



Grímsnes og Grafningshreppur
Stjórnsýsluhúsinu Borg,
805 Selfoss
B.t.
Iða Marsibil Jónsdóttir

Reykjavík, 1. Febrúar 2023
Tilvísun HMS: 202212614

Efni: Rökstuðningur fyrir fasteignamati

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur borist beiðni um rökstuðning fyrir fasteignamati á Finnheiðarvegj í Grímsnes og Grafningshreppi (Fasteignanúmer 2208084), með tölvupósti, dag. 16 desember 2022, frá Iðu Marsibil Jónsdóttur sveitarstjóra fyrir hönd Grímsnes og Grafningshrepps. Kt. 590698 2109

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun ber 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. Slíkt endurmat byggir á öllum þeim gögnum sem aðgengileg eru hverju sinni. Í fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar fasteignaskra.is eru birtar upplýsingar um allar eignir sem metnar eru ásamt upplýsingum um þær matsformúlur sem notaðar eru.

Lög kveða á um að fasteignamat á hverjum tíma skuli endurspegla markaðsverðmæti (staðgreiðsluverð) fasteignar. Í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 segir:

„Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla má að fasteignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð[...].“

Málsástæður

Fram kemur í úrskurði yfirfasteinamatsnefndar það mat nefndarinnar að skoðað verði sérstaklega þær forsendur sem lágu að baki endurmati sem framkvæmt var af Þjóðskrá Íslands. Með umsókn eigenda fylgdu greinagóðar myndir af viðkomandi húsi, sérfræðingur stofnunarinnar ræddi við eigenda til að fá gleggri mynd af ástandi fasteignarinnar. Sumarhúsið er á vinsælu svæði þar sem stofnunin hefur skoðað fjölda eigna. Þá kemur einnig fram í úrskurði nefndarinnar eftirfarandi:

„AÐ MATI YFIRFASTEIGNAMATSNEFNDAR LEIDDI VETTVANGSSKOÐUN NEFNDARINNAR Í LIÓS AÐ ÁSTAND SUMARHÚSSINS SÉ NOKKUÐ UNDIR MEÐALLAGI AÐ GÆÐUM OG ÞÁ JAFNT AÐ UTAN SEM INNAN EN LÓÐ SUMARHÚSSINS SÉ HINS VEGAR YFIR MEÐALGÆÐUM, M.A. VEGNA STÆRÐAR HENNAR OG STAÐSETNINGAR.“

Ekki kemur fram í úrskurði nefndarinnar nánari leiðbeiningar um að hvaða leiti eða með hvaða hætti stærð hennar og staðsetning sé frábrugðinn öðrum lóðum á matsvæðinu. Þá kemur ekki fram með hvaða hætti meta ætti það til hækkunar á fasteignamati eignarinnar.

Húsnæðis- og
mannvirkjastofnun
Kt. 581219 1480

hms.is
440
6400

Borgartúni 21
105 Reykjavík

Ártorgj 1
550 Sauðárkróki

Hafnarstræti 107
600 Akureyri



Í kæru sveitarfélagsins kemur eftirfarandi fram:

„Þrátt fyrir að fasteignin sem um ræðir sé ekki í sínu besta ástandi, verður að líta til þess að lóðin undir sumarbústaðinn er bæði góð og eftirsótt, 10.000 fermetra eignarlóð. Getur umbjóðandi minn þar með ekki fallist á lóðin sé „í meðallagi bæði hvað varðar aðkomu, ástand, og gæði“ líkt og fram kemur í niðurlagi rökstuðnings Þjóðskrár Íslands.“

Þá kemur ennfremur fram:

„ SÚ FASTEIGN SEM HÉR UM RÆÐIR AÐ FINNHEIÐARVEGI 15 SAMANSTENDUR AF 10.000 FERMETRA EIGNARLÓÐ OG SUMARBÚSTAÐ, BYGGÐUM 1977, 40 FERMETRARAD STÆRD. HÉR ER ÞVÍ UM AÐ RÆÐA MUN STÆRRI LÓÐ EN GREINIR Í ÞEIM KAUPSAMNINGUM SEM RAKTIR ERU HÉR AÐ OFAN OG VERÐMÆTARI.“

Verður því ekki annað ráðið af kæru sveitarfélagsins og úrskurði yfirfasteignamatsnefndar en að þau telji að lóðin sé vanmetin vegna stærðar hennar, sem ætti að veita henni sérstöðu. Þá ætti að horfa til þess að samkvæmt skipulagi er heimilt að skipta stórum lóðum í tvær lóðir.

