

Ár 2010, miðvikudaginn 12. maí, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 6/2010 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dagsettu 11. janúar 2010, kærir Guðrún Schmidhauser, kt. 160668-4749, úrskurð Fasteignaskrár Íslands dagsettan 19. október 2009 um fasteignamat fasteignar hennar að Reynimel 24 í Reykjavík, fastanúmer 202-7339, vegna ársins 2010. Krafist er 20% lækkunar á fasteignamati.

Rök kæranda samkvæmt kærubréfi eru að fasteignamat eignarinnar 2010 miðist ekki við staðgreiðslu kaupverðs í febrúar 2009, þar sem enginn kaupsamningur hafi átt sér stað á sambærilegri fasteign, heldur á uppreikningi á kaupsamningum frá árunum 2004-2008. Þá sé óskiljanlegt að fasteignamat 2010 á eigninni hækki eftir hrun fjármálakerfis Íslands í október 2008 sem hafi strax haft áhrif á lækkun fasteignaverðs. Það sé röng reikningsaðferð að reikna fasteignamat eingöngu út frá söluverði seldra fasteigna en með því endurspegli fasteignamatið eingöngu verðlag auðseljanlegra og eftirsóttara eigna.

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfum dagsettum 29. janúar 2010 eftir umsögnum frá Fasteignaskrá Íslands og Reykjavíkurborg.

Umsögn barst ekki frá Reykjavíkurborg. Greinargerð Fasteignaskrár Íslands er dagsett 26. janúar 2009. Þar er lýst málsmeðferð stofnunarinnar í kjölfar athugasemda kæranda með bréfi dagsettu 22. júlí 2009. Þá er í greinargerðinni 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 sérbýli og 5 fyrir fjölbýli, í samræmi við 44 þúsund kaupsamninga um land allt.

Þá segir í greinargerðinni:

„Samningar þeir sem birtir eru í bréfi stofnunarinnar dags. 19. 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.

Á mynd þeirri sem tímaleiðréttingin er sýnd má sjá að þróun verðs á sérbýli á höfuðborgarsvæðinu hefur verið á þá leið að verð hefur lækkað frá áramótum 2007-2008. Enda má sjá að fasteignamat

2010 fyrir allar eignirnar sem notaðar eru til samanburðar er lægra en framreiknað kaupverð. 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 og hrun efnahagslífsins í október 2008 hafði í för með sér 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 föngum 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 fyrirbyggjandi. Við skoðun er farið yfir verðmætaflokkun rýma, þ.e. hvort rými sé t.d. bílskúr eða íbúðarrými, og ástand og gæði mannvirkis metið....

Matsformúla fyrir fjölbýli á höfuðborgarsvæðnu grundvallaðist á 23.652 kaupsamningum frá árunum 2004 til 2009. Reynimelur 24 tilheyrir verðsvæði nr. 70 sem kallast Melar – að sjó. Hlutfallslegt verðmæti þess svæðis ákvarðaðist af 411 kaupsamningum á því svæði. Eignir á þessu svæði eru t.d. 14,6% hærri en eignir á verðsvæði 150 sem er Seljahverfi, og um 10% lægra en eignir í Suður-Þingholtum (verðsvæði 31). Samanburð við önnur hverfi má skoða nánar í töflu II-3 á blaðsíðu 38 í skýrslu um fasteignamat 2010.

Hér má sjá þær upplýsingar sem áhrif hafa á mat Reynimel 24 í Reykjavík, en þessar upplýsingar eru aðgengilegar á heimasíðu stofnunarinnar.

Eign	
Fastanúmer	202-7339
Heiti	Reynimelur 24 01-0101
Flokkun	Íbúðareign
Bygging	
Staða	Fullgert
Byggingarár	1946
Byggingarefni	Steypa
Flatarmál (m2)	
Íbúð á hæð	119,5
Geymsla o.fl.	14,0
Bílskúrar í séreign	21,7
Svalir	3,6
Aðstaða o.fl.	
Fjöldi baðkara	1
Fjöldi klósetta	1
Er lyfta í húsi	Nei
Aðalhæð íbúðar	01
Fjöldi hæða í íbúð	1
Fjöldi íbúða í húsi	4
Fjöldi íbúða í fasteign	1
Matssvæði	
Matssvæði	Melar – að sjó

