

Ár 2010, fimmtudaginn 25. mars, var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 10/2009 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dagsettu 15. desember 2009 kærir Hilmir Hilmisson, kt. 130951-2879, úrskurð Fasteignaskrár Íslands dagsettan 19. nóvember 2009 um fasteignamat fasteignar hans og Ingibjargar Elínar Björnsdóttur, kt. 050161-4399, að Blikanesi 18 í Garðabæ, fastanúmer 206-9365, sem taka skyldi gildi 31. desember 2009.

Krafa kæranda er að fasteignamat eignarinnar verði lækkað umtalsvert. Í kærubréfi segir m.a.:

„Rökin fyrir beiðni þessari eru m.a. þau að kaupsamningar frá árunum 2005 og 2007 eru notaðir til viðmiðunar. Eins og alþjóð veit þá var hið svokallaða góðæri á fleygiferð og húsnæðisverð var sprengt upp í ákveðnum hverfum af mönnum sem höfðu auðveldan aðgang að fjármagni. Að nota kaupverð á 3 fasteignum frá þessum tíma til grundvallar á mati annarra fasteigna er ósanngjarnt og endurspeglar engan veginn verð annara eigna og því er þessari aðferð mótmælt. Í Morgunblaðinu 27. nóvember síðastliðinn kemur fram á bls. 8 að fasteignaverð hafi lækkað að raungildi um 35,9% frá ársbyrjun 2008. Því mótmæli ég hækkun upp á um 29% milli ára á fasteign minni og ítreka þá beiðni mína að fasteignamat á fasteigninni Blikanes 18 210 Garðabæ verði lækkað umtalsvert. Ég minni einnig á það að undirritaður hefur búið í fasteigninni frá árinu 1983, húsið er ca. 40 ára gamalt og er í upphaflegu ástandi.“

Yfirfasteignamatnefnd óskaði með bréfum dagsettum 8. janúar 2010 eftir umsögnum frá Fasteignaskrá Íslands og Garðabæ.

Umsögn Fasteignaskrár Íslands er dagsett 26. janúar 2009. Þar segir m.a.:

„Eigendur fasteignarinnar gerðu athugasemd við tilkynnt fasteignamat fyrir árið 2010. Athugasemdin barst með tölvupósti dags. 1. júlí 2009. Hækkun milli ára var mótmælt þar sem verð á fasteignum fari hríðlækkandi og húsið sé orðið 40 ára gamalt og í upprunalegu ástandi. Stofnunin tilkynnti sveitarfélaginu Garðabæ um athugasemdina með bréfi dags. 13. júlí 2009 og gaf því kost til þess að koma með athugasemdir sem það gerði ekki.“

Endurskoðun á tilkynntu fasteignamati fór fram hjá Fasteignaskrá Íslands í kjölfarið og var niðurstaða hennar að matið skyldi standa óbreytt. Úrskurður þess efnis var sendur eigendum með bréfi dags. 19. nóvember sl. 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.“

Þá eru í bréfi Fasteignaskrár raktar helstu breytingar sem urðu á framkvæmd fasteignamats með lögum nr. 83/2008 um breytingu á lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Því er meðal annars lýst að árlegt endurmat fasteignamats komi nú í stað árlegs framreiknings áður og að fasteignamat miðist nú við verðlag í febrúarmánuði næst á undan matsgerð enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar.

Fram kemur að endurmat fasteigna byggist að stórum hluta á upplýsingum um eiginleika hvernar eignar og um gangverð á fasteignamarkaði samkvæmt þinglýstum kaupsamningum. Fasteignamat íbúðarhúsnæðis sé metið með markaðsaðferð. Gert sé reiknilíkan sem lýsi sambandi gangverðs við stærð, gerð og staðsetningu eigna. Búin sé til reikniformúla sem reikni gangverð þannig að mismunur milli hins reiknaða

verðs og kaupverðs samkvæmt kaupsamningum verði sem allra minnstur. Gerðar hafi verið 11 matsformúlur, 6 fyrir sérbylí og 5 fyrir fjölbylí, í samræmi við 44 þúsund kaupsamninga um land allt.

Síðan segir:

„Samningar þeir sem birtir eru í bréfi stofnunarinnar dags. 19. nóvember 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 hærra en framreiknað raunverð og því var ekki ástæða til að ætla útreiknað fasteignamat á svæðinu of hátt.

Á mynd þeirri sem sýnir tímaleiðréttinguna má sjá að þróun verðs á sérbylí á höfuðborgarsvæðinu hefur verið á þá leið að verð hefur lækkað frá áramótum 2007-2008. Enda má sjá að fasteignamat 2010 fyrir eignirnar sem notaðar eru til samanburðar er yfirleitt lægra en kaupverð þeirra á þeim tíma sem þær gengu kaupum og sölum og alltaf lægra en framreiknað kaupverð. Sú lækun sem m.a. Morgunblaðið hefur fjallað um, hefur því verið tekin til greina í reiknilíkani því sem notað er við útreikning á fasteignamati 2010. Upplýsingar þær sem Morgunblaðið byggir sína frétt á eru trúlega markaðsupplýsingar sem stofnunin birtir reglulega, en þær sömu upplýsingar eru notaðar eru við gerð á reiknilíkönunum fyrir fasteignamat. Það er þó ekki hægt að fullyrða um þessa tilteknu frétt sem kærandi vísar í.