Fasteignamat

Við ákvörðun á fasteignamati er notast við úrtak kaupsamninga til að draga ályktanir um eiginleika allra fasteigna. Við matið er notast við eigindi fasteignarinnar til að búa til líkan sem spáir fyrir um líklegt kaupverð fasteigna. Við kaup á fasteign skiptir huglægt mat verulegu máli þar sem skynjun, viðhorf og löngun fólks er mismunandi. Þá er smekkur fólks mismunandi og varðar ekki aðeins útlit, efni, liti ástand, gæði eða form, heldur byggir meira á tilfinningalegri afstöðu einstaklingsins til eignarinnar. Þar sem bara hluti þessara tilfinninga koma fram í verðlagningu verður alltaf meiri dreifing í kaupverðum en í fasteignamati. Þannig er það líka á viðkomandi matsvæði þar sem hægt er að finna kaupsamninga sem styðja við tilgátur um að fasteignamat sé of lágt en eins er hægt að velja aðra samninga sem benda til að fasteignamat gæti verið of hátt. Þar af leiðandi er notast við tölfraðilega greiningu á kaupsamningum til að finna líklegt kaupverð, sem byggir á söluverði og skráðum eigindum eignarinnar.

Mat á Finnheiðarvegi 15 var um 300 þúsund á fermetra og við endurmatið fór húsmatið niður í 175 þúsund á fermetra. Þannig lækkaði húsmatið um 125 þúsund á fermetra eða um 6 milljónir alls. Hefur þá verið tekið tillit til þess að húsið er einfalt að allri gerð og viðhald hefur verið verulega ábótavant. Eins og fram hefur komið í úrskurðum yfirfasteignamatsnefndar í málum nr. 13/2018 og nr. 4/2022 „...þá er það mismunandi hvernig upprunaleg hönnun, notkun byggingarefna og annar umbúnaður fellur að nútímapörfum og í annan stað er allur gangur á því hvernig staðið hefur verið að viðhaldi og endurbótum á fasteignum í gegnum tíðina.“

Er það mat Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar að upprunaleg hönnun fasteignarinnar sé orðin verulega úrelt og falli ekki að nútímapörfum. Smávægilegar viðbætur hafa verið gerðar við húsið. Þannig hefur verið byggt salerni við gafli hússins, en til að komast þangað verður að fara út og ganga nokkra metra meðfram húsinu. Eins hefur verið byggt geymsla eða lítið herbergi við inngang hússins, með dyr út á pall. Þó þessar viðbætur séu til þess fallnar að bæta fasteignina nægja þær ekki til að húsið falli að kröfum nútímans og þörf á verulegum viðbótar framkvæmdum til að svo megi verða. Þá er viðhaldi verulega ábótavant, eru til að mynda merki um að þak hafi lekið. Greinilegt er að byggingarhlutinn hafði ekki verið rofinn og gengið úr skugga um hvort mygla og/ eða fúí hafi myndast í byggingarhlutanum. Er því ekki hægt að fullyrða að viðkomandi fasteign uppfylli skilyrði til dvalar þannig að ekki skapist hætta af veikindum vegna myglu. Því er það mat Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar að núverandi fasteignamat endurspegli aldur, notkunarmöguleika, ástand og gæði viðkomandi húss. Ein af einkennum sumarhúsabyggða er að lóðir standa oft óbyggðar árum eða áratugum saman því er aldur húsa mjög mismunandi. Eins er lóðarstærð einnig mjög mismunandi. Þegar við horfum á húsmat sumarhúsa á svæðinu sést að miðgildi fermetraverðs er 306 þúsund og 50% húsa er á verðbilinu 290 -325 þúsund. Eins eru 75% húsanna minni en 100 fermetrar. Eins er mikil munur á hvenær húsin voru byggð. Þannig er elsta húsið sem seldist á svæðinu á viðmiðunartímabili fasteignamatsins byggt árið 1940 en það nýjasta var byggt 2020. Verður því að gera ráð fyrir að hús sem er byggt 1977 sé í lægri hluta húsa á svæðinu.

