

Úrskurður yfirfasteignamatshendur 24. mars 2022 í máli nr. 12/2021.

Fasteign: Egilsgata 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918.

Kæruefni: Fasteignamat

Árið 2022, 24. mars var af yfirfasteignamatshendur í máli nr. 12/2021 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dags. 2. nóvember 2021, kærði Pétur Kristinsson, lögmaður, fyrir hönd Hótel Borgarness ehf., kt. 630169-6669, Egilsgötu 16, Borgarnesi, ákvörðun Þjóðskrár Íslands, dags. 1. júní 2021, varðandi endurmat fasteignamatshendur fasteignarinnar að Egilsgötu 11, Borgarnesi, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918, fyrir árið 2021.

Með bréfi, dags. 15. nóvember 2021, óskaði yfirfasteignamatshendur eftir umsögnum frá Þjóðskrár Íslands og Borgarbyggð vegna kærunnar. Umsögn Þjóðskrár Íslands barst 15. desember 2021. Engin umsögn barst frá Borgarbyggð.

Með tölvupósti, dags. 15. desember 2021, var umsögn Þjóðskrár Íslands send kæranda og honum gefinn kostur á að gera við hana athugasemdir. Tölvupóstur barst 5. janúar 2022 frá lögmanni kæranda þar sem hann ítrekaði framkomnar kröfur og rökstuðning af sinni hálfu.

Yfirfasteignamatshendur gekk á vettvang þann 28. janúar 2022 og skoðaði fasteignina að Egilsgötu 11, Borgarnesi í fylgd fulltrúa kæranda og Þjóðskrár Íslands.

Málið var tekið til úrskurðar 24. mars 2022.

### I. Málavextir

Þann 4. mars 2020 óskaði kærandi eftir endurmati á fasteignamati eignarinnar að Egilsgötu 11, Borgarnesi þar sem hann taldi að matið væri of hátt og ekki í nokkru samræmi við raunverulegt virði eignarinnar. Fyrirgreind eign kæranda samanstendur af 22 fasteignanúmerum og er 21 þeirra skráð sem íbúðarhúsnæði en eitt fasteignanúmer sem verslunarhúsnæði. Vísaði kærandi m.a. til þess að hækkun á fasteignamati eignanna á síðustu fjórum árum hefði verið á bilinu 44 - 90%. Þá upplýsti kærandi að fasteignin hefði á sínum tíma verið keypt á 105 milljónir króna en hún væri í fasteignamati ársins 2020 metin á samtals 318 milljónir króna. Erindi kæranda var skilað inn til Þjóðskrár Íslands á stöðluðu eyðublaði stofnunarinnar (eyðublað F-501) en þar kemur fram að beiðni um endurmat taki bæði til gildandi fasteignamatshendur viðkomandi árs og fyrirhugaðs fasteignamatshendur næsta árs, þegar það liggur fyrir.

Kærandi ítrekaði fyrirgreint erindi sitt í tölvupósti til Þjóðskrár Íslands 18. júní 2020 og óskaði eftir skýringum á þeirri töfum sem orðið hefðu á afgreiðslu erindisins. Með tölvupósti þann 23. júní 2020 veitti Þjóðskrár Íslands þær skýringar að tafirnar mætti rekja til veikinda og sumarleyfa þeirra sem hefðu með málið að gera hjá stofnuninni. Kærandi ítrekaði erindi sitt enn á ný þann 10. og 19. ágúst 2020. Þjóðskrár Íslands óskaði í kjölfarið eftir frekari upplýsingum frá kæranda og sendi kærandi umbeðnar upplýsingar til stofnunarinnar 2. september 2020. Þann 3. desember 2020 ítrekaði kærandi enn á ný erindi sitt. Með tölvupósti, dags. 9. desember 2020, upplýsti Þjóðskrár Íslands að sökum mikils málafjölda hjá stofnuninni hefði ekki gefist tími til að skoða fasteign kæranda auk þess sem Covid 19

Úrskurður yfirfasteignamatshófnunar 24. mars 2022 í máli nr. 12/2021.

Fasteign: Egilsgata 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918.

Kærufni: Fasteignamat

farsóttin hefði hamlað störfum stofnunarinnar og að öllum líkindum yrði ekki hægt að taka mál kæranda til meðferðar fyrr í janúar 2021. Þá kom fram í tölvupóstinum að ef lækking yrði á fasteignamati eignarinnar í kjölfar endurmatshófnunar yrði sú niðurstaða úrskurðað í áramótastöðu. Kærandi sendi Þjóðskrár Íslands frekari gögn og upplýsingar þann 9. desember 2020 og ítrekaði jafnframt erindi sitt þann 22. desember 2020 og 5. janúar 2021. Þann 19. og 21. janúar 2021 var fyrirvarsaður kæranda upplýstur um það símleiðis af hálfu Þjóðskrár Íslands að sá starfsmaður stofnunarinnar sem hefði haft með málið að gera væri hættur störfum og því kæmi afgreiðsla málsins til með að tefjast enn frekar.

Þann 1. júní 2021 tilkynnti Þjóðskrár Íslands kæranda um endurmat þar sem fasteignamat eignarinnar fyrir árið 2021 var lækkað úr kr. 354.610.000.- í kr. 309.660.000.- Var áður ákvarðað fasteignamat þess fasteignanúmers sem skráð er sem verslunarhúsnæði óbreytt, en fasteignamat þeirra hluta sem skráðir eru sem íbúðarhúsnæði var hins vegar lækkað frá því sem áður hafði verið ákveðið.

