags. 22. febrúar 2000, sem úrskurðað var um 20. september s.á. að undangenginni skoðun á eigninni. Í þeim úrskurði hafi fasteignamat verið lækkað úr 22.827 m.kr. í 21.198 m.kr. Húsmat hafi lækkað úr 19.607 m.kr. í 17.978 m.kr. Engar breytingar hafi verið gerðar á lóðarmati sem var 3.220 m.kr. Samkvæmt tilkynningu stofnunarinnar um fasteignamat 1. desember 2000 hafi fasteignamat samtals hækkað í 23.950 m.kr. Þar af lóðarmat í 3.671 m.kr. og húsmat í 20.279 m.kr. Samkvæmt tilkynningu Fasteignamats ríkisins um endurmat brunabótamats og fasteignamats sem tæki gildi 15. september 2001 hafi fasteignamat lóðar verið komið í 5.572 m.kr. eða hátt í 75% hækkun frá úrskurði stofnunarinnar frá 20. september 2000. Fasteignamat húss hafi verið komið í 21.283 m.kr. Fasteignamat samtals hafi því hækkað um rúmlega 25% frá fyrrgreindum úrskurði. Þá hafi brunabótamat eignarinnar lækkað verulega eða úr 35.216 m.kr. í 27.054 m.kr.

Með bréfi dags. 25. júlí 2001, staðfesti Fasteignamat ríkisins að athugasemd hafi borist og óskaði eftir því að eyðublað um gæðalýsingu húseignar væri útfyllt og endursent stofnunni. Með ódags. bréfi eigenda, sem barst 31. júlí 2001, var bent á að matsmaður stofnunarinnar hafi skoðað húseignina á árinu 2000 í tilefni beiðni um endurupptöku fasteignamats og því væri fyrirliggjandi allar nýjar upplýsingar um eignina hjá stofnuninni. Voru fyrri athugasemdir ítrekaðar.

Ákvörðun um niðurstöðu endurmats 2001 vegna athugasemda var tekin, eins og að framan greinir 22. apríl 2002, og eigendum send tilkynning þar að lútandi, dags. sama dag. Með bréfi eigenda, dags. 29. apríl 2002, var óskað rökstuðnings niðurstöðunnar sérstaklega með tilliti til áðursendra athugasemda. Eigendum var sendur rökstuðningur stofnunarinnar með bréfi, dags. 3. maí 2002.

Um fasteignamat.

Samkvæmt 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 skal fasteignamat vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í síðastliðnum nóvembermánuði.

Í athugasemd sinni við endurmatið taka eigendur fram að fasteignamat eignarinnar Valhúsa-braut 18 á Seltjarnarnesi hafi hækkað 1. desember 2000 frá úrskurði stofnunarinnar 20. september 2000. Af því tilefni er bent á að í úrskurðinum er kveðið á um að hið nýja mat skyldi gilda frá 1. desember 1999, enda var um að ræða beiðni um endurupptöku mats með vísun til tilkynningarseðils um fasteignamat 1. desember 1999. Samkvæmt 26. gr. þágildandi laga um skráningu og mat fasteigna nr. 94/1976 skyldi skráðu matsverði fasteigna breytt í fasteignaskrá í samræmi við ákvörðun yfirfasteignamatsnefndar um framreikningsstuðla frá og með 1. desember til jafnlengdar næsta ár nema sérstakt endurmat kæmi til. Þar sagði jafnframt að framreikningsstuðlar skyldu ákveðnir með hliðsjón af breytingu verðlags fasteigna við kaup og sölu frá síðasta viðmiðunartíma matsins. Samkvæmt auglýsingu um nýtt fasteignamat nr. 853/2000 skyldi sérbyli á Seltjarnarnesi hækka um 14% og var tilkynnt um hana með tilkynningu um fasteignamat 1. desember 2000.