Eignin var síðast skoðuð 19. nóvember 2001. Heildarfasteignamat eignarinnar fyrir árið 2010 var ákvarðað 32.050 þús. krónur þar af er lóðarmat 5.370 þús. kr.“

Greinargerð Fasteignaskrár Íslands var send kæranda til kynningar með bréfi dagsettu 20. apríl 2010 og henni gefinn kostur á að koma með athugasemdir. Frekari athugasemdir bárust ekki frá kæranda. Fasteignin var ekki skoðuð af Yfirfasteignanefnd þar sem boðuð vettvangsganga var afþökkuð af kæranda.

Niðurstaða.

Af hálfu kæranda er þess krafist að fasteignamat fasteignar hennar að Reynimel 24 í Reykjavík verði lækkað um 20%.

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.“

Hið kærða fasteignamat Reynimels 24, fastanúmer 202-7339, er tók gildi 31. desember 2009 er 32.050.000 krónur. Þar af er mat lóðar 5.380.000 krónur. Matið miðast við verðlag í febrúarmánuði 2009, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 og 15. gr. laga nr. 83/2008. Skráð stærð fasteignarinnar er 155,2 m² og byggingarár 1946.

Í kærubréfi er vísað til þess að fasteignamat 2010 miðist ekki við staðgreiðslu kaupverðs í febrúar 2009 heldur á uppreikningi á kaupsamningum frá árunum 2004-2008. Óskiljanlegt sé að fasteignamat 2010 á eigninni hækki eftir hrun fjármálakerfis Íslands í október 2008 sem hafi strax haft áhrif á lækkun fasteignaverðs. Það sé röng reikningsaðferð að reikna fasteignamat eingöngu út frá söluverði seldra fasteigna en með því endurspegli fasteignamatið eingöngu verðlag auðseljanlegra og eftirsóttra eigna.

Með lögum nr. 83/2008 um breytingu á lögum nr. 6/2001 varð m.a. sú breyting að í stað árlegs framreiknings fasteignamats, með hliðsjón af breytingu á verðlagi fasteigna við kaup og sölu frá síðasta viðmiðunartíma matsins, kemur árlegt endurmat fasteigna. Við endurmat fasteignamats sem taka skyldi gildi 31. desember 2009 var byggt á matslíkani sem lýsir sambandi kaupverðs og skráðra eiginleika fasteigna svo sem stærð, gerð, búnaði og staðsetningu eigna. Að mati Yfirfasteignamatnefndar er sú aðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001.

Það er vel þekkt að verulega hægði á verðþróun fasteigna þegar erfiðleika tók að gæta í íslensku efnahagslífi á árinu 2007 og var verðlag 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. Mynd tímaleiðréttingar matslíkans í skýrslu um fasteignamat 2010 sýnir m.a. lækkun verðs fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2008 (bls. 52). Verður ekki annað séð en að tekið hafi verið tillit til verðlagsþróunar við framreikning kaupverðs fasteigna og ákvörðun almenns fasteignamats fyrir árið 2010. Framreikningur kaupverðs fjögurra fasteigna frá árunum 2006, 2007 og 2008 og tilgreindar eru í hinum kærða úrskurði styður þá niðurstöðu. Sérstaklega er á það bent að framreiknað kaupverð þeirra fasteigna sem seldust árin 2007 og 2008 er mun lægra en raunverulegt kaupverð þeirra.

Þegar litið er þeirra fjögurra fasteigna, sem eru á sama verðsvæði og Reynimelur 24 og telja má sambærilegar, sést að fasteignamat eignanna er í öllum tilvikum lægra en framreiknað kaupverð þeirra miðað við febrúar 2009. Sama gildir hvað varðar framreiknað kaupverð Reynimels 24 frá árinu 2004.

Af því sem að framan er rakið verður ekki ráðið að fasteignamat Reynimels 24 sé of hátt. Þá verður ekki séð að sérstakar aðstæður varðandi fasteignina leiði til frávika frá almennum forsendum fasteignamats enda er því ekki haldið fram af kæranda. Með vísan til þess 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 Reynimels 24 í Reykjavík, fastanúmer 202-7339, sem gildi tók þann 31. desember 2009, er staðfestur.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Friðrik Már Baldursson