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 lækkað fasteignaverð.

Aldur fasteigna er ein af þeim breytum sem notaðar eru við útreikning mats og hefur því verið tekið tillit til þess að fasteign sú er þetta mál fjallar um er byggð árið 1968, afskriftir vegna þessa nema 18,2% miðað við nýja sambærilega eign. Í meðfylgjandi skýrslu um fasteignamat 2010 má sjá á blaðsíðu 24 þær breytur sem skoðaðar eru þegar fasteignir eru bornar saman og samhengi eiginleika fasteigna og kaupverðs úr kaupsamningum fundið. Tillit hefur því verið tekið til aldurs fasteignarinnar við útreikning fasteignamats.

Hér má sjá þær upplýsingar sem áhrif hafa á mat Blikanes 18 í Garðabæ, en þessar upplýsingar eru aðgengilegar á heimasíðu stofnunarinnar.

Eign	
Fastanúmer	206-9365
Heiti	Blikanes 18-0101
Flokkun	Einbýlishús
Bygging	
Staða	Fullgert
Byggingarár	1968
Byggingarefni	Steypa
Flatarmál (m²)	
Íbúð á hæð	321,0
Bílskúrar í séreign	42,6
Lóð (hlutdeild eignar)	1216,0
Aðstaða o.fl.	
Fjöldi baðkara	1
Fjöldi sturta	2
Fjöldi klósetta	3
Fjöldi hæða í íbúð	2
Ummál húss	69,4
Meðal flatarmál hæða í húsi	181,8
Matssvæði	
Matssvæði	Garðabær, Arnarnes

Svokallað endurstofnverð fasteignarinnar Blikanes 18 er 65.513 þús. krónur og afskrifað endurstofnverð 51.242 þús. krónur m.v. byggingavísitölu 474,2. Eignin var síðast skoðuð 2. nóvember 1992.

Heildarfasteignamat fasteignarinnar fyrir árið 2010 var ákvarðað 78.300 þús. krónur, þar af er mat lóðar 20.700 þús. krónur. Hjalagt fylgir skýrsla um fasteignamat 2010, bréf Garðabæjar dags. 13. júlí 2009 auk ljósrita af kaupsamningum þeim sem vísað var í í úrskurði Fasteignaskrár Íslands dags. 19. nóvember sl. Skýrslan útskýrir vel hvaða þættir hafa áhrif á útreikning matsins og hvernig það er unnið.“

Umsögn Garðabæjar er dagsett 27. janúar 2010. Þar er af hálfu Garðabæjar gerð krafa um staðfesting hins kærða úrskurðar með vísan til forsendna hans. Vísað er til þess að í úrskurðinum komi fram að við mat á verðmæti eignarinnar hafi verið lagðir til grundvallar kaupsamningar sambærilegra eigna í sama hverfi og verði að telja að þeir endurspegli markaðsverðmæti eignarinnar.

Umsögn Fasteignaskrár Íslands var send kæranda til kynningar með bréfi dagsettu 28. janúar 2010 og umsögn Garðabæjar með bréfi dagsettu 5. febrúar 2010 og honum gefinn kostur á að koma með athugasemdir. Frekari athugasemdir bárust ekki frá kæranda.

Yfirfasteignamatsnefnd fór í vettvangsgöngu að Blikanesi 18 þriðjudaginn 9. febrúar 2010. Í henni tóku þátt af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar Pétur Stefánsson, Björn Karlsson og Guðný Björnsdóttir ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Á vettvangi var kærandi, Hilmir Hilmisson. Ekki var mætt af hálfu Garðabæjar.

Gengið var um húsið og það skoðað í fylgd kæranda. Umrædd eign er einbýlishús á tveim hæðum (pallahús), steinsteypt með flötu þaki, byggð 1968, skráð stærð 363,6 m² að meðtöldum bílskúr.

Fyrsta hæð er á tveim pöllum. Á efra palli eru stór setustofa/borðstofa, eldhús með borðkrók, aringryfja, gangur, forstofa, þvottahús og bakinnangangur. Loft á efra palli er viðarklætt milli trébita. Veggir eru með viðarþiljum en málaðir í eldhúsi og þvottahúsi. Parket á gólfum nema korkur í eldhúsi, flísar í aringryfju og á gangi en dúkur í þvottahúsi. Í stofu er stór arinn, þar er einnig rennihurð út í garð. Í eldhúsi er góð innrétting og eldhústæki. Á neðra palli eru sjónvarpsherbergi, gangur, gufuklefi, tvær geymslur, kyndiklefi, lítil snyrting, bakdyrainngangur og bílskúrgangur. Sjónvarpsherbergið er hraunað og málað en parket á gólfi. Þar er lágt undir loft. Snyrtingin er flísalögð í hólf og gólf með salerni og handlaug. Flísar eru á gólfum í gufuklefa, bakdyrainngangi og bílskúrgangi. Veggir og loft að öðru leyti málað.

