

Ár 2006, miðvikudaginn 16. ágúst, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 24/2005 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dags. 12. desember 2005, kærir Bjarni S. Ásgeirsson hrl., f.h. Góu Lindu sælgætisgerðar Garðahrauni 2, Garðabæ, kt. 410168-0229, brunabótamat á fasteigninni Garðahrauni 2, fastanr. 226-3910, landnr. 180673 í Garðabæ.

Í bréfi kæranda segir:

„Vísað er til bréfs Fasteignamats ríkisins dags. 23. nóvember 2005, ásamt tilkynningu dagsett sama dag um fyrirhugað brunabótamat. Með vísan til laga nr. 48/1994 einkum sbr. 2. gr. 6. mgr., sbr. 5. gr. er hér með tilkynnt að umbjóðandi minn vill ekki una því mati sem þar kemur fram. Með bréfi þessu er skotið til Yfirfasteignamatsnefndar að úrskurða um brunabótamat eignarinnar að Garðahrauni 2, Garðabæ.

Umbjóðandi minn telur að brunabótamat eignarinnar eins og það er ákvarðað í fyrrgreindri tilkynningu eða kr. 707.926 (sic), endurspegli ekki hin efnislegu verðmæti eignarinnar, ef hún myndi eyðileggjast í eldi að fullu, miðað við byggingarkostnað eins og lýst er nánar í 2. gr 1. mgr. laga nr. 48/1994. Umbjóðandi minn kveður að sér virðist sem þetta matsverð endurspegli öllu heldur eitthvað sem kalla mætti söluandvirði eignarinnar á markaði. Umbjóðandi minn hyggst láta vinna fyrir sig gögn varðandi byggingu eignarinnar til að sýna fram á raunverulegan byggingarkostnað eignarinnar.“

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags. 26. janúar 2006.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins, dags. 20. mars 2006, er lýst málsmeðferð og rökstuðningur niðurstöðu rakinn sem hér segir:

„Málsmeðferð og rökstuðningur.

Þann 20. október 2005 barst Fasteignamati ríkisins tilkynning frá byggingarfulltrúa Garðabæjar um fokheldisstig fasteignarinnar Garðahraun 2 í Garðabæ, fastanúmer 226-3910. Samkvæmt 3. tölul. 6. gr. reglugerðar um fasteignaskráningu og fasteignamat, nr. 406/1978, skal mannvirki í byggingu að jafnaði meta einu sinni á ári miðað við það ásigkomulag sem þau eru þá í. Mannvirki eða einstaka hluti þeirra skal taka í fasteignamat þegar þeir teljast fokheldir eða hafa verið teknir í notkun.

Eignin var skoðuð af matsmanni stofnunarinnar hinn 21. nóvember 2005, að viðstöddum kæranda, og aflað upplýsinga um ástand eignarinnar og ásigkomulag. Í ljós kom að eignin er fullkláruð og tekin í notkun. Á grundvelli fyrirliggjandi skráningarupplýsinga og nýrra upplýsinga um eignina var kæranda send tilkynning um nýtt fasteignamat, dags. 23. október 2005, en jafnframt var honum tilkynnt um fyrirhugað brunabótamat eignarinnar. Brunabótamatið var ákvarðað 707.926 þús. kr. miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í október 2005.....

.....Með bréfi, dags. 12. desember 2005, kærir umboðsmaður kæranda ákvörðun Fasteignamats ríkisins á ákvörðun brunabótamats fasteignarinnar frá 23. október 2005, til yfirfasteignamatsnefndar. Kærandi telur að brunabótamat eignarinnar endurspegli ekki hin efnislegu verðmæti eignarinnar, ef hún myndi eyðileggjast í eldi að fullu og óskar jafnframt eftir ríflegum fresti til að leggja fram frekari gögn til að sýna fram á raunverulegan byggingarkostnað.

Jafnframt því sem umboðsmaður kæranda kærir brunabótamat fasteignarinnar til yfirfasteignamatsnefndar kærir hann fasteignamat eignarinnar til Fasteignamats ríkisins, með bréfi dags. 12. desember 2005, með ósk um úrskurð stofnunarinnar um matið. Þar sem langt var liðið á árið og stutt í árlegan framreikning yfirfasteignamatsnefndar og tilkynningu um nýtt matsverð fasteigna ákvað kærandi að falla frá þessari ósk sinni, en óskaði þess í stað úrskurðar um nýtt fasteignamat með bréfi til Fasteignamats ríkisins, dags. 28. febrúar 2006.

