

Ár 2004, miðvikudaginn 31. mars, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 27/2003 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 27. maí 2002 kærir Sveinbjörn Gizurarson til Fasteignamats ríkisins, f.h. Guðlaugar Halsör Sigvardsdóttur, kt. 070131-4049, eiganda Vesturgötu 38 í Keflavík, úrskurð stofnunarinnar frá 28. febrúar 2002 um fasteignamat eignarinnar, fastanúmer 209-1266. Fasteignamat ríkisins framsendi framangreint bréf til Yfirfasteignamatsnefndar 2. júlí 2003 með umsögn um kærana.

Í bréfi kæranda segir:

„Undirrituð ítrekar þær athugasemdir sem fram komu í fyrra bréfi kæranda. 260% hækkun á fasteignamati lóðar er afar óeðlileg og óréttlát hækkun, jafnvel þótt tillit sé tekið til verðlagsbreytinga. Jafnframt telst óeðlilegt að ein stofnun geti beitt slíkri valdbeitingu að hækka fasteignamat og þar með fasteignagjöld um 260% án þess að þolandinn geti fengið neitt um ráðið. Telst slíkt til óeðlilegrar misnotkunar þess valds sem stofnuninni er veitt. Því fer undirrituð fram á að þessi gríðarlega hækkun verði leiðrétt hið fyrsta.“

Í umsögn Fasteignamats ríkisins frá 2. júlí 2003 segir:

„Fasteignamati ríkisins hefur borist bréf Sveinbjörns Gizurarsonar, dags. 27. maí 2002, f.h. Guðlaugar H. Sigvardsdóttur, vegna ákvörðunar um niðurstöðu endurmats fasteignamats eignarinnar að Vesturgötu 38 í Keflavík, fastanr. 209 1267. Erindið felur í sér kæru á ákvörðun stofnunarinnar frá 28. febrúar 2002 og með vísan til 34. gr. laga um nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og 2. mgr. 7. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 framsendist yfirfasteignamatsnefnd hér með framangreint bréf. Jafnframt leyfir Fasteignamat ríkisins sér að veita umsögn um kærana.

Í bréfinu ítrekar kærandi þær athugasemdir sem fram komu í athugasemd við endurmat fasteignamats. Hann telur 260% hækkun á fasteignamati lóðar óeðlilega og óréttláta jafnvel þótt tillit sé tekið til verðlagsbreytinga.

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.

Eigandi gerði athugasemd við endurmat fasteignamats með bréfi, dags. 7. júlí 2001. Þar kemur fram að nýtt fasteignamat hafi verið ákveðið í desember 2000 samkvæmt beiðni eiganda um endurmat. Þá hafi fasteignamat húss lækkað úr 6.298 þús. kr. í 6.063 þús. kr., en lóðarmat staðið óbreytt að upphæð 396 þús. kr. En við endurmatið 2001 hafi fasteignamat húss hækkað um 19.3% og fasteignamat lóðar um 259.6% og var því gerð athugasemd við fasteignamat lóðar.

Rökstudd ákvörðun um niðurstöðu endurmats 2001 vegna athugasemda var tekin, eins og að framan greinir, 28. febrúar 2002, og eiganda send tilkynning þar að lútandi, dags. sama dag, og er vísað til þess sem þar kemur fram.

Lóð sú sem hér um ræðir er 432 m² að stærð og fasteignamat hennar nú 1.661 þús. kr. Skoðað hefur verið lóðarmat þriggja jafnstórra lóða við sömu götu og kemur í ljós að lóðarmat þeirra er á bilinu 1693 þús. kr. – 1.776 þús. kr. Þessi munur á lóðarmati skýrist af því að birt flatarmál hússanna á þeim er mismunandi, en birt flatarmál er ein breyta í lóðarmatsformúla sem gerð hefur verið grein fyrir í ákvörðun stofnunarinnar frá 28. febrúar 2002.“

Kæra vegna endurmats fasteignamats lóðar.

„Fasteignamat eignar skiptist í tvennt; fasteignamat húss og fasteignamat lóðar. Samanlögð eiga þessi möt að endurspeglu 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.“

Erindi þetta var sent Reykjanesbæ til umsagnar með bréfi dags. 14. ágúst 2003.