Kærandi óskaði eftir rökstuðningi fyrir fyrrgreindri ákvörðun Þjóðskrár Íslands og var umbeðinn rökstuðningur veittur með bréfi Þjóðskrár Íslands þann 11. ágúst 2021. Í rökstuðningnum kom m.a. fram að Þjóðskrár Íslands bæri að endurmeta fasteignamat allra fasteigna á Íslandi einu sinni á ári miðað við metið gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sbr. 32. gr. a. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Fasteignamatið skyldi á hverjum tíma endurspegla markaðsverðmæti fasteignar. Með gangverði fasteigna væri ekki átt við einstaka kaupsamninga eða verðmöt frá einstökum fasteigna-sölum. Þá var vísað til þess að fasteignin hefði verið endurmetin að beiðni þáverandi eiganda á árinu 2014 og þá hafi fasteignamat íbúðareignanna verið lækka um 20% frá fyrra mati og hafi það verið gert með því að stilla skoðunarstuðla í matskerfi Þjóðskrár Íslands. Þær breytingar sem síðan hafi átt sér stað á fasteignamati eignarinnar hefðu eingöngu komið til vegna breytinga á gangverði fasteigna í Borgarnesi. Við endurskoðun á fasteignamati eignarinnar fyrir árið 2020 hafi það verið niðurstaðan að eignin hafi ekki fengið mikið viðhald og því hafi skoðunarstuðlar verið endurskoðaðir að nýju og tekið tillit til versnandi ástands eignarinnar og þar af leiðandi hafi úrskurðað fasteignamat verið 14% lægra en áður tilkynnt fasteignamat. Ef ástand allra eignanna væri metið eins og almennt gerist á matssvæðinu væri fasteignamat þeirra kr. 488.500.000.- og því væri núverandi fasteignamat eftir endurskoðun einungis 69% af fullu mati. Gögn sýndu að fasteignamat íbúða að Egilsgötu 11, Borgarnesi hefði þróast með svipuðum hætti og kaupverð á svæðinu á sama tíma. Við mat á verslunarrými húsnæðisins hefði verið tekið tillit ástands þess þar sem ljóst væri að komið væri að viðhaldi á rýminu. Núverandi mat væri ekki nema 67,3% af því sem væri ef húsnæðið væri metið í góðu ástandi. Samkvæmt framansögðu væru vísbendingar um að fasteignamat eignarinnar væri verulega undir því sem almennt gerist í Borgarnesi og ætti það jafnt við um íbúðarhúsnæðið sem og þann hluta eignarinnar sem skráður væri sem verslunarhúsnæði.

Kærandi vill ekki una framangreindri ákvörðun Þjóðskrár Íslands og hefur því kært hana til yfirfasteignamatshófnunar líkt og að framan greinir.

## II. Sjónarmið kæranda

Kærandi krefst þess að fasteignamat Egilsgötu 11, Borgarnesi verði lækkað verulega frá því sem ákveðið var við endurmat eignarinnar þann 1. júní 2021.

Úrskurður yfirfasteignamatshendur 24. mars 2022 í máli nr. 12/2021.

Fasteign: Egilsgata 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918.

Kæruefni: Fasteignamat

Kærandi vísar í fyrsta lagi til þess að endurmat Þjóðskrár Íslands varði rangt ár. Óskað hafi verið eftir endurmati á fasteignamati ársins 2020 en úrskurður Þjóðskrár Íslands varði fasteignamat ársins 2021. Þannig hafi erindi hans varðandi fasteignamat ársins 2020 ekki verið svarað.

Kærandi vísar til þess að eignin að Egilsgötu 11, Borgarnesi hafi áður hýst verslun og skrifstofur en síðan hafi hluta eignarinnar verið breytt í 21 íbúð. Tvær hæðir annarrar langhliðar húseignarinnar standi að hálfu undir götuhæð. Lítið pláss sé fyrir glugga á eigninni og aðeins fjórar íbúðar í húsinu öllu séu með glugga á fleiri en einni hlið. Þá bera íbúðirnar í húsinu þess merki að húseignin var ekki hönnuð sem íbúðarhúsnæði. Kærandi hafi keypt fasteignina á árinu 2015 á 105 milljónir króna en þá hafi eignin þarfnast mikilla endurbóta og margar íbúðir í húseigninni verið óíbúðarhæfar. Í kaupsamningi um eignina frá 2015 hafi komið fram að eignin þarfnaðist mikils viðhalds jafnt að utan sem innan og það kæmi til með að kosta mikla fjármuni að koma henni í viðunandi ástand. Allt frá árinu 2015 hafi staðið yfir endurbætur á eigninni en því sé hvergi nærri lokið. Staðreyndin sé því sú að íbúðir í húseigninni standist á engan hátt samanburð við „venjulegar“ íbúðir. Þessum upplýsingum hafi verið komið á framfæri við Þjóðskrár Íslands en stofnunin hafi ekki séð ástæðu til að skoða húseignina við endurákvörðun á fasteignamati hennar þrátt fyrir að það hafi tekið stofnunina 17 mánuði að komast að niðurstöðu í málinu.

Þá bendir kærandi á að samkvæmt gildandi lóðarleigusamningi sé lóð húseignarinnar 4.776 fermetrar að stærð en svo virðist sem sveitarfélagið Borgarbyggð hafi leigt öðrum aðilum hluta lóðarinnar en á henni standi tvö önnur hús sem séu í eigu annarra. Þrátt fyrir ítrekaðar óskir hafi ekki fengist skýringar á þessu og þannig séu lóðarréttindi eignarinnar í uppnámi sem geri eignina illseljanlega þar til leyst hafi verið úr þessu.

Kærandi telur að með tilliti til gerðar og ástands húseignarinnar sé fasteignamat hennar allt of hátt. Húseignin hafi verið keypt á 105 milljónir króna á árinu 2015 og sé kaupverðið uppreiknað miðað við vísitölu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðisins, sem hægt sé að sjá á heimasíðu Þjóðskrár Íslands, væri verðið nú kr. 149.234.094.- þ.e. sé reiknuð hækkun frá desember 2015 til desember 2020. Þannig blasi við að fasteignamat eignarinnar sé allt of hátt. Í rökstuðningi Þjóðskrár Íslands komi fram að á árinu 2016 hafi fasteignamat eignarinnar verið 62% af meðalfermetraverð eigna á matssvæðinu en sé nú 71%. Þannig virðist þetta hlutfall breytast ár frá ári án þess að hægt sé að átta sig á ástæðum þess.

Þá bendir kærandi á að hann eigi íbúðir að Egilsgötu 16 og Gunnlaugsgötu 9 sem séu í næsta nágrenni við Egilsgötu 11. Sé þróun fasteignamats þessara eigna skoðuð komi í ljós að fasteignamat íbúða að Egilsgötu 11 hafi frá árinu 2016 hækkað að meðaltali um 54% en á sama tímabili hafi fasteignamat íbúða kæranda að Egilsgötu 16 og Gunnlaugsgötu 9 hækkað um 28%.

Varðandi verslunarhluta húseignarinnar þá sé bent á að rýmið, sem sé 495,5 fermetrar að stærð, sé gluggalaust og aðeins með einum inngangi og þarfnist jafnframt töluverðs viðhalds. Húsnæðið sé vart í leiguhæfu ástandi og útilokað sé að hafa af því tekjur sem réttlæti fasteignamat að fjárhæð kr. 31.850.000.-. Sambærileg húseign að Brákarbraut 25, Borgarnesi, fnr. 211-1186, mh. 04-0101, sem hafi verið hönnuð af sama aðila og byggð af sama húsasmíðameistara, sé metin á kr. 28.872.- á hvern fermetra á meðan fyrrgreint verslunarrými í húseign kæranda að Egilsgötu 11, Borgarnesi sé metið á kr. 69.728.- á hvern fermetra. Munurinn á þessum tveimur eignum sé um 240%.

