

Árið 2023, 11. júlí, var af yfirfasteignamatsefnad í máli nr. 5/2023 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með erindi, dags. 28. febrúar 2023, kærði Óskar Sigurðsson, lögmaður, fyrir hönd Grímsnes- og Grafningshrepps, kt. 590698-2109, úrskurð Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, dags. 1. desember 2022, varðandi fasteignamat fasteignarinnar að Finnheiðarvegi 15, Grímsnes- og Grafningshreppi, fnr. 220-8084, fyrir árin 2022 og 2023.

Með tölvubréfi, dags. 1. mars 2023, óskaði yfirfasteignamatsefnad eftir umsögnum vegna kærunnar frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og eiganda fasteignarinnar. Umsögn eiganda fasteignarinnar barst nefndinni 14. mars 2023 og frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun þann 23. mars 2023.

Með tölvubréfi, dags. 23. mars 2023, voru fyrrgreindar umsagnir sendar kæranda og honum gefinn kostur á að gera við þær athugasemdir. Athugasemdir bárust frá kæranda með bréfi, dags. 31. mars 2023.

Með tölvubréfi yfirfasteignamatsefnadar, dags. 11. maí 2023, var kæranda, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og eiganda fasteignarinnar, gefinn kostur á að koma á framfæri afstöðu þeirrar til ætlaðrar misritunar í hinum kærða úrskurði. Afstaða kæranda til erindisins barst 17. maí 2023 og frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun þann 19. maí 2023.

Með tölvubréfi yfirfasteignamatsefnadar til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, dags. 20. júní 2023, var óskað eftir frekari upplýsingum frá stofnuninni vegna málsins og var erindið jafnframt kynnt fyrir kæranda og eiganda fasteignarinnar. Svar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar við fyrrgreindri fyrirspurn barst yfirfasteignamatsefnad 30. júní 2023. Frekari sjónarmið vegna málsins bárust síðan frá kæranda þann 6. júlí 2023.

Málið var tekið til úrskurðar 11. júlí 2023.

I. Málavextir

Þann 31. janúar 2022 sendi umboðsmaður þáverandi eiganda sumarhússins að Finnheiðarvegi 15, Grímsnes- og Grafningshreppi, fnr. 220-8084, athugasemdir til Þjóðskrár Íslands við fasteignamat eignarinnar fyrir árið 2022. Óskaði hann eftir því að fasteignin yrði tekin til endurmats þar sem fasteignamat hennar væri mun hærra en ætlað raunvirði eignarinnar. Var í því sambandi m.a. vísað aldurs, ástands og byggingartækni eignarinnar með tilliti til nógildandi reglugerða og staðla um gæði frístundahúsa. Með erindinu fylgdi verðmat löggilts fasteignasala á eigninni auk nokkurra ljósmynda af eigninni.

Þann 16. febrúar 2022 kvað Þjóðskrár Íslands upp úrskurð vegna framkominna athugasemda við fasteignamat fasteignarinnar og var þáverandi eiganda hennar og kæranda tilkynnt um þá niðurstöðu. Niðurstaða úrskurðarins var sú að fasteignamat eignarinnar fyrir árið 2022 skyldi lækka frá því sem áður hafði verið ákveðið, úr kr. 18.950.000.- í kr. 12.950.000.-.

Kærandi óskaði þann 8. mars 2022 eftir rökstuðningi frá Þjóðskrár Íslands vegna fyrrgreindrar lækkunar á fasteignamati eignarinnar. Umbeðinn rökstuðningur var veittur með bréfi Þjóðskrár Íslands, dags. 31.

mars 2022. Þar kom m.a. fram að fasteignin væri einföld af allri gerð og farin að láta á sjá. Mænir hússins væri siginn og leki kominn á þak. Einangrun hússins væri lítil og loftræsting væri eingöngu um opnanleg fög sem hefði það í för með sér að loftgæði eignarinnar væru lítil. Gæði hússins að innan væru lítil og komið væri að miklu viðhaldi. Að utan væri húsið að minni gæðum en almennt gerist og þar væri einnig komið að viðhaldi. Lóðin var hins vegar talin í meðallagi bæði hvað varðar aðkomu, ástand og gæði.

Kærandi kærði úrskurð Þjóðskrár Íslands til yfirfasteignamatsnefndar þann 2. maí 2022. Yfirfasteignamatsnefnd felldi úrskurðinn úr gildi þann 22. september 2022 og lagði jafnframt fyrir Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, sem þá hafði tekið við rekstri fasteignaskrár frá Þjóðskrá Íslands, að taka málið til meðferðar að nýju. Taldi yfirfasteignamatsnefnd að ekki hefði verið rétt staðið að ákvörðun á fasteignamati eignarinnar við endurmat hennar 16. febrúar 2022 og að endurskoða bæri matsforsendur eignarinnar.

Þann 1. desember 2022 kvað Húsnæðis- og mannvirkjastofnun upp úrskurð um að fasteignamat eignarinnar fyrir árið 2022 skyldi verið óbreytt frá því sem ákveðið hafði verið 16. febrúar 2022, þ.e. kr. 12.950.000.-. Kom fram í úrskurðinum að við endurskoðun á fasteignamati eignarinnar hefði komið í ljós að ekki væri tilefni til matsbreytinga. Með tölvupósti, dags. 16. desember 2022, óskaði kærandi eftir rökstuðningi fyrir fyrrgreindri niðurstöðu. Umbeðinn rökstuðningur var veittur með bréfi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, dags. 1. febrúar 2023. Þar kom m.a. fram að vinna og yfirferð stofnunarinnar á matsforsendum eignarinnar og samburði á fasteignamati hennar við aðrar sambærilegar eignir á sama matssvæði gæfi ekki tilefni til breytinga á fyrri ákvörðun.

Kærandi vill ekki una framangreindum úrskurði Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og hefur því kært hann til yfirfasteignamatsnefndar líkt og að framan greinir.

II. Sjónarmið kæranda

Kærandi gerir þá kröfu að yfirfasteignamatsnefnd, sem æðra stjórnvald, endurmeti fasteignamat fasteignarinnar að Finnheiðarvegar 15, Grímsnes- og Grafningshreppi, fnr. 220-8084, til hækkunar frá því sem ákveðið var með úrskurði Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar þann 1. desember 2022. Telur kærandi að það fasteignamat sem þá var ákveðið af sé alltof lágt.

Bendir kærandi á að sumarhúsið standi á mjög grónu svæði á einum eftirsóttasta stað í Grímsnesi og fasteignamatið endurspeglar ekki raunverulegt virði eignarinnar.

Fyrir það fyrsta verði að líta til þess að í rökstuðningi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá 1. febrúar 2023 segi að ekki komi fram nánari leiðbeiningar í úrskurði yfirfasteignamatsnefndar í máli nr. 4/2022, um það að hvaða leyti eða með hvaða hætti stærð lóðar sumarhússins og staðsetning þess sé frábrugðin öðrum lóðum á matssvæðinu. Þá komi ekki fram með hvaða hætti ætti að meta það til hækkunar á fasteignamati eignarinnar. Telur kærandi í þessu samhengi vert að líta til þess að í úrskurðinum komi jafnframt ekki fram leiðbeiningar um það að hvaða leyti eða með hvaða hætti ástand sumarhússins gefi tilefni til lækkunar á fasteignamati eignarinnar frá upphaflegu fasteignamati ársins 2022. Í niðurstöðu fyrrgreinds úrskurðar yfirfasteignamatsnefndar komi m.a. fram að nefndin hafi skoðað eignina og hafi sú skoðun leitt í ljós að byggt hafi verið við sumarhúsið, annars vegar geymslu og hins vegar salerni, og að gæði viðbygginganna séu meiri en aðalhússins. Þá komi fram að umræddar viðbyggingar séu ekki inni í uppgefni fermetratölu sumarhússins.

Með hliðsjón af framansögðu telur kærandi ljóst að fasteignin sé mun meira virði en núverandi fasteignamat hennar gefi til kynna. Uppgefin stærð fasteignarinnar sé 48 fermetrar en þar sem nú séu komnar tvær viðbyggingar við húsið megi ætla með hliðsjón af fasteignaverði á svæðinu, að núverandi fasteignamat eignarinnar sé of lágt. Við sölu sumarhúsa á svæðinu hafi það aukið verðmæti eigna ef geymsla sé til staðar og því verði að telja að viðbyggingarnar sé til þess fallnar að bæta fasteignina, líkt og fram komi í rökstuðningi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá 1. febrúar 2023. Kærandi telji því að núverandi fasteignamat endurspegli ekki aldur, notkunarmöguleika, ástand og gæði viðkomandi húss og það eigi ekki við rök að styðjast að halda fasteignamatinu óbreyttu.

Þá verði einnig að líta til þeirrar hækkunar sem átt hafi sér stað á húsnæðismarkaði á árinu 2022 og þar hafi engin undantekning verið gerð varðandi sumarhús. Árlegt fasteignamat fasteigna skuli miðast við ætlað gangverð þeirra í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008. Fasteignamat ársins 2023 skuli þannig miðast við gangverð fasteigna í febrúar 2022. Með hliðsjón af því telur kærandi í öllu falli einsýnt að endurskoða verði fasteignamat eignarinnar fyrir árið 2023.

Í niðurstöðu úrskurðar yfirfasteignamatsefndar í máli nr. 4/2022 komi fram að lóð sumarhússins sé vel gróin en komið sé að grisjun trjágróðurs, a.m.k. í næsta nágrenni við sumarhúsi. Samkvæmt gildandi skipulagi sé möguleiki á að skipta lóðinni upp í tvær lóðir sem sé til þess fallið að auka verðgildi lóðarinnar. Þá komi fram að fasteignin sé staðsett í grónu og eftirsóttu sumarhúshverfi þar sem tiltölulega stutt sé í ýmsa þjónustu og afþreyingu. Að mati nefndarinnar leiddi vettvangsskoðun í ljós að ástand sumarhússins væri nokkuð undir meðallagi í gæðum, jafnt að utan sem innan, en lóð sumarhússins væri hins vegar yfir meðalgæðum, m.a. vegna stærðar hennar og staðsetningar.

Athygli sé vakin á því líkt og fram komi í rökstuðningi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá 1. febrúar 2023 að við gerð fasteignamats séu útbúin matslíkön til að spá fyrir um líklegt gangverð eigna og sé m.a. notast við matssvæði til að aðgreina safn sambærilegra eigna. Þá sé tekið tillit til samgangna, jarðvegsgerðar, gróðurfars, náttúrufegurðar, kaupsamninga og annarra þátta sem vert sé að taka tillit til við gerð matslíkana. Lóðin að Finnheiðarvegi 15 sé vel gróin og staðsett í eftirsóttu sumarhúshverfi. Lóðin sé 10.000 fermetrar að stærð og því í hópi þeirra 25% lóða sem séu stærri en 9.100 fermetrar á matssvæðinu samkvæmt rökstuðningi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Þá sé hægt að skipta lóðinni upp í tvær lóðir sem auki verðgildi hennar. Með hliðsjón af fasteignaverði á svæðinu megi ætla að fasteignin sé mun meira virði en óbreytt fasteignamat hennar gefi til kynna.

Kærandi bendir á að fasteignin að Finnheiðarvegi 9 hafi verið seld 17. ágúst 2021 á kr. 18.500.000.-. Á þeirri lóð, sem sé einungis 2.400 fermetrar að stærð, standi 43,8 fermetra sumarhús byggt árið 1993 og 6,4 fermetra geymsla, byggð árið 1994. Fasteignin að Miðheiðarvegi 12 hafi verið seld 19. apríl 2021 á kr. 21.600.000.- en á þeirri lóð, sem sé 2.313 fermetrar að stærð, sé 51 fermetra sumarhús, byggt árið 1988 og geymsluskúr sem ekki sé inni í fermetratölu eignarinnar. Þá hafi fasteignin að Kringlumýrarvegi 22 verið seld 30. ágúst 2021 og hafi söluverð hennar numið kr. 15.500.000.-. Á lóðinni sé 37 fermetra sumarhús, byggt árið 1973, en lóðin sé 6001,5 fermetrar að stærð. Fasteignin að Finnheiðarvegi 15 samanstandi af 10.000 fermetra eignarlóð og 48 fermetra sumarhúsi, byggðu á árinu 1977. Engin rök standi því að baki þeirri ákvörðun að lækka um þriðjung fasteignamat Finnheiðarvegar 15 frá því sem áður var og sé fasteignamat eignarinnar eftir endurmatið langt fyrir neðan miðgildi og meðalfasteignamat sumarhúsa á matssvæðinu. Núverandi fasteignamat endurspegli á engan hátt aldur, notkunarmöguleika, ástand og gæði fasteignarinnar.

Úrskurði Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um óbreytt fasteignamat Finnheiðarvegar 15 sé mótmælt enda sé fasteignamatið ekki í samræmi við verðmæti eigna á svæðinu. Markaðsaðstæður í Grímsnesi séu afar góðar og hafi ekki verið vandamál að selja sumarhústaði og/eða lóðir í sveitarfélaginu. Auk þess standi fasteignin í eftirsóttu sumarhúsahverfi. Því verði ekki annað séð en að fasteignamat eignarinnar sé of lágt og öll rök standi til þess að hækka það frá því sem það var fyrir eða a.m.k. að það verði óbreytt frá því sem það var fyrir endurskoðun.

III. Sjónarmið Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun vísar til þess að samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001, sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008, skuli skráð matsverð fasteignar 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. Í 2. mgr. 27. gr. laganna komi fram að sé gangverð fasteignar ekki þekkt skuli matsverð ákveðið eftir bestu fánægri vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með hliðsjón af tekjum þeim, kostnaði við gerð mannvirkja, aldri, legu með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsgerð, gróðurfari, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar. Fyrirgreind atriði séu ekki tæmandi talin en byggt skuli á því sem gefi gleggsta mynd af raunvirði fasteignar. Samkvæmt 1. mgr. 28. gr. laganna skuli við ákvörðun matsverðs samkvæmt 27. gr. laganna 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. Matsverð fasteigna skuli þannig ákvarðað eftir bestu fánægri vitneskju um gangverð sambærilegra eigna. Tölfræðilegir útreikningar og ályktanir á grundvelli þeirra gagna skuli vera ráðandi við matið en forðast skuli að beita huglægu og órökstuddu mati. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hafi samkvæmt framansögðu nokkuð rúmar heimildir til að finna út gangvirði eigna með hliðsjón af 27. og 28. gr. laga nr. 6/2001.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hafi fyrst og fremst stuðst við þrjár matsaðferðir við mat á fasteignum, þ.e. markaðsaðferð, tekjuaðferð og kostnaðaraðferð. Allar þessra þrjár aðferðir hafi það markmið að ákvarða gangverð fasteignar umreiknað til staðgreiðslu miðað við nýtingu viðkomandi eignar á hverjum tíma, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001. Val á aðferð velti á þeim gögnum sem tiltæk séu hverju sinni.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun bendir á að fasteignamat fyrir öll sumarhús á sumarhúsalóðum sé ákvarðað með svonefndri markaðsaðferð. Sú aðferð byggir á samanburði við sölu sambærilegra fasteigna. Gert sé ráð fyrir að hægt sé að segja til um verðmæti fasteignar út frá verðmæti nýseldra, nálæggra fasteigna með svipaða eiginleika. Safnað sé upplýsingum um verð ásamt upplýsingum um breytur sem hafi áhrif á verðið, t.d. staðsetningu, stærð og aldur. Til þess að hægt sé að beita markaðsaðferð þurfi margar fasteignir að seljast á svæðinu og því henti þessi aðferð fyrir íbúðarhúsnæði og sumarhús sem séu á virkum sölumarkaði. Með upplýsingum úr nýlegum kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika sumarhúsa og tölfræðilegum aðferðum sé útbúið líkan sem lýsi verði eignar út frá eiginleikum hennar. Við endurmat fasteignamats sumarhúsa fyrir árið 2022 hafi sérstaklega verið útbúið eitt líkan fyrir sumarhús og byggist tölfræðivinnslan á gögnum um kaupsamninga um sumarhús og/eða sumarhúsalóðir sem gerðir voru á tímabilinu 1. janúar 2010 til 31. mars 2021. Sama verði gert við endurmat 2023. Í meginatriðum sé um að ræða alla samninga um kaup á fullbúnu sumarhúsnæði og sumarhúsalóðum. Við fasteignamatið sé gert ráð fyrir að öllum fasteignum sé vel við haldið og byggingarhlutar endurnýjaðir eftir þörfum. Þegar krafist sé endurskoðunar á

fasteignamati eignar og sýnt þyki að ástand eignarinnar sé ábótavant geti slíkt leitt til lækkunar á mati viðkomandi eignar. Sé það í fullu samræmi við ákvæði 3. töluliðar 7. gr. reglugerðar um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978 þar sem m.a. komi fram að við útreikning á fasteignamati skuli taka tillit til ásigkomulags mannvirkis og þá fyrst og fremst áhrifa aldurs miðað við byggingarefni, viðhald og byggingarlag. Framangreint fái einnig stoð í fyrri úrskurðum yfirfasteignamatsnefndar, þar sem bent sé á að fasteignamat verði ekki einvörðungu ákveðið með matslíkani, heldur verði að taka tillit til raunverulegs ástands eignarinnar, gæða hennar auk heimilar og mögulegar nýtingar á hverjum tíma, sbr. úrskurði nefndarinnar í málum nr. 13/2018 og 10/2015. Horfa þurfi til þess hvernig viðhaldi eignar hafi verið sinnt. Einnig sé horft til byggingarefnis og byggingarlags og hvort mannvirkið sé tengt veitum. Við mat á notkunarmöguleikum sé m.a. horft til einangrunar gegn kulda, raka og hávaða, loftræstingar og birtu.