Umsögn Reykjanesbæjar barst með bréfi 21. ágúst 2003. Þar segir:

„Reykjanesbær kemst að þeirri niðurstöðu, að núgildandi lóðarmat er í samræmi við þær matsreglur sem FMR notar, og hafa verið í gildi frá 15. september 2001.

Samkvæmt reglugerð um fasteignamat skal mat lóða miðast við sannanlegt söluverð þeirra, og [við] teljum að núgildandi mat geri það mun betur en eldra mat.“

Umsögn þessi var send kæranda til kynningar með bréfi 4. september 2003.

Athugasemdir kæranda við greinargerð Fasteignamats ríkisins og umsögn Reykjanesbæjar barst með bréfi dags. 12. september 2003.

Þar segir m.a.:

„Nánar um lóðina: Forsendur fyrir húsbyggingu á lóðinni voru þær, að hún stæði ofarlega við fáfarna og lokaða götu með fremur litlum einbýlishúsum. Um langt árabíl var húsið nr. 44 efsta hús í götunni, mengun óveruleg og bílslys fá eða engin. Suðurhlið lóðarinnar, götumegin, nýttist ágætlega til útivistar á sumrin. Nú er lóðin við eina mestu umferðaræð í bænum. Suðurhluti hennar er ónothæfur til útivistar, út af mengun og ónæði af bílaumferð. Nágranni kæranda brá á það ráð að reisa “sólþall” norðantil á lóð sinni, í skugganum af húsinu, til að geta farið út undir bert loft. Hávaði af umferð gerir erfitt að sofa sunnanmegin í húsi kæranda. Gluggatjöld þeim megin í húsinu verða svartgrá af sóti frá umferðinni, nema gluggar séu lokaðir. Bæjarfélaginu mega vera ljósir þessir alvarlegu gallar á skipulagi. Byggð var hraðahindrun rétt hjá húsi kæranda, en hún var fjarlægð nokkrum árum seinna. Bannað var með máluðum götukanti að leggja bílum andspænis húsinu, þær merkingar hafa síðan verið fjarlægðar. Þessi vandræðagangur ber vitni um að engar lausnir hafa fengist á þessum málum. Það er því ljóst að erfitt muna að sýna fram á að verðmæti þessara lóða hafi farið vaxandi. Til dæmis hefur í sumar þurft að auglýsa eitt af næstu húsum á nauðungaruppboði, í stað þess að selja það á almennum markaði.“

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem fyrir Yfirfasteignamatsnefnd lágu þegar erindi þetta barst óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í málinu með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 7. júlí 2003 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 31. mars 2004.

Yfirfasteignamatnefnd gekk á vettvang hinn 25. mars 2004 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Guðmundur Magnússon, Agnar Gústafsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Eignin var skoðuð í fylgd Guðlaugar Halsör Sigvarðsdóttur, þinglýstum eiganda.

Lýsing fasteignar

Lóðin er við fjölfarna umferðargötu. Nokkur gömul tré eru á lóðinni en ekki annar gróður utan grass.

Húsið er greinilega mjög illa farið hið ytra, bæði veggir og þak, sem er gamalt valmaþak án þakrenna og niðurfalla.

Hið innra þarfnast íbúðin einnig mikils viðhalds. Forhitari er í húsinu og geislahitun. Á húsinu eru 9 gluggar, þar af 5 gamlir með mixuðu gleri og lélegum gluggapóstum, en 4 nýlegir með tvöföldu verksmiðjugleri.

Húsið er steipt og einlyft, talið byggt 1962. Íbúðin er forstofa, 4 herbergi, eldhús, bað, hol og þvottahús sem jafnframt er geymsla. Teppi er á öllum gólfum nema svefnherbergi, eldhúsi og þvottahúsi. Allir veggir múrhúðaðir og málaðir, loft einnig. Hurðir spónlagðar úr eik og lakkaðar, svo og karmar og gerekti.