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 24. mars 2022 í máli nr. 12/2021.

Fasteign: Egilsgata 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918.

Kærufni: Fasteignamat

Þá bendir kærandi á að húseignin að Egilsgötu 11, Borgarnesi hafi ekki verið skoðuð af starfsmönnum Þjóðskrár Íslands við endurmatið þótt full ástæða hafi verið til slíks vegna ábendinga kæranda. Í því sambandi sé vakin athygli á því að fasteignamat sé grundvöllur skattlagningar og því verði að vanda til verka við ákvörðun þess og gæta jafnræðis þannig að sambærilegar eignir hafi svipað fasteignamat og að fasteignamat einnar eignar hækki ekki hlutfallslega meira en annarrar án þess að haldbær rök séu þar að baki.

Að mati kæranda verði ekki séð að við ákvörðun á fasteignamati húseignar kæranda að Egilsgötu 11, Borgarnesi hafi verið gætt þeirra sjónarmiða sem fram komi í 27. gr. laga nr. 6/2001. Megi þar nefna að ekki virðist hafa verið tekið tillit til mögulegrar nýtingar eignarinnar miðað við gerð hennar og ástand, þeirra tekna sem hafi megí af eigninni eða öðrum þeim atriðum sem kunni að hafa áhrif á gangverð eignarinnar og lýst sé hér að framan. Þá virðist sem Þjóðskrár Íslands hafi ekki gætt að grundvallarreglum stjórnslurættarins um jafnræði og rannsókn máls við ákvörðun sína.

### III. Sjónarmið Þjóðskrár Íslands

Þjóðskrár Íslands bendir á að stofnuninni beri að endurmeta fasteignamat allra fasteigna í landinu einu sinni á ári miðað við metið gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sbr. 32. gr. a laga nr. 6/2001. Skráð matsverð fasteigna skuli vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hafi í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, sbr. 27. gr. laga nr. 6/2001. Með gangverði fasteignar í 27. gr. laga nr. 6/2001 sé ekki átt við einstaka kaupsamninga eða verðmöt frá einstökum fasteignasölum. Þetta komi skýrt fram í úrskurðum yfirfasteignamatsnefndar, m.a. í máli nefndarinnar nr. 11/2011. Hvað varði þá kröfu eigenda fasteigna að kaupsamningur um eignina sé vísbending um hvert sé almennt gangvirði viðkomandi eignar sé vísað til fyrrgreinds álits yfirfasteignamatsnefndar. Þegar talað sé um gangverð á markaði í skilningi laga þá sé ekki verið að tala um hvaða einstaka fasteignir seljast á, heldur hvað almennt fáist fyrir sambærilegar fasteignir á sama matssvæði. Í meginatriðum sé um að ræða alla samninga um kaup á fullbúnu íbúðarhúsnæði sem fullnægja ákveðnum skilyrðum um gæðakröfur.

Á árinu 2009 tóku gildi breytingar á lögum um mat fasteigna sem höfðu í för með sér upptöku árlegs endurmats fasteignamats. Notast sé við línulega aðhvarfsgreiningu og kannað hvaða tiltækur breytur hafi marktæk áhrif á kaupverð. Líkönin byggja á því að tengja saman lógaritma staðgreiðsluverðs og breytur sem áhrif hafa á staðgreiðsluverðið. Þegar stuðlar liggja fyrir sé jöfnum umbreytt þannig að úr verði margföldunarlíkön sem lýsa staðgreiðsluverði. Þetta feli í sér að í stað þess að uppreikna fasteignamat sé nú notast við kaupsamninga til að meta líklegt gangverð fasteigna. Þannig séu allar íbúðir t.d. metnar með markaðsaðferð. Til grundvallar matinu séu allir kaupsamningar sem uppfylla skilyrði um áreiðanleika. Við matið sé notast við kaupsamninga sem ná sex ár aftur í tímann og þar af leiðandi detti elstu samningarnir úr safninu og nýir komi í staðinn. Á hverju ári sé reiknað nýtt fasteignamat sem byggi á hinu nýja safni kaupsamninga.

Þjóðskrár Íslands bendir á að á árinu 2014 hafi þáverandi eigandi fasteignarinnar að Egilsgötu 11, Borgarnesi óskað eftir endurmati í eigninni. Þá hafði það verið niðurstaðan eftir skoðun starfsmanna Þjóðskrár Íslands á eigninni að lækka bæri fasteignamat íbúða í húseigninni um 20% af fyrri mati. Hafi það verið gert með því að stilla skoðunarstuðla í matskerfi stofnunarinnar. Þær breytingar sem síðan hafi átt sér stað á fasteignamatinu sé eingöngu tilkomnar vegna breytinga á gangverði fasteigna í Borgarnesi.

Úrskurður yfirfasteignamatnefndar 24. mars 2022 í máli nr. 12/2021.

Fasteign: Egilsgata 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918.

Kæruefni: Fasteignamat

Þá megi einnig nefna að breytingar á fasteignamati íbúðanna byggist enn á þeim skoðunarstuðlum sem settir voru á íbúðirnar á árinu 2014. Þetta þýði að eignirnar séu nú metnar með lægri skoðunarstuðlum og hafi svo verið frá árinu 2014 og það eitt hafi haft mikil áhrif á fasteignamat eignanna, því þær hafi ekki hækkað eins mikið og raunin hefði annars verið ef Þjóðskrá Íslands hefði ekki lækkað skoðunarstuðlana í fasteignakerfum stofnunarinnar.

Þjóðskrá Íslands bendir á að við endurmatið í júní sl. hafi verið talið að eignin hafi ekki fengið mikið viðhald og því hafi skoðunarstuðlar verið endurstilltir á ný með tilliti til þess. Nýja fasteignamatið, kr. 309.660.000.-, sé 14% lægra en það fasteignamat sem áður hafði verið tilkynnt. Ef ástand eignarinnar væri metið eins og almennt gerist á matssvæðinu væri matið kr. 488.550.000.-. Þannig sé núverandi mat einungis 69% af fullu mati.

Vakin sé athygli á því að fasteignamat eigna ráðist m.a. af því matssvæði sem fasteignin tilheyrir. Meðalfasteignamat á því sem matssvæði sem hér um ræðir sé um það bil kr. 233 þúsund á hvern fermetra og meðalstærð eigna 133,0 fermetrar. Í tilviki þeirra íbúða sem eru í fasteign kæranda að Egilsgötu 11 sé meðalfasteignamat þeirra kr. 165 þúsund á hvern fermetra og meðalstærð 82,7 fermetrar. Séu skoðaðir kaupsamningar á matssvæðinu frá árinu 2020 komi í ljós að meðalkaupverð á hvern fermetra sé kr. 265 þúsund og meðalstærð 121 fermetrar. Samkvæmt þessum upplýsingum séu engar vísbendingar um annað en að fasteignamat íbúðanna að Egilsgötu 11 sé talsvert undir því sem almennt gerist á matssvæðinu. Þá sé bent á að fasteignamat íbúða við Egilsgötu 11 hafi þróast með svipuðum hætti og kaupverð eigna á sama tíma. Þannig hafi meðalfasteignamat á íbúð á árinu 2016 verið kr. 114 þúsund en meðalfermetraverð kaupsamninga á sama ári verið kr. 185 þúsund. Á árinu 2016 hafi fasteignamatið þannig verið 62% af meðalfermetraverði kaupsamninga. Þróun fasteignamats umræddra eigna hafi þannig verulega fylgni við kaupsamninga hvers árs.

Fasteignamat fyrir atvinnuhúsnæði sé metið fjöldamati með tekjumatsaðferð en sú matsaðferð byggir á því að finna markaðsverð leigu á atvinnuhúsnæði og umreikna það til gangverðs. Matsaðferðin byggir á því að finna markaðsverð leigu á atvinnuhúsnæði og umreikna það til gangverðs. Byggt sé á upplýsingum úr nýlegum leigu- og kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika fasteigna og eru tölfræðilegar aðferðir notaðar til að útbúa líkön sem lýsa fermetraleiguverði og ávöxtunarkröfu. Slíkt tölfræðimat sé nákvæmasta leiðin til að verðmeta einstaka fasteignir, af því gefnu að nægilega mikið af gögnum sé til staðar. Við gerð matslíkana sé byggt á um fimm þúsund leigusamningum auk um átta þúsund kaupsamningum. Til að taka tillit til staðsetningar séu 152 matssvæði og 25 undirmatssvæði. Fasteignamat sé reiknað með því að umreikna upplýsingar úr fasteignaskrá yfir í töluleg form. Síðan er gildum stungið inn í viðeigandi leiguverðslíkan í samræmi við gerð viðkomandi eignar. Að lokum eru leiguverðin sem fást ásamt gefinni ávöxtunarkröfu notuð til að reikna fasteignamat atvinnuhúsnæðis.

Tekjumatsaðferðin sé í samræmi við viðurkenndar alþjóðlegar aðferðir við ákvörðun mats á verðmæti fasteigna. Kynning á þessari matsaðferð hafi verið mikil af hálfu Þjóðskrár Íslands þegar aðferðin var tekin upp á árinu 2014 vegna fasteignamats ársins 2015. Á þessum grunni hafi Þjóðskrá Íslands útbúið tölfræðilíkön þar sem einstök áhrif ýmissa gæðapátta, s.s. staðsetningar, tegundar, byggingarforms og fleira, birtast sem matsstuðlar. Slíkt tölfræðimat sé nákvæmasta leiðin til að verðmeta einstaka fasteignir, að því gefnu að nægilega mikið af gögnum sé til staðar. Allir matsstuðlar Þjóðskrár Íslands séu aðgengilegir í ársskýrslu stofnunarinnar og þannig sé gagnsæis gætt um áhrif einstakra gæðapátta á

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 24. mars 2022 í máli nr. 12/2021.

Fasteign: Egilsgata 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918.

Kærufni: Fasteignamat

matsniðurstöðina. Í samræmi við ákvæði 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001 sé við ákvörðun matsverðs eftir föngum fundin tölfræðileg fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga og samræmis þannig gætt við mat sambærilegra eigna.

Við mat á verslunarrýminu að Egilsgötu 11 hafi gæði og ástand húsnæðisins væri lakara en varðandi meðaleign og talin þörf á viðhaldi. Ef rýmið væri metið fullu mati hefði fasteignamatið verið kr. 47.640.000.-. Í ljósi mats á gæðum og þörf á viðhaldi hafi fasteignamatið hins vegar verið ákvæðið kr. 31.850.000.-. Núverandi mat sé því ekki nema um 67,3% af því sem húsnæðið gæti verið metið á ef það hefði fengið gott viðhald og væri í góðu ástandi. Við endurmatið hafi þannig verið tekið fullt tillit til gæða húsnæðisins.

Vegna athugasemda kæranda um að endurmatið varði rangt ár þar sem óskað hafi verið eftir endurmati á árinu 2020 en endurmatið varði hins vegar árið 2021 bendir Þjóðskrá Íslands á að alls ekki sé ljóst af beiðni kæranda um endurmat að kærandi hafi ætlast til þess að fasteignamatið yrði úrskurðað aftur í tímann. Þegar kærandi sendi inn beiðni um endurmat hafi fasteignamat ársins 2020 tekið gildi og á þessum tíma hafi allar athugasemdir verið teknar inn fyrir fasteignamat næsta árs. Hins vegar hafi ekki verið brugðist við erindi kæranda fyrr en á árinu 2021 og því hafi matið verið fært í áramótastöðu þar sem um lækun hafi verið að ræða. Auk þess hafi kærandi engar athugasemdir gert við að rangt ár hefði verið metið sem hann hefði hæglega getað gert í kjölfar tilkynningar um endurmat.

Þá telur Þjóðskrá Íslands að þó svo að fasteignin hafi ekki verið skoðuð áður en endurmatið var framkvæmt hafi það ekki komið að sök þar sem nægileg gögn hafi legið til grundvallar endurmatinu og skoðun því ekki verið nauðsynleg. Jafnframt sé bent á að eignin hafi verið skoðuð og metin til lækkunar á árinu 2014. Þjóðskrá Íslands hafni alfarið þeim fullyrðingum kæranda að málið hafi ekki verið rannsakað nægilega eða jafnræðis gætt. Þvert á móti hafi lögmæltum og viðurkenndum aðferðum verið beitt við fasteignamat eignarinnar eins og á öðrum fasteignum.

Samkvæmt framansögðu sé það mat Þjóðskrár Íslands að fasteignamat fasteignar kæranda að Egilsgötu 11, Borgarnesi, hafi verið réttilega ákvarðað í samræmi við lög og í fullu samræmi við gangverð sambærilegra fasteigna á matssvæðinu og skuli því standa óbreytt.

