

Ár 2006, miðvikudaginn 8. mars var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 19/2005 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 7. nóvember 2005 kærir Sveinn Guðmundsson hdl. f.h. Þóris Lárussonar, kt. 071236-2509, Hlíðargerði 1, Reykjavík, ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignamats sumarhúsaloðar nr. 17 í landi Efri-Reykja í Bláskógabyggð, landnúmer 167266.

Í kærubréfi segir:

„Fyrir liggur að umbj. okkar hefur á fyrri stigum málsins gert athugasemdir um endurmat lóðar undir sumarhús sitt. Umbj. okkar hefur þrífaldlega bent á þá staðreynd að jafnræðissjónarmið hafi ekki ráðið ferðinni við endurmat lóðarinnar. Í því sambandi nefnir umbj. okkar þá staðreynd að lóðir á sama stað hafa í endurmati verið verðlagðar á mun lægri fjárhæð, pr. fermetra, sbr. athugasemd umbj. okkar frá 9. ágúst s.l.

Ekki verður ráðið út frá þeim svörum sem umbj.m. hefur nú undir höndum frá FMR sbr. bréf dags., þann 31. ágúst og 5. október s.l. að rökstutt hafi verið sú ákvörðun FMR með hvaða hætti var talið rétt að verðleggja lóðir á sama stað með mismunandi hætti, þá þannig að lóð umbj. okkar er verðlögð allt að helmingi hærri tölu (verð í fermetra) í verðmati FMR en aðrar lóðir á sama stað.

Umbj. okkar gerir þá kröfu að gætt verði jafnræðisreglunnar í meðför opinberrar stjórnsýslu, þ.e. að sambærileg mál skuli afgreidd með sama hætti og óskar eftir því að sitja við sama borð og aðrir lóðarhafar á staðnum, þ.e. Efri-Reykjum og fá sömu niðurstöðu, þá þannig að lóðarverð verði fært niður um allt að helming í verðmati hjá umbj. okkar svo samræmis sé gætt sbr. það sem áður er sagt.“

Kæran var send Fasteignamati ríkisins og Bláskógabyggð til umsagnar með bréfum dags. 17. nóvember 2005. Greinargerð Fasteignamats ríkisins er dags. 21. desember 2005, en þar segir m.a.:

„Til endurmats fasteignamats og brunabótamats í júní s.l. komu allir sumarbústaðir á sumarbústaðaloðum og óbyggðar sumarbústaðaloðir en endurmatið fór fram að beiðni fjármálaráðuneytisins á grundvelli 32. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 og 10. mgr. 2. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar. Kæranda var tilkynnt um fyrirhugaða breytingu á fasteignamati og brunabótamati framangreindrar eignar með tilkynningu í júní sl., sem taka skyldi gildi 1. september 2005.

Með bréfi, dags. 9 ágúst sl., skilaði Þóris Lárusson, kt. 071236-2509, inn athugasemd við endurmatið og fór fram á að mat lóðarinnar að Efri-Reykjum lóð 17, Bláskógarbyggð, yrði fært til samræmis við aðrar lóðir á svæðinu og verði 696.000 kr. þ.e. 193 kr. pr. m² þar sem lóðin sé einungis 3.600 m². Í bréfinu kom fram að lóðin sé metin á 1.133.000 kr. þ.e. 315. kr. pr. m² en til samanburðar sé lóð með landnr. 196 110, 5.641 m² metin á 1.091.000 kr. þ.e. 193 kr. pr. m² og lóð með fastanr. 225 0769 að stærð 10.000 m² sé metin á 1.886.000 kr. þ.e. 189 kr. pr. m². Fram kemur að kærandi telur að mistök hafi átt sér stað við mat á lóð sinni, í raun sé lóðin illseljanlegri en aðrar á svæðinu sökum nálægðar við þjóðveginn.

