

Ár 2003, 18. júní var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 32/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 19. júlí 2002 kærir Kristinn Sigurðsson brunabótamat og fasteignamat eignarhluta síns að Langholtsvegi 164 í Reykjavík, fastanúmer 202-2696.

Í bréfi kæranda segir:

„Ég undirritaður kæri ákvörðun Fasteignamatsins á endurálagningu á 202-2696 Langholtsvegi 164.

Brunabótamat þarf að hækka og Fasteignamat að lækka.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 4. september 2002 og til Reykjavíkurborgar og Sjóvá-Almennra trygginga hf. með bréfum sama dag.

Í bréfi Reykjavíkurborgar frá 9. september 2002 er ítrekað:

„Að því er varðar fasteignamat eignarinnar vill Reykjavíkurborg benda á að samkvæmt 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna skal skráð matsverð fasteignar vera gangverð hennar umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð.”

Umsögn Reykjavíkurborgar var send kæranda til kynningar með bréfi 25. september 2002.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 13. maí 2003 segir um brunabótamat m.a.:

„Samtala kostnaðar byggingarhlutanna er endurstofnverð (EST), en það er áætlaður heildarendurbyggingarkostnaður húseignar, án opinberra gjalda og án kostnaðar vegna lóðarfrágangs.

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 slíkra 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 apríl 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. 5. gr. reglugerðar um lögboðna brunatryggingu nr. 809/2000.

Með vísan til framanritaðs er endurstofnverðið (EST) nú 14.023 þús. kr. fyrir íbúð 0101, og 2.907 þús. kr. fyrir bílskúr 0101 Langholtsvegi 164, á verðlagi í október 2002.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna húseignarinnar Langholtsvegur 164, íbúð 0101 og bílskúr 0101 í Reykjavík byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna og upplýsingum um eignina sem fengust við skoðun þann 11. apríl 2002. Byggingarár íbúðarinnar er skráð 1951 og byggingarár bílskúrsins 1957. Afskriftarár eru hin sömu.

Afskriftir eru um 19% fyrir íbúðina og um 20% fyrir bílskúrinn sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir bygginga í venjulegu viðhaldi. Afskrifað endurstofnverð (AEST) miðað við verðlag í október 2002 er fyrir íbúðina 11.367 þús. kr. og fyrir bílskúrinn 2.313 þús. kr.

Núgildandi brunabótamat vegna íbúðarinnar er 13.147 þús. kr. og fyrir bílskúrinn 2.681 þús. kr. Brunabótamat er fundið út á sambærilegan hátt og í endurmatinu 2001 og er reikningsformúlan eftirfarandi:

$$\text{Brunabótamat} = (\text{AEST} + 0,10 \times \text{EST}) \times 285,6/277,4$$

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 maí 2003. Vísitalan í maí 2003 var 285,6 stig. Í október 2002 var vísitala byggingarkostnaðar 277,4 stig.

Brunabótamat íbúðarinnar er nú:

$$(11.367 + 0,10 \times 14.023) \times 285,6/277,4 = 13.147 \text{ þús. kr.}$$

Brunabótamat bílskúrsins er nú:

$$(2.313 + 0,10 \times 2.907) \times 285,6/277,4 = 2.681 \text{ þús. kr.} "$$

Í bréfinu segir um fasteignamat m.a.

„Endurskoðun fasteignamatsins í júní 2001 var framkvæmd með því að samkeyra upplýsingar um gangverð úr rúmlega 17.000 kaupsamningum saman við ýmsar skráningarupplýsingar um fasteignir, s.s. gerð þeirra, byggingarkostnað, aldur og staðsetningu og finna með tölfræðilegum hætti líklegast gangverð þeirra. Þessar tölfræðilegu athuganir hafa jafnframt sýnt að sennilegt gangverð íbúðarhúsnæðis megi ákveða með upplýsingum um staðsetningu eignar, byggingarkostnað og aldur hússins, birt flatarmál, lóðarprósentu og lóðarstærð. Fasteignamat, sem skiptist í húsmat og lóðarmat, sé þ.a.l. reiknað út frá þeim stærðum.

Á tilkynningarseðlum um endurmatið sem sendir voru öllum fasteignaeigendum í júní 2001 komu m.a. fram upplýsingar um að breytingar á brunabótamati gætu leitt til breytinga á fasteignamati.

Ekki hafa verið færð nein rök fyrir því að fasteignamat fasteignarinnar Langholtsvegur 164, íbúð 0101 og bílskúr 0101 með fastanúmer 202-2696 sé of hátt.”

