

Ár 1995, miðvikudaginn 11. janúar var í málinu nr. 13/1994 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Mál þetta varðar fasteignamat á eignarhluta Birgis Ásgeirssonar í fasteigninni Gagnheiði 3 á Selfossi, nánar tiltekið n.v. enda byggingarinnar, merkt Matshluti 01 01 01 í gögnum Fasteignamats ríkisins.

Hinn 14. febrúar 1994 kærði BÓKHALD & RÁÐGJÖF Á SUÐURLANDI H/F fasteignamat eignarinnar til Fasteignamats ríkisins á Selfossi, f.h. eigandans Birgis Ásgeirssonar. Úrskurður Fasteignamats ríkisins var kveðinn upp 03.05. 1994 og var mat á eignarhluta í húsi ákveðið kr. 8.408 þús. en hlutdeild í lóðarréttindum kr. 569 þús. eða alls kr. 8.977 þús. miðað við fasteignamat það er tók gildi 1. desember 1993.

Með bréfi 19.08. 1994 kærir BÓKHALD & RÁÐGJÖF Á SUÐURLANDI H/F úrskurð Fasteignamats ríkisins frá 03.05. 1994 til Yfirfasteignamatsnefndar. Í bréfi kærandans segir:

"Til okkar hefur leitað Birgir Ásgeirsson, kt. 030348-2499, Tryggvagata 4A á Selfossi og óskað eftir því að úrskurði Umdæmisskrifstofu Fasteignamatsins verði áfrýjað og þess krafist að fasteignamatið verði ekki hærra en kr. 28.000 pr. ferm. Í kjölfar rekstrarerfiðleika Birgis var reynt að selja fasteignina.

Það tókst að selja hluta hennar eða um 135 ferm. á kr. 4.000,000 og var verðið talið fullhált þar sem ákaflega hagstæð lán fylgdu, m.a. vinnusamningar. Nýja fasteignamatið á þeim eignarhluta er skv. úrskurði kr. 4.544,000 eða a.m.k. 15 % of hátt þar sem fasteignamatið á að m.v. staðgreiðsluverð.

Mál þetta var sent til umsagnar bæjarstjórnans á Selfossi, en í svarbréfi hans frá 10.11. 1994 segir:

"Ósk Jóns G. Bergssonar, f.h. Birgis Ásgeirssonar, eiganda þess hluta húseignarinnar að Gagnheiði 3, Selfossi, sem um ræðir er að mati undirritaðs réttmæt, þ.e. að fasteignamatið teljist ekki hærra en sem nemur kr. 28.000,- á hvern fermeter af grunnfleti húseignarinnar.

Framangreind afstaða undirritaðs byggir á upplýsingum um þau verð sem tíðkast hafa í viðskiptum með sambærilegar eignir við Gagnheiði á Selfossi undanfarin ár að teknu tilliti til verðlagsbreytinga og staðgreiðsluvirðis."

Hinn 06.01.1995 fóru af hálfu Yfirfasteignamatnefndar, Pétur Stefánsson, Agnar Gústafsson og Andrés Svanbjörnsson á vettvang og skoðuðu eignina í fylgd með eiganda Birgi Ásgeirssyni bifvélavirkja og Jóni Bergssyni viðskiptafræðingi.

Eign sú er hér um ræðir er 4 súlubíl í N-V enda iðnaðarhúss, um 270 m² að gólfleti auk millilofts í enda hússins þar sem innréttuð hefur verið kaffistofa og er heildargólfplötur húshlutans 314,2 m² að stærð auk opinnar geymslu. Húsið er stálgrindahús, klætt samlokum úr asbesti með "urethan" frauðeinangrun í milli, og skeyttar saman með málmlistum. Taldi eigandi að húsið hafi verið gallað frá upphafi, og hafi þak t.d. alltaf lekið.

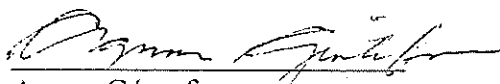
Ljóst er að frágangur hússins er nokkuð óvenjulegur. Verulegar endurbætur hafa hins vegar verið gerðar á húsinu, m.a. ný klæðning á þaki og tvær nýjar innkeyrsluhurðir. Að sögn eiganda hefur ekki borið á þakleka eftir að viðgerð á því fór fram.

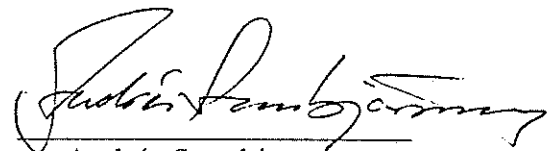
Sé úrskurður Fasteignamats ríkisins frá 03.05. 1994 borinn saman við heildarstærð eignarinnar kemur í ljós að mat á fermetra er mjög í grennd við það sem kærandi krefst og bæjarstjórinn á Selfossi telur eðlilegt með vísan til gangverðs slíkra húsa. Með hliðsjón af því og þeim lagfæringum, sem þegar hafa verið gerðar á húsinu, er að mati Yfirfasteignamatnefndar ekkert við hinn kærða úrskurð Fasteignamats ríkisins frá 03.05. 1994 að athuga og verður kæran ekki tekin til greina.

ÚRSKURÐARORÐ

Ofangreind kæra er ekki tekin til greina.


Pétur Stefánsson


Agnar Gústafsson


Andrés Svanbjörnsson