

Ár 2001, miðvikudaginn 3. október var í málinu nr. 7/2001 kveðinn upp af Yfirfasteignamatshæðingarnefnd svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Með bréfi 9/5 2001 kærði Björn Vífill Þorleifsson, Heiðargili 6, Reykjanesbæ, fasteignamat Hafnargötu 19, Reykjanesbæ (Keflavík), fastanr. 208-7989.

Í bréfi kæranda segir:

“Ég Björn Vífill Þorleifsson kæri hér með niðurstöðu síðustu útreikninga frá Fasteignamati ríkisins vegna mats á fasteign minni við Hafnargötu í Reykjanesbæ. Átel ég mat stofnunarinnar, með tilliti til byggingarstigs húseignar minnar þar sem húseignin er skilgreind sem “fullgerð notaeining”. Finnst mér rétt að áréttta það að húsið getur vart talist fullgert þar sem að sú viðbygging (veitingasalur) sem að hefur verið reist og er enn ekki komin á lokastig síðasta byggingarstigs, er einungis fyrsti áfangi af fyrirhugaðri breytingu og stækkun á húseigninni. Einnig vil ég benda á að yfir öllu húsinu, sem í rauninni eru 3 samtengd hús í mjög misjöfnu ástandi, er einungis þak til bráðabirgða. Og hefur það vakið athygli mína að þau hús sem að fyrrum höfðu númerin hafnargata 19 og 19A hafa samkvæmt því er ég best veit margfaldað verðgildi sitt við það eitt að vera komin undir fyrrnefnt þak. Ég bendi einnig á að það hús sem fyrrum var Hafnargata 19 bíða þau örlög að verða rífið þegar hafist verður handa við byggingu næsta áfanga enda er ástand þess húss með þeim hætti að ekki mun vera unnt að byggja ofan á það. Gert er ráð fyrir að endanlegt hús muni verða 5 hæða hús sem mun hýsa veitinga og hótélrekstur.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 28.maf sl.. Í svarbréfi stofnunarinnar dags. 6. júní 2001 segir:

“Fasteignamati ríkisins hefur borist bréf yfirfasteignamatshæðingar, dags. 28. maf s.l., þar sem óskað er umsagnar á kæru Björns Vífills Þorleifssonar á ákvörðun Fasteignamatsins frá 25. apríl 2001. Sú ákvörðun laut að beiðni hans um endurmat fasteignamats fasteignarinnar 208-7989 að Hafnargötu 19 í Reykjanesbæ.

Málavextir voru þeir að eigandi eignarinnar hafði símasamband við stofnunina og tekin var niður beiðni um endurmat brunabótamats fyrir framangreinda eign. Matsmaður skoðaði eignina 1. febrúar 2001 og þá kom í ljós að óskað væri endurmats fasteignamats. Eiganda var leiðbeint um að beiðni um endurmat fasteignamats þyrfti að vera skrifleg og studd rökum og vísað til tilkynningarseðils um fasteignamat 1. desember 2000 sem sendur var öllum fasteignaeigendum. Beiðni um endurmat barst síðan Fasteignamati ríkisins, dags. 11. apríl sl. með bréfi.

Með vísan til þess að beiðni um endurpötu fasteignamats frá 1. desember barst að liðnum þeim fresti sem veittur var í framangreindum tilkynningarseðli var þeirri kröfu vísað frá. Tekin var efnisleg afstaða til beiðni um endurmats fasteignamats frá þeim tíma sem beiðnin barst. Með hliðsjón af skoðun fasteignarinnar 1. febrúar sl. þótti ekki tilefni til matsbreytinga og var eiganda tilkynnt það með bréfi Fasteignamats ríkisins, dags. 25. apríl sl., sem fylgir hjálagt í ljósriti ásamt beiðni eiganda um endurmat.

Vegna endurskipunar Yfirfasteignamatshæðingar á miðju sumri 2001 óskaði nefndin eftir fresti til að úrskurða í máli þessu með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 27. júní sl. Sú heimild var veitt til loka septembermánaðar 2001 með bréfi ráðuneytisins dags. 9. júlí 2001.

Yfirfasteignamatshæðingnefnd gekk á vettvang hinn 21. september 2001 og skoðaði eignina í fylgd kæranda. Þar mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Agnar Gústafsson og Andrés Svanbjörnsson, auk þess ritari nefndarinnar Friðþjófur Sigurðsson og eigandi húseignarinnar Björn Vífill Þorleifsson.

Umrædd húseign er að stofni til þrjú hús er sameinuð hafa verið í eina heild og innréttuð fyrir veitingarekstur. Er þar um að ræða:

A. Ingimundarbúð, hin upphaflega Hafnargata 19, gamalt hús byggt 1937, ein hæð og $\frac{1}{2}$ kjallari, samtals skráð 210 m², steipt "að þeirrar tíðar hætti" og upphaflega timburgólf yfir kjallara. Húsið er gert upp fyrir u.þ.b. tveimur árum, timburgólf yfir kjallara rífið og steipt gólfplata sett í húsið, burðargrind í þaki styrkt, skipt um glugga, útveggir klæddir að utan með grind og "steni" plötum, en þeir voru "nánast ónýtir" að sögn eiganda.

