

Ár 2003, miðvikudaginn 29. október, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 54/2002 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 12. desember 2002 kæra Jósefína Ólafsdóttir, kt. 100651-2899, og Hilmar Finnsson, kt. 210649-7199, eigendur fasteignarinnar Fáfnisnes 13 í Reykjavík brunabótamat íbúðarhússins að Fáfnisnesi 13, fastanúmer 202-9618.

Í bréfi kæranda segir:

„Í tilkynningu frá Fasteignamati ríkisins dagsett 16.11.2002 um niðurstöðu endurmats 2001 vegna athugasemda kemur fram, að brunabótamat íbúðarhúss okkar að Fáfnisnesi 13, 101 Reykjavík, er ákvarðað 13,1 miljónir króna.

Kostnaður við endurgerð þess er þar því áætlaður 78.757 kr/m<sup>2</sup>. Sú tala er að okkar mati alveg fráleit og í engu samræmi við veruleikann.

Húsið er í mjög góðu ástandi, nýklætt að utan, gluggar nýir og innréttingar og lagnir flestar nýlegar. Húsinu hefir verið lítið breytt fyrir utan forstofu sem byggð var 1985.

Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur er með áform um að vernda húsið ásamt fleiri gömlum húsum í grenndinni.

Við kærum hér með þessa ákvörðun og krefjumst þess að brunabótamatið verði hækkað í 23 miljónir króna hið lægsta.

Rök okkar eru þau að komi til brunatjóns á húsinu er ekki hægt að áætla að viðgerð eða endurgerð þess kosti minna en 140.000 kr/m<sup>2</sup>.

Hægt er að benda á hliðstæður s.s. Ísafoldarhúsið í Austurstræti og ýmis hús í grjótaþorpi.

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags. 19. desember 2002.

Í svarbréfi stofnunarinnar dags. 11. júní 2003 segir m.a.:

„Í 2. gr. laga nr 48/1994 um brunatryggingar kemur fram að brunabótamat eigi að taka til þeirra efnislegu verðmæta sem geta eyðilagst í eldi og miðast við *byggingarkostnað* að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands fasteignar að öðru leyti. Brunabótamati er því ekki ætlað að endurspegla söluverðmæti fasteignar heldur byggingarkostnað.

Fyrir breytingu sem gerð var á lögnum um brunatryggingar, sbr. l. 34/1999, var ekki gert ráð fyrir afskriftum á brunabótamati eins og nú er lögfest. Endurmati brunabótamats var hrint í framkvæmd til þess að fylgja þeirri lagabreytingu og taka afskriftir með í matið.....”.

Síðan segir:

„Í 4. gr. reglugerðar um lögboðna brunatryggingu húseigna nr. 809/2000 er mælt fyrir um að brunabótamat miðist við að váttrygging taki til húseignar ásamt venjulegu fylgifé slíkrar eignar að viðbættum eðlilegum kostnaði sem matskerfi og verklagsreglur Fasteignamats ríkisins mæla fyrir um á hverjum tíma. Sá kostnaður tekur til hreinsunar brunarústa og nemur 10% af byggingarkostnaði (endurstofnverði). Þá er talið upp í greininni til hvaða byggingarþátta og annarra þátta váttrygging skuli einnig ná til og að tillit skuli til þess tekið í brunabótamati.

Tekið er fram að í nóvember 2002 þegar ákvörðun var tekin um niðurstöðu endurmats var grunnverð byggingarhluta á verðlagi frá október 2000. Endurstofnverð hefur nú verið fært til verðlags í október 2002 jafnframt því að heildarendurskoðun var gerð á verðgrunni þess. Brunabótamat breytist jafnframt mánaðarlega í samræmi við breytingu á byggingarvísitölu, sbr. 11. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1994.

Með vísan til framanritaðs er endurstofnverð (EST) íbúðarinnar nú 16.275 þús. kr. og bílskúrsins 1.512 þús kr. , á verðlagi í október 2002.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna húseignarinnar Fáfnisnes 13, íbúð 01 0101 og bílskúr 03 0101, í Reykjavík byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna, upplýsingum um eignina sem fengust við síðustu skoðun íbúðar þann 29. febrúar 2000 og skoðun bílskúrs 31. október 1985. Byggingarár eignarinnar er skráð 1927 og afskriftarár hið sama.

Afskriftir eru um 27% fyrir íbúðina og um 31% fyrir bílskúrinn sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir bygginga í venjulegu viðhaldi. Afskrifað endurstofnverð (AEST) er 11.940 þús. kr. fyrir íbúðina og 1.048 þús. kr. fyrir bílskúrinn, miðað við verðlag í október 2002.

Núgildandi brunabótamat vegna húseignarinnar er samtals 15.204 þús. kr. Brunabótamat er fundið út á sambærilegan hátt og í endurmatinu 2001 og er reikningsformúlan eftirfarandi:  
Brunabótamat = (AEST + 0,10 x EST) x 285,6/277,4

Matsreglur Fasteignamats ríkisins gera ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemi 10% af endurstofnverði. Hlutfallið 285,6/277,4 er breyting á vísitölu byggingarkostnaðar frá október 2002 til júní 2003. Vísitalan í júní 2003 var 285,6 stig. Í nóvember 2002 var vísitala byggingarkostnaðar 277,4 stig.

Brunabótamat íbúðarinnar er nú:  
(11.940 + 0,10 x 16.275) x 285,6/277,4 = 13.969 þús. kr.  
Brunabótamat bílskúrsins er nú:  
(1.048 + 0,10 x 1.512) x 285,6/277,4 = 1.235 þús. kr.?"

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kærendum til kynningar með bréfi dags. 11. júní 2003.

