

Ár 2012, miðvikudaginn 11. júlí, var af yfirfasteignamatsnefnd í máli nr. 12/2012 kveðinn upp svohljóðandi:

### ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 12. apríl 2012 kærði Rannveig Sigurðardóttir f.h. Atla Gíslasonar, kt. 120847-2369 úrskurð Þjóðskrár Íslands um endurmat á fasteignamati eignarinnar Birkimel 6, fnr. 202-7352, Reykjavík fyrir árið 2012.

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfum dags. 20. apríl 2012 eftir umsögnum frá Reykjavíkurborg og Þjóðskrá Íslands. Umbeðnar umsagnir bárust með bréfi dags. 26. apríl 2012 frá Reykjavíkurborg og frá Þjóðskrá Íslands með bréfi dags. 11. maí 2012.

Hinn 16. maí 2012 voru umsagnirnar sendar málsaðiljum. Með bréfi dags. 21. júní 2012 bárust athugasemdir kæranda við umsögn Þjóðskrár Íslands og bréf Reykjavíkurborgar um að sveitarfélagið mundi engar athugasemdir gera.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang og skoðaði eignina 25. júní 2012.

#### Málavextir

Þjóðskrá Íslands tilkynnti kæranda með bréfi 20. mars 2012 um endurmat á fasteign kæranda við Birkimel 6 í Reykjavík, fnr. 202-7352. Með bréfi til Þjóðskrár Íslands 27. mars 2012 krafðist kærandi rökstuðnings fyrir ákvörðun stofnunarinnar og krafðist svars innan 14 daga. Hinn 12. apríl 2012 kærði kærandi endurmatið til yfirfasteignamatsnefndar.

#### Sjónarmið kæranda

Kærandi gerir kröfur um að endurmatið verði ómerkt. Fram kemur að Þjóðskrá Íslands hafi ekki sinnt kröfu um rökstuðning ákvörðunar sinnar innan 14 daga, sbr. 21. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993, og þar með hafi réttur til endurupptöku verið fyrir borð borinn. Þá er því haldið fram að aðrir formlegir og efnislegir annmarkar séu á málsmeðferð og vegna þess hve íþyngjandi ákvörðun sé eigi öll ákvæði stjórnslulaga við. Gerð er krafa um að yfirfasteignamatsnefnd afli gagna og gefi kæranda kost á að tjá sig um þau.

#### Sjónarmið Þjóðskrár Íslands

Í umsögn Þjóðskrár Íslands kemur fram að með bréfi 17. apríl 2012 hafi eiganda verið sendur ítarlegur rökstuðningur fyrir ákvörðun stofnunarinnar varðandi endurmatið. Þá hafði kæra þegar verið send til yfirfasteignamatsnefndar.

Fram kemur að fasteignamat íbúðarhúsnæðis sé metið með markaðsaðferð, en hún byggist á samanburði við sölu sambærilegra fasteigna. Gert hafi verið reiknilíkan með aðhvarfsgreiningu sem lýsi sambandi gangverðs við 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 fyrir útreikning fasteignamats 2012 verið gerð 10 líkön fyrir mismunandi markaðssvæði og eignaflokka, fimm fyrir sérþýli og fimm fyrir fjölþýli, í samræmi við tæplega 33 þúsund kaupsamninga um land allt.

Þá segir að skráð matsverð fasteignar skuli vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla mætti að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31.

desember til loka febrúarmánaðar, sbr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001. Því miðist fasteignamat 2012 á öllu landinu við verðlag fasteigna í febrúarmánuði 2011. Þróun fasteignaverðs frá þeim tíma og þar til fasteignamat tekur gildi 31. desember 2011 geti verið ýmist til hækkunar eða lækkunar. Sú þróun muni þá endurspeglast við næsta árlega endurmat fasteignamats, 31. maí 2012, sbr. 32. gr. a laga 6/2001.