Við úrvinnslu endurmats fasteignamats eignarinnar kom í ljós misritun í skráningarupplýsingum stofnunarinnar sem hefur áhrif á hvorutveggju fasteignamat og brunabótamat. Með bréfi, dag. 7. mars sl., úrskurðaði Fasteignamat ríkisins um endurmat fasteignamats fasteignarinnar og tilkynnti eiganda jafnframt um breytingu á brunabótamati. Samkvæmt matsvottorði, dags. 7. mars sl., er brunabótamat eignarinnar Garðahraun 2 í Garðabæ, fastanr. 226-3910, ákvarðað 658.800 þús. kr., miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í mars 2006.

Endurmat brunabótamats atvinnueigna var framkvæmt með þeim hætti að fundið er svokallað endurstofnverð eignarinnar (EST). Endurstofnverð er byggingarkostnaður húss að undanskildum opinberum gjöldum og án kostnaðar vegna lóðar. Samkvæmt reglugerð nr. 809/2000 um lögboðna brunatryggingu húseigna er með byggingarkostnaði átt við eðlilegan kostnað við byggingu viðkomandi húseignar samkvæmt matsreglum Fasteignamats ríkisins. Miða skal við þær byggingaraðferðir og byggingarefni sem tíðkast á virðingardegi.

Matsaðferðin byggir almennt á samanburði við viðmiðunarhús eða líkön fyrir hinar ýmsu húsgerðir. Þegar eign er tekin til mats er valið líkan sem er sem líkast því er meta skal og því síðan breytt og aðlagð að matsverkefninu. Magntölur eru fengnar úr skráningartöflu mannvirkis eða skv. öðrum upplýsingum frá byggingarfulltrúa auk upplýsinga um gæði og ástand og magn ýmissa þátta, svo sem innréttinga og hreinlætistækja, sem aflað er við skoðun. Verðgrunnur kostnaðarmatskerfisins byggir á verði Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins og Hagstofunnar en jafnframt er einnig byggt á kostnaðartölum sem stofnunin hefur sjálf aflað sér. Heildarkostnaður byggingarhluta er fundinn með því að margfalda einingarverð hans með magni.

Endurstofnverðið er gefið upp í heilum þúsundum og er því samkvæmt framansögðu ákvarðað 566.628 þús. kr., á verðlagi í október 2005.

Á grundvelli endurstofnverðs húseignar er brunabótamat reiknað. Tekið er tillit til afskrifta, sbr. lög nr. 34/1999. Í afskriftalíkani, sem notað er við útreikninginn og byggir á sundurliðuðum útreikningi sambærilegra húsa í kostnaðarmatskerfi stofnunarinnar, er gert ráð fyrir að eigendur haldi eignum sínum vel við og er gengið út frá meðal viðhaldi. Meðal viðhald má skilgreina þannig að byggingarhluti er endurnýjaður þegar líftíma hans er lokið. Frávik frá afskriftalíkani er aðeins gert eftir skoðun húss eða samkvæmt upplýsingum frá eiganda. Byggingarár eignarinnar er skráð 2005 og afskriftarár er hið sama. Afskriftir eru um 1,5 %, sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar þessar tegundir byggingar í venjulegu viðhaldi. Afskrifað endurstofnverð (AEST) var því 557.846 þús., á verðlagi í október 2005.

Brunabótamatið reiknaðist samkvæmt eftirfarandi formúlu:
$$\text{Brunabótamat} = (\text{AEST} + \text{hlutfallstala} \times \text{EST}) \times \text{vísitölubreytingar}.$$

Matsreglur Fasteignamats ríkisins gera ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa. Kostnaður þessi er metinn sem ákveðið hlutfall af endurstofnverði. Hlutfallstalan er breytileg og er reiknuð sérstaklega fyrir hvert hús fyrir sig þar sem tekið er tillit til endurgreidds virðisaukaskatts af vinnu á byggingarstað, en almennt er hún á bilinu 0,14-0,16. Vísitölubreytingar er breyting á vísitölu byggingarkostnaðar frá grunnvísitölu kostnaðarverðsins, sem er október 2005, til þess mánaðar er matið er reiknað. Vísitalan í mars 2006 er 325,3 stig en í október 2005 var vísitala byggingarkostnaðar 316,3 stig.

