

Ár 2003, miðvikudaginn 17. desember var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 13/2003 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 24. mars 2003 kæra Auðbert Vigfússon, kt. 020940-3959 og Vigfús Páll Auðbertsson, kt. 020969-2969, fasteignamat fasteignar sinnar að Sunnubraut 15B í Vík, fastanúmer 222-9714.

Í bréfi kæranda segir:

„Um áramótin 2000-2001 festum við undirritaðir kaup á vörugeymslu að Sunnubraut 15 í Vík. Kaupverð var kr. 7.600.000,- (sjá afsal).

Við næstu álagningu fasteignagjalda kom í ljós hækkun á fasteignamati upp á 44 % og lóðamati um 270 %. Í framhaldi af þessu gerðum við meðfylgjandi athugasemdir til fasteignamats á Selfossi og í nóvember 2002 barst úrskurður embættisins og var enn til hækkunar.

Enn skrifuðum við og báðum um rökstuðning embættisins fyrir þessum gjörningi, og bentum jafnframt á nýjan lóðarsamning sem ekki hafði verið tekið tillit til.

Þegar þetta er skrifað hefur rökstuðningurinn ekki enn borist þrátt fyrir nokkur símtöl þar sem svarið var alltaf „þetta er alveg að koma“.

Vegna þess að svar hefur dregist hefur líka dregist að senda erindi til yfirmatsins en við vonum að það komi ekki í veg fyrir afgreiðslu.

Við viljum ítreka að lögin segja að fasteignamat skuli endurspegla söluverð/ kaupverð um síðustu áramót. Við teljum að umræddur kaupsamningur endurspegli áhuga markaðarins hér í Vík á þessu húsi á þessum tíma svo og ástand hússins.

Það er allavega lágmarkskrafa af okkar hálfu að fá svar **hversvegna**.

Hversvegna varð lóðin allt í einu 270 % verðmætari? og hversvegna varð gamalt hús í **niðurníðslu** allt í einu 40-50 % verðmætara?..”

Erindi þetta var sent sveitarstjórn Mýrdalshrepps og Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfum dags. 10. apríl 2003.

Í svarbréfi Mýrdalshrepps frá 3. maí 2003 segir m.a.:

“Við samanburð á fasteignamati sambærilegra eigna í Vík eins og það er í skrá Fasteignamats ríkisins 16. apríl 2003, er ekki að sjá að mat fasteignarinnar Sunnubraut 15 sé frábrugðið mati á öðrum sambærilegum eignum. Þess ber þó að geta að Fasteignamatið hefur leiðrétt mat lóðarinnar frá því sem það var þegar kært var.”

Í umsögn Fasteignamats ríkisins dags. 12. nóvember 2003 segir m.a.:

„Fasteignamat eignar skiptist í tvennt; fasteignamat húss og fasteignamat lóðar. Samanlögð eiga þessi mót að endurspegla 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, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr.6/2001. Til að finna gangverð safnar stofnunin saman kaupsamningum og vinnur úr þeim yfirlitsupplýsingar um gangverð fasteigna við kaup og sölu og breytingar á því, sbr. 23. gr. framangreindra laga.....”

Síðan er í bréfinu fjallað um lóðarmat og segir:

„Við endurmatið í júní 2001 var því grundvelli útreiknings á lóðarmatið breytt. Byggt er á kostnaðarforsendum og markaðstengingu. Þannig er lagt mat á kostnað við gatnagerðar og tengigjöld og tekið mið af stærð húsnæðis. Einnig er tekið tillit til frágangs bílastæða og lágmarkskostnaðar vegna frágangs lóðarinnar sjálfrar og við lóðarmörk hennar. Jafnframt er margföldunarstuðlum beitt til að ná fram staðsetningaráhrifum og taka þeir mið af verðmæti lóðar eftir svæðum.

Lóðarmat atvinnuhúsa í Mýrdalshreppi eftir framreikning 2002 reiknast á sambærilegan hátt og í endurmatinu 2001 og er reikningsformúlan eftirfarandi:

[0,852 x 0,3025 x (7800 x birt flatarmál eignar + 1800 x flatarmál lóðar x lóðarhlutdeild + 5000 x ummál lóðar x lóðarhlutdeild]. Stuðullinn 0,852 er almennur stuðull atvinnueigna fyrir landið allt, en stuðullinn 0,3025 er lóðarmatsstuðull fyrir það svæði sem hér um ræðir. Ummál lóðar er áætlað sem 4 x kvaðratrót flatarmál[s] lóðar. Stuðlarnir 8700 [sic], 1800 og 5000 eru niðurstöður athugana á kostnaði og fasteignamarkaði í krónum á einingu (fermetrar og lengdarmetrar).