Nánar er í umsögn Þjóðskrár Íslands tilgreint að fasteignamat ársins 2012 fyrir fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu sé reiknað með eftirfarandi formúlu:

$$\begin{aligned} \text{mat} = & 19.655 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{85}\right)^{0,7394} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,5185} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1736} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{sérm}^2}{\text{íbfm}}\right)^{0,4665} \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1714} \cdot \left(1 + \text{fjbílastæða} \cdot \frac{20}{\text{íbfm}}\right)^{0,1486} \\ & \cdot 0,9657^{\text{kjallarihlíf}} \cdot 0,82^{\text{ósamþykkt íbúð}} \cdot 0,9940^{\text{margarhæðir}} \cdot 0,9910^{\text{aldur undir 30}} \\ & \cdot 0,9799^{\text{ódyrsteinn}} \cdot 0,9860^{\text{tímurhús}} \cdot 1,0278^{\text{yfir 2 hreintæki}} \cdot 1,0245^{\text{einfúðáhæð}} \\ & \cdot 1,0530^{\text{undir 6 íbýr fyrir 1980}} \cdot 0,9628^{\text{ofan 3 hæðar \& án lyftu}} \cdot 0,9294^{\text{kjallari}} \\ & \cdot 1,0396^{\text{undir 6 íbýr fyrir 1980}} \cdot 1,0090^{\text{efstahæð}} \cdot 1,0108^{\text{hæð yfir 3}} \cdot 1,0773^{\text{þjónustufúð}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Vísað er til skýrslu Þjóðskrár Íslands um fasteignamat ársins 2012, sem sé að finna á heimasíðu stofnunarinnar. Hún sé ítarleg og útskýri vel hvaða þættir hafi áhrif á útreikning matsins og hvernig það sé unnið og teljist hún hluti af greinargerð þessari.

Í umsögn Þjóðskrár Íslands eru raktar þær upplýsingar sem stofnunin segir að áhrif hafi á mat hinnar kærðu eignar og þessar upplýsingar séu aðgengilegar á heimasíðu stofnunarinnar. Í umsögninni eru tekin upp atriði varðandi skráða eiginleika eignarinnar:

Eign	
Fastanúmer	2027352
Heiti	Birkimelur 6 01-0202
Flokkun	Íbúðareign
Bygging	
Staða	Fullgert
Metið afskriftarár	1948
Byggingarefni	Steypa
Flatarmál (m <sup>2</sup> )	
Íbúð á hæð	77,7
Svalir	2,3
Aðstaða o.fl.	
Fjöldi baðkara	1
Fjöldi sturta	1
Fjöldi klósetta	1
Fjöldi íbúða á hæð	2
Er lyfta í húsi?	Nei
Aðalhæð íbúðar	02
Fjöldi hæða í íbúð	1

Fjöldi íbúða í húsi	8
Fjöldi íbúða í fasteign	1
Matssvæði	
Matssvæði	Hagar/Melar vestan Hofsvallagötu
Skoðun	
Skoðunarstuðull	0.993594

Í umsögn sinni fjallar Þjóðskrá Íslands um þá málsástæðu kæranda, að yfirfasteignamatsnefnd ómerki endurmat fasteignamats 2012 á grundvelli alvarlegra formlegra sem efnislegra annmarka á málsmeðferð sem hafi valdið því að réttur til endurupptöku ákvörðunarinnar væri fyrir borð borinn. Stofnunin telur að staðið hafi verið að málsmeðferð með lögmatum hætti, sbr. 3. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001. Þar segi að eiganda skuli tilkynnt um nýtt eða breytt fasteignamat. Þetta hafi verið gert með tilkynningu um endurmat fasteignamats með bréfi 20. mars 2012. Eigandi hafi óskað eftir ítarlegum rökstuðningi fyrir ákvörðuninni og hann hafi verið veittur með bréfi 17. apríl 2012. Þá segir að ef eigandi sætti sig ekki við ákvörðun fasteignamats geti hann skv. 3. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001 gert skriflega og rökstudda kröfu um endurupptöku málsins innan eins mánaðar frá tilkynningu ákvörðunar. Þegar rökstuðningur sé veittur fyrir ákvörðun hafi verið litið svo á að nýr mánaðarfrestur endurupptöku máls byrji að líða frá dagsetningu rökstuðnings á sama hátt og að kærufrestur hefjist ekki fyrir en rökstuðningur hafi verið kynntur, sbr. 3. mgr. 27. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Að mati Þjóðskrár Íslands hafi réttur eiganda til endurupptöku því ekki verið fyrir borð borinn.

