

Ár 2008, fimmtudaginn 11. ágúst, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 2/2008 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Með bréfi 16. maí 2008 kærir Árni Ármann Árnason hdl., f.h. Saltkaupa hf., kt. 460590-1559, úrskurð Fasteignamats ríkisins frá 5. maí 2008 um endurmat fasteignamats húseignarinnar Cuxhavengötu 3 í Hafnarfirði, fastanúmer 207-8506.

Í bréfi kæranda segir:

„Málefni: Kæra á úrskurði Fasteignamats ríkisins um endurupptöku fasteignamats

Undirritaður kærði þann 26. febrúar sl. f.h. Saltkaupa hf. kt. 460290-1559 skráð matsverð og fór fram á endurmat á húseigninni Cuxhavengötu 3, Hafnarfirði, fn. 207-8506 á grundvelli 1. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001. Þann 5. maí sl. úrskurðaði Fasteignamat ríkisins að ekki væri tilefni til matsbreytinga og því stæði mat fasteignarinnar óbreytt. Með bréfi þessu kærir undirritaður úrskurð Fasteignamats ríkisins en kærán er lögð fram á grundvelli 34. gr. laga nr. 6/2001.

Húseign sú er kæra þessi varðar er skemmubygging 1363,6 m² að heildarflatamáli. Líkt og sést á meðfylgjandi mynd er skemman “braggabygging” en við framhlið hennar hafa verið reistir tveir áfastir skúrar sem teknir eru með í heildarflatarmáli. Veggir “braggabyggingarinnar” eru steyptir í um það bil 2 metra hæð en þar fyrir ofan tekur við límtrésgrind. Límtrésgrindin er klædd einföldu bárujárni. Skemmubyggingin er eins hrá og unnt er að komast af með, veggir óeinangraðir, steypan eins og hún kemur úr mótunum, bárujárnið óeinangrað og húseignin því óupphituð. Eingöngu er því um vatns- og vindvörn að ræða. Skemman sem notuð er sem saltgeymsla var reist árið 1988 og því 20 ára gömul. Salt fer illa með byggingar og er bárujárnið byrjað að gefa sig en viðhald hefur verið lítið. Húsmat er nú kr. 103.300.000,- og lóðarmat kr. 141.700.000,- eða samanlagður gjaldstofn er því kr. 245.000.000,-

Húsmatið er kr. 75.535,- pr. m² sem er talsvert umfram byggingarkostnað skemmu af þessu tagi. Ekki mun vera mikið um að fasteignir séu seldar á umræddu hafnarsvæði og því eðlilegast að miða húsmatið við byggingarkostnað með afskriftum vegna aldurs og ástands sbr. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001.

Fyrir um ári síðað var húsmat eignarinnar kr. 86.400.000,- og er því hækkun milli ára um 20%. Það er álit umbj. míns að húsmatið fyrir ári hafi verið allt of hátt. Farið er fram á að húsmat verði lækkað í kr. 35.000.000,- á grundvelli 2. gr. sbr. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001. Er þá einkum skírskotað til þess hversu hrá byggingin er, en einfaldari skemmu er vart unnt að reisa, sem og að notkun hennar sem saltgeymsla rýrir verðgildi hennar með hverju ári.“

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 30. maí 2008 og til Hafnarfjarðarkaupstaðar með bréfi sama dag.

Í svarbréfi bæjarstjóra Hafnarfjarðarkaupstaðar frá 11. júní 2008 segir:

„Með vísan í bréf yðar f.h. yfirfasteignamatsnefndar dags. 30. maí 2008, þar sem beðið er um umsögn Hafnarfjarðarkaupstaðar, skal það staðfest hérmeð að Hafnarfjarðarkaupstaður telur sig ekki hafa aðkomu að ofangreindu máli.“

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 27. júní 2008 segir m.a.:

Cuxhavengata 3, Hafnarfirði - greinargerð

„Fasteignamati ríkisins hefur borist beiðni yfirfasteignamatsnefndar um greinargerð vegna kæru Árna Ármanns Árnasonar hdl. f.h. Saltkaupa hf. á ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignamats ríkisins á fasteigninni Cuxhavengötu 3, fastanr. 207-8506.