Kæranda var tilkynnt um endurmat sumarbústaðar vegna athugasemda hans með bréfi, dags. 31. ágúst sl., þar sem kröfum kæranda var hafnað. Í rökstuðningi stofnunarinnar með tilkynningunni til kæranda, kemur m.a. fram að niðurstaða endurmats vegna athugasemda byggja á þeirri aðferðarfræði sem lá til grundvallar við endurmatið í júní s.l. og skoðun fyrirbyggjandi gagna í framhaldi af athugasemdum kæranda. Ekki var farið í sérstaka skoðun á eigninni sjálfri vegna málsins. Fasteignamat lóðar (lóðarmat) sé nú fengið með lóðarmatsformúlum. Þær formúlur byggist á stærð lóðar og staðsetningu háð einingarverði

lóðar ásamt verðmætaaukningu vegna uppbyggingar landsins. Þar með sé lóðarmat sumarbústaðalóða komið í sama farveg og mat lóða í þéttbýli. Þegar grunnur var lagður að nýja matinu var sveitarfélögum skipt upp í sérstök matssvæði, þannig að hægt væri að taka tillit til sérstöðu og sérkenna hvers matssvæðis. Í samræmi við söluverðmæti eigna á hverju matssvæði voru áhrifaþættir lóðarmats, stærð lóðar, staðsetning og gæði svæðisins ásamt verðmætaaukningu vegna uppbyggingar svæðis þar sem það á við, þ.e. vegna vegagerðar, stofnveitna (rafmagns-, vatns-, frá- og hitaveitu), girðinga og skipulags. Í meginatriðum hafi því verið teknar upp nýjar aðferðir við mat á sumarbústöðum og sumarbústaðalóðum frá því sem áður var. Þá var kæranda kynnt að unnt væri að krefjast frekari rökstuðnings m.v.t. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.“

Í greinargerðinni kemur fram að megin markmiðin með endurmati sumarbústaða og sumarbústaðalóða hafi verið að samanlagt fasteignamat lóðar og húss verði sem næst staðgreiðsluverði viðkomandi eignar í nóvember 2004 og að koma á samræmdri aðferð við mat húss og lóðar. Þá segir í greinargerðinni:

„Í rökstuðningi stofnunarinnar kemur ennfremur fram að þegar grunnur var lagður að nýja matinu hafi sveitarfélögum verið skipt upp í sérstök matssvæði, þannig að hægt væri að taka tillit til sérstöðu og sérkenna hvers matssvæðis. Í samræmi við söluverðmæti eigna á hverju matssvæði voru áhrifaþættir lóðarmats stærð lóðar, staðsetning og gæði svæðisins ásamt verðmætaaukningu vegna uppbyggingar svæðis þar sem það á við, þ.e. vegna vegagerðar, stofnveitna (rafmagns-, vatns-, frá- og hitaveitu), girðinga og skipulags. Í megin atriðum hafi því verið teknar upp nýjar aðferðir við mat á sumarbústöðum og sumarbústaðalóðum frá því sem áður var. Bláskógabyggð hafi verið skipt upp í 5 svæði þ.e. Reykholtssvæði, Geysissvæði, Laugardal, Miðfellssvæði og Kárastaðssvæði. Gamla Biskupstungnahreppnum hafi því verið skipt í tvennt og falli Efri-Reykir undir það sem kallast Geysissvæði. Þegar lagt er mat á hvort fasteignamat fasteignar sé eðlilegt skuli horft til heildarmats. Heildarniðurstaðan varðandi mat einstakra eigna á hverju matssvæði markist af þeim upplýsingum sem borist hafi um söluverð eigna á viðkomandi svæði eða á sambærilegum svæðum.“

Þá er í greinargerðinni gerð grein fyrir lagagrundvelli og matsreglum stofnunarinnar. Hvað varðar upplýsingar um Efri-Reyki lóð 17, Bláskógarbyggð, fastanr. 220-5390 segir í greinargerðinni:

„Í máli þessu er um að ræða 3.600 m² sumarbústaðalóð. Yfirlit yfir breytingu á fasteignamati lóðarinnar er að finna í eftirfarandi töflu:

	Fasteignamat lóðar
Áramótastaða 31. des. 2004	423.000 kr.
Endurmat í júní 2005	1.133.000 kr.

Fasteignin sem um ræðir er staðsett á Geysissvæði í Bláskógarbyggð sem er matssvæði 117. Svæðið er 1. flokks matssvæði, samkvæmt gæðaflokkunarkerfi FMR. Afskrifað endurstofnverð sumarahússins (AEST) er 9.554 þús. kr.

Matsstuðlar fyrir Geysissvæðið

Svæðastuðlar (StSvæði), sem virka bæði á húsmat og lóðarmat, voru ákvarðaðir fyrir hvern flokk matssvæða á Suðurlandi.

Svæðastuðull fyrir Laugardal (1. flokkur) er 1,0628

Aðrir stuðlar voru ákvarðaðir fyrir hvert matssvæði.

