

Ár 2003, miðvikudaginn 29. janúar, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 30/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 11. júlí 2002 kærði Húseigendafélagið, Hrund Kristinsdóttir lögfræðingur, fyrir hönd eigenda Vesturgötu 19 í Reykjavík niðurstöðu Fasteignamats ríkisins um endurmat á brunabóta- og fasteignamati fasteignarinnar.

Í bréfi kæranda segir m.a.:

„Með áður nefndu bréfi sínu til Fasteignamats ríkisins dags. 17. september 2001 lagði Marinó Þorsteinsson fram ítarlegan rökstuðning f.h. eigenda að Vesturgötu 19 máli þeirra til stuðnings og krafðist þess að Fasteignamat ríkisins tæki fasteigna- og brunabótamat eignarinnar til endurskoðunar á grundvelli framsettra sjónarmiða.

Í rökstuðningi fyrir endurmati sem barst Marinó 12. apríl s.l. var hinsvegar ekkert vikið að þeim atriðum sem lögð var áhersla á í bréfi hans til Fasteignamatsins heldur var eingöngu fjallað almennt um forsendur fyrir mati húseigna samkvæmt lögum og reglum þar að lútandi.

Rökstuðningur þessi er að mati kæranda ekki í samræmi við kröfur stjórnslulaganna um rökstuðning fyrir stjórnvaldsákvörðun þar sem ekkert er vikið að málsástæðum kæranda, en stjórnvaldi er skylt í stjórnvaldsákvörðun og rökstuðningi fyrir henni að taka afstöðu til málsástæðna sem aðili hefur fært fram máli sínu til stuðnings.

Það er grundvallarregla í stjórnslurétti að rökstuðningur sé það greinargóður að aðili fái skilið hvers vegna niðurstaðan var sú, sem raun varð á. Því var ekki til að dreifa í máli þessu og fá kærundur ekki séð hvaða atriði það voru sérstaklega sem leiddu til niðurstöðu Fasteignamatsins.

Gerðar eru þær kröfur að Yfirfasteignamatsnefnd taki til endurskoðunar niðurstöðu Fasteignamats ríkisins og að nefndin taki til sérstakrar athugunar þær málsástæður sem bent er á í áður nefndu erindi Marinós Þorsteinssonar f.h. kæranda.”

Í hinu tilvitnaða bréfi Marinós Þorsteinssonar til Fasteignamats ríkisins frá 17. september 2001 segir:

„Vesturgata 19 er í raun tvö hús, aðalhús og bakhús, sem byggð voru með löngu millibili og úr mismunandi byggingarefnum.

Aðalhúsið er að stofni til innflutt tilhogið frá Noregi fyrir u.þ.b. 120 árum. Árið 1940 var steipt nokkra metra breið 2ja hæða viðbygging við austurenda þess en timburhúsið hækkað samsvarandi og múrhúðað utan og innan í stíl við viðbygginguna. Fyrir 25 árum var kominn svo mikill raki í timburveggina í gegnum sprungur á múrhúðuninni, að húsið var við það að eyðileggjast. Var þá brugðið á það ráð að klæða það að utan með álklæðningu en við það þornaði timbrið. Hefur ekki borið á raka síðan.

Þetta hús er á fasteignamatsskrá taldir 3 matshlutar, þ.e. nr. 1619 og 1620, sem eru í eigu Önnu Garðarsdóttur og Marinós Þorsteinssonar og nr. 1621 í eigu Hrannar Marinósdóttur og Þrastar Helgasonar. Tveir fyrirnefndu hlutarnir eru á 1. og 2. hæð og teljast 75 % hússins, en sá síðast-nefndi á 2. hæð og telst 25 %. Matshluti nr. 1619 er í raun 2 sambyggð herbergi og lítið WC (án eldhúss og baðs) á 1. hæð og telst vera 34,7 fermetrar að flatarmáli. Hluti nr. 1620 telst 192,3 fermetrar og nr. 1621 99,5 fermetrar. Fasteignamat á fermetra er því kr. 91,82 á nr. 1619, kr. 67,89 á nr. 1620 og kr. 79,62 á nr. 1621. Lóðamatið á fermetra er kr. 22,05, kr. 14,86 og kr. 16,21.

Bakhúsið er í núverandi formi frá 1953. Það er 2ja hæða, byggt úr vikurplötum. Á efri hæð 2ja herbergja íbúð, en geymsla, þvottahús og lítill bílskúr á þeirri neðri. Fyrir 20 árum komu miklar sprungur í vikurplöturnar og var húsið þá álklætt eins og aðalhúsið, með sama árangri.

