

Ár 2003, miðvikudaginn 28. maí var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 35/2002 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 6. júlí 2002 kærir Steinunn Sæmundsdóttir, kt. 281160-5599, eigandi íbúðar á 2. hæð hússins að Hraunbæ 178 í Reykjavík, brunabótamat íbúðar sinnar nr. 0201, fastanúmer 204-5300.

Í bréfi kæranda segir:

„Hér með kæri ég ákvörðun Fasteignamats ríkisins í máli mínu vegna áður innsendra athugasemda við endurmat brunabótamats á íbúð minni, 204-5300 Hraunbær 178, 05 íbúð 0201. Að auki sendi ég til stuðnings máli mínu, staðfestingu á áætluðu söluverði íbúðar minnar, gert af Fasteignasölu Húsið. Áætlað söluverð var metið 12.400.000,- kr. Þessi mikla lækkun brunabótamats hefur því við engin rök að styðjast. Óska ég eftir sanngjarnri afgreiðslu og hækkun á brunabótamati íbúðar minnar”.

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags. 22. ágúst 2002 og til Vátryggingafélags Íslands hf. með bréfi sama dag.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins dags. 13. maí 2003 segir m.a.:

### „Brunabótamat.

Í 2. grein laga nr. 48/1994 um brunatryggingar kemur fram að brunabótamat eigi að taka til þeirra efnislegu verðmæta sem geta eyðilagst í eldi og miðist 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.”

Ennfremur 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 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 vátrygging skuli einnig ná til og að tillit skuli til þess tekið í brunabótamati.”

Síðar í bréfi Fasteignamats ríkisins segir:

„Með vísan til framanritaðs er endurstofnverðið húseignarinnar nú 11.971 þús. kr., á verðlagi í október 2002.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna húseignarinnar Hraunbær 178, íbúð 05 0201 í Reykjavík byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna, upplýsingum um eignina sem fengust við síðustu skoðun þann 3. apríl 1997 og upplýsingum sem fram komu á gæðalýsingu fasteignar frá 28. september 2002 auk ljósmynda. Byggingarár eignarinnar er skráð 1967 og afskriftarár hið sama.

Afskriftir eru um 15% sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir byggingar í venjulegu viðhaldi. Afskrifað endurstofnverð (AEST) miðað við verðlag í október 2002 er 10.136 þús. kr.

Núgildandi brunabótamat vegna húseignarinnar er 11.668 þús. kr.”

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 15. maí 2003. Athugasemdir kæranda við greinargerðina bárust með bréfi 23. maí 2003. Umsögn um kæru þessa hefur ekki borist frá Vátryggingafélagi Íslands hf.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd hafa borist vegna hins almenna endurmats fasteigna- og brunabótamats á árinu 2001 fór nefndin þess á leit við fjármálaráðuneytið að veittur yrði framhaldsfrestur til að úrskurða í þeim málum er bárust seinni hluta árs 2002. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 30. júní 2003 með bréfi dags. 14. október 2002.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 25. apríl 2003 og skoðaði íbúðina í fylgd eiganda Steinunnar Sæmundsdóttur.

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

### **Lýsing fasteignar**

Um er að ræða 4-5 herbergja íbúð á 2. hæð í fjölbýlishúsi. Íbúðin skiptist í stofu, hjónaherbergi, þrjú barnaherbergi, eldhús, baðherbergi og skála. Íbúðinni fylgir sérgeymsla í kjallara, en þvottahús og hjólageymsla eru í sameign. Í svefnherbergjum er ýmist parket eða korkur á gólfum, veggir og loft málað og innbyggður málaður skápur í hjónaherbergi.

Á gólfi í eldhúsi eru leirflísar, veggir og loft málað og u.þ.b. tveggja ára eldhús-innrétting og tæki. Baðherbergi er flísalagt í hólf og gólf og með nýjum tækjum og innréttingu. Í skála er parket á gólfi en leirflísar næst inngangi í íbúðina.

Hurðir í íbúðinni eru spónlagðar og hafa þær verið endurnýjaðar að hluta. Aðalhurð inn í íbúðina er ný brunavarnarhurð. Skipt hefur verið um gler í gluggum nema í tveim herbergjum.

Svalir á íbúðinni voru endursteyptar árið 1994 og veðurhliðar hússins steniklæddar utan tveim árum síðar.

Ástand íbúðarinnar er gott og viðhald með ágætum.

Skráð stærð íbúðarinnar er 106,2 m<sup>2</sup> auk 15,1769 % hlutdeildar í 124,5 m<sup>2</sup> sameign. Skráð byggingarár hússins er 1967.

### **Niðurstaða**

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

„Vátryggingarfjárhæð húseignar skv. 1. mgr. 1gr. 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 frumbátta 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 nemur kr. 10.757.000 miðað við byggingarvísitölu maímánaðar 2002.

Svo sem fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 13. 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.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinnar kærðu eignar, að brunabótamat hennar sé hæfilega ákvarðað kr. 12.800.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í maí 2002.

#### ÚRSKURÐARORÐ

*Brunabótamat íbúðar nr. 0201, fastanúmer 204-5300, að Hraunbæ 178 í Reykjavík telst hæfilega ákvarðað kr. 12.800.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í maímánuði 2002.*

---

Pétur Stefánsson

---

Guðmundur Magnússon

---

Andrés Svanbjörnsson