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi 15. maí 2003.

Umsögn um kæru þessa hefur ekki borist frá Sjóvá-Almennum tryggingum hf.

Athugasemdir kæranda við greinargerð Fasteignamats ríkisins og umsögn Reykjavíkurborgar hafa ekki borist.

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 seinnihluta árs 2002. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 30. júní 2003 með bréfi dags. 14. október 2002.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 3. apríl 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Andrés Svanbjörnsson og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, svo og Auður Magnúsdóttir og kærandi Kristinn Sigurðsson.

Ekki var mætt af hálfu Reykjavíkurborgar.

Lýsing fasteignar

Húsið að Langholtsvegi 164 er tvíbýlishús; kjallari, hæð og ris, ásamt sérstæðum bílskúr. Húsið er timburhús á steiptum kjallara, bárujárnsklætt með háu valmapaki og kvistum. Umrædd íbúð er á 1. hæð og í risi. Útgeymsla undir tröppum er séreign íbúðarinnar en sameiginlegt þvottahús er í kjallara.

Á 1. hæð er stofa, hjónaherbergi, barnaherbergi (upphaflega borðstofa), eldhús, baðherbergi, hol og forstofa.

Á gólfi í stofu, svefnherbergjum og holi er fljótandi parket en veggir plötuklæddir og málaðir. Loft eru ýmist reituð eða plötuklædd og máluð. Innbyggður skápur er í svefnherbergi hjóna. Í eldhúsi og baði er korkur á gólfum. Eldhúsinnrétting er 15-20 ára gömul og flísar á milli skápa. Baðherbergi er flísalagt í brjósthæð. Í forstofu eru flísar á gólfi. Hurðir eru einfaldar spjaldahurðir, málaðar.

Í risi eru þrjú lítil herbergi, gangur og lítil snyrting auk lágrar geymslu. Í risi er dúkur á gólfum en veggir og súð klædd trétexi og málað, en veggfóður á snyrtingu. Allt risið er mikið undir súð. Hurðir í risi eru tvöfaldar spjaldahurðir.

Gluggar á 1. hæð eru með tvöföldu gleri á trélistum en einfalt gler er í risi. Raflögn hefur verið endurnýjuð en hitalögn er upphafleg með pottofnum og bakstreymislokum.

Íbúðin hefur lítið verið endurnýjuð ef frá er talið gólfefni á 1. hæð, en ástand hennar er gott m.v. aldur. Skráð stærð íbúðarinnar er 131,1 m² auk 65,96 % í 33,4 m² sameign.

Byggingarár hússins er 1951.

Bílskúr er úr holsteini og grófrágenginn innan. Þar er lítil snyrting og hiti. Blikkslegin vængjahurð er fyrir skúrnum. Gluggar eru áliðnir og með einföldu gleri. Ástand bílskúrsins er þokkalegt. Skráð stærð bílskúrsins er 45,9 m² og byggingarár 1958.

Húsið að Langholtsvegi 164 er bakhús frá götu og umlukið húsum á alla vegu.

Hið kærða brunabótamat íbúðarinnar dags. 15. apríl 2002 nemur kr. 12.147.000 en brunabótamat bílskúrs er 2.430.000 m.v. vísitölu byggingarkostnaðar í aprílmánuði 2002.

Hið kærða fasteignamat íbúðarinnar nemur kr. 13.533.000 og skiptist í húsmat kr. 10.410.000 og lóðarmat kr. 3.123.000. Fasteignamat bílskúrs er er 1.895.000 og miðast fasteignamat við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001.

Niðurstaða

Um brunabótamat

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 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 eignar að öðru leyti. Með byggingarkostnaði er átt við eðlilegan kostnað við byggingu viðkomandi 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.“

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 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 Yfirfasteignamatnefndar með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinnar kærðu eignar, að brunabótamat íbúðarinnar sé hæfilega ákvarðað kr. 13.960.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í apríl 2002. Nefndin telur hinsvegar ekki tilefni til hækkunar á brunabótamati bílskúrs.

Um fasteignamat

Í lögum nr.6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu segir í 3. gr.:

„Fasteign samkvæmt lögum þessum er afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.“

Í 27. gr. sömu laga 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.“

og í 28. gr.:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir föngum 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.“

Markmið fasteignamats er samkvæmt framansögðu að meta gangverð fasteignarinnar í heild, jafnframt því sem mat á einstökum þáttum hennar, lóð, mannvirkjum o.s.frv., verður að uppfylla ákvæði laganna og viðkomandi reglugerðar.

