

Ár 2010, fimmtudaginn 6. maí, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 5/2010 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dagsettu 12. janúar 2010 kæra Hlökkver Þorsteinsson, kt. 021056-2359, og Hanna Fríða Jóhannsdóttir, kt. 130360-4859, úrskurð Fasteignaskrár Íslands dagsettan 13. október 2009 varðandi tilkynnt fasteignamat fasteignar sinnar Vallarbraut 12, Seltjarnarnesi, fastanúmer 206-8720, fyrir árið 2010.

Kærendur vísa til þess að fasteignamat eignarinnar hafi hækkað um 26 % og að matið sé komið umfram söluverð. Gerð er sú krafa að fasteignamat verði óbreytt frá fyrra ári.

Í kærubréfi segir:

„Efni málsins er að við ákvörðun Fasteignamats á fasteignamati fyrir árið 2010 kemur fram hækkun á eigninni að Vallarbraut 12 um 26%. Gerð var athugasemd um málið í júlí 2009. Þar var einnig látin í ljós sú skoðun að matið væri komið umfram söluverð eignarinnar, og einnig að þessi hækkun væri óeðlileg í ljósi mikils verðfalls á fasteignum á árinu 2008 og framan af árinu 2009. Gerð var krafa að matið stæði óbreytt, eða að matið yrði lækkað um 5%.

Með úrskurði 12.10.2010 er þessu hafnað með bréfi frá Fasteignamati. Þar segir að í ljósi nýlegra kaupsamninga á sambærilegum fasteignum hefur komið í ljós að ekki sé tilefni til matsbreytingar. Sérkennilegt er að í úrskurðinum er vísað í kaupsamninga á fasteignum á Seltjarnarnesi, sem gerðir voru á árinu 2004, 2005 og 2007. Þeir virðast svo vera framreiknuð með vísitölu til að sýna fram á einhverja hækkun markaðsverðs. Undirrituð telja úrskurð Fasteignamats lítið rökstuddan og ekki í samræmi við stjórnýslulög.“

Þá er í bréfinu vísað í 27. og 28. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Síðan segir:

„Undirrituð telja það ekki vera hluti af bestu fánlegu vitneskju um gangverð að taka 3 dæmi af tveggja til fimm ára gömlum kaupsamningum og framreikna verð með vísitölu til að finna raunverulegt gangverð. Alkunna er að fasteignamarkaðurinn hefur verið frosinn undanfarna 18 mánuði og af hálfu Seðlabanka Íslands hefur verið lýst yfir að raunverð fasteigna myndi lækka um ríflega 30% næstu tvö árin. Ekki verður séð að það mat endurspeglar í mati Fasteignamatsins. Þá er rétt að benda á að í samanburði Fasteignamatsins kemur fram að Unnarbraut 2, sem er álíka stór og Vallarbraut 12, er framreiknað verð ríflega 47 millj. kr. en af einhverjum ástæðum er matsverð fært niður fyrir það, og er lægra en matsverð á Vallarbraut. Ef nota á þetta sem samanburð krefst það nánari útskýringa. Hvert væri t.d. framreiknað verð á Vallarbraut 12 frá kaupdegi með sömu forsendum? Hér er þess krafist að jafnræðis sé gætt við útreikning á mati.

Aðal aðgangur undirritaðra að upplýsingum er á vef fasteignamatsins. Þar er ljóst að verðfall á fasteignum árið 2008 var verulegt og jókst enn frekar 2009. Verðlag á fasteignum á Seltjarnarnesi fer ekki varhluta af því, en virðist hafa haldið betur þar en víða annar staðar. Samkvæmt athugun, sem undirrituð hafa gert, þá er nokkuð af þeim kaupsamningum, sem gerðir voru á Seltjarnarnesi gerðir í makaskiptum, og verð því haldist betur uppi en ella. Þar að auki eru um tiltölulega fáa kaupsamninga að ræða og getur tæplega talist marktækt um þróun fasteignaverðs. Eðlilegt getur því talist að miða úrskurð eingöngu við beina samninga, en ekki makaskipti.