Forstofa er teppalögð og án skápa. Í holi (skála) eru málaðir skápar og fatahengi, lélegt teppi á gólfi. Í stofu og tveimur herbergjum er sémilegt teppi á gólfum og engir skápar. Í svefnherbergi er dúkur á gólfi, sem er farinn að láta á sjá, og laus skápur. Í eldhúsi er gömul máluð innrétting, Rafhaeldavél og dúkflísar á gólfi. Í baðherbergi eru flísar að mestu á veggjum, lítill málaður skápur og teppi á gólfi. Í þvottahúsi, sem áður var einnig kyndiklefi, eru litlar en gallaðar mosaikflísar á gólfi og dyr út í garð. Óinnréttað og óeinangrað geymsluloft er yfir íbúðinni. Þar gætir nokkurs leka frá þaki, einkum við reykháfinn. Raflagnir eru gamlar og úreltar og vatnsleiðslur þarfnast endurnýjunar.

Eigandi tók fram að hús við þessa götu séu illseljanleg út af hávaða og mengun frá bílaumferð daga og nætur, sem aldrei var gert ráð fyrir þegar þetta hús var byggt um 1960-1962, sbr. laust blað sem eigandi afhenti við skoðun. Eigandi tók einnig fram að hún teldi fasteignamatið „út í bláinn“. Að öðru leyti vísar hún til kærunnar.

Stærð hússins er skráð 122,9 m² og stærð lóðar er 432,0 m².

Hið kærða fasteignamat, miðað við 15. september 2001 nemur kr. 8.658.000 sem skiptist í húsmat kr. 7.234.000 og lóðarmat kr. 1.424.000. Tilefni kærunnar er hin mikla hækkun lóðarmatsins.

Niðurstaða

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 mat lóðar eru þannig nátengd og getur breyting á einum þætti kallað á breytingu á öðrum þannig að rétt heildarmat sé tryggt. Yfirfasteignamatsnefnd taldi rétt með hliðsjón af framansögðu að rita kæranda fyrirspurnarbréf, sem dagsett er 18. mars 2004,

til að óska upplýsinga um hvort kæran varði „eingöngu skiptingu heildarmatsverðs milli húss og lóðar, eða hvort þess sé jafnframt krafist að lækkun á lóðamati hafi áhrif á heildarmat fasteignarinnar til lækkunar.“

Í svarbréfi (tölvupósti) kæranda dags. 23. mars 2004 segir:

„Eins og ég upplýsti í símanum, þá fögnum við því að farið verði í vettvangsskoðun næstkomandi fimmtudag 25. mars kl. 17:00.

Við fögnum því jafnframt að þið munuð skoða bæði lóð og hús eins og þú upplýstir í símtalinu fyrir í dag.“

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 solum.....“

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.“

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.

Verulegur hluti af verðmæti lóðar í þéttbýli er gjöld sem greiða þarf til viðkomandi bæjarfélags. Í þessu tilviki nema gatnargerðargjöld og byggingarleyfisgjald af einbýlishúsi af þessari stærð í Keflavík um einni milljón króna. Að teknu tilliti til legu lóðarinnar við mikla umferðargötu þykir fasteignamat hennar hæfilega ákveðið kr. 1.100.000, miðað við verðlag fasteigna í nóvember árið 2000.

Fyrri fasteignamat hússins kr. 6.063.000, miðað við verðlag fasteigna í nóvember árið 2000, skal standa óbreytt.

Heildarfasteignamat fasteignarinnar ákveðst því kr. 7.163.000. miðað við verðlag fasteigna í nóvember 2000.

ÚRSKURÐARORÐ

Heildarfasteignamat fasteignarinnar Vesturgata 38 í Keflavík, fastanúmer 209-1266, eign Guðlaugar Halsör Sigvardsdóttur, kt. 070131-4049, ákveðst kr. 7.163.000 miðað við verðlag fasteigna í nóvember árið 2000. Þar af stendur fasteignamat hússins óbreytt, kr. 6.063.000 en fasteignamat lóðar ákveðst kr. 1.100.000.

Guðmundur Magnússon

Agnar Gústafsson

Andrés Svanbjörnsson