Mat húss og lóðar er þannig nátengt og getur breyting á einum þætti kallað á breytingu á öðrum þannig að rétt heildarmat sé tryggt.

Í reglugerð um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 406/1978 segir í 8. gr.:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum.....“

og í 9. gr.:

- „1. Heildarmatsverð fasteignar skv. 8. gr. skal eftir því sem við á, skipta niður í eftirfarandi þætti:
 1. Matsverð lands eða lóðar.
 2. Matsverð ræktunar, þegar um landbúnaðarland er að ræða.
 3. Matsverð hlunninda,
 4. Matsverð mannvirkja.
2. Við skiptingu matsverðs samkvæmt þessari grein skal þess gætt, að mismunur á verðmæti fasteigna vegna mismunandi legu komi eftir því, sem efni standa til, fram í mismunandi land- eða lóðarverði.“

Af framansögðu er ljóst að einstakir þættir matsins, í þessu tilfelli húsmat og lóðarmat, eru innbyrðis tengdir og mynda samanlagt heildarmatsverð eignarinnar. Af því leiðir að ekki er unnt að fjalla um einn þáttinn án þess að fjalla um mat eignarinnar í heild og skiptingu einstakra þátta innbyrðis.

Nánari ákvæði um lóðarmat er að finna í 6. mgr. 8. gr. sömu reglugerðar, en þar segir:

„Mat lóða skal miðast við sennilegt söliverð slíkra lóða í því þéttbýlishverfi sem um er að ræða, enda sé lóðin hæf til tilætlaðra nota, svo sem byggingar íbúðarhúss, iðnaðarhúss eða fyrir annan atvinnurekstur. Skal leitast við að finna út lóðarverð í viðkomandi hverfi. Ber við slíkt almennt mat að taka tillit til þeirra atriða, sem hafa almennt áhrif á lóðarverð í hverfinu svo sem afstöðunnar milli íbúðarhúsa og atvinnuhúsnæðis, þéttbýlis umhverfis viðskiptahverfi, samgangna, venjubundinna hagnýtingarkosta með hliðsjón af almennum ákvæðum laga um byggingar- og skipulagsmál og ákvörðunar yfirvalda, sem um slík málefni fjalla. Þá ber að taka tillit til þess tilkostnaðar sem það hefur haft í för með sér að gera lóð hæfa til þeirra nota sem hún er í. Við mat lóða skal fylgja sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.“

Fasteignamat miðast við markaðsverð en upplýsingar um það eru yfirleitt bæði um hús og lóð í senn. Við framkvæmd fasteignamats er eðlilegast að komast að raun um það fyrst, hvert sé gangverð eignarinnar í heild og skipta síðan heildarverðinu niður í þá þætti sem tilgreindir eru í lögnum, þ.e. í því tilfalli, sem um ræðir í þessu máli, í húsmat og lóðarmat. Sé heildarfjárhæð fasteignamats eignarinnar rétt, þ.e. sýni rétt gangverð eignarinnar í heild, umreiknað til staðgreiðslu, hefur breyting til lækkunar á einum þætti fasteignamats í för með sér samsvarandi hækkun á einhverjum öðrum þætti fasteignamatsins.

Fallast má á það með kæranda að lækka beri hið kærða fasteignamat eignarinnar. Kemur þar einkum til að mati nefndarinnar lega lóðarinnar, lítil endurnýjun á eigninni, fyrirkomulag í risi og ástand bílskúrs. Það er mat nefndarinnar að fasteignamat íbúðarinnar væri hæfilega metið kr. 12.900.000, sem skiptist í húsmat kr. 10.100.000 og lóðarmat kr. 2.800.000, en fasteignamat bílskúrs kr. 1.600.000.

ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat íbúðar 01 0101 að Langholtsvegi 164 í Reykjavík ákvarðast kr. 13.960.000 miðað við byggingarvísitölu í apríl 2002. Brunabótamat bílskúrs skal vera óbreytt kr. 2.430.000 miðað við sama tíma.

Fasteignamat íbúðar 01 0101 að Langholtsvegi 164 í Reykjavík telst hæfilega ákvarðað kr. 12.900.000 og skiptist í húsmat kr. 10.100.000 og lóðarmat kr. 2.800.000. Fasteignamat bílskúrs ákveðst kr. 1.600.000, allt miðað við verðlag í nóvembermánuði 2001.

Pétur Stefánsson

Andrés Svanbjörnsson

Agnar Gústafsson