

Ár 1986, mánudaginn 11. ágúst, var í málinu nr. 1/1986 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

Í máli þessu er deilt um fasteignamat lóðar að Aðallandi 1 og 3 í Reykjavík. Eigendur fasteigna þar telja matið of hátt og hafa kært það til Fasteignamats ríkisins og síðan til Yfirfasteignamatsnefndar. Í bréfi þeirra til nefndarinnar, dags. 17. mars 1986, segir meðal annars:

"Okkur virðist lóðarmatið á okkar lóð ekki í samræmi við næsta nágrenni eins og sjá má á meðfylgjandi lista. Þetta hús hefur sama nýtingarhlutfall og þau fjölbýlishús sem hér eru borin saman. Þar sem Aðalland 1 og 3 er sambýlishús með 8 íbúðum á 2 hæðum og með kjallara undir hluta hússins. Líta má á þessa beiðni um endurmat, sem framhald á ósk Hauks Péturssonar Aðallandi 1 frá fyrra ári, um lækkun á lóðarmati lóðarinnar, (dagsetningar eru í gögnum sem Gaukur Jörundsson hefur undir höndum).

Við undirrituð vonumst því til að yfirfasteignamatsnefnd sjái sér fært að stórlækka lóðarmatið og því til stuðnings bendum við á að það virðist muna um og yfir helming á lóðarmati hvort húsin eru austan eða vestan Eyrarlands og enn meira misræmi ef skoðað er víðar í nágreininu.

Fylgir hér lítið sýnishorn."

Reykjavíkurborg hefur í greinargerð, dags. 3. júní s.l., andmælt kröfum og röksemdum kæranda. Í greinargerðinni segir meðal annars:

"Við skoðun á mati lóða á því svæði sem ofan nefndir húseigendur vitna til og þegar virtar eru þar megin reglur sem FMR styðst við við skiptingu lóðarmats milli einstakra matseininga verður ekki séð að ósamræmi sé varðandi lóðarmatið sem kalli á sérstakar breytingar.


Mat á fermetra lóða við Aðalland, fjölbýli, er kr. 1.807.-, við Efstaland, fjölbýli, kr. 1.768.-, við Geitland, raðhús og fjölbýli, kr. 1.844.-, við Espigerði kr. 2.457.-, við Búland, raðhús, kr. 1.395.-, þar er nýting mun minni, og við Blesugróf þar sem nýbyggð hús eru kr. 289.-, en lóðum þar verður alls ekki jafnað við lóðir við Aðalland."

Lóðin að Aðallandi 1 og Aðallandi 3 í Reykjavík er hluti af sameiginlegri lóð fyrir húsin nr 1 til 11 við Aðalland. Lóðin nr. 1-11 við Aðalland er skráð 4144,0m<sup>2</sup> og metin á kr. 7.488.000 í fasteignamati því er tók gildi 1. desember 1985. Nýtingarhlutfall lóðarinnar reiknast vera 0,31 og er þá ekki tekið tillit til bíl-skúra á lóðinni.

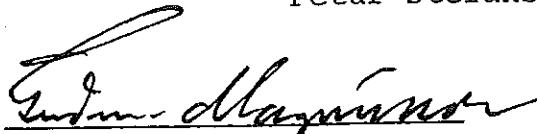
Lóðin að Aðallandi 1-11/<sup>er</sup>neðan við götu og nýtur óhindraðs útsýnis yfir Fossvogsdal. Lóðin er því verðmæt legu sinnar vegna í eftirsóttu íbúðarhverfi. Skipulag lóðarinnar leiðir hins vegar til fremur lágrar nýtingar í samanburði við aðrar sambýlis- og fjölbýlishúsa lóðir í hverfinu. Því þykir rétt að taka tillit til hinnar lágu nýtingar við ákvörðun fasteignamats lóðarinnar. Fasteignamat lóðarinnar Aðalland 1-11 ákveðst þannig kr. 6.740.000.- í fasteignamati því er tók gildi 1. desember 1985.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð:

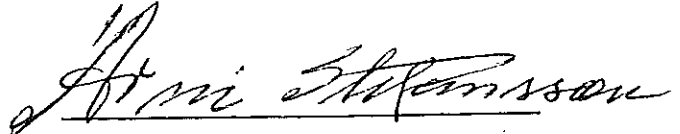
Fasteignamat lóðarinnar nr. 1-11 við Aðalland í Reykjavík ákveðst kr. 6.740.000.- í fasteignamati því er tók gildi 1. desember 1985.



Pétur Stefánsson



Guðmundur Magnússon



Arni Stefánsson