

Ár 1990, þriðjudaginn 22. maí var í málinu nr. 10/1989 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svo hljóðandi

úrskurður:

Málavextir eru þeir, að með bréfi dagsettu 21. nóvember 1989 kærði Kristján Guðmundsson, Rauðagerði 39, Reykjavík, til Yfirfasteignamatsnefndar ákvörðun Fasteignamats ríkisins á fasteignamati húseignarinnar nr. 39 við Rauðagerði í Reykjavík og krafðist lækkunar þess. Sem rök fyrir lækkunarkröfu sinni tilgreindi kærandi eftirgreind fjögur atriði:

1) "Skráningargögn Fasteignamats ríkisins af ásigkomulagi hússins eru í veigamiklum atriðum röng."

2) "Mat á húsinu er langt umfram raunvirði samkvæmt upplýsingum um söluverð á fasteignamarkaði."

3) "Innréttingar og innbú í hluta neðri hæðar eru ekki tilheyrandi húsinu á neinn hátt."

4) "Einnig væri fróðlegt fyrir nefndina að bera saman matsverð pr. fermeter í þessari fasteign og Mávanesi 19, Garðabæ en þar munar nokkrum þúsundum króna á matsverði."

Þann 3. apríl 1990 skoðaði Yfirfasteignamatsnefnd húseignina Rauðagerði 39, að utan og innan, í fylgd kæranda, Kristjáns Guðmundssonar, sem jafnframt gaf upplýsingar um eignina. Nefndin hafði meðferðis teikningar af húseigninni og önnur nauðsynleg gögn.

Fasteignin Rauðagerði 39 er samkvæmt fasteignaskrá þeirri er út var gefin 1.12. 1987 talin 735 m² lóð og tvíbýlishús 1083 m³ að stærð. Á jarðhæð er talin 94,7 m² íbúð og á fyrstu hæð 206,5 m² íbúð auk sameignar. Í fasteignaskrá útgefinni 1.12. 1988 er húsið hinsvegar talið ein íbúð og þá 357,2 m² á grundvelli úrskurðar FMR frá 2.2. 1988.

Samkvæmt upplýsingum, sem fyrir liggja, er byggingarleyfi fyrir

húsinu fyrst gefið út samkvæmt tilkynningu byggingafulltrúans í Reykjavík þann 25.11. 1980 og þá fyrir 245,6 m² einbýllishúsi. Samkvæmt tilkynningu frá byggingafulltrúanum í Reykjavík dags. í september 1982, til Fasteignamats ríkisins, er eiganda húseignarinnar veitt leyfi til innréttingar íbúðar á jarðhæð hússins að flatarmáli samtals 108,2 m².

Við framangreinda skoðun Yfirfasteignamatsnefndar kom í ljós að þessi helmild, um tvær íbúðir í húsinu, hefur verið nýtt af húseiganda.

Teikningar af húsinu í núverandi mynd liggja ekki fyrir og á það bæði við um innréttingar og útlit. Við skoðun kom í ljós að í húsinu eru tvær íbúðir og að útgrafnir sökjar, sem svo eru merktir á teikningu, hafa verið útgrafnir og nýttir sem aukíð og nothæft rými.

Húsið er steinsteypt mjög vandað að öllum frágangi og vel við haldið. Staðsetning og allt umhverfi gefur aukíð gildi.

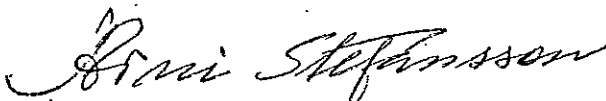
Í samanburði við aðrar húseignir í götunni þá er Rauðagerði 39 í lægri kantinum hvað mat snertir miðað við fermeter. Ítarlegar verðkannanir á nýlega seldum húseignum í sambærilegu ástandi og umhverfi, benda í sömu átt. Hvað varðar eignaraðild að einstaka þáttum húseignarinnar, þá breytir það ekki matsniðurstöðu.

Að öllu framangreindu athuguðu þer að vísa kæru þessari frá og hún því ekki tekin til greina.

Urskurðarorð:

Ofangreind kæra verður ekki tekin til greina og er vísað frá.


Pétur Stefánsson


Árni Stefánsson


Guðmundur Magnússon