

Ár 2010, fimmtudaginn 18. febrúar var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 6/2009 kveðinn upp svohljóðndi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dagsettu 23. nóvember 2009 kæra Snjólaug S. Jónmundsdóttir, kt. 260149-4909, og Jón Viðar Óskarsson, kt. 180253-4089, úrskurð Fasteignaskrár Íslands dags. 19. nóvember 2009 um fyrirhugað fasteignamat eignar sinnar Ásbúð 82, 210 Garðabæ, fastanúmer 206-9215, sem taka átti gildi 31. desember 2009 og gilda til jafnlengdar næsta ár. Kærendur telja að hið fyrirhugaða fasteignamat sé of hátt og krefjast lækkunar með þeim rökum sem fram koma í bréfi kærenda, en þar segir m.a.:

- „3.) Íbúðin er niðurgráfin kjallaraíbúð með minni lofthæð en gengur og gerist í stórum hluta hennar og því ekki sambærileg við þær eignir sem tilgreindar eru.
- 4.) Árið 2005-2006 unnu núverandi eigendur að stækkun eignarinnar með því að grafa út og innrétta kjallarann og er íbúðin þess vegna stærri. Allar teikningar vegna breytinganna eru til hjá byggingafulltrúa Garðabæjar.
- 5.) Eignaskiptayfirlýsingu var þinglýst 14. júlí 2008 þar sem fram kemur að við eigum aðeins ½ bílskúrin en allan kjallarann.
- 6.) Það má glögg sjá að úrskurðurinn er ekki grundvallaður á réttum forsendum þegar miðað er við íbúðir að Holtsbúð 93, Markarflöt 14 og Foldarsmára 1.
- 7.) Ef bornar eru saman eignirnar Holtsbúð 93 og kjallari að Ásbúð 82 (206-9215) má glögg sjá ósamræmið í matinu. Hver fermetri í Holtsbúð 93 er lægra metin en kjallaraíbúð í Ásbúð 82 (206-9215) sem sýnir að matið er ekki sanngjart gagnvart okkur.
- 8.) Hæsta hugsanlega staðgreiðsluverð fyrir þessa eign miðað við verðlag í febrúar 2009 er að okkar mati mun lægra en tilgreint er. Ásæt看legt fasteignamat er kr. 34.995.000,- enda er hér um að ræða kjallaraíbúð.“

Erindi þetta var sent Fasteignaskrá Íslands til umsagnar með bréfi dags. 27. nóvember 2009, og óskað var eftir umsögn frá Garðabæ með bréfi sama dag.

Í svarbréfi Garðabæjar dags. 11. desember 2009 segir:

„Ekki verður annað séð en að í hinum kærða úrskurði sé lagt til grundvallar mat á eignum í sambærilegum hverfum.
Garðabær gerir kröfu um staðfestingu úrskurðarins með vísan til forsendna hans.“

Umbeðin greinargerð Fasteignaskrár Íslands er dagsett 15. desember 2009.

Í greinargerðinni segir m.a.:

„Eigendur fasteignarinnar gerðu athugasemd við tilkynnt fasteignamat fyrir árið 2010. Athugasemdin barst með tölvupósti þann 6. júlí 2009. Matið var af eignum talið of hátt þar sem það endurspeglar ekki staðgreiðsluverð eins og því beri að gera og óskað var eftir endurskoðun á því.“

Sú endurskoðun fór fram hjá Fasteignaskrá Íslands í kjölfarið og var niðurstaða hennar að matið skyldi standa óbreytt. Úrskurður þess efnis var sendur eignum með bréfi dagsettu 19. nóvember 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. Úrskurðurinn er svo kærður til yfirfasteignamatnefndar með bréfi dagsettu 23. nóvember 2009.

Í kærubréfinu er bent á að kaupsamningur um íbúðina, dagsettur 17. desember 2004, sem vísað sé í í úrskurðarbréfi Fasteignaskrár Íslands, hafi verið um alla húseignina Ásbúð 82 í Garðabæ, en íbúð eigenda sé eingöngu hluti þess húss, nánar tiltekið 46%. Eins er sagt í kærubréfi að fasteignamat íbúðarinnar hafi í nóvember 2004 verið 13.642.000 á íbúðinni og 2.374.000 á bílskúrnum. Íbúðin sé niðurgráfin kjallaraíbúð með minni lofthæð en gengur og gerist og hún sé því ekki sambærileg við þær eignir sem tilgreindar eru í bréfi Fasteignaskrár.

