

Ár 2007, miðvikudaginn 2. maí var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 2/2007 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 Tangagötu 12 í Vestmannaeyjum, fastanúmer 218-4895.

Í bréfi kæranda segir:

„Miðstöðin ehf kt. 501074-0479 fékk í hendur nýtt fasteignamat á eign sinni að Tangagötu 12, fastanúmer 218-4895. Sjá meðfylgjandi tilkynningu um fyrirhugaða breytingu á mati. (1)

Miðstöðin gerði athugasemd við matið 13.11.2006 (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 og er orðað nákvæmlega eins og í svari hans við athugasemdum okkar við mat á húseigninni Strandvegi 30 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 minnumst við þess nokkurn tímann að hafa séð eða heyrt af Samúel meðan á endurbyggingu stóð enda hafa endurbætur á Tangagötu 12 engar verið að innanverðu aðeins sprunguskemmdir lagaðar og málnun að utanverðu.

Það sem Miðstöðin er ekki sátt við er að heildarmat byggingarinnar er 22.148 kr. að jafnaði á hvern fermeter samkvæmt bréfi Samúels (3). Fasteignin skiptist í geymslu í kjallara og á 1. hæð sem ekki hefur verið lagfært. Eftir að hafa athugað fasteignamat fleiri fasteigna í Vestmannaeyjum að svipuðum toga þá er ekki nema von að Miðstöðin sé ekki sátt við matið á sínu húsi.

Sem dæmi:

Húseignin að Tangagötu 10. Skiptist í fjóra hluta. 290,2 m². Fiskverkun, Fasteignamat 5.220.000 Jafnaðarmat á hvern fermeter 17.988 kr. - 190,0 m². Iðnaður Fasteignamat 3.410.000 Jafnaðarmat á hvern fermeter 17.947 kr. - 290,2 m² Skrifstofa Fasteignamat 5.220.000 Jafnaðarmat á hvern fermeter 17.988 kr. - 203,0 m² Iðnaður Fasteignamat 3.650.000 Jafnaðarmat á hvern fermeter 17.980 kr. Jafnaðarmat mun lægra en á Tangagötu 12.

Húseignin að Tangagötu 7 Skiptist í þrjá hluta allt skilgreint sem vörugueymsla - 416,7 m². Fasteignamat 5.230.000. Jafnaðarmat á hvern fermeter 12.551 - 377,0 m² Fasteignamat 7.140.000 Jafnaðarmat á hvern fermeter 18.939 kr - 381,7 m² Fasteignamat 5.230.000 Jafnaðarmat á hvern fermeter 13.702 kr. Jafnaðarmat á allri fasteigninni er 14.974 kr. Mun lægra en á Tangagötu 12.

Húseignin Skildingavegi 10. Skiptist í þrjá hluta allt skilgreint sem iðnaðarhús -236,4 m². Fasteignamat 3.620.000. Jafnaðarmat á hvern fermeter 15.313. - 191,2 m² Fasteignamat 2.480.000 Jafnaðarmat á hvern fermeter 12.971 kr. - 185,8 m² Fasteignamat 2.410.000 Jafnaðarmat á hvern fermeter 12.971 kr. Jafnaðarmat á allri fasteigninni er 13.873 kr. Mun lægra en á Tangagötu 12.

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 nema fyrir brot af því verði sem hún er metin á í nýja matinu miðað við hvernig hún er útlítandi í dag.

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

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. 8. nóvember 2006, þar sem m.a. kom fram að heildarfasteignamat myndi hækka úr kr. 14.940.000 í kr. 16.410.000. Með bréfi, dags. 13. nóvember 2007, gerði Miðstöðin athugasemdir við hið fyrirhugaða mat og tók fram að hið fyrra mat hafi verið talið of hátt og eðlilegra hefði verið að lækka matið í stað þess að hækka það.

Í bréfi Fasteignamats ríkisins, dags. 20. nóvember 2006, eru gefnar skýringar á skráningu húseignarinnar og aðferðarfræði matsins og hvað fasteignamat skuli endurspegla, sbr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001. Þar segir m.a. að fasteignin Tangagata 12 sé sundurliðuð í fasteignaskrá þannig í kjallara sé lager og á 1. hæð sé lager og verkstæði. Við úrvinnslu á matinu hafi ekki verið þörf á meiri sundurliðun þannig að hvert rými hafi verið metið sérstaklega. Mat einstakra liða hafið síðan verið tekið saman í eina niðurstöðutölu undir liðnum iðnaður enda sé húsinu ekki skipt upp í fleiri eignir og eitt heiti er yfir allt húsið. Í bréfinu kom einnig fram að húseignin hafi að undanförunu fengið verulega bætt viðhald sem hafi áhrif á mat. Þá var vísað til þess að fasteignamat hússins hafi verið lækkað á árinu 2004 um 15,2% og að sölur á samskonar atvinnuhúsnæði í Vestmannaeyjum hafi komið fram á síðustu misserum þar sem núvirt flatarmál væri um kr. 30.000 pr. fermeter. Í bréfinu kemur m.a. fram að matsmaður hafi skoðað húsið og skrifað minnispunkta eftir skoðunina. Húsið sé til þess að gera með einfaldan og „hráan“ frágang og ekkert sem teljist óvenjulegt.“

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 hærri 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.“

Ennfremur segir í bréfinu:

„Tangagata 12, Vestmannaeyjum, hefur verið lögð að utan og nýjar hurðar sett í hana. Viðmiðun sú sem fram kemur í bréfi Miðstöðvarinnar dags. 11. janúar 2007 varðandi fasteignirnar að Tangagötu 7 og 10 sýna að umrætt mat á Tangagötu 12 er innan við öll skekkjumörk við mat sem þetta. Skildingavegur 10 er hins vegar mun lakara húsnæði og vart samanburðarhæft. Að öllu ofanrituðu skoðuðu þá telur Vestmannaeyjabær nýtt fasteignamat eðlilegt.“

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 28. febrúar 2007.

