

Ár 2003, miðvikudaginn 21. maí, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 31/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með ódagsettu bréfi, móttæknu 16. júlí 2002 kærir Sigurður Atli Atlason f.h. Parketsöluunnar ehf., kt. 461201-2610, fasteignamat fasteignar hennar að Hringbraut 119 í Reykjavík, fastanúmer 202-4662.

Í bréfi kæranda segir:

„Undirritaður kærir að nýju niðurstöðu fasteignarmats á grundvelli þess að húsnæðið (Fastanúmer 202-4662) er enn ófrágengið og að hluta tilbúið undir tréverk.

Áramótastaða 31. desember 2001

Fasteignarmat 9.162.000

Brunabótamat 11.151.000

Breyting á fasteignarmati samkvæmt nýjum lögum

Fasteignarmat 11.429.000

Brunabótamat 12.353.000

Niðurstöður eftir kæru

Fasteignarmat 13.060.000

Brunabótamat 14.205.000

Eins og að ofan greinir hefur fasteignarmatið hækkað töluvert frá áramótastöðu 31 des 2001 eða sem nemur kr. 3.898.000 sem ég tel ekki raunhæft miðað við núverandi ástand eignarinnar.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 28. ágúst 2002 og til Reykjavíkurborgar með bréfi sama dag.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 9. apríl 2003 segir m.a.:

„Um fasteignamat.

Fasteignamat eignar skiptist í tvennt; fasteignamat húss og fasteignamat lóðar. Samanlögð eiga þessi mót að endurspeгла 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, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr.6/2001.”

Ennfremur segir í bréfinu:

„Hringbraut 119 tilheyrir staðgreinisvæði 152 í Reykjavík. Þetta svæði er í hópi þeirra svæða sem talin eru verðmætari en venjuleg svæði í Reykjavík. Hverfastuðullinn er 1,05 en lóðarstuðullinn er 1,1025.

Byggingarstig eignarinnar er skráð fulllokið og samkvæmt skoðunargögnum er um venjulegan frágang gólfa, lofta og veggja að ræða. Við mat eignarinnar var ekki beitt skoðunarháðum margföldunarstuðlum vegna úreldingar eða aðstöðu húss og lóðar.

Endurstofnverð eignarinnar er metið kr. 14.129.000 samkvæmt verðlagi í október 2002.

Endurstofnverð að frádregnum efnislegum afskriftum (AEST) er metið kr. 12.707.000 samkvæmt verðlagi í október 2002. Fasteignamat á verðlagi í nóvember 2002 er kr. 13.362.000. Hér er um 2,35% hækkun að ræða frá fyrra mati í nóvember 2001, dagsettu 12. apríl 2002. Á það skal bent að mat eignarinnar þann 31. desember 2001 var það sama og matið var 31. desember 2000 vegna þess að meðhöndlun athugasemdar eigandans stóð þá enn yfir.”

Í bréfi borgarlögmansins í Reykjavík, dags. 9. september 2002, segir m.a.:

„Samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins er byggingarár viðkomandi fasteignar 1984 og er byggingastig skráð nr. 7 þ.e. fullgerð notaeining. Misræmi virðist því vera milli upplýsinga í skrá Fasteignamats ríkisins og þeirra fullyrðinga sem fram koma í ofangreindri kæru. Nauðsynlegt virðist því að afla frekari upplýsinga hjá hlutaðeigandi aðilum, Fasteignamati ríkisins og kæranda. Reykjavíkurborg bendir hinsvegar á að samkvæmt 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna skal skráð matsverð fasteignar vera gangverð hennar umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð.”

Umsagnir voru sendar kæranda til kynningar. Athugasemdir frá kæranda bárust ekki.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd bárust á árinu 2002 óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem bárust eftir mitt ár með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 9. október 2002 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 30. júní 2003.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 3. apríl 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Andrés Svanbjörnsson og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og kærandi Sigurður Atli Atlason.

Ekki var mætt af hálfu Reykjavíkurborgar.

Lýsing fasteignar

Umrætt húsnæði er verslunar- og atvinnuhúsnæði á tveimur hæðum sem innréttað hefur verið í stóru iðnaðar- verslunarhúsi frá árinu 1945 á horni Hringbrautar og Eiðsgranda.

Húsið er mjög sterklegt, með súlum og bitum, sýnilega byggt fyrir grófa atvinnustarfsemi. Hinn kærði eignarhluti er stuttur með götu en gengur djúpt inn í húsið. Gluggafrontur er þar af leiðandi lítill, en húsnæðið langt og mjótt.

Í framhluta neðri hæðar er verslun Parketsölunnar ehf. þar er parket á gólfi og halogenlýsing í lofti en veggir og loft málað, allt í þokkalegu standi. Baka til á neðri hæð er lagerrými og snyrting. Lofthæð í bakrými er mjög lítil og frágangur allur mjög grófur.