Bent er á að með lögum nr. 83/2008 um breytingar á lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, sem gengu í gildi 1. janúar 2009, hafi verið gerðar breytingar á framkvæmd fasteignamats, meðal annars um að árlegt endurmat fasteignamats komi í stað árlegs framreiknings. Með framreikningi hafi fasteignamat breyst um sama hlutfall á öllum eignum eða stórum flokkum eigna á tilteknum svæðum óháð breytingu á markaðsverði einstakra eigna eða tegunda eigna. Endurmat fasteigna byggist hins vegar að stórum hluta á upplýsingum um eiginleika hverrar eignar og um gangverð á fasteignamarkaði samkvæmt þinglýstum kaupsamningum. Það gefi því jafnan betri fylgni við gangverð en notkun framreiknistuðla.

Ekki hafi allt íbúðarhúsnæði verið endurmetið 2009 við gildistöku laganna. Þær eignir, þar sem fasteignamat hafði verið stuðlað niður og eldra kerfisbundið mat í sumum tilfellum hlutfallað t.a.m. vegna lélegs ástands eigna, hafi verið undanskildar. Þetta hafi jafnframt tekið til þeirra eigna þar sem fasteignamati hafði verið breytt á grundvelli úrskurðar yfirfasteignamatsnefndar. Endurmat ofangreindra eigna hefði á þessum tíma leitt til mikilla hækkana á mati.

Hins vegar hafi verið unnið að því markvisst að meta ofangreindar eignir eftir nýju aðferðafræðinni og þær færðar handvirkt inn í nýja matskerfið. Sé þetta gert á grundvelli 2. mgr. 31. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 en þar segir að Þjóðskrá Íslands geti að eigin frumkvæði endurmetið einstakar eignir í því skyni að tryggja samræmt mat hliðstæðra eigna.

Þetta sé jafnframt í samræmi við 1. mgr. 11. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 um að við úrlausn mála skuli stjórnvöld gæta samræmis og jafnræðis í lagalegu tilliti. Í reglunni felist að þegar sambærileg mál komi fyrir stjórnvald beri því að leysa úr þeim á grundvelli sömu

sjónarmiða. Þetta þýði að sama aðferðafræðin gildi um fasteignamat alls íbúðarhúsnæðis á landinu.

Þá segir í umsögninni að Birkimelur 6 hafi ekki farið með í endurmat árið 2009 þannig að það sé fyrst nú með endurmati á fasteignamati 2012 sem matið sé reiknað skv. aðferðum endurmatatsins. Það útskýri hækkunina sem nú verði á fasteignamati eignarinnar. Með þessu sé verið að lagfæra fasteignamat til samræmis við eignir á þessu svæði. Í umsögninni er sett fram tafla þar sem bornar eru saman nokkrar eignir á þessu svæði:

	Birkimelur 6	Birkimelur 6A	Birkimelur 6	Birkimelur 6	Birkimelur 6	Birkimelur 6	Birkimelur 6
Fastan.	2027352	2027360	2027350	2027349	2027355	2027356	2027351
Tegund	Fjölbýli	Fjölbýli	Fjölbýli	Fjölbýli	Fjölbýli	Fjölbýli	Fjölbýli
Staða	Fullgert	Fullgert	Fullgert	Fullgert	Fullgert	Fullgert	Fullgert
Metið afskriftarár	1948	1948	1948	1948	1948	1948	1948
Byggingar-efni	Steypa	Steypa	Steypa	Steypa	Steypa	Steypa	Steypa
Íbúð á hæð	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7
Íbúð í kjallara							
Íbúð í risi							
svalir	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Bílskúrar í séreign							
Geymsla og fleira							
Ris undir 1,8 m							
Lóð							
Fjöldi baðkara	1	1	1	1	1	1	1
Fjöldi sturta	1	1	1	1	1	0	1
Fjöldi klósetta	1	1	1	2	1	1	1
Fjöldi íbúða á hæð	2	2	2	2	2	2	2
Er lyfta í húsi?	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Aðalhæð íbúðar	2	2	1	1	4	4	2
Fjöldi hæða í húsi	4	4	4	4	4	4	4
Fjöldi hæða í íbúð	1	1	1	1	1	1	1
Fjöldi íbúða í húsi	8	8	8	8	8	8	8
Fjöldi íbúða í fasteign	1	1	1	1	1	1	1
Fasteignamat	18100	18300	18100	18600	17750	18050	18100

