

Ár 1980, föstudaginn 31. október, var í málinu nr. 13/1980 kveðinn upp af Yfirfasteignamatstnefnd svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

Málavextir eru þeir, að með bréfi, dags. 2. apríl 1980, kærði Helgi V. Jónsson hæstaréttarlögmaður út af því fyrir hönd eiganda fasteignarinnar nr. 10 við Skólavörðustíg í Reykjavík, að lóð nefndrar eignar væri of hátt metin í fasteignamati. Matið hafði hann áður kært til Fasteignamats ríkisins, en þeirri kæru var hafnað með úrskurði, uppkveðnum 31. mars 1980.

Ofangreind kæra er í höfuðatriðum á því byggð, að fasteignamat lóðarinnar sé alltof hátt miðað við þær kvaðir, sem á lóðinni hvíli, og skort á skipulagi á byggingarvæðing þeim, sem um er að ræða. Stórhækkaðir fasteignaskattar og aðrir eignaskattar eigi og að lækka matið. Nánari röðstuðningur fyrir sjónarmiðum kæranda kemur fram í framlögðum gögnum af hans hálfu.

Í umsögn borgaryfirvalda í Reykjavík um mál þetta segir meðal annars:

"Kæran er einkum reist á því að á lóðinni hvíli gamlar kvaðir um brottflutning mannvirkja borgarsjóði að kostnaðarlausu, þegar krafist verður og frá 1. okt. 1960 hvílir sú kvöð á lóðinni, að eigendur hennar lofa að selja Reykjavíkurborg eignina eftir mati, þó ekki fyrir herra verð en kr. 100 þús. Mjög verður að draga í efa, að síðastnefnda kvöðin haldi gildi í dag, ef á reynir, a.m.k. að því er varðar hámark kaupverðsins. Miðað við t.d. framreiknaða byggingarvæðing frá okt. 1960 væri fjárhæðin nú um kr. 5,7 milljónir. Í svari skipulagsnefndar frá 12.6. 1979 við fyrirspurn um byggingarmöguleika á lóðinni kemur fram, að samkv. staðfestu aðalskipulagi er gert ráð fyrir, að lóðin falli undir götu, þ.e. tengingu Amtmannsstígs og Grettisgötu. Við endurskoðun aðalskipulags var gert ráð fyrir að þessi gata félli niður, en þá jafnframt gert ráð fyrir tengingu Ingólfsstrætis og Skólavörðustígs og að sú gata myndi liggja yfir þessa lóð. Deiliskipulag til útfærslu á þeirri hugmynd liggur þó ekki fyrir.

Formleg breyting hefur ekki verið gerð á aðalskipulagi á þessu svæði þótt nú hafi verið leitað staðfestingar á skipulagi, sem gerir ekki ráð fyrir tengingu á Kirkjustræti og Amtmannsstíg og má af því ráða, að ekki verði af framkvæmd fyrri hugmynda um tengingu Amtmannsstígs og Ingólfsstrætis.


Eins og málið er vaxið verða ekki gefnar nú gleggri upplýsingar um byggingarmöguleika á lóðinni, og eðlilegt virðist, að fasteignamat taki eitthvað mið af þessari óvissu svo og áður nefndum kvöðum, sem ekki hefur verið aflýst."

Á umræddri lóð sem er samtals 384 m² að stærð, standa fimm smáhýsi. Eitt þeirra er timburhús, 289 m³ og byggt 1860, annað er einnig gert af timbri, talið reist 1930 og er 55 m³ að stærð, hið þriðja er sömu-leiðis timburhús, byggt 1942 og er 170 m³, hið fjórða er steinsteypt, byggt 1947 og er 70 m³, og hið fimmta er einnig úr steinsteypu, reist 1958 og er 313 m³.

Samkvæmt þeim upplýsingum, sem fyrir liggja, er eftir gildandi skipulagsákvæðum óheimilt að byggja á ný á umræddri lóð. Ekki er hins vegar annað fram komið en að lóðareigandi.. eigi rétt til bóta vegna skerðingar á lóðinni, ef þessi skipulagsáform koma til framkvæmda. Samkvæmt þessu og með tilliti til óvissu um framtíðarnýtingu lóðarinnar að öðru leyti svo og með hliðsjón af núverandi afnotum hennar og öðrum þeim atriðum, sem hér skipta máli, telst fasteignamatsverð lóðarinnar hæfilega ákveðið kr. 65.000.000,-.

Ú R S K U R Ð A Ð O R Ð :

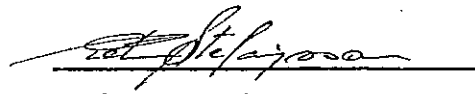
Fasteignamatsverð lóðarinnar nr. 10 við Skólavörðustíg í Reykjavík ákveðst kr. 65.000.000.- í fasteignamati því, sem tók gildi 1. desember 1979.



Gaukur Jörundsson



Guðmundur Magnússon



Pétur Stefánsson