Á efri hæð er vinnustofa listamanns og hálfinnréttuð snyrting. Gólf er málað steingólf, og milligólf úr timbri að hluta. Veggir og loft er gróffrágengið og málað. Góður hiti er í umræddu plássu og gluggar að mestu með tvöföldu gleri.

Umrætt rými er, svo sem að framan segir, nánast óinnréttað ef frá er talin halogenlýsing og þunnt parket á gólfi í verslunarhluta neðri hæðar.

Skráð stærð eignarinnar er 157,9 m², þar af neðri hæð 97,4 m² og 60,5 m² á efri hæð, auk 4,48 % hlutdeildar í sameign sem talin er 555,6 m². Skráð stærð lóðar er 2844 m² og hlutdeild þessa eignarhluta 2,95 % í lóð. Skráð byggingarár er 1984. Samkvæmt upplýsingum byggingarfulltrúans í Reykjavík er húsið reist á árinu 1945 og hefur umræddum eignarhluta lítið verið gert.

Hið kærða fasteignamat dags. 12. apríl 2002 nemur kr. 13.060.000 sem skiptist í húsmat kr. 11.240.000 og lóðarmat kr. 1.820.000.

Niðurstaða

Í lögum nr.6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu 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 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.”

og í 28. gr.:

„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 vísbendinga.”

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 viðkomandi reglugerðar.

Í reglugerð um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 406/1978 segir í 8. gr.:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum.....”

og í 9. gr.:

- „1. Heildarmatsverð fasteignar skv. 8. gr. skal eftir því sem við á, skipta niður í eftirfarandi þætti:
 1. Matsverð lands eða lóðar.
 2. Matsverð ræktunar, þegar um landbúnaðarland er að ræða.
 3. Matsverð hlunninda,
 4. Matsverð mannvirkja.
2. Við skiptingu matsverðs samkvæmt þessari grein skal þess gætt, að mismunur á verðmæti fasteigna vegna mismunandi legu komi eftir því, sem efni standa til, fram í mismunandi land- eða lóðarverði.”

Af framansögðu er ljóst að einstakir þættir matsins, í þessu tilfelli húsmat og lóðarmat, eru innbyrðis tengdir og mynda samanlagt heildarmatsverð eignarinnar. Af því leiðir að ekki er unnt að fjalla um einn þáttinn án þess að fjalla um mat eignarinnar í heild og skiptingu einstakra þátta innbyrðis.

Nánari ákvæði um lóðarmat er að finna í 6. mgr. 8. gr. sömu reglugerðar, 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.”

Fasteignamat miðast við markaðsverð en upplýsingar um það eru yfirleitt bæði um hús og lóð í senn. Við framkvæmd fasteignamats er eðlilegast að komast að raun um það fyrst, hvert sé gangverð eignarinnar í heild og skipta síðan heildarverðinu niður í þá þætti sem tilgreindir eru í lögnum, þ.e. í því tilfalli, sem um ræðir í þessu máli, í húsmat og lóðarmat. Sé heildarfjárhæð fasteignamats eignarinnar rétt, þ.e. sýni rétt gangverð eignarinnar í heild, umreiknað til staðgreiðslu, hefur breyting til lækkunar á einum þætti fasteignamats í för með sér samsvarandi hækkun á einhverjum öðrum þætti fasteignamatsins.

Umrætt húsnæði er eins og áður segir lítið innréttað og óhentugt að lögun. Lítið er um bílastæði og aðkoma erfið á álagstímum.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að fasteignamat hinnar kærðu eignar sé með hliðsjón af framansögðu og gangverði sambærilegs húsnæðis hæfilega áætlað kr. 10.500.000 miðað við verðlag í nóvember 2001.

Að því er varðar hlutdeild lóðarinnar í heildarmati eignarinnar er rétt að benda á að lóðaverð í þéttbýli myndast einkum af landverði á viðkomandi svæði, kostnaði við að gera lóðir byggingarhæfar, ýmsum endurbótum á lóð en að síðustu og ekki síst hvernig leyfilegt er að nýta þær samkvæmt skipulagi. Yfirfasteignamatsnefnd telur með hliðsjón af framansögðu að ekki sé tilefni til að breyta hlutdeild lóðamats í hinu kærða mati. Heildarmat eignarinnar kr. 10.500.000 skiptist skv. því í húsmat kr. 8.680.000 og lóðarmat kr. 1.820.000.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat hins kærða eignarhluta að Hringbraut 119 í Reykjavík telst hæfilega ákvarðað

Húsmat kr. 8.680.000,-

Lóðarmat kr. 1.820.000,-

Samtals kr. 10.500.000,-

m.v. verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001.

Pétur Stefánsson

Andrés Svanbjörnsson

Guðný Björnsdóttir