

Árið 1997, þriðjudaginn 1. júlí, var í málinu nr. 4/1997 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Málavextir eru þeir að með bréfi dags. 31. mars 1997 kærir Hermann Guðjónsson, kt. 131211-7599, Fornhaga 27, Reykjavík, sem einn af eigendum Ás-jarðanna í Ásahreppi, Rangárvallasýslu, úrskurð Fasteignamats ríkisins frá 2. desember 1996.

Í bréfi kæranda segir m.a.:

“Í óþökk eigenda Ás 2 og Ás 3 sameinaði Fasteignamatið á Selfossi íbúðir beggja jarðanna í eitt íbúðarhús (undir Á 3) samkvæmt matsvottorði dagsettu 2. desember 1996.

Í bréfi dagsettu 5. desember 1996 óskaði ég eftir leiðréttingu á þessum gjörningi ásamt fleirru. Leiðrétting hefur ekki enn borist, þrátt fyrir ítrekun 18. febrúar 1997 sem hér fylgir með í afriti. Veldur biðin eftir henni því, hve þetta erindi er seint á ferðinni.

Samkvæmt umræddu matsvottorði hækkaði fasteignamat íbúðanna með ólíkindum. Stærsti hluti íbúðanna er timburhús á hlöðnum grjótveggjum 99 ára gömlum (hlöðnum 1898). Þeir eru nú svo gengnir út að ofanverðu að fótstykki hússins er víðast í lausu lofti og því verið neyðst til að setja tréstoðir undir í veggja stað. Að auki er fúi víða í húsinu. Varanlegar endurbætur á þessum íbúðum eru því útilokaðar. Umræddar Ásjarðir eru kvótalausar og búskapur ekki verið rekinn á þeim síðustu 16 árin. Af því leiðir að viðhald húsa hefur verið mjög lítið á þessum árum og þau því grotnað niður. Er því vinsamlegast farið fram á umtalsverða lækkun fasteignaverðs á þessum íbúðum.

Svinahúsið á Ás 4 er fjós byggt 1955. Veggirnir eru úr vikursteypu, mjög sprungnir. Það hefur ekkert viðhald fengið mörg síðustu ár. Bóndi úr nágrenninu fékk að reka þar svinabú í nokkur ár á undanþágu en ekki lengur vegna lélegs ástands hússins, þótt fast hefði verið eftir leitað. Fasteignamatið á Selfossi breytti nafn fjóssins í svinahús. Vegna hins bága ástands hússins er hér með óskað eftir verulegri lækkun á fasteignamati þess.

Varðandi mat á íbúðarhúsi á Ás 4 vísast til áðurnefnds, meðfylgjandi erindis dagsettu 18. febrúar 1997. Þar kemur fram allt sem segja þarf”.

Í bréfi kæranda, dags. 18. febrúar 1997, segir enn fremur.:

“Eigendur jarðarinnar Ás 2 í Ásahreppi kannast ekki við að hafa “óskað eftir að MHL 02 0101 íbúðarhús, verði fellt úr fasteignamati” eins og fram kemur í úrskurði fasteignamatsins dagsett 20. 12. 1996.

Dvert á móti er það ósk þeirra að MHL 02 0101 íbúðarhús á Ás 3 verði skipt í sama horf og var milli býlanna Ás 2 og Ás 3 í sama hlutfalli og matið frá 31. 12. 1995 greinir frá.

Ás 4

MHL 12 0101 íbúðarhús

Í úrskurði fasteignamatsins dags. 20. 12. 1996 segir að "Mat var" kr. 3.725 þús. Það er ekki rétt. Fjárhæðin var kr. 3.657 þús. Væntum að þetta verði leiðrétt og "Mat verði" sama fjárhæð, eins og virðist hafa vakað fyrir matsmönnum".

