

Ár 2003, miðvikudaginn 18. júní var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 37/2002 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 7. ágúst 2002 kærir Kristján Þorbergsson, kt. 300357-4159, brunabótamat beggja eignarhluta hússins að Dyngjuvegi 9 í Reykjavík, fastanr. 202-0073 og 202-0074.

Í bréfi kæranda segir:

„Hér með leyfi ég mér að kæra til yfirfasteignamatsnefndar til hækkunar, niðurstöðu endurmats brunabótamats 2001, vegna athugasemda, en tilkynningar um þær voru dags. 31. maí 2002.

Aðdragandi málsins er að þann 9. júlí 2001 var fyrirhuguðum lækkunum brunabótamats mótmælt.

Með bréfi FMR dags. 21. ágúst 2001 var frekari rökstuðnings óskað af hálfu húseigenda og hann veittur með bréfi dags. 2. september 2001.

Í byrjun júní 2002 barst svo niðurstaðan.

Með bréfi dags. 14. júní 2002 var rökstuðnings fyrir niðurstöðunni krafist, en hann hefur ekki borist þegar kæra þessi er rituð. Verður því að áskilja rétt til að koma frekari athugasemdum en hjálögð skjöl greina á framfæri við Yfirfasteignamatsnefnd, þegar FMR skilar rökstuðningi sínum.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags. 22. ágúst 2002 og til Sjóvá-Almennra trygginga hf. með bréfi sama dag.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins dags. 8. maí 2003 segir m.a.:

„Eigandi gerði athugasemd við endurmat brunabótamats með bréfi, dags. 9. júlí 2001.

Þar kom fram að húseignin hafi verið endurbýggð árinu áður og hafi sú framkvæmd kostað rúmar 20 milljónir króna. Af því tilefni hafi eigendur fengið matsmann frá stofnunni til að endurmeta brunabótamat sem hafi leitt til verulegrar hækkunar þess. Bent er á að húsið hafi verið byggt 1926, stækkað 1944 og endurbýgt árið 2000 og hljóti sú endurbýgging að hafa áhrif á afskriftir hússins.

Með bréfi, dags. 21. ágúst 2001, staðfesti Fasteignamat ríkisins að athugasemd hafi borist og gaf skýringar á endurmati brunabótamats. Þá var óskað upplýsinga um hvort frekari endurbætur eignarinnar hafi farið fram frá síðustu skoðun 21. desember 2000. Með bréfi eiganda, dags. 2. september 2001, var bent á hinn mikla kostnað sem var varið til endurbóta hússins árið 2000, eða samtals 20 milljónir króna. Greint er frá því að járníð á húsinu væri nýtt, sem og gluggar, miðstöðvarlögn, neysluvatnslögn, frárennislögn, raflagnir og innanklæðningar. Þá var tekið fram [í] bréfinu að endurbæturnar væru unnar í gömlum stíl sem væri mun kostnaðarsamara en hefðbundinn byggingarmáti.

Ákvörðun um niðurstöðu endurmats 2001 vegna athugasemda var tekin, eins og að framan greinir, 31. maí 2002, og tilkynning send eiganda þar að lútandi, dags. sama dag. Óskað var rökstuðnings niðurstöðunnar með bréfi, dags. 14. júní 2002. Svo virðist sem sú beiðni hafi því miður mislagst og rökstuðningur því ekki veittur. Leitast er því við að veita þær skýringar í þessari umsögn sem hefðu komið fram í rökstuðningi stofnunarinnar.”

Þá er í bréfinu fjallað um breytta aðferðarfræði við ákvörðun brunabótamats fasteigna og lýst matskerfi stofnunarinnar.

Síðan segir.

„Samtala kostnaðar byggingarhlutanna er endurstofnverð (EST), en það er áætlaður heildar-endurbyggingarkostnaður húseignar, án opinberra gjalda og án kostnaðar vegna lóðarfrágangs.”

og áfram segir:

