

Ár 2008, fimmtudaginn 16. október var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 4/2008 kveðinn upp svohljóðandi

### ÚRSKURÐUR:

Með bréfi dagsettu 21. maí 2008, sem mótttekið var af Yfirfasteignamatsnefnd 8. ágúst 2008, kærir Margeir Friðriksson, sviðsstjóri stjórnslu- og fjármálasviðs Sveitarfélgsins Skagafjarðar endurupptöku fasteignamats á fasteigninni Borgarmýri 5a, Sauðárkróki, fastanúmer 213-1303.

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 5a, lóðanúmer 143227, mhl. 01, fastanúmer 213-1303, 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.“

Erindi þetta var sent eiganda fasteignarinnar Loðskinns ehf. til kynningar með bréfi 18. ágúst 2008. Einnig var óskað eftir greinargerð frá Fasteignamati ríkisins.

Í greinargerð Fasteignamats ríkisins frá 13. ágúst 2008 segir m.a.:

„Málsatvik eru þau að þann 16. Október 2007 barst tölvupóstur frá Finni Árnasyni stjórnarformanni Loðskinns 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 5A, landnr. 143227 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 5A yrði endurmetin.

Þann 15. janúar 2008 var fasteignin Borgarmýri 5A skoðuð af matsmanni Fasteignamats ríkisins. Skv. skráningaryfirliti fasteignarinnar er um að ræða einn matshluta, iðnaðarhús merkt 01-0101, reist 1975, 1.775,7 fermetrar að stærð og 9.500 rúmmetrar með endurstofnverð (EST) nú kr. 140.069.000,-. 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<sup>2</sup>. Mat er í þús. kr.

Fastanúmer	Mhl	Ein.	Notkun	Stærð	Húsmat	Lóðarmat	Mat alls
213-1303	01	0101	Iðnaðarhús	1775,7	44.250	9.430	53.680

**Fasteignamat verður: 31. desember 2007**

213-1303	01	0101	Iðnaðarhús	1775,7	14.000	9.430	23.430
----------	----	------	------------	--------	--------	-------	--------

Í bréfi sem fylgdi niðurstöðunni var jafnframt bent á heimild til þess að krefjast rökstuðnings fyrir ákvörðuninni, sbr. 21. gr. stjórnslulaga 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. stjórnslulaga nr. 37/1993. Í rökstuðningi Fasteignamats ríkisins, dags. 11. mars 2008, kemur fram að höfð hafi verið hliðsjón af kaupsamningum um sambærilegar eignir, sem þó hafi verið fáir, 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“.

Greinargerðin var send kæranda til kynningar með bréfi dagsettu 18. ágúst 2008 en athugasemdir við henni hafa ekki borist.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang þann 19. ágúst 2008 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Friðrik Már Baldursson og Guðný Björnsdóttir ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og Gunnsteinn Björnsson framkvæmdastjóri Loðskinns ehf. og Sigurður H. Ingvarsson starfsmaður skipulags- og byggingarfulltrúa á Sauðárkróki.

Sigurður H. Ingvarsson lagði fram af hálfu kæranda uppdrætti 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.

**Lýsing fasteignar**

Umrædd bygging er tvær sambyggðar skemmur með risþökum og kverk á milli og er hún sambyggð Borgarmýri 5. Skráð stærð hússins er 1775,7 m<sup>2</sup> og byggingarár 1975. Húsið er að stórum hluta reist úr steinsteypum einingum sem teknar voru niður á Gunnólfsvíkurfjalli. Vestari skemman er með steypum norðurgafli, stálsperum og hefðbundnu timburþaki, einangrun og bárujárni. Eystri skemman er með steinsteypum gittersperum, steypum langásam, steypum þakplötum, lektum, plasteinangrun og bárujárni. Norðurgafli er steypur en útveggir að öðru leyti úr steypum einingum. Í húsinu er eitt skrifstofuherbergi með aðkomu frá Borgarmýri 5. Ennfremur 6 mistórir salir, verkstæði, geymsla, sprautuvinnsla, roðvinnsla, sútun, gærugeymsla og slípun. Í norðurenda er steyp rými sem Rarik hefur til afnota. Loft eru ýmist með álpappír eða báruðu áli, veggir og loft málað og fluorlýsing. Lofthitun er í húsinu.

Ástand hússins hið innra er þokkalegt nema í blauthluta, sítun og gærugeymslu. Þar ber mikið á ryði og tæringu og sliti á gólfum. Kæliblásarar eru í gærugeymslu. Tvær innkeyrsluhurðir eru á húsinu. Hluti þaksins ásamt kverk milli húsa var endurnýjað árið 2004 og einangrað með steinull, en þakið og útveggir hússins er að öðru leyti viðhaldsþurfi.

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

Fasteignamat Borgarmýri 5a er samkvæmt hinnu kærðu ákvörðun alls 23.430.000 kr. sem skiptist í húsmat 14.000.000 kr. og lóðarmat 9.430.000 kr.

### **Niðurstaða**

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatsnefnd þann 8. ágúst 2008 með bréfi kæranda dagsettu 21. maí 2008. Fjallað hefur verið um málið samhliða máli nr. 3/2008 sem varðar eignina Borgarmýri 5 en hún er sambyggð Borgarmýri 5a og er einnig í eigu Loðskinnshf.

Tilfni kærunnar er mikil lækkun húsmats samkvæmt hinnu kærðu ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignarinnar Borgarmýri 5a 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 endurspegli 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 verðið verið 19,5 milljónir og innifalið allt lausafé Loðskinnshf. 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 fönngum 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 5a er samkvæmt hinni kærðu ákvörðun er alls 23.430.000 kr. sem skiptist í húsmat 14.000.000 kr. og lóðarmat 9.430.000 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 ljósrit af nýjstu húsaleiguréikningum og ennfremur ljósrit 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 verðtryggð 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 á vettvangi að húseignin er ekki fullnýtt miðað við þá starfsemi sem nú er í húsinu.

Skráð stærð húseignarinnar er 1775,7 m<sup>2</sup> og byggingarár 1975. Húseigninni má gróflega skipta í þrennt með tilliti til frágangs og nýtingar; skrifstofuherbergi í norðurenda, upphitaða vinnslusali í norðurhluta og votrymi í suðurenda.

Í bréfi Fasteignamats ríkisins, dags. 13. ágúst 2008, kemur fram að stofnunin hefur áætlað endurstofnverð iðnaðarhússins mhl. 01 kr. 140.069.000. 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 Sauðárkróki. Jafnframt hefur nefndin kannað nýtingu eignarinnar og leitast við að meta sérstöðu hennar á umræddu markaðssvæði.

Yfirfasteignamatsnefnd hefur kynnt sér eftir föngum sölur og leigumála atvinnuhúsnæðis á Sauðárkróki 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 5, 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 5a sé hæfilega ákvarðað kr. 19.000.000. Ekki er ágreiningur um mat lóðarinnar kr. 9.430.000 og er það óbreytt.

#### ÚRSKURÐARORÐ

*Fasteignamat að Borgarmýri 5a, Sauðárkróki, fastanúmer 213-1303, telst hæfilega ákvarðað sem hér segir á verðlagi í nóvember 2007:*

*Húsmat iðnaðarhúss mhl. 01, .... kr. 19.000.000*  
*Lóðarmat óbreytt, ..... kr. 9.430.000*  
*Fasteignamat alls, ..... kr. 28.430.000*

#### ÚRSKURÐARORÐ

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Gylfi Magnússon