

Ár 2010, fimmtudaginn 4. mars, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 12/2009 kveðinn upp svohljóðandi

### ÚRSKURÐUR:

Með bréfi dagsettu 8. desember 2009 kærir Guðmundur Hannesson endurskoðandi, kt. 100849-3139, úrskurð Fasteignaskrár Íslands dagsettan 7. desember 2009 varðandi tilkynnt fasteignamat fasteignar sinnar Silungakvísl 2 í Reykjavík, fastanúmer 204-3380, fyrir árið 2010.

Kærandi vísar til þess að verulegt fall hafi orðið á fasteignaverði frá bankahruni og vísar m.a. í spár Seðlabankans um þróun fasteignaverðs. Gerð er sú krafa að fasteignamat verði óbreytt.

Í kærubréfi segir:

„Málavextir eru þeir að undirritaður fær ekki séð að sú matsfjárhæð sem Fasteignaskrá Íslands metur ofangreinda fasteign fái staðist. Er vísað á í því sambandi, eins og fram kom í kæru, til þess að enginn frá Fasteignaskrá Íslands hafi komið til að meta eignina auk þess sem ljóst er að lítið hefur verið um fasteignaviðskipti frá bankahrununu í okt. 2008 og fasteignaverð hafi fallið verulega frá þeim tíma. Einnig vísast í þessu sambandi til spár Seðlabankans um þróun fasteignaverðs. Að síðustu er gerð krafa til ítarlegs rökstuðnings fyrir því hvernig Fasteignamatið komst að þeirri niðurstöðu sem matið ber með sér.

Í úrskurði sínum frá 7. desember sl. vísar fasteignamatið til nokkurra nýlegra kaupsamninga sambærilegra fasteigna og segir að ekki hafi komið í ljós tilefni til matsbreytinga.. Einnig segir í úrskurðinum „Kaupverð í febr. 2009 er upprunalegt kaupverð fært til verðlags í febrúar 2009“

Ekki er í úrskurði Fasteignaskrár Íslands vikið einu orði að þeim rökstuðningi undirritaðs að um verulegt fall á fasteignaverði hafi orðið frá bankahruni, eins og m.a. greinagerðir Seðlabankans bera með sér. Fasteignaskrá Íslands vísar til fjögurra kaupsamninga frá árunum 2005-2008 þegar þenslan var sem mest og fyrir bankahrún. Umbjóðandi minn telur fráleitt að telja að sömu forsendur gildi í febrúar 2009.

Ekki verður séð að á hverju sú staðhæfing Fasteignaskrár Íslands byggist að tilgreindir kaupsamningar séu vegna sambærilegra eigna þar sem enginn hafi komið frá Fasteignaskránni til að meta eignina eins og bent er á í kæru til Fasteignaskrár Íslands.“

Erindi þetta var sent Fasteignaskrá Íslands og Reykjavíkurborg til umsagnar með bréfum dagsettum 8. janúar 2010.

Í svarbréfi Fasteignaskrár Íslands dagsettu 20. janúar 2010 segir m.a.:

„Eigandi fasteignarinnar gerði athugasemd við tilkynnt fasteignamat fyrir árið 2010 og óskaði eftir rökstuðningi. Athugasemdin barst með bréfi dags. 12. júlí 2009. Matsfjárhæð var af eiganda ekki talin geta staðist. Benti eigandi á að enginn frá stofnuninni hefði komið til að meta eignina auk þess sem ljóst væri að lítið hefði verið um fasteignaviðskipti frá bankahruni 2008 og fasteignaverð hefði fallið verulega frá þeim tíma. Vísaðist í þessu sambandi til spár Seðlabankans um þróun fasteignaverðs.

Eftir móttöku athugasemdar frá eiganda var Reykjavíkurborg sent bréf dags. 13. 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 7. desember 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. Auk úrskurðar var eiganda sendur rökstuðningur, dags. 7. desember 2009. Úrskurðurinn er svo kærður til yfirfasteignamatsnefndar með bréfi dagsettu 8. desember 2009.

Í kærubréfinu eru þau atriði sem bent er á í athugasemdabréfi ítrekuð. Eigandi telur Fasteignaskrá Íslands ekki hafa svarað rökstuðningi eiganda um að verulegt verðfall hafi orðið á fasteignaverði frá bankahruni og því sé fráleitt að telja að sömu forsendur gildi í febrúar 2009. Kaupsamningar þeir sem vísað sé í í úrskurði séu frá árunum 2005-2008 þegar þensla hafi verið sem mest fyrir bankahrun. Ekki verði séð að Fasteignaskrá Íslands geti metið að um sambærilegar eignir sé að ræða í þeim kaupsamningum sem vísað var til í úrskurði stofnunarinnar þar sem enginn hafi komið frá Fasteignaskrá Íslands til að meta Silungakvísl 2. Gerð er sú krafa að fasteignamat standi óbreytt“.