	Birkimelur 6	Birkimelur 6A	Birkimelur 6	Birkimelur 6	Birkimelur 6	Birkimelur 6	Birkimelur 6
Matssvæði	Hagar/Melar vestan Hofsvallagötu	Hagar/Melar vestan Hofsvallagötu	Hagar/Melar vestan Hofsvallagötu	Hagar/Melar vestan Hofsvallagötu	Hagar/Melar vestan Hofsvallagötu	Hagar/Melar vestan Hofsvallagötu	Hagar/Melar vestan Hofsvallagötu
Skoðun-arstuðull	0,993594	1,006193	0,993594	0,993594	0,993594	1,037052	0,993594
Athugasemd		seldist á 23,5 milljónir þann 30.9.2011	Seldist á 19,9 milljónir þann 31.07.2009	Íbúðin er með fleiri skráð hreinlætistæki sem skýrir hærra mat	Lægra þar sem íbúðin er á 4. hæð og án lyftu	Lægra þar sem íbúðin er á 4. hæð og án lyftu en með hærri skoðun en hin íbúðin á hæðinni	

Stöðugt sé unnið að því að bæta matsformúlur og afla betri og ítarlegri upplýsinga til þess að fasteignamat endurspegli gangverð enda beri stofnuninni að nýta til þess bestu fánlegu vitneskju eins og fram komi í 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001. Af þessum sökum hafi Þjóðskrá Íslands unnið þær matsformúlur sem vísað sé í hér að ofan – til þess að sambærilegar eignir séu metnar út frá sömu sjónarmiðum.

### Sjónarmið Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg telur ekki tilefni til að setja fram athugasemdir í málinu.

### Athugasemdir kæranda

Í athugasemdum sínum við umsögn Þjóðskrár Íslands ítrekar kærandi kröfur sínar um að endurmat Þjóðskrár verði ómerkt. Til vara er gerð krafa um að endurmatið verði lækkað verulega.

Því er haldið fram að í tilkynningu Þjóðskrár sé ekki um árlegt endurmat að ræða heldur sértækt nýtt mat. Ákvörðunin sé tekin fyrirvaralaust og án upplýsinga frá Reykjavíkurborg, skv. 19. gr. laga nr. 6/2001. Sagt er að 3. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001 eigi ekki við þegar um svo afdrífaríka og íþyngjandi hækkun sé að ræða, sem byggir ekki á skoðun á eigninni og sé án allra sértækra upplýsinga og gagna.

Þá tekur kærandi fram að skráð matsverð skuli vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, huglægu órökstuddu mati verði ekki beitt eins og sé raunin í þessu tilfelli. Þjóðskrá hafi sönnunarbyrði fyrir því að matsverð eignarinnar hafi ekki verið gangverð. Þjóðskrá geti ekki beitt fyrir sig 2. mgr. 27. gr. laga nema í þröngum undantekningartilvikum þegar sannað sé að gangverð liggir ekki fyrir, að öðrum kosti eigi fasteignareigandi að njóta vafans og beri Þjóðskrá að skoða og meta viðkomandi eign sértækt. Af rökstuðningi Þjóðskrár í bréfum dags. 17. apríl og 11. maí 2012 sé ljóst að það hafi ekki verið gert. Í bréfum Þjóðskrár bæði 17. apríl og 11. maí 2012 komi fram tilvísanir í lagagreinar og almenn ummæli um matsaðferðir en lítt fjallað um eiginleika nefndrar fasteignar. Greinilega komi fram að Þjóðskrá beiti undantekningarreglu 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 sem aðalreglu. Færð séu fram þau rök að metið sé með markaðsaðferð sem byggir á sölu sambærilegra eigna eftir reiknilíkani. Engin grein sé gerð fyrir reiknilíkaninu og þeirri aðhvarfsgreiningu sem sögð sé liggja til grundvallar. Vísað sé til kaupsamninga um eignir sem virðist með öllu ósambærilegar, Þjóðskrá hafi sönnunarbyrði fyrir því að um sambærilegar eignir sé að ræða og því mótmælt sem ósönnuðu. Almennur rökstuðningur Þjóðskrár án tengsla við umrædda eign að Birkimel 6 sé óboðlegur og geti engan veginn réttlætt svo verulega íþyngjandi ákvörðun stofnunarinnar.