Fasteignamat hefur verið hækkað um 15% til rúm 20% árlega í að minnsta kosti 10 ár, eða langt umfram verðlag og hækkunir á fasteignum. Gerð var athugasemd um það mál á sínum tíma til Fasteignamatsins. Að hálfu Fasteignamats hefur það ávallt verið rökstutt, sem

leiðréttingar á fasteignamati. Það skýtur því skökku við þegar fasteignaverð fellur að fasteignamat hækkar um 26%, meira en nokkru sinni! Lágmarkskrafan er sú að Fasteignamatið rökstyðji slíkar ákvarðanir og greini hvaða forsendur standi að baki slíkum ákvörðunum. Við úrvinnslu tölfraediupplýsinga verður að gera þá kröfu, að ef um mjög fáa samninga er að ræða eða öfgagildi (óvenju há/lág) er marktæki gagnanna lítið. Minnt er á að það er ekki hlutverk eða tilgangur Fasteignamats að hækka útsvarstekjur sveitarfélaga. Sveitarfélögin verða sjálf að bregðast við aukinni fjárþörf með hækkun álagningarhlutfalls fasteignaskatts. Gerð er krafa um að fasteignamatið verði endurmetið og matið fyrir árið 2008 látið standa. Þessi krafa styðst við það að eignin hefur ekki hækkað í verði, hún hefur lækkað, frá því að það mat var ákveðið. Matið verði því óbreytt alls kr. 35.400.000. Við teljum þetta vera sanngjarna sáttarkröfu, og vonumst við til að Yfirfasteignamatsnefnd geti fallist á þá niðurstöðu. Til vara er farið fram á ítarlegri rökstuðning fyrir hækkun fasteignamatsins. Gera verður þá kröfu að fram séu lögð nýleg gögn um breytingu á fasteignaverði en ekki örfá tveggja til fimm ára gömul dæmi.“

Erindi þetta var sent Fasteignaskrá Íslands og Seltjarnarneskaupstað til umsagnar með bréfum dagsettu 25. janúar 2010.

Í svarbréfi Fasteignaskrár Íslands dagsettu 19. apríl 2010 segir m.a.:

„Eigendur fasteignarinnar gerðu athugasemd við tilkynnt fasteignamat fyrir árið 2010. Athugasemdin barst með bréfi dags. 23. júlí 2009. Óskuðu eigendur eftir því að fasteignamat héldist óbreytt milli ára eða það lækki um 5% frá gildandi mati. Röksemdir eigenda voru þær að almennar lækkanir hefðu verið á markaði svo hækkun á fasteignamati gæti ekki talist eðlileg og væri fasteignamat orðið herra en eðlilegt söluverð á eigninni. Litlar hreyfingar hefðu verið á fasteignum á Seltjarnarnesi og því létu eigendur í ljós efasemdir um að kaupsamningar á Seltjarnarnesi gæfu rétta mynd af verðmatamati þar. Matið hefði hækkað langt umfram verðlag mörg undanfarin ár, sérstaklega eftir árið 2001. Töldu eigendur matið íþyngjandi stjórnsýsluáðgerð þar sem hækkun matsins hefði áhrif á fasteignagjöld.

Eftir móttöku athugasemdar frá eigendum var Seltjarnarnesbæ sent bréf dags. 5. ágúst 2009 og framkomin athugasemd kynnt og óskað eftir sjónarmiðum sveitarfélagsins. Engar athugasemdir hafa borist vegna málsins frá sveitarfélaginu. Endurskoðun á tilkynntu fasteignamati fór svo fram hjá Fasteignaskrá Íslands í kjölfarið og var niðurstaða hennar að matið skyldi standa óbreytt. Úrskurður þess efnis var sendur eigendum með bréfi dagsettu 12. október 2009. Í bréfinu var tilkynnt fasteignamat 2010 borið saman við nánar tiltekna kaupsamninga sambærilegra fasteigna og komist að þeirri niðurstöðu að ekki væri tilefni til matsbreytinga. Úrskurðurinn er svo kærður til yfirfasteignamatsnefndar með bréfi dagsettu 12. janúar 2010.

