

Ár 2012, miðvikudaginn 18. apríl, var af yfirfasteignamatsnefnd í máli nr. 3/2012 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dagsettu 17. janúar 2012, sem barst yfirfasteignamatsnefnd 30. janúar 2012, kærði Elzbieta Krystyna Elisson, kt. 010155-2829, til yfirfasteignamatsnefndar endurmat Þjóðskrár Íslands á fasteign hennar við Fellabrekku 3, fastanúmer 211-5003, Grundarfjarðarbæ, fyrir árið 2012. Í kærinni mótmælir hún hækkun um 50,1% á fasteignamati eingarinnar milli árana 2011 og 2012.

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði eftir umsögn frá Þjóðskrá Íslands og Grundarfjarðarbæ með bréfum dags. 10. febrúar 2012. Þjóðskrá Íslands skilaði umsögn 2. mars 2012. Grundarfjarðarbær skilaði umsögn 6. mars 2012.

Með bréfi dags. 6. mars 2012 var kæranda gefið tækifæri til að gera athugasemdir við umsögn Þjóðskrár Íslands. Athugasemdir bárust ekki.

Yfirfasteignamatsnefnd fór á vettvang og skoðaði eignina 31. mars 2012. Málið var tekið til úrskurðar 18. apríl 2012.

Sjónarmið kæranda.

Í kæru kemur fram að flest sambærilegt húsnæði í Grundarfirði hafi hækkað um 37-38% en ekki 50,1% eins og húsnæði kæranda. Fellabrekka 3 sé með fallettri húsum á svæðinu og standi á fallettri lóð með miklu útsýni. Engu að síður sé þörf á miklum endurbótum á eigninni, svo sem á gólfi í eldhúsi og á svölum og múrsteinsklæðningu utanhúss ásamt steinpalli og tröppum. Ýmsum endurbótum á gluggum sé ekki lokið. Kærandi telur að 30.000.000 kr. sé óraunhæft mat Þjóðskrár Íslands á markaðsverði eignarinnar þar sem ekki eitt einasta tilboð hafi borist í hana þótt hún hafi verið skráð til sölu á fasteignasölu í heilt ár, sölur séu einkum eignaskipti með milligjöf sem endurspegli ekki raunverulegt verð. Þá sættir kærandi sig ekki við þá skýringu Þjóðskrár Íslands á hækkun fasteignamats milli ára að hið gamla mat hafi verið rangt.

Sjónarmið Grundarfjarðarbæjar.

Í umsögn Grundarfjarðarbæjar kemur fram að fasteignamat íbúðarhúsnæðis í Grundarfirði er allt of hátt miðað við raunverð. Sölur undanfarið hafi verið yfirtökur banka og einhver skipti á fasteignum þar sem sumir segi uppgefið verð á samningum ekki raunverð. Beinar sölur séu alveg hverfandi fáar.

Sjónarmið Þjóðskrár Íslands.

Í umsögn Þjóðskrár Íslands er rakið að kærandi hafi óskað eftir endurmati fasteignamats fyrir árið 2012. Húsið hafi verið skoðað af matsmanni 13. september 2011. Með bréfi 19. september 2011 hafi kæranda verið tilkynnt sú ákvörðun Þjóðskrár Íslands að endurskoðun fasteignamats 2012 hefði leitt í ljós að ekki væri tilefni til matsbreytinga og skyldi áður tilkynnt fasteignamat fyrir árið 2012 standa óbreytt.

Þann 10. október 2011 óskaði eigandi eftir rökstuðningi sem veittur var með bréfi dags. 27. október 2011. Þar kemur fram m.a. að húsið sé með fallegri húsum í Grundarfirði og standi á fallegri lóð með miklu útsýni, steinsteypt með nýrri múrsteinsklæðningu, nýjum gluggum og gleri. Sambærilegt, en minna hús hafi nýlega verið selt í Grundarfirði á 30.000.000 kr. sem geri fermetraverð upp á 172.712 kr. Fleiri nýlegir kaupsamningar úr Grundarfirði um sambærilegar eignir gefi meðaltalsfermetraverð upp á 124.765 kr. Sé því fasteignamatið á Fellabrekku 3 að mati Þjóðskrár Íslands rétt ákvarðað 30.100.000 kr.

