

Ár 2012, miðvikudaginn 29. ágúst, var af yfirfasteignamatsnefnd í máli nr. 17/2012 kveðinn upp svohljóðandi:

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dagsettu 5. júní 2012, móttæknu 11. júní 2012, kærði Grenjar ehf. kt. 570901-2490, úrskurð Þjóðskrár Íslands frá 13. mars 2012 um endurmat á fasteigninni Krókatúni 22-24, fnr. 210-1212, 210-1214, 210-1215, 223-3922, Akranesi fyrir árið 2012.

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði eftir umsögnum frá Akraneskaupstað og Þjóðskrá Íslands með bréfum dagsettum 15. júní 2012. Umsögn Akraneskaupstaðar barst með bréfum dagsettum 25. júní og 3. júlí 2012 og umsögn frá Þjóðskrá Íslands með bréfi dagsettu 11. júlí 2012.

Kærandi var með bréfi dagsettu 13. júlí 2012 gefinn kostur á að gera athugasemdir vegna umsagna Akraneskaupstaðar og Þjóðskrár Íslands. Með bréfum dagsettum 13. júlí 2012 var Þjóðskrá Íslands send umsögn Akraneskaupstaðar og Akraneskaupstað send umsögn Þjóðskrár Íslands og þeim gefinn kostur á að koma að athugasemdum.

Frestur til að skila inn athugasemdum var til 27. júlí 2012 en af hálfu kærandi var óskað eftir framlengdum fresti vegna sumarleyfa til 15. ágúst og var sá frestur veittur. Athugasemdir kærandi bárust með bréfi dagsettu 15. ágúst 2012. Með bréfi 17. ágúst var Þjóðskrá Íslands og Akraneskaupstað sendar athugasemdir kærandi og þeim gefinn kostur á að koma að athugasemdum fyrir 27. ágúst 2012.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang og skoðaði eignina þann 9. júlí 2012.

Kærandi hafði með vísan í 1. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, farið fram á endurmat á húseigninni Krókatúni 22-24 á Akranesi og krafist þess að Þjóðskrá Íslands lækkaði mat úr kr. 141.350.000 í kr. 73.500.000. Með bréfi 13. mars 2012 var tilkynnt um endurmat á fasteigninni þar sem það var lækkað í kr. 135.650.000, þar af lækkaði lóðarmat úr kr. 20.400.000 í kr. 17.950.000.

Sjónarmið kærandi

Með bréfi 20. mars 2012 óskaði kærandi eftir rökstuðningi frá Þjóðskrá Íslands fyrir úrskurði um endurmat eignarinnar frá 13. mars 2012. Barst hann með bréfi 17. apríl 2012.

Þar kom fram að matsverð skuli miðast við gangverð sem ætla má að fasteignin hefði í kaupum og sölum í febrúar mánuði næst á undan matsgerð, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001. Þá sé í framhaldinu vísað til 2. mgr. sömu greinar sem kveður á um að sé gangverð fasteignar ekki þekkt skuli matsverð ákveðið eftir bestu vitneskju um gangverð sambærilegra eigna. Ekki sé átt við einstaka kaupsamninga eða verðmöt frá fasteignasala, sbr. úrskurð yfirfasteignamatsnefndar í máli nr. 11/2011.

Við endurmat eignarinnar hafi verið litið til þeirra kaupsamninga sem til voru um atvinnuhúsnæði á Akranesi árin 2010-2011. Heildarfasteignamat á fermetra sé kr. 55.100 fyrir Krókatún 22-24. Það sé metið heldur lægra en meðaliðnaðarhúsnæði á Akranesi þar sem eldri matshlutar hússins séu í verra ástandi en meðalhúsnæðið. Jafnframt sé vísað til þess að ef svæðastuðull fyrir atvinnuhúsnæði í Reykjavík sé notaður fyrir Akranes væri fermetraverðið fyrir Krókatún 22-24 um kr. 88.347, ef fasteignin væri staðsett í Reykjavík. Meðalfermetraverð úr kaupsamningum í Reykjavík í flokki 7 (iðnaðarhúsnæði) sé kr. 85.759. Sé fermetraverð fyrir Reykjavík stuðlað niður fyrir Akranes þá fái kr. 54.638 á fermetra.