#### **IV. Athugasemdir kæranda**

Með tölvupósti, dags. 5. janúar 2022, kom fram af hálfu kæranda að hann teldi ekki ástæðu til að gera athugasemd við umsögn Þjóðskrá Íslands að öðru leyti en því að þær aðferðir sem stofnunin lýsi í rökstuðningi sínum og umsögn virðist ekki vera í samræmi við þær forsendur sem miða skuli við samkvæmt 27. og 28. gr. laga nr. 6/2001. Svo virtist sem eingöngu sé byggt á meðaltölum sem byggi á gögnum sem varði langan tíma en ekki sé tekið tillit til ákveðinna tímamarka og aðstæðna á hverju tímamarki eins og fyrrgreindar lagagreinar geri ráð fyrir að gert sé.

Að öðru leyti ítrekaði kærandi kröfur sínar og þann rökstuðning sem fram kom í kæru hans til yfirfasteignamatsnefndar 2. nóvember 2021.



Úrskurður yfirfasteignamatnefndar 24. mars 2022 í máli nr. 12/2021.

Fasteign: Egilsgata 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918.

Kærufni: Fasteignamat

## V. Niðurstaða

### I.

Kærandi hefur með vísan til 1. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001 kært niðurstöðu endurmats Þjóðskrár Íslands frá 1. júní 2021 varðandi fasteignamat fasteigna hans að Egilsgötu 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918, fyrir árið 2021. Kærandi krefst þess að fasteignamat eignanna verði lækkað verulega frá því sem ákveðið var við endurmat þeirra þann 1. júní 2021. Þjóðskrá Íslands telur hins vegar að fasteignamat eignanna hafi verið réttilega ákvarðað og í samræmi við gangverð sambærilegra eigna á matssvæðinu.

### II.

Samkvæmt ákvæði 1. mgr. 32. gr. a. laga nr. 6/2001 skal Þjóðskrár Íslands endurmeta skráð matsverð allra fasteigna 31. maí ár hvert. Skal það verð talið fasteignamatssverð frá og með 31. desember þess árs til jafnlengdar næsta árs nema sérstök matsgerð komi til. Frestur eiganda til athugasemda skal vera mánuður frá tilkynningu ákvörðunar. Matsgerðir sem framkvæmdar eru á tímabilinu júní til desember skulu taka bæði til skráðs matsverðs og fyrirhugaðs matsverðs. Í 2. mgr. sömu lagagreinar kemur fram að Þjóðskrár Íslands skuli eigi síðar en í júnímánuði ár hvert gera hverju sveitarfélagi og hverjum eiganda grein fyrir niðurstöðu endurmats samkvæmt 1. mgr. sem tekur gildi í viðkomandi sveitarfélagi næsta 31. desember. Í 1. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001 kemur fram að aðili, sem verulega hagsmuni getur átt í matsverði eignar og sættir sig ekki við skráð mat samkvæmt 29. og 30. gr. laganna, geti krafist nýs úrskurðar Þjóðskrár Íslands um matið. Krafa um endurmat skal vera skrifleg og studd rökum og nauðsynlegum gögnum.

Í samræmi við ofangreint mun Þjóðskrár Íslands hafa tilkynnt kæranda í júní 2019 um fyrirhugað fasteignamat fasteigna hans að Egilsgötu 11, Borgarnesi fyrir árið 2020 sem tæki gildi 31. desember 2019. Með erindi til Þjóðskrár Íslands þann 4. mars 2020 gerði kærandi athugasemdir við matið og óskaði eftir endurmati á fasteignamatinu. Kærandi skilaði erindinu til Þjóðskrár Íslands á stöðluðu eyðublaði stofnunarinnar sem ber yfirskriftina; *F-501 Athugasemd/endurmat á fasteignamati*. Í stöðluðum texta eyðublaðsins kemur fram að beiðni um endurmat taki bæði til gildandi mats og til fyrirhugaðs mats næsta árs þegar það liggur fyrir. Við móttöku á fyrrgreindu erindi kæranda hafði fasteignamat ársins 2020 tekið gildi en fyrirhugað fasteignamat ársins 2021 lá ekki fyrir fyrr en í lok maí 2020. Óháð því hvort frestur kæranda til að gera athugasemdir við fasteignamat ársins 2020 kunni að hafa verið liðinn með hliðsjón af ákvæði 1. mgr. 32. gr. a. laga nr. 6/2001 ákvað Þjóðskrár Íslands að taka erindi kæranda til efnislegrar meðferðar.

Þjóðskrár Íslands tók ekki afstöðu til beiðni kæranda um endurmat fyrr en 1. júní 2021, eða tæpum 15 mánuðum eftir að erindi kæranda barst stofnuninni. Sú töf sem varð á afgreiðslu erindis er að mati yfirfasteignamatnefndar óeðlileg og verður ekki réttlæt með þeim skýringum sem gefnar hafa verið af hálfu Þjóðskrár Íslands. Þegar afgreiðsla Þjóðskrár Íslands lá loks fyrir hafði fasteignamat ársins 2021 tekið gildi.

Úrskurður yfirfasteignamatsefndar 24. mars 2022 í máli nr. 12/2021.

Fasteign: Egilsgata 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918.

Kærufni: Fasteignamat

Með hliðsjón af ákvæði 1. mgr. 32. gr. a laga nr. 6/2001 um að matsgerðir sem framkvæmdar eru á tímabilinu júní til desember taki bæði til skráðs matsverðs og fyrirhugaðs matsverðs svo og þess texta sem fram kom á eyðublaði stofunnar (F-501) um að beiðni um endurmat tæki bæði til gildandi mats og fyrirhugaðs mats næsta árs þegar það lægi fyrir, bar Þjóðskrá Íslands að taka afstöðu til erindis kæranda um endurmat á fasteignamati ársins 2020, svo og til fasteignamats ársins 2021 þegar það lægi fyrir. Samkvæmt framansögðu hefur Þjóðskrá Íslands ekki tekið fullnægjandi afstöðu til erindis kæranda og því er lagt fyrir stofnunina að taka beiðni kæranda um endurmat fasteignamats Egilsgötu 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fyrir árið 2020, til meðferðar og afgreiðslu.

### III.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001, sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008, skal skráð matsverð fasteignar vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar. Ef gangverð fasteignar er ekki þekkt skal matsverð samkvæmt 2. mgr. sömu greinar ákveðið eftir bestu fánlegu vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með hliðsjón af tekjum af þeim, 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. Samkvæmt 1. mgr. 28. gr. sömu laga skal við ákvörðun matsverðs samkvæmt 27. gr. 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.