Ennfremur bendir kærandi á að Þjóðskrá hafi ekki sinnt þeirri lagaskyldu að svara kröfu um rökstuðning innan 14 daga frá því að krafa um hann var sett fram. Með því hafi stofnunin gengið á rétt til endurupptöku skv. 3. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001 og hafi kærandi þá ekki átt annarra úrkosti en skjóta málinu til yfirfasteignamatshendur til endanlegrar ákvörðunar, málið komi því aðeins til ákvörðunar á einu stjórnsýslustigi, því síðara.

Að lokum segir í athugasemdum kæranda að Þjóðskrá hafi með öllu vanrækt að sjá til þess að málið væri upplýst áður en ákvörðun var tekin um nýtt mat á eigninni skv. 10. gr. stjórnsýslulaga. Ítrekað er að kæranda hafi ekki verið gefinn kostur á að tjá sig um gögn sem liggja að baki ákvörðun og stöðluðum og almennum rökstuðningi Þjóðskrár sem fjalli lítt sem ekkert um umrædda eign.

### 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 samþærilegra 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 fönfum 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 fasteignamatshendur 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 eignir á sama svæði. Að mati yfirfasteignamatshendur er þessi aðferð við ákvörðun fasteignamatshendur í samræmi við fyrrgreind ákvæði laga nr. 6/2001. Ekki liggur annað fyrir en þessum almennu aðferðum hafi verið beitt varðandi endurmat á fasteignamati fyrir hina kærðu eign fyrir árið 2012.

Kvörtun kæranda í þessu máli snýr einnig að því að hann telur að um nýtt mat sé að ræða, en ekki endurmat. Á það er ekki fallist. Þjóðskrá Íslands er heimilt, skv. 2. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001, að endurmeta einstaka eignir í því skyni að tryggja samræmt mat hliðstæðra eigna. Því er í þessu máli talið að um endurmat sé að ræða og að það hafi farið fram í samræmi við þær aðferðir sem almennt er beitt við fasteignamat íbúðarhúsnæðis.

Þá kvartar kærandi einnig yfir því að honum hafi ekki borist rökstuðningur Þjóðskrár Íslands innan lögmæltis frests og með því hafi réttur verið fyrir borð borinn. Á þetta er ekki fallist. Í 3. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001 segir að eiganda skuli tilkynnt um nýtt eða breytt fasteignamat og það var gert með bréfi Þjóðskrár Íslands 20. mars 2012 þegar endurmatið var tilkynnt. Eigandi eignar á rétt á endurupptöku í allt að einn mánuð skv. nefndu lagaákvæði. Jafnframt á eigandi eignar kærurétt, sem er sú leið sem farin var í þessu máli.

Yfirfasteignamatshendur skoðaði eignina í fylgd kæranda. Tilgangur með vettvangsskoðun er einkum að leiða í ljós hvort fasteign sé á einhvern hátt ranglega skráð eða ástand fasteignar,

eða aðrar aðstæður sem fasteignina varða, feli í sér frávik sem réttlæti að vikið sé frá matslíkani fyrir almennt fasteignamat. Ekki verður annað séð en að skráningarforsendur eignarinnar í reiknilíkani Þjóðskrár Íslands fyrir fasteignamat séu réttar. Heildarfasteignamat við endurmat fyrir árið 2012 var ákvarðað 18.100.000 kr., þar af er lóðarmat 2.980.000 kr.

Yfirfasteignamatsnefnd hefur farið yfir fasteignamat eigna í sama húsi og nálægum húsum. Þegar skoðað er fasteignamat vegna fyrra árs er augljós verulegur munur á fasteignamati hinnar kærðu eignar og samanburðareigna. Ósamræmi sést ekki þegar skoðað er mat sömu eigna fyrir árið 2012.

Með vísan í framangreint er það álit yfirfasteignamatsnefndar að ekki séu rök til þess að ómerkja hið kærða endurmat eða lækka mat eignarinnar.

#### Úrskurðarorð

Staðfest er ákvörðun Þjóðskrár Íslands frá 20. mars 2012 um fasteignamat Birkimels 6, Reykjavík, fastanúmer 202-7352.

---

Jón Haukur Hauksson

---

Sveinn Agnarsson

---

Inga Hersteinsdóttir