

Ár 2006, miðvikudaginn 25. janúar var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 18/2005 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 27. september 2005 kærir Theódór Ingólfsson, kt. 090430-3199, ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignamats og brunabótamats fasteignarinnar E-gata 4, Laugardal í Bláskógabyggð, fastanr. 220-6471.

Samkvæmt kærubréfi telur kærandi hækkun fasteignamats eignarinnar úr 1.803.000 kr. í 3.763.000 kr. óviðunandi. Útilokað sé að byggja á aðferðarfræði og styðjast við kaupsamninga yfir sumarbústaði og lóðir frá árunum 2002 – 2005. Bústaðurinn sé 30 ára gamall. Húsið hafi aldrei verið hugsað sem annað en venjulegt afdrep til þess að dvelja í þegar færi gæfist og aðeins á sumrin. Þar sé ekkert rafmagn, ekki hitaveita eða heitur pottur, eða eitthvað sem tíðkast í dag. Húsinu hafi verið haldið þökkalega við að utan, en aldrei verið fullklárað að innan og einnig bíði þess mikið viðhald. Í öðrum gögnum málsins kemur fram af hálfu kæranda að bústaðurinn sé byggður innan F.Í.B. og því ekki til sölu á frjálsum markaði.

Samkvæmt kærubréfi er brunabótamat að mati kæranda einnig alltof hátt. Í hverfinu í kring hafi ýmsir gert miklar endurbætur á húsum sínum en öðruvísi sé háttáð um hús kæranda. Verðmæti í sölu myndi aldrei verða meira en það mat sem áður gildi. Sem sagt 2.974.000 kr., en ekki 5.020.000 kr. eins og nýja matið sé.

Kæran var send Fasteignamati ríkisins og Bláskógabyggð til umsagnar með bréfum dags. 6. október 2005. Greinargerð Fasteignamats ríkisins er dags. 7. nóvember 2005, en þar segir m.a.:

„Til endurmats fasteignamats og brunabótamats í júní s.l. komu allir sumarbústaðir á sumarbústaðalóðum og óbyggðar sumarbústaðalóðir en endurmatið fór fram að beiðni fjármálaráðuneytisins á grundvelli 32. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 og 10. mgr. 2. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar. Kæranda var tilkynnt um fyrirhugaða breytingu á fasteignamati og brunabótamati framangreindrar eignar með tilkynningu í júní sl., sem taka skyldi gildi 1. september 2005.

Með bréfi, dags. 25. júlí sl., skilaði Theódór Ingólfsson, kt. 090430-3199, inn athugasemd við endurmatið og fór fram á endurskoðun til lækkunar á fasteignamati og brunabótamati eignarinnar E-gata 4 í Laugardal, Bláskógarbyggð. Í bréfinu kom fram að sumarhúsið sem um ræðir sé orðið þrjátíu ára gamalt og sé ekki nema 39 m<sup>2</sup> að stærð. Bústaðurinn sé byggður innan F.Í.B. og sé því ekki til sölu á frjálsum markaði og verðmæti hans í sölu gæti því aldrei náð þeirri upphæð sem fyrirhugað mat verði.

Þann 7. september 2005 var fasteignin skoðuð af matsfulltrúa Fasteignamats ríkisins. Kæranda var tilkynnt um endurmat sumarbústaðar vegna athugasemda hans með bréfi, dags. 12. september sl., þar sem fallist var á kröfur kæranda að hluta. Í rökstuðningi stofnunarinnar með tilkynningunni til kæranda, kemur m.a. fram að niðurstaða endurmats vegna athugasemda byggji á þeirri aðferðarfræði sem lá til grundvallar við endurmatið í júní s.l. auk nýrra upplýsinga um eignina sem fengust við skoðun hennar 7. september sl. eða skoðun fyrirbyggjandi gagna í framhaldi af athugasemdum kæranda. Til endurmats fasteignamats í júní s.l. hafi komið allir sumarbústaðir á sumarbústaðalóðum og óbyggðar sumarbústaðalóðir. Við endurmatið hafi verið studd við kaupsamninga yfir sumarbústaði- og lóðir frá árunum 2002 til 2005. Fram kemur að fasteignamat húss (húsmat) byggji nú sem áður á endurstofnverði ásamt afskriftar- og staðsetningaráhrifum. Endurstofnverð sé áætlaður heildarbyggingarkostnaður, án opinberra gjalda og án kostnaðar vegna lóðar. Fasteignamat lóðar (lóðarmat) sé nú fengið með