Endurmat fasteignamats fór fram að beiðni fjármálaráðherra með skv. heimild í 32. gr. laga nr. 6/2001, en athygli ráðuneytisins hafði verið vakin á því að stærstu sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu, þ.m.t. Seltjarnarnesbær, höfðu beiðið um endurmat fjölda eigna og að nokkrir veikleikar væru á fasteignamati vegna misræmis í mati sambærilegra eigna, t.d. að fasteignamat eldri eigna væri of lágt og endurspeglaði ekki gangverð. Í rökstuðningi stofnunarinnar frá 3. maí 2002 er rakið að endurskoðun fasteignamatsins í júní 2001 hafi verið framkvæmd með því að samkeyra upplýsingar um gangverð úr rúmlega 17.000 kaupsamningum saman við ýmsar skráningarupplýsingar um fasteignir, s.s. gerð þeirra, byggingarkostnað, aldur og staðsetningu og finna með tölfræðilegum hætti líklegast gangverð þeirra. Þessar tölfræðilegu athaganir hafa jafnframt sýnt að sennilegt gangverð sérbylis megi ákveða með upplýsingum um staðsetningu eignar, byggingarkostnað og aldur hússins, birt flatarmál, lóðarprösentu og lóðarstærð. Fasteignamat, sem skiptist í húsmat og lóðarmat, sé þ.a.l. reiknað út frá þeim stærðum. Þá er í rökstuðningi stofnunarinnar vísað til 6. mr. 8.gr. reglugerðar um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978 sem mælir fyrir um hvernig mati lóða skuli hagað og er vísað til þess sem og lýsingar á aðferðarfræði húsmats. Samkvæmt sölukönnun sérbylishúsa sérbylishúsa [sic] á Seltjarnarnesi sem byggð voru á árunum 1985-2000, sem lýst er í bréfi stofnunarinnar frá 3. maí 2002, verður ekki séð að fasteignamat þeirrar eignar sem hér um ræðir sé of hátt.”

Þá er í bréfinu lýst aðferðarfræði stofnunarinnar við ákvörðun brunabótamats, tilgreint meint endurstofnverð og þess getið að afskriftir séu 7,6 % í samræmi við afskriftareglur fyrir þessa tegund bygginga í venjulegu viðhaldi. Jafnframt er vikið að kostnaði við hreinsun brunarústa sem metin er 10 % af endurstofnverði.

Í svarbréfi byggingarfulltrúa Seltjarnarnesbæjar, dags. 25. júní 2002, kemur fram að bæjaryfirvöld á Seltjarnarnesi eru fyrir sitt leyti samþykkt mati Fasteignamats ríkisins á eigninni.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd bárust á liðnu ári vegna hins almenna fasteigna- og brunabótamats óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem bárust eftir 10. apríl 2002 með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 8. júlí 2002 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 31. mars 2003 með bréfi dags. 23. júlí 2002.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 24. janúar 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og annar kærandinn Brynhildur Ingimundardóttir.

Ekki var mætt af hálfu Seltjarnarnesbæjar.

Lýsing fasteignar

Húsið að Valhúsabraut 18 er einbýlishús á einni hæð með innbyggðum bílskúr. Íbúðin skiptist í anddyri, hol, gestasnyrtingu, eldhús, bað, þrjú svefnherbergi, stofu, borðstofu, sólstofu, forstofuherbergi og þvottahús.

Í stofum, svefnherbergjum, eldhúsi og holi er jatoba-parket á gólfum en veggir og loft er málað. Sólstofa er að mestu leyti úr gleri og öryggisgler í þaki. Í anddyri eru marmaraflísar en steinflísar á þvottahúsi. Í eldhúsi er vönduð innrétting úr harðviði, gleri og ryðfríu stáli. Skápar eru í öllum herbergjum. Baðherbergi er flísalagt í hól og gólf og þar er bæði baðkar og flísalagður sturtuklefi. Gestasnyrting er flísalögð og þar er vatnssalerni, handlaug og sturta. Raflögn er hefðbundin en halogen lýsing í loftum. Ofnakerfi er í húsinu og sjálfvirkir innstremislokar á ofnum.

Húsið er hraunað að utan og málað en bárað aluzink á þaki. Ástand hússins er mjög gott utan sem innan. Frágangur bílskúrs er hefðbundinn en geymsla er í öðrum enda hans.