Þetta hús er á fasteignamatsskrá talinn 1 matshluti, þ.e. nr. 1622, sem er í eigu Önnu og Marinós, telst 111,5 fermetrar að flatarmáli. Fasteignamat á fermetra er því kr. 59,93 og er þá helmingur hússins geymslur.

Á þessu sést að ekkert samræmi er matinu. Hvers vegna ætti, svo eitthvað sé nefnt, fasteignamat á nr. 1619 að hækka um 131 % en 64 % á nr. 1620? Þetta er sama húsið og nr. 1619 einungis 2 herbergi og WC. Þá er lóðarmat á baklóð hækkað um 107 %, þegar það er lækkað um 33-40 % í aðalhúsi.

Niðurstaðan er þó skýr, óraunhæf hækkun að meðaltali 37 % á húsa- og lóðarmati ofan á þá 35 % hækkun sem varð á árunum 2000 og 1999.”

Í bréfinu segir enn fremur:

„Eigendur krefjast lækkunar og samræmingar á fasteignamati og lóðarmati allra eignarhluta Vesturgötu 19 og hækkunar á brunabótamati.”

Og að lokum segir:

„Við teljum boðaða lækkun á brunabótamati vera út í hött. Við blasir að endurbyggingarkostnaður eignanna að frádregnum fyrningum er mikið hærri en boðað mat hljóðar upp á. Eignirnar eru í góðu ástandi og vel við haldið. Lagt hefur verið það mikið í viðhald og endurbætur, að það upphefur að verulegu leiti lækkun vegna aldurs og afskrifta.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins, Reykjavíkurborg og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. til umsagnar með bréfum dags. 15. júlí 2002.

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

„Í bréfi Marinós til Fasteignamats ríkisins, dags. 17. september 2001, er rakin byggingarsaga hússins og gerð m.a. athugasemd við fasteignamat pr. fermeter fjögurra matseininga í húsinu sé mismunandi.

Húsið að Vesturgötu 19 í Reykjavík eru tveir matshlutar. Matshluti 1 er byggður 1914, 367,6 fermetrar að stærð og byggingarefni timbur. Matshluti 2 er byggður 1954, 111,6 fermetrar og byggingarefni holsteinn. Í matshluta 1 eru þrjár vel innréttaðar íbúðir og liggur fasteignamat séreignar pr. fermeter á bilinu 72,8 þús.- 91,2 þús. Þá er sameign matshlutans 41,1 fermetrar og reiknast því sameignarrými í matshluta 11,1%.

Í matshluta 2 er aftur á móti aðeins ein íbúð og því engin sameign. Skýrir það að hluta til hvers vegna fasteignamat pr. fermeter er lægra en íbúða í matshluta 1, eða 54,5 þús. Þá er helmingur matshluta 2 ófrágengið rými, þ.e. geymslur 38,4 fermetrar, og bílskúr 17,4 fermetrar, en endurstofnverð þess rýmis er mun lægra en íbúðarrýmis. Endurstofnverð hefur áhrif á bæði fasteignamat og brunabótamat.

Þá er tekið fram að báðir matshlutar hafa náð hámarksafskriftum vegna aldurs, sbr. skýrsla um afskriftir frá september 2000 sem yfirfasteignamatsnefnd hefur verið send.

Í framangreindu bréfi Marinós Þorsteinssonar er jafnframt vakin athygli á mismunandi lóðarmati íbúðanna pr. fermetra. Í bréfi stofnunarinnar frá 12. apríl s.l. er rakin aðferðarfræði lóðarmats og er vísað til þess. Þar kemur m.a. fram að tölfraeðirannsóknir 17.000 kaupsamninga leiddu í ljós að fyrir fjölbýlishús sé engin fylgni á milli lóðastærðar og gangverðs heldur ráði lóðarmat íbúða í fjölbýli birt flatarmál eignar og lóðarprósenta.

Lóðarmat íbúðar fjölbýlishúsa á staðgreinisvæði 118 í Reykjavík eftir framreikning 2001 er reiknað á eftirfarandi hátt í krónum:

9261 x BirtFlm + 22940 x LóðarPrósenta + 289206¹

Í bréfi stofnunarinnar til Marinós Þorsteinssonar frá 12. apríl sl. er gerð ítarleg grein fyrir aðferðarfræði brunabótamats og er vísað til þess. Tekið er fram að lágt endurstofnverð íbúðar í matshluta 2 skýrir ástæðu þess að brunabótamat hennar pr. fermeter er lægra en íbúða í matshluta 1.”

