

Ár 2002, miðvikudaginn 18. júní var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 20/2002 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 23. apríl 2002 framsendi Fasteignamat ríkisins Yfirfasteignamatsnefnd erindi Sigríðar Kristinsdóttur, Bakkavegi 32, Ísafirði, sem stofnuninni barst 28. september 2001 varðandi brunabótamat íbúðar nr. 0202 að Barónsstíg 27 í Reykjavík er gildi tók 15. september sl.

Í bréfi Fasteignamatsins segir:

“Fasteignamati ríkisins barst athugasemd Sigríðar Kristinsdóttur, Bakkavegi 32 á Ísafirði við endurmat brunabótamats vegna íbúðar 0202 að Barónsstíg 27 í Reykjavík þann 28. september sl. Við úrvinnslu málsins kemur í ljós að umslag athugasemdarinnar er stílað á yfirfasteignamatsnefnd en ekki Fasteignamat ríkisins, en frestur til athugasemda til Fasteignamatsins var útrunninn er athugasemdin barst stofnuninni. Aftur á móti var á þeim tíma frestur enn í gildi til að kæra ákvörðun stofnunarinnar um niðurstöðu endurmatsins til yfirfasteignamatsnefndar.

Með vísan til þess og 2. mgr. 7. gr. stjórnálaganna nr. 37/1993 framsendist yfirfasteignamatsnefnd ofangreint erindi og er beðist velvirðingar á hversu seint það berst nefndinni.

Í ljósi þess að yfirfasteignamatsnefnd hefur m.a. óskað umsagnar um kærur á niðurstöðum endurmats brunabótamats leyfir Fasteignamat ríkisins sér að senda neðangreinda umsögn vegna endurmats á brunabótamati íbúðar 0202 að Barónsstíg 27 í Reykjavík sem tók gildi 15. september sl.

Í erindi kæranda til nefndarinnar kemur fram að eignin sé mikið endurnýjuð og er þar talið upp gólfefni, innréttingar o.fl.

Af tilefni kæru á endurmati brunabótamats er tekið fram að í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 er kveðið á um í 2. mgr. 2. gr. að markmið brunabótamats sé að finna vátryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma sem virðing fer fram og það skuli taka til þeirra efnislegu verðmæta húseignarinnar sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti. Ýmis kostnaður við nýbyggingu húss kemur ekki fram í brunabótamati þar sem, sá kostnaður fellur ekki til við endurbyggingu húss eftir eldsvoða, en það eru til að mynda gatnagerðargjöld, tengigjöld, lagnir utanhúss og kostnaður vegna lóðar.”

Í bréfinu segir ennfremur:

“Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna íbúðar 0202 að Barónsstíg 27 í Reykjavík byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna auk upplýsinga um eignina sem fengust við síðustu skoðun hennar 17. júlí 2000. Um er að ræða 78,7 fm. íbúð á 2. hæð í fjögurra hæða steypu húsi. Hjál lagt fylgir yfirlit hinnar kærðu eignar, en þar kemur m.a. fram að byggingarár hússins er 1932 og afskriftarár hið sama.”

Svo sem fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins lúta athugasemdir kæranda að brunabótamati íbúðarinnar. Athugasemdirnar eru gerðar á staðlað eyðublað. Þar er þess óskað að brunabótamat verði hækkað og bent á að um mikið endurnýjaða eign sé að ræða; gólfefni, innréttingar o.fl.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd barst vegna hins almenna endurmats fasteigna- og brunabótamats, óskaði nefndin eftir framhaldsfresti

til að úrskurða í þeim málum sem fyrir lágu um s.l. áramót. Fjármálaráðuneytið veitti umbeðinn frest til 30. júní 2002 með bréfi 2. janúar 2002.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 16. maí 2002 og skoðaði íbúðina í fylgd fulltrúa eiganda Tryggva Viðarssonar.

Á vettvangi mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Andrés Svanbjörnsson og Agnar Gústafsson ásamt ritara Yfirfasteignamatsnefndar Friðþjófi Sigurðssyni.

### Lýsing fasteignar

Umrædd íbúð er 2ja herbergja íbúð á 2. hæð í steinhúsi og fylgir henni sérgeymsla í kjallara. Skráð stærð íbúðarinnar er 78,7 m<sup>2</sup> auk 12,2567% í 127,1 m<sup>2</sup> sameign eða samtals 94,3 m<sup>2</sup>. Húsið er talið byggt 1932.

Íbúðin var töluvert endurnýjuð fyrir 2-3 árum. Skipt var um eldhúsinnréttingu, raflögn og gólfefni endurnýjað, pottofnar hreinsaðir og settir á þá bakrennslislokar. Veggir eru múrhúðaðir og málaðir, en plastparkett á gólfum nema á baðgólfi sem er flísalagt. Gluggar virðast upphaflegir og með tvöföldu gleri, hurðir eru málaðar spjaldahurðir. Frágangur sameignar í kjallara er grófur að þeirra tíma hætti og lofthæð misjöfn. Sameignin er hins vegar rúmgóð og nýttist vel.

Þrátt fyrir ofangreindar endurbætur heldur íbúðin sínu upphaflega yfirbragði og er ástand hennar gott m.v. aldur.

Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 segir í 2. gr.

“Vátryggingarfjárhæð húseignar skv. 1. mgr. 1gr. skal nema fullu verði eignarinnar eftir virðingu. Fasteignamat ríkisins annast virðingu húseignar samkvæmt matskerfi og verklagsreglum stofnunarinnar. Heiti þeirrar gerðar er brunabótamat. Er markmið matsins að finna vátryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma er virðing fer fram. Skal matið taka til þeirra efnislegu verðmæta húseignarinnar sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti.”

Í reglugerð um brunatryggingar nr. 809/2000 segir ennfremur í 5. gr.

“Vátryggingarfjárhæð er matsfjárhæð þeirra efnislegu verðmæta húseignar, sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað hennar að frádregnum afskriftum vegna aldurs, slits, viðhalds og ástands eignarinnar að öðru leyti. Með byggingarkostnaði er átt við eðlilegan kostnað við byggingu viðkomandi húseignar samkvæmt matsreglum Fasteignamats ríkisins, sbr. 2. mgr. 4. gr. Miða skal við þær byggingaraðferðir og byggingarefni, sem tíðkast á virðingardegi.

Við ákvörðun afskrifta skv. 1. mgr. skal taka mið af áætluðum líftíma byggingarhluta eða frumþátta þeirra eftir því sem við á. Afskriftir taka þó ekki til vinnu manna og vélavinnu nema í þeim tilvikum að húseign sé gölluð eða skemmd að einhverju eða öllu leyti.”

Svo sem fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 23. apríl 2002 er ýmis kostnaður við nýbyggingu húss sem ekki kemur fram í brunabótamati, svo sem gatnagerðargjöld og frágangur lóðar. Þá mæla lög og reglugerðir um brunabótamat fyrir um að taka skuli tillit til rýrnunar vegna slits og aldurs. Afskriftir taka þó almennt hvorki til vinnu manna né vélavinnu. Loks gera matsreglur Fasteignamats ríkisins ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemur 10 % af endurstofnsverði viðkomandi húss,

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinnar kærðu eignar, að brunabótamat íbúðar 0202 sé hæfilega ákvarðað kr. 7.335.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í júní 2001.

“ÚRSKURÐARORÐ

*Brunabótamat íbúðar 0202 að Barónsstíg 27 í Reykjavík telst hæfilega ákvarðað kr. 7.335.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í júnímánuði 2001.”*

---

Pétur Stefánsson

---

Guðmundur Magnússon

---

Agnar Gústafsson