

Ár 2007, miðvikudaginn 2. maí var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 1/2007 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 11. janúar 2007 kærir Sigursteinn Leifsson f.h. Miðstöðvarinnar ehf., kt. 501074-0479, í Vestmannaeyjum ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignarinnar að Strandvegi 30 í Vestmannaeyjum, fastanúmer 218-4751.

Í bréfi kæranda segir:

„Miðstöðin ehf kt. 501074-0479 fékk í hendur nýtt fasteignamat á eign sinni að Strandvegi 30, fastanúmer 218-4751. Sjá meðfylgjandi tilkynningu um fyrirhugaða breytingu á mati. (1)

Miðstöðin gerði athugasemd við matið 09.11.2006 (sjá meðf. blað (2)) við matsmann Samúel Smára Hreggviðsson og sendi hann Miðstöðinni í framhaldinu skýringar á mati sínu (sjá meðf. bréf Samúels (3)). Við þær skýringar er Miðstöðin ekki sátt og kærir því með bréfi þessu matið til Yfirfasteignamatnefndar. Eitt í skýringum Samúels finnst okkur mjög miður að sjá en það er orð hans í bréfinu „ .... en þess má geta að matsmaður hefur fylgst gaumgæfilega með framvindu mála meðan á endurbyggingartímanum hefur staðið.“ Ekki minnst við þess nokkurn tímann að hafa séð eða heyrt af Samúel meðan á endurbyggingu stóð.

Það sem Miðstöðin er ekki sátt við er að heildarmat byggingarinnar er 29.386 kr. að jafnaði á hvern fermeter samkvæmt bréfi Samúels (3) en fasteignin skiptist í verslun, skrifstofu, starfsmannarými og lager á neðri hæð og lager á efri hæð sem ekkert hefur verið lagfært. Eftir að hafa athugað fasteignamat fleiri fasteigna í Vestmannaeyjum þá er ekki nema von að Miðstöðin sé ekki sátt við matið á sínu húsi.

Sem dæmi:

**Hús Hitaveitu Suðurnesja að Tangagötu 1.** 1.497,9 m<sup>2</sup>. Fasteignamat 42.500.000. Jafnaðarmat á hvern fermeter 28.373 kr. Á allri efri hæðinni eru skrifstofur og starfsmannarými. Á neðri hæðinni lager o.fl. Við teljum allt það hús vera miklu mun veglegra en Miðstöðvarhúsið þó þau séu álíka stór.

**Hús Brimnes að Strandvegi 52.** 300 m<sup>2</sup>. Fasteignamat 7.240.000. Jafnaðarmat á hvern fermeter 24.133. Verslun á einni hæð. Jafnaðarmat rúmlega 5.000 kr. lægra en Miðstöðvarhúsið.

**Hús Geisla við Flatir 29.** 455,6 m<sup>2</sup>. Fasteignamat 11.650.000. Jafnaðarmat á hvern fermeter 25.570.kr. Verslun, verkstæði og lager á einni hæð. Jafnaðarmat 4.000 kr. lægra en Miðstöðvarhúsið.

Í útskýringum frá Samúel (3) er eftirfarandi ritað innan gæsalappa „*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....*“ Ekki sjáum við það fyrir okkur að geta selt eignina á því verði sem hún er metin á í nýja matinu þar sem m.a. öll efri hæðin er alveg eins og þegar við keyptum hana og ekkert hefur verið lagað þar. Neðri hæðin og klæðning utan á allt húsið er það sem lagað var.

Eina sem Miðstöðin fer fram á er að fasteignin fái sanngjarnt mat m.v. mat á öðrum eignum í Vestmannaeyjum.“

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 24. janúar 2007 og til Vestmannaeyjabæjar með bréfi sama dag.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 8. febrúar 2007 segir m.a.:

„Málsatvik eru þau að Fasteignamati ríkisins barst tölvupóstur frá byggingarfulltrúa Vestmannaeyja, dags. 30. júní 2006, um að eigandi eignarinnar óskaði eftir endurmati. Eignin var skoðuð 28. september 2006 í viðurvist starfsmanna fyrirtækisins. Tilkynning var send eiganda um fyrirhugaða breytingu á mati, dags. 27. október 2006, þar sem m.a. kom fram að heildarfasteignamat myndi hækka úr kr. 26.850.000 í kr. 46.780.000. Með bréfi, dags. 9. nóvember 2007, gerði Miðstöðin athugasemdir við hið fyrirhugaða mat og að allt húsnæðið væri skilgreint sem verslun, en ekki verslun, lager, skrifstofa og geymsla. Bent er á að húsnæðið hafi stækkað um 54,9 fermetra en matið hækki hins vegar um 88,2%.