„Kæra vegna endurmats brunabótamats.

Af tilefni kæru á endurmati brunabótamats er tekið fram að í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 er kveðið á um í 2. mgr. 2. gr. að markmið brunabótamats sé að finna váttryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma sem virðing fer fram og það skuli 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. Ýmis kostnaður við nýbyggingu húss kemur ekki fram í brunabótamati þar sem sá kostnaður fellur ekki til við endurbyggingu húss eftir eldsvoða, en það eru til að mynda gatnagerðargjöld, tengigjöld, lagnir utanhúss og kostnaður vegna lóðar. Brunabótamat sambærilegra húsa á jafnframt að vera svipað

óháð staðsetningu þeirra og samkvæmt ofansögðu tekur það einnig til húseignarinnar en ekki lóðarinnar.

Kæra vegna endurmats fasteignamats lóðar.

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 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 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 söluverð lóðarréttindanna ef húsið hyrfi af lóðinni.”

Umsögn um kæru þessa hefur ekki borist frá Reykjavíkurborg og Sjóvá-Almennum tryggingum hf.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd hafa borist vegna hins almenna endurmats fasteigna- og brunabótamats óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem borist hafa síðsumars á þessu ári með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 9. október 2002 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 30. júní 2003 með bréfi dags. 14. október 2002.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang föstudaginn 25. október 2002 og skoðaði umrædda eign í fylgd eigendanna Önnu Garðarsdóttur og Þrastar Helgasonar og umboðsmanni eigenda, Hrund Kristinsdóttur lögfræðings. Af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar mættu á vettvangi nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Agnar Gústafsson og Andrés Svanbjörnsson, ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni.

Ekki var mætt af hálfu Reykjavíkurborgar og Sjóvá- Almennra trygginga hf.

Lýsing fasteignar

Lóðin Vesturgata 19 er skráð 641 m² og veit óbyggð hlutinn mót suðri. Þar eru há tré í garði. Á lóðinni eru skráðir tveir matshlutar.

Matshluti 01, aðal húsið, er 2ja hæða timburhús með þremur íbúðum. Skráð byggingarár hjá Fasteignamati ríkisins er 1914 og heildarstærð 367,7 m².

Samkvæmt upplýsingum eigenda á vettvangi er húsið upphaflega byggt árið 1874 úr tilhöggnu timbri frá Noregi. Árið 1941 er húsið endurbætt, byggt við neðri hæð og byggð ný hæð úr timbri ofan á húsið. Í kringum 1975 er húsið enn tekið í gegn og klætt utan með áli, og að því er virðist skipt um glugga.

Íbúð 0101 er einstaklings húsnæði, skráð 34,7 m² sem skiptist í stofu/svefnherbergi, smá eldunaraðstöðu og snyrtingu. Á stofu er filtteppi ásamt lausum teppum, veggir og loft plötuklætt og málað. „Íbúð” þessi er í þeim enda 1. hæðar sem byggður var við aðalhúsið 1941 þegar fyllt var í skarð milli húsa. Þar var áður rekin verslun, Handavinnubúðin. „Íbúðin” er ósamþykkt sem slík enda fremur um tvö sambyggð herbergi með lítilli snyrtingu að ræða, eins og eigandi réttilega getur um í bréfi sínu. Ástand „Íbúðarinnar” er þokkalegt m.v. aldur.

Íbúð 0102 er 7 herbergja íbúð á tveim hæðum, skráð 192,3 m² að stærð. Á neðri hæð er stór stofa, borðstofa, herbergi, eldhús, bað, hol, forstofa og geymsla. Parket er á gólfum í stofu, borðstofu og herbergi, korkur á eldhúsi, flísar á baði og teppi á holi. Veggir og loft er málað en flísar í brjósthæð á baði. Á efri hæð eru 4 svefnherbergi og bað. Parket er á gólfum í svefnherbergjum, en flísar á baðgólfi og í hurðarhæð á veggjum. Á baði er vatnssalerni, handlaug og baðkar. Árið 1979 var íbúðin gerð upp, raflögn og hitalagnir endurnýjaðar, skipt um eldhúsinnréttingu o.fl. Íbúðin er í mjög góðu ástandi.

