

Ár 2003, föstudaginn 31. október, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 45/2002 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 22. nóvember 2002 kærir Grétar Eiríksson, kt. 011255-4349, brunabótamat húseignanna Fornastekks 10 í Reykjavík og Hjarðarlands 2 í Mosfellsbæ.

Í bréfi kæranda segir:

„Ég er ekki sáttur við niðurstöðu endurmats, það mat er ég kærði til Fasteignamats ríkisins vegna brunabótamats á umræddum fasteignum.“

Kæra þessi er meðhöndluð sem tvö sjálfstæð mál og fjallar úrskurður þessi eingöngu um brunabótamat Fornastekks 10 í Reykjavík, fastanúmer 204-7155.

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins og Vátryggingafélagi Íslands hf. til umsagnar með bréfum dags. 28. nóvember 2002.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins dags. 24. 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 endurspeglar söluverðmæti fasteignar heldur byggingarkostnað.

Fyrir breytingu sem gerð var á lögunum 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 eftir þeirri lagabreytingu og taka afskriftir með í matið.....”.

Síðar í bréfinu segir:

„Í 4. gr. reglugerðar um lögboðna brunatryggingu húseigna nr. 809/2000 er mælt fyrir um að brunabótamat miðist við að vátrygging taki til húseignar ásamt venjulegu fylgifié 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 vátrygging skuli einnig ná til og að tillit skuli til þess tekið í brunabótamati.

Tekið er fram að í október 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 byggingarvísitölu, sbr. 11. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1994.

Með vísan til framanritaðs er endurstofnverð húseignarinnar 01 0101 og 05 0101 að Fornastekki 10 í Reykjavík, fastanr. 204-7155 nú samtals 25.750 þús. kr. á verðlagi í október 2002: íbúð 23.696 þús. kr. og bílskúr 2.054 þús.kr.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna húseignarinnar byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna, upplýsingum um eignina sem fengust við síðustu skoðun þann 8. september 1997. Byggingarár íbúðarinnar er skráð 1971 og bílskúrsins 1974 og er afskriftarár eignanna hið sama og byggingarár þeirra.

Afskriftir eru um 18 % fyrir íbúðina og um 15% fyrir bílskúrinn sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir byggingar í venjulegu viðhaldi. Afskrifað endurstofnverð (AEST) miðað við verðlag í október 2002 er 19.474 þús. kr. fyrir íbúð og fyrir bílskúr 1.714 þús. kr.

Núgildandi brunabótamat vegna húseignarinnar er samtals 24.493 þús. kr.; íbúð 22.489 þús. kr. og bílskúr 2.004 þús. kr. Brunabótamat er fundið út á sambærilegan hátt og í endurmatinu 2001 og er reikningsformúlan eftirfarandi:

$$\text{Brunabótamat} = (\text{AEST} + 10\% \times \text{EST}) \times 285,6/277,4$$

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 október 2002 var vísitala byggingarkostnaðar 277,4 stig.

Brunabótamat húseignarinnar er nú:

$$(19.474 + 0,10 \times 23.696) \times 285,6/277,4 = 22.489 \text{ þús. kr.}$$

Brunabótamat bílskúrsins er nú:

$$(1.741 + 0,10 \times 2.054) \times 285,6/277,4 = 2.004 \text{ þús. kr.}''$$

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 26. júní 2003.

Umsögn um kæru þessa hefur ekki borist frá Vátryggingafélagi Íslands hf.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd hafa borist 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 5. september 2003 og skoðaði íbúðina í fylgd kæranda og eiginkonu hans Elínar Hilmarsdóttur.

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

### **Lýsing fasteignar**

Um er að ræða einbýlishús á einni hæð ásamt áföstum bílskúr.

Íbúðin skiptist í stofu, sólstofu, skála, eldhús með borðkrók, hjónaherbergi, 2 svefnherbergi, baðherbergi, gang, forstofuherbergi, lítið aukaherbergi úr forstofu (kames), þvottahús og sturtukrök.

