

Ár 2003, miðvikudaginn 15. október var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 1/2003 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 9. janúar 2003 kærir Sveinbjörn Birgisson, kt. 170968-5819, eigandi íbúðar á 4. hæð hússins að Leifsgötu 28 í Reykjavík brunabótamat íbúðar sinnar nr. 01 0401, fastanúmer 200-8899.

Í bréfi kæranda segir:

„Samkvæmt 6. mgr. 2. gr. og 5. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994 kærir undirritaður með bréfi þessu ákvörðun Fasteignamats ríkisins, dags. 18. 10. 2002, um brunabótamat fasteignar hans að Leifsgötu 28, Reykjavík. Samkvæmt ákvörðuninni er brunabótamatið kr. 6.433.000. Þegar undirritaður skrifaði undir kaupsamning vegna fasteignarinnar var brunabótamatið kr. 5.725.000. Var íbúðin þá nánast fókheld. Síðan þá hefur mikið verið unnið í íbúðinni og henni komið í mjög gott ástand. Meðfylgjandi reikningar sýna fram á þann kostnað sem undirritaður [hefur] lagt í vegna þessa. Miðað við þá fjármuni sem farið hafa í endurbætur telur undirritaður að brunabótamatið hljóti að hafa hækkað of lítið og vill að það verði endurskoðað.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags. 16. janúar 2003.

Í svarbréfi stofnunarinnar dags. 20. maí 2003 segir m.a.:

„Samkvæmt framangreindu bréfi kæranda lýtur krafa hans að því að brunabótamat húseignarinnar verði hækkað. Í kærubréfinu kemur fram að brunabótamat eignarinnar hafi verið kr. 5.725.000 þegar kærandi festi kaup á henni, en þá hafi hún verið nánast fókheld. Síðan þá hafi mikið verið unnið í íbúðinni og henni komið í mjög gott ástand. Vísað var til meðfylgjandi reikninga sem sýni þann kostnað sem kærandi hafi lagt í vegna þess.

Samkvæmt 1. mgr. 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994 er markmið brunabótamats að finna váttryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma sem virðing fer fram. Í sömu grein er kveðið á um að brunabótamat skuli taka til þeirra efnislegu verðmæta húseignarinnar sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað og samkvæmt lagabreytingu frá 1999 skal nú taka tillit til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti.

Með vísan til kærubréfsins bendir Fasteignamat ríkisins á að ýmis kostnaður við nýbyggingu húss kemur ekki fram í brunabótamati þar sem sá kostnaður fellur ekki til við endurbyggingu húss eftir eldsvoða, en það eru til að mynda gatnagerðargjöld, tengigjöld, lagnir og kostnaður vegna lóðar. Brunabótamat sambærilegra húsa á jafnframt að vera svipað óháð staðsetningu þeirra á landinu og samkvæmt ofansögðu tekur það einungis til húseignarinnar en ekki til lóðarinnar. Stofnuninni berast kaupsamningar nánast allra fasteigna og í úrvinnslu stofnunarinnar á upplýsingum þeirra kemur fram að staðsetning húseigna ein og sér hefur veruleg áhrif á söluverð þeirra.”

Síðan segir í sama bréfi:

„Sú íbúð sem hér um ræðir er 56,0 m². Sameignarrými í matshluta er um 18 %. Byggingarár matshlutans er 1925 en afskriftarár hrábyggingarinnar er 1957. Þá er árið 2002 afskriftarár frágangslíða, s.s. hreinlætistækja, gólfefna, innréttinga og hurða 2000. Fermetraverð brunabótamats reiknast í dag um 125 þús. kr.”

Loks segir í bréfi Fasteignamats ríkisins:

„Kostnaðarmatsaðferðin felur í sér að metinn er kostnaður við einstaka byggingarluta eins og að framan segir. Mat á kostnaði er skipt í tvo þætti; annars vegar á kostnaði sem nær til allra sameignarþátta byggingarinnar, t.d. burðarvirkja, útveggja o.þ.h. og frágangs sameiginlegra rýma, og hins vegar kostnaði sem tilheyrir séreignarþáttum einstakra matseininga og frágangi á þeim. Kostnaðarmatskerfið skiptir byggingarkostnaði sameignarþátta á milli séreigna í fjölbýlishúsum skv. útreiknuðum hlutfallstölum í matskerfinu.

Samtala kostnaðar byggingarhlutanna er endurstofnverð (EST), en það er áætlaður heildar-
endurbyggingarkostnaður 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 fylgífé 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 október 2002 þegar ákvörðun var tekin til 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 endurstofnverð húseignarinnar nú 6.935 þús. kr., á verðlagi í
október 2002.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna húseignarinnar 0401 að Leifsgötu 28 í Reykjavík
byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna,
upplýsingum um eignina sem fengust við síðustu skoðun þann 15. október 2002.

Afskriftir eru um 12 % sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir byggingar í
venjulegu viðhaldi. Afskrifað endurstofnverð (AEST) miðað við verðlag í október 2002 er
6.100 þús. kr.

Núgildandi brunabótamat vegna húseignarinnar er 6.994 þús. kr. Brunabótamat er fundið út á
sambærinlegan 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 byggingar-
kostnaðar frá október 2002 til maí 2003. Vísitalan í maí 2003 var 285,6 stig. Í október 2002
var vísitala byggingarkostnaðar 277,7 stig.

Brunabótamat húseignarinnar er nú:

$$(6.100 + 0,10 \times 6.935) \times 285,6/277,4 = 6.994 \text{ þús. kr.}$$

Að lokum er tekið fram að ekki er um frekari gögn að ræða, en þau sem fylgja bréfi
nefndarinnar.”

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 22.
maí 2003.

Með bréfi 2. júní 2003 gerir Jörundur Gauksson lögfræðingur, f.h. eiganda, athuga-
semdir við umsögn Fasteignamats ríkisins.

Í bréfinu segir m.a.:

„Tilgangur laga nr. 48/1994 er að tryggja að á hverjum tíma liggi fyrir mat á hvert
heildarverðmæti þeirra eigna eru sem eyðilagst geta í eldi. Til þess að þessi tilgangur laganna
megi nást er m.a. ákvæði í 2. gr. laganna um að húseiganda sé ekki aðeins heimilt heldur skylt
að óska nýs brunabótamats á húseign ef ætla megi að verðmæti eignarinnar hafi aukist vegna
endurbyggingar eða endurbóta.

Þegar ákvæði 2. gr. laga nr. 48/1994 og 4. og 5. gr. reglugerðar nr. 809/2000 eru virt þá liggur
enginn vafi á því að þær framkvæmdir sem umbjóