

Ár 2008, fimmtudaginn 16. október var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 3/2008 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Með bréfi dagsettu 21. maí 2008 kærir Margeir Friðriksson, sviðsstjóri stjórnsýslu- og fjármálasviðs Sveitarfélagsins Skagafjarðar fyrir hönd sveitarfélagsins ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignamats á fasteigninni Borgarmýri 5, Sauðárkróki, fastanúmer 213-1301, sem er í eigu Loðskinnss ehf.

Í bréfi kæranda segir:

„Með tilvísun í 34. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, kærir Sveitarfélagið Skagafjörður hér með endurupptöku fasteignamats á fasteigninni Borgarmýri 5, lóðanúmer 143226, mhl. 01 og 02, fastanúmer 213-1301, frá 8. febrúar 2008.

Endurupptaka fasteignamats á þessari eign fór einnig fram 22. febrúar 2005. Síðan þá hafa farið fram verulegar endurbætur á þaki fasteignarinnar. Þróun fasteignaverðs hefur verið á þann veg að það hefur hækkað, en í þessu einstaka tilfelli þá er fasteignamatíð lækkað um tæp 60% frá framangreindu endurmati sem fór fram 22. febrúar 2005 og um 67,5% frá upphaflegu fasteignamati pr. 31.12.2007.

Hið nýja mat er óeðlilega lágt og ekki í samræmi við raunverulegt markaðsvirði né verðgildi hliðstæðra eigna. Söluverð fasteignarinnar er einnig lágt og endurspeglar ekki markaðsverð hliðstæðra eigna á Sauðárkróki. Einnig má ætla að það geti haft áhrif á húsaleigukjör að félögin sem eiga í viðskiptum eru í eigu sama aðila.“

Kæran var send Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dagsettu 30. maí 2008 og til Loðskinnss ehf., eiganda fasteignarinnar, með bréfi sama dag.

Umsögn barst frá Loðskinn ehf. með bréfi dagsettu 9. júní 2008. Í bréfinu segir:

„Ástæða óskar um endurupptöku fasteignamats á Fasteignum Loðskinnss ehf að Borgarmýri 5, voru þær að stjórn félagsins taldi að mat fasteignanna endurspeglaði á engan hátt virði húsnæðisins í ljósi kaupverðs fasteignanna sjá hjálagt afrit af kaupsamningi.

Umræddar húseignir höfðu verið til sölu frá árinu 2004 án þess seljast uns tilboði okkar í Félagið Loðskinnss ehf var tekið í maí 2007 verð 19,5 milljónir og var innifalið í kaupsamning allt lausafé Loðskinnss s.s. vélar og áhöld.

Í ljósi ofansagðs teljum við að fasteignamatsúrskurður dagsettur 8 febrúar 2008 sem kærður er sé síst of lágur en fremur væri ástæða til frekari lækkunar.“

Greinargerð Fasteignamats ríkisins er dagsett 8. júlí 2008, en þar segir m.a.:

„Málsatvik eru þau að þann 16. október 2007 barst tölvupóstur frá Finni Árnasyni stjórnarformanni Loðskinnss ehf. þar sem m.a. var lýst eigendaskiptum á fyrirtækinu og óskað eftir endurskoðun á fasteignamati fasteignanna Borgarmýri 5 og Borgarmýri 5A, enda hefði kaupverð þeirra verið mjög lágt, og ástand húsnæðisins slæmt og verulegra viðgerða þörf. Að auki var bent á að fasteignamat og brunabótamat fasteignanna væri mun hærra en kaupverðið hefði verið og að markaðsvirði sambærilegra eigna væri mjög lágt í Skagafirði.

Með bréfi dags. 23. október 2007 tilkynnti Fasteignamat ríkisins skipulags- og byggingafulltrúa sveitarfélagsins Skagafjarðar, að því hefði borist beiðni um endurmat fasteignarinnar Borgarmýri 5, landnr. 143226 og veitti sveitarfélaginu tveggja vikna frest til þess að gera grein fyrir sjónarmiðum sínum. Sveitarfélagið Skagafjörður svaraði með bréfi dags. 25. október 2007 og gerði ekki athugasemdir við að fasteignin Borgarmýri 5 yrði endurmetin.

Þann 15. janúar 2008 var fasteignin Borgarmýri 5 skoðuð af matsmanni Fasteignamats ríkisins. Skv. skráningaryfirliti fasteignarinnar er um að ræða tvo matshluta, iðnaðarhús merkt 01-0101, reist 1969, 2.163 fermetrar að stærð og 10.080 rúmmetrar með endurstofnverð (EST) nú kr. 200.149.000,- og geymi merktan 02-0101, reistur 1979, skráður 29,6 fermetrar að stærð og 136 að rúmmáli með endurstofnverð (EST) nú 3.296.000,- Með bréfi dags. 8. febrúar 2008 var eiganda fasteignarinnar tilkynntur úrskurður Fasteignamats ríkisins um nýtt fasteignamat eignarinnar er tók gildi frá og með 31. desember 2007. Var niðurstaðan eftirfarandi:

Fasteignamat var: 31. desember 2007				Stærðir eru í m ² .		Mat er í þús.kr.	
Fastanúmer	Mhl	Ein.	Notkun	Stærð	Húsmat	Lóðarmat	Mat alls
213-1301	01	0101	Iðnaðarhús	2163,0	61.550	12.750	74.300
	02	0101	Geymir	29,6	1.275		1.275

Fasteignamat verður: 31. desember 2007

	Mhl	Ein.	Notkun	Stærð	Húsmat	Lóðarmat	Mat alls
213-1301	01	0101	Iðnaðarhús	2163,0	20.000	12.750	32.750
	02	0101	Geymir	29,6	330		330

Í bréfi sem fylgdi niðurstöðunni var jafnframt bent á heimild til þess að krefjast rökstuðnings fyrir ákvörðuninni, sbr. 21. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993 og heimild til þess að kæra úrskurðinn til yfirfasteignamatsnefndar, sbr. 34. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Afrit úrskurðarins var m.a. sent kæranda, sveitarfélaginu Skagafjörður.

Með bréfi, dags. 22. febrúar 2008, óskaði sveitarfélagið Skagafjörður eftir rökstuðningi frá Fasteignamati ríkisins fyrir þeim matsbreytingum sem urðu á fasteignamati fasteignanna Borgarmýri 5 og 5A, með vísan til 21. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993. Í rökstuðningi Fasteignamats ríkisins, dags. 11. mars 2008, kemur fram að höfð hafi verið hliðsjón af þeim kaupsamningum fyrir um sambærilegar eignir, sem fátt var þó um, en að aðallega hafi verið stuðst við húsaleigukjör þeirra aðila sem viðhafa rekstur í húsnæðinu sem um ræðir. Beitt var svokallaðri tekjumatsaðferð við útreikning fasteignamats fasteignanna, sem felst í því að áætlað er hversu miklar tekjur eigandi hefur af því húsnæði sem um ræðir eða nýtingarmöguleikum og eru leigutekjur af fasteign og ávöxtunarkröfur notaðar til að ákvarða matið, sbr. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001, sbr. 3. tölulið 7. gr. og 2. og 5. tölulið 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat. Niðurstaðan varð sú að mat húsa var þó ekki lægra en 10% af EST (hrakvirði) og lóðarmat stóð óbreytt.

Í kærubréfinu er bent á að frá þeim tíma sem fasteignamat eignarinnar var endurmetið þá hafi farið fram verulegar endurbætur á þaki fasteignanna og er hér með vakin athygli á því. Í kæru sveitarfélagsins er jafnframt vakin athygli á því að fyrirtækið sem er eigandi fasteignarinnar og fyrirtækið sem er leigutaki fasteignarinnar eru í eigu sama aðila og getur það leitt til ákveðinna hagsmunaaðreksra hvað varðar leigugjöld- og tekjur.“

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dagsettu 30. júlí 2008 og honum gefinn kostur á að koma með athugasemdir. Ekki bárust frekari athugasemdir frá kæranda.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 19. ágúst 2008. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Friðrik Már Baldursson og Guðný Björnsdóttir ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Af hálfu kæranda mætti Sigurður H. Ingvarsson, starfsmaður skipulags- og byggingarfulltrúa, og af hálfu Loðskinns ehf. Gunnsteinn Björnsson framkvæmdastjóri.

Sigurður H. Ingvarsson lagði fram af hálfu kæranda uppdætti af húsunum og ljósrít af samþykktum byggingarnefndar Sauðárkróks.

Ákveðið var að gefa kæranda kost á að leggja fram upplýsingar um leigu atvinnuhúsnæðis á Sauðárkróki.

Gengið var um bygginguna og hún skoðuð utan sem innan ásamt vatnsgeymi við suðvesturhorn hennar.

Lýsing fasteignar

Umrædd bygging (matshluti 01) er steinsteypt með steypum langbita í mæni, límtrésbitum og uretan einingum og jární á þaki. Húsið er skráð byggt 1969 og skráð stærð þess 2163 m².

