

Ár 2012, miðvikudaginn 30. maí, var af yfirfasteignamatsnefnd í máli nr. 6/2012 kveðinn upp svohljóðandi:

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dagsettu 6. febrúar 2012, kærði Björn Jakob Björnsson hdl. fyrir hönd Smáragarðs ehf., kt. 600269-2599, úrskurð Þjóðskrár Íslands frá 8. nóvember 2011 um endurmat á fasteignamati 2012 fyrir Kauptún 6, Garðabæ, fnr. 229-7104. Kærandi krefst þess að yfirfasteignamatsnefnd hrindi hinni kærðu ákvörðun Þjóðskrár Íslands og lækki fasteignamat eignarinnar.

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði eftir umsögnum frá Þjóðskrár Íslands og Garðabæ með bréfum 1. mars 2012. Umsögn Garðabæjar dags. 14. mars 2012 og umsögn Þjóðskrár Íslands dags. 19. mars 2012 hafa borist nefndinni. Kæranda var með bréfi 15. mars 2012 kynnt umsögn Garðabæjar og með bréfi dags. 19. mars 2012 kynnt umsögn Þjóðskrár Íslands. Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang og skoðaði eignina 12. apríl 2012.

Með bréfi 26. apríl 2012 kallaði yfirfasteignamatsnefnd eftir nánari upplýsingum og umfjöllun frá Þjóðskrár Íslands um matsaðferðir. Svar Þjóðskrár Íslands barst nefndinni 15. maí 2012 og kæranda var gefinn kostur á að gera athugasemdir við það. Málið var tekið til úrskurðar 23. maí 2012.

### **Sjónarmið kæranda**

Í kæru er gerð krafa um að ákvörðun Þjóðskrár Íslands frá 8. nóvember 2011 verði hrundið og að yfirfasteignamatsnefnd lækki fasteignamat á grundvelli tekjuvirðingar.

Kærandi rökstyður kröfu sína m.a. með því að gangverð fasteignarinnar sé óþekkt og í slíkum tilfellum skuli styðjast við aðferðarfræði tekjuvirðingar á grundvelli 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001.

Kærandi bendir á Blikastaðaveg 2-8, Reykjavík og Smáratorg 3, Kópavogi. Hann telur að þar sé um sambærilegar fasteignir að ræða, í báðum tilfellum stálgrindarhús, byggð 2008, í útjaðri þéttbýliskjarna sem eru í uppbyggingu. Að vísu sé um stærðarmun að ræða en sá munur breyti þó ekki því mati Þjóðskrár Íslands að gangverð Kauptúns 6 teljist óþekkt og því eigi ákvæði 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 við um endurmat. Við mat á nefndum eignum hafi verið beitt tekjuaðferð. Ekki sé gætt jafnræðisreglu 11. gr. laga nr. 37/1993 þegar kostnaðaraðferð er beitt við hina kærðu eign.

Kærandi mótmælir einnig rökum Þjóðskrár Íslands fyrir því að fasteignamat fyrir árið 2012 sé rétt ákvarðað af því að fermetraverð sé svipað og í nærliggjandi húsum.

### **Sjónarmið Þjóðskrár Íslands**

Í umsögn Þjóðskrár Íslands dagsettri 19. mars 2012 er vísað til hinna ýmsu matsaðferða og þær tíundaðar. Matsaðferðum hafi verið skipt í þrjá meginflokka, markaðsaðferð, tekjaaðferð og kostnaðaraðferð eftir því hvaða sjónarmið ráði mestu við ákvörðun matsverðs. Þegar fyrir liggja upplýsingar um markaðsleiguverð á atvinnuhúsnæði hafi tekjaaðferð verið beitt en sú aðferð byggir á greiningu á sambandi markaðsleiguverðs við eiginleika fasteignarinnar. Kostnaðaraðferðin grundvallist að meginstefnu á byggingarkostnaði fasteignarinnar og afskriftum vegna aldurs, vegna úreldingar og vegna ytri aðstæðna, eða svokölluðum hagrænum afskriftum.

Því er hafnað að eigandi geti ráðið hvaða matsaðferð sé notuð þegar fasteignamat er ákvarðað. Byggja skuli á sjónarmiðunum sem talin eru upp í 2. mgr. 27. gr. eftir því hvert þeirra gefur gleggsta mynd af raunvirði fasteignar. Það sé misjafnt eftir því hvers konar fasteign sé um að ræða og á hvaða tíma matið fari fram. Þá segir að sambærilegar eignir skuli metnar með sambærilegum aðferðum, með vísan til jafnræðisreglu.

