

Ár 1995, miðvikudaginn 5. apríl var í málinu nr. 20/1994 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Málavextir eru þeir, að með bréfi dags. 28. nóvember 1994 barst Yfirfasteignamatsnefnd kæra frá Valdimar Magnússyni, f.h. Rafha-hússins hf., vegna fasteignamats eignarhluta þess í fasteigninni Lækjargötu 30 í Hafnarfirði. Í bréfi kæranda segir meðal annars:

"Um er að ræða eftirtalda matshluta í húsinu Lækjargata 30, Hafnarfirði:

01-0101, raftækjaverksmiðja, verslun.

02-0101, vörugeymsla.

03-0101, vélasalur, iðnaðarhúsnæði.

04-0101, vinnusalur og geymsla, iðnaðarhúsnæði.

06-0101, spennistöð (hluti).

07-0101, verksmiðjuhús.

08-0101, geymsluskúrar.

09-0101, verksmiðjuhús, iðnaðarhús.

10-0101, bárujárnsskýli, vörugeymsla, ásamt tilheyrandi lóð, sem er leigulóð frá Hafnarfjarðarbæ.

Fasteignamat þessara eignarhluta var kært til Fasteignamats ríkisins með bréfi hinn 16. nóvember 1993, til lækkunar, þar sem mat þeirra var og er alltof hátt. Fasteignamat ríkisins úrskurðaði um ofangreinda kæru hinn 25/3 1994, með bréfi, þar sem húsmat var lækkað úr kr. 96.542.000.- í kr. 70.288.000.- en lóðarmat óbreytt, en það er kr. 18.435.000.-

Þessi úrskurður Fasteignamats ríkisins getur ekki verið í samræmi við 17. gr. laga nr. 94/1976, þar segir m.a. að skráð matsverð fasteigna skuli vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næstum á undan matsgerð miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma.

Ofangreind fasteign þ.e. ofangreindir hlutar hennar voru keyptir af kæranda hinn 9. nóvember 1993 og var kaupverð 44.000.000.- samanber hjálagt ljósrit kaupsamnings. Með fylgir einnig ljósrit af fasteigna og brunabótamati þeirra fasteigna sem voru settar upp í kaupin, en þær fasteignir eru báðar þeirrar gerðar að þær eru auðmetnar til söluverðs."

Í bréfinu segir ennfremur:

"Ástandi ofangreindra eignarhluta er verulega ábótavant, aðeins hluti þeirra er í leigu vegna þess og einnig má nefna að aðkoma að þeim eignarhlutum sem eru ekki í leigu er slæm og hugsanlegt að aðeins sé hægt að nýta þá sem geymsluhúsnæði án góðrar aðkomu, húsaleiga fyrir þetta er því lág.

Leigusamningar um húsnæði það sem nú er í leigu eru ekki til lengri tíma en 3ja ára hið lengsta, með uppsagnarákvæðum af hálfu leigutaka og öryggi fyrir áframhaldandi leigu því ekki meira en ástand hússins gefur tilefni til.

Hluti hússins er ekki leiguhæfur vegna flóðahættu þar sem frárennslislagnir í götu hafa verið ófullnægjandi til fjölda ára og í miklum úrkomum flæðir upp úr niðurföllum þar. Aðgerðir af hálfu bæjaryfirvalda hafa verið takmarkaðar og helst bent á að það sé hægt að leysa þetta vandamál með brunnum og dælum sem húseigandi verði sjálfur að setja á sinn kostnað."

Mál þetta var sent Hafnarfjarðarbæ til umsagnar. Í bréfi Hafnarfjarðarbæjar til Yfirfasteignamatnefndar frá 9. febrúar 1995 segir svo:

"Í framhaldi af bréfi yðar dags. 9. des. 1994 og vettvangsskoðun með yður 3. febr. 1995 vil ég nú ítreka skriflega athugasemdir mínar, sem fram komu hjá mér við vettvangsskoðunina.

1. Húsinu hefur verið breytt all verulega og verðaukið frá því fasteignamat fór fram. Að vísu eru sumar breytingarnar gerðar án heimildar byggingayfirvalda bæjarins og hefur bygginganefnd gert athugasemdir þar um.
2. Aðkoma að suðurhlíð hússins er möguleg og er hér hjálagt myndrit af lóðarleigusamningi fyrir lóðinni með afstöðumynd.

Ennfremur vil ég benda á vegna flóðahættu sem um getur í kærnu Valdimars að þess er ógetið, að þrátt fyrir óskir bæjaryfirvalda hafa fyrri og núverandi húseigendur Lækjargötu 30 ekki getað gert fullnægjandi grein fyrir frárennislögnum hússins og samhengi þeirra. Bæjarsjóður er með á framkvæmdaáætlun árið 1995 lagfæringar á lögnum í Lækjargötu m. a. vegna Lækjargötu 30."

