

## Svar

### innviðaráðherra við fyrirspurn frá Ásthildi Lóu Þórsdóttur um fasteignamat 2021 vegna bílastæða við fjöleignarhús.

1. *Hefur Þjóðskrá brugðist við og leiðrétt mistök sem urðu við ákvörðun fasteignamats 2021 vegna bílastæða í bílageymslum sem tengjast íbúðum í fjöleignarhúsum? Ef svo er, hvernig? Ef ekki, hvers vegna ekki og telur ráðherra þá koma til greina að beita sér fyrir því og hvernig? Gæti komið til greina að beita heimild ráðherra skv. 32. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, til að krefja Þjóðskrá um að taka umræddar fasteignir til endurmats?*

Ráðuneytið aflaði upplýsinga um málið frá Þjóðskrá Íslands og ekki er um mistök að ræða við ákvörðun fasteignamats 2021 vegna bílastæða í bílageymslum sem tengjast íbúðum í fjöleignarhúsum. Allar breytingar á fasteignamati byggjast á þeim gögnum sem liggja til grundvallar hverju sinni, sem er safn kaupsamninga til nokkurra ára. Ráðuneytinu þykir rétt að fara í stuttu máli yfir breytingar á fasteignamati.

Líkön sem notuð eru til útreikninga eru endurskoðuð árlega til að endurspegla undirliggjandi kaupsamninga. Umræddar breytingar sem hafa átt sér stað á fasteignum vegna bílastæða í bílageymslum eru vegna árlegrar endurskoðunar á líkönum og er fasteignamat í takti við þróun kaupverðs á milli ára fyrir þær tegundir af fasteignum sem vísað er til.

Samkvæmt 32. gr. a. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, skal Þjóðskrá Íslands endurmeta skráð matsverð allra fasteigna 31. maí ár hvert. Þegar um íbúðarhúsnæði er að ræða er miðað við gangverð eigna (svonefnd markaðsaðferð), eða það verð sem ætla má að eign hefði farið í kaupum og sölum í febrúarmánuði árið á undan, sbr. 27. gr. sömu laga.

Um 98% af öllu íbúðarhúsnæði er metið með markaðsaðferð. Safnað er upplýsingum úr nýlegum kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika fasteigna. Litið er til 17 þátta við líkan fjölbýlis á landsbyggðinni, þ.m.t. staðsetningu, stærð, aldur og bílastæði, og tölfræðilegar aðferðir notaðar til að útbúa líkan sem lýsir verði eignar út frá eiginleikum hennar. Við endurmat fasteignamats íbúðarhúsnæðis undanfarin ár hafa verið útbúin fjögur líkön fyrir íbúðarhúsnæði; sérbýlis- og fjölbýlislíkön fyrir höfuðborgarsvæði og landsbyggð. Eru umrædd líkön birt með svari þessu til upplýsingar, sjá fylgiskjal.

Við árlegt endurmat hverju sinni eru líkön endurskoðuð með það að markmiði að lýsa betur þeim kaupsamningum sem hafa verið gerðir á liðnu ári til þess að markaðsvirði sé eins nálægt gangverði við kaup og sölu eins og mögulegt er. Til að mynda bættust tæplega 1.200 samningar um fjölbýli á landsbyggðinni við gagnasafnið milli mars 2020 og febrúar 2021. Greining á þessum nýju gögnum leiðir í ljós hvernig endurskoða þurfi þátt bílastæða í líkaninu fyrir 2022 (sem birtist í stuðlum í formúlunni) auk annarra þátta við framkvæmd matsins í ár. Í síðasta endurmati var stærsta breytingin á þætti bílastæða en einnig voru breytingar á 10 af þeim 17 þáttum sem líkan fjölbýlis á landsbyggðinni tekur tillit til.

Árlegar breytingar eru gerðar til að líkön endurspegli sem best þróun kaupverðs á milli ára. Árleg endurskoðun á matslíkönum og þar af leiðandi hlutfallslegu virði mismunandi

eiginleika fasteigna er nauðsynleg til að koma í veg fyrir að matsaðferðir úreldist og misræmi byggist inn í líkönin yfir lengri tíma.