Í rökstuðningi Þjóðskrár Íslands komi fram að Krókatún 22-24 sé alls 2.462,0 m² að stærð. Rétt stærð sé hins vegar 2.438,2 m² og virðist sem inn í fermetratöluna í bréfi Þjóðskrár hafi verið tekin spennistöð með fastanr. 210-1213, 23.8 m² að stærð. Kærandi telur að því megi ætla að allir aðrir útreikningar Þjóðskrár sem byggjast á fermetraverði Krókatúns 22-24 séu haldnir sömu annmörkum.

Kærandi fellst ekki á forsendur Þjóðskrár Íslands og bendir á að hann eigi nokkrar fasteignir á Akranesi. Hann hafi beðið um endurmat á nokkrum þeirra og lagt fram kaupsamninga og verðmöt frá fasteignasala. Við endurmat fasteignarinnar Krókatúns 22-24 hafi ekki verið litið til neins af þeim kaupsamningum sem þinglýst var vegna atvinnuhúsnæðis í eigu kæranda 2011. Þjóðskrá Íslands hafi tilgreint að ekki væri litið til kaupsamninga þeirra eigna sem verið sé að skoða. Kærandi telur að hverja kröfu um endurmat á eign beri að skoða sjálfstætt og afgreiða óháð öðrum erindum. Eignarhald á fasteign eigi ekki að skipta máli við ákvörðun meðalfermetraverðs. Ef litið hefði verið til samninga um eignir í eigu kæranda utan Krókatúns 22-24 hefði meðalfermetraverð verið kr. 42.959 en ekki kr. 60.390. Ef aðeins væri litið til iðnaðarhúsnæðis á Akranesi hefði meðalfermetraverð verið kr. 35.033. Auk þessa hefur Þjóðskrá þegar lýst því yfir að hluti fasteignarinnar sé í verra ástandi en meðal iðnaðarhúsnæði á Akranesi.

Kærandi er ósáttur við þá afstöðu Þjóðskrár Íslands að við ákvörðun endurmats sé ekki litið til kaupsamninga er varða þá eign sem verið sé að meta hverju sinni og vísi stofnunin meðal annars til úrskurðar yfirfasteignamatsefndar í máli nr. 11/2011 því til stuðnings. Bendir kærandi á að ekki sé um tilvitnun til forsendna niðurstöðu yfirfasteignamatsefndar að ræða heldur sé það tilvitnun í málsástæðukafla Þjóðskrár í því máli. Þá bendir kærandi á að slík nálgun gangi gegn fyrir mælum 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat.

Kærandi telur rétt að taka tillit til kaupverðs þeirrar eignar sem verið sé að meta, að öðrum kosti myndist mismunandi meðalfermetraverð fyrir sama svæði. Slíkt valdi ójafnræði milli aðila í sambærilegri stöðu.

Að mati kæranda virðist mikill munur vera á markaðsverði iðnaðarhúsnæðis á Akranesi og þeirri niðurstöðu sem Þjóðskrá Íslands fái með því að leggja matslíkan sitt til grundvallar ákvörðunar um fasteignamat. Þurfi því að byggja á öðrum tölulegum forsendum en umræddu matslíkani. Kærandi telur eðlilegt að fasteignamatið verði fært til samræmis við kaupverð eignarinnar í árslok 2011 eða kr. 73.500.000. Ef ekki verður fallist á það þyrfti a.m.k. að færa fasteignamatið til samræmis við meðalfermetraverð samkvæmt kaupsamningum sem gerðir hafa verið um atvinnuhúsnæði á Akranesi árin 2010-2011.