Athugasemdir kæranda við umsögninni eru dagsettar 5. mars 2007 en þar segir m.a.:

„Því miður fellur lögmaður Vestmannaeyjabæjar, Jóhann Pétursson, sem svarar fyrir hönd Vestmannaeyjabæjar, í þá gryfju að senda athugasemdir til Yfirfasteignamatsnefndar án þess að hafa fyrir því að að koma og skoða eignina og meta hana út frá eigin augum. Hann ætti nú að geta það þar sem hann er líka fasteignasali og það eru nú ekki nema 200- 300 metrar á milli okkar. En hann kys að meta hana út frá útliti því oft hefur hann farið framhjá húsinu en aldrei

komið inn í það eftir að Miðstöðin eignaðist það. Hann bendir á að viðmið Miðstöðvarinnar varðandi fasteignirnar að Tangagötu 7 og 10 sýna að umrætt mat á Tangagötu 12 er innan við öll skekkjumörk. Miðstöðin spyr þá af hverju er Tangagata 12 ekki metið til jafns og þær eignir. Þá bendir hann á að Skildingavegur 10 er mun lakara húsnæði heldur en Tangagata 12 og vart samanburðarhæf og spyr þá Miðstöðin á móti hvernig hann getur fullyrt það þar sem hann hefur aldrei skoðað Tangagötu 12 nema að utan. Hann bendir á að Tangagata 12 hafi verið lagað að utan og nýjar hurðir settar í eignina sem er rétt, hann gleymir meira að segja að eignin var máluð og er því hér komið á framfæri, en að fasteignamatíð sé eðlilegt að hans mati telur Miðstöðin ekki rétt.“

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 kjallari og ein hæð, steinsteypt, byggð 1958, skráð stærð 740,9 m². Húsið var fiskvinnsluhús til margra ára og sambyggt aflagðri hafnarvog Vestmannaeyja.

Efri hæðin er einn geymur en afþiljuð kompa fyrir vigtarmann á sínum tíma. Burðarvirki er með steiptum súlum og bitum og þakplata steipt. Steypa er víða tærð og burðarjárn ber og ryðguð bæði í lofti og á bitum. Loftið er óeinangrað og lekur á mörgum stöðum. Veggir eru einangraðir og málmklæddir og gólfið bert steingólf. Nokkur fluorljós eru í lofti, en upphitun engin. Tvær nýlegar innkeyrsluhurðir á brautum eru á rýminu. Hæðin er notuð sem geymsla fyrir pípulagningarefni og ýmist óförgengilegt byggingarefni.

Kjallari er tvískiptur. Rýmið næst hafnarvoginni er ófrágingið með öllu, burðarvirkið mikið tært, engin upphitun, raflögn ónýt og vatnselgur á gólfi. Brunnur fyrir sjódælu er undir fyrrverandi hafnarvog enda flóðhæð langt yfir gólfi. Þessi hluti kjallarans er ónothæfur með öllu í núverandi ástandi. Syðri og stærri endi kjallarans var áður fiskvinnsla en síðar hurðaverksmiðja sem nú hefur verið aflögð. Burðargrind er mjög illa farin, steypa molnuð og burðarjárn ber, en allt málað og lýtur þokkalega út. Nokkur fluorljós eru í lofti. Ekkert vatn og engin upphitun er í rýminu. Aðkoma í kjallarann er um tvo bratta tréstiga og op er milli hæða. Þessi hluti kjallarans er og illnýtanlegur vegna önuugar aðkomu og ástands.

Húsið hefur nýlega verið lagfært að utan, endurmúrað að hluta og málað, ekki síst, að sögn kæranda, fyrir tilmæli Vestmannaeyjabæjar vegna sögulegs minjagildis. Þak er ber steinplata ófrágingin. Húsið lítur vel út að utan, en ástand hið innra er mjög slakt og að hluta til afleitt. Húsið er á mörkum þess að geta talist nýtanlegt.

Hið kærða fasteignamat dags. 8. nóvember 2006 nemur kr. 16.410.000 sem skiptist í húsmat kr. 14.300.000 og lóðarmat kr. 2.110.000.

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 visbendinga.“

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 reglugerðar nr. 406/1978 um fasteignamat og fasteignaskráningu.

Ákvæði um lóðarmat er að finna í 6. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978, 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.“

Húsið að Tangagötu 12 hefur verið lagfært að utan og lítur vel út. Ástand hússins er hins vegar að öðru leyti afar slæmt eins og fram kemur í lýsingu hér á undan og kjallari er að auki lítt nýtanlegur vegna óhentugrar aðkomu. Ástand hússins og úrelt fyrirkomulag hlýtur því að rýra verðgildi þess mjög verulega. Húsið er hins vegar staðsett miðsvæðis í Vestmannaeyjabæ, í senn nálægt verslunum og hafnarsvæði.

Það er álit Yfirfasteignamatsnefndar að lækka beri hið kærða endurmat með hliðsjón af framansögðu. Nefndin telur hið kærða mat hæfilega ákvarðað kr. 7.000.000 er skiptist í

húsmat kr. 4.890.000 og óbreytt lóðarmat kr. 2.110.000 miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2005.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat fasteignarinnar Tangagötu 12 í Vestmannaeyjum, fastanúmer 218-4895, ákvarðast kr. 7.000.000 í fasteignaskrá þeirri er gildi tók 31. desember 2005 og skiptist í húsmat kr. 4.890.000 og lóðarmat kr. 2.110.000.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Andrés Svanbjörnsson