

Árið 1997, miðvikudaginn 29. október, var í málinu nr. 5/1997 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

### ÚRSKURÐUR:

Málavextir eru þeir að með bréfi dags. 4. apríl 1997 kærir Páll Jóhannsson, byggingafulltrúi Vesturbyggðar, f.h. Vesturbyggðar, úrskurð Fasteignamats ríkisins frá 13. janúar 1997 á fasteignamati húseigna Odda hf., kt. 550367-0179, á lóðinni Aðalstræti 100, Patreksfirði.

Í bréfi kæranda segir m.a.:

*"Fyrir hönd Vesturbyggðar vil ég mótmæla þeirri endurskoðun á fasteignamati er framkvæmd hefur verið vegna fasteignarinnar að Aðalstræti 100, Patreksfirði (nr. 212-3761). Þau rök sem sett eru fram af Sigurði Pálmasyni, þess efnis að húsnæðið hafi meira eða minna verið autt, getur ekki verið tekið sem gild rök, þar sem húsið hefur ekki tekið neinum breytingum á þessu tímabili, og notkun eða notkunarleysi hlýtur að vera á ábyrgð eigandans. Það þekktist ekki að þó svo húsnæði hafi staðið autt einhvern tíma, hafi það ekki haft áhrif á fasteignarmat fasteignarinnar. Ef mótmæli þessi verða ekki tekin til greina, er farið fram á að færð verði rök fyrir úrskurði þessum, og eftir hvaða lögum er farið".*

Kæra Vesturbyggðar var send skráðum eiganda fasteignarinnar, þ.e. Sláturfélaginu Dorra ehf., og töldum eiganda Odda hf., til umsagnar með bréfum dags. 12. maí 1997.

Í svarbréfi Sigurðar Viggóssonar, framkvæmdastjóra Odda hf., dags. 6. júní 1997, segir m.a.:

*"Eftir athugun er fastlega tekið er undir rök fyrrum eiganda fasteignarinnar um nauðsynlega endurskoðun á fasteignamatinu og það verði fært nær markaðsverði. Til áréttingar skal upplýst að Oddi hf. keypti þessa húseign á uppboði í lok janúar s.l. fyrir kr. 4.500.000- og má ætla að uppboðsverð sé eins nálægt markaðsverði og hægt er".*

Eignin Aðalstræti 100, Patreksfirði, þinglesin eign Sláturfélagsins Dorra ehf., var seld nauðungarsölu á uppboði sem lokið var 21. janúar 1997. Hæsta boði í eignina, að fjárhæð kr. 4.600.000 var hafnað, enda setti hæstbjóðandi ekki fullnægjandi tryggingu fyrir efnidum boðsins, og var boð frá Odda hf., að fjárhæð kr. 4.500.000, samþykkt með bréfi 30. janúar 1997. Afsal til Odda hf. var gefið út af sýslumanninum á Patreksfirði hinn 29. maí 1997.

Yfirfasteignamatshættir fór á vettvang hennar 10. október 1997 og skoðaði eignina í fylgd fulltrúa eigenda. Af hálfu Yfirfasteignamatshættir voru mættir nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Agnar Gústafsson og Steinunn M. Lárusdóttir ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, af hálfu eigenda Sigurður Viggósson framkvæmdastjóri Odda hf. og Sveinn Rögnvaldsson verkstjóri, og af hálfu Vesturbyggðar Gunnar Héðinsson verkstjóri áhaldahúss.

Lýsing fasteignarinnar. Stuðst er við uppdrætti af fasteigninni, sem fulltrúi Vesturbyggðar lagði fram og skoðun á staðnum:

Fasteignin Aðalstræti 100 er sérhæfð eign, sláturhús með áföstum frystigeymslum. Húseignin er sambygging fjögurra matshluta, steinsteyptar tvær hæðir og risþök.

Fasteignamat einstakra matshluta samkvæmt hinum kærða úrskurði miðast við fasteignamat það er tók gildi 1. desember 1995 og er getið hér að neðan. Ennfremur að sama mat á matshlutana 01 og 02 gildir frá 1/12 1996.