Kærandi byggir á því að ekki hafi verið tekið nægilegt tillit til ástands eignarinnar og þess að umrædd fasteign sé óvenju stór. Bent er meðal annars á að fermetraverð sé hæst á minni fasteignum en fari lækkandi eftir því sem eignin sé stærri. Máli sínu til stuðnings bendir kærandi á húsnæði við Höfðasel 3, Akranesi. Hann fellst hvorki á, sem fullnægjandi rökstuðning, að vísað sé í meðalfermetraverð á atvinnuhúsnæði í Reykjavík og það stuðlað niður, né að fasteignamat Krókatúns 22-24 sé stuðlað upp. Ávallt hljóti að vera eðlilegra að líta til söliverðs fasteigna í umræddum kaupstað og notast við slíkt meðaltal fremur en að stuðla niður verðmæti eigna sem eru á fjarlægum og ólíkum markaðssvæðum. Þá telur kærandi ekki rétt að ákvarða meðalverð á grundvelli allra tegunda atvinnuhúsnæðis, rétt sé að horfa eingöngu á kaupsamninga sem varða iðnaðarhúsnæði.

Ef ekki er fallist á framangreint er sú krafa gerð að skekkja í útreikningi Þjóðskrár Íslands á fermetrafjöldi skuli leiða til hlutfallslegrar lækkunar og vera kr. 134.344.820.

Sjónarmið Þjóðskrár Íslands

Í umsögn Þjóðskrár Íslands er tilgreint að kærandi geri meðal annars athugasemdir við það að ekki hafi allir kaupsamningar um atvinnuhúsnæði á Akranesi verið skoðaðir þegar mat var ákvarðað. Kærandi hafi keypt nokkrar eignir á Akranesi á árunum 2010-2011 og við útreikning matsins sé hvorki tekið tillit til þeirra samninga né kaupsamningsins um Krókatún 22-24. Þá telji kærandi að ekki hafi verið tekið tillit til stærðar eignarinnar við útreikning matsins. Húsnæðið sé stórt en erfiðara sé að selja slíkar eignir.

Bent er á að meginregluna um hvernig fasteignamat skuli unnið sé að finna í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001. Þar komi fram að fasteignamat skuli vera gangverð eignar. Ef lítið er um viðskipti með

sambærilegar eignir geti gangverð þeirra verið óþekkt en þá beri að líta til annarra þátta sem tilgreindir eru í 2. mgr. sömu greinar.

Í umsögninni er tekið fram að atvinnuhúsnæði sé metið með aðferðum sem teknar hafi verið upp við endurmat fasteignamats árið 2001 og byggji á markaðsleiðréttu kostnaðarmati. Verðmatið sé því byggt á byggingarkostnaði að teknu tilliti til afskrifta og markaðsaðstæðna. Mest allt atvinnuhúsnæði á landinu sé nú metið með markaðsleiðréttu kostnaðarmati.

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. Útreikningar byggja á gagnasöfnum og ítarlegum rannsóknum á fasteignamarkaði.

Fram kemur að þrátt fyrir að allir þinglýstir kaupsamningar séu skráðir í gagnasöfn stofnunarinnar sé ekki stuðst við upplýsingar úr þeim öllum við tölfraeðiúrvinnslu, t.a.m. séu ekki nýttar upplýsingar úr kaupsamningum milli skyldra eða tengdra aðila, ef eign er seld að hluta, ef verið er að selja fleiri en eina fasteign í sama samningi eða ef fram komi í samningi að ástand eignar sé verulega ábótavant. Ef kaupsamningur er gerður samhliða afsali, þ.e. í sama skjali og þinglýst þannig, séu viðkomandi samningar ekki skráðir sjálfkrafa í kaupskrá Þjóðskrár Íslands, heldur séu þeir skoðaðir út frá fyrrgreindum forsendum. Eigi einhverjar ofangreindra forsendna við um samninga séu upplýsingar úr þeim ekki skráðar.

Þegar þinglýst gögn vegna Krókatúns 22-24 séu skoðuð sjáist að þann 15. desember 2006 selji Skaginn hf. eignina til Lýsingar hf. fyrir kr. 125.000.000 en Skaginn hf. hafi áður keypt eignina af Þorgeiri og Ellert hf. á árinu 1999. Þann 13. október 2011 keyptu Grenjar ehf. eignina af Lýsingu hf. fyrir kr. 73.500.000. Þar sem tengdir aðilar séu skráðir fyrir ofangreindum fyrirtækjum, þ.e. Þorgeir og Ellert hf., Skaganum hf. og Grenjum ehf. skýri það ástæðu þess að umræddir kaupsamningar/afsöl Grenja ehf. séu ekki skráðir í kaupskrá Þjóðskrár Íslands. Samningar milli tengdra aðila séu ekki taldir gefa raunhæfa mynd af markaðsvirði í frjálsum samningum.