Í kærubréfi til yfirfasteignamatsnefndar dags. 16. maí 2008 er kærður sá úrskurður Fasteignamats ríkisins frá 5. maí s.l. um að ekki væri tilefni til breytinga á mati eignarinnar og því stæði fasteignamat fasteignarinnar óbreytt. Fasteignamat eignarinnar er 245.000.000,- sem skiptist í annars vegar lóðamat að upphæð kr. 141.700.000,- og húsmat hins vegar að upphæð kr. 103.300.000,-

Málsatvik eru þau að þann 26. febrúar 2008 kærði Árni Ármann Árnason, hdl. f.h. Saltkaupa hf. kt. 460290-1559 skráð matsverð fasteignarinnar Cuxhavengötu 3, fastanr. 207-8506 eins og það var 31. desember 2007 og fór fram á endurmat húseignarinnar þar sem fasteignamatið væri of hátt, skv. 1. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Í kærinni er ástandi húseignarinnar lýst sem "braggabyggingu" með steiptum veggjum í um 2 metra hæð og þar fyrir ofan taki við límtrésgrind klædd einföldu bárujárni. Skemman mun vera notuð sem saltgeymsla og kveður kærandi viðhald skemmunar hafa verið lítið. Telur kærandi eðlilegt að miða húsmat fasteignarinnar við byggingakostnað með afskriftum vegna aldurs og ástands, sbr. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Einnig telur kærandi óeðlilega hækkan á húsmati eignarinnar á milli ára, þar sem húsmat eignarinnar hafi verið um 86.400.000,- þann 31. desember 2006 og hafi því verið um 20% hækkan á fasteignamati tímabilinu.

Samkvæmt skráningaryfirliti fasteignarinnar í fasteignaskrá er mannvirkið byggt árið 1988, byggingarefni er skráð steypa og málmur og skráð notkun eignarinnar er vörugeymsla. Matsmaður Fasteignamats ríkisins skoðaði fasteignina þann 28. apríl 2008 og skv. matsgerð hans dags. 30. apríl 2008 er um að ræða 1363,6 fermetra einingu, 12.300 að rúmmáli. Skv. kostnaðarútreikningum er fylgja fyrrnefndri matsgerð er endurstofnverð fasteignarinnar 118.185.000,- sem leiddi til þeirrar niðurstöðu að húsmat fasteignarinnar skyldi standa óbreytt. Þessi úrskurður var tilkynntur kæranda með bréfi dags. 5. maí 2008. Í bréfinu var kæranda bent á heimild til að óska rökstuðnings fyrir ákvörðuninni, sbr. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og kæruleið til yfirfasteignamatsnefndar, sbr. 34. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001.

Úrskurður Fasteignamats ríkisins var kærður með bréfi dags. 16. maí 2008. Þar segir auk þess sem áður hefur komið fram að ekki sé mikið um sölu fasteigna á svæðinu því sé eðlilegast að miða húsmat við byggingakostnað með afskriftum, sbr. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og farið fram á að húsmat fasteignarinnar verði lækkað í 35.000.000,- einkum með skírskotun til þess hve hrá byggingin væri og að notkun hennar sem saltgeymsla rýri verðgildi hennar með hverju ári.“

Þá er í bréfinu vísað í reglur Fasteignamats ríkisins við ákvörðun fasteignamats sbr. ákvæði laga nr. 6/2001 og reglugerð nr. 406/1978.

Síðan segir í bréfinu:

„Með kostnaðarmati eins og hér var beitt er húsmat fengið með því að reikna áætlaðan byggingarkostnað, þ.e. endurstofnverð og beita afskriftum. Endurstofnverð er byggingarkostnaður að undanskildum lóðargjöldum og tengigjöldum samkvæmt matsreglum Fasteignamats ríkisins. Miðað er við þær byggingaraðferðir og byggingarefni sem tíðkast á virðingardeggi. Endurstofnverð er háð ýmslum breytum, svo sem um byggingarefni, stærð, gerð og frágang. Eins og sjá má af þeim ljósmyndum er fylgja greinargerð þessari er um að ræða reisulegt mannvirki staðsett á hafnarsvæðinu í Hafnarfirði, um er að ræða frekar nýlegt hús eða aðeins um 20 ára gamalt, á góðum stað og ágæta nýtingarmöguleika.

