

Ár 2012, miðvikudaginn 21. mars, var af yfirfasteignamatsnefnd í máli nr. 11/2011 kveðinn upp svohljóðandi:

### ÚRSKURÐUR

Með bréfi dagsettu 18. nóvember 2011, móttæknu 21. nóvember 2011, kærði Vélafl ehf., kt. 670400-2630, úrskurð Þjóðskrár Íslands frá 18. maí 2011, þar sem fasteignamat Hvaleyrarbrautar 20, fnr. 207-6223, Hafnarfjarðarbæ, var lækkað úr 157.260.000 kr. í 119.340.000 kr. Skráður eigandi eignarinnar er Hvaleyrarbraut 20 ehf. Með bréfi 23. nóvember 2011 gaf yfirfasteignamatsnefnd umboðsmanni kæranda tækifæri til að koma á framfæri nánari rökstuðningi vegna kæruefildar. Með bréfi lögmanns aðila 28. nóvember 2011 var aðild útskýrð og fyrir liggur að kærandi er Hvaleyrarbraut 20 ehf.

Kærandi krafðist rökstuðnings fyrir ákvörðun Þjóðskrár Íslands með bréfi 26. maí 2011 og rökstuðningur var veittur með bréfi Þjóðskrár Íslands 30. ágúst 2011.

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði eftir umsögnum frá Þjóðskrár Íslands og Hafnarfjarðarbæ með bréfum 5. desember 2011.

Umbeðin umsögn Hafnarfjarðarbæjar barst með tölvupósti 29. desember 2011 og umsögn Þjóðskrár Íslands með bréfi 3. janúar 2011 (*sic*).

Kæranda var með bréfi 20. janúar 2012 kynntar umsagnir Hafnarfjarðarbæjar og Þjóðskrár Íslands.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang og skoðaði eignina 6. febrúar 2012. Málið var tekið til úrskurðar 8. febrúar 2012.

#### Sjónarmið kæranda

Með kæru 18. nóvember 2011 er gerð krafa um endurskoðun á úrskurði Þjóðskrár Íslands frá 18. maí 2011, sem rökstuddur var 30. ágúst 2011, vegna eignarinnar Hvaleyrarbrautar 20, fnr. 207-6223, Hafnarfjarðarbæ. Í kærinni er tekið fram að í úrskurði Þjóðskrár Íslands hafi fasteignamat eignarinnar verið lækkað úr 157.260.000 kr. í 119.340.000 kr.

Í kæru er vísað til þess að um sé að ræða atvinnuhúsnæði, skráð 1.647,8 m<sup>2</sup> og það standi á 7.494,8 m<sup>2</sup> iðnaðar- og athafnalóð. Húsið skiptist í skrifstofuhúsnæði, vöruhegrymslu og þrjár lagergeymslur. Húsmat eignarinnar eftir lækkun sé 58.440.000 kr. og lóðarmat 60.900.000 kr., eða samtals 119.340.000 kr.

Kærandi telur rétt að byggja fasteignamat eignarinnar á 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 þar sem kaupverð eignarinnar sé þekkt. Kærandi hafi keypt eignina í janúar 2011 fyrir 69.000.000 kr. Kaupverð hafi verið í samræmi við ástand eignarinnar, m.a. með vísan til þess að nýlegasti hluti eignarinnar sé óeinangraður og þak í elsta hluta hússins nánast ónýtt. Kærandi setur fram þá kröfu að fasteignamat eignarinnar verði ákvarðað 69.000.000 kr. Kærandi tekur fram að ekki sé gerð krafa um að kaupverð skv. kaupsamningi sé umreiknað til staðgreiðslu, þó kaupverð hafi verið greitt í þrennu lagi.

Kærandi telur ekki þurfa að byggja á 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 þar sem kaupverð eignarinnar liggir fyrir. Auk þess er því haldið fram að matsverðið hafi ekki verið ákveðið eftir bestu fánlegu vitneskju um gangverð sambærilegra eigna, ekki sé eðlilegt að líta til annarra ósambærilegra eigna sem seldar voru á árunum 2009-2011, heldur beri að líta til fyrirliggjandi kaupsamnings um þessa eign sem telja verði að feli í sér mun betri upplýsingar um það verð sem ætla megji að eignin hefði í kaupum og sölum heldur en slíkt meðaltal. Kærandi telur eignina haldna ýmsum göllum sem séu ástæður hins lága kaupverðs og rekur í kæru helstu galla eignarinnar.