Brunabótamat fasteignarinnar Garðahraun 2 í Garðabæ, miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í mars 2006, er því:
$$(557.846 + 0,146 \times 566.626) \times 325,3/316,3 = 658.800 \text{ þús.kr.}^{\circ}$$

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 23. mars 2006.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 18. maí, 2006 og skoðaði fasteignina í fylgd eiganda, Helga Vilhjálmssonar og Bjarna S. Ásgeirssonar hrl. Á vettvangi mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara Yfirfasteignamatsnefndar Friðþjófi Sigurðssyni.

Lýsing fasteignar

Um er að ræða nýtt iðnaðar- og skrifstofuhús; verksmiðju- og lagerhluta á einni hæð en skrifstofuendi á tveimur hæðum.

Á neðri hæð skrifstofuenda er forstofa, skrifstofur, afgreiðsla, kaffistofa, snyrtingar o.fl. Loft er kerfisloft, veggir steiptir eða plötuklæddir og málaðir en vandaðar flísar á gólfum. Vinnusalur og lager er með límtrésbitum og plötum í lofti, steinsteiptir veggir málaðir að innan en leirflísar á gólfum. Ofanljós er í sölonum, flúorljós í lofti, hitablásarar og slökkvikerfi. Stigar upp á efri hæð eru flísalagðir og handrið úr ryðfríu stáli í öðrum stigauppgangi.

Á efri hæð skrifstofuenda er starfsmannaaðstaða með læstum fataskápum, aðskilin fyrir karla og konur, ennfremur kaffistofa og snyrtingar, en ófullgert rými í öðrum enda hæðarinnar.

Í lofti eru kerfisloft, veggir málaðir eða dúkur og flísar á gólfum. Upphitun er með ofnum og flúorlampar í loftum. Gluggar eru álguggar með tvöföldu gleri.

Skrifstofuhluti hússins er einangraður og klæddur að utan með steinflísum. Vinnusalir og lagerhluti er klæddur að utan með áklæddum einangruðum verksmiðjueiningum. Húsið er nýtt; tekið í notkun 1. janúar 2005 og er ástand þess mjög gott.

Kærandi lagði fram yfirlit um áfallinn byggingarkostnað í bókhaldi, samtals 297,7 m.kr. án virðisaukaskatts að sögn lögmanns sbr. rafbréf hans 31. maí 2006.

Aðspurður staðfesti kærandi og lögmaður hans að þeir teldu hið kærða brunabótamat verulega of hátt.

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.“

Hið kærða brunabótamat fasteignarinnar nam kr. 707.926.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í nóvembermánuði 2005, 316,6 stig. Fram kemur í bréfi

Fasteignamats ríkisins að við úrvinnslu endurmats fasteignamats hafi komið í ljós misritun í skráningarupplýsingum stofnunarinnar sem hefur áhrif á hvort tveggja fasteignamat og brunabótamat. Með bréfi dags. 7. mars s.l. úrskurðaði Fasteignamat ríkisins um endurmat fasteignamats fasteignarinnar og tilkynnti eiganda jafnframt um breytingu á brunabótamati. Samkvæmt matsvottorði dags. 7. mars s.l. er brunabótamat hinnar kærðu eignar ákvarðað kr. 658.800.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í mars 2006, 325,3 stig.

Þar sem hin kærða ákvörðun um brunabótamat er þannig úr gildi fallin óskaði Yfirfasteignamatsnefnd með bréfi til kæranda hinn 23. júní 2006 staðfestingar á því að hann uni ekki hinu nýja brunabótamati og óski úrskurðar Yfirfasteignamatsnefndar þrátt fyrir breytingu sem orðið hefur á matinu. Staðfesting þess efnis barst með bréfi kæranda dags. 27. júní 2006.

Svo sem fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 14. mars, 2005 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. Þá er og gert ráð fyrir því í kostnaðarmatskerfi Fasteignamats ríkisins um endurstofnsverð að fyrir annað húsnæði en íbúðarhúsnæði sé reiknaður fullur virðisaukaskattur. 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 ofansögðu ásamt gerð, aldri og ástandi hinnar kærðu eignar, að brunabótamat hennar samkvæmt úrskurði Fasteignamats ríkisins frá 7. mars 2006 gefi ekki tilefni til frekari endurskoðunar og að brunabótamat hennar sé þannig hæfilega ákvarðað miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í mars 2006.

ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat fasteignarinnar Garðahraun 2 í Garðabæ skal standa óbreytt sbr. bréf Fasteignamats ríkisins 7. mars 2006.

Pétur Stefánsson

Andrés Svanbjörnsson

Guðný Björnsdóttir