Stuðlar fyrir Geysissvæðið eru:

Stuðull fyrir afskrifað endurstofnverð (StAest): 0,77671

Stuðull fyrir flatarmál lóðar, minnst 1000 m² og allt að 3 ha (StLflm): 0,71875

Áætlaður stofnkostnaður vega og veitna á svæðinu (VSTOFN) : 1.125 þús. kr.

Stuðull fyrir stofnkostnað vega og veitna (StStofn): 0,50016

Lóðarmatsreikningar fyrir Efri-Reykir lóð 17, Bláskógabyggð, fastanr. 220-5390:

$$\text{Lóðarmat} = 1,0628 * (0,71875 * 3600^{0,8} + 0,50016 * 1125) = 535 + 598 = 1.133 \text{ þús.kr.}^{\text{“}}$$

Ekki hefur borist umsögn frá Bláskógabyggð.

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send lögmanni kæranda til kynningar með bréfi dags. 4. janúar 2006 og honum gefinn kostur á að koma með athugasemdir. Ekki bárust frekari athugasemdir frá kæranda.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 8. febrúar 2006. Þar mættu af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Guðný Björnsdóttir ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Eignin var skoðuð í fylgd kæranda, Þóris Lárussonar. Af hálfu Bláskógabyggðar voru boðuð forföll.

Lýsing fasteignar

Um er að ræða sumarhús ásamt lóð syðst í sumarhúsabyggðinni á Efri-Reykjum. Sumarhúsið er upphaflega byggt 1982 en var stækkað fyrir 2 árum og er skráð 77,8 m² að stærð. Endurbætur standa yfir á eldri hluta hússins en nýrri endinn er í mjög góðu ástandi og vel frágenginn. Veggir og loft er panelklætt og parket á nýrri hlutanum, en gólf í eldri hluta er í endurnýjun. Hitaveita er í húsinu, góð raflögn og tvöfalt gler í gluggum. Allstór verönd er áföst húsinu og þar er heitur pottur. Lóðin er mikið gróin; birkikjarr, fura, greni og háar aspir. Lóðin hallar lítilega móti suðri og er u.þ.b. 200 m frá þjóðvegi.

Niðurstaða

Ágreiningur í máli þessu varðar ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignamats sumarhúsalóðar kæranda nr. 17 að Efri-Reykjum í Bláskógabyggð.

Kæran lýtur eingöngu að mati lóðarinnar, einkum vegna samanburðar við nærliggjandi lóðir. Eiganda var við vettvangsgöngu gerð grein fyrir því að fasteignamat eignarinnar væri ávallt tekið fyrir í heild í samræmi við löggjöf um fasteignaskráningu og fasteignamat. Breyting á lóðarmati gæti því kallað á breytingu á mati hússins og öfugt. Eigandi kvaðst ekkert hafa við það að athuga.

Í 1. og 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu 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.

Sé slíkt gangverð sambærilegra eigna ekki þekkt skal skráð matsverð ákveðið eftir bestu fánlegri vitneskju um sambærilegt gangverð með hliðsjón af 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.“

og í 1. mgr. 28. gr. laganna segir:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir föngum finna tölfraðilega 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 reglugerð nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat er nánar kveðið á um mat fasteigna. Í 1. mgr. 8. gr. reglugerðarinnar segir:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum. Auk grunnverðs sbr. 7. gr. reglugerðar þessarar, skal einkum hafa til hliðsjónar þau atriði sem talin eru í 2.-6. mgr. Þessarar greinar.“

Samkvæmt 9. gr. reglugerðarinnar skal eftir því sem við á, skipta heildarmatsverði fasteignar niður í matsverð lands eða lóðar, matsverð ræktunar, þegar um landbúnaðarland er að ræða, matsverð hlunninda og matsverð mannvirkja. Í máli þessu skiptist heildarmatsverð fasteignarinnar í lóðarmat og húsmat.

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. reglugerðarinnar skal mati til grunnverðs haga þannig, að einstakir þættir fasteignar séu metnir til verðs, sbr. 2. – 5. mgr. greinarinnar. Í 2. og 3. mgr. 7. gr. segir:

„Meta skal verð lands og lóða til grunnverðs með hliðsjón af líklegu söluverði sambærilegs lands í því héraði sem um er að ræða. Skal þar tekið tillit til hvers konar kosta á hagnýtingu eignar að frátöldum hlunnindum, er meta á sérstaklega til grunnverðs skv. 5. mgr. Þessarar greinar. Við mat lands og lóða til frumverðs, skal gæta matssjónarmiða samkvæmt 8. gr. Reglugerðar þessarar, eftir því sem við á.