#### Sjónarmið Þjóðskrár Íslands

Í umsögn Þjóðskrár Íslands dagsettri 3. janúar 2012 er vísað til þess að atvinnuhúsnæði sé metið með aðferðum sem teknar hafi verið upp við endurmat fasteignamats árið 2011 og byggt á markaðs-

leiðréttu kostnaðarmati. Eignin hafi verið skoðuð 10. maí 2011 og í kjölfarið hafi fasteignamat verið lækkað með vísan til þess að gæði eignarinnar voru talin lakari en áður hafði verið talið.

Fullýrt er að samanburður við kaupsamninga um sambærilegar eignir hafi leitt í ljós að niðurstaða endurmats hafi verið sambærileg við kaupverð í þeim samningum.

Þá er vísað til þess að Þjóðskrá Íslands sé ekki heimilt að byggja ákvörðun sína um fasteignamat á einum stökum kaupsamningi um þá fasteign sem meta skuli. Orðið gangverð í 27. gr. laga nr. 6/2001 vísi til þess verðs sem ætla megi að eignir hafi almennt á markaði, það verð sem algengast sé að greitt sé fyrir sambærilegar eignir.

Þá vísar Þjóðskrá Íslands til umfjöllunar í rökstuðningi sínum til kæranda, í bréfi 30. ágúst 2011, en þar er vísað til 74 kaupsamninga um verslunar- og skrifstofuhúsnæði, iðnaðarhúsnæði og sérhæfðar eignir sem hafi gefið meðalfermetraverð upp á 126.626 kr. og miðgildi 114.068 kr. sem sé talsvert hærra en meðaltalsfermetraverð Hvaleyrarbrautar 20. Þá er í rökstuðningnum einnig vísað til stærðar, gerðar, búnaðar, staðsetningar eignarinnar o.fl., sbr. 28. gr. laga nr. 6/2001.

### **Sjónarmið Hafnarfjarðarbæjar**

Hafnarfjarðarbær gerir ekki athugasemdir við að húsmat sé lækkað en hafnar því að lóðarmat sé lækkað. Fullýrt er að lóðin við Hvaleyrarbraut 20 teljist til hafnarlóðar.

### **Niðurstaða**

Skv. 1. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001 getur eigandi krafist endurskoðunar á skráðu matsverði fasteignar sinnar. Kærandi er ekki eigandi fasteignarinnar við Hvaleyrarbraut 20, fnr. 207-6223. Með bréfi lögmanns aðila 28. nóvember 2011 er greint frá því að misritun hafi orðið í kæru, skráður eigandi hafi kært til Þjóðskrár Íslands, ekki hafi átt að verða aðildarbreyting milli stjórnarsýslustiga, bæði félögin eigi lögheimili á Hvaleyrarbraut 20 og sömu aðilar séu í stjórn þeirra og líta beri svo á að kært sé til yfirfasteignamatsnefndar f.h. skráðs eiganda, Hvaleyrarbrautar 20 ehf. Með vísan til þessa þykir aðild málsins hafa verið nægilega útskýrð til að efnislega verði um málið fjallað.

Af hálfu kæranda er þess krafist að yfirfasteignamatsnefnd endurskoði úrskurð Þjóðskrár Íslands frá 18. maí 2011 varðandi Hvaleyrarbraut 20, fnr. 207-6223, Hafnarfjarðarbæ, þar sem fasteignamat eignarinnar var lækkað úr 157.260.000 kr. í 119.340.000 kr. Yfirfasteignamatsnefnd skoðaði eignina 6. febrúar 2012. Af hálfu nefndarinnar mættu Inga Hersteinsdóttir og Björn Karlsson. Fyrir hönd kæranda mættu Hjálmar Helgason og Geir Þórarinn Zoega og með þeim Eybjörg Hauksdóttir hdl. Fyrir Hafnarfjarðarhöfn, eiganda lóðar, mætti Már Sveinbjörnsson og fyrir Hafnarfjarðarbæ mætti Hrólfur Gunnlaugsson.

Upphaflega var húsið byggt sem bræðsla og mjölgeymsla með þró. Húsinu er skipt upp í fimm matshluta.

