

Ár 2003, miðvikudaginn 10. desember, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 3/2003 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 20. janúar 2003 kæra Hrafnhildur Hannesdóttir, kt. 300242-4699, og Ingibjörg Hannesdóttir, kt. 160833-2629, fasteignamat húseignarinnar að Óðinsgötu 14b í Reykjavík, fastanúmer 200-7079 og 200-7080.

Í bréfi kæranda segir:

„Við undirritaðar, eigendur húseignarinnar Óðinsgötu 14 B í R, óskum eftir endurmati á téðu húsi. Teljum við núverandi mat óeðlilega hátt og alls ekki endurspegla verðmæti eða verðlag eignarinnar.

Í húsinu eru tvær litlar tveggja herbergja íbúðir, sameiginlegur inngangur og stór hluti rýmis fer undir forstofu og stigagang.

Kjallari sem virtur er í matinu á milljónir, er óinnréttaður og hefur ætíð verið einvörðungu nýttur sem geymsla og fyrir þvottaaðstöðu. Hann er mjög niðurgrafinn og lofthæð lág eða langt undir löglegum mörkum til íveru.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins og Reykjavíkurborg til umsagnar með bréfum dags. 23. janúar 2003.

Í svarbréfi borgarlögmans frá 3. febrúar 2003 er vísað til 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna en ekki gerð athugasemd við kærana sem slíka.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins, dags. 7. nóvember 2003, er rakin málsmeðferð allt frá 15. júní 2001 er fasteignaeigendum var send tilkynning um fyrirhugaða niðurstöðu endurmats fasteignamats og brunabótamats til 7. janúar 2003 er ákvörðun um niðurstöðu endurmats 2001 var tekin.

Þá er í bréfinu fjallað um brunabótamat eignarinnar og loks um fasteignamat hennar, en þar segir m.a.:

„Endurskoðun fasteignamatsins í júní 2001 var framkvæmd með því að samkeyra upplýsingar um gangverð úr rúmlega 17.000 kaupsamningum saman við ýmsar skráningarupplýsingar um fasteignir, s.s. gerð þeirra, byggingarkostnað, aldur og staðsetningu og finna með tölfraðilegum hætti líklegasta gangverð þeirra. Þessar tölfraðilegu athuganir hafa jafnframt sýnt að sennilegt gangverð íbúðarhúsnæðis megi ákveða með upplýsingum um staðsetningu eignar, byggingarkostnað og aldur hússins, birt flatarmál, lóðarprósentu og lóðarstærð. Fasteignamat, sem skiptist í húsmat og lóðarmat, er þ.a.l. reiknað út frá þeim stærðum.

Á tilkynningarseðlum um endurmatið sem sendir voru öllum fasteignaeigendum í júní 2001 komu m.a. fram upplýsingar um að breytingar á brunabótamati gætu leitt til breytinga á fasteignamati.

Eigandi gerir athugasemd við að „kjallari hússins sé metinn á milljónir” en hann sé ekki hæfur til íveru og aðeins notaður sem geymsla og fyrir þvottaaðstöðu. Af því tilefni er tekið fram að kjallari umræddi (42,0 m<sup>2</sup>) er ekki skráður sem íbúðarhúsnæði heldur sem annars konar rými. Hann er ekki metinn sjálfstætt en hefur áhrif til lækkunar [sic] á mat íbúðarinnar.

Núverandi fasteignamat fyrir ofangreindar íbúðir er:

0101: 11.324 þús. kr.

0201: 8.037 þús. kr.”

Athugasemdir frá kærendum við greinargerð Fasteignamats ríkisins og umsögn borgarlögmans hafa ekki borist.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem fyrir Yfirfasteignamatshæfnd lágu þegar erindi þetta barst óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í málinu með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 9. apríl 2003 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 31. desember 2003.

Yfirfasteignamatshæfnd gekk á vettvang hinn 12. nóvember 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Andrés Svabjörnsson og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og kærundur Hrafnhildur Hannesdóttir og Ingibjörg Hannesdóttir.

### Lýsing fasteignar

Umrædd eign er sambýlishús, 2 hæðir og kjallari og ein 2ja herbergja íbúð á hvorri hæð. Í kjallara eru tvær geymslur, þvottahús og þurrkherbergi. Lítil lofthæð er í kjallaranum og allur frágangur fremur hrár. Á 1. hæð er 2ja herbergja íbúð er skiptist í stofu, eldhús, svefnherbergi, snyrtingu og forstofu. Veggir og loft í íveruherbergjum eru hraunmáluð og dúkur á gólfum. Innbyggður málaður skápur er í svefnherbergi. Snyrting er lítil með panel í lofti, veggir plötuklæddir og málaðir og dúkur á gólfi. Þar er salerni, vaskur og sturta. Í eldhúsi er lítil innrétting, plastklædd. Í forstofu eru veggir hraunmálaðir og gamlar leirflísar á gólfi. Stigi upp á efri hæð er úr timbri og dúkur á þrepum.

Á efri hæð er sömuleiðis 2ja herbergja íbúð, eldhús, stofa, svefnherbergi, snyrting og gangur.