„Með vísan til framanritaðs er endurstofnverðið nú 12.844 þús. kr. fyrir íbúð 0101 á verðlagi í október 2002 og 16.335 þús. kr. fyrir íbúð 0201.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna húseignarinnar að Dyngjuvegi 9 í Reykjavík byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna, upplýsinga um eignina sem fengust við síðustu skoðun, en íbúð 0101 var skoðuð 30. janúar 1996 og íbúð 0201 21. desember 2000. Um [er að] ræða bárujárnsklætt timburhús á steypum kjallara. Íbúð 0101 samanstendur af 16 fm geymslu í kjallara og 88,9 fm íbúðarrými á hæð. Íbúð 0201 samanstendur 46,5 fm íbúðarherbergi í kjallara, 17,5 fm bílskúr og 85,5 fm íbúðar í risi. Byggingarár eignarinnar er skráð 1926 og afskriftarár hið sama. Afskriftir eru 22%, sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir byggingar í venjulegu viðhaldi. Afskrifað endurstofnverð (AEST) miðað við verðlag í október 2002 er kr. 10.044 þús. kr. fyrir íbúð 0101 og kr. 12.824 þús. kr. fyrir íbúð 0201.

Núgildandi brunabótamat vegna íbúðar 0101 er nú 11.663 þús. kr. og 14.885 þús. kr. fyrir íbúð 0201.....”

Loks er þess getið í bréfinu að matsreglur Fasteignamats ríkisins geri ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemi 10% af endurstofnverði.

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 15. maí 2003.

Í bréfi dags. 20. maí 2003 skýrir kærandi sjónarmið sín frekar, og segir m.a.:

„Undirritaður leyfir sér að treysta því, hvað sem rökum FMR líður, að vettvangskönnun Yfirnefndarmanna, þann 30. apríl sl. og þau gögn sem þar voru lögð fram dugi til að sýna fram á, að ef 26,4 milljóna króna brunabótamat verður ekki hækkað verulega, er hagsmunum eigenda stefnt í stórfellda hættu.”

Umsögn um kæru þessa hefur ekki borist frá Sjóvá-Almennum tryggingum hf.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd hafa borist vegna hins almenna endurmats fasteigna- og brunabótamats á árinu 2001 óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem bárust síðsumars 2002 með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 9. október 2002 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 30. júní 2003 með bréfi dags. 14. október 2002.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 30. apríl 2003 og skoðaði eignina í fylgd kæranda Kristjáns Þorbergssonar.

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

### **Lýsing fasteignar**

Húseignin að Dyngjuvegi 9 í Reykjavík er tvíbýlishús, kjallari, hæð og portbyggt ris. Kjallari er steypdur en hæð og ris úr timbri og bárujárnsklætt.

Húsið er byggt 1926 en stækkað og lengt til austurs árið 1944. Lóðin er á óuppgerðri erfðafestu.

Á efri hæð (risi) er íbúð er skiptist í stofu, hjónaherbergi, tvö svefnherbergi, eldhús, baðherbergi og gang.

Í stofu eru súð og innveggir klædd furupanel en útveggir harðtexklæddir. Bitar eru í lofti og lakkaður furuspónn á gólfi. Viðarofn er næst uppgöngu. Í hjónaherbergi og öðru svefnherbergi eru veggir og súð veggfóðruð og að hluta máluð. Máluð gólfborð á gólfi. Í þriðja svefnherberginu eru veggir og loft klædd rásuðum krossviði og máluð en lakkaður furuspónn á gólfi og málaður innbyggður skápur.

Í baðherbergi eru veggir og gólf dúklagt og loft málað. Þar er salerni, vaskur og sturta. Í eldhúsi eru veggir, súð og loft veggfóðruð og máluð en lakkaður furuspónn á gólfi. Eldhúsinnrétting er máluð. Gangur er panelklæddur og lakkaður furuspónn á gólfi.

Í risinu eru mjög vandaðir gluggar gljálakkaðir, með einangrunargleri og að hluta smíðaðir úr harðvið.

Á fyrstu hæð er íbúð sem skiptist í eldhús/borðstofu, tvö svefnherbergi, bókaherbergi, baðherbergi, snyrtingu, tvær forstofur og ganga.

Loft í íveruherbergjum eru máluð og með rósettum í miðju, veggir ýmist gipsklæddir, forskalaðir eða klæddir með spónaplötum og veggfóðri en að hluta með máluðum furupanel. Dúkur er á gólfum. Í eldhúsi/borðstofu er lítil máluð eldhúsinnrétting.

Á baðherbergi er salerni, vaskur, frístandandi baðkar og sturta, loft er málað, málaður furupanel og veggfóður á veggjum og dúkur á gólfi. Á snyrtingu eru flísar í hólf og gólf en loft málað. Þar er vaskur, sturtuklefi og upphengt salerni.