lóðarmatsformúlum. Þær formúlur byggist á stærð lóðar og staðsetningarháðu einingarverði lóðar ásamt verðmætaaukningu vegna uppbyggingar landsins. Þar með sé lóðarmat sumar- bústaðalóða komið í sama farveg og mat lóða í þéttbýli. Þegar grunnur var lagður að nýja matinu var sveitarfélögum skipt upp í sérstök matssvæði, þannig að hægt væri að taka tillit til sérstöðu og sérkenna hvers matssvæðis. Í samræmi við söluverðmæti eigna á hverju matssvæði voru áhrifaþættir lóðarmats stærð lóðar, staðsetning og gæði svæðisins ásamt verðmætaaukningu vegna uppbyggingar svæðis þar sem það á við, þ.e. vegna vegagerðar, stofnveitna (rafmagns-, vatns-, frá- og hitaveitu), girðinga og skipulags. Til þess að unnt væri að reikna lóðarmat fasteignarinnar með framanlýstri lóðarmatsformúlu, var miðað við að lóðarstærðin væri 1000 m<sup>2</sup> sem almennt verður að teljast lágmarkssumarbústaðalóð. Í meginatriðum voru því teknar upp nýjar aðferðir við mat á sumarbústöðum og sumarbústaðalóðum frá því sem áður var. Ennfremur kemur fram að brunabótamat byggi á afskrifuðu endurstofnverði. Endurmat brunabótamats sumarbústaða á sumarbústaðalóðum fólst í því að endurmeta endurstofnverð 2.200 bygginga. Í ljós kom við tölfraðilega athugun að endurstofnverð þessara eigna reyndist lægra en almennt er á hliðstæðum byggingum og var því hækkað í lágmarksendurstofnverð sem ákvarðað var með tilliti til byggingarárs.”

Þá er í greinargerðinni gerð grein fyrir lagagrundvelli og matsreglum stofnunarinnar. Hvað varðar upplýsingar um E-götu 4 í Laugardal og fasteignamat og brunabótamat eignarinnar samkvæmt matsreglunum segir í greinargerðinni:

„Upplýsingar varðandi E-götu 4, Laugardal, Bláskógarbyggð, fnr. 220 6471

Í máli þessu er um að ræða 39 m<sup>2</sup> sumarbústað, byggingarár 1976, sem stendur á 900 m<sup>2</sup> lóð. Yfirlit yfir breytingar á fasteigna og brunabótamati fasteignarinnar er mál þetta varða sjást á neðangreindri töflu:

	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat alls	Brunabótamat
<b>Áramótastaða 31.12.2004</b>	1.803	106	1.909	2.974
<b>Endurmat í júní sl.</b>	3.763	684	4.447	5.020
<b>Endurskoðað endur-mat 12. sept. sl.</b>	3.531	684	4.215	4.734

Fasteignin sem um ræðir er staðsett í Laugardal sem er matssvæði 116. Svæðið er 2. flokks matssvæði, samkvæmt gæðaflokkunarkerfi FMR. (sjá fylgiskj. 9)

Stærð lóðar í lóðarmatsformúlu(LóðFlm): 1000 fermetrar

Endurstofnverð (EST) : 4.703 þús.kr

Afskrifað endurstofnverð (AEST): 3.837 þús. kr.

#### Matsstuðlar fyrir Laugardal

Svæðastuðlar (StSvæði), sem virka bæði á húsmat og lóðarmat, voru ákvarðaðir fyrir hvern flokk matssvæða á Suðurlandi.

Svæðastuðull fyrir Laugardal ( 2. flokkur með aðkomu að vatni) er 1,1855

Aðrir stuðlar voru ákvarðaðir fyrir hvert matssvæði.

Stuðlar fyrir Laugardal eru

Stuðull fyrir afskrifað endurstofnverð (StAest): 0,77625

Stuðull fyrir flatarmál lóðar, minnst 1000 m<sup>2</sup> og allt að 3 ha (StLflm): 0,68452

Stuðull fyrir stofnkostnað vega og veitna (StStofn): 0,36015

#### Fasteignamatformúlur og gangverð

Matsformúlurnar eru ákvarðaðar með aðfallsgreiningu þannig að þær spegla gangverð á hverjum stað. Með upplýsingum um kaupverð annars vegar og upplýsingum um staðsetningu eignar, stofnkostnað og stærð mannvirkis og lands hins vegar er mynduð formúla fyrir gangverðið, þ.e. matsformúlan. Þannig er hin almenna matsformúla fyrir sumarbústaði:

$$\text{Gangverð} = \text{StSvæði} * (\text{StAest} * \text{AEST} + \text{StLflm} * \text{LóðFlm}^{0.8} + \text{StStofn} * \text{VSTOFN})$$

þar sem StSvæði, StAest, StLflm og StStofn eru matsstuðlar en AEST er afskrifað endurstofnverð, LóðFlm er flatarmál lóðar og VSTOFN er stofnkostnaður vega og veitna.