Ákvörðun Þjóðskrár Íslands um fasteignamat Fellabrekku 3 fyrir árið 2012 hafi svo kærð verið til yfirfasteignamatsnefndar með bréfi dags. 17. janúar 2012.

Þjóðskrá rekur að gert hafi verið reiknilíkan með aðhvarfsgreiningu sem lýsi stærð, gerð og staðsetningu eigna. Búin hafi verið til reikniformúla sem reikni gangverð þannig að mismunur milli hins reiknaða verðs og kaupverðs samkvæmt kaupsamningum verði sem allra minnstur. Þannig hafi verið fyrir útreikning fasteignamats 2012 gerð 10 líkön fyrir mismunandi markaðssvæði í eignaflokka. Fimm fyrir sérbylí og fimm fyrir fjölbylí, í samræmi við tæplega 33 þúsund kaupsamninga um land allt.

Þá segir í umsögninni að skráð matsverð fasteignar skuli vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma sem ætla megi að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúar næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúar, sbr. 27. gr. laga nr. 6/2001.

Í umsögn Þjóðskrár Íslands er fjallað um matsformúlur fyrir sérbylí á matssvæði nr. 1920 sem er Grundarfjörður og bent á að matssvæðisstuðull þar hafi hækkað úr 0,86845 í 1,31779 milli árána 2011 og 2012. Matssvæðisstuðull sýni áhrif staðsetningar á verðmæti og sé unninn úr sölutölum sem séu samanburðarhæfar og mæli staðsetningaráhrif.

Loks tekur Þjóðskrár Íslands fram að fasteignin Fellabrekka 3 hafi verið metin á hverju ári eins og aðrar fasteignir og nýtt fasteignamat kynnt á hverju ári. Matsgerð sú er kærandi leggi fram með kæru til yfirfasteignamatsnefndar staðfesti að eignin hafi áður verið of lágt metin.

Niðurstaða.

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 á þá leið að skráð matsverð fasteigna skuli vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma sem ætla megi að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar. Sé gangverð fasteignar ekki þekkt skuli 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.

Þá segir í 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001 á þá leið að við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skuli 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.

Í þessu máli liggur fyrir að við ákvörðun fasteignamats fyrir árið 2012 hefur Þjóðskrá notað matslíkan þar sem byggt er á skráðum upplýsingum um eiginleika eignar, svo sem um stærð, gerð, búnað, staðsetningu, aldur og notkun. Jafnframt að stuðst hefur verið við upplýsingar úr þinglýstum kaupsamningum yfir sambærilegar eignir á sama svæði. Að mati yfirfasteignamatsnefndar er þessi aðferð við ákvörðun fasteignamats í samræmi við ákvæði 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001.

Þessum almennu aðferðum var beitt varðandi útreikning á fasteignamati fyrir Fellabrekku 3 fyrir árið 2012. Ekki verður séð af gögnum málsins að fasteignamat eignarinnar sé almennt of hátt. Á hitt ber að líta að við vettvangsgöngu yfirfasteignamatsnefndar var staðfest að húsið þarfnast viðhalds. Meðal annars eru í húsinu greinileg ummerki um raka og klæðning utan á húsinu kallar á viðhald. Þá er bílskúr ófrágenginn að innan og múrhúð á svölum þarfnast endurbóta. Þykir því rétt að mati yfirfasteignamatsnefndar að taka nokkuð tillit til ástands eignarinnar við ákvörðun húsmats hennar. Nefndin telur fasteignamat eignarinnar hæfilega ákvarðað 27.310.000 kr., þar af lóðarmat óbreytt 4.230.000 kr.

Úrskurðarorð

Fasteignamat 2012 fyrir Fellabrekku 3, fastanúmer 211-5003, Grundarfjarðarbæ, telst hæfilega ákvarðað 27.310.000 kr., þar af lóðarmat kr. 4.230.000 kr.


Reykjavík, 18. apríl 2012,



Jón Haukur Hauksson



Inga Hersteinsdóttir



Ásta Þórarinsdóttir