Íbúðin hafi verið stækkuð og innréttuð á árunum 2005 og 2006. Eignaskiptayfirlýsingu hafi verið þinglýst árið 2008 og hálfur bílskúr fylgi íbúðinni samkvæmt honum. Úrskurður Fasteignaskrár sé ekki grundvallaður á réttum forsendum þegar miðað sé við íbúðir að Holtsbúð 93, Markarflöt 14 og Foldarsmára 1. Hver fermetri í Holtsbúð 93 sé lægra metinn en kjallaraíbúð eigenda í Ásbúð 82 sem sýni ósanngirni matsins. Kærandur telja hæsta hugsanlega staðgreiðsluverð lægra en tilgreint sé og ásættanlegt fasteignamat fyrir eignina sé 34.995.000.“

Þá eru í bréfinu 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 m.a. lýst að árlegt endurmat fasteignamats komi nú í stað árlegs framreiknings áður, og að fasteignamat íbúðarhúsnæðis sé ákvarðað með markaðsaðferð. Gert er reiknilíkan sem lýsir sambandi gangverðs við stærð, gerð og staðsetningu eigna. Endurmat byggir því að stórum hluta á upplýsingum um eiginleika hverrar eignar og upplýsingum um gangverð fasteigna samkvæmt þinglýstum kaupsamningum. Þá miðast fasteignamat nú við verðlag í febrúarmánuði næst á undan matsgerð enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar. Fasteignamat 2010 miðast þannig við verðlag í febrúarmánuði 2009.

Loks segir í greinargerðinni:

„Fasteignamat 2010 reiknað á fermetra þeirra eigna sem vísað er í til samanburðar var í sumum tilfellum hærra en í öðrum tilfellum lægra en fasteignamat það sem hér um ræðir. Lægra er það í fasteignamati Holtsbúðar 93 en hærra í fasteignamati Markarflatar 14 og Foldarsmára 1.

Kærandi vísar í mat eignarinnar árið 2004. Samkvæmt áramótastöðu ársins 2004 var fasteignamat íbúðarinnar 15.289.000 og bílskúrsins 2.661.000. Erfitt er að bera saman eldra mat eigna við tilkynnt mat fyrir árið 2010 þar sem töluverðar breytingar hafa verið gerðar á framkvæmd fasteignamats eins og að ofan er rakið. Benda má þó á að árið 2004 var skráð stærð eignarinnar 115,3 m² en er nú 209,2 m².

Samkvæmt skráningu í fasteignaskrá er Ásbúð 82 skráð sem tvær íbúðir. Íbúð kæranda er skráð 0101, íbúð á fyrstu hæð, skráð stærð 209,2 m² ásamt 24,1 m² bílskúr. Íbúð á efri hæð, 0201 fylgir hinn hluti bílskúrs sem skráður er jafnstór eða 24,1 m². Skráning virðist því vera í samræmi við það sem kemur fram í kæru að öðru leyti en því að hún er ekki skráð sem kjallari heldur fyrsta hæð og allt rými íbúðarinnar flokkað sem íbúðarrými eins og fram kemur í skráningartöflu og eignaskiptayfirlýsingu frá árinu 2008 sem bæði eigendur og byggingafulltrúi Garðabæjar staðfesta.

Heildarfasteignamat íbúðarinnar fyrir árið 2010 var ákvarðað 42.450.000. Hjálagt fylgir afrit eignaskiptayfirlýsingar fyrir Ásbúð 82, Garðabæ, staðfest af byggingafulltrúa Garðabæjar 30. júní 2008.“

Yfirfasteignamatsnefnd ritaði Fasteignaskrá Íslands bréf að nýju hinn 18. desember 2009 og óskaði eftir nánari upplýsingum um þær sölur sem vísað er til í hinum kærða úrskurði stofnunarinnar frá 19. nóvember 2009, þ.á.m. hvaða vísitölu væri stuðst við í framreikningi á verðlagi.