Í matshluta 01-0101, fnr. 207-6223, eru skrifstofur og lagerrými á þremur stöllum, skráð 549,0 m<sup>2</sup>, byggt 1947. Veggir eru steiptir og óeinangraðir. Gólf á millipalli er úr timbri en annars staðar flotuð. Burður í þakbitum er úr gitterbitum, sem eru berir nema í skrifstofurýminu. Víða má sjá að þakbitar eru laskaðir og bognir og að þakið lekur víða.

Í matshluta 02-0101, fnr. 207-6225, er lagerrými, skráð 297,1 m<sup>2</sup>, byggt 1962. Ástand þessa rýmis er svipað og í matshluta 1, steiptir, óeinangraðir veggir, þakbitar laskaðir og bognir og þakið lekur.

Í matshluta 03-0101, fnr. 207-6226, er lager. Rýmið er notað sem verkstæði, skráð 350,2 m<sup>2</sup>, byggt 1971. Ástand þessa matshluta er hvað best, þak er viðgert.

Í matshluta 04-0101, fnr. 207-6235, er lagerrými, skráð 67,6 m<sup>2</sup>, byggt 2005. Rýmið er óeinangrað, bæði veggir og þak. Engar fastar raflagnir né heldur kynding.

Í matshluta 05-0101, fnr. 228-7816, er gluggalaus vörugeymsla, skráð 383,9 m<sup>2</sup>, byggt 1985. Veggir eru steiptir að hálfu, þar fyrir ofan er óeinangruð bárujárnsklæðning, ryðguð.

Fram kom að hinu upphaflega þróarrými og mjölgeymslu hafi verið breytt á ýmsa lund í áranna rás. Í næsta nágreppi er hausþurrkun og á tímabilum sögð mjög slæm lykt.

Þjóðskrá Íslands lækkaði fasteignamat eignarinnar við endurmat úr 157.260.000 kr., þar af lóðarmat 60.900.000 kr. í 119.340.000 kr., þar af lóðarmat 60.900.000 kr. Lækkun fasteignamats kemur því eingöngu fram í lækkun húsmats úr 96.360 kr. í 58.440.000 kr. en lóðarmat var óbreytt við endurmatið.

Samkvæmt 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008 um breytingu á þeim lögum, skal matsverð fasteignar vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma. Í 2. mgr. sömu greinar segir að sé gangverð fasteignar ekki þekkt skuli matsverð ákveðið eftir bestu fánlegri vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með hliðsjón af tekjum af eignum, kostnaði við gerð mannvirkja, aldri, legu með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, og öðrum atriðum sem kunna að hafa áhrif á verð eignarinnar. Í 28. gr. laganna er tilgreint að við mat samkvæmt 27. gr. skuli eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir og að huglægu, órökstuddu mati skuli ekki beita nema engra annarra kosta sé vöð um ákvörðun matsverðs. Í þessu máli liggur fyrir að við endurmat í maí 2011 var eignin metin með aðferðum sem teknar voru upp við endurmat fasteignamats árið 2011 og byggt á markaðsleiðréttu kostnaðarmati. Að mati yfirfasteignamatsnefndar er þessi aðferð við ákvörðun fasteignamats í samræmi við ákvæði 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001. Þá liggur fyrir í málinu að í kjölfar skoðunar matsmanns Þjóðskrár Íslands í maí 2011 hafi fasteignamat verið lækkað, meðal annars með vísan til ástands eignarinnar. Yfirfasteignamatsnefnd hefur yfirfarið sundurliðun á mati einstakra matshluta við endurmat Þjóðskrár Íslands. Fyrir liggur að lækkun einstakra matshluta við endurmatið var frá um 8% í um 55% og heildarlækkun húsmats var um 40%. Þessi lækkun við endurmatið byggir á slæmu ástandi hússins. Ekki liggur fyrir að ástand hússins hafi versnað þar til yfirfasteignamatsnefnd skoðaði eignina 6. febrúar 2012. Að áliti yfirfasteignamatsnefndar eru ekki rök til þess að lækka hið endurskoðaða mat frekar og því er úrskurður Þjóðskrár Íslands um fasteignamat eignarinnar frá 18. maí 2011 staðfestur.

### Úrskurðarorð

Fasteignamat Hvaleyrarbrautar 20, fnr. 207-6223, Hafnarfjarðarbæ, vegna ársins 2011 er staðfest 119.340.000 kr., þar af lóðarmat 60.900.000 kr.

Reykjavík, 21. mars 2012,

---

Jón Haukur Hauksson

---

Björn Karlsson

---

Inga Hersteinsdóttir