Ítarlegar upplýsingar um forsendur og aðferðafræði ásamt formúlum og einstaka stuðlum sem notaðar eru í fasteignamati má finna í árlegri skýrslu Þjóðskrár Íslands á vefnum.<sup>1</sup>

2. *Telur ráðherra það eðlilegt að fasteignaeigendur þurfi að sækja rétt sinn sjálfir og fara fram á endurmat fasteigna fyrir árið 2021 vegna íþyngjandi mistaka hjá Þjóðskrá Íslands, eða telur ráðherra réttara að stofnunin hefði sjálf frumkvæði að því að leiðrétta mistök sín?*

Eins og fram hefur komið eru umræddar breytingar á fasteignamati 2021 vegna árlegrar endurskoðunar á líkönum og vísast til svara við 1. lið fyrirspurnarinnar.

Bent er á að í 31. gr. laga um skráningu og mat fasteigna er að finna skýra heimild fyrir aðila til þess að óska eftir endurmati fasteignamats telji viðkomandi það rangt. Í árlegri tilkynningu um nýtt fasteignamat er eigendum sérstaklega bent á að hægt sé að gera athugasemdir við fasteignamatið og er mögulegt að gera það rafrænt.

Það má benda á að þegar mistök hafa átt sér stað í útreikningi fasteignamats hefur Þjóðskrár Íslands sent út leiðréttingu. Má þar nefna dæmi frá 2019 þegar hluti eigna í fjölbýli fengu leiðréttingu á fasteignamati. Sjá frétt á vef Þjóðskrár 27. september 2019.<sup>2</sup>

3. *Hvert er umfang mistakanna, talið annars vegar í fjölda fasteigna og hins vegar í þeirri samanlögðu fjárhæð sem virði bílastæða var ofmetið um? Svar óskast skipt eftir sveitarfélögum.*

Eins og fram hefur komið varðar málið breytingar á fasteignamati vegna árlegrar endurskoðunar á líkönum sem notuð eru til útreiknings á fasteignamati og því enga tölfræði að sækja.

Rétt er að undirstrika að bílastæði eru hluti af heild fasteignar og ekki metin sér, heldur veltur fasteignamat einnig á fleiri þáttum eins og staðsetningu, stærð íbúðar og aldri.

4. *Hversu háar fjárhæðir má ætla að hlutaðeigandi fasteignaeigendur hafi ofgreitt í fasteignaskatta og eftir atvikum stimpilgjöld af eignum sem hafa gengið kaupum og sölu vegna fyrrnefndra mistaka Þjóðskrár? Svar óskast skipt eftir sveitarfélögum.*

Ekki er talið að um ofgreiðslu skatta hafi verið að ræða, byggt á svörum við fyrri liðum fyrirspurnarinnar.

5. *Hyggst ráðherra beita sér fyrir því að sveitarfélög endurgreiði fasteignaeigendum oftekna fasteignaskatta vegna fyrrnefndra mistaka Þjóðskrár og ríkissjóður eftir atvikum stimpilgjöld af hlutaðeigandi eignum sem hafa gengið kaupum og sölum?*

Þar sem ekki er talið að um oftekna fasteignaskatta sé að ræða kemur ekki til þessa.

Sjá einnig fylgiskjal: Matslíkön íbúðarmatslíkans.

<sup>1</sup> <https://www.skra.is/library/Skrar/fasteignamat/Fasteignamatsskyrsla2022.pdf>

<sup>2</sup> <https://www.skra.is/um-okkur/frettir/frett/2019/09/27/Fasteignaeigendur-fa-sent-leidrett-fasteignamat/>

## Fylgiskjal.

### 4.7 Matslíkón íbúðarmatslíkans

Fasteignamat er reiknað með því að umreikna upplýsingar úr fasteignaskrá yfir í tölulegt form. Síðan er gildum stungið inn í viðeigandi líkan í samræmi við staðsetningu viðkomandi eignar. Líkönin gefa fasteignamat fasteignar í þúsundum króna. Alls hafa 4 líkön verið þróuð til þess að reikna fasteignamat fyrir árið 2022.