Fasteignamat lóðar fyrir eignarhlutann er því:

$0,852 \times 0,3025 \times (7800 \times 830,9 + 1800 \times 4020 \times 0,55096 + 5000 \times 4 \times 63 \times 0,55096) = \underline{2.878 \text{ þús. kr.}}$

Rétt er að vekja athygli á því að við útreikning lóðarmats fyrir umrædda eign í endurmatinu í júní 2001 var skráð lóðarstærð 15300 m². Áður en ákvörðun var tekin um niðurstöðu endurmats vegna athugasemda hafði lóðinni verið skipt upp og er skráð stærð hennar nú 4020 m².

Loks er í bréfinu fjallað um húsmat, og segir þar:

„Vísað er til þess sem áður hefur verið rakið að skv. 28. gr. laga nr. 6/2001 skal við ákvörðun matsverðs finna tölfraðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir o.s.frv. Húsmat er fundið á þann hátt að fyrst er heildarfasteignamatsverð ákveðið og lóðarmat dregið frá því.”

Athugasemdir frá kæranda við greinargerðinni hafa ekki borist.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem fyrir Yfirfasteignamatsnefnd lágu þegar erindi þetta barst óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í málinu með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 9. apríl 2003 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 31. desember 2003.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 14. nóvember 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og annar kæranda Vigfús Páll Auðbertsson.

Lýsing fasteignar

Umrædd eign er stór innflutt stálskemma ásamt lítilli útbyggingu úr timbri.

Skemman er með stórrifflað ál á þaki en útveggir steiptir, einangraðir að innan og múrhúðaðir. Í lofti skemmunnar er plasteinangrun á listum en loftið er bert að öðru leyti. Gluggar á skemmuni eru flestir með einföldu gleri. Þrjár stórar innkeyrsluhurðir á brautum eru á húsínu.

Skilveggur gengur eftir húsínu endilöngu vel norðan við mitt hús. Í norðurhlið hússins er skrifstofuaðstaða og afgreiðsla, lítil hárgreiðslustofa, snyrting, töfluherbergi, kyndiklefi, geymsla (fyrir hljóðfæri) og bílgeymsla með stórra innkeyrsluhurð. Einfalt milliloft er yfir þessum hluta hússins. Loft eru plötuklædd og veggir múrhúðaðir eða plötuklæddir og málaðir, lýsing með flúorlömpum og upphitun með lausum ofnum að svo miklu leyti sem um upphitun er að ræða. Hurðir eru einfaldar spjaldahurðir, flestir gluggar með einföldu gleri og frágangur allur mjög einfaldur ef frá er talin hárgreiðslustofan.

Suðurhluti hússins skiptist í tvær stórar geymslur, eina smákompu og rými sem innréttað hefur verið sem kennslustofa fyrir hand- og myndmennt á vegum grunn-skólans.

Geymslurnar eru með mikilli lofthæð, ber plasteinangrun í lofti, útveggir málaðir og steingólf. Stór innkeyrsluhurð er sitt á hvorri geymslunni og smurgryfjur í gólfi. Lýsing er takmörkuð og engin föst upphitun. Frágangur allur er mjög grófur í samræmi við fyrri notkun sem verkstæði og geymsla fyrir flutningabíla og þungavinnuvélar.

Kennslustofan er vel innréttuð til síns brúks, mjög góð lýsing, loft einangrað, klætt og málað, gólf málað, gluggar með tvöföldu gleri og upphitun með rafmagnsblásurum.

Útbyggingin, áklætt timburhús, hefur sömuleiðis verið innréttuð sem kennslurými en þar eru einkum trésmíðavélar og efnislager. Útbyggingin er einangruð, klædd og máluð í hólf og gólf og góð lýsing.

Ástand hússins í heild er þokkalegt, en þó viðhaldsþurfi, einkum að utan.

Húsið er staðsett miðsvæðis í byggðinni og aðkoma að því er góð. Lóðin er slétt og með bundnu slitlagi framan við húsið götumegin.

Skráð stærð hússins er 830,9 m² og byggingarár 1966. Stærð lóðarinnar hefur nýlega verið leiðrétt í skrám Fasteignamats ríkisins og er nú 4020 m² og hlutdeild kæranda í lóð 55,09 %.

Kærandi nefndi dæmi um nýlegar sölur atvinnuhúsnaðis í Vík, sem hann taldi allar undir, og sumar langt undir fasteignamatsverði.

Hið kærða fasteignamat frá 27.11.2002 nemur kr. 29.882.000 og skiptist í húsmat kr. 23.950.000 og lóðarmat kr. 5.932.000 miðað við verðlag í nóvembermánuði 2001.