Þjóðskrá Íslands hefur fyrst og fremst stuðst við þrjár matsaðferðir við mat á fasteignum, þ.e. markaðsaðferð, tekjuaðferð og kostnaðaraðferð. Allar þessar aðferðir hafa það markmið að ákvarða gangverð fasteignar umreiknað til staðgreiðslu miðað við nýtingu viðkomandi eignar á hverjum tíma, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001. Val á matsaðferð veltur á þeim gögnum sem tiltæk eru hverju sinni.

Af gögnum málsins verður ráðið að íbúðareignirnar í fasteign kæranda að Egilsgötu 11, Borgarnesi hafa verið metnar með markaðsaðferð en sú aðferð miðar að því að meta gangverð beint út frá kaupsamningum. Þeirri aðferð er alla jafnan beitt til þess að meta gangverð íbúðarhúsnæðis, enda er markaður með slíkar eignir ekki aðeins mjög virkur á hinum þéttbýlli svæðum heldur eru íbúðarhús tiltölulega einsleitar eignir sem auðveldar mjög tölfræðilegt mat á markaðsvirði þeirra. Þessari aðferð er hins vegar erfitt að beita við mat á gangverði atvinnuhúsnæðis. Verslunarrýmið í fasteign kæranda að Egilsgötu 11, Borgarnesi er hins vegar metið með tekjuaðferð en sú aðferð byggir á þeirri grundvallarforsendu hagfræði og fjármála að virði hvernar eignar sé jafnt því núvirta tekjuflæði sem þær skila. Tekjuaðferðin byggir þannig á því að finna markaðsverð húsnæðis með því af safna upplýsingum úr leigusamningum saman í einn talnasarp sem síðan er metinn með tölfræðilegum leiðum með hliðsjón af kaupsamningum. Þannig eru upplýsingar úr kaupsamningum nýttar eftir föngum til þess að auka nákvæmni tekjuaðferðarinnar.

### IV.

Álitaefni máls þessa snýr fyrst og fremst að því hvort ofangreindar matsaðferðir Þjóðskrár Íslands gefi rétta mynd af gangverði fasteigna kæranda að Egilsgötu 11, Borgarnesi, umreiknað til staðgreiðslu með hliðsjón af nýtingu, tekjumöguleikum og ástandi eignanna. Kærandi hefur í því sambandi m.a. vísað til



Úrskurður yfirfasteignamatsefnadar 24. mars 2022 í máli nr. 12/2021.

Fasteign: Egilsgata 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918.

Kærufni: Fasteignamat

innra skipulags eignanna, þar sem húseignin hafi upphaflega ekki verið hönnuð sem íbúðarhúsnæði. Þá er bent á að lóðarréttindi eignanna séu í uppnámi og að fasteignamat þeirra sé mun hærra per. fermetra en annarra tilgreindra sambærilegra eigna.

Þegar stuðst er við almenn matslíkön kann sú staða að koma upp að einstakar eignir verði of hátt eða of lágt metnar miðað við sambærilegar eignir. Slíkt misræmi getur m.a. orsakast af ástandi, raunverulegri notkun og nýtingarmöguleikum viðkomandi eignar. Í ljósi þess er mikilvægt að það sé skoðað sérstaklega hvort samræmi sé milli sambærilegra eigna á sama matssvæði með það að markmiði að ganga úr skugga um hvort skráning eignar, ástand hennar eða aðrar aðstæður, gefi til kynna að viðkomandi eign sé réttilega metin samkvæmt almennum matslíkani. Því til viðbótar verður að hafa í huga að tölfræðilíkön eru ekki óskekikul og það hefur úrslitabýðingu að ástand eigna sé réttilega metið og samræmis gætt við fasteignamat annarra sambærilegra eigna á sama matssvæði. Það er fyrir það fyrsta mjög mismunandi hvernig upprunaleg hönnun, notkun byggingarefna og annar umbúnaður fellur að nútímaþörfum og í annan stað er allur gangur á því hvernig staðið hefur verið að viðhaldi og endurbótum á fasteignum í gegnum tíðina. Þá skiptir það einnig miklu máli að nákvæm skoðun fari fram á eigninni af hálfu Þjóðskrár Íslands þannig að hún sé rétt skráð þegar hún er færð inn í viðeigandi matslíkan.

Við ákvörðun á fasteignamati er landinu skipt upp í matssvæði, en matssvæði eru svæði þar sem verð fasteigna er talið vera sambærilegt. Fasteignamat eignar ræðst m.a. af því matssvæði sem hún tilheyrir. Meðaltalshækkun eða lækkun fasteignamats milli ára er mismunandi eftir matssvæðum auk þess sem greint er á milli hækkunar eða lækkunar eftir tegund húsnæðis.

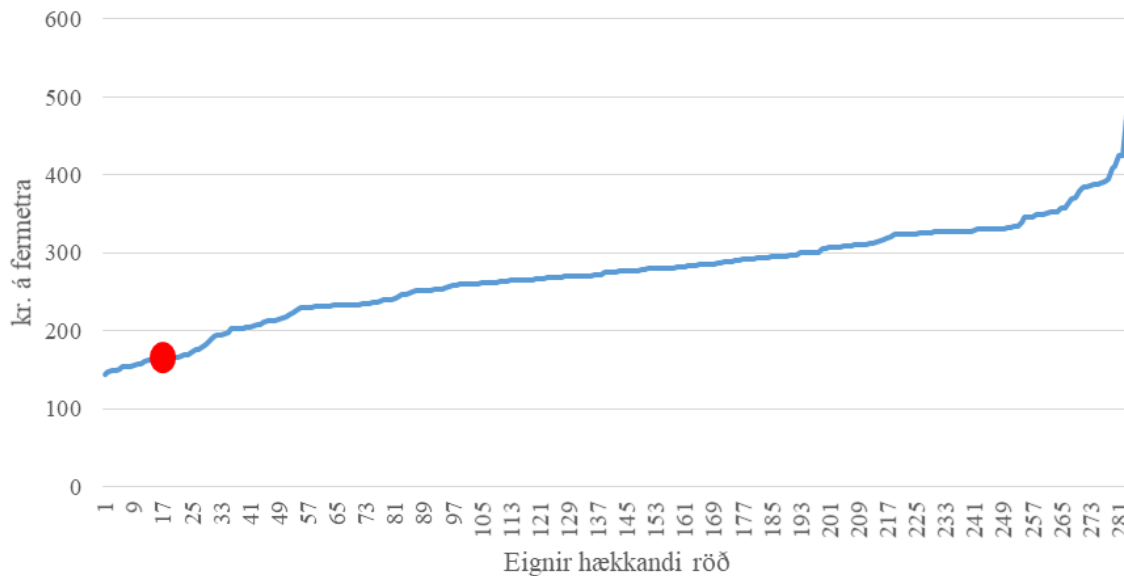
Húseign kæranda að Egilsgötu 11, Borgarnesi er staðsett á matssvæði þar sem umtalsverður fjöldi kaup- og leigusamninga liggur fyrir, bæði fyrir íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Við val á matsaðferð ber Þjóðskrár Íslands eðli máls samkvæmt að velja þá aðferð sem gefur sem bestu mynd af gangverði viðkomandi fasteignar. Telja verður að þær aðferðir sem Þjóðskrár Íslands hefur beitt við ákvörðun á fasteignamati fasteigna kæranda eigi að gefa slíka mynd af gangverði eignanna.