Afskrifað endurstofnverð er á kostnaðarverðlagi samkv. byggingarvísitölu í október 2004.  
Fasteignamatið er þá reiknað á eftirfarandi hátt:

$$\text{Húsmat} = \text{StSvæði} * (\text{StAest} * \text{AEST})$$

$$\text{Lóðarmat} = \text{StSvæði} * (\text{StLflm} * \text{LóðFlm}^{0,8} + \text{StStofn} * \text{VSTOFN})$$

Matsreikningar fyrir E-götu 4 í Laugardal, Bláskógabyggð, fastanr. 220-6471:

Fasteignamat:

$$\text{Lóðarmat} = 1,1855 * (0,68452 * 1000^{0,8} + 0,36015 * 1125) = 684 \text{ þús.kr.}$$

$$\text{Húsmat} = 1,1855 * 0,77625 * 3837 = 3.531 \text{ þús. kr.}$$

Brunabótamat:

$$\text{Byggingarvísitala í okt 2004} = 302,3$$

$$\text{Byggingarvísitala í sept 2005} = 315,1$$

$$\text{Brunabótamat í sept 2005} = (3837 + 0,15 * 4703) * 315,1 / 302,3 = 4.734 \text{ þús.kr.}“$$

Ekki hefur borist umsögn frá Bláskógabyggð.

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 10. nóvember 2005 og honum gefinn kostur á að koma með athugasemdir. Ekki bárust frekari athugasemdir frá kæranda.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 17. nóvember 2005. Þar mættu af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Eignin var skoðuð í fylgd kæranda og eiginkonu hans Önnu Valgarðsdóttur. Á vettvangi voru einnig gestir þeirra, Valgarð Valgarðsson og Fanney Valgarðsdóttir. Ekki var mætt af hálfu Bláskógabyggðar.

### ***Lýsing fasteignar***

Umrædd eign er sumarbústaður úr timbri á einni hæð og með rispaki. Húsið skiptist í eldhús/stofu, tvö lítil svefnherbergi, litla snyrtingu og forstofu. Veggir og loft eru klædd með grenipanel en lökkuð gólfborð á gólfi. Í eldhúsi er spónlögð eldhúsinnrétting með plasti á borði og tvöföldum vaski. Olíuofn er í stofu en önnur upphitun er ekki í húsinu. Innihurðir eru sléttar og málaðar, gluggar úr furu með einföldu gleri. Rafmagn í húsinu er frá sólarcellu. Húsið er með 2” plast-einangrun í veggjum, þaki og gólfi. Ekkert heitt vatn er í húsinu. Að utan er húsið klætt með standandi furuborðum (en þá to) en krossviði á gaffli. Bárujárn er á þaki. Allstór verönd u.þ.b. 20 m<sup>2</sup> er áföst húsinu. Ástand hússins er gott miðað við aldur.

Lóðin er hallandi mót suðvestri, vel gróin grasi og trjám og mikið útsýni í átt til Laugarvatns.

### **Niðurstaða**

Ágreiningur í máli þessu varðar ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteignamats og brunabótamats fasteignar kæranda að E-götu 4 í Laugardal, Bláskógabyggð, fastanr. 220-6471.

### ***Um fasteignamat***

Í 1. og 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu segir:

„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.“

og í 1. mgr. 28. gr. laganna segir:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir fögnum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.“

Í reglugerð nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat er nánar kveðið á um mat fasteigna. Í 1. mgr. 8. gr. reglugerðarinnar segir:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum. Auk grunnverðs sbr. 7. gr. reglugerðar þessarar, skal einkum hafa til hliðsjónar þau atriði sem talin eru í 2.-6. mgr. Þessarar greinar.“

Samkvæmt 9. gr. reglugerðarinnar skal eftir því sem við á, skipta heildarmatsverði fasteignar niður í matsverð lands eða lóðar, matsverð ræktunar, þegar um landbúnaðarland er að ræða, matsverð hlunninda og matsverð mannvirkja. Í máli þessu skiptist heildarmatsverð fasteignarinnar í lóðarmat og húsmat.