Þá eru í bréfinu raktar helstu breytingar sem urðu á framkvæmd fasteignamats með lögum nr. 83/2008 um breytingu á lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001. Því er m.a. lýst að árlegt endurmat fasteignamats komi nú í stað árlegs framreiknings áður og að fasteignamat íbúðarhúsnæðis sé ákvarðað með markaðsaðferð sem byggir 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.

Síðan segir í bréfinu:

„Samningar þeir sem birtir eru í bréfi stofnunarinnar dags. 1. desember 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 hærra 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 sérþýli 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 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“.

Loks segir í sama bréfi:

„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 lækkandi fasteignaverð.

Svokallað endurstofnverð fasteignarinnar Silungakvísl 2 er 50.629 þús. krónur og afskrifað endurstofnverð 41.391 þús. krónur miðað við byggingarvísitölu 474,2 stig. Eignin var síðast skoðuð 14. september 1998. Heildarfasteignamat íbúðarinnar fyrir árið 2010 var ákvarðað 58.350 þús. krónur“.

Umsögn um kærana hefur ekki borist frá Reykjavíkurborg.

Vettvangsganga var boðuð kl. 14:00 föstudaginn 12. febrúar 2010 með bréfi til kæranda dags. 4. febrúar 2010.

Yfirfasteignamatsnefnd barst svarbréf kæranda dagsett 8. febrúar 2010 við bréfi nefndarinnar frá 4. febrúar 2010 þar sem vettvangsganga hafði verið boðuð. Í bréfinu dregur kærandi í efa að vettvangsganga þjóni tilgangi nema sem þáttur í heildarendurmati á sambærilegum eignum á sambærilegum svæðum í bænum.

Í bréfinu segir síðan:

„Eins og fram kom í kæru minni þá fékk undirritaður ekki séð á hverju sú staðhæfing Fasteignaskrár Íslands byggðist að tilgreindir kaupsamningar væru vegna sambærilegra eigna. Skoðun þessarar eignar einnar sér breytir engu í þessu sambandi ef ekki er ætlunin að gæta samræmis í þessu sambandi og skoða þær eignir sem hafa verið seldar og teljast vera sambærilegar, sem og aðrar eignir sem svipuðu máli gegnir um.

Einnig fær undirritaður ekki séð að vettvangsskoðun breyti neinu varðandi það hróplega ósamræmi sem lýsir sér í því að á sama tíma og bankakerfið hrynur og veruleg lækkun verður á fasteignamarkaði eins og gerð var grein fyrir í kæru til Fasteignakrár Íslands, eins og m.a. greinargerðir Seðlabankans bera með sér þá verður stórfelld hækkun á fasteignamati. Þar var bent á að Fasteignaskrá Íslands vísaði til fjögurra kaupsamninga frá árunum 2005-2008 þegar þennslan var sem mest og fyrir bankahrun. Umbjóðandi minn telur fráleitt að telja að sömu forsendur gildi í febrúar 2009. Vettvangsskoðun breytir engu um þetta atriði.

Með vísan til ofanritaðs óskar undirritaður eftir ítarlegri skýringu á tilgangi þessarar vettvangsgöngu og hvaða máli hún eigi að skipta í þessu máli.

Í von um frekari skýringar og upplýsingar fljótlega.“

Í framhaldi af móttöku framangreinds bréfs kæranda var hinni áður boðuðu vettvangsgöngu frestað, en kæranda ritað bréf dags. 12. febrúar 2010.

Í bréfi nefndarinnar segir m.a.:

„Samkvæmt 34. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna geta hagsmunaaðilar kært niðurstöðu endurmats til Yfirfasteignamatsnefndar. Samkvæmt því er hlutverk nefndarinnar að úrskurða um ágreining um fasteignamat ákveðinnar fasteignar sem eigandi eða annar hagsmunaaðili kærir til hennar. Heildarendurmat eigna er hins vegar utan valdsviðs hennar. Í samræmi við það er til umfjöllunar í kærumáli þessu ágreiningur um fasteignamat Silungarkvísar 2.

