

Ár 2010, fimmtudaginn 15. apríl, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 2/2010 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dagsettu 7. janúar 2010, kærir Guðlaugur Örn Þorsteinsson, kt. 030758-3909, úrskurð Fasteignaskrár Íslands dagsettan 15. október um fyrirhugað fasteignamat fasteignar hans og Ragnhildar Ingólfssdóttur, kt. 260355-4069, að Tjarnarstíg 20, Seltjarnarnesi, fastanúmer 206-8582 sem taka skyldi gildi 31. desember 2009.

Krafa kæranda er að fasteignamat eignarinnar verði lækkað a.m.k. í 70.300 þús. krónur. Í kærubréfi segir m.a.:

„Í svari FMR er kaupverð 3 eigna í nágrenni Tjarnarstígs 20 reiknað upp m.v. verðlag í febrúar 2009, sem stangast reyndar á við að mat skuli miðast við verðlag í nóvember ár hvert skv. heimasíðu FMR. En það er mun nærtækara, sér í lagi í núverandi árferði, í stað þess að byggja mat fyrir 2010 á nærri því árs gömlum tölum. Til viðbótar við áður gerðar athugasemdir geri ég athugasemd við þá staðreynd að nýtt fasteignamat á Tjarnarstíg 20 er hæst á hvern fermetra (429 þús. kr./m<sup>2</sup>) af öllum þeim eignum sem FMR tekur mið af til stuðnings matinu.

Ekkert mið er tekið af kaupverði þeirrar eignar sem verið er að meta. Þar sem það er greinilega grundvöllur fyrir mati hinna eignanna, þá er hér með farið fram á að jafnræðis sé a.m.k. gætt og mat á Tjarnarstíg 20 sé byggt á sömu forsendum og mat á öðrum eignum á svæðinu. Eignin var keypt á kr. 21,9 milljónir í janúar 2007 (sic), eða 70,3 mkr. uppreiknað m.v. íbúðarvísitölu í nóv.“

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfum dagsettum 25. janúar 2010 eftir umsögnum frá Seltjarnarnesbæ og Fasteignaskrá Íslands. Umsögn hefur ekki borist frá Seltjarnarnesbæ. Umsögn Fasteignaskrár Íslands er dagsett 10. febrúar 2009. Þar segir m.a.:

„Eftir móttöku athugasemdar frá eiganda var Seltjarnarnesbæ sent bréf dags. 24. júlí 2009 og framkomin athugasemd kynnt og óskað eftir sjónarmiðum sveitarfélagsins. Engar athugasemdir hafa borist vegna málsins frá sveitarfélaginu. Endurskoðun á tilkynntu fasteignamati fór svo fram hjá Fasteignaskrá Íslands í kjölfarið og var niðurstaða hennar að matið skyldi standa óbreytt. Úrskurður þess efnis var sendur eiganda með bréfi dagsettu 15. október 2009. 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 matsformúlu, 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. 15. 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 matsformúlu (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 er ekki langt frá framreiknuðu raunverði og því var ekki ástæða til að ætla útreiknað fasteignamat á svæðinu of hátt. Enn er áreitað að fasteignamat þeirra eigna sem vísað er til í úrskurðarbréfi er útreiknað samkvæmt formúlu en ekki byggt eingöngu á tilvísuðum kaupsamningum. Sama aðferð er því notuð við eign kæranda og eignir þær sem vísað er til í úrskurðarbréfi - enda er fasteignamat þeirra eigna ekki það sama og framreiknað kaupverð eins og sjá má í úrskurðarbréfi.

Í 28. gr. laga 6/2001 er kveðið svo á um 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. 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.

Hér má sjá þær upplýsingar sem áhrif hafa á mat Tjarnarstíg 20 á Seltjarnarnesi, en þessar upplýsingar eru aðgengilegar á heimasíðu stofnunarinnar.

<b>Eign</b>	
Fastanúmer	206-8582
Heiti	Tjarnarstígur 20 01-01-01
Flokkun	Einbýlishús
<b>Bygging</b>	
Staða	Fullgert
Byggingarár	1977
Byggingarefni	Steypa
<b>Flatarmál (m<sup>2</sup>)</b>	
Íbúð á hæð	156,0
Bílskúrar í séreign	61,2
Lóð (hlutdeild eignar)	1198,0
<b>Aðstaða o.fl.</b>	
Fjöldi baðkara	1
Fjöldi sturta	2
Fjöldi klósetta	2
Fjöldi hæða í íbúð	1
Ummál húss	58,5
Meðal flatarmál hæða í húsi	156,0
<b>Matssvæði</b>	
Matssvæði	Seltjarnarnes
Undirmatssvæði	Suðurströnd Seltjarnarness

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.

Svokallað endurstofnverð fasteignarinnar Tjarnarstígur 20 er 37.442 þús. krónur og afskrifað endurstofnverð 29.706 þús. krónur miðað við byggingarvísitölu 474,2 stig. Eignin var síðast skoðuð

29. nóvember 2002. Heildarfasteignamat íbúðarinnar fyrir árið 2010 var ákvarðað 93.250 þús. krónur þar af er lóðarmat 26.100 þús. krónur...

Umsögn Fasteignaskrár Íslands var send kæranda til kynningar með bréfi dagsettu 17. febrúar 2010 og honum gefinn kostur á að koma með athugasemdir. Frekari athugasemdir bárust ekki frá kæranda.