Eins og fyrr sagði er endurstofnverð eignarinnar talið um 118.185.000,- sem er áætlaður endurbyggingarkostnaður húseignar án opinberra gjalda og kostnaðar vegna lóðarfrágangs. Endurstofnverð er endurreiknað í október ár hvert miðað við verðlag í september. Skv. kostnaðarmatsaðferðum Fasteignamats ríkisins vegna iðnaðarhúsnæðis eins og þess sem hér um ræðir er ekki ástæða til þess að lækka endurstofnverð fasteignarinnar, sbr. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna.

Í auglýsingu dags. 15. desember 2007 um nýtt fasteignamat ákvað yfirfasteignamatsnefnd framreiknistuðla fyrir skráð matsverð fasteigna. Þar kemur fram í b-lið auglýsingarinnar að matsverð atvinnuhúsa og atvinnuhúsalóða í Hafnarfirði skyldi hækka um 20% og yrði framreiknistuðull skv. því 1,20. Hækkun á húsmati fasteignarinnar um 20% á milli ára skýrist því af þeirri ákvörðun.

Beðist er velvirðingar á hversu seint greinargerð þessi berst en afgreiðsla málsins tafðist vegna veikinda og sumarleyfa starfsmanna.“

Greinargerðin var send kæranda með bréfi dags. 14. júlí 2008 og honum gefinn kostur á að koma að athugasemdum.

Athugasemdir frá kæranda við greinargerðinni hafa ekki borist.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 26. júní 2008 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Björn Karlsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og Árni Ármann Árnason hdl. f.h. kæranda. Hafnarfjarðarbær óskaði ekki afskipta af málinu sbr. bréf bæjarstjóra 11. júní sl. Gengið var um byggingarnar og þær skoðaðar í fylgd Stefáns Björgvinssonar starfsmanns Saltkaupa.

Lýsing fasteignar

Umrædd eign er skráð vörugeymsla 1363,6 m² að stærð, byggð 1988. Eignin skiptist í 3 hluta, aðalbyggingu og tvær lægri útbyggingar með austurhlið hússins.

Aðalbyggingin er bogalöguð báruáls skemma. Gólf er stept og mjög sprungið. Útveggir eru steptir í u.þ.b. 2,5 m. hæð en 6-7 m. að austanverðu. Burðargrind er úr 9 límtrésbogum, þak og efri hluti veggja er með lektum og klætt með báruðu áli. Ljósband úr gegnsæju plasti er eftir endilöngu þakinu. Þar eru og 4 útloftunarlúgur. Færibandabrú og færiband er eftir endilöngu rjáfri. Ljós eru iðnaðarfluorljós í 4 röðum. Enginn hiti er í húsinu. Á aðalbyggingunni eru 2 stórar rafdrifnar innkeyrsluhurðir.

Útbyggingarnar tvær eru nánast eins. Burðargrind er úr límtré, þak límtréslangbönd, heilklætt og klætt báruáli. Ljós eru fluorljós. Rafdrifnar innkeyrsluhurðir eru á hvorri útbyggingu um sig. Afþiljuð verkstæðiskompa er í norðurhorni annarrar útbyggingarinnar, en afþiljuð rafmagnskompa í hinni. Engin upphitun er í útbyggingunum.

Aðalbyggingin er eingöngu notuð sem saltgeymsla, en útbyggingar fyrir verkstæði.

Aðalbyggingin hefur látið mjög á sjá vegna aldurs og notkunar, gólf karsprungið, utanhúsklæðning farin að tærast og víða skemmd eftir vélar. Ástand útbygginganna er mjög þokkalegt m.v. aldur.