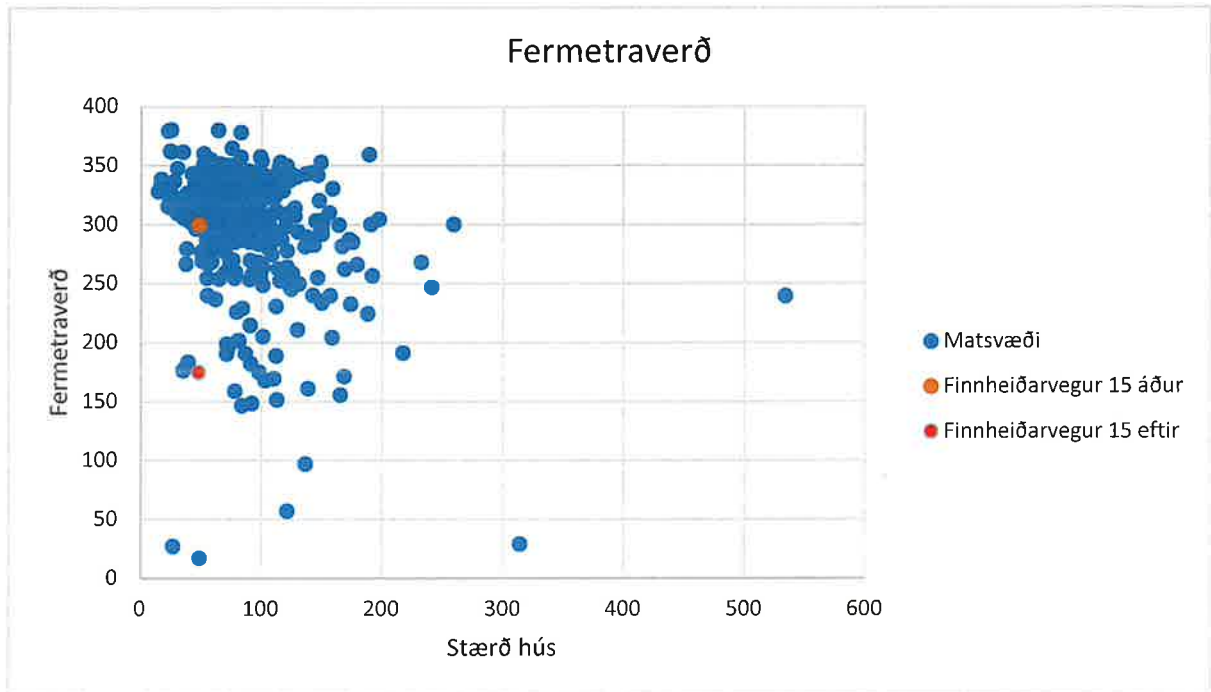
Húsnæðis- og
mannvirkjastofnun
Kt. 581219 1480

hms.is
440
6400

Borgartúni 21
105 Reykjavík

Ártorgi 1
550 Sauðárkróki

Hafnarstræti 107
600 Akureyri



Lóð

Við gerð fasteignamats eru útbúin matslíkön sem spá fyrir um líklegt gangverð, út frá skráðum eigindum eignarinnar, svo sem stærð lóðar, aðgangur að veitum og aðgengi að lóðinni. Við matið er notast við matsvæði til að aðgreina safn sambærilegra eigna. Er þá tekið tillit til samgangna, jarðvegsgerðar, gróðurfars, náttúrufegurðar, kaupsamninga auk annara þátta sem vert er að taka tillit til við gerð matslíkana. Við ákvörðun um matsvæði er meðal annars notast við loftmyndir og landupplýsingar til að gera úttekt á matsvæðum og mynda matsvæði sambærilegra eigna.

Þá er skoðunarstuðull lóðar notaður til þess að meta hvort viðkomandi eign hefur einhverja sérstöðu innan viðkomandi matsvæðis, er þá tekið tillit til sérstöðu gagnvart öðrum eignum á matsvæðinu.

Ein af þeim breytum sem óskað var eftir að stofnunin myndi taka til skoðunar var stærð lóðarinnar, þ.e. að stærð hennar geri það að verkum að hægt sé að skipta henni upp í tvær lóðir sem sé í eðli sínu verðmætara en ella.

Stærð lóða á matsvæðinu er mjög mismunandi eða frá því að vera 400 fermetrar upp í að vera 42.000 fermetrar. Þá eru 25% lóða undir 5.850 fm og helmingur lóða eru á bilinu 5.850 til 9.100 fm að stærð. Þannig eru 25% lóðanna stærri en 9.100 fermetrar. Alls eru 149 lóðir á matsvæðinu 10.000 fermetrar eða stærri.