Yfirfasteignamatsnefnd fór í vettvangsgöngu að Tjarnarstíg 20 föstudaginn 19. febrúar 2010. Í henni tóku þátt af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar Pétur Stefánsson, Friðrik Már Baldursson og Guðný Björnsdóttir ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Gengið var á vettvang og eignin skoðuð hið ytra ásamt öllu umhverfi hennar. Hvorki var mætt af hálfu kæranda né Seltjarnarneskaupstaðar og því ekki unnt að skoða húsið að innan. Umrædd eign er einlyft einbýlishús með bílskúr. Skráð heildarstærð 217,2 m<sup>2</sup>, byggt 1977. Húsið er steinsteypt, múrað og málað og með bárujárni á þaki. Gluggar eru úr furu með tvöföldu gleri. Götumegin hússins er súlnagangur og flísalagðar stéttar. Sunnan við húsið er sólverönd og steyp setlaug. Ástand hússins er gott hið ytra. Húsið stendur á sjávarlóð á móti suðri.

### Niðurstaða.

Af hálfu kæranda er þess krafist að fasteignamat fasteignarinnar Tjarnarstígs 20, Seltjarnarnesi verði lækkað a.m.k. í kr. 70.300 þús. króna. Hið kærða fasteignamat er 93.250 þús. krónur þar af er mat lóðar 26.100 þús. krónur.

Í kærubréfi er vísað til þess að kaupverð þriggja eigna í nágrenni Tjarnarstígs 20 sé reiknað upp miðað við verðlag í febrúar 2009 í stað nóvembermánaðar sem sé mun nærtækara en að byggja á nærri því árs gömlum tölum. Þá eru gerðar athugasemdir við að nýtt fasteignamat eignarinnar sé hæst á hvern fermetra af þeim eignum sem Fasteignaskrá taki mið að til stuðnings mati og ekki tekið mið af kaupverði þeirrar eignar sem verið sé að meta.

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 fongum 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.“

Gangverð fasteigna á höfuðborgarsvæðinu er allvel þekkt og kemur fram í markaðs-könnunum Fasteignaskrár Íslands. Þessi þróun hefur sem kunnugt er verið ör á síðustu árum, ekki síst á Seltjarnarnesi sem sker sig nokkuð úr sbr. árlegar auglýsingar um framreikningsstuðla fasteignamats í Stjórnartíðindum.

Það er jafnframt vel þekkt að verulega hægði á verðþróun eigna í sérbyli þegar erfiðleika tók að gæta í íslensku efnahagslífi á árinu 2007 og var verðlag í þessum flokki eigna tekið að lækka nokkru fyrir bankahrun í október 2008. Fasteignaskrá Íslands er þessi þróun að sjálfsögðu vel kunn og tillit tekið til hennar við hina almennu ákvörðun fasteignamats fyrir árið 2010, sbr. sérrit stofnunarinnar um sama efni frá júlí 2009.

Umrædd eign er á sjávarlóð á eftirsóttum stað á Seltjarnarnesi. Í hinum kærða úrskurði Fasteignaskrár Íslands dagsettum 15. október 2009 er vísað til þriggja kaupsamninga „sambærilegra fasteigna“ frá árunum 2004 og 2005 sem allar eru staðsettar á sjávarlóðum.

Í greinargerð stofnunarinnar til Yfirfasteignamatsnefndar frá 10. febrúar 2010 kemur fram að kaupverð þessara eigna var framreiknað til verðlags í febrúarmánuði 2009 með „tímaleiðréttingu matslíkans sem sjá má á mynd 111-1 (bls. 49) í meðfylgjandi skýrslu um fasteignamat 2010“, þ.e. í áður nefndu sérriiti stofnunarinnar frá júlí 2009.

Í tveim tilfellum af þrem er fasteignamat viðkomandi eigna 2010 hærra en hinir framreiknuðu kaupsamningar með þessum hætti. Bendir það til þess að fasteignamat sambærilegra eigna á Seltjarnarnesi kunni að vera nokkuð hátt. Kærandi bendir á í bréfi sínu að eign hans hafi verið keypt á 21,9 m.kr. í janúar 2007 (sic), væntanlega janúar 1997 sbr. eigendaskráning Fasteignaskrár Íslands. Uppreiknað verð sé 70,3 m.kr. m.v. íbúðarvísitölu í nóv. 2009. Hér skal að gefnu tilefni minnt á að fasteignamat miðast nú við verðlag í febrúarmánuði sbr. breyting sem varð á 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 með 15. gr. laga nr. 83/2008 um breytingar á þeim lögum.

Hafa verður vara á þegar hin almenna íbúðarvísitala er tekin til viðmiðunar yfir langt tímabil. Þróun fasteignaverðs á Seltjarnarnesi skar sig úr almennri þróun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu fyrir og um miðbik síðasta áratugar eins og áður er getið. Þar er því ástæða til að ætla að verðþróun sérbylis á Seltjarnarnesi víki verulega frá hinni almennu verðþróun fasteigna á höfuðborgarsvæðinu á þessu tímabili, ekki síst varðandi dýrari eignir. Aðstæður hafa nú sem kunnugt er breyst í þjóðfélaginu og ríkir því nokkur óvissa varðandi framhald þessarar þróunar. Með hliðsjón af því og öðru sem áður er rakið telur Yfirfasteignamatsnefnd rétt að endurskoða hið kærða fasteignamat og telur það hæfilega ákvarðað kr. 83.500.000, þar af lóðarmat óbreytt kr. 26.100.000 m.v. verðlag í febrúar 2009.

### Úrskurðarorð

Fasteignamat Tjarnarstígs 20, Seltjarnarnesi, fastanúmer 206-8582, telst hæfilega ákvarðað kr. 83.500.000, þar af lóðarmat kr. 26.100.000 á verðlagi í febrúar 2009.

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Friðrik Már Baldursson