Önnur hæð er svefnálma hússins. Þangað liggur steypur eikarklæddur stigi úr holi. Á annarri hæð er hjónaherbergi, snyrting, baðherbergi, tvö rúmgóð svefnherbergi og eitt minna og gangur. Veggir í svefnherbergjum eru málaðir og texplötur í loftum en parket á gólfum. Baðherbergi og snyrting eru flísalögð í hólf og gólf. Í baðherbergi er salerni, vaskur, baðker, lítil baðinnrétting og halogen lýsing.

Innangengt er á 1. hæð í tvöfaldan bílskúr með rafdrifnum bílskúrshurðum. Veggir og loft í bílskúr er múrspautað og málað en epoxymáling á gólfi. Timburgluggar eru í húsinu með tvöföldu gleri. Innihurðir eru spónklæddar með aski. Lofthitun er á efri palli á 1. hæð en ofnar annarsstaðar í húsinu. Húsið er hraunað að utan en sléttir

málaðir fletir yfir gluggum. Þak er pappalagt og flasningar á þakköntum. Ástand hússins er í meginatriðum gott en hraunhúð þó farin að losna á blettum.

Niðurstaða.

Af hálfu kæranda er þess krafist að fasteignamat fasteignarinnar Blikaness 18 í Garðabæ verði lækkað umtalsvert.

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, náttúruvegur 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.“

Hið kærða fasteignamat Blikaness 18 er tók gildi 31. desember 2009 er 78.300 þús. krónur. Þar af er mat lóðar 20.700 þús. krónur. Matið miðast við verðlag í febrúarmánuði 2009, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 og 15. gr. laga nr. 83/2008. Við ákvörðun fasteignamatsins var byggt á matslíkani sem lýsir sambandi kaupverðs og skráðra eiginleika fasteigna svo sem stærð, gerð, búnaði og staðsetningu eignar.

Í kærubréfi er vísað til þess að kaupsamningar sem Fasteignaskrá Íslands noti til viðmiðunar séu frá árunum 2005 og 2007 þegar svokallað góðæri hafi verið á fleygiferð. Að nota kaupverð á þrem fasteignum frá þessum tíma til grundvallar mati annarra fasteign sé ósanngjarnt og endurspegli engan veginn verð annarra eigna og er þeirri aðferð mótmælt. Einnig er í kæru vísað til þess að húsið sé 40 ára gamalt og sé í upphaflegu ástandi.

Það er vel þekkt að verulega hægði á verðþróun eigna í sérbylí þegar erfiðleika tók að gæta í íslensku efnahagslífi á árinu 2007 og var verðlag í þessum flokki eigna þegar tekið að lækka allnokkru fyrir bankahrunið í október 2008. Í greinargerð Fasteignaskrár Íslands dagsettri 26. janúar 2009 kemur fram að kaupverð tilvitnaðra fasteigna í hinum kærða úrskurði hafi verið framreiknað til verðlags í febrúarmánuði 2009 með tímaleiðréttingu matslíkans sem sjá megi á mynd 111-1 (bls. 49) í skýrslu um fasteignamat 2010. Mynd tímaleiðréttingar matslíkans sýnir m.a. lækkun verðs sérbylís á höfuðborgarsvæðinu frá áramótum 2007-2008. Þá er framreiknað kaupverð fasteigna á Arnarnesi sem seldust árin 2005 og 2006 og Yfirfasteignamatnefnd hefur upplýsingar um almennt lægra en upphaflegt kaupverð þeirra. Samkvæmt því verður ekki annað séð en að tekið hafi verið tillit til verðlagsþróunarinnar 2007 og 2008 við framreikning kaupverðs fasteigna og ákvörðun fasteignamats fyrir árið 2010.

Húseignin Blikanes 18 er einbýlishús á tveim hæðum (pallahús), steinsteypt með flötu þaki, skráð byggingarár er 1968 og skráð stærð 363,6 m² að meðtöldum 42,6 m² bílskúr. Lóðin sem húsið stendur á er 1216 m² eignarlóð. Í greinargerð Fasteignaskrár Íslands kemur fram að afskrift eignarinnar vegna aldurs er í fasteignamati 18,2% miðað við nýja sambærilega eign. Húseignin var í upphafi mjög vönduð að allri gerð og mikið lagt í bæði hönnun hennar og efnisval. Með vísan til þess og þess að ástand eignarinnar er í meginatriðum gott þykir ástæða til að ætla að eignin sé hlutfallslega verðmæt.

Ekki verður séð að sérstakar aðstæður varðandi fasteignina leiði til frávika frá almennum forsendum fasteignamats. Með vísan til þess og annars sem að framan er rakið telur Yfirfasteignamatsnefnd ekki tilefni til breytinga á fasteignamati því sem gildi tók þann 31. desember 2009. Samkvæmt því ber að staðfesta hinn kærða úrskurð.

Úrskurðarorð

Úrskurður Fasteignaskrár Íslands, um fasteignamat Blikaness 18 í Garðabæ, fastanúmer 206-9365, sem taka skyldi gildi þann 31. desember 2009, er staðfestur.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Björn Karlsson