Íbúð 0202 er 4 herbergja íbúð á efri hæð, skráð 99,5 m². Íbúðin skiptist í tvær samliggjandi stofur, tvö svefnherbergi, eldhús og bað. Á gólfum í stofum er furuparket, gólfborð í svefnherbergjum, korkur á eldhúsi en flísar á baðgólfi og í brjósthæð á veggjum. Veggir og loft málað. Í öðru svefnherbergi er innbyggður skápur og á baði vatnssalerni, handlaug og baðkar, allt í góðu ástandi. Raflögn er að sögn eigenda frá 1979 en 1985 var íbúðin endurnýjuð og m.a. skipt um eldhúsinnréttingu. Íbúðin var mikið yfirfarin þegar síðast var flutt þar inn árið 1998.

Ástand matshluta 01 er allt mjög gott nema járn á þaki sem lætur á sjá.

Matshluti 02, bakhúsið, er tvílyft bygging, byggð í áföngum úr holsteini og steinsteypu. Þar er íbúð á 2. hæð en geymsla og þvottahús á neðri hæð og bílgeymsla í öðrum enda hússins. Skráð byggingarár hjá Fasteignamati ríkisins er 1954 og skráð stærð, að meðtalinni bílgeymslu, 111,6 m². Samkvæmt upplýsingum umboðsmanns eigenda, sbr. bréf hennar 6. nóv. 2002, er bakhúsið byggt í þremur áföngum.

Árið 1932, var samkvæmt því byggt geymslurými úr holsteini sem samanstóð af tveimur herbergjum. Árið 1942 var næsti áfangi byggður, tvö herbergi og eldhús á efri hæð, einnig úr holsteini, og loks 1954 var byggður bílskúr og hæð ofan á hann úr steinsteypu. Húsið var álklætt utan á árunum 1983-1984 vegna vætu í holsteini.

Á efri hæð er 2ja herbergja íbúð, skráð 55,8 m², er skiptist í stofu, herbergi, eldhús og bað. Á stofu og í herberginu eru teppi á gólfum, vinylflísar á eldhúsgólfi en dúkur á baði. Veggir og loft er málað. Á baði er vatnssalerni, handlaug og baðker. Gluggar eru upphaflegir með „mixuðu” gleri og áliðnir mjög. Raflagnir og hitalagnir eru upphaflegar, en ofnar eru pottofnar. Ástand íbúðarinnar er laklegt.

Á neðri hæð er geymsla, þvottahús og bílgeymsla. Ástand neðri hæðar er þokkalegt. Matshluti 02 er klæddur að utan með áli á sama hátt og matshluti 01 og er ástand klæðningarinnar gott.

Hinn kærði úrskurður Fasteignamats ríkisins dags. 12. mars 2002 vegna endurmats 2001 á mannvirkjum og lóð að Vesturgötu 19 í Reykjavík er sem hér segir í þús. kr.:

Matshluti	Eining	Stærð (séreign)	Fasteigna- mat húss	Fasteigna- mat lóðar	Fasteigna- mat alls	Brunabóta- mat
01	0101 íbúð	34,7 m ²	3.165	741	3.906	2.986
01	0102 íbúð	192,3 m ²	13.998	2.793	16.791	17.190
01	0202 íbúð	99,5 m ²	8.642	1.577	10.219	9.558
02	0101 einbýli +bílskúr	111,6 m ²	6.087	1.782	7.869	6.607

Í matshluta 01 (framhúsi) eru skráðir 41,4 m² í sameign auk ofantalinna séreignar. Skráð stærð lóðar er 641,0 m².

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 frumbátta 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 23. október 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.

Taka má undir þau orð Marinós Þorsteinssonar í áður nefndu bréfi til Fasteignamats ríkisins frá 17. september 2001 að mikið hafi verið lagt í viðhald og endurbætur, og að það upphefji að verulegu leyti lækkun vegna aldurs og afskrifta. Þetta á þó að mati Yfirfasteignamatsnefndar einkum við um aðalíbúð (01 0102) og íbúð á annarri hæð (01 0202) í framhúsi.

Það er skoðun nefndarinnar með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinna kærðu eigna, að brunabótamat íbúðar nr. 01 0102 í framhúsi sé hæfilega ákvarðað kr. 19.140.000, en brunabótamat íbúðar nr. 01 0202 í sama húsi hæfilegt kr. 10.500.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í marsmánuði 2002.

Yfirfasteignamatsnefnd telur ekki tilefni til hækkunar á brunabótamati íbúðar nr. 01 0101 í framhúsi né á brunabótamati bakhússins, matshluta 02 á lóðinni.