Við meðferð þess máls aflaði yfirfasteignamatsefnd upplýsinga frá Þjóðskrár Íslands um fasteignamat 855 fasteigna sem skráðar eru sem íbúðarhúsnæði, og eru á sama matssvæði og Egilsgata 11, Borgarnesi, þ.e. matssvæði 3020 (Borgarnes). Af þessum 855 fasteignum eru 283 (þ.m.t. 21 íbúðareign að Egilsgötu 11) þeirra skráðar sem íbúðir í fjölbýli eins og íbúðaeignirnar að Egilsgötu 11, Borgarnesi. Á mynd 1 hér að neðan er fasteignamat þessara 283 eigna á árinu 2021 raðað upp miðað við fermetra og er meðaltal fasteignamats íbúðaeignir kæranda að Egilsgötu 11, Borgarnesi, sérstaklega merktar á myndinni með rauðum punkti.

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 24. mars 2022 í máli nr. 12/2021.

Fasteign: Egilsgata 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918.

Kærufni: Fasteignamat



Mynd 1: Fasteignamat íbúða í fjölbýli í Borgarnesi (matssvæði 3020) á árinu 2021.

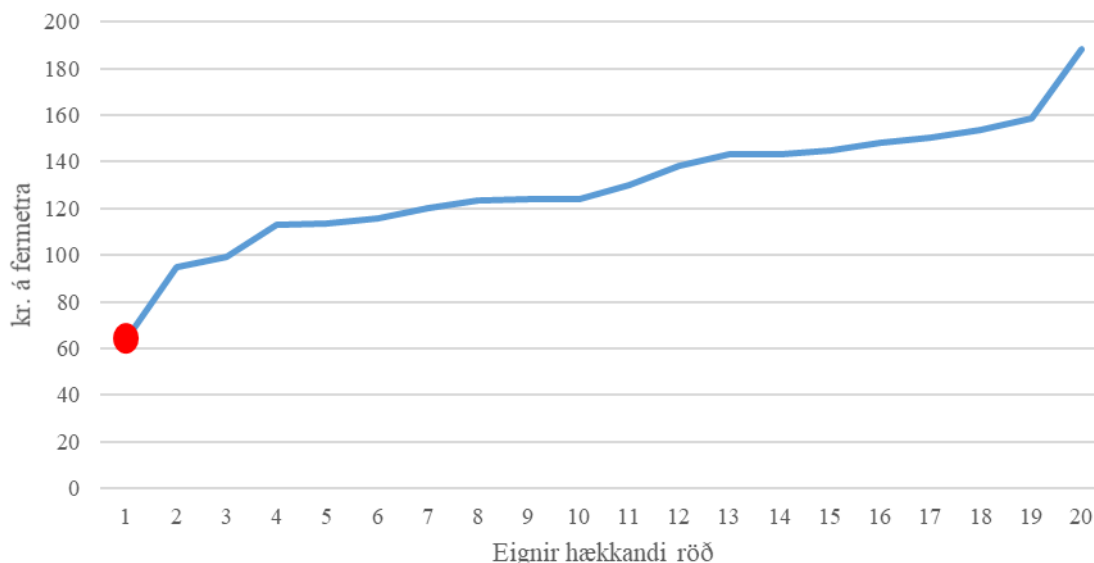
Fasteignamat þeirra 21 íbúða kæranda í húseigninni að Egilsgötu 11, Borgarnesi á árinu 2021 var frá kr. 143.693.- til kr. 204.865.- á hvern fermetra. Meðalfasteignamat eignanna var kr. 163.283.- á hvern fermetra. Sé litið til meðalfasteignamats íbúða í fjölbýli á öllu matssvæðinu á árinu 2021 þá var það kr. 273.882.- á hvern fermetra og miðgildið kr. 275.877.-. Samkvæmt framansögðu var fasteignamat íbúða kæranda að Egilsgötu 11 umtalsvert lægra en miðgildi og meðalfasteignamat íbúðahúsnæðis í fjölbýli á matssvæðinu á árinu 2021, sbr. mynd 1 hér að ofan. Sé litið til alls íbúðarhúsnæðis á matssvæðinu var meðalfasteignamat þess á hvern fermetra kr. 237.073.-

Yfirfasteignamatsnefnd aflaði einnig upplýsinga frá Þjóðskrá Íslands um fasteignamat 111 fasteigna sem skráðar eru sem verslunar-, skrifstofu- og iðnaðarhúsnæði á matssvæðinu. Af þessum eignum eru 20 skráðar sem verslunarhúsnæði, 33 sem skrifstofuhúsnæði og 58 sem iðnaðarhúsnæði. Á mynd 2 hér að neðan er fasteignamat þeirra 20 fasteigna sem skráðar eru sem verslunarhúsnæði á árinu 2021 raðað upp miðað við fermetra og er fasteignamat verslunarhúsnæðis kæranda að Egilsgötu 11, Borgarnesi, sérstaklega merkt á myndinni með rauðum punkti.

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 24. mars 2022 í máli nr. 12/2021.

Fasteign: Egilsgata 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918.

Kærufni: Fasteignamat



Mynd 2: Fasteignamat verslunarhúsnæðis í Borgarnesi, Borgarbyggð á árinu 2021.