Orðið gangverð í 27. gr. l. nr. 6/2001 vísi til þess verðs sem ætla megi að eignir hafi almennt á markaði. Gangverð merki það verð sem algengast sé að greiða fyrir í viðskiptum með sambærilegar eignir. Þjóðskrár Íslands sé þannig ekki heimilt að byggja ákvörðun sína um fasteignamat á einum stökum kaupsamningi um þá fasteign sem meta skuli.

Samanburður við aðrar eignir á svæðinu sé gerður í þeim tilgangi að sjá hvort niðurstaða matsins sé í takt við fasteignamat annarra sambærilegra eigna á svæðinu. Ef lítið er um sölu á sambærilegum eignum á viðkomandi svæði sé oft lítið til eigna á öðrum matssvæðum og matið ýmist stuðlað upp eða niður eftir því sem við á.

Stuðlar þeir sem notaðir séu við útreikning á fasteignamati byggist á mjög ítarlegum gögnum sem markvisst hafi verið safnað saman. Í fyrsta lagi sé um að ræða almennan stuðul sem sýni tengsl markaðsverðs ákveðinna húsagerða við byggingarkostnað þeirra. Í öðru lagi sé um að ræða svæðastuðul sem sýni tengsl markaðsverðs við staðsetningu. Í þriðja lagi sé um að ræða afskriftir á endurstofnverði en mjög ítarleg gagnavinnsla liggja að baki slíkum útreikningum.

Samanburður við kaupsamninga á sambærilegum fasteignum leiddi í ljós að niðurstaða endurmats væri sambærileg við kaupverð í þeim samningum.

Varðandi athugasemd kæranda um að ekki hafi verið tekið tillit til stærðar húsnæðis við útreikning matsins, sé rétt að geta þess að við útreikning mats eru stærðir húsnæðis ekki settar inn sem breyta í reiknilíkön. Hins vegar sé tekið tillit til byggingarkostnaðar sem geti haft áhrif til lækkunar mats á stærra húsnæði þar sem það sé yfirleitt hagkvæmara í byggingu.

Það sé rétt sem kærandi bendi á í bréfi sínu að við meðaltalsútreikninga á fermetraverði sem fram komi í rökstuðningi að með í heildar fermetrafjöldi hafi verið tekin 23,8 m² spennistöð sem stendur á lóðinni. Það hafi þó ekki teljandi áhrif á fasteignamatið. Rétt sé að heildarfermetrar eignarinnar séu 2438,2 m² en ekki 2462,0 m² líkt og sagði í rökstuðningi. Heildarfasteignamat á fermetra sé því kr.

55.635 en ekki kr. 55.100. Var það því mat Þjóðskrár Íslands að fasteignamat eignarinnar hefði verið rétt ákvarðað kr. 135.650.000. Að öðru leyti vísar stofnunin til fyrri rökstuðnings sem sendur var kæranda með bréfi 17. apríl 2012 og almennrar umfjöllunar um fasteignamat atvinnuhúsnæðis í skýrslu um fasteignamat fyrir árið 2012.

Sjónarmið Akraneskaupstaðar

Í umsögn Akraneskaupstaðar kemur fram að bærinn hafi fyrst fengið vitneskju um kæru vegna endurmats frá lögmanni kæranda. Hinn 24. janúar 2012 hafi lögmennt Akraneskaupstaðar ritað Þjóðskrár Íslands bréf og óskað sérstaklega eftir því að sveitarfélaginu gæfist kostur á að fylgjast með úrvinnslu málsins hjá stofnuninni og koma sjónarmiðum sínum á framfæri, áður en endurmat færi fram. Stofnunin hafi tekið eignina til endurmats án þess að virða óskir sveitarfélagsins.