Á göngum og í forstofum eru loft máluð, veggfóður á veggjum og dúkur á gólfum, nema á annarri forstofunni, þar eru flísar á gólfi. Stigi á milli hæða er málaður og með pílórahandriði. Á hæðinni eru vandaðir furugluggar með lausum harðviðarfögum, gljálakkaðir og með tvöföldu einangrunargleri.

Í kjallara er m.a. lítil ósamþykkt stúdíóíbúð, tilheyrandi íbúð í risi. Stúdíóíbúðin skiptist annars vegar í íbúðarherbergi með litlum borðkrók og í snyrtingu. Íbúðarherbergið er gipsmúrað og málað en leirflísar á gólfi. Á snyrtingu eru veggir og gólf flísalögð. Þar er salerni, vaskur og baðkar og hvít skápainnrétting.

Í kjallara er ennfremur þvottahús, geymsla, gangur og lítil forstofa, mest gróffrágengið og málað. Þar er og krossviðarklædd geymsla og mjór bílskúr með innkeyrsluhurð og hurðaropnara.

Árið 1981 var að sögn kæranda allt hreinsað innan úr risi hússins, gert við þakviði og kvistir nánast endurbyggðir. Skipt var um glugga á þakhæðinni og risíbúðin mikið til innréttuð frá grunni.

Árið 1991 var járn og pappi endurnýjað á þaki og stúdíóíbúðin innréttuð í kjallara.

Árið 2000 var eldri hluti neðri hæðar endurnýjaður frá rótum. Gert var við burðargrind, húsið einangrað og skipt um járn og glugga. Allar lagnir voru endurnýjaðar ásamt stofnlögnum upp í ris.

Svo sem af framansögðu má ráða hefur húsið verið nær endurbyggt á undanförunum rúmum 20 árum og er ástand þess mjög gott utan sem innan.

Skráð stærð eignarhluta 0201 er 149,5 m<sup>2</sup> að viðbættum 53,88 % í 24 m<sup>2</sup> sameign.

Skráð stærð eignarhluta 0101 er 104,9 m<sup>2</sup> að viðbættum 46,12 % í 24 m<sup>2</sup> sameign.

Kærandi lagði fram á vettvangi eftirtalin gögn:

Msj. nr. 7, kostnaðaryfirlit um viðgerð hússins á árinu 2000

Msj. nr. 8, tveir uppdættir af húsi og lóð frá 1999 og 2000.

Msj. nr. 9, erfðafestusamningur frá 1929.

Hið kærða brunabótamat frá 31. maí 2002 er sem hér segir:

Íbúð nr. 0201 kr. 13.676.000

Íbúð nr. 0101 kr. 10.711.000

Samtals kr. 24.387.000

miðað við byggingarvísitölu maímánaðar 2002.

### Niðurstaða

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

„Vátryggingarfjárhæð húseignar skv. 1. mgr. 1. gr. 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 8. maí 2003 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 efnis 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 endurstofnverði viðkomandi húss.

Eins og áður er getið hafa umfangsmiklar og kostnaðarsamar endurbætur verið framkvæmdar á húsinu svo sem framlögð gögn bera með sér. Við þær framkvæmdir hefur verið lögð rækt við upphaflegt byggingarlag hússins. Þess ber þó að geta að þær endurbætur hafa verið framkvæmdar í áföngum en slíkar framkvæmdir eru gjarnan kostnaðarsamar í samanburði við nýbyggingarkostnað húsa.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinnar kærðu eignar, að brunabótamat hennar sé hæfilega ákvarðað þannig:

Íbúð 0201 kr. 19.050.000

Íbúð 0101 kr. 13.750.000

Samtals kr. 32.800.000

miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í maí 2002.

#### ÚRSKURÐARORÐ

*Brunabótamat húseignarinnar að Dyngjuvegi 9 í Reykjavík, fastanúmer 202-0073 og 202-0074 telst hæfilega ákvarðað þannig:*

*Íbúð 0201 kr. 19.050.000*

*Íbúð 0101 kr. 13.750.000*

*Samtals kr. 32.800.000*

*miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í maí 2002.*

---

Pétur Stefánsson

---

Guðmundur Magnússon

---

Andrés Svanbjörnsson