Jafnframt er í bréfi yðar óskað eftir skýringu á tilgangi boðaðrar vettvangsgöngu. Það skal upplýst að fastur liður í málsmeðferð hjá Yfirfasteignamatsnefnd er vettvangsganga á eign þá sem kæra varðar. Tilgangur með slíkri vettvangsgöngu er að skoða gerð og ástand viðkomandi fasteignar. Boðun vettvangsgöngu að Silungakvísl 2 var í samræmi við reglur nefndarinnar um málsmeðferð og tilgangurinn með henni sá sami og í öðrum slíkum málum.

Í bréfi yðar kemur fram það álit að skoðun eignarinnar muni ekki þjóna neinum tilgangi. Með hliðsjón af því er vettvangsganga sú sem fara átti fram föstudaginn 12. febrúar kl. 14 afboðuð að svo stöddu. Ef bréf þetta leiðir til breytinga á afstöðu yðar til vettvangsgöngu óskast haft samband við skrifstofu nefndarinnar innan 7 daga. Að öðrum kosti verður málið tekið til úrskurðar á grundvelli fyrirbyggjandi gagna. Rétt er að vekja athygli yðar á því að skortur á upplýsingum getur haft áhrif á niðurstöðu nefndarinnar.“

Frekara erindi hefur ekki borist frá kæranda og er málið því tekið til úrskurðar á grundvelli fyrirbyggjandi gagna auk skoðunarferðar um viðkomandi hverfi.

## Niðurstaða

Hið fyrirhugaða fasteignamat 2010 sem kæran beinist að nemur 58.350.000 kr. Og miðast við verðlag í febrúar 2009. Kærandi telur að sú matsfjárhæð fái ekki staðist. Hann vísar m.a. til þess að lítið hafi verið um fasteignaviðskipti frá bankahruninu í október 2008 og fasteignaverð hafi fallið verulega frá þeim tíma. Ekki verði heldur séð að tilgreindir kaupsamningar í hinum kærða úrskurði séu vegna sambærilegra eigna, og krefst kærandi þess að fasteignamat verði óbreytt.

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 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 febrúar mánuð 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. segir enn fremur:

„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.“

Gangverð fasteigna á höfuðborgarsvæðinu er allvel þekkt og kemur fram í markaðskönnunum Fasteignaskrár Íslands. Það er vel þekkt að verulega hægði á verðþróun eigna í sérbýli 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 sem kærandi réttilega vísar að. Fasteignaskrá Íslands er þessi þróun að sjálfsgöðu vel kunn og ástæða til að ætla að tillit hafi verið tekið til hennar við hina almennu ákvörðun fasteignamats fyrir árið 2010, sbr. sérrit stofnunarinnar um sama efni frá júlí 2009.

Í úrskurði Fasteignaskrár Íslands, dagsettum 7. desember 2009, er vísað til þriggja kaupsamninga „sambærilegra fasteigna“ frá árunum 2004 til 2008 í viðkomandi hverfi. Í greinargerð stofnunarinnar til Yfirfasteignamatsnefndar frá 20. janúar 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 sérriti stofnunarinnar frá júlí 2009. Hið boðaða fasteignamat 2010 er í öllum tilvikum lægra en hið framreiknaða kaupverð. Þá er framreiknað kaupverð nýjasta kaupsamningsins lægra en kaupverðið þegar kaupin áttu sér stað samkvæmt útreikningi stofnunarinnar svo sem glöggt má sjá í hinum kærða úrskurði. Er því ljóst að Fasteignaskrá Íslands hefur við ákvörðun sína haft hliðsjón af þeirri verðlagsþróun árunum 2007 og 2008 sem kærandi vísar að í bréfi sínu.

Yfirfasteignamatsnefnd hefur skoðað umhverfi hinnar kærðu eignar, og m.a. lítið á þau hús sem tilgreind eru til samanburðar við Silungakvísl 2 í hinum kærða úrskurði. Það er mat nefndarinnar að umræddar eignir séu allar áþekkar, a.m.k. hið ytra, og samanburður því ekki óeðlilegur.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að ekki sé tilefni til að breyta hinum kærða úrskurði, en að hann skuli vera óbreyttur.

### ÚRSKURÐARORÐ

*Úrskurður Fasteignaskrár Íslands dagsettur 7. desember 2009 varðandi Silungakvísl 2 í Reykjavík, fastanúmer 204-3380, skal vera óbreyttur.*

---

Pétur Stefánsson

---

Friðrik Már Baldursson

---

Steinunn M. Lárusdóttir