Í bréfi Fasteignamats ríkisins, dags. 20. nóvember 2006, eru gefnar skýringar á skráningu húseignarinnar og aðferðarfræði matsins og hvað fasteignamat skuli endurspeglar, sbr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001. Þar segir m.a. að fasteignin Strandvegur 30 sé sundurliðuð í fasteignaskrá þannig að á neðri hæð sé verslun með tilheyrandi lager og á efri hæð sé lagerrými sem einnig tilheyrir verslunarrekstrinum. Við úrvinnslu matsins hafi verið þörf á meiri sundurliðun þannig að verslun ásamt skrifstofu og starfsmannrými hafi verið metið sérstaklega auk lagerrýmis á efri hæð. Mat einstakra liða hafi síðan verið tekið saman í eina niðurstöðutölu undir liðnum verslun enda sé húsinu ekki skipt upp í fleiri eignir og eitt heiti er yfir allt húsið. Í bréfinu kom einnig fram að ný utanhússklæðning hafi áhrif á fermetrafjölda hússins þar sem flatarmálsstærðir séu brúttó stærðir. Þá var vísað til þess að fasteignamat hússins hafi verið lækkað á árinu 2004 um 37% og að sölur á verslunarhúsnæði í Vestmannaeyjum hafi komið fram á síðustu misserum þar sem núvirt flatarmál væri um kr. 60.000 pr. fermetur. Í bréfinu kemur m.a. fram að matsmaður hafi skoðað húsið og skrifað minnispunkta eftir skoðunina. Húsið sé til þess að gera með einfaldan frágang og ekkert sem teljist óvenjulegt, þó að verslunarrýmið sé með "steinteppi" sem færst hafi í vöxt þar sem álag sé mikið.“

Í bréfi Jóhanns Péturssonar hdl. f.h. Vestmannaeyjabæjar dags. 20. febrúar 2007 segir m.a.:

„Vestmannaeyjabær telur nýtt fasteignamat frá Fasteignamati ríkisins á umræddum eignum síst of hátt og í alla staði eðlilegt.

Vissulega má finna dæmi um eignir sem eru með hærra eða lægra fasteignamati á fm. En Vestmannaeyjabær telur fasteignamat á þeim eignum sem hér um ræðir ekki brjóta í bága við jafnræðisreglu og vera vel innan við öll sanngirnismörk við mat á fasteignamati.

Vardandi Strandveg 30, Vestmannaeyjum, þá er þar um að ræða glæsilegt verslunarhús, sem var gert upp að miklu leyti, m.a. algerlega að utan.

Til samanburðar við þessa fasteign má benda á fasteignina Strandveg 48, Vestmannaeyjum, sem er verslunarhús, fastnr. 218-4769. Það hús er t.a.m. ekki í jafngöðu ásigkomulagi og umrædd fasteign að Strandvegi 30. Strandvegur 48 er samtals 509,3 fm. að stærð og er húsmatið kr. 22.650.000.- Mat á fm. er þar kr. 44.473.- þ.e. miklu hærra en fm. verð Strandvegur 30.“

Umsögn Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi 14. febrúar 2007. Í svarbréfi kæranda 23. sama mánaðar er áréttað að húsið verði metið með hliðsjón af útliti þess og ástandi í dag og að matsmaður skoði það vel.

Umsögn Vestmannaeyjabæjar var send kæranda með bréfi 23. febrúar 2007. Athugasemdir kæranda við umsögninni hafa ekki borist.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 22. mars 2007 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og af hálfu eiganda fasteignarinnar Marinó Sigursteinsson. Ekki var mætt af hálfu Vestmannaeyjabæjar við vettvangsskoðun en byggingarfulltrúi bæjarins Sigurður Smári Benónýsson hlýddi á og samþykkti skoðunargjörð.

## Lýsing fasteignar

Umrædd eign er 2ja hæða steinhús, byggt 1964 en stækkað 1980. Skráð stærð 1591,9 m<sup>2</sup>. Húsið var fiskvinnsluhús til margra ára en hefur verið breytt í verslunarhús og lager.

Á 2. hæð eru stórir geymslusalir, ófrágengnir en málaðir, tvö hálfinnréttuð skrifstofuherbergi nýtt sem geymslur, rafmagnskompa og lyftustokkur. Fluorljós eru í lofti og nokkrir vatnshitablásarar. Víða er merki um tæringu í burðargrind frá fyrri notkun. Ástand hæðarinnar er mjög þökkalegt sem geymsla.