Í kærubréfinu eru þau atriði sem bent er á í athugasemdabréfi ítrekuð. Kærendum þykir sérkennilegt að í úrskurði Fasteignaskrár hafi verið vísað í kaupsamninga um eignir á Seltjarnarnesi sem hafi verið framreiknaðir með vísitölu. Það sé ekki besta fánlega vitneskja að taka 3 dæmi af kaupsamningum, framreikna þá með vísitölu til að finna raunverulegt gangverð. Alkunna sé að fasteignamarkaðurinn hafi verið frosinn undanfarna 18 mánuði og vísa kærendur í spá Seðlabanka Íslands um lækkun á raunvirði fasteigna. Einnig furða kærendur sig á því að framreiknað kaupverð Unnarbrautar 12 [sic] sé herra en matsverð eignarinnar sem sé þó lægra en matsverð Vallarbrautar 20. Krefjast kærendur jafnræðis við útreikning og mat eignanna. Kærendur telja að nokkuð af þeim kaupsamningum sem gerðir hafa verið um eignir á Seltjarnarnesi séu makaskiptasamningar sem sé óeðlilegt.

Með lögum nr. 83/2008 um breytingar á lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, sem gengu í gildi 1. janúar 2009, voru gerðar nokkrar breytingar á framkvæmd fasteignamats. Breytingarnar fela meðal annars í sér að árlegt endurmat fasteignamats kemur í stað árlegs framreiknings þess. Með framreikningi breyttist fasteignamat um sama hlutfall á öllum eignum eða stórum flokkum eigna á tilteknum svæðum óháð breytingu á markaðsverði einstakra eigna eða tegunda eigna. Endurmat fasteigna byggist hins vegar að stórum hluta á upplýsingum um eiginleika hvernar eignar og um gangverð á fasteignamarkaði samkvæmt

þinglýstum kaupsamningum. Það gefur því jafnan betri fylgni við gangverð en notkun framreiknistuðla.

Fasteignamat íbúðarhúsnæðis er metið með markaðsaðferð. Gert er reiknilíkan sem lýsir sambandi gangverðs við stærð, gerð og staðsetningu eigna. Reiknilíkanið er gert með aðhvarfsgreiningu. Búin er til reikniformúla sem reiknar gangverð þannig að mismunur milli hins reiknaða verðs og kaupverðs samkvæmt kaupsamningum verði sem allra minnstur. Þannig voru gerðar 11 matsformúlur, 6 fyrir sérbylí og 5 fyrir fjölbylí, í samræmi við 44 þúsund kaupsamninga um land allt.

Bent er á að ekki hefur verið sýnt fram á að kaupverð í makaskiptasamningum sé frábrugðið því sem er í venjulegum kaupsamningum þannig að áhrif hafi á útreikning á fasteignamati.

Matsformúla fyrir sérbylí á höfuðborgarsvæðnu grundvallaðist á 6.590 kaupsamningum frá árunum 2004 til 2009. Vallarflöt 12 [sic] tilheyrir verðsvæði nr. 400 sem kallast Seltjarnarnes. Hlutfallslegt verðmæti þess svæðis ákvarðaðist af 169 kaupsamningum á því svæði. Eignir á þessu svæði eru t.d. 5,5 % hærri en eignir á verðsvæði 75 sem er Skerjafjörður, og um 0,15% lægra en eignir á verðsvæði 31 sem er Hagar/Melar vestan Hofsvallagötu. Samanburð við önnur hverfi má skoða nánar í töflu II-3 á blaðsíðu 38 í skýrslu um fasteignamat 2010.

Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar, sbr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001. Samkvæmt ofansögðu miðast allt fasteignamat 2010 á öllu landinu við verðlag fasteigna í febrúarmánuði 2009. Þróun fasteignamats frá þeim tíma og þar til fasteignamat tekur gildi 31. desember 2009 getur verið ýmist til hækkunar eða lækkunar. Sú þróun mun þá endurspeglast við næsta árlega endurmat fasteignamats sem skal fara fram í maí 2010, sbr. 32. gr. a laga 6/2001.

Samningar þeir sem birtir eru í bréfi stofnunarinnar dags. 12. október sl. eru eingöngu í dæmaskyni. Borið er saman annars vegar útreiknað fasteignamat 2010 sem byggir á eiginleikum eignarinnar s.s. stærð og staðsetningu og matsformúlum (sem sjá má í meðfylgjandi skýrslu) og hins vegar raunverulegt kaupverð eigna á sama svæði framreiknað miðað við tímaleiðréttingu matslíkans sem sjá má á mynd III-1 (bls. 49) í meðfylgjandi skýrslu um fasteignamat 2010. Sá samanburður leiðir í ljós að útreiknað fasteignamat hefur í þessum tilvikum ekki verið herra en framreiknað raunverð og því var ekki ástæða til að ætla útreiknað fasteignamat á svæðinu of hátt.

Ekki er fallist á að ákvörðun Fasteignaskrár Íslands geti í sjálfu sér verið þþyngjandi né heldur ívilnandi. Álagning fasteignagjalda er á vegum sveitarfélaga og hefur fjárþörf sveitarfélaga engin áhrif á matsfjárhæðir hjá Fasteignaskrá Íslands. Má einnig nefna í þessu samhengi að mun fleiri aðilar nýta upplýsingar um fasteignamat í sínum störfum heldur en sveitarfélög til álagningar. Allra hagar er að hafa upplýsingar um fasteignamat rétt.

Á mynd þeirri sem tímaleiðréttingin er sýnd má sjá að þróun verðs á sérbylí á höfuðborgarsvæðinu hefur verið á þá leið að verð hefur lækkað frá áramótum 2007-2008. Verðlækkun hefur bæði verið tekin inn í framreikning raunverulegu samningana sem og í útreikningum á fasteignamati. Sú lækkun sem m.a. Seðlabanki Íslands spáði fyrir um hefur því verið tekin til greina í reiknilíkani því sem notað er við útreikning á fasteignamati 2010 að því leyti sem hún var komin fram í febrúar 2009. Eignirnar eru taldar hæfar til samanburðar þar sem þær eru af sömu flokkun, af svipaðri stærð og á sama svæði.

Í 28. gr. laga 6/2001 er kveðið svo á um að við ákvörðun matsverð skv. 27. gr. skuli eftir fönfum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv. Þær upplýsingar er að finna í fasteignaskrá. Eignir eru ekki skoðaðar sérstaklega nema ástæða sé til að ætla að eign sé á einhvern hátt frábrugðin fasteignum sömu gerðar á sama svæði eða þegar skráningarupplýsingar eru ekki til fyrirliggjandi. Við skoðun er farið yfir verðmætaflokkun rýma, þ.e. hvort rými sé t.d. bílskúr eða íbúðarrými, og ástand og gæði mannvirkis metið.

Hér má sjá þær upplýsingar sem áhrif hafa á mat Vallarbrautar 12 á Seltjarnarnesi, en þessar upplýsingar eru aðgengilegar á heimasíðu stofnunarinnar.

Eign	
Fastanúmer	206-8720
Heiti	Vallarbraut 01-0101
Flokkun	Íbúðareign
Bygging	
Staða	Fullgert
Byggingarár	1964
Byggingarefni	Steypa
Flatarmál (m²)	
Íbúð á hæð	173,5
Bílskúrar í séreign	29,1
Lóð (hlutdeild eignar)	410,0
Aðstaða o.fl.	
Fjöldi baðkara	1
Fjöldi sturta	1
Fjöldi klósetta	2
Fjöldi hæða í íbúð	1
Matssvæði	
Matssvæði	Seltjarnarnes

Að auki má nefna að við útreikning fasteignamats 2010 er mun meira tillit tekið til þess að verðmæti eigna er talsvert breytilegt eftir staðsetningu. Breyttar matsaðferðir (endurmat í stað framreiknings eins og að ofan greinir) endurspeglar betur þá staðreynd að verð er misjafnt eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu. Því má segja að ákveðin leiðrétting hafi orðið á fasteignamati í ár. Í sumum hverfum var fasteignamat orðið mun lægra en markaðsverð og í slíkum tilvikum getur mat hækkað þrátt fyrir lækkandi fasteignaverð.