Svo sem fram kemur í áðurnefndu bréfi Fasteignamats ríkisins frá 12. nóvember 2003 hefur bæði stærð og mat lóðarinnar verið endurskoðað og er mat lóðarinnar nú kr. 2.878.000 miðað við verðlag í nóvember 2002.

Niðurstaða

Í lögum nr.6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu 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 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.”

og í 28. gr.:

„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.

Í reglugerð um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 406/1978 segir í 8. gr.:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum.....”

og í 9. gr.:

„1. Heildarmatsverð fasteignar skv. 8. gr. skal eftir því sem við á, skipta niður í eftirfarandi þætti:

þætti:

1. Matsverð lands eða lóðar.
2. Matsverð ræktunar, þegar um landbúnaðarland er að ræða.
3. Matsverð hlunninda,
4. Matsverð mannvirkja.

2. Við skiptingu matsverðs samkvæmt þessari grein skal þess gætt, að mismunur á verðmæti fasteigna vegna mismunandi legu komi eftir því, sem efni standa til, fram í mismunandi land- eða lóðarverði.”

Af framansögðu er ljóst að einstakir þættir matsins, í þessu tilfelli húsmat og lóðarmat, eru innbyrðis tengdir og mynda samanlagt heildarmatsverð eignarinnar. Af því leiðir að ekki er unnt að fjalla um einn þáttinn án þess að fjalla um mat eignarinnar í heild og skiptingu einstakra þátta innbyrðis.

Nánari 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 tilkostnaðar 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.“

Fasteignamat miðast við markaðsverð en upplýsingar um það eru yfirleitt bæði um hús og lóð í senn. Við framkvæmd fasteignamats er eðlilegast að komast að raun um það fyrst, hvert sé gangverð eignarinnar í heild og skipta síðan heildarverðinu niður í þá þætti sem tilgreindir eru í lögunum, þ.e. í því tilfalli, sem um ræðir í þessu máli, í húsmat og lóðarmat. Sé heildarfjárhæð fasteignamats eignarinnar rétt, þ.e. sýni rétt gangverð eignarinnar í heild, umreiknað til staðgreiðslu, hefur breyting til lækkunar á einum þætti fasteignamats í för með sér samsvarandi hækkun á einhverjum öðrum þætti fasteignamatsins.

Nokkrar upplýsingar liggja fyrir um sölu atvinnuhúsnæðis í Vík frá síðustu árum, þ.m.t. sala/makaskipti á þeirri eign sem hér um ræðir. Þessar upplýsingar benda til þess að eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði sé dræm á þessu svæði og markaðsvirði í samræmi við það. Skemman að Sunnubraut 15B með tilheyrandi útbyggingu er allmikið hús og án efa stór eining á hinum þrönga markaði. Þá er húsið nokkuð komið til ára sinna og farið að láta á sjá. Verðmætasti hluti hússins er væntanlega sá hlutinn sem innréttaður hefur verið fyrir kennslustofur, en aðrir hlutar þess gefa vissulega ýmsa möguleika sem þó nýtast ekki til fulls við núverandi kringumstæður. Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að heildarfasteignamat eignarinnar sé, með hliðsjón af framansögðu, hæfilega metið kr. 12.500.000 miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001. Heildarmatið skiptist síðan í húsmat og lóðarmat, en við mat lóðarinnar er auk landverðsins einkum höfð hliðsjón af því, hver tilkostnaður er við að gera lóðina byggingarhæfa, en einnig hvað fást kynni fyrir lóðina ef húsið hyrfi af henni. Lóðin er vel staðsett innan byggðarinnar í frágengnu hverfi og aðkoma að henni góð.

Nefndin telur hið endurskoðaða mat lóðarinnar kr. 2.878.000 eðlilegt miðað við verðlag í nóvember 2002, sbr. bréf Fasteignamats ríkisins 12. nóvember 2003. Matsverð atvinnuhúsa og atvinnulóða var óbreytt milli árana 2001 og 2002 og mundi ofangreint mat því gilda bæði árin. Ofangreint heildarfasteignamat eignarinnar mundi skiptast samkvæmt framansögðu í húsmat kr. 9.622.000 og lóðarmat kr. 2.878.000 miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat Sunnubrautar 15B í Vík í Mýrdalshreppi, fastanúmer 222-9714, telst hæfilega ákvarðað kr. 12.500.000 miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001 og skiptist matið í húsmat kr. 9.622.000 og lóðarmat kr. 2.878.000.

Pétur Stefánsson

Guðmundur Magnússon

Agnar Gústafsson