1. hæð hefur verið innréttuð sem hluti af veitingaaðstöðu staðarins, veggir og loft máluð en gólf ýmist parket, teppi eða terrassóflísar.

Í kjallara eru snyrtingar og geymslur. Þar er lofthæð einungis um 2 metrar. Snyrtingar eru plötuklæddar og dúkur á gólfi. Teppi er á stiga upp á 1. hæð og framan við snyrtingar en dúkur á geymslum.

B. "Gamla Ráin" áður Hafnargata 19A, byggt 1977-78, ein hæð og $\frac{1}{2}$ kjallari, steipt, samtals skráð 172,9 m². Þakplata stóð lengi ber að sögn eiganda en er nú komin undir sameiginlegt þak (bráðabirgðapak) með öðrum hlutum hússins.

Á 1. hæð er inngangur og veitingasalur með bar og grindverki til afmörkunar frá borðum og sætum. Veggir og loft eru með grófri hraunmálingu. Gólf er teppalagt og flísar næst barborði.

Í kjallara eru snyrtingar fyrir barinn, starfsmannaaðstaða og uppþvottur. Þá er matarlyfta staðsett í þessum hluta kjallarans. Snyrtingar eru flísalagðar en hefðbundinn kjallarafrágangur að öðru leyti.

C. "Nýja húsið-Brúin" byggt 1999, sjávarmegin við "Ingimundarbúð", steipt ein hæð og kjallari.

Á 1. hæð er rúmgóður veitingasalur með föstum bar og litlu sviði. Bogadreginn gluggaveggur veit móti sjó og setur svip á staðinn. Loft í veitingasal er niðurhengt, en veggir málaðir. Á dansgólfi og gangvegi eru terrassóflísar en teppi þess utan.

Í kjallara er hefðbundið veitingaeldhús og kæli, ennfremur snyrtingar, skrifstofa og allstór bílageymsla með tveimur innkeyrsludyrum. Frágangur í eldhúsi er einkum dúkur, plast og ryðfrítt stál, marmaraflísar eru á snyrtingum en bílageymslan að mestu ófrágengin.

Framangreindir þrjú húshlutar hafa verið sameinaðir í eitt og byggt yfir þá bárujárnsklætt skúrþak sem þó er ætlað að vera bráðabirgðapak að sögn eiganda.

Heildarstærð eignarinnar er skráð 807,4 m².

Þrátt fyrir mismunandi aldur hinna ýmsu húshluta hefur yfirbragð staðarins verið samræmt og býður af sér góðan þokka. Þar er rekið veitingahúsið Ráin, í eigu kæranda.

Fyrir liggja uppdrættir að stækkun hússins í 4ra hæða veitinga- og hótélbyggingu. Þær hugmyndir hafa þó enn ekki komið til framkvæmda.

Hið kærða mat er heildarmat alls hússins kr. 44.463 þús. auk lóðarmats kr. 2.576 þús. samtals kr. 47.039 þús. Kærandi leggur áherslu á hve húsmatið hafi hækkað mikið með tilkomu nýjasta hluta þess og sameiningu húshlutanna þriggja í eitt. Telur hann að ástand hinna eldri húshluta, einkum "Ingimundarbúðar", endurspeglar ekki sem skyldi í hinu kærða mati. Kærandi gerir ekki athugasemd við mat lóðar.

Í lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 segir í 27.gr.:

"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."

Fallast verður á það með eiganda, að ástand elsta hlutans, "Ingimundarbúðar", sé að stofni til lélegt þrátt fyrir þokkalegt yfirbragð. Stækkunarhugmyndir á lóðinni gera og ráð fyrir að sá hluti heildareignarinnar verði rifinn. Þá hefur gamla "Ráin" verið rekin yfir 20 ár sem veitingahús en slíkur rekstur krefst gjarnan örrar endurnýjunar.

Ástæða þykir og til að ætla að það hafi áhrif á verðmæti eignarinnar að um er að ræða þrjá ósamstæða húshluta sem sameinaðir hafa verið í einn.

Má því fallast á það með kæranda, að rétt sé að endurskoða hið kærða húsmat og þykir það hæfilega ákveðið kr. 39.800 þús. Ekki þykir tilefni til að lækka hið kærða lóðarmat.

ÚRSKURÐARORD

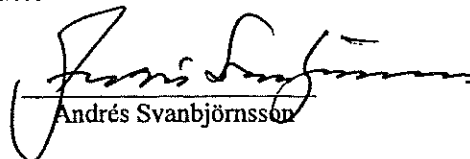
*Húsmat Hafnargötu 19 Reykjanesbæ ákvarðast kr. 39.800 þús.
í mati því er gildi tók 1. desember 2000. Mat lóðar sé óbreytt.*



Pétur Stefánsson, formaður



Agnar Gústafsson



Andrés Svanbjörnsson