Niðurstaða nefndarinnar varðandi brunabótamat að Vesturgötu 19 í Reykjavík er því eftirfarandi:

Matshluti	Eining	Stærð (séreign)	Brunabótamat var (þús. kr.)	Brunabótamat verður (þús. kr.)
01	0101 íbúð	34,7 m ²	2.986	2.986
01	0102 íbúð	192,3 m ²	17.190	19.140
01	0202 íbúð	99,5 m ²	9.558	10.500
02	0101 einb. +bílskúr	111,6 m ²	6.607	6.607

miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í marsmánuði 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.

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.

Fasteignamat ríkisins stundar umfangsmiklar rannsóknir á markaðsverði fasteigna. Við þá heildarendurskoðun fasteignamats sem fram fór á árinu 2001 var, eins og fram kemur í áðurnefndu bréfi Fasteignamats ríkisins frá 23. október 2002, stuðst við niðurstöður úr 17000 kaupsamningum. Gangverð íbúðarhúsnæðis var þannig yfirleitt metið í heild með hliðsjón af niðurstöðu áðurnefndra markaðsrannsókna, en matsverðinu síðan skipt milli húss og lóðar í samræmi við ákvæði ofangreindra ákvæða laga og reglugerða. Við ákvörðun lóðamatsins var m.a. leitast við að meta hvers virði lóðaréttindin væru ef viðkomandi bygging hyrfi af lóðinni. Verðmæti lóðaréttinda er sem kunnugt er mjög háð staðsetningu lóðar og nýtingu hennar, m.ö.o. hversu stóran gólfhlöt má byggja (eða er byggður) á viðkomandi lóð, og hvernig hann skiptist í sjálfstæðar einingar.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að hið kærða fasteignamat íbúðar 01 0102 í framhúsi, fasteignamat íbúðar 01 0202 á 2. hæð hússins, svo og fasteignamat bakhússins (mhl 02) sé varlega metið með hliðsjón af gangverði sambærilegra eigna og gefi ekki tilefni til lækkunar. Sama á við um skiptingu fasteignamats milli húss og lóðar, enda er hér um mikið nýtta lóð á eftirsóttum stað að ræða. Öðru máli gegnir um einingu 01 0101 í framhúsi. Eining þessi er ekki samþykkt sem íbúð, heldur í raun, eins og eigandi réttilega bendir á, 2 sambyggð herbergi og lítið wc (án eldhúss og baðs). Yfirfasteignamatsnefnd telur með hliðsjón af framansögðu að mat þessarar einingar sé of hátt, en væri hæfilega metið kr. 2.950.000 er skiptist í fasteignamat húss kr. 2.450.000 og fasteignamat lóðar kr. 500.000.

Niðurstaða nefndarinnar varðandi fasteignamat Vesturgötu 19 í Reykjavík er því eftirfarandi í þús. kr.:

Matshluti	Eining	Stærð (séreign)	Fasteignamat húss		Fasteignamat lóðar		Fasteignamat alls	
			var	verður	var	verður	var	verður
01	0101 „íbúð“	34,7 m ²	3.165	2.450	741	500	3.906	2.950
01	0102 íbúð	192,3 m ²	13.998	óbr.	2.793	óbr.	16.791	16.791
01	0202 íbúð	99,5 m ²	8.642	óbr.	1.577	óbr.	10.219	10.219
02	0101 einb. +bílskúr	111,6 m ²	6.087	óbr.	1.782	óbr.	7.869	7.869

miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001.

ÚRSKURÐARORÐ

Hið kærða brunabótamat að Vesturgötu 19 í Reykjavík verði eftirfarandi:

Íbúð nr. 01 0102 19.140 þús. kr.

Íbúð nr. 01 0202 10.500 þús. kr.

miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í marsmánuði 2002.

Brunabótamat íbúðar nr. 01 0101 og einbýlis ásamt bílskúr nr. 02 0101 verði óbreytt.

Hið kærða fasteignamat að Vesturgötu 19 í Reykjavík breytist þannig að fasteignamat íbúðar nr. 01 0101 ákveðst 2.950 þús. kr. er skiptist í mat lóðar 500 þús. kr. og mat húss 2.450 þús. kr. miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001.

*Fasteignamat íbúðar nr. 01 0102, íbúðar nr. 01 0202 svo og einbýlis
ásamt bílskúr nr. 02 0101 verði óbreytt.*

Pétur Stefánsson

Agnar Gústafsson

Guðmundur Magnússon