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. reglugerðarinnar skal mati til grunnverðs haga þannig, að einstakir þættir fasteignar séu metnir til verðs, sbr. 2. – 5. mgr. greinarinnar. Í 2. og 3. mgr. 7. gr. segir:

„Meta skal verð lands og lóða til grunnverðs með hliðsjón af líklegu söliverði sambærilegs lands í því héraði sem um er að ræða. Skal þar tekið tillit til hvers konar kostna á hagnýtingu eignar að frátöldum hlunnindum, er meta á sérstaklega til grunnverðs skv. 5. mgr. Þessarar greinar. Við mat lands og lóða til frumverðs, skal gæta matssjónarmiða samkvæmt 8. gr. Reglugerðar þessarar, eftir því sem við á.“

Meta skal mannvirki til grunnverðs með því að miða við byggingarkostnað (endurstofnverð) samsvarandi mannvirkis. Taka skal tillit til ásigkomulags mannvirkis, fyrst og fremst áhrifa aldurs miðað við byggingarefni, viðhald og byggingarlag.“

Í 3. mgr. 8. gr. segir:

„Taka skal tillit til tekna, sem af fasteign stafa, landfræðilegrar legu hennar og afstöðu til annarra fasteigna. Ennfremur legu fasteignar við samgöngum, viðskiptum og atvinnurekstri og hagnýtingarkostum hennar með hliðsjón af því og almennum ákvæðum löggjafar um byggingar- og skipulagsmál, vegalögum og hvers konar friðunarlöggjöf svo og ákvörðun þeirra stjórnvalda, er um slík málefni fjalla. Eigi skal taka tillit til sérstakra ákvæða eða reglna um hámarkssöliverð fasteigna.“

Í síðasta ml. 6. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 segir að við mat lóða skuli fylgt sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.

Markmið fasteignamats er samkvæmt framansögðu að meta gangverð fasteignarinnar í heild 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. Jafnframt því verður mat á einstökum þáttum hennar, lóð, mannvirkjum o.s.frv. að uppfylla ákvæði laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og reglugerðar nr. 406/1978. Fasteignamat miðast þannig við markaðsverð en upplýsingar um það eru yfirleitt bæði um hús og lóð í senn.

Hið kærða endurmat fasteignamats E-götu nr. 4 í Laugardal var miðað við nóvember 2004 samtals 4.215.000 kr. sem skiptist í húsmat kr. 3.531.000 og lóðarmat kr. 684.000 kr. Samkvæmt Landskrá fasteigna er sumarbústaðurinn 39 m<sup>2</sup> og byggingarár hans 1976. Bústaðurinn er á skipulögðu sumarbústaðasvæði á landi í eigu Félags bókagerðarmanna.

Með lóðarsamningi dags. 30. maí 1975 leigði Fasteignanefnd hins íslenska prentarafélags kæranda lóð úr landi jarðarinnar Miðdals í Laugardal sem auðkennd er nr. 4 við E-götu um 900 m<sup>2</sup>. Í 2. gr. samningsins segir að lóðarhafi hafi umráðarétt yfir lóðinni á meðan hann sé félagi í H.Í.P. (nú Félagi bókagerðarmanna) eða hafi fengið undanþágu frá Fasteignanefnd H.Í.P. Í 7. og 8. gr. er kveðið á um takmarkanir á eignarheimildum lóðarhafa en þar segir:

„7. gr. Lóðarhafa er óheimilt að veðsetja lóðarréttindin. Einnig er óheimilt að framselja lóðarréttindin eða byggingarframkvæmdir til annarra en félaga í H.Í.P. Framsal lóðarréttinda eða byggingarframkvæmda er háð samþykki Fasteignanefndar og stjórnar H.Í.P.“

8. gr. Að lóðarhafa látnum er maka heimilt að halda lóðarréttindunum, en að honum látnum skulu lögerfingjar, sem ekki eiga félagsaðild að H.Í.P. fjarlægja bústaðinn af lóðinni innan 8 ára, eða selja hann einhverjum félagi. Ef enginn félagi vill kaupa, skal leita eftir samningum við Fasteignanefnd og stjórn H.Í.P. fyrir félagsins hönd um kaup á bústaðnum. Vilji félagamaður eða Fasteignanefnd kaupa en ekki næst samkomulag um verð, skulu dómkvaddir óvilhallir menn ákveða verðið. Eins skal farið að, ef lóðarhafi er ekki lengur félagi í H.Í.P., óskar að framselja réttindi sín, samkv. 7. gr. eða brýtur ákvæði samnings þessa.“

Af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar var farið á vettvang og eignin skoðuð. Hér að framan er lýsing á því sem fram kom við skoðun um gerð bústaðarins. Efnislegt ástand hússins er gott miðað við aldur, en það uppfyllir ekki ýmsar nútíma kröfur varðandi búnað og þægindi. Ekki er önnur upphitun í bústaðnum en olíuofn í stofu og ekkert heitt vatn er í húsinu. Rafmagn í húsinu er frá sólarcellu. Lóðin er hallandi mót suðvestri, vel gróin grasi og trjám og mikið útsýni í átt til Laugarvatns.

