

Ár 1979, mánudaginn 30. júlí, var í málinu nr. 12/1978
kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

Mál þetta er risið út af fasteignamati íbúða í húseigninni nr. 23 við Tómasarhaga í Reykjavík. Húsið er tvær hæðir, kjallari og lágt ris. Leigulóðarréttindi fylgja húseigninni samkvæmt lóðaleigusamningi frá 22. nóvember 1955. Í húsinu eru þrjár íbúðir. Samkvæmt þinglýstum eignaskiptasamningi frá 31. janúar 1977 er Magnús Jónsson eigandi íbúðar á annarri hæð hússins og er tekið fram, að sá eignarhluti sé 41,8% allrar húseignarinnar og að honum fylgi 48% lóðarinnar. Samkvæmt sama samningi eru Jón Jóhannesson og Selma Kristiansen eigendur íbúðar á 1. hæð og er tekið fram, að sá eignarhluti teljist 41,4% allrar húseignarinnar og að honum fylgi 47% leigulóðarinnar. Jón Jóhannesson og Selma Kristiansen eru samkvæmt þessum samningi einnig eigendur kjallaraíbúðar og er tekið fram, að sá eignarhluti teljist 16,8% allrar húseignarinnar og að honum fylgi 5% leigulóðarinnar.

Jón Jóhannesson kærði til Fasteignamats ríkisins út af fasteignamati ofangreindra eigna í fasteignamatsskrá þeirri, sem tók gildi 31. desember 1977. Með úrskurði Fasteignamats ríkisins frá 7. maí 1978 var gerð leiðrétting á því, að bílskúrar höfðu verið tvítaldir, en kærinni hafnað að öðru leyti. Samkvæmt þessum úrskurði og fasteignamatsskrá var kjallaraíbúðin metin á samtals kr. 8.075.000,-, þar af lóðarafnot á kr. 1.615.000,-, íbúð á 1. hæð á samtals kr. 10.710.000,-, þar af lóðarafnot á kr. 2.106.000,-, og íbúð á 2. hæð á samtals kr. 10.552.000,-, þar af lóðarafnot á 2.106.000. Bílskúr sem fylgir 1. hæð er metinn á kr. 1.235.000,- og bílskúr sem fylgir 2. hæð á kr. 683.000.

Með bréfi dags. 8. apríl 1978, kærði hdl. Gunnar Sæmundsson f.h. Jóns Jóhannessonar ofangreindan úrskurð til Yfirfasteignamatsnefndar. Bréfið var svohljóðandi:

" Jón Jóhannesson, Tómasarhaga 23, Reykjavík, nafnnúmer 5153-3267 hefur falið mér að kæra til hinnar heiðruðu yfirfasteignamatsnefndar úrskurð fasteignamats ríkisins frá 7.5. 1978, sem fylgir hjálagt í ljósriti og krefjast þess að við mat á eignarhlutum hans og eiginkonu hans Selmu Kristiansen í húseigninni nr. 23 við Tómasarhaga, þ.e. íbúð á 1. hæð og íbúð í kjallara, verði tekið fullt tillit til meðfylgjandi eignaskiptasamnings og útreiknings Gunngeirs Péturssonar sem samningurinn er byggður á. Ennfremur er þess krafist, að við skiptingu leigulóðar í matshluta verði fylgt ákvæðum samningsins, þannig að mat á lóðarhluta 1. hæðar verði 47% af heildarmati lóðar og mat á lóðarhluta kjallaraíbúðar 5% af heildarmati lóðar.

Um rökstuðning vísast til framlagðra gagna, einkum eignaskiptasamnings og ljósrits úr veðmálaskrá."

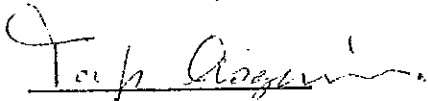
Samkvæmt 7. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús og 2. gr. laga nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna ber að fara með og meta ofangreindar íbúðir ásamt því, er þeim fylgir, sem sjálfstæðar fasteignir, og ber þar meðal annars, að taka til sjálfstæðs mats, hvert sé verðmæti þeirra lóðaafnota, sem hverri eign fylgir. Við það mat geta ákvæði eignaskiptasamnings ekki ráðið úrslitum eftir gildistöku ofangreindra laga. Samkvæmt þessu og þeim gögnum, sem fyrir liggja þykir mega fallast á niðurstöðu úrskurðar Fasteignamats ríkisins. Verður umrædd kára því ekki tekin til greina.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

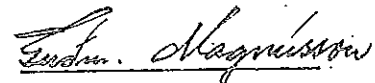
Framnagreind kára er ekki tekin til greina.



Gaukur Jörundsson.



Torfi Asgeirsson.



Guðmundur Magnússon.