Fasteignamat þess rýmis í fasteigninni að Egilsgötu 11, Borgarnesi sem skráð er sem verslunarhúsnæði var á árinu 2021 kr. 64.278.- á hvern fermetra. Sé litið til meðalfasteignamats verslunarhúsnæðis á öllu matssvæðinu á árinu 2021 þá var það kr. 129.532.- á hvern fermetra og miðgildið kr. 127.005.-. Meðalfasteignamat þeirra 58 eigna sem skráðar eru sem iðnaðarhúsnæði á matssvæðinu var kr. 98.481.- á hvern fermetra á árinu 2021. Samkvæmt framansögðu var fasteignamat verslunarhúsnæðis kæranda að Egilsgötu 11, Borgarnesi það lægsta af verslunarhúsnæði á matssvæðinu miðað við fasteignamat á hvern fermetra. Meðalfermetraverðið var þannig ríflega helmingi lægra í verslunarhúsnæði kæranda er meðalfasteignamat verslunarhúsnæðis á matssvæðinu, sbr. mynd 2 hér að ofan, og einnig talsvert fyrir neðan meðalfasteignamat iðnaðarhúsnæðis á matssvæðinu á árinu 2021.

Yfirfasteignamatsnefnd skoðaði húseign kæranda að Egilsgötu 11, Borgarnesi í fylgd fulltrúa kæranda og Þjóðskrár Íslands. Tilgangur með slíkri skoðun er einkum að leiða í ljós hvort eignirnar séu á einhvern hátt ranglega skráðar eða ástand þeirra eða aðrar aðstæður sem þær varða, gefi til kynna að þær séu ekki réttilega metnar samkvæmt viðkomandi matslíkani. Íbúðareignirnar að Egilsgötu 11, Borgarnesi bera þess merki að húseignin var upphaflega byggð undir aðra starfsemi, svo sem staðsetning glugga og innra skipulag, og ekki gert ráð fyrir að eignin yrði síðar nýtt sem íbúðarhúsnæði. Almennt séð er íbúðarhúsnæðið þó í þökkalegu ástandi, en vettvangsskoðun staðfestir að kominn er tími á talsvert viðhald/endurbætur, sérstaklega að utan, m.a. þak hússins. Húseignin er vel staðsett í Borgarnesi og er aðgengi að íbúðunum ágætt jafnt að utan sem innan en lyfta var sett í húsnæðið þegar því var breytt í íbúðarhúsnæði. Verslunarrýmið á neðstu hæð hússins er hins vegar í slöku ástandi. Það er í dag einungis nýtt sem geymsluhúsnæði og miðað við núverandi ástand þess nýtist það tæplega til annars en sem geymsla eða fyrir léttan iðnað. Ef nýta á húsnæðið undir verslun í framtíðinni er ljóst að ráðast þarf í miklar og gagngerar endurbætur á eigninni auk þess sem þær breytingar sem gerðar hafa verið á öðrum hæðum hússins gera það að verkum að vandséð er að rýmið verði nýtt sem verslunarhúsnæði í framtíðinni. Þá gefa fyrirliggjandi gögn til kynna að óvissa sé um stærð þeirrar lóðar sem tilheyrir fasteigninni.

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 24. mars 2022 í máli nr. 12/2021.

Fasteign: Egilsgata 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918.

Kærufni: Fasteignamat

Eins og gerð hefur verið grein fyrir hér að framan gefa fyrirbyggjandi gögn til kynna að fasteignamat íbúðareigna kæranda að Egilsgötu 11, Borgarnesi á hvern fermetra sé með því lægsta af samanburðareignum (íbúðum í fjölbýli) á matssvæðinu öllu. Einungis fjórar eignir af samanburðareignunum eru með lægra fasteignamat á hvern fermetra en meðalfasteignamat íbúðareignanna að Eglisgötu 11 og er það í sjálfu sér ekki óeðlilegt með hliðsjón af innra skipulagi, aldri og ástandi eignanna svo og þeirrar óvissu sem er um lóðarréttindi eignarinnar. Þá er verslunarhúsnæðið með lægsta fasteignamat á hvern fermetra af öllu verslunarhúsnæði á matssvæðinu. Miðað við núverandi ástand og nýtingu verslunarhúsnæðis kann hins vegar að vera tilefni til að óska eftir breyta á skráningu eignarinnar og er ekki útilokað að það hefði áhrif á mat eignarinnar til framtíðar. Samkvæmt framansögðu verður ekki séð að beiting þeirra matsaðferða sem Þjóðskrá Íslands notaði við ákvörðun á fasteignamati fasteigna kæranda að Egilsgötu 11, Borgarnesi sé úr línu við fasteignamat annarra sambærilegra eigna á sama matssvæði né heldur markaðsvirði eigna svo sem það birtist í kaupsamningum fasteigna á viðkomandi matssvæði.

## V.

Með hliðsjón af fyrirbyggjandi upplýsingum um fasteignir kæranda, vettvangsgöngu yfirfasteignamatsnefndar sem og tölulegum samanburði við aðrar sambærilegar fasteignir á sama matssvæði er það niðurstaða yfirfasteignamatsnefndar að ekki sé tilefni til að ætla að fasteignamat tilgreindra eigna kæranda í húseigninni að Egilsgötu 11, Borgarnesi vegna ársins 2021 hafi ekki verið réttilega ákvarðað eða endurspegli ekki ætlað gangverð þeirra á gildistíma fasteignamats ársins 2021.

Með vísan til alls þess sem að framan er rakið er hafnað kröfu kæranda, um að úrskurður Þjóðskrár Íslands frá 1. júní 2021, um endurmat fasteignamats Egilsgötu 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918, fyrir árið 2021 verði felldur úr gildi og Þjóðskrá Íslands verði gert að ákvarða nýtt og lægra fasteignamat vegna eignanna.

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 24. mars 2022 í máli nr. 12/2021.

Fasteign: Egilsgata 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918.

Kærufni: Fasteignamat

## Úrskurðarorð

Lagt fyrir Þjóðskrár Íslands að taka beiðni kæranda frá 4. mars 2020, um endurmat fasteignamats Egilsgötu 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918, fyrir árið 2020 til meðferðar og afgreiðslu.

Ákvörðun Þjóðskrár Íslands, dags. 1. júní 2021, um endurmat fasteignamats Egilsgötu 11, Borgarnesi, Borgarbyggð, fnr. 211-1291, 226-3135, 226-3136, 226-3137, 226-3138, 226-3139, 225-7902, 225-7903, 225-7904, 225-7906, 225-7907, 225-7908, 225-7909, 225-7910, 225-7911, 225-7912, 225-7913, 225-7914, 225-7915, 225-7916, 225-7917, 225-7918, fyrir árið 2021, er staðfest.

---

Björn Jóhannesson

---

Axel Hall

---

Valgerður Sólnes