Í stofu eru viðarþiljur í lofti, veggir plötuklæddir og málaðir og dúkur á gólfi. Í svefnherbergi eru reitaðar texplötur í lofti, veggir plötuklæddir og málaðir, dúkur á gólfi og fastur málaður skápur. Í eldhúsi er harðviðarinnrétting og flísar á milli skápa. Í snyrtingu er panel í lofti, veggir málaðir eða dúkklæddir og dúkur á gólfi. Þar er salerni, vaskur og sturta.

Ofnar í húsinu eru ýmist pottofnar eða nýlegir stálofnar með sjálfvirkum lokum. Gluggar eru flestir gamlir með tvöföldu Cudogleri. Raflögn hefur eitthvað verið endurnýjuð.

Húsið hefur lítið verið endurnýjað og merki er um leka. Húsið lítur vel út að utan miðað við aldur en ástand hið innra er rétt þokkalegt.

Húsið er í óskiptri sameign að sögn kærenda og eru báðar íbúðirnar í útleigu.

Kærundur lýstu sérstakri óánægju með skráningu kjallarans, sem allur væri ranglega talinn með íbúð 1. hæðar. Kærundur óskuðu eftir að fasteignamat yrði endurskoðað til lækkunar og einkanlega að skipting hússins verði leiðrétt.

Hið kærða fasteignamat íbúðar nr. 0201 á efri hæð er kr. 8.037.000 og skiptist í húsmat kr. 6.238.000 og lóðarmat kr. 1.799.000.

Skráð stærð íbúðarinnar er 59,0 m<sup>2</sup> auk 39,08 % í 36,2 m<sup>2</sup> sameign. Hlutdeild íbúðarinnar í lóð er einnig skráð 39,08 %.

Hið kærða fasteignamat íbúðar nr. 0101 á neðri hæð er kr. 11.324.000 og skiptist í húsmat kr. 8.595.000 og lóðarmat kr. 2.729.000. Skráð stærð íbúðarinnar er 101,0 m<sup>2</sup> ásamt 60,92 % í 36,2 m<sup>2</sup> sameign.

Ofangreindar matsfjárhæðir eru miðaðar við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2002. Byggingarár hússins að Óðinsgötu 14b er skráð 1926. Húsið er bakhús við götuna. Lóðarstærð er 116,1 m<sup>2</sup>.

## Niðurstaða

Kæran varðar fasteignamat og skráningu húseignarinnar Óðinsgötu 14B í Reykjavík sem er í óskiptri sameign kæranda. Húseignin er tvær hæðir og kjallari og í henni eru tvær íbúðir. Í kærubréfi er sérstaklega vikið að kjallara hússins sem sagt er að virtur sé í matinu á milljónir. Jafnframt segir að kjallarinn hafi ætíð verið einvörðungu nýttur sem geymsla og fyrir þvottaaðstöðu. Við vettvangsgöngu lýstu kærendur yfir sérstakri óánægju með skráningu kjallarans, sem allur væri ranglega talinn með íbúð 1. hæðar. Kærendur óska eftir að fasteignamat verði endurskoðað til lækkunar og að skipting hússins verði leiðrétt.

Fasteignin Óðinsgata 14B er metin og skráð sem tvær einingar, íbúð 0101 (fastanúmer 200-7079) skráð 101 fm. og íbúð 0201 (fastanúmer 200-7080) skráð 59 fm. Mat kjallara hússins (42 fm.) er innifalið í mati íbúðar 0101. Fram kemur í greinargerð Fasteignamats ríkisins, dags. 7. nóvember 2003, að kjallarinn sé ekki skráður sem íbúðarhúsnæði heldur sem annars konar rými. Hann sé ekki metinn sjálfstætt en hafi áhrif á mat viðkomandi íbúðar.

Í 1. mgr. 34. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 segir um valdsvið Yfirfasteignamatsnefndar:

„Hagsmunaaðilar skv. 31. gr. geta kært niðurstöðu endurmats samkvæmt þeirri grein til yfirfasteignamatsnefndar. Kæra skal vera skrifleg og studd rökum og nauðsynlegum gögnum. Um meðferð máls fyrir nefndinni, framlagningu gagna eða málflutning fer eftir ákvörðun nefndarinnar.”

Ágreiningur í máli þessu varðar að verulegu leyti skráningu og skiptingu fasteignarinnar Óðinsgötu 14B í matshluta sem kærendur telja ranga. Það er eigi á valdsviði Yfirfasteignamatsnefndar samkvæmt ofanefndu ákvæði 1. mgr. 34. gr. laga 6/2001 að úrskurða um þann ágreining. Þar sem skráning fasteignarinnar hefur áhrif á niðurstöðu fasteignamats hennar telur Yfirfasteignamatsnefnd eigi forsendur til að kveða upp úrskurð um fasteignamatið á þessu stigi. Málinu er því vísað til Fasteignamats ríkisins til meðferðar og ákvörðunar.

## ÚRSKURÐARORÐ

*Framangreindu máli er vísað til Fasteignamats ríkisins til meðferðar og ákvörðunar.*

---

Pétur Stefánsson

---

Agnar Gústafsson

---

Andrés Svanbjörnsson