Vísað er til þess að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hafi í kjölfar úrskurðar yfirfasteignamatsnefndar í máli nr. 4/2002 yfirfarið allar forsendur fyrra mats og lagt á nýtt mat að teknu tilliti til ástand hússins og jafnframt yfirfarið útreikninga varðandi lóðarmat eignarinnar. Við ákvörðun á fasteignamati eignarinnar hafi verið notast við úrtak kaupsamninga til að draga ályktanir um eiginleika allra fasteigna. Fasteignin að Finnheiðarvegi 15 sé sumarhús sem staðsett sé á svæði þar sem tiltölulega margir kaupsamningar hafi verið gerðir á síðustu árum. Upprunaleg hönnun eignarinnar sé orðin verulega úrelt og falli ekki að nútímapörfum. Smávægilegar viðbætur hafi verið gerðar við sumarhúsið, m.a. byggt salerni við gaffl hússins en til að komast þangað verði að fara út og ganga nokkra metra meðfram húsinu. Þá hafi verið byggð geymsla eða lítið herbergi við inngang hússins. Þó þessar viðbætur séu fallnar til að bæta eignina þá sé viðhaldi hennar verulega ábótavant, m.a. merki um leka frá þaki. Því sé hins vegar ekki andmælt að sumarhúsið sé á vinsælu sumarhúsasvæði en slíkt eigi einnig við um allar aðrar lóðir á þessu sama sumarhúsasvæði. Það sé mat stofnunarinnar að gæði fasteignarinnar séu önnur en þeirra samanburðareigna sem kærandi hafi vísað til.

Þegar horft sé til húsamats sumarhúsa á svæðinu á árinu 2022 megi sjá að miðgildi fermetraverðs sé 306 þúsund krónur og 50% húsa séu á verðbilinu 290-325 þúsund krónur. Eins séu 75% húsanna minni en 100 fermetrar en mikill munur sé á því hvenær húsin voru byggð. Þannig hafi elsta húsið sem seldist á svæðinu á viðmiðunartímabili fasteignamatsins verið byggð árið 1940 en þá nýjasta árið 2020. Gera megi ráð fyrir því að hús sem byggð sé 1997 sé í lægri hluta húsa á svæðinu líkt og háttar til með Finnheiðarveg 15.

Varðandi lóðarmatið hafi við gerð fasteignamats verið útbúin matslíkön til að spá fyrir um líklegt gangverð út frá skráðum eigindum eignarinnar, s.s. stærðar, aðgengis að veitum og aðgengis að lóðinni. Við matið sé notast við matssvæði til að aðgreina safn sambærilegra eigna og þá sé tekið tillit til samgangna, jarðvegsgerðar, gróðurfars, náttúrufegurðar, kaupsamninga auk annarra þátta sem vert sé að taka tillit til við gerð matslíkana. Við ákvörðun um matssvæði sé m.a. notast við loftmyndir og landupplýsingar til að gera úttekt á matssvæðum og mynda matssvæði sambærilegra eigna. Þá sé skoðunarstuðull lóðarinnar notaður til þess að meta hvort viðkomandi eign hafi einhverja sérstöðu innan viðkomandi matssvæðis og einnig sé tekið tillit til sérstöðu gagnvart öðrum eignum á matssvæðinu. Alls séu 149 lóðir á matssvæðinu sem séu 10.000 fermetrar eða stærrí. Það sé mat Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar að ekki þurfi að taka sérstakt tillit til lóðarinnar þar sem fjöldi lóða séu jafnstórar og 25% lóðanna stærrí en 9.100 fermetrar sem gætu stærðar sinnar vegna verið skráðar sem tvær lóðir. Lóðin að Finnheiðarvegi 15 geti því ekki talist óeðlilega stór á þessu svæði.

Vegna röksemda kæranda um að hægt sé að skipta lóðinni í tvær lóðir sem leiða eigi til herra fasteignamats sé ítrekað það sem fram hafi komið í rökstuðningi stofnunarinnar, sbr. úrskurð yfirfasteignamatnefndar í máli nr. 10/2021, um að þótt nýtt skipulag geti haft áhrif á fasteignamat felist þau áhrif í uppbyggingu á svæðinu og muni koma fram í árlegu endurmati á komandi árum. Þar af leiðandi geti skipulagsbreyting ein og sér, án frekari rökstuðnings, ekki verið forsenda fyrir breyttu fasteignamati.

Vegna tilvísunar kæranda um að líta verði til hækkunar á húsnæðismarkaði á árinu 2022 sé áréttað að árlegt fasteignamat fasteigna miðist við ætlað gangverð þeirra í febrúarmánuði næst á undan matsgerð. Þannig skuli fasteignamat ársins 2023 miðast við gangverð fasteigna í febrúar 2022. Þær breytingar sem kunna að hafa orðið á gangverði fasteigna frá því í febrúar 2022 og fram til febrúar 2023 komi því ekki fram í fasteignamati fyrir en á árinu 2024.

Að mati Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar endurspeglar núverandi fasteignamat aldur, notkunarmöguleika, ástand og gæði eignarinnar. Telur stofnunin að fasteignamat Finnheiðarvegar 15, Grímsnes- og Grafningshreppi sé réttilega ákvarðað og skuli því standa óbreytt.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun staðfesti í tölvupósti til nefndarinnar þann 19. maí 2023 að misritun hefði verið í úrskurði stofnunarinnar frá 1. desember 2022. Í yfirskrift úrskurðarins hafi komið fram að fasteignamat 2023 yrði óbreytt en þar hafi með réttu átt að standa að fasteignamat ársins 2022 yrði óbreytt. Í úrskurðinum komi fram að endurskoðunin taki til fasteignamats ársins 2022 en ekki ársins 2023. Við árlegt endurmat hafi fasteignamat eignarinnar fyrir árið 2023 verið ákvarðað kr. 16.650.000.-

IV. Sjónarmið eiganda fasteignarinnar

Í umsögn eiganda fasteignarinnar að Finnheiðarvegi 15, Grímsnes- og Grafningshreppi kemur fram að sölur á sambærilegum eignum geti haft áhrif á viðmið mögulegs söluverðmætis eigna, sem geti þó á tímum verið röng speglun á raunverðmæti eigna. Það sé í höndum kaupanda hverju sinni ef hann vill kaupa eign sem ekki endurspeglar raunverðmæti. Þar ráði forsendur framboðs og eftirspurnar, byggðu á áliti fasteignasala, frekar en samhengi við fasteignamat. Þessi aðferðarfræði dragi almennt upp verð á fasteignum sem aftur hafi áhrif á fasteignamat þeirra og sem á endanum valdi hækkun á útgangspunkti sölu eignarinnar og ekki síður samhengi við fasteignaskatta. Markaðssjónarmiðin hafi þar mestu áhrifin og jafnvel verulega umfram raunverulegt verðmæti eignar. Í því tilviki sem hér um ræðir sé ekki verið að fjalla um forsendur samkeppni heldur eiginlegt verðmat sem unnið sé út frá forsendum ábyrgðaraðila, sem í þessu sambandi sé Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Spyrja megi hver hafi hag af því að fasteignamat sé hækkað og hvers vegna sveitarfélagið sé að beita sér mikið fyrir hækkun fasteignamats í því máli sem hér um ræðir. Það geti ekki verið vegna hagsmuna eiganda eignarinnar. Ætla megi að sveitarfélagið telji að þetta fordæmi leiði mögulega til þess að fasteignamat sambærilegra eigna verði lækkað sem þá hafi jafnframt í för með sér lægri fasteignaskatta fyrir sveitarfélagið.