Þjóðskrár Íslands hafi ekki virt skýra ósk sveitarfélagsins um að fá tækifæri til að fylgjast með úrvinnslu málsins og að koma sjónarmiðum sínum á framfæri áður en endurmat eignarinnar hafi farið fram. Vissulega beri að hafa í huga að andmæla- og tilkynningarregla eigi ekki við um meðferð þessara mála, sbr. 3. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001, en sú lagaregla sé ekki til þess ætluð að Þjóðskrár Íslands virði að vettugi sérstakar óskir hagsmunaaðila. Lagaheimild um að ekki þurfi sérstaklega, eða að frumkvæði stofnunarinnar, að tilkynna eða kalla eftir athugasemdum hugsanlegra hagsmunaaðila breytir ekki almennum reglum stjórnisýsluréttarins um að þegar hagsmunaaðili hafi sérstaklega óskað eftir að fá að fylgjast með framvindu mála og koma athugasemdum á framfæri beri Þjóðskrár Íslands að verða við þeim óskum. Sveitarfélagið sé augljóslega hagsmunaaðili í málum af þessu tagi. Það sé á mælisvert að stofnunin hafi ekki virt beiðni sveitarfélagsins um að fá að fylgjast með framvindu málsins og fá að koma athugasemdum sínum á framfæri áður en endurmat fór fram.

Áður tilkynnt mat hafi verið kr. 141.350.000. Kærandi hafi krafist þess að það yrði við endurmat lækkað í kr. 73.500.000. Við endurmatið lækkaði Þjóðskrár Íslands matið í kr. 135.650.000 og rökstuddi breytinguna með því að ástand eldri hluta eignarinnar væri verra en meðalhúsnæði.

Akraneskaupstaður hafnar kröfu kæranda um að matsverð eignarinnar verði ákveðið kr. 73.500.000. Ákvörðun Þjóðskrár Íslands við endurmat eignarinnar hafi verið eðlileg miðað við þær forsendur sem lágu til grundvallar. Það sé eðlilegt að nota markaðsaðferð til þess að ákvarða fasteignamat eignarinnar enda, af hálfu kæranda, enginn ágreiningur gerður um þá aðferð. Í þessu sambandi er vísað til 27. gr. og 1. mgr. 28. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001.

Bent er á að eigandi fasteignar hafi ekki ákvörðunarvald um það hvaða aðferð skuli lögð til grundvallar útreiknings á fasteignamati eða hvernig þeirri aðferð sé beitt. Þau sjónarmið sem fram koma í 2. mgr. 27. gr. laganna séu vegvísarnir í þeim útreikningum sem beita skuli og gæta verði jafnræðis milli mála og sambærilegum aðferðum alls staðar. Líta beri fram hjá umfjöllun kæranda um að sérstaklega eigi að skoða kaupsamninga um hans eigin eign. Auk þess megi líta til þess að markaðsaðstæður séu erfiðar um þessar mundir og þess vegna almennt líklegt að verð sé fremur lágt.

Í útreikningsaðferðum Þjóðskrár Íslands sé miðað við kaupsamninga er spanni all nokkurt tímabil. Það sé gert til þess að taka tillit til mismunandi stærðar húsnæðis, byggingarefnis, notkunar, eiginleika o.fl. og þar að auki sé beitt stuðlum fyrir tiltekin svæði. Með því að nota svæðisstuðla sé hægt að bera saman kaupsamninga milli umdæma eða svæða á landinu, eða hafa samanburð af kaupsamningum annars staðar á landinu. Með þessu sé dregið úr sveiflum vegna einstakra kaupsamninga og heildrænna yfirlit fái.

Í kjölfar skoðunar matsmanns Þjóðskrár Íslands í febrúar 2012 hafi fasteignamat meðal annars verið lækkað með vísan til ástands eignarinnar. Lækkunin sé um 4% og byggist á slæmu ástandi eldri hluta hússins. Að áliti matsmanna Þjóðskrár Íslands hafi ástand eignanna verið verra en ástand meðaleigna til samanburðar og þess vegna hafi matsverð verið lækkað. Þetta mat byggir á reynslu og þekkingu matsmanna Þjóðskrár Íslands og kærandi hafi ekki fært fram nein haldbær rök fyrir því að mat þeirra sé ranglega unnið.