Eignin var síðast skoðuð 17. desember 2003. Heildarfasteignamat íbúðarinnar fyrir árið 2010 var ákvarðað 44.650 þús. krónur.“

Kærendum var send greinargerð Fasteignaskrár Íslands til kynningar með bréfi dagsettu 20. apríl 2010 og þeim gefinn kostur á að gera athugasemdir. Frekari athugasemdir bárust ekki frá kærendum.

Umsögn frá Seltjarnarneskaupstað hefur ekki borist.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang og skoðaði eignina í fylgd kæranda Hlöðvers Þorsteinssonar. Af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar mættu Pétur Stefánsson og Björn Karlsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Ekki var mætt af hálfu Seltjarnarneskaupstaðar.

Um er að ræða neðri hæð í tvíbýlishúsi ásamt bílskúr. Íbúðin er skráð 173,5 m² að stærð, byggingarár 1964. Íbúðin skiptist í forstofu, litla gestasnyrtingu, samliggjandi stofu, borðstofu og hol, kalda sólstofu, hjónaherbergi, þrjú svefnherbergi, baðherbergi, gang, eldhús og þvottahús. Sameiginlegur inntaksklefi er í litlum kjallara. Veggir og loft í íveruherbergjum eru múruð og máluð. Gólf í stofum eru með parketi, plastparket er á gólfum í svefnherbergisálmu, korkdúkur í eldhúsi en steinflísar á forstofu og sólstofu. Baðherbergi er flísalagt í hólfi og gólf. Þar er salerni, baðkar, sturta og vaskur í vaskinnréttingu. Í eldhúsi er góð eldhúsinnrétting. Stór skápur er í hjónaherbergi, skápar í þvottahúsi og skápur á gangi. Hurðir í íbúðinni eru spónlagðar, ofnar með framrennislökum, gluggar úr furu með tvöföldu gleri og raflögn hefðbundin. Ástand íbúðarinnar er gott hið innra, en sólstofa er ýmist heit eða köld eftir veðri og vart er við leka.

Bílskúrin er skráður 29,1 m² að stærð, byggingarár 1964. Hann er sambyggður bílskúr tilheyrandi efri hæð hússins. Bílskúrin er einangraður en ófrágenginn að öðru leyti.

Húsið Vallarbraut 12 er tvílyft steinhús með bárujárnspaki. Húsið er klætt utan með steniplötum. Ástand hússins hið ytra er þökkalegt, en þó viðhaldsþurfi.

Niðurstaða

Hið kærða fasteignamat nemur 44.650.000 kr. þar af lóðarmat 10.450.000 kr. Í kærubréfi er vakin athygli á mikilli hækkun fasteignamats milli ára og sú skoðun látin í ljós að matið sé komið umfram söluverð. Gerð er krafa um að mat verði óbreytt frá fyrra ári. Kærendur benda á að fasteignamarkaður hafi verið frosinn undanfarna 18 mánuði og ófullnægjandi sé að taka mið af 3 tveggja til fimm ára gömlum kaupsamningum. Einkum benda þeir á samanburð við Unnarbraut 2, sem sé álíka stór eign.

Í 1. og 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008 um breytingu á þeim lögum, segir:

„Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar. Taki matsgerð gildi á tímabilinu 1. mars til 30. desember skal miða við febrúarmánuð þar næst á undan matsgerð, sbr. 32. gr. a.