Við sölu fasteigna sé fjallað um raunverð eigna og beri fasteignasalar ábyrgð á því að skilgreina það fyrir mögulegum kaupendum að ekki séu öll hús eins. Það sem á hverjum tíma sé kallað „sumarhús“ sé nákvæmlega það og geti ekki verið nefnt í sömu andrá og „frístundahús“ sem sé ætlað fyrir allt önnur not nema ef hið upprunalega sumarhús hafi verið endurbætt að því marki að um sömu not geti verið að ræða.

Bent sé á að fasteignasalar meti eignir svo til eingöngu út frá samkeppni, þ.e. hvað sé hægt að selja þær á frekar en að gæta hlutleysis í því hvert eiginlegt verðgildi fasteigna sé. Þessa hlutleysis eigi hins vegar raunverulegir ábyrgðaraðilar að gæta, s.s. sveitarfélagið sjálft og ekki síður Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Ekkert óeðlilegt sé við það að tvær fjárhæðir séu nefndar þegar komi að sölu fasteigna, þ.e. annars vegar raunverulegt verðmat, byggt á fyrirfram tilgreindum forsendum og hins vegar samkeppnisverð, sem byggi á framboði og eftirspurn. Fasteignamat byggi reyndar að hluta til á því hvert sé söluverðmæti svipaðra eigna og sé því að nokkru endurspeglad en þá einnig með fyrirfram tilgreindum forsendum því raunvirði eigna sé metið út frá fleiri og flóknari aðferðum sem síður en svo geti kallast „úr lausu lofti gripið“.

Forsendur endurmats fasteignamatsefndar 2022 hafi komi fram af þar til bærnum aðila og sættir eigandi fasteignarinnar sig við það álit og þá útreikninga sem liggi þar að baki. Forsendur endurmatsins séu m.a. þær að húsið hafi verið byggt á þeim árum þegar ekki var gert ráð fyrir því að það yrði notað á vetrum, jafnvel þó að hiti og rafmagn hafi síðar verið lagt í eignina. Þá sé ljóst að komið sé að nokkru viðhaldi, bæði að utan og innan. Því til viðbótar hafa í gegnum tíðina verið unnar framkvæmdir sem einhverra hluta vegna hafi ekki verið sótt um leyfi fyrir til byggingarfulltrúa og hin metna fasteign því ekki tilgreind sömu stærðar og hún sé í raun.

Nú þegar eigendaskipti hafi orðið á eigninni sé fyrirhugað að bæta húsið mikið og gera það að frístundahúsi í stað sumarhúss. Við það tækifæri muni húsið verða teiknað upp og gögnum skilað inn til byggingarfulltrúa þar sem allar fyrri framkvæmdir verði tilgreindar svo og þær endurbætur sem fyrirhugað sé að gera á eigninni. Með nýrri skráningartöflu megi ætla að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun muni endurmeta fasteignamat eignarinnar miðað við rétta stærð og hin fyrirhuguðu auknu gæði.

Hafa verði í huga að hér sé ekki verið að tala um það sem geti orðið, heldur upphaflega byggingu sem ekki sé sambærileg að gæðum og nýtt hús. Fasteignamat eignarinnar eigi að endurspeglad það verðgildi, byggt á opinberum gögnum um húsið og forsendum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Eigandi eignarinnar telur að niðurstaða Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sé vel ígrunduð, því hún sé bæði byggð á góðum rökum en ekki síður á fyrirfram tilgreindum forsendum við útreikninga og hafi eigandi ekkert út á þá niðurstöðu að setja.

V. Athugasemdir kæranda

Í athugasemdum kæranda er áréttad að töluverð hækkun hafi orðið á húsnæðismarkaði síðustu árin og auk hækkunar á árinu 2022 hafi jafnframt verið gríðarleg hækkun á árinu 2021. Þá hafi einnig verið aukning í fjölda seldra sumarhúsa í kjölfar Covid-19 faraldursins og hafi verð sumarhúsa hækkað meira en verð íbúða á landsbyggðinni. Í umsögn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar komi fram að þær breytingar sem kunni að hafa orðið á gangverði fasteigna frá því í febrúar 2022 og fram til febrúar 2023 komi ekki fram í fasteignamati fyrr en á árinu 2024. Eðli málsins samkvæmt skilaði sú hækkun sem varð á húsnæðismarkaði á árinu 2021 sér þá inn í fasteignamatið á árinu 2023.

Þá sé vísað til þeirra kaupsamninga sem nefndir hafi verið í kærnu en af þeim megi ráða að gangvirði sambærilega eigna á sama matssvæði sé mun hærra en 175 þúsund krónur á hvern fermetra. Kærandi geti því í engu séð hvernig það geti staðist að fasteignamat Finnheiðarvegur 15 hafi lækkað um 6 milljónir króna eftir endurskoðun á árinu 2022.

Kærandi telur jafnframt að lóðin að Finnheiðarvegi 15 sé yfir meðallagi bæði hvað varðar aðkomu, ástand, gæði og stærð. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi á svæðinu sé gert ráð fyrir tveimur lóðum, sem auki verðgildi lóðarinnar nokkuð. Telur kærandi því að öll rök standi til þess að hækka fasteignamat eignarinnar eða a.m.k. að það verði óbreytt frá því sem var fyrir endurskoðun á árinu 2022.