Verður því ekki séð að stærð lóðarinnar verði til þessa taka þurfi sérstakt tillit til lóðarinnar, þar sem fjöldi lóða eru jafnstórar og 25% lóðanna stærri en 9.100 fermetrar sem gætu stærðar sinnar vegna verið skráðar sem tvær lóðir.

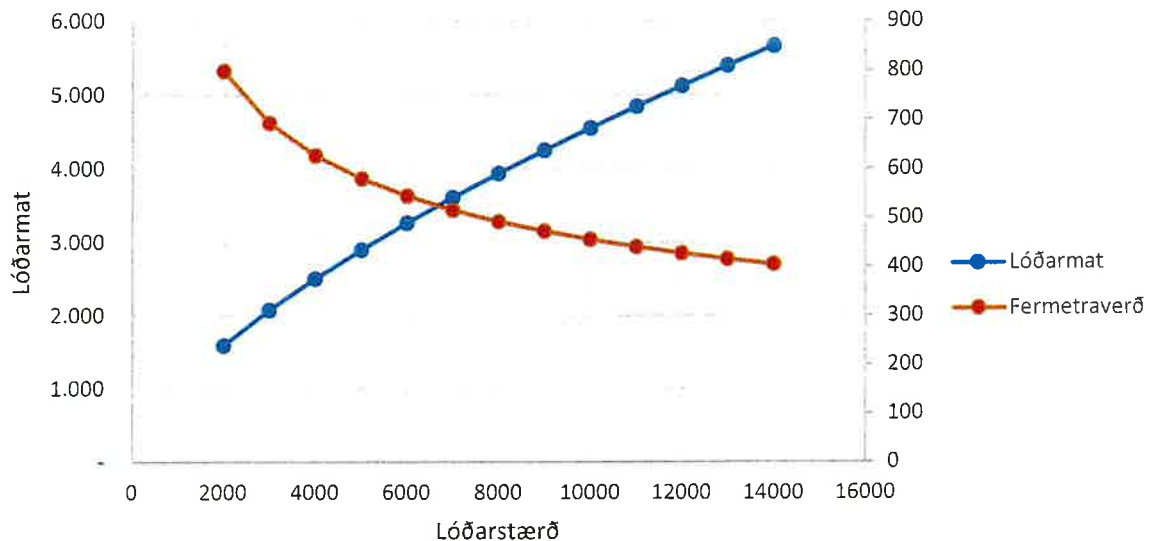
Almennt eru litlar eignir dýrari per fermetri. Þegar eignin stækkar minnkar virði viðbótareiningar, þannig hækkar heildarverð eignarinnar en meðalverð hvers fermetra lækkar þar sem matsverð er ákvarðað eftir tölfræðilegri fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir svo sem stærð fasteignarinnar.

Lóðarmat sumarmáta byggir á almennu líkani eins og áður sagði auk matsvæðastuðli og skoðunarstuðli.

$3000 * (\text{lóðarstærð} / \text{meðallóðarstærð hverfis})^{0,651} * 0,900^{\text{án rafveitu}} * 0,900^{\text{án vatnsveitu}}$
 $0,823^{\text{háspennulínur}(1000\text{max})/100} * 0,700^{\text{vantarveg}}$

Ef við berum saman tvær lóðir önnur er 5.000 fermetrar og hin er 10.000 fermetrar. Báðar lóðirnar eru með rafveitu, vatnsveitu, eru fjær háspennulínu en 1000 metrar og vegur liggur að lóðamörkum. Þannig verður fasteignamat 5.000 fermetra lóðarinnar 2.900 þúsund eða 580 þúsund fermetrinn. Fasteignamat stærri lóðarinnar verður 4.550 þúsund eða 455 þúsund fermetrinn. Er sú niðurstaða eins og búast má við þar sem þetta einkennir flest ef ekki öll viðskipti, þ.e. viðbótareining hækkar heildarverð en hver viðbótareining hefur minna vægi eftir því sem eignin stækkar. Samband lóðarmats og stærðar má sjá á ferlunum hér fyrir neðan þar sem heildarverð er blátt(vinstri ás) og fermetraverð lóðar rautt (hægri ás).