Þá segir að mest allt atvinnuhúsnæði á landinu sé nú metið með markaðsleiðréttu kostnaðarmati. Undanfarið hafi mat nokkurra eigna verið endurskoðað með tekjuvirðingu og sé markmið Þjóðskrár Íslands að tekjuvirðing verði megináðferð við mat á atvinnuhúsnæði eins fljótt og nægjanlegum gögnum um leiguverð hafi verið safnað og upp sé komið matskerfi sem styðji tekjuvirðingu. Eignir þær sem kærandi vísi til séu einmitt dæmi um eignir þar sem gögn og gerð hentaði sérstaklega vel í að meta með tekjuvirðingu.

Þar sem fasteignamat skuli endurspegla gangverð liggja í hlutarins eðli að upplýsingar um fasteignaverð almennt og tengsl þess við hina ýmsu þætti og eiginleika fasteigna skipti miklu máli. Þeir útreikningar byggja á gagnasöfnum stofnunarinnar og ítarlegum rannsóknum á fasteignamarkaði.

Sömu sjónarmið eigi við um tekjuvirðingu. Horft skuli til þess hvaða tekjur megi almennt hafa af leyfilegri og heimilli nýtingu en ekki raunverulegri nýtingu tiltekinnar fasteignar.

### **Sjónarmið Garðabæjar**

Garðabær telur að staðfesta beri ákvörðun Þjóðskrár um fasteignamat eignarinnar við Kaupþún 6, með vísan til forsendna. Í umsögn Garðabæjar er bent á þann rökstuðning Þjóðskrár að við ákvörðun á matsvirði eignarinnar sé lagt til grundvallar fermetraverð samkvæmt mati sambærilegra eigna í Kaupþúni og Molduhrauni. Verði að telja slíkt eðlilegt til að tryggja samræmingu á fasteignamati eigna á sama svæði.

Þá segir að í kæru sé bent á að Kaupþún sé í nágrenni við íbúðabyggð í Urriðaholti þar sem uppbygging sé nánast ekki hafin og megi skilja tilvísunina þannig að það eigi að hafa áhrif til

lækkunar á matsverði eigna í Kaupúni. Af hálfu Garðabæjar þyki rétt að taka fram í þessu sambandi að skipulag Kaupúns og Urriðaholts hafi ekki verið samþykkt samhliða. Deiliskipulag Kaupúns hafi verið samþykkt á árinu 2005 en deiliskipulag Urriðaholts ekki fyrr en á árinu 2008. Við deiliskipulag Kaupúns sem verslunarsvæðis hafi fyrst og fremst verið horft til nálægðar svæðisins við Reykjanesbraut og lögð áhersla á góðar tengingar með mismögum gatnamótum til að tryggja greiða aðkomu að svæðinu frá veginum. Ávallt hafi legið til grundvallar að verðmæti svæðisins liggi fyrst og fremst í nálægð svæðisins við fjölfarna umferðarleið.

Í umsögn Garðabæjar er fjallað um samanburð kæranda á húsnæði IKEA við Kaupún 4 þar sem fermetraverð fasteignamats er lægra. Í því sambandi þyki rétt að benda á að húsnæðið við Kaupún 4 sé að stórum hluta skilgreint sem vörugeymsla og því eðlilegt að það geti haft áhrif til lækkunar á heildarmat þess húsnæðis. Húsnæði kæranda við Kaupún 6 sé hins vegar sérhannað verslunarhúsnæði og því er matsverð þess hærra.

Í gögnum málsins komi fram að verslun BYKO hafi flutt starfsemi sína úr húsnæðinu við Kaupún 6 haustið 2011 og að erfitt hafi reynst að leigja út húsnæðið til annarrar starfsemi eftir það. Samkvæmt upplýsingum sem staðfestar hafa verið af forsvarsmönnum eiganda hússins muni Toyota á Íslandi flytja meginhluta starfsemi sinnar í húsnæðið á árinu 2012. Um sé að ræða eitt stærsta bifreiðaumboð landsins og þótt matsvirði húss ráðist ekki alfarið af notkun þess verður að telja að það starfsemi Toyota í húsnæðinu hafi frekar jákvæð áhrif á markaðsvirði húsnæðis á svæðinu.