Meta skal mannvirki til grunnverðs með því að miða við byggingarkostnað (endurstofnverð) samsvarandi mannvirkis. Taka skal tillit til ásigkomulags mannvirkis, fyrst og fremst áhrifa aldurs miðað við byggingarefni, viðhald og byggingarlag.“

Samkvæmt 4. mgr. 6. gr. reglugerðar nr. 406/1978, sbr. reglugerð nr. 95/1986, skulu ekki metin sérstaklega mannvirki, sem horfa fyrst og fremst til aukinna nota og arðs af landi, svo sem vegir, brýr og girðingar, eða horfa almennt til bættrar búskaparstöðu, eins og vatnsleiðslur og raflínur til bæja, en við mat á landi skal tekið tillit til aukins verðmætis, sem frá mannvirkjunum stafar.

Í 3. mgr. 8. gr. segir:

„Taka skal tillit til tekna, sem af fasteign stafa, landfræðilegrar legu hennar og afstöðu til annarra fasteigna. Ennfremur legu fasteignar við samgöngum, viðskiptum og atvinnurekstri og hagnýtingarkostum hennar með hliðsjón af því og almennum ákvæðum löggjafar um byggingar- og skipulagsmál, vegalögum og hvers konar friðunarlöggjöf svo og ákvörðun þeirra stjórnvalda, er um slík málefni fjalla. Eigi skal taka tillit til sérstakra ákvæða eða reglna um hámarkssöluverð fasteigna.“

Í síðasta ml. 6. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 segir að við mat lóða skuli fylgt sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.

Markmið fasteignamats er samkvæmt framansögðu að meta gangverð fasteignarinnar í heild 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. Jafnframt því verður mat á einstökum þáttum hennar,

lód, mannvirkjum o.s.frv. að uppfylla ákvæði laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og reglugerðar nr. 406/1978. Fasteignamat miðast þannig við markaðsverð en upplýsingar um það eru yfirleitt bæði um hús og lód í senn.

Heildarfasteignamat fasteignarinnar nr. 17 að Efri Reykjum í Bláskógarbyggð, fastanúmer 220-5390, er samkvæmt endurmatinu í júní 2005 kr. 9.020.000 sem skiptist í húsmat kr. 7.887.000 og lóðarmat kr. 1.133.000 kr. Samkvæmt Landskrá fasteigna er upphaflegt byggingarár sumarbústaðarins 1982. Bústaðurinn var stækkaður fyrir tveimur árum og er stærð hans skráð 77,8 m².

Af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar var farið á vettvang og eignin skoðuð. Hér að framan er lýsing á því sem fram kom við skoðun fasteignarinnar. Húsið sem er í skipulagðri sumarhúsabyggð var stækkað fyrir tveimur árum og er sá hluti hússins í mjög góðu ástandi og vel frágenginn en endurbætur standa yfir á eldri hlutanum. Hitaveita er í húsinu, góð raflögn og tvöfalt gler í gluggum. Allstór verönd er áföst húsinu og þar er heitur pottur. Lóðin er mikið gróin; birkikjarr, fura, greni og háar aspir. Lóðin hallar lítilega móti suðri og er u.þ.b. 200 m frá þjóðvegi.

Við mat á landverði er tekið tillit til kostnaðar við vegi og veitur sbr. 4. mgr. 6. gr. reglugerðar nr. 406/1978. Þetta má sjá af útreikningi Fasteignamats ríkisins, ennfremur að einingaverð lóðar lækkar að öðru jöfnu með stækkandi lód.

Með hliðsjón af öllu því sem að framan er rakið er það mat Yfirfasteignamatsnefndar að heildarmatsverð fasteignarinnar nr. 17 að Efri Reykjum, fastanúmer 220-5390, sé ekki of hátt. Þá þykir ekki ástæða til lækkunar hins kærða fasteignamats lóðarinnar.

Úrskurðarorð

Hið kærða endurmat fasteignamats sumarhúsalóðar nr. 17 í landi Efri-Reykja í Bláskógabyggð, landnúmer 167266, skal vera óbreytt.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Andrés Svanbjörnsson