Matshluti 01 er sláturhús, 817,4 m<sup>2</sup>, byggt árið 1981. Á 1. hæð er stigaanddyri, verkstjóraherb., eitt snyrti- og búningsherbergi fyrir karla og annað fyrir konur, hitaklefi, vélstjóraherb., geymsla, slátursala, vambasalur, gærुकæling og blóðklefi. Á 2. hæð er gangur, snyrtiherb., kaffistofa, eldhús, kjötsalur, þvottur, fláning o.fl. tilheyrandi. Fasteignamat 1/12 1995 14.248 þús. kr.

Matshluti 02 er frystir, 306,8 m<sup>2</sup>, byggður árið 1960. Á 1. hæð er frostgeymsla og á 2. hæð er frystir og frostgeymsla. Fasteignamat 1/12 1995 4.915 þús. kr.

Matshluti 03 er vélasalur, 129,6 m<sup>2</sup>, byggður 1960. Á 1. hæð er vélasalur og spennistöð og á 2. hæð er gangur, herbergi dýralæknis, þvottahús og tvær geymslur. Fasteignamat 1/12 1995 1.449 þús. kr.

Matshluti 04 er fjárréttarhús, 455,4 m<sup>2</sup>, byggt árið 1946. Fasteignamat 1/12 1995 3.086 þús. kr.

Heildar flatarmál húsanna er 1709,2 m<sup>2</sup>, og rúmmál þeirra alls 6891,0 m<sup>3</sup>.

Ástand umræddra húsa er nokkuð misjafnt. Yngsta húsið, sláturhúsið frá 1981, er ómúrhúðað að utan og bera sýnileg steypustyrktarjárn í veggjum og steypuhreiður vott um óvönduð vinnubrögð. Þá hefur byggingunni í raun aldrei verið að fullu lokið, t.d. er fyrirhuguð aðstaða starfsmanna óinnréttuð með öllu. Eldri matshlutarnir eru í hlutfallslega betra ástandi, einkanlega fjárréttin sem ber aldur sinn einstaklega vel.

Sláturhúsið var um langt árabíl aðal sláturhúsið á sunnanverðum Vestfjörðum og var þar að sögn verkstjóra gjarnan slátrað árlega 10-12 þúsund fjár. Með fækkun sauðfjár á svæðinu og skipulagsbreytingum í landbúnaði hefur reksturinn mjög dregist saman og var á s.l. ári einungis slátrað í húsinu 2900 fjár.

Við vettvangsgöngu var upplýst að sláturleyfi á svæðinu er í dag í höndum "Norðvesturbandalagsins", sem nær um Vestfirði og allt til Búðardals, Hólmavíkur og Hvammstanga að Króksfjarðarnesi undanskildu. Oddi hf. er í ár verktaki fyrir "Norðvesturbandalagið" og slátrar um 6700 fjár í umboði þess, en er ekki eigandi kjötsins.

Af framansögðu og rekstrarsögu hússins má ljóst vera að gildi eignarinnar til upphaflegra nota hefur stórlega rýrnað á síðari árum og verðmæti hennar sem slíkrar að sama skapi. Að sönnu mætti nýta eignina til ýmissa annarra nota en hún er upphaflega hönnuð til. Horfur í útgerð og atvinnumálum staðarins gefa þó ekki ástæðu til að ætla að eignin sé verðmætari til breyttra nota við ríkjandi ástand. Nýleg sala eignarinnar hnígur þrátt fyrir afbrigðilegar aðstæður einnig í sömu átt.

Samkvæmt 17. gr. laga nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna skal skráð matsverð fasteignar 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.


Með hliðsjón af framansögðu telur Yfirfasteignamatsnefnd að ekki séu rök til að endurskoða hinn kærða úrskurð til hækkunar eins og krafist er í kæru Vesturbyggðar. Ber því að hafna kærinni.

#### ÚRSKURÐARORÐ:

Framangreindri kæru Vesturbyggðar er hafnað.

  
Pétur Stefánsson

  
Agnar Gústafsson

  
Steinunn M. Lárusdóttir