Á neðri hæð er verslun, lager, skrifstofa og skrifstofukompa ásamt lítilli geymslu, kaffistofa, snyrtingar, stigahús og öflug pallalyfta milli hæða. Í verslun er loft steipt og málað, veggir múraðir og málaðir en steinteppi og flísar á gólfi. Lýsing er með hangandi fluorljósum og kastarabrautum og hiti í gólfi. Gluggar eru áklæddir timburgluggar með tvöföldu gleri og útihurð úr áli. Í skrifstofu, skrifstofukompu og skjalageymslu er niðurhengt kerfisloft, veggir málaðir og plastparket á gólfum. Gluggar áklæddir timburgluggar. Snyrting viðskiptavina er máluð en flísar á gólfi. Á lager er loft málaður steinn, veggir múraðir og málaðir og málning á gólfi. Lýsing er með iðnaðarfluorlömpum og upphitun með vatnsblásurum. Tvær rafdrifnar innkeyrsluhurðir eru á rýminu. Í kaffistofu, snyrtingum og sturtuklefa er niðurhengt kerfisloft með innfelldum ljósum og flísar á gólfum. Veggir í kaffistofu eru málaðir, en flísalagðir á snyrtingum og sturtuklefa. Pallalyftan er á brautum og talíudriffin. Lyftan er rúmgóð og getur flutt stór stykki og pallettuvagna á milli hæða.

Húsið var allt tekið í gegn að utan síðla árs 2004 og árið 2005. Skipt var um þak á húsinu, gluggar endurnýjaðir, húsið einangrað og klætt að utan með steinflísum og alusinki. Ástand hússins er í meginatriðum mjög gott, einkum verslunarrými og húsið að utan.

Hið kærða fasteignamat dags. 27. október 2006 nemur kr. 46.780.000 sem skiptist í húsmat kr. 42.250.000 og lóðarmat kr. 4.530.000.

## Niðurstaða

Í lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna segir í 3. gr.:

„Fasteign samkvæmt lögum þessum er afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.“

Í 1. og 2. mgr. 27. gr. sömu laga segir:

„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 28. gr. laganna:

„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.“

Markmið fasteignamats er samkvæmt framansögðu að meta gangverð fasteignarinnar í heild, jafnframt því sem mat á einstökum þáttum hennar, lóð, mannvirkjum o.s.frv., verður að uppfylla ákvæði laganna og viðkomandi reglugerðar.

Ákvæði um lóðarmat er að finna í 6. mgr. 8. gr. sömu reglugerðar, en þar segir:

„Mat lóða skal miðast við sennilegt söluverð slíkra lóða í því þéttbýlishverfi sem um er að ræða, enda sé lóðin hæf til tilætlaðra nota, svo sem byggingar íbúðarhúss, iðnaðarhúss eða fyrir annan atvinnurekstur. Skal leitast við að finna út lóðarverð í viðkomandi hverfi. Ber við slíkt almennt mat að taka tillit til þeirra atriða, sem hafa almennt áhrif á lóðarverð í hverfinu svo sem afstöðunnar milli íbúðarhúsa og atvinnuhúsnæðis, þéttbýlis umhverfis viðskiptahverfi, samgangna, venjubundinnar hagnýtingarkosta með hliðsjón af almennum ákvæðum laga um byggingar- og skipulagsmál og ákvörðunar yfirvalda, sem um slík málefni fjalla. Þá ber að taka tillit til þess til-kostnaðar sem það hefur haft í för með sér að gera lóð hæfa til þeirra nota sem hún er í. Við mat lóða skal fylgja sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.“

Húseignin að Strandvegi 30 hefur mikið verið endurnýjuð og vandað til verka. Húsið lítur mjög vel út og stendur í hjarta bæjarins. Efri hæð hússins er að sönnu lítt innréttuð en 1. hæð hússins er í senn vel innréttuð til núverandi nota og tvímælalaust hentug fyrir margháttaðan atvinnurekstur. Yfirfasteignamatsnefnd hefur kynnt sér eftir föngum gangverð á atvinnuhúsum í Vestmannaeyjum og litið til jafnræðis í mati. Það er álit nefndarinnar með hliðsjón af framansögðu að ekki sé tilefni til að breyta hinu kærða endurmati.

## ÚRSKURÐARORÐ

Hið kærða endurmat fasteignarinnar að Strandvegi 30 í Vestmannaeyjum, fastanúmer 218-4751, skal vera óbreytt.

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Andrés Svanbjörnsson