Út úr svefnherbergisálmum er sólkrókur áfastur húsinu. Þar eru timburpallar, skjólverk og nuddpottur. Utan við sólstofu er timburverönd og skjólverk í kring. Innkeyrslan er upphituð og lögð hellum og óðalssteini. Óbyggður hluti lóðarinnar er í upprunalegu ástandi. Húsið er talið byggt 1993 en skráð stærð þess er 238,9 m², þar af íbúð 207,9 m² og innbyggður bílskúr 31,0 m². Skráð stærð lóðar er 996,4 m².

Hið kærða brunabótamat dags. 22.04.2002 nemur kr. 28.876.000 en fasteignamat samtals kr. 26.855.000 sem skiptist í húsmat kr. 21.283.000 og lóðarmat kr. 5.572.000.

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 virðingardeggi. 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.”

Svo sem fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 3/5 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, að brunabótamat hennar sé hæfilega ákvarðað kr. 36.500.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í apríl 2002.

Um fasteignamat

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.

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 tilfelli 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.

Nánari ákvæði um lóðarmat er að finna í 6. mgr. 8. gr. sömu reglugerðar, en þar segir:

„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 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 haft í för með sér að gera lóð hæfa til þeirra nota sem hún er í. Við mat lóða skal fylgja sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.”

Fasteignamat miðast við markaðsverð en upplýsingar um það eru yfirleitt bæði um hús og lóð í senn. Við framkvæmd fasteignamats er eðlilegast að komast að raun um það fyrst, hvert sé gangverð eignarinnar í heild og skipta síðan heildarverðinu niður í þá þætti sem tilgreindir eru í lögnum, þ.e. í því tilfelli, sem um ræðir í þessu máli, í húsmat og lóðarmat. Sé heildarfjárhæð fasteignamats eignarinnar rétt, þ.e. sýni rétt gangverð eignarinnar í heild, umreiknað til staðgreiðslu, hefur breyting til lækkunar á einum þætti fasteignamats í för með sér samsvarandi hækkun á einhverjum öðrum þætti fasteignamatsins.

Heildarfasteignamat eignarinnar er eins og áður var getið 26.855 þús. kr. miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001. Húseignin að Valhúsabraut 18 er nýleg og vönduð og staðsett á eftirsóttum stað. Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af gangverði sambærilegra eigna að ekki sé tilefni til að lækka hið kærða fasteignamat og því beri að staðfesta það.

Af því er varðar mat lóðarinnar er rétt að benda á að lóðarverð í þéttbýli myndast einkum af landverði á viðkomandi svæði, kostnaði við að gera lóðir byggingarhæfar og eftir atvikum endurbótum á lóð en að síðustu og ekki síst af því hvernig leyfilegt er að nýta þær samkvæmt skipulagi.

Kostnaður við að gera lóðir byggingarhæfar á höfuðborgarsvæðinu endurspeglar að verulegu leyti í gatnagerðargjöldum og ýmsum tengigjöldum svo sem fyrir vatn og frárennsli sem sveitarfélögin innheimta. Ætla má að þessi gjöld ein hafi numið um 2 m.kr. á viðmiðunartíma matsins. Þá er ótalið landverð á viðkomandi svæði og þær endurbætur á lóð sem áhrif kynnu að hafa á verðmæti hennar. Byggingarland á Seltjarnarnesi er almennt verðmætt og vel staðsettar lóðir eftirsóttar. Lóðin að Valhúsabraut 18 er verðmæt þegar af þeirri ástæðu, auk þess sem verulegar endurbætur hafa verið á henni gjörðar. Það er mat Yfirfasteignamatsnefndar að hið kærða lóðarmat 5.572 þús. kr. gefi ekki tilefni til breytinga.

ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat húseignarinnar að Valhúsabraut 18 á Seltjarnarnesi telst hæfilega ákvarðað kr. 36.500.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í apríl 2002.

Hið kærða fasteignamat skal vera óbreytt.

Pétur Stefánsson

Guðmundur Magnússon

Agnar Gústafsson