Tekið skal fram að í bréfi Akraneskaupstaðar, dagsettu 3. júlí 2012, kemur fram að á fundi bæjarráðs Akraness, sem haldinn var þann 28. júní 2012, hafi ráðið ekki talið tilefni til athugasemda af hálfu Akraneskaupstaðar.

Athugasemdir kæranda

Með bréfi 15. ágúst 2012 sendi kærandi athugasemdir en þar segir að í kæru hafi verið gerð athugasemd við þá staðhæfingu Þjóðskrár Íslands að við ákvörðun endurmats fasteignarinnar hafi stofnunin haft til hliðsjónar þá kaupsamninga sem til voru um atvinnuhúsnæði á Akranesi árin 2010 og 2011. Því hafi ekki verið gerðar athugasemdir við það að ekki væri litið til kaupsamninga frá 1999 og frá árinu 2006.

Þeir samningar sem kærandi telur rétt að hafðir séu til hliðsjónar við endurmatið eru samningar milli Lýsingar hf. og Grenja ehf. Lýsing hf. er fjármálafyrirtæki sem geti með engu móti talist vera tengdur aðili við kæranda. Hann telur þá samninga einmitt gefa raunhæfa mynd af markaðsvirði eignanna, enda hafi legið fyrir verðmöt sem aflað var frá óháðum, löggiltum fasteignasala fyrr á árinu 2011. Eignin hafi því verið keypt af kæranda á markaðsvirði. Þá er tilgreint að það hljóti að brjóta gegn 8. gr. reglugerðar um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978 ef ekki er að einhverju leyti höfð hliðsjón af því sölu- eða matsvirði sem liggur fyrir um matsandlagið. Á þessum grunni sé alveg ljóst að niðurstaða endurmats eignarinnar sé ekki í takt við söluverð sambærilegra eigna á Akranesi. Munurinn sé það mikill að hann réttlæti að vikið verði frá niðurstöðu matslíkans.

Niðurstaða

Af hálfu kæranda er þess krafist að yfirfasteignamatnefnd endurskoði úrskurð Þjóðskrár Íslands frá 13. mars 2012 varðandi Krókatún 22-24, Akraneskaupstað, fnr. 210-1212, 210-2014, 210-2015 og 223-3922, þar sem fasteignamat eignarinnar var lækkað úr kr. 141.350.000 í kr. 135.650.000.

Yfirfasteignamatnefnd fór á vettvang og skoðaði eignina þann 9. júlí 2012. Af hálfu nefndarinnar mættu Inga Hersteinsdóttir og Þórey S. Þórðardóttir. Fyrir hönd kæranda mættu Eybjörg Hauksdóttir hdl. og Valdimar Axelsson. Fyrir Akraneskaupstað mætti Runólfur Sigurðsson, byggingarfulltrúi.

Fasteignin er iðnaðar- og lagerhúsnæði og skiptist í fjóra matshluta.

Í matshluta 01-0101, fnr. 210-1212, er iðnaðar- og lagerrými, skráð 1018,4 m², byggt 1960. Lóðin tilheyrir þessum matshluta eignarinnar. Um er að ræða tveggja hæða steinsteypt húsnæði með milligólfum að hluta. Klæðningar eru almennt spónaplötur og burðarvirki þaks stálgitterbitar. Í húsinu er nú aðallega lager en einnig samsetning þvottakerfa og stálsmíði.

Í matshluta 02-0101, fnr. 210-1214, er renniverkstæði, skráð 233,1 m², byggt 1954. Ástand þessa rýmis er svipað og í matshluta 1, steypfir veggir, loft klætt spónaplötum og burðarvirki þaks stálgitterbitar.

Í matshluta 03-0101, fnr. 210-1215, er rafmagnsverkstæði og lager, skráð 435,2 m², byggt 1943. Veggir eru steypfir og klæðning með spónaplötum. Á millilofti er lager og skrifstofa.