Í öllum íveruherbergjum er fljótandi parket á gólfum. Í sólstofu er rásaður krossviður á bitum í lofti en veggir að mestu gluggar. Í stofu eru harðviðarþiljur í lofti, en veggir málaðir eða með þiljum, og opið eldstæði. Í skála er loft málað en veggir með harðviðarþiljum eða múrhúð og málningu. Eldhús er með reituðum plötum í lofti, furuþiljum eða málningu á veggjum og dúk á gólfi. Þar er stór eldhúsinnrétting í góðu standi og flísar milli skápa. Í svefnherbergjum eru veggir og loft málað, lítið fataherbergi inn af svefnherbergi hjóna og innbyggður skápur í öðru herbergi á svefnangi. Í baðherbergi eru flísar og dúkur á veggjum en flísar á gólfi og lítil innrétting. Í forstofuherbergi eru veggir og loft málað og innbyggður skápur. Minna forstofuherbergið var áður kyndiklefi sem breytt var í íveruherbergi. Þvottahús er með nýjum flísum á gólfi og innbyggðum skápum. Sturtukrökur inn af þvottahúsi er nýr og flísalagður á gólfi og veggjum. Í forstofu eru flísar á gólfi og innbyggður skápur.

Innangengt er í bílskúr. Frágangur er hefðbundinn, bílskúrshurð á brautum og sjálfvirkur opnari. Hiti er í skúrnum. Lítil geymsla er inn af bílskúrnum.

Að sögn húsráðenda keyptu þau húsið 1997 en tóku það mikið í gegn 1998. Þá var þak á sólstofu endurnýjað og sólstofunni breytt í íveruherbergi og skrifstofu og skipt um gler í gluggum. Byggt var nýtt þak yfir bílskúrin og allt járn og þakkantar á húsinu endurnýjað. Fljótandi parket var sett á öll gólf íveruherbergja, þvottahúsið tekið í gegn og gerður nýr sturtuklefi, kyndiklefa breytt í íveruherbergi, o.fl.

Húsráðendur telja að skoðun sem fram fór á húsinu á árinu 1998, eftir að endurbótum var að mestu lokið, hafi ekki skilað sér í matinu.

Ástand hússins er í meginatriðum gott utan sem innan.

Skráð stærð hússins er 192,4 m<sup>2</sup> og byggingarár 1971. Stærð bílskúrs er skráð 27,6 m<sup>2</sup> og byggingarár 1974.

Hið kærða brunabótamat dags. 20.11.2002 nemur 21.202 þús. kr. fyrir íbúðarhúsið og 1.311 þús. kr. fyrir bílskúr miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í nóvember 2002.

Í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 24. júní 2003 kemur fram að heildarendurskoðun hefur nú farið fram á verðgrunni brunabótamatsins.

Endurstofnverð (EST) íbúðarhússins er nú áætlað 23.696 þús. kr. en afskrifað endurstofnverð (AEST) 19.474 þús. kr. Endurstofnverð bílskúrs er áætlað 2.054 þús. kr. og afskrifað endurstofnverð 1.741 þús. kr., allt á verðlagi í október 2002, byggingarvísitala 277,4 stig. Reikniformúla Fasteignamatsins er eins og fram kemur í bréfinu:

Brunabótamat = (AEST + 0,10 x EST), þar sem hinn síðari liður svarar til kostnaðar við rif og hreinsu.

Þetta jafngildir því að brunabótamat hússins hafi verið endurákvarðað þannig:

$(19.474 + 0,1 \times 23.696) \times 277,5/277,4 = 21.851$  þús. kr. og brunabótamat bílskúrs

$(1.741 + 0,1 \times 2.054) \times 277,5/277,4 = 1.947$  þús. kr. á verðlagi í nóvember 2002, byggingarvísitala 277,5, þ.e. á sama verðlagi og hið kærða mat.

## 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 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.“

Svo sem fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 24. 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 íbúðarhússins sé hæfilega ákvarðað kr. 23.500.000 en brunabótamat bílskúrs kr. 2.100.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í nóvember 2002.

#### ÚRSKURÐARORÐ

*Brunabótamat íbúðarhússins að Fornastekk 10 í Reykjavík telst hæfilega ákvarðað kr. 23.500,000 en brunabótamat bílskúrs á sama stað kr. 2.100.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í nóvember 2002.*

---

Pétur Stefánsson

---

Agnar Gústafsson

---

Guðný Björnsdóttir