Vegna fyrirspurnar yfirfasteignamatsnefndar um mögulega misritun í úrskurði Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá 1. desember 2022 bendir kærandi á að orðalag úrskurðarins sé mjög villandi og það eigi eitt og sér að leiða til ógildingar hans. Stjórnvald geti ekki látið málsaðila bera hallann af óljósri ákvörðun sinni. Það hafi verið skilningur kæranda að hinn kærði úrskurður gildi bæði fyrir árið 2022 og 2023 enda geti kærandi ekki skilið hvernig Húsnæðis- og mannvirkjastofnun geti úrskurðað að fasteignamatið fyrir árið 2022 sé kr. 12.950.000.- en hækkað það svo í kr. 16.650.000.- fyrir árið 2023. Þá hljóti að haldast í hendur óhjákvæmilega ákvarðanir stofnunarinnar um fasteignamat eignarinnar fyrir árið 2022 og 2023. Til að taka af allan vafa taki kæra málsins til fasteignamats eignarinnar fyrir bæði árin, þ.e. 2022 og 2023.

VI. Niðurstaða

I.

Kærandi gerir þá kröfu að yfirfasteignamatsnefnd endurmeti fasteignamat fasteignarinnar að Finnheiðarvegi 15, Grímsnes- og Grafningshreppi, fnr. 220-8084, til hækkunar frá því sem ákveðið var með úrskurði Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar þann 1. desember 2022. Telur kærandi að það fasteignamat sem þá var ákveðið af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sé alltof lágt. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun telur hins vegar að fasteignamat eignarinnar sé réttilega ákvarðað og skuli því standa óbreytt enda endurspegli það aldur, notkunarmöguleika, ástand og gæði eignarinnar.

II.

Með úrskurði yfirfasteignamatsnefndar frá 22. september 2022 í máli nr. 4/2022 var úrskurður Þjóðskrár Íslands frá 16. febrúar 2022 varðandi fasteignamat Finnheiðarvegur 15, Grímsnes- og Grafningshreppi fyrir árið 2022 felldur úr gildi og lagt fyrir Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, sem þá hafði tekið við rekstri fasteignaskrár frá Þjóðskrár Íslands, að taka málið til meðferðar að nýju. Í fyrrgreindum úrskurði yfirfasteignamatsnefndar kom m.a. fram að nefndin teldi að ekki hafi verið rétt staðið að fasteignamati eignarinnar við endurmat hennar þann 16. febrúar 2022. Því væri rétt að endurskoða matsforsendur eignarinnar með hliðsjón af þeim upplýsingum sem þá hafi legið fyrir um fasteignina, skoðun eignarinnar, fyrirliggjandi kaupsamningum um sumarhús á matssvæðinu sem og tölfræðilegum samanburði við aðrar sambærilegar fasteignir á sama matssvæði.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun tók málið fyrir að nýju og kvað upp úrskurð þann 1. desember 2022 varðandi fasteignamat eignarinnar fyrir árið 2022. Þar var komist að þeirri niðurstöðu að endurskoðun stofnunarinnar á áður tilkynntu fasteignamati eignarinnar fyrir árið 2022 gæfi ekki tilefni til matsbreytinga og því skyldi það standa óbreytt frá því sem ákveðið var 16. febrúar 2022, kr. 12.950.000.- Af fyrrgreindum úrskurði verður glögg ráðið að hann snéri einungis að fasteignamati eignarinnar fyrir árið 2022. Þess er hins vegar að gæta að í áðurnefndum úrskurði Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá 1. desember 2022 var augljós misritun í yfirskrift úrskurðarins þar sem fram kom að fasteignamat ársins 2023 skyldi vera óbreytt. Telja verður að hér sé um bersýnilega villu að ræða sem heimilt hafi verið að leiðrétta í samræmi við ákvæði 2. mgr. 23. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993. Slík villa veldur ekki

ógildingu hins kærða úrskurðar. Þá getur kæra málsins ekki tekið til annars en fasteignamats eignarinnar fyrir árið 2022 enda var einungis fasteignamat þess árs til endurskoðunar í hinum kærða úrskurði. Ekki verður séð að kærandi hafi gert athugasemdir við fasteignamat eignarinnar fyrir árið 2023 sem tilkynnt var honum og eiganda fasteignarinnar í júní 2022 í samræmi við ákvæði 2. mgr. 32. gr. a laga nr. 6/2001. Kröfu kæranda um endurskoðun á fasteignamati eignarinnar fyrir árið 2023 er því vísað frá yfirfasteignamatsnefnd.

III.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001, sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008, skal skráð matsverð fasteignar 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. Ef gangverð fasteignar er ekki þekkt skal matsverð samkvæmt 2. mgr. sömu greinar ákveðið eftir bestu fánlegu 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. Samkvæmt 1. mgr. 28. gr. sömu laga skal svo við ákvörðun matsverðs samkvæmt 27. gr. 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.

Árlegt fasteignamat fasteigna miðast samkvæmt framansögðu við ætlað gangverð þeirra í febrúarmánuði næst á undan matsgerð. Þannig skal fasteignamat ársins 2022 miðast við gangverð fasteigna í febrúar 2021. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur við mat á sumarhúsum og lóðum slíkra húsa beitt markaðsaðferð við ákvörðun á fasteignamati þeirra eigna en sú aðferð byggir á því að meta gangverð beint út frá kaupsamningum. Grundvallast það m.a. á því að markaður með slíkar eignir er ekki aðeins mjög virkur, sérstaklega á ákveðnum svæðum, heldur eru sumarhús einnig tiltölulega einsleitir eignir sem auðveldar mjög tölfræðilegt mat á ætluðu markaðsvirði þeirra.

IV.

Fasteignin að Finnheiðarvegi 15, Grímsnes- og Grafningshreppi er sumarhús sem staðsett er á svæði þar sem tiltölulega margir kaupsamningar hafa verið gerðir á síðustu árum. Við val á matsaðferð ber Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eðli máls samkvæmt að velja þá aðferð er gefur sem besta mynd af gangverði viðkomandi fasteignar. Telja verður að markaðsaðferðin eigi að gefa slíka mynd af gangverði fasteignarinnar að Finnheiðarvegi 15, Grímsnes- og Grafningshreppi.

