

Ár 2002, miðvikudaginn 27. mars var af Yfirlasteignamatsnefnd í málínu nr. 150/2001 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 21. september 2001 kaerir Hrönn Hjaltadóttir, kt.071041-3369, eigandi efri hæðar hússins að Njálgötu 7 í Reykjavík, fasteignamat íbúðar sinnar nr. 01 0201, fastanúmer 200-6287.

Í bréfi kæranda segir:

“Húsið er byggt 1918 og hefur lítið verið endurnýjað nema sett var tvöfalt gler í glugga og þakið hefur verið endurnýjað. Lóðin er lítil, garður norðanmegin og sólarlaus.

Íbúð mín er nú metin á 10.141.000 kr. og lóðin á 1.760.000 kr. Að mánu áliti er þetta mat allt of hátt og mikill munur á því og brunabótamati.

Vinsamlega endurskoðið matið.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 22. nóvember 2001. Í svarbréfi stofnunarinnar dags. 14. janúar 2002 segir m.a.:

“Um er að ræða 78,5 fm. íbúð á 2. hæð í þriggja íbúða steyptu húsi. Íbúðinni tilheyrir fatahengi 1,8 fm., stigapallur 5,3 fm., svalir 6,7 fm., og herbergi á 3. hæð 11,2 fm. Hjálagt fylgir yfirlit hinnar kærðu eignar, en þar kemur m.a. fram að byggingarár hússins er 1918 og afskriftarár hið sama.”

Í bréfinu segir enn fremur:

“Fasteignamat eignar skiptist í tvennt; fasteignamat húss og fasteignamat lóðar. Samanlöögð eiga þessi móti að endurspegla 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.”

og enn í sama bréfi:

“Í 28. gr. laga nr. 6/2001 er mælt fyrir um að við ákvörðun matsverðs fasteignar skuli eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.fr., og sennilegt gangverð ákvárdæð með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.

Endurskoðun fasteignamats í júní 2001 var framkvæmd með því að samkeyra upplýsingar um gangverð úr rúmlega 17.000 kaupsamningum saman við ýmsar skráningarupplýsingar um fasteignir svo sem um gerð þeirra, byggingarkostnað, aldur og legu og finna með tölfræðilegum aðferðum liklegast gangverð þeirra.”

og að lokum:

“Meðfylgjandi sölukönnun á fjölbýli á svæði 118 á íbúðum í fjölbýlum 70-110 fm. sem byggð eru fyrir 1930 á tímabilinu júní 2000 til apríl 2001. Þar kemur fram að meðaltalsbyggingarár er 1917, meðalstærð er 86 fm. og meðalstaðgreiðsluverð á fm. kr. 108.224. Sú íbúð sem hér um ræðir er aftur á móti byggð árið 1918, 91,5 fm. og meðalstaðgreiðsluverð á fm. kr. 110.831. Verður því að telja að samræmi sé á milli hinnar kærðu eignar og sambærilegra eigna á sama svæði.”

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirlasteignamatsnefnd barst á síðasta ársfjórðungi 2001 óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem fyrir lágu um s.l. áramót með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 28. desember 2001 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 30. júní 2002 með bréfi 2, janúar 2002.

Hinn 11. mars 2002 gekk Yfirlasteignamatsnefnd á vettvang og skoðaði eignina í fylgd kæranda. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Af hálfu kæranda mætti eigandi íbúðarinnar Hrönn Hjaltadóttir.

Húsið Njálsgata 7 er byggt 1918, hlaðið úr grásteini með timburgólfum, kjallari, hæð og portbyggð rishæð ásamt manngengum hanabjálka. Húsið er "sementsslétttað" utan, klætt innan með tvöfaldri trégrind, borðaklæðningu, striga og pappír skv. byggingarlysingu frá Árbæjarsafni.

