

Ár 1982, þriðjugaðinn 12. janúar, var í málinu nr. 2/1981  
kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

Ú r s k u r ð u r :

Málavextir eru þeir, að með bréfi frá 1. júlí 1980 var af hálfu eigenda fasteignanna nr. 11 - 19 við Skeifuna í Reykjavík kærð til Fasteignamats ríkisins hækkun, sem gerð hafði verið á fasteignamati lóðar þeirrar, sem er sameiginleg leigulóð þessara fasteigna. Kæru þessari var hrundið með úrskurði Fasteignamats ríkisins, dags. 4. september 1980. Þeim úrskurði skutu eigendur til Yfirfasteignamatsnefndar með bréfi, dags. 26. janúar 1981.

Kærendur styðja kæru sína í höfuðdráttum þeim rökum, að Iðngarðar hafi verið stofnaðir af félögum innan vébanda Félags íslenskra iðnrekenda og Landsambands iðnaðarmanna. Öllum félögum innan þessara samtaka hafi verið heimil þátttaka en öðrum ekki. Iðngarðar hafi byggt fimm iðnaðarhús á þessum lóðum í þeirri góðu trú, að samkeppnisaðstaða þeirra yrði ekki verri en annars staðar í borginni eða í nágrannabæjum. Því sé ekki unnt að fallast á, að fasteignamat á þessum lóðum sé herra en á lóðum annarra iðnfyrirtækja, sem standi í beinni samkeppni við þau. Breyti þar engu um, þótt hin erfiða aðstaða iðnaðar hafi orðið til þess, að einhver hluti þessara bygginga hafi til bráðabirgða verið leigður undir aðra starfssemi. Fyrirsvarsmaður kæranda hefur með samanburði við fasteignamat annarra lóða og á annan hátt rökstutt sjónarmið kæranda.

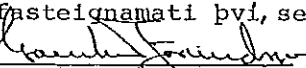
Samkvæmt heimild í 24. gr. laga nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna ákvað nefndin munnlegan flutning málsins. Málið var flutt hinn 26. maí 1981. Við það tækifæri gerðu fyrirsvarsmenn kæranda og Reykjavíkurborgar frekari grein fyrir sjónarmiðum sínum og veittu ýmsar upplýsingar. Í framhaldi af því hefur nefndin kannað ýmis einstök atriði, sem hafa almennt áhrif á lóðarverð og verðmæti umræddrar lóðar sérstaklega.

Við mat á ofangreindri lóð ber að taka tillit til hagstæðrar legu hennar og skipulagsbundinna nota og nýtingarmöguleika. Ber þar einkum að hafa í huga hlutfall milli heildarflatarmáls lóðar og stærðar mannvirkja. Höfð er hliðsjón af þeim upplýsingum, sem fyrir liggja um lóðarverð á frjálsum markaði. Samkvæmt því, sem hér hefur verið rakið, og öðrum þeim atriðum, sem máli skipta, sbr. 17. gr. laga nr. 94/1976 og 6.-9. gr. reglugerðar nr. 406/1978, þykir fasteignamatsverð lóðarinnar hæfilega ákveðið gkr. 1.284.000.000,- í fasteignamati því, sem tók gildi 1. desember 1979, gkr. 1.926.000.000,- í fasteignamati því, sem gekk í gildi 1. desember 1980 og nýkr. 27.927.000,- í fasteignamati því, er öðlaðist gildi 1. desember 1981.

Ú r s k u r ð a r o r ð .:

Fasteignamat lóðarinnar nr. 11 - 19 við Skeifuna í Reykjavík ákveðst gkr. 1.284.000.000,- í fasteignamati því, sem tók gildi 1. desember 1979, gkr. 1.926.000.000,- í fasteignamati því, sem gekk í gildi 1. desember 1980 og nýkr. 27.927.000,- í fasteignamati því, sem öðlaðist gildi 1. desember 1981.

  
Pétur Stefánsson

  
Gaukur Jörundsson

  
Guðmundur Magnússon