Í matshluta 04-0101, fnr. 223-3922, er iðnaðarhúsnæði sem notað er til stálsmíði, glerblásturs, samsetningu á færriböndum og fiskvinnslulínunum o.fl. Veggir eru úr forsteyptum einingum, límtrésbitar og samlokueiningar í þaki. Stærð er skráð 751,5 m², byggt 1997.

Í eldri hluta hússins er talsvert um sprungur í veggjum, mishalli í gólfum og ljóst að viðhald hefur verið í nokkru lágmarki.

Þjóðskrár Íslands lækkaði fasteignamat eignarinnar við endurmat úr kr. 141.350.000, þar af lóðarmat kr. 20.400.000 í kr. 135.650.000, þar af lóðarmat kr. 17.950.000.

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.

Kærandi gerir einkum kröfu um að litið verði til kaupsamnings um fasteignina auk verðmats frá fasteignasala. Yfirfasteignamatsnefnd tekur undir þau sjónarmið Þjóðskrár Íslands að ekki sé tækt við mat fasteigna að miða við einstaka kaupsamninga eða verðmat þar sem matið þarf að endurspeglar það verð sem ætla má að sé almennt markaðsverð sambærilegra eigna. Slík gögn ber þó að hafa til hliðsjónar við mat eigna sbr. 2. mgr. 8. gr. reglugerðar um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978.

Fyrir liggur að við endurmat fasteigarinnar í mars 2012 var byggt á markaðsleiðréttu kostnaðarmati. Sú aðferð að líta til kaupsamninga sem til eru um atvinnuhúsnæði á Akranesi og beita svæðastuðlum eins og gert var í þessu máli við ákvörðun fasteignamats er að mati yfirfasteignamatsnefndar í fullu samræmi við ákvæði 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001. Til að ná fram marktæku gangverði eigna hverju sinni er jafnframt mikilvægt að samningar séu metnir áður en þeir eru skráðir í kaupskrá Þjóðskrár Íslands og því til að mynda ekki skráðir samningar um viðskipti sem ekki verða taldir gefa raunhæft markaðsverð eigna. Þá liggur fyrir í málinu að í kjölfar skoðunar matsmanns Þjóðskrár Íslands í febrúar 2012 hafi fasteignamat verið lækkað, meðal annars með vísan til ástands eignarinnar. Yfirfasteignamatsnefnd skoðaði eignina og getur tekið undir þau sjónarmið að hinir þrír eldri hlutar fasteignarinnar kunni að vera lakari en almennt gerist þar sem viðhald virtist hafa verið undir meðallagi. Að áliti yfirfasteignamatsnefndar eru ekki rök til að lækka hið endurskoðaða mat frekar af þessum ástæðum.

Í rökstuðningi Þjóðskrár Íslands var meðaltalsútreikningur á fermetraverði ranglega tilgreindur en eins og staðið var að fasteignamati eignarinnar, sem ákvarðað var út frá markaðsleiðréttu kostnaðarmati, eru áhrifin óveruleg og kalla því ekki á lækkun á hinu kærða mati.

Með vísan í framangreint er úrskurður Þjóðskrár Íslands um fasteignamat eignarinnar frá 13. mars 2012 staðfestur.

Að því er varðar athugasemdir Akraneskaupstaðar þess efnis að bærinn hafi ekki, þrátt fyrir ósk þess efnis, fengið færi á að fylgjast með framgangi málsins og koma sjónarmiðum sínum á framfæri áður en endurmat fór fram, skal tekið fram að yfirfasteignamatsnefnd ber að úrskurða um fasteignamat en hefur að öðru leyti ekki eftirlit með störfum Þjóðskrár Íslands.

Úrskurðarorð

Fasteignamat Krókatúns 22-24, fnr. 210-1212, 210-1214, 210-1215 og 223-3922, Akraneskaupstað vegna ársins 2012 er staðfest krónur 135.650.000, þar af lóðarmat krónur 17.950.000.

Reykjavík, 29. ágúst 2012

Þórey S. Þórðardóttir

Ásta Þórarinsdóttir

Inga Hersteinsdóttir