Umrædd íbúð er á 2. hæð hússins í portbyggðu risi, lítillega undir súð. Íbúðin skiptist í stofu, 2 herbergi, eldhús, snyrtingu og geymslu. Íbúðinni fylgir hanabjálki með einu íveruherbergi og sameiginlegt þvottahús í kjallara, en þrjár íbúðir eru í húsinu. Loft og veggir er strigaklætt með álímdum pappír og málað. Gólf eru með vínyldúk ofan á upphaflegri borðaklæðningu sem auðveldlega má greina gegnum dükinn. Nokkur skekkja er í gólfum sem einnig má greina í hurðaropum. Gluggar virðast í meginatriðum upphaflegir. Þeir eru með þunnu tvöföldu gleri og nokkuð áliðnir. Ofnar eru upphaflegir pottofnar, strikaðir kverklistar eru með loftum og rósetta í stofu. Aðkoma að íbúðinni er frá bakhlið hússins, upp mjóða og bratta stiga. Stigi upp á hanabjálka er einnig brattur sem íbúðarstigi, en með góðu handriði. Ástand hússins í heild virðist þokkalegt miðað við aldur. Umrædd íbúð hefur mjög lítið verið endurnýjuð og er barn síns tíma.

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 fasteigna 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 efir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv., og sennilegt gangverð ákvárdar að með útreikningum á grundvelli þeirra vísbindingu."

Umrædd íbúð er skráð $91,5 \text{ m}^2$ að stærð auk hlutdeilda í sameign. Íbúðinni tilheyrir 30,61 % hlutur í lóð sem skráð er $344,7 \text{ m}^2$. Hið kærða fasteignamat íbúðarinnar skiptist í húsmat kr. 8.381.000 og lóðarmat kr. 1.760.000 eða samanlagt kr. 10.141.000 en það samsvarar staðgreiðsluverði 110.831 kr. pr. m^2 í séreign.

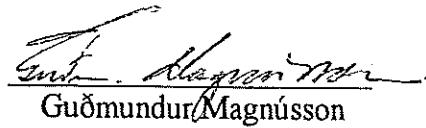
Svo sem kunnugt er helgast verðmæti eldri húsa mjög af endurbótum sem á þeim eru gjarnan gerðar og almennu viðhaldi þeirra. Svo sem að framan getur er umrædd íbúð barn síns tíma og hefur mjög lítið verið endurnýjuð. Slík endurnýjun væri og vegna gerðar og byggingarlags hússins mjög kostnaðarsöm, m.a. vegna þróngrar og erfiðrar uppgöngu. Í tilvitnaðri sölukönnun Fasteignamats ríkisins á íbúðum í fjölbýli á svæði 118, sbr. áðurnefnt bréf stofnunarinnar dags. 22. nóvember 2001, kemur fram að meðalstaðgreiðsluverð íbúða af svipaðri stærð sem byggðar eru fyrir 1930 er 108.224 kr. pr. m². Í sömu könnun, sbr. fylgiskjal með bréfinu, koma einnig fram veruleg frávik sem ástæða er til að ætla að m.a. helgist af viðhaldi þeirra og almennu ástandi. Það er mat Yfirlasteignamatsnefndar að ofangreint ástand umræddrar íbúðar að Njálsgötu 7 gefi tilefni til lækkunar á hinu kærða mati, og að fasteignamat hinnar kærðu eignar sé hæfilega ákvárdæl kr. 8.200.000 í fasteignamati því sem tók gildi hinn 15. september 2001. Nefndin telur eðlilegt að sú lækkun komi öll fram í lækkun á "húsmati", en mat lóðarinnar verði óbreytt kr. 1.760.000 en húsmat samkvæmt því kr. 6.440.000.

"ÚRSKURÐARORD

Fasteignamat íbúðar nr. 01 0201, fastanúmer 200-6287, að Njálsgötu 7 í Reykjavík verði kr. 8.200.000 þar af lóðarmat kr. 1.760.000 í fasteignamati því er gildi tók 15. september 2001.



Pétur Stefansson


Guðmundur Magnússon
Agnar Gústafsson