### **Niðurstaða**

Samkvæmt 27. og 28. gr. laga nr. 6/2001 skal við ákvörðun fasteignamats leita eftir því að finna gangverð eignar, umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla megi að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð. Til þess að finna þetta matsverð er alla jafnan notuð einhver þriggja megin-aðferða við mat á fasteignum hér á landi, markaðsaðferð, tekjuaðferð eða kostnaðaraðferð.

Ágreiningsefni í máli þessu snýst fyrst og fremst um hvaða aðferð skuli nota við að reikna fasteignamat Kaupúns 6, fnr. 229-7104. Kærandi, Þjóðskrá Íslands og Garðabær eru sam-mála um að markaðsaðferð sé ekki nothæf. Kærandi telur að nota beri tekjuaðferð, Þjóðskrá Íslands telur að nota beri kostnaðaraðferð. Garðabær tekur undir sjónarmið Þjóðskrár Íslands. Kærandi heldur því fram að beita skuli tekjuaðferð miðað við þá leigusamninga sem fyrir liggja í þessu tiltekna húsnæði. Þjóðskrá Íslands andmælir því að eigandi eignar geti valið um hvaða aðferð sé beitt við útreikning fasteignamats eignar hans. Undir það tekur yfirfasteignamatsnefnd. Væri tekjuaðferð beitt bæri að beita upplýsingum sem unnar væru úr mörgum leigusamningum í sambærilegu húsnæði á almennum markaði.

Í skýrslu Þjóðskrár Íslands um fasteignamat 2012 kemur fram að aðalregla stofnunarinnar við mat á atvinnuhúsnæði sé markaðsleiðrétt kostnaðarmat. Verðmæti mannvirkja sé metið á grundvelli byggingarkostnaðar að teknu tilliti til afskrifta og markaðsaðstæðna. Húsmat sé ákvarðað annars vegar með endurstofnverði húss að teknu tilliti til afskrifta og hins vegar með markaðs- og staðsetningaráhrifum. Afskriftum er skipt í þrennt, vegna hrörnunar t.d. aldurs, vegna úreldingar og vegna ytri aðstæðna, svokallaðar hagrænar afskriftir.

Samkvæmt 27. og 28. gr. laga nr. 6/2001 er heimilt að beita mismunandi aðferðum til þess að finna fasteignamat mismunandi tegunda eigna. Ekki verður séð að með lögum nr. 83/2008 hafi einni aðferð við gerð fasteignamats verið gert hærra undir höfði en öðrum. Þar ráða almenn sjónarmið, í samræmi við viðurkenndar alþjóðlegar aðferðir við ákvörðun mats á verðmæti fasteigna.

Það liggur fyrir að mest allt atvinnuhúsnæði er nú metið með markaðsleiðréttu kostnaðarmati. Jafnframt liggur fyrir að undanfarin ár hefur þeim eignum fjölgað sem metnar hafa verið með tekjuaðferð. Þjóðskrá Íslands segir í umsögn sinni í þessu máli að stofnunin hafi það að markmiði að tekjuvirðing verði megináðferð við mat á atvinnuhúsnæði eins fljótt og nægjanlegum gögnum um leiguverð hafi verið safnað og upp sé komið matskerfi sem styðji tekjuvirðingu. Yfirfasteignamatsnefnd er kunnugt um að tekjuaðferð hefur verið beitt við nokkrar eignir á undanförunum árum. Forsenda þess að hægt var að beita tekjumati í þeim tilvikum var meðal annars að margt sambærilegt húsnæði, á virkum leigumarkaði, var í boði og því hægt að vinna marktækar upplýsingar um almennt leiguverð. Í umfjöllun Þjóðskrár Íslands kemur fram að kostnaðaraðferð sé almennt notuð við útreikning á fasteignamati atvinnuhúsnæðis. Þá kemur einnig fram að nægileg gögn liggja ekki fyrir um sambærilegt húsnæði til þess að beitt verði tekjuaðferð. Með vísan til þessa ber að staðfesta úrskurð Þjóðskrár Íslands.

### Úrskurðarorð

Úrskurður Þjóðskrár Íslands frá 24. október 2011 um fasteignamat Kauptúns 6, fnr. 229-7104, er staðfestur.

---

Jón Haukur Hauksson

---

Ásta Þórarinsdóttir

---

Inga Hersteinsdóttir