Í svarbréfi Fasteignaskrár Íslands dags. 28. desember 2009 segir m.a.:

„Meðfylgjandi eru kaupsamningar þeir sem vísað var í í úrskurði Fasteignaskrár Íslands, dags. 19. nóvember sl., um fasteignamat ársins 2010, þ.e. kaupsamningar um Foldasmára 1, Markarflöt 14 og Holtsbúð 93. Að auki fylgir með síðasti kaupsamningur fyrir Ásbúð 82 en sá samningur var ekki tekinn með tölfræðiúrvinnslu þar sem miklar breytingar hafa orðið á skráningu hússins eins og frá var greint í greinargerð Fasteignaskrár Íslands dags. 15. desember sl.

Endurstofnverð eignarinnar er 39.490 þús kr. og afskrifað endurstofnverð er 32.491 þús krónur miðað við byggingarvísitölu 474,2. Kaupverð ofangreindra kaupsamninga er framreiknað með tímaleiðréttingu matslíkans sem sjá má á mynd III-1 (bls. 49) í meðfylgjandi skýrslu um fasteignamat 2010.

Fasteignin Ásbúð 82 var síðast skoðuð 10. maí 1990.“

Yfirfasteignamatshættur gekk á vettvang hinn 16 desember 2009. Í henni tóku þátt af hálfu Yfirfasteignamatshættur Pétur Stefánsson, Guðný Björnsdóttir og Björn Karlsson auk ritara hætturinnar Friðbjófs Sigurðssonar.

Á vettvang mætti kærandi Jón Viðar Óskarsson. Garðabær hafði áður afboðað komu fulltrúa síns.

Umrædd eign er jarðhæð í tvíbýlishúsi ásamt einu bili í tvöföldum bílskúr á 2. hæð. Íbúðin er skráð 209,2 m² að stærð en bílskúrin 24,7 m², byggingarár 1980.

Íbúðin skiptist í forstofu, hol, stofu, eldhús með borðkrók, 3 svefnherbergi, baðherbergi, snyrtingu, þvottahús og tvær rúmgóðar geymslur í útgröfnu rými undir bílskúr.

Íbúðin er ýmist plötuklædd eða múruð og máluð en parket á öllum íveruherbergjum og geymslum. Í eldhúsi er dúkur á gólfi, snyrtileg eldhúsinnrétting og flísar á milli skápa. Baðherbergi og snyrting er flísalagt í hólf og gólf, baðkar og upphengt WC í baðherbergi og lítil baðinnrétting. Í snyrtingu er sturta og lítil innrétting. Flísar eru á gólfum í forstofu og þvottahúsi ásamt aðliggjandi gangi. Gluggar í íbúðinni eru úr furu með tvöföldu gleri, ofnar með sjálfvirkum lokum, raflögn hefðbundin og öryggiskerfi frá Öryggismiðstöðinni. Frí lofthæð í íbúðinni er 2,30 m en 2,45 m í geymslum og bakrýmum. Íbúðin snýr öll í norður og er dimm bakatil.

Ástand íbúðarinnar hið innra er mjög gott.

Húsið hið ytra er múrhúðað, hraunað og málað. Jarðhæðin er öll í jörðu að sunnanverðu svo og austurhlið undir bílskúr. Vesturhlið er hálf niðurgrafin sunnan til, en norðurhlið og nyrðri hluti austur- og vesturveggjar eru á jafnsléttu. Ástand hússins hið ytra er sömuleiðis mjög gott.

Húsið er skráð við Ásbúð en liggur milli Ásbúðar og Hnoðraholtbrautar og veit íbúðin að Hnoðraholtbraut og iðnaðarhverfinu í Garðabæ.

Kærandi tók fram að hljóðbært væri milli hæða.

Niðurstaða.

Hið fyrirhugaða fasteignamat 2010 á verðlagi í febrúar 2009 nemur kr. 42.500.000.

Kærandi krefst lækkunar á matinu sem hann telur ásætlanlegt kr. 34.995.000 enda sé „um að ræða kjallaraíbúð“.