Kæra þessi var send til umsagnar Ásahrepps með bréfi dags. 30. apríl 1997. Í svarbréfi Jónasar Jónssonar, oddvita, og Björns Guðjónssonar byggingafulltrúa, dags. 20. júní 1997, segir m.a. að fallist sé á að matshl. 02 og 03 verði sameinaðir í einn matshluta og hann skráður matshluti 02. Ennfremur telja þeir eðlilegt að íbúðarhúsið verði sett niður í mati. Þá telja þeir að svínahúsið eigi að metast sem fjós þar sem engin tilskilin leyfi liggja fyrir um breytingu hússins í svínahús. Þeir telja eðlilegt að húsið verði eitthvað lækkað í mati. Varðandi íbúðarhúsið, sem byggt var 1979, telja þeir eðlilegt að matið verði látið standa óbreytt.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 23. maí 1997. Þar mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon og Guðný Björnsdóttir ásamt Friðþjófi Sigurðssyni, ritara nefndarinnar. Af hálfu eigenda mættu Haukur Guðjónsson, Guðrún Guðjónsdóttir og Gústaf Hermannsson og af hálfu Ásahrepps Jónas Jónsson, oddviti og Björn Guðjónsson, byggingafulltrúi.

Ás 3, matshluti 02-0101 -íbúðarhús-, er upphaflega byggt árið 1898, en byggt var við húsið á árunum 1944-45. Eldri hlutinn er timburhús á hlöðnum kjallara og er húsið forskalað á bárujárn. Viðbyggingin er hlaðin og múrhúðuð. Kjallaraveggir eru nokkuð gengnir út á suðurhlið en að öðru leyti er ástand hússins allgott miðað við aldur.

Tvær íbúðir voru í húsinu á árum áður og nefndust Ás 2 og Ás 3. Sú tíð er þó liðin og hafa íbúðirnar verið sameinaðar þannig, að einungis ein íbúð er í húsinu. Skráning hússins sem einn matshluti, sbr. úrskurð Fasteignamats ríkisins frá 20. 12. 1996, er því í samræmi við 2.tl. 1. mgr. reglugerðar nr. 406/1978. Sá gjörningur Fasteignamatsins, að skrá húsið sem Ás 3, virðist skv. framlögðu bréfi Fasteignamatsins til kæranda, dags. 7. apríl 1997, hafa verið byggður á misskilningi og hefur húsið nú verið skráð Ás 2 í skrá Fasteignamats ríkisins í samræmi við óskir eigenda og sögulegar forsendur.

Verður því eigi frekar um skráningu hússins fjallað í úrskurði þessum.

Fasteignamat hússins nemur kr. 1.267 þús. samkvæmt úrskurði Fasteignamats ríkisins dags. 20. 12. 1996 miðað við fasteignamat það er tók gildi 1. desember 1995. Ekkert er fram komið í málinu, sem bendir til að það mat sé óeðlilegt og ber því að staðfesta það.

Ás 4, matshluti 02-0101 -svínahús (fjós), er byggt sem fjós árið 1955, en breytt í svínahús á síðari árum, nú aflagt sem slíkt. Húsið er úr vikursteypu, á steypum grunni og bárujármsklætt að utan á tvo vegu.

Á síðasta ári voru gerðar verulegar endurbætur á húsinu að innan, sem þó leiddu ekki til rekstrarleyfis fyrir svínabú. Hið kærða mat hússins nemur kr. 669 þús. miðað við það fasteignamat er tók gildi 1. desember 1995.

Miðað við stærð hússins, ástand þess og ýmsa nýtingarmöguleika verður ekki séð að það mat sé óeðlilegt og ber því að staðfesta það.


Ás 4, matshluti 12-0101, íbúðarhús. Um er að ræða steinsteypt hús frá árinu 1979, áklætt að utan og vandað að allri gerð. Fasteignamat hússins nemur kr. 3.725 þús. miðað við 1. desember 1995. Prentvilla í úrskurði Fasteignamats ríkisins dags. 20. 12. 1996, varðandi fyrra mat hússins, hefur verið leiðrétt með bréfi Fasteignamatsins dags. 7. apríl 1997. Ekkert er fram komið, sem bendir til að gildandi mat sé óeðlilegt og ber því að staðfesta það.

ÚRSKURÐARORÐ:

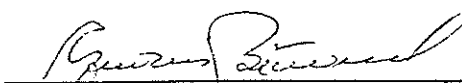
Staðfestur er úrskurður Fasteignamats ríkisins frá 20. 12. 1996 á fasteignamati íbúðarhússins Ás 2, matshluti 02-0101.

Fasteignamat Áss 4, matshluti 02-0101 -fjós, er staðfest.

Fasteignamat Áss 4, matshluti 12-0101 -íbúðarhús, er staðfest.


Pétur Stefánsson


Guðmundur Magnússon


Guðný Björnsdóttir