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 3. febrúar sl. og skoðaði eignina í fylgd með fulltrúum eiganda, fulltrúa Hafnarfjarðarbæjar og fulltrúum fyrri eiganda, Sparisjóðs Hafnarfjarðar.

Lækjargata 30 í Hafnarfirði var byggð í áföngum af Raftækjaverksmiðjunni hf. á árunum 1937 til 1958. Húsin voru reist yfir sérhæfða atvinnustarfsemi og bera húsaskipan og innra skipulag þess glögg merki. Að framhúsinu við Lækjargötu frátöldu er að mestu um stóra vinnusali og lagerpláss að ræða og frágangur víðast grófur í samræmi við það.

Ástand hússins á þeim tíma sem kærnan tekur til var bersýnilega mjög ábótavant, en nokkrar lagfæringar hafa átt sér stað undanfarna mánuði. Enn gætti þó víða leka og hluti bakbygginga var í ónothæfu ástandi.

Húsnæðið er í dag leigt fyrir verslun, prentsmiðju og líkamsræktarstöð auk tilfallandi geymslu á tækjum og lausamunum. Þá hefur verið útbúin í húsinu aðstaða fyrir umsjónarmann. Hluti hússins er lítið nýttur og sumpart ónothæfur.

Lóðin Lækjargata 30 er 9222 m<sup>2</sup> að stærð og er leigð á erfðafestu sbr. lóðarleigusamning dags. 19.7. 1989. Hlutdeild Rafha-hússins hf. í lóð er 93,6 % eða 8632 m<sup>2</sup>. Lóðin er alldjúp frá götu og aðkoma frá Lækjargötu því takmörkunum háð. Möguleg aðkoma frá suðurhlið gæti bætt þá aðstöðu verulega. Lóðin er vel staðsett við umferðargötu í nágrenni miðbæjar Hafnarfjarðar. Gildandi skipulag og þróun skipulags í næsta nágrenni bendir til að umrædd lóð sé verðmæt til annarra nota í framtíðinni auk þess sem henni fylgja verðmæt réttindi.

Yfirfasteignamatsnefnd hefur aflað ítarlegra gagna í máli þessu, þ.m.t. nýlegir kaupsamningar í nágrenni og nýgengin mót. Með hliðsjón af þeim gögnum og öllu

framansögðu telur nefndin ekki ástæðu til lækkunar á mati lóðar og að þau réttindi séu ekki ofmetin 18.435 þús. kr. í fasteignamati því, sem gildi tók 1.12. 1993.

Yfirfasteignamatsnefnd telur hins vegar, að endurskoða beri mat húsa á lóðinni vegna sérhæfðs fyrirkomulags þeirra, sumpart erfiðs byggingarlags, ástands þeirra, frárennismála og ýmissa vankanta á nýtingu þeirra til almennra nota og telur matsverð þeirra hæfilega metið í fasteignamati því, sem tók gildi 1. des. 1993, sem hér segir:

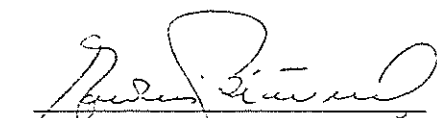
Mhl. 01 01 01	Verslunarhús	12.020	Þús. kr.
" 02 01 01	Vöruheymsla	1.710	"
" 03 01 01	Vélasalur, iðnaðarhúsnæði	2.780	"
" 04 01 01	Vinnusalur og geymsla	12.060	"
" 06 01 01	Spennistöð	80	"
" 07 01 01	Verksmiðjuhús	3.850	"
" 08 01 01	Geymsluskúr	30	"
" 09 01 01	Verksmiðjuhús	1.275	"
" 10 01 01	Bárujárnsskýli, vöruheymsla	30	"
	Samtals	33.835	Þús. kr.

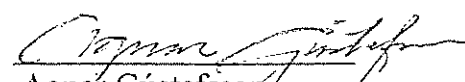
Er heildarmat eignarhluta Rafha - hússins í fasteignininni Lækjargötu 30, Hafnarfirði þannig hæfilega áætlað 52.270 þús. kr. miðað við sama tíma.

### ÚRSKURÐARORÐ

Matsverð eignarhluta Rafha - hússins hf. í húsum á lóðinni Lækjargötu 30, Hafnarfirði, ákveðst 33.835 þús. kr., sem að viðbættu lóðarmati, 18.435 þús. kr., gerir heildarmatsverð eignarhlutans 52.270 þús. kr. í fasteignamati því, sem gildi tók 1. desember 1993.

  
Pétur Stefánsson

  
Guðný Björnsdóttir

  
Agnar Gústafsson