Í bréfi dags. 18. júní 2003 skýra kærundur sjónarmið sín frekar.

Í bréfinu segir:

„Svo sem fram hefur komið sættum við okkur ekki við brunabótamat húseignarinnar. Í greinargerðinni kemur fram að endurstofnverð hússins sé metið vera 16.275 þús. kr. sem þýðir um 98 þús. kr/m<sup>2</sup>. Þá tölu teljum við eftir sem áður of lága og bendum enn á , að komi til brunatjóns á húsinu, er ekki hægt að áætla að viðgerð eða endurgerð þess kosti minna en 140.000 kr./m<sup>2</sup>. Afskrif[t]ir, sem áætlaðar eru um 27% í samræmi við afskriftarreglur, teljum við alls ekki eiga við í okkar tilfelli þar sem húsið er í litlu lakara en nýtt.”

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd bárust á liðnu ári óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í málinu með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 8. janúar 2003. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu fjármálaráðuneytisins til 31. október 2003.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 13. júní 2003 og skoðaði íbúðina í fylgd eigenda Jósefínu Ólafsdóttur og Hilmaris Finnssonar.

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

### Lýsing fasteignar

Umrædd eign er einbýlishús úr timbri á steiptum kjallara, bárujárnsklætt að utan. Húsið er kjallari, hæð og ris.

Á fyrstu hæð er stór stofa, eldhús með borðkrók, gangur og forstofa. Í stofu eru veggir og loft strigaklædd með álímdum pappír og máluð. Á gólfi er þykkt teppi.

Pottofn með bakrennslisloka er í stofu og strikaðir gluggar með einangrunargleri. Í eldhúsi er loft plötuklætt, veggir plötuklæddir og málaðir og korkur á gólfi. Eldhúsinnrétting er með miklum skápum úr beyki og hvítu plasti. Innréttingin var endurnýjuð 1988 en þá var allt eldhúsið tekið í gegn. Gangurinn er málaður og með korki á gólfi. Forstofan er máluð og flísar á gólfi. Forstofan er steipt og var byggð við húsið 1985. Hurðir á fyrstu hæð eru málaðar spjaldahurðir. Stigi upp á loft er snúinn og með dúklögðum þrepum.

Í risi er hjónaherbergi, tvö barnaherbergi, baðherbergi og gangur. Í hjónaherbergi eru veggir og loft strigaklædd, með pappír og máluð. Dúkur er á gólfi ofan á borðaklæðningu. Pottofn með bakrennslisloka er í herberginu. Barnaherbergi eru klædd texti, pappír og máluð, en skilveggur er plötuklæddur. Dúkur er á gólfum og málaðir skápar í báðum herbergjum. Á baði er loft málað, veggir málaðir eða með dúk og striga og dúkur á gólfi. Skápur er undir spegli. Í baðherberginu er vaskur, salerni og sturta með hengi. Gangurinn er málaður og dúkur eða filtteppi á gólfi. Hurðir í risinu eru spjaldahurðir, en fulningahurð á hjónaherbergi. Yfir rishæðinni er hanabjálki, nýtanlegur sem geymsla.

Í kjallara er svefnherbergi, gamalt eldhús, geymsla, þvottahús, gangur og forstofa. Lítil lofthæð er í kjallaranum. Í svefnherbergi eru loft og veggir máluð, dúkur á gólfi og pottofn með bakrennslisloka. Í eldhúsi er samskonar frágangur og stór gömul eldhúsinnrétting. Gangur er paníklæddur í lofti og á einum vegg, málað og dúkur á gólfi. Þvottahús og geymsla er gróffrágengið og málað. Forstofa undir tröppum er frá 1985, steipt og máluð í hólfi og gólf.

Gluggar á fyrstu hæð og í risi voru endurnýjaðir 1996. Tveir gluggar í kjallara eru nýir en eldri gluggar eru í góðu ástandi.

Árið 1998 var öll klæðning utanhúss endurnýjuð, bæði á veggjum og þaki, einangrun var bætt og skipt um pappa og járn og málað. Grind var skoðuð en viðgerð reyndist óþörf. Rafmagnstafla var endurnýjuð 1988 og dregið í hluta hússins, en frekari endurnýjun á rafmagni hefur farið fram síðan. Aðrar lagnir í húsinu eru á öllum aldri, ofnar flestir úr potti með bakrennslislokum. Öryggiskerfi var sett í húsið fyrir þremur árum. Ástand hússins er gott miðað við aldur og ytra byrði er nýtt.

Skráð stærð hússins er 166,5 m<sup>2</sup> og byggingarár 1927.

Hið kærða brunabótamat hússins frá 16.11.2002 er kr. 13.113.000 miðað við byggingarvísitölu í nóvember 2002.

Heildarendurskoðun sem gerð var í árslok 2002 á verðgrunni brunabótamatsins af hálfu Fasteignamats ríkisins leiddi til u.þ.b. 3,5 % hækkunar á brunabótamati eignarinnar sbr. bréf stofnunarinnar 11. júní 2003 sem kærendum var kynnt. Sú endurskoðun breytti ekki afstöðu kæranda, sbr. bréf þeirra 18. júní 2003.

## 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 enn fremur 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 11. júní 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.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinnar kærðu eignar, að brunabótamat hennar sé hæfilega ákvarðað kr. 17.500.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í nóvember 2002.

#### ÚRSKURÐARORÐ

*Brunabótamat íbúðarhússins að Fáfnisnesi 13 í Reykjavík, fastanúmer 202-9618, telst hæfilega ákvarðað kr. 17.500.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í nóvembermánuði 2002.*

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Agnar Gústafsson