Lóðarmat 2022



Ein af þeim rökum sem fram hafa komið er að þar sem skipulag heimilar að skipta lóðinni í tvær lóðir þá ætti það að leiða til hærra lóðarverðs. Í úrskurði yfirfasteignamatsnefndar í máli nr. 10/2021 kemur fram að þótt nýtt skipulag geti haft áhrif á fasteignamat, felast þau áhrif í uppbyggingu á svæðinu, og muni koma fram í árlegu endurmati á næstu árum. Þar af leiðandi getur skipulagsbreyting ein og sér, án frekari rökstuðnings, ekki verið forsenda fyrir breyttu fasteignamati.

Á vef Skipulagsstofnunar er hægt að nálgast deiliskipulag fyrir frístundabyggð í landi Norðurkots samþykkt/staðfest 05.01.1996. Þar kemur fram að skipulagið gerir ráð fyrir að öllu landinu skuli skipt upp í sumarhúsaloðir. Þannig eru minnstu lóðirnar 2.500 fm. en til að sjá fyrir hámarks fjölgun lóða var stærri lóðum skipt upp í 5.000 fermetra lóðir. Var það meðal annars gert til að lóðaeigendur geti áttað sig á mögulegri uppskiptingu lóða sinna en eigendum þó í sjálfsveld sett hvort þeir nýti sér þennan byggingarétt sem vinnst með skiptingu lóða þeirra eða ei.

Núverandi lóðarmat byggir á fjölda kaupsamninga og ekkert sem sýnir fram á annað en að seljendur, fasteignasalar og kaupendur hafi verið ljóst að þessi möguleiki væri til staðar og því hafi verið tekið tillit til þess við ákvörðun um verð fasteignanna. Það væri því andstætt því verklagi sem lög mæla fyrir um að nota tölfraðilegar aðferðir til að finna líklegt gangvirði fasteigna út frá skráðum eigindum ef farið væri að reyna að „leiðrétta skráð söluverð stóra lóða“ byggða á huglægu mati. En ef við skoðum fasteignamat lóða sem er annars vegar 10.000 fermetrar og hins vegar tveggja lóða sem eru 5.000 fermetrar. Þá er mat 10.000 fermetra lóðarinnar 4.550 þúsund en tveggja lóða sem eru 5.000 fermetra eru 5.800 þúsund (2*2.900 þúsund). Núverandi lóðarmat 10.000 fermetra lóðar er því 78,45% af fasteignamati tveggja 5.000 fermetra lóða. Er þá ekki tekið tillit til þess að það kostar bæði tíma og peninga að breytta einni lóð í tvær. Eins værum við þá að horfa fram hjá þeirri almennt viðurkenndu kenningu hagfræðinnar að jaðarmytjar fara minnkandi með auknu magni. Þannig mun viðbótareining hækka heildarmatið en hver viðbótareining mun leiða til lægra meðal einingarverðs.



Í máli nr. 4/2022 er niðurstaða yfirfasteignamatsnefndar að úrskurður Þjóðskrár Íslands dags. 16. febrúar 2022 er lýtur að endurmati fasteinamats Finnheiðarvegjar 15 (F2208084), Grímsnes og Grafningshreppi fyrir árið 2022 er felldur úr gildi og lagt fyrir Húsnæðis- og mannvirkjastofnun að taka málið fyrir að nýju.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun tók málið fyrir og yfirfór forsendur fyrra mats og lagði á nýtt mat að teknu tilliti til ástand hússins og yfirfór útreikninga er lúta að lóðarmati eignarinnar.

Niðurstöður þeirrar vinnu var að fasteignamat Finnheiðarvegjar 15 skildi standa óbreytt. Var það tilkynnt sveitarfélagi og eigenda 1.12.2022

Á grundvelli framangreinds er fasteignamat fyrir Finnheiðarvegji 15, F 220 8084 að mati Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar rétt ákvarðað 12950 þúsund kr.

Hlutaðeigandi er bent á að hann getur skv. 34. gr. laga nr. 6/2001 kært núverandi niðurstöðu endurmats til yfirfasteignamatsnefndar. Kærufrestur er þrjú mánuðir, sbr. VII. kafli stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Kostnaður við yfirmat greiðist úr ríkissjóði. Yfirfasteignamatsnefnd getur þó gert eiganda fasteignar að greiða kostnað vegna tilefnislausrar kæru til nefndarinnar. Aðsetur yfirfasteignamatsnefndar er Sölvhólsgata 7, 101 Reykjavík.

F.h. Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar

Sigurður Jónsson

Afrit sent eigenda:

Ívar Örn Guðmundsson
Ægisíðu 52
107 Reykjavík