Í norðurenda hússins eru skrifstofur og starfsmannaaðstaða. Þar yfir er steyp milliloft og geymslurými. Veggir og loft er múrhúðað og málað, dúkur eða parket á gólfum, rafmagns þilofnar, og flúrljós í lofti. Um miðbik hússins er stór salur, þurrvinnsla. Þar er uretan í lofti, veggir og gólf málað og flúrlýsing. Lofthitun er í salnum og er ástand hans mjög þokkalegt. Í suðurhluta byggingarinnar er m.a. blautvinnsla, efnageymsla, ketilhús, sítunaraðstaða o.fl. Ástand þessa hluta hússins er mun lakara, ryð á sperrum, gólf illa farið að hluta og hráslagalegt um að litast. Gluggar í húsinu eru úr furu með tvöföldu gleri, innkeyrsluhurð er á gafli hússins, vindskeiðar úr timbri og útveggir málaðir. Húsið er mjög viðhaldsþurfi hið ytra, en þokkalegt að innan nema blauti hlutinn sem er mjög illa farinn af slit og tæringu.

Vatnsgeymir (matshluti 02) var notaður á sínum tíma til endurnýtingar á heitu vatni en gegnir engu hlutverki eftir að sítun var hætt í húsinu um 2004.

Fram kom við vettvangsskoðun að húsið nýtist ekki til fulls fyrir þann rekstur sem nú er í húsinu.

Fasteignamat Borgarmýri 5, matshluta 01, er samkvæmt hinni kærðu ákvörðun alls 32.750.000 kr. sem skiptist í húsmat 20.000.000 kr. og lóðarmat 12.750.000 kr. og fasteignamat matshluta 02 330.000 kr.

Niðurstaða

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatsnefnd þann 23. maí 2008 með bréfi kæranda dagsettu 21. maí. Vegna sumarleyfa nefndarmanna hefur orðið nokkur dráttur á að kveða upp úrskurð í málinu. Fjallað hefur verið um málið samhliða máli nr. 4/2008 sem varðar eignina Borgarmýri 5a sem er sambyggð Borgarmýri 5 og einnig er í eigu Loðskinns ehf.

Tilfni kærunnar er mikil lækkun húsmats samkvæmt hinni kærðu ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignarinnar Borgarmýri 5 Sauðárkróki. Af hálfu kæranda er krafist hækkunar á fasteignamati hússins en ekki er ágreiningur um fasteignamat lóðar.

Af hálfu kæranda er til þess vitnað að hið nýja mat sé óeðlilega lágt og ekki í samræmi við raunverulegt markaðsvirði né verðgildi hliðstæðra eigna. Söluverð eignarinnar sé einnig lágt og endurspeglar ekki markaðsverð hliðstæðra eigna á Sauðárkróki. Einnig megi ætla að það geti haft áhrif á húsaleigukjör að félögin sem eiga í viðskiptum séu í eigu sama aðila.

Að mati eiganda er endurmatið síst of lágt. Húseignirnar (Borgarmýri 5 og 5a) hafi verið til sölu frá árinu 2004 án þess að seljast. Tilboði í félagið Loðskinn hf. hafi verið tekið í maí 2007 og hafi verið verið 19,5 milljónir og innifalið allt lausafé Loðskinnss s.s. vélar og áhöld.

Í lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna segir í 1. og 2. mgr. 27. gr.:

„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. segir:

„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.“

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 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 3. mgr. 7. gr. segir:

„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.“

Þá segir í 2. og 3. mgr. 8. gr. reglugerðarinnar:

„Hafi fasteign verið seld eða verið metin vegna lántöku, váttryggingar eða af öðrum ástæðum á síðustu tíu árum áður en mat fór fram, skal hafa hliðsjón af því sölu- eða matsverði, en gæta skal almennra breytinga á verðlagi fasteigna, sem orðið hafa frá virðingar- og söludegi til matsdags. Þá skal tekið tillit til lánskjara við sölu og verðmætis útgefina skuldabréfa. Á sama hátt má hafa hliðsjón af mats- og söluverði fasteigna í grendinni.

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.“

Fasteignamat fasteignarinnar Borgarmýri 5, matshluta 01, er samkvæmt hinni kærðu ákvörðun alls 32.750.000 kr. sem skiptist í húsmat 20.000.000 kr. og lóðarmat 12.750.000 kr og fasteignamat matshluta 02 330.000 kr. Eins og fram er komið er ekki ágreiningur um fasteignamat lóðar.

