

Ár 1996, miðvikudaginn 22. maí, var í málinu nr. 4/1996 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Málavextir eru þeir að með bréfi dags. 14. mars 1996 kærir Hinrik A. Þórðarson, eigandi jarðarinnar Útverka í Skeiðahreppi úrskurð Fasteignamats ríkisins frá 13. og 14. febrúar 1996 varðandi íbúðarhús og vélageymslu á jörðinni. Í bréfi kæranda segir m.a.:

“Fyrir fáum dögum barst mér tilkynning frá Fasteignamati ríkisins Selfossi um nýgerðar breytingar á fasteignamati tveggja húsa í Útverkum. Var það gert án minnar vitundar, og á þeim forsendum að íbúðin væri mæld of stór. Matið var gert eftir skýrslu af flatarmáli hússins, en þar vantaði efri hæðina, rúmmál þess er rétt á skýrslunni, en það er venjulega haft til hliðsjónar við mat í íbúðum. Stærðin er á öllu húsinu 281 m<sup>3</sup>, þar af kjallari 40,4 m<sup>3</sup>. Vegna rangra forsenda fer matið þar eftir.”

Í gögnum málsins kemur fram að hinn kærði úrskurður er uppkveðinn að beiðni Einars Þorkelssonar, Hamrahlíð 29 í Reykjavík, en hann byggir jörðina í leigu sbr. byggingabréf til erfðaábúðar frá 19. maí 1983. Einari Þorkelssyni var gefinn kostur á að tjá sig um efni kæru þessarar, og í bréfi hans til Yfirfasteignamatsnefndar frá 29. apríl 1996 segir m.a.:

“Ég tel mig hafa rétt til að fara fram á leiðréttingu fasteignamats af eftirtöldum ástæðum.

1. Ég er og hef verið leiguliði jarðarinnar síðan 1983 og greiði jarðargjald og alla skatta þar frá þeim tíma, með fasteignamatið sem gjaldstofn. Hjalagt fylgir afrit af byggingabréfi mínu, þessu til staðfestingar, bréfið er dagsett 19. maí 1983 og er þinglýst hjá Sýslumanninum í Árnessýslu. Í fyrstu málsgrein byggingabréfsins segir “Jarðirnar Útverk og Miðbýli.....eru byggðar Einari Þorkelssyni í erfðaábúð óuppsegjanlegri til óákveðins tíma...”

Í bréfinu segir ennfremur:

“Ég taldi mig hafa ástæðu til að ætla, að íbúðarhæft rými íbúðarhússins á Útverkum væri minna en talið var í gamla matinu, eins og síðar kom í ljós við skoðun matsmanns yðar. Kjallarin var áður talinn að fullu íbúðarhæfur, en

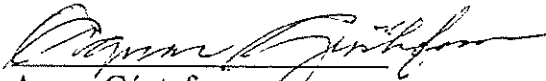
lofthæð er þar tæpir 2 metrar, veggir óeinangraðir, gólf loft og veggir allt ópússað, veggir og gólf sprungið með opnum sprungum og misgengnum, hluti af kjallaragólfu er moldargólf, stigi ofan í kjallara er laus timburstigi án handriðs og illgengur (ólöglegur). Kjallari er eingöngu notaður sem kyndiklefi.”

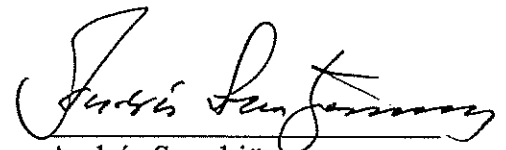
Ljóst þykir að Fasteignamat ríkisins hefur ekki leitað eftir áliti Hinriks A. Þórðarsonar eiganda jarðarinnar Útverka á erindi Einars Þorkelssonar frá 1. febrúar 1996 áður en það kvað upp úrskurð sinn, svo sem þó var bæði rétt og skylt, sbr. 13 gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Þykir því rétt að fella hinn kærða úrskurð úr gildi og vísa málinu að nýju til meðferðar Fasteignamats ríkisins.

### ÚRSKURÐARORÐ

Hinn kærði úrskurður er felldur úr gildi. Fasteignamati ríkisins ber að taka málið upp að nýju.

  
Pétur Stefánsson

  
Agnar Gústafsson

  
Andrés Svanbjörnsson