Í lögum um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 6/2001 sbr. einnig lög nr. 83/2008 um breytingu á þeim lögum segir í 27. gr. :

„Skráð matsverð fasteigna skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og solum 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 febrúar mánuð þar næst á undan matsgerð, sbr. 32. gr. a.

Sé gangverð fasteignar ekki þekkt skal matsverð ákveðið eftir bestu fánægri 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. segir ennfremur:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal 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.“

Svo sem fram kom við vettvangsgöngu er umrædd íbúð vönduð að innri gerð og ástand hennar og eignarinnar í heild með ágætum. Á hinn bóginn hefur eignin ýmsa sérstöðu sem ástæða er til að ætla að hafi áhrif á verðgildi hennar á markaði.

Ásbúð 82 stendur í halla mót norðri milli Ásbúðar og Hnoðraholtbrautar, neðstu gatnanna í Búðahverfi í Garðabæ.

Umrædd íbúð er á jarðhæð, niðurgrafin að hluta og veit mót norðri. Sólar nýtur því lítið og er íbúðin fremur dím, einkum bakatil. Frí lofthæð í íbúðarrýminu er 2,30 m og því óvenju lágt til lofts. Íbúðin veit að Hnoðraholtbraut en bílgeymslan er á 2. hæð með aðkomu frá Ásbúð. Aðal aðkoma að íbúðinni er jafnframt frá Ásbúð og liggur niður með húsinu. Hnoðraholtbraut er safnbraut og aðskilur íbúðahverfið frá iðnaðarhverfi norðan götunnar. Aðalútsýni er því yfir í iðnaðarhverfið. Nokkurt ónæði er af götunni og atvinnustarfsemi handan hennar auk þess sem hljóðbært er í húsinu.

Í hinum kærða úrskurði frá 19. nóvember 2009 er vitnað til fjögurra kaupsamninga vegna þriggja „sambærilegra“ eigna í Garðabæ og Kópavogi, þ.e. Holtsbúð 93, Markarflöt 14 og Foldarsmára 1. Kaupsamningar þessir eru framreiknaðir „með tímaleiðréttingu matslíkans“ eins og segir í bréfi Fasteignarskrár Íslands frá 28. desember 2009.

Skoðun Yfirfasteignamatnefndar leiðir í ljós að umrædd íbúð að Ásbúð 82 er verulega frábrugðin þeim þrem eignum sem þar er vitnað til, bæði að gerð og legu. Óhjákvæmilegt er því að mati nefndarinnar að taka þeim samanburði með fyrirvara.

Svo sem fram kemur í áður tilvitnaðri greinargerð Fasteignaskrár Íslands frá 15. desember 2009 er íbúð kæranda „skráð 0101, íbúð á 1. hæð“. Þar segir ennfremur „hún er ekki skráð sem kjallari heldur 1. hæð og allt rými íbúðarinnar flokkað sem íbúðarrými eins og fram kemur í skráningartöflu og eignaskiptayfirlýsingu frá árinu 2008, sem bæði eigandi og byggingarfulltrúi Garðabæjar staðfesta“.

Íbúð kæranda er á jarðhæð og niðurgrafin að hluta. Íbúðin hefur auk þess allmikla sérstöðu sem ætla verður að hafi veruleg áhrif á verðgildi hennar eins og áður er vikið að. Þess er vart að vænta að hið almenna matslíkan Fasteignaskrár Íslands nái að spanna slík afbrigði, heldur kalli þau á sér meðferð. Það er álit Yfirfasteignamatnefndar að rétt sé að endurskoða hið fyrirhugaða fasteignamat íbúðarinnar fyrir árið 2010. Nefndin telur að fasteignamat íbúðarinnar fyrir árið 2010 sé hæfilega ákvarðað 35.0 mkr.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat fasteignarinnar Ásbúð 82 í Garðabæ, fastanúmer 206-9215, telst hæfilega metið kr. 35.000.000, - þrjátíu og fimm milljónir króna-, þar af lóðarmat kr. 7.500.000 í fasteignamati því sem gildi tók 31. desember 2009.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Björn Karlsson