Loðskinn ehf., kt. 431199-3009, er þinglesinn eigandi fasteignarinnar, en leigutakar eru Sjávarleður hf., Sauðskinn ehf. og Dettifoss hf. Gunnsteinn Björnsson framkvæmdastjóri upplýsti við vettvangsgöngu að Sjávarleður hf. er alfarið eigandi Sauðskinn ehf. Þá keypti Sjávarleður allt hlutafé í Loðskinn Sauðarkróki ehf. með samkomulagi dagsettu 22. maí 2007 en nafni félagsins var síðan breytt í Loðskinn ehf. Skriflegir leigusamningar eru ekki fyrir hendi en fram hafa verið lögð ljósrít af nýjustu húsaleiguréikningum og ennfremur ljósrít af húsaleigusamningi dagsettum 27. júní 2006 milli Loðskinn Sauðarkróki ehf. sem leigusala og Sauðskinn ehf. sem leigutaka. Leigusamningurinn var um leigu á Borgarmýri 5 og 5a, umsamin leigufjárhæð fyrir hið leigða var 725.000 á mánuði og leigutími 1. júní 2006 til 31. maí 2007. Húsaleigan var verðtryggt og skyldi hækka í samræmi við mánaðarlegar breytingar á vísitölu neysluverðs miðað við grunnvísitölu 261,9 (vísitala í júní 2006). Húsaleiga þriggja leigutaka í júlí 2008 nam samkvæmt framlögðum reikningum samtals kr. 622.200.- Fram kom við vettvangsskoðun að húseignin er ekki fullnýtt miðað við þá starfsemi sem nú er í húsinu.

Skráð stærð húseignarinnar er 2163 m² og byggingarár 1969. Húseigninni má skipta gróflega í 4 hluta; skrifstofur í norðurenda, geymsluloft yfir skrifstofuhluta, þurrvinnslusali um miðbik hússins og blautvinnslusali í suðurenda.

Í bréfi Fasteignamats ríkisins, dags. 8. júlí 2008, kemur fram að stofnunin hefur áætlað endurstofnverð iðnaðarhússins mhl. 01 kr. 200.140.000. Yfirfasteignamatsnefnd hefur með hliðsjón af því ásamt aldri og ástandi hússins lagt mat á hin efnislegu verðmæti í húsinu og skoðað „markaðsstuðla“ Fasteignamats ríkisins fyrir atvinnuhúsnæði á Sauðarkróki. Jafnframt hefur nefndin kannað nýtingu hússins og leitast við að meta áhrif sérstöðu þess á umræddu markaðssvæði.

Yfirfasteignamatsnefnd hefur kynnt sér eftir föngum sölur og leigumála atvinnuhúsnæðis á Sauðarkróki á síðustu árum. Nokkur hreyfing hefur verið á þessum markaði sem gefur vísbendingu um almennt gangverð slíkra eigna. Sú eign sem hér um ræðir hefur þó mikla sérstöðu bæði vegna stærðar sinnar á þröngum markaði og laklegs ástands, einkum á hinum „vota“ hluta byggingarinnar. Ástæða er til að ætla að svo stór eign, ekki síst vegna sambyggingar við Borgarmýri 5a, sé þung í sölu á ekki stærri markaði. Það breytir ekki því að byggingin býður upp á ýmsa nýtingarmöguleika og unnt virðist að skipta henni niður í smærri einingar við sölu og fella hana þannig betur að hinum takmarkaða markaði. Slíkt kostar þó að sjálfsögðu nokkurt fé og tekur tíma sem rýrir verðgildi eignarinnar.

Það er álit Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af öllu framansögðu að hið umdeilda húsmat Borgarmýri 5, matshluta 01, sé hæfilega ákvarðað kr. 31.000.000. Ekki þykir tilefni til að breyta húsmati geymis matshluta 02 kr. 330.000. Ekki er ágreiningur um mat lóðarinnar kr. 12.750.000 og er það óbreytt.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat að Borgarmýri 5, Sauðárkróki, fastanúmer 213-1301, telst hæfilega ákvarðað sem hér segir á verðlagi í nóvember 2007:

Húsmat iðnaðarhúss mhl. 01,.... kr. 31.000.000
Húsmat geymis mhl. 02 óbreytt, kr. 330.000
Lóðarmat óbreytt,..... kr. 12.750.000
Fasteignamat alls,..... kr. 44.080.000

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Gylfi Magnússon