#### 4.7.1 Sérbyli (2 matsaðferðir)

##### Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 91.368 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{158}\right)^{0,585} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,479} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaffm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,341} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{kjallaríffm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,113} \cdot \left(\frac{\text{lóðffmál}}{636}\right)^{0,061} \\ & \cdot \text{ummálshl}^{0,063} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 0,963^{\text{radhús}} \cdot 0,966^{\text{parhús}} \\ & \cdot 0,873^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,993^{\text{tværhæðir}} \cdot 0,961^{\text{brjánhæðir\&yfir}} \cdot 1,042^{\text{tvaeribudir}} \\ & \cdot 0,995^{\text{aldurindir}40} \cdot 1,008^{\text{fjhreintækja}100} \cdot 0,956^{\text{ekkieinsteyppt}} \cdot 1,019^{\text{fjbilastæða}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

##### Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 49.905 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{126}\right)^{0,639} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,578} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaffm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,308} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{kjallaríffm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,114} \cdot \left(\frac{\text{lóðffmál}}{740}\right)^{0,06} \cdot 1,062^{\text{fjbilstæða}} \\ & \cdot 0,954^{\text{radhús/þjónustusérbyli}} \cdot 0,953^{\text{parhús/samtengdíbúðarhús}} \cdot 0,873^{\text{tvíbýlishús}} \\ & \cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 0,820^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,994^{\text{aldurindir}79} \\ & \cdot 0,974^{\text{ekkieinsteyppt}} \cdot 0,964^{\text{tværhæðir}} \cdot 0,94^{\text{brjánhæðir\&yfir}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \\ & + \text{stórlóð} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \\ & \cdot \exp(3,638(\log(\text{landstærð}-1.500))^{0,350}) \end{aligned}$$

#### 4.7.2 Fjölbýli (2 matsaðferðir)

##### Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned}
 \text{mat}_{\text{reiknað}} &= 46.291 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{88}\right)^{0,67} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,411} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,164} \\
 &\cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,414} \cdot \left(1 + \frac{\text{kjallarifm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,142} \\
 &\cdot \left(1 + \text{fjbílastæða} \cdot \frac{20}{\text{íbfm}}\right)^{0,25} \\
 &\cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 0,996^{\text{aldurundir45}} \\
 &\cdot 1,016^{\text{fjhreintækja100}} \cdot 1,052^{\text{einíbúðáhæð}} \cdot 1,010^{\text{þjónustuíbúð}} \\
 &\cdot 1,021^{\text{efstahæð}} \cdot 0,998^{\text{hæðánlyftu}} \cdot 1,005^{\text{hæðmedlyftu}} \\
 &\cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull}
 \end{aligned}$$

##### Landsbyggðin

$$\begin{aligned}
 \text{mat}_{\text{reiknað}} &= 25.510 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{84}\right)^{0,715} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,482} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,367} \\
 &\cdot \left(1 + \frac{\text{kjallirafm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,124} \cdot \left(1 + \text{fjbílastæða} \cdot \frac{20}{\text{íbfm}}\right)^{0,35} \\
 &\cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 1,01^{\text{þjónustuíbúð}} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúð}} \\
 &\cdot 1,029^{\text{ekkieinsteypt}} \cdot 1,003^{\text{fjhreintækja100}} \cdot 0,994^{\text{aldurundir79}} \\
 &\cdot 0,940^{\text{þrjárhæðir&yfir}} \cdot 0,990^{\text{hæðánlyftu}} \cdot 1,015^{\text{hæðmedlyftu}} \\
 &\cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull}
 \end{aligned}$$

#### 4.8 Grunnmat íbúðarmatslíkans

Grunnmat er sá hluti fasteignamats sem notaður er til grundvallar lóðarmati. Jöfnurnar hér að neðan gefa grunnmat fasteignar í þúsundum króna.

##### 4.8.1 Sérþýli

##### Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned}
 \text{grunnmat} &= 91.368 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{158}\right)^{0,585} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,479} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,341} \\
 &\cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{636}\right)^{0,061} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúð}} \\
 &\cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 0,963^{\text{raðhús}} \cdot 0,966^{\text{parhús}} \cdot 0,873^{\text{tvíþýlishús}} \\
 &\cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}
 \end{aligned}$$