Stefán Björgvinsson lét þess getið að leki væri í öllum húsunum.

Fulltrúar Yfirfasteignamatsnefndar óskuðu eftir að fá sendar teikningar af byggingunni.

Vegna sumarleyfa varð nokkur töf á að unnt væri að ljúka málinu.

Niðurstaða

Hið kærða fasteignamat dags. 5. maí 2008 nemur kr. 245.000.000 sem skipgtist í húsmat kr. 103.300.000 og lóðarmat kr. 141.700.000. Kæran fjallar eingöngu um húsmatið svo sem Árni Ármann Árnason staðfesti á vettvangi og er farið fram á að húsmat verði lækkað í kr. 35.000.000.

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

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

Sé gangverð sambærilegra eigna ekki þekkt þá skal skráð matsverð ákveðið eftir bestu fánlegu 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.“

Í reglugerð nr. 406/1978 er nánar kveðið á um framkvæmd fasteignamats. Þar segir í 3. mgr. 7. gr.:

„Meta skal mannvirki til grunnverðs með því að miða við byggingarkostnað (endurstofnverð) samsvarandi mannvirkis. Taka skal tillit til ásigkomulags mannvirkis, fyrst og fremst áhrifa aldurs miðað við byggingarefni viðhald og byggingarlag.“

Í 8. gr. er fjallað um þau atriði sem auk grunnverðs koma einkum til skoðunar við ákvörðun fasteignamats.

Umrædd bygging að Cuxhavengötu 3 í Hafnarfirði er sérhæft mannvirki, hannað og byggt sem geymsla fyrir salt í lausu. Aðalbyggingin er í raun óeinangrað skýli, hátt og vel viðað. Salt er, sem kunnugt er, mjög tærandi á marga málma og ber skýlið þess mjög merki. Einkum er gólfíð illa farið og þarfnast í raun algjörrar endurnýjunar.

Þrátt fyrir að byggingin hafi vissulega ýmsa nýtingarmöguleika, getur eignin vart talist „almenn markaðsvara“. Yfirfasteignamatsnefnd fellst því á þá skoðun sem fram kemur, bæði hjá kæranda og í bréfi Fasteignamats ríkisins, að einkum beri að líta til hinna efnislegu verðmæta í húsinu, (endurstofnverðs að frádregnum afskriftum vegna slits og aldurs) auk hugsanlegrar úreldingar, fyrirkomulags og almennra markaðsaðstæðna.

Í bréfi Fasteignmats ríkisins 27. júní 2008 kemur fram að stofnunin mat endurstofnverð byggingarinnar kr. 118.185.000 á verðlagi í september 2007. Með hliðsjón af því hafi ekki verið talið tilefni til breytinga á húsmati fasteignarinnar, enda um að ræða „frekar nýlegt hús, eða aðeins 20 ára gamalt, á góðum stað og ágæta nýtingarmöguleika“.

Yfirfasteignamatsnefnd telur að endurstofnverð byggingarinnar sé varlega áætlað í úrskurði Fasteignamats ríkisins og síst of hátt. Nefndin telur hins vegar með hliðsjón af gerð og ástandi byggingarinnar að taka beri ríkara tillit til aldurs hennar og áhrifa af ánaud og sliti. Þannig telur Yfirfasteignamatsnefnd hið kærða húsmat hæfilega áætlað kr. 70.000.000 á verðlagi í nóvember 2007.

Ekki er ágreiningur um mat lóðarinnar.

ÚRSKURÐARORÐ

Matsverð fasteignarinnar Cuxhavengata 3 í Hafnarfirði, fastanúmer 207-8506, telst hæfilega ákvarðað þannig í fasteignaskrá þeirri er gildi tók 31. desember 2007:

<i>Húsmat</i>	<i>kr. 70.000.000</i>
<i>Lóðarmat (óbreytt)</i>	<i>kr. 141.700.000</i>
<i>Fasteignamat alls</i>	<i>kr. 211.700.000</i>

Pétur Stefánsson

Friðrik Már Baldursson

Steinunn M. Lárusdóttir