Í lóðarsamningi eru takmarkanir á heimild lóðarhafa til ráðstöfunar á fasteign þeirri sem kæran varðar. Samsvarandi takmarkanir eru á heimildum annarra sumarbústaðaeigenda á landi Félags bókagerðarmanna í Miðdal. Með hliðsjón af upplýsingum sem Yfirfasteignamatsnefnd hefur aflað um sölur sumarbústaða á þessu svæði, stærð lóðarinnar og þess að almennt má gera ráð fyrir að þröngur kaupendahópur leiði til nokkurrar lækkunar markaðsverðs fasteignar telur nefndin að rök séu til að fallast á kröfu kæranda um lækkun.

Það er mat Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af framansögðu, að heildarfasteignamat fasteignarinnar að E-götu 4, Laugardal í Bláskógabyggð, sé hæfilega ákvarðað 3.625.000 kr. sem skiptist í húsmat 3.037.000 kr. og lóðarmat kr. 588.000 miðað við verðlag í nóvember 2004.

## *Um brunabótamat*

Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 segir í 1. mgr. 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. Matið skal skrá í Landskrá fasteigna þar sem því skal viðhaldið.“

Nánar er kveðið á um brunabótamat og framkvæmd þess í reglugerð nr. 809/2000 um lögboðna brunatryggingu húseigna sbr. 8. gr. laga nr. 48/1994. Í 1. mgr. 4. gr. reglugerðarinnar segir að brunabótamat miðist við að vátrygging taki til húseignar ásamt venjulegu fylgifé slíkrar eignar að viðbættum kostnaði sem matskerfi og verklagsreglur Fasteignamats ríkisins mæla fyrir um á hverjum tíma. Í 2. mgr. 4. gr. staflíðum a-f er nánar kveðið á um til hvaða byggingarþátta brunabótamat skal ávallt taka og samkvæmt staflíð g skal ávallt í brunabótamati tekið tillit til kostnaðar við að hreinsa húseign og ryðja burt brunarústum. Matsreglur Fasteignamats ríkisins gera ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemur 10% af endurstofnverði viðkomandi húss.

Í 1. og 2. mgr. 5. gr. reglugerðar nr. 809/2000 segir:

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

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.“

Samkvæmt 4. mgr. 5. gr. reglugerðarinnar breytist vátryggingarfjárhæð mánaðarlega í samræmi við vísitölu byggingarkostnaðar útgefinni af Hagstofu Íslands.

Samkvæmt framanrituðu er grundvöllur brunabótamats endurbyggingarkostnaður efnislegra verðmæta húseignar sem eyðilagst geta í eldi að teknu tilliti til afskrifta. Afskriftirnar skulu þó ekki taka til vinnu manna og vélavinnu nema húseign sé gölluð eða skemmd. Grundvöllur brunabótamats húseignar er þannig annar en grundvöllur fasteignamats sem er gangverð fasteignar þ.e. húss og lóðar umreiknað til staðgreiðslu.

Endurskoðað endurmat brunabótamats sumarbústaðar nr. 4 við E-götu í Laugardal var miðað við byggingarvísitölu í september 2005 4.734.000 kr. Samkvæmt Landskrá fasteigna er bústaðurinn 39 m<sup>2</sup> og byggingarár hans 1976. Af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar var farið á vettvang og eignin skoðuð. Hér að framan er lýsing á því sem fram kom við skoðun um gerð bústaðarins en efnislegt ástand hans er gott miðað við aldur. Það er mat Yfirfasteignamatsnefndar að þegar litið sé til þess sem fram kom við skoðun og gildandi reglna um framkvæmd brunabótamats séu ekki tilefni til lækkunar brunabótamatsins. Samkvæmt því skal hið kærða endurmat brunabótamats vera óbreytt.

## Úrskurðarorð

Fasteignamat fasteignarinnar E-götu 4, Laugardal í Bláskógabyggð, fastanr. 220-6471, telst miðað við verðlag í nóvember 2004 hæfilega ákvarðað þannig:

Fasteignamat húss	kr.	3.037.000
Fasteignamat lóðar	<u>kr.</u>	<u>588.000</u>
Fasteignamat alls	kr.	3.625.000

Hið kærða brunabótamat skal vera óbreytt.

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Björn Þorri Viktorsson