Til þess er hins vegar að líta að þegar stuðst er við almenn matslíkön kann sú staða að koma upp að einstakar eignir verði of hátt eða of lágt metnar miðað við sambærilegar eignir. Slíkt misræmi getur m.a. orsakast af ástandi, raunverulegri notkun og nýtingarmöguleikum viðkomandi eignar. Í ljósi þess er mikilvægt að það sé skoðað sérstaklega hvort samræmi sé milli sambærilegra eigna á sama markaðssvæði með það að markmiði að ganga úr skugga um hvort skráning eignar, ástand hennar eða aðrar aðstæður, gefi til kynna að viðkomandi eign sé réttilega metin samkvæmt almennu matslíkani. Því við viðbótar verður að hafa í huga að tölfræðilíkön eru ekki óskeikul og það hefur úrslitapýðingu að ástand eigna sé réttilega metið og samræmis sé gætt við fasteignamat annarra sambærilegra eigna á sama matssvæði. Það er fyrir það fyrsta mjög mismunandi hvernig upprunaleg hönnun, notkun byggingarefna og annar umbúnaður fellur að nútímaþörfum og í annan stað er allur gangur á því hvernig staðið hefur

verið að viðhaldi og endurbótum í gegnum tíðina. Þá skiptir það einnig miklu máli að ítarleg skoðun fari fram á eigninni af hálfu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar þannig að hún sé rétt skráð þegar hún er færð inn í viðeigandi matslíkan.

V.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur skipt landinu upp í mörg matssvæði, en matssvæði eru svæði þar sem verð fasteigna er talið sambærilegt. Fasteignamat fasteignar ræðst m.a af því matssvæði sem hún tilheyrir.

Fasteignamat Finnheiðarvegar 15, Grímsnes- og Grafningshreppi fyrir árið 2022 var eftir endurmat eignarinnar þann 16. febrúar 2022, sem staðfest var með úrskurði Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar 1. desember 2022, kr. 12.950.000.- eða kr. 269.792.- á hvern fermetra, miðað við að fasteignin væri 48 fermetrar að stærð. Fyrir endurmatið var fasteignamat eignarinnar hins vegar kr. 18.950.000.- eða kr. 394.792.- á hvern fermetra. Meðalfasteignamat sumarhúsa á matssvæði eignarinnar á árinu 2022 var kr. 347.544.- á hvern fermetra og miðgildið kr. 361.286.-. Fasteignamat Finnheiðarvegar 15 var þannig eftir endurmatið langt fyrir neðan miðgildi og meðalfasteignamat sumarhúsa á matssvæðinu en var áður umtalsvert fyrir ofan miðgildi og meðalfasteignamat. Af 552 sumarhúsum á sama matssvæði voru aðeins 53 fasteignir með lægra fasteignamat á hvern fermetra en Finnheiðarvegur 15 á árinu 2022. Sé eingöngu litið til lóðarmats sumarhúsa á matssvæðinu er meðalfasteignamat lóða á svæðinu kr. 475.- á hvern fermetra og miðgildið kr. 464.- Lóðarmat Finnheiðarvegar 15 var kr. 4.550.000.- eða kr. 455.- á hvern fermetra, örlítið lægra en miðgildi og meðalfasteignamat lóða á matssvæðinu.

Yfirfasteignamatsnefnd skoðaði fasteignina að Finnheiðarvegi 15, Grímsnes- og Grafningshreppi þann 1. september 2022 í tengslum við mál nefndarinnar nr. 4/2022. Tilgangurinn með þeirri vettvangsskoðun var m.a. að leiða í ljós hvort fasteignin væri á einhvern hátt ranglega skráð eða ástand fasteignarinnar eða aðrar aðstæður sem hana varða gæfu til kynna að hún væri ekki réttilega metin samkvæmt viðkomandi matslíkani. Fyrrgreind skoðun staðfesti að fasteignin hefur upphaflega ekki verið byggð sem heilsárshús, heldur til sumardvalar, en þetta má m.a. ráða af einangrun hússins og þykkt veggja. Komið er að umtalsverðum endurbótum og viðhaldi á sumarhúsinu, jafnt að utan sem innan. Byggt hefur verið við sumarhúsið, annars vegar geymsla og hins vegar salerni, og er gæði viðbygginganna meira en aðal hússins. Ekki verður séð að umræddar viðbyggingar séu inni í uppgefni fermetratölu hússins. Lóð sumarhússins er vel gróin en komið er að grysjun trjágróðurs, a.m.k. í næsta nágrenni við sumarhúsið. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er möguleiki að skipta lóðinni upp í tvær lóðir, sem eykur verðgildi hennar nokkuð. Fasteignin er vel staðsett í grónu og eftirsóttu sumarhúsaahverfi þar sem tiltölulega stutt er í ýmsa þjónustu og afþreyingu. Vettvangsskoðunin leiddi í ljós að ástand sumarhússins er nokkuð undir meðallagi að gæðum og þá jafnt að utan sem innan en lóð sumarhússins er hins vegar yfir meðalgæðum, m.a. vegna stærðar hennar og staðsetningar.

Eins og áður segir eru tölfræðilíkön ekki óskeikul og það hefur úrslitaþýðingu að ástand eigna sé réttilega metið og samræmis gætt við fasteignamat annarra sambærilegra eigna á sama matssvæði. Sú mikla breyting sem varð á fasteignamati eignarinnar með endurmati Þjóðskrár Íslands þann 16. febrúar 2022, þar sem fasteignamat eignarinnar var lækkað um tæplega þriðjung, án þess þó að fasteignin hefði þá verið skoðuð af starfsmönnum Þjóðskrár Íslands, kallaði að mati yfirfasteignamatsnefndar á að sérstök skoðun færi fram á fasteigninni. Einnig væri rétt að skoðaðar væru þær forsendur sem lágu að baki endurmatinu og þá með hliðsjón af fasteignamati sambærilegra eigna á matssvæðinu og þeim

Úrskurður yfirfasteignamatsefnadar 11. júlí 2023 í máli nr. 5/2023.
Fasteign: Finnheiðarvegur 15, Grímsnes- og Grafningshreppi, fnr. 220-8084.
Kærufni: Fasteignamat.

kaupsamningum sem gerðir hefðu verið um sumarhús á matssvæðinu á þeim tíma sem fasteignamat ársins 2022 miðaðist við, sbr. úrskurð yfirfasteignamatsefnadar 22. september 2022 í máli nr. 4/2022.

