

Ár 2001, föstudaginn 25. maí var í málinu nr. 2/2001 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

### ÚRSKURÐUR

Með bréfi 28. febrúar 2001 kærir Kristinn Þórðarson, Sólvallagötu 74, Reykjavík, úrskurð Fasteignamats ríkisins frá 16. febrúar 2001 varðandi fasteignamat íbúðar sinnar að Sólvallagötu 74 í Reykjavík, eining 0102 í matshluta 01 með fastanúmer 200-1220.

Í bréfi kæranda segir:

“Ég undirritaður Kristinn Þórðarson Sólvallagötu 74 leyfi mér að óska eftir mati frá yður í tilefni af endurupptöku á fyrra mati, sem var felld niður (sjá meðf. blað).

Mat á íbúðinni var gert í jan. '98 af Fasteignasölnunni Höfða með tilliti til láns hæfni og var matið 3.850 þ. Fasteignamat er nú 4.955 þ. Hefði að óbreyttu verið ca. 4.3.”

Mál þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 14. mars s.l.

Í svarbréfi stofnunarinnar dags 27. mars 2001 segir m.a.

“Kæran Kristins Þórðarsonar lýtur að því að hann telur að fasteignamat eignarinnar eigi að vera lægra en ákveðið er í hinu (sic) kærða úrskurði. Kröfu sína styður hann þeim rökum að Fasteignasalan Höfði hafi í janúar 1998 metið íbúðina með tilliti til láns hæfni að upphæð 3.850.000 kr. og telur hann að í dag myndi það svara til 4.300.000 kr.”

og ennfremur segir í sama bréfi:

“Kærandi festi kaup á eigninni 5. september 1997 og nam kaupverð hennar 3.300.000 kr. og var fasteignamat eignarinnar þá 3.364.000. Fasteignamat eignarinnar endurspeglar kaupverðið mjög vel þar sem mismunur á því tvennu var aðeins 64.000.”

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang 27. apríl 2001 og skoðaði íbúðina í fylgd eiganda.

Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðný Björnsdóttir, Agnar Gústafsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, en af hálfu eiganda mætti Kristinn Þórðarson.

Viðkomandi íbúð er tveggja herbergja íbúð á 1. hæð hússins og fylgir henni rúm-góð geymsla í kjallara. Íbúðin er skráð eining nr. 0102 í húsinu Sólvallagata 74 og með fastanúmer 200-1220. Stærð íbúðarinnar er skráð 49,6 m<sup>2</sup> auk geymslu í kjallara 21,0 m<sup>2</sup>, samtals 70,6 m<sup>2</sup>. Auk séreignarinnar fylgir íbúðinni hlutdeild í anddyri, stigagangi í kjallara og gangi að sérgeymslum. Skráð byggingarár hússins er 1944.

Umrædd íbúð var upphaflega byggð sem verslunarpláss með stórum gluggum á götuhlið, en breytt í íbúð þegar verslun lagðist af í húsinu og hefur verið samþykkt sem slík. Íbúðin skiptist í eldhús, baðherbergi, herbergi, stofu og gang á 1. hæð, en

geymslu í kjallara sem hefur verið breytt í tvö íveruherbergi með bráðabirgðaskilrúmi og er þar komið fyrir snyrtingu. Lofthæð í kjallara er lítil og aðkoma að geymslu þröng.

Frágangur íbúðarinnar er í meginatriðum upphaflegur, þó hefur raflögn verið endurnýjuð. Einfalt gler er í gluggum og hafa upphaflegir verslunargluggar verið minnkaðir með tréspjöldum. Íbúðin er viðhaldsþurfi miðað við nútímakröfur.

Í lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 segir í 27. gr.

“Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma.

Sé slíkt gangverð sambærilegra eigna ekki þekkt skal skráð matsverð ákveðið eftir bestu fánlegri vitneskju um sambærilegt gangverð með hliðsjón af kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsgerð, gróðurfari, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.”

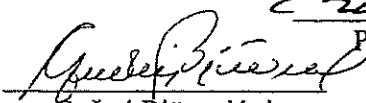
Ennfremur segir í reglugerð um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 406/1978, 2.tl. 8. greinar:

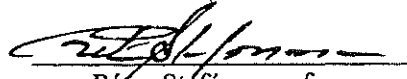
“Hafi fasteign verið seld eða verið metin vegna lántöku, váttryggingar eða af öðrum ástæðum á síðustu tíu árum áður en mat fór fram, skal hafa hliðsjón af því sölu- eða matsverði, en gæta skal almennra breytinga á verðlagi fasteigna, sem orðið hafa frá virðingar- og söludegi til matsdags. Þá skal tekið tillit til lánskjara við sölu og verðmætis útgefinna skuldbréfa. Á sama hátt má hafa hliðsjón af mats- og söluverði fasteigna í grendinni(sic).”

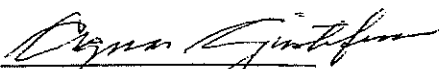
Af gögnum málsins kemur fram að kærandi festi kaup á eigninni 5. september 1997 og nam kaupverð hennar 3.300.000 kr. Þá kemur fram í bréfi kæranda að Fasteignasalan Höfði hafi metið íbúðina til láns hæfni á 3.850.000 kr. í janúar 1998. Sé litið til hinnar öru verðþróunar sem ríkt hefur á höfuðborgarsvæðinu undanfarin ár og endurspeglast í árlegum framreikningi fasteignamats, benda framangreindar upplýsingar um kaupverð og matsverð eignarinnar til þess að hið kærða mat 4.955.000 kr. sé varlegt. Samanburður við gangverð hliðstæðra íbúða á þessu svæði ber að sama brunn, þrátt fyrir slakt ástand eignarinnar. Yfirfasteignamatsnefnd telur því að staðfesta beri hinn kærða úrskurð.

#### ÚRSKURÐARORÐ

Úrskurður Fasteignamats ríkisins dags. 16. febrúar 2001 standi óbreyttur.

  
Guðný Björnsdóttir

  
Pétur Stefánsson, form.

  
Agnar Gústafsson