Sé gangverð fasteignar ekki þekkt skal matsverð ákveðið eftir bestu fánlegri vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með hliðsjón af tekjum af þeim, 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.“

Í 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001 segir:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gagnverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv., og sennilegt gagnverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.“

Gangverð fasteigna á höfuðborgarsvæðinu er allvel þekkt og kemur fram í markaðs-könnunum Fasteignaskrár Íslands. Þessi þróun hefur sem kunnugt er verið ör á síðustu árum, ekki síst á Seltjarnarnesi sem sker sig nokkuð úr sbr. árlegar auglýsingar um framreikningsstuðla fasteignamats í Stjórnartíðindum. Það er jafnframt vel þekkt að verulega hægði á verðþróun fasteigna þegar erfiðleika tók að gæta í íslensku efnahagslífi á árinu 2007 og var verðlag tekið að lækka nokkru fyrir bankahrun í október 2008. Fasteignaskrá Íslands er þessi þróun að sjálfsögðu vel kunn og er tillit tekið til hennar við hina almennu ákvörðun fasteignamats fyrir árið 2010, sbr. sérřit stofnunarinnar um sama efni frá júlí 2009.

Sú hækkun á fasteignamati milli ára, sem kærendur réttilega benda á í bréfi sínu, helgast af því að árlegt endurmat fasteigna kemur nú í stað árlegs framreiknings áður sbr. lög nr. 83/2009. Jafnframt er fasteignamat íbúðarhúsnaðis nú metið með markaðsaðferð sem byggir á tölfræðilegri úrvinnslu mikils fjölda kaupsamninga svo sem lýst er í áður nefndri greinargerð Fasteignaskrár Íslands.

Umrædd eign er miðsvæðis á Seltjarnarnesi. Í hinum kærða úrskurði Fasteignaskrár Íslands dagsettum 15. október 2009 er vísað til þriggja kaupsamninga „sambærilegra fasteigna“ frá árunum 2004 til 2007 sem allar eru staðsettar á Seltjarnarnesi.

Í greinargerð stofnunarinnar til Yfirfasteignamatsnefndar frá 19. apríl 2010 kemur fram að kaupverð þessara eigna var framreiknað til verðlags í febrúarmánuði 2009 með „tímaleiðréttingu matslíkans sem sjá má á mynd 111-1 (bls. 49) í meðfylgjandi skýrslu um fasteignamat 2010“, þ.e. í áðurnefndu sériti stofnunarinnar frá júlí 2009. Jafnframt er tekið fram að umræddir samningar séu eingöngu birtir í dæmaskyni. Í tveim af hinum tilvitnuðu kaupsamningum er framreiknað kaupverð þeirra með þessum hætti svipað og hið boðaða fasteignamat. Þriðji kaupsamningurinn varðar Unnarbraut 2 en þar er boðað fasteignamat hins vegar verulega lægra eða 43.200.000 kr. sem bendir til að mat sé hóflegt. Unnarbraut 2 og Vallarbraut 12 eru jafn gömul hús, bæði byggð 1964 og álíka stór.

Ekki verður séð af framangeindum samanburði að fasteignamat hinna tilvísuðu eigna sé almennt of hátt. Á hitt ber að líta að hin kærða eign hefur lítið verið endurnýjuð og að ástandi hennar er í ýmsu ábótavant. Þannig er bílskúr t.d. ófrágenginn að innan, frágangur sólstofu ófullnægjandi og klæðning utan á húsinu upplituð og skýjuð. Þykir því rétt að mati Yfirfasteignamatsnefndar að taka nokkuð tillit til ástands eignarinnar við ákvörðun húsmats hennar. Nefndin telur fasteignamat eignarinnar hæfilega ákvarðað 41.500.000 kr., þar af lóðarmat óbreytt 10.450.000 kr.

Úrskurðarorð

Fasteignamat Vallarbrautar 12, Seltjarnarnesi, fastanúmer 206-8720, telst hæfilega ákvarðað 41.500.000 kr., þar af lóðarmat 10.450.000 kr. á verðlagi í febrúar 2009.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Björn Karlsson