Starfsmenn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar hafa nú skoðað eignina, lagt mat á ástand hennar og jafnframt yfirfarið þær forsendur sem lágu að baki endurmati fasteignarinnar fyrir árið 2022. Í því sambandi hefur stofnunin m.a. farið yfir tölfræðilegan samanburð við önnur sumarhús á matssvæðinu, þ.m.t. með hliðsjón af seldum sumarhúsum á viðmiðunartíma fasteignamatsefnadar ársins 2022. Með hliðsjón af þeim rökstuðningi sem fram hefur komið að hálfu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar varðandi lóðarmat sumarhússins og samanburð þess við aðrar sumarbústaðalóðir telur yfirfasteignamatsefnad að ekki sé tilefni til að gera athugasemdir við lóðarmat eignarinnar.

Húsmat Finnheiðarvegar 15, Grímsnes- og Grafningsshrepps í fasteignamati ársins 2022 var eftir endurmat eignarinnar þann 16. febrúar 2022, 175 þúsund krónur á hvern fermetra miðað við að eignin sé 48 fermetrar að stærð. Á sama ári var miðgildi húsmats sumarhúsa á matssvæðinu 306 þúsund krónur en um það bil 50% sumarhúsa á matssvæðinu voru með fermetraverð á verðbilinu 290 - 305 þúsund krónur. Eins og fram kemur í úrskurði yfirfasteignamatsefnadar í máli nr. 4/2022 hefur skoðun eignarinnar af hálfu nefndarinnar leitt í ljós að sumarhúsið að Finnheiðarvegi 15, er nokkuð undir meðallagi að gæðum, jafnt að utan sem innan. Með hliðsjón af því er ekki óeðlilegt að húsmat eignarinnar sé nokkuð fyrir neðan miðgildi og meðaltal fermetraverðs fasteignamatsefnadar á matssvæðinu. Þegar fermetraverð fasteignarinnar er skoðað verður hins vegar ekki horft framhjá þeirri staðreynd að þær tvær viðbyggingar sem byggðar hafa verið við fasteignina, annars vegar salerni og hins vegar geymsla eða íveruherbergi við aðalinngang hússins, eru ekki inni í skráðri fermetratölu eignarinnar. Viðbyggingarnar eru eins og áður hefur komið fram talsvert meiri að gæðum en aðalhúsið. Fyrir liggur að viðbyggingarnar hafa verið teknar í notkun en ekki hefur verið tilkynnt um þær til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eins og skylt er samkvæmt 1. og 2. mgr. 19. gr. laga nr. 6/2001. Af hálfu stofnunarinnar hefur verið staðfest að ekki hafi verið tekið tillit til stærðar viðbygginganna við ákvörðun á fasteignamati eignarinnar. Þá hefur stofnunin ekki talið ástæðu til að nýta sér heimild 21. gr. laga nr. 6/2001 og endurskoða upplýsingar um fasteignina þrátt fyrir að skoðun eignarinnar staðfesti að fyrirliggjandi upplýsingar í fasteignaskrá gefi ekki að öllu leyti rétta lýsinga á fasteigninni. Stofnunin kveðst á hinn bóginn hafa tekið tillit til gæða viðbygginganna við ákvörðun á fasteignamati eignarinnar.

Í 1. gr. reglugerðar nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat, sem á sér stoð í 4. mgr. 27. gr. og 36. gr. laga nr. 6/2001, kemur fram að skráning á fasteignum í fasteignaskrá skuli fela í sér nýjustu upplýsingar sem tiltækar eru hverju sinni um ákveðin atriði sem varða viðkomandi fasteign, auk nauðsynlegra greinitalna hverrar fasteignar. Meðal þeirra upplýsinga um mannvirki sem ber að skrá í fasteignaskrá er grunn- og gólfplatarmál, rúmmál, byggingarár, byggingarstig og byggingarefni viðkomandi mannvirkis. Fasteignamat mannvirkis tekur mið af skráningu þess í fasteignaskrá á matsdegi. Röng eða vantalin skráning fasteignar í fasteignaskrá getur þannig haft áhrif á fasteignamat viðkomandi eignar.

Yfirfasteignamatsefnad telur ljóst að fyrirliggjandi upplýsingar í fasteignaskrá um stærð sumarhússins að Finnheiðarvegi 15, Grímsnes- og Grafningshreppi séu ekki alls kostar réttar. Það er jafnframt álit yfirfasteignamatsefnadar að sú staðreynd kunni að hafa áhrif á fasteignamat eignarinnar, sbr. 1. mgr. 28. gr. sbr. 27. gr. sömu laga. Í ljósi þessa ágalla verður ekki hjá því komist að fella hinn kærða úrskurð Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá 1. desember 2022, úr gildi.

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 11. júlí 2023 í máli nr. 5/2023.
Fasteign: Finnheiðarvegur 15, Grímsnes- og Grafningshreppi, fnr. 220-8084.
Kærufni: Fasteignamat.

VI.

Með vísan til alls þess sem að framan er rakið er kröfu kæranda um endurskoðun á fasteignamati Finnheiðarvegur 15, Grímsnes- og Grafningshrepps, fnr. 220-8084, fyrir árið 2023, vísað frá yfirfasteignamatsnefnd.

Þá er það niðurstaða yfirfasteignamatsnefndar að úrskurður Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, dags. 1. desember 2022, er lýtur að endurmati fasteignamats Finnheiðarvegur 15, Grímsnes- og Grafningshreppi fyrir árið 2022, skuli felldur úr gildi.

Úrskurðarorð

Kröfu kæranda um endurskoðun á fasteignamati Finnheiðarvegs 15, Grímsnes- og Grafningshrepps, fnr. 220-8084, fyrir árið 2023 er vísað frá yfirfasteignamatsnefnd.

Úrskurður Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, dags. 1. desember 2022, varðandi fasteignamat Finnheiðarvegs 15, Grímsnes- og Grafningshreppi, fnr. 220-8084, fyrir árið 2022, er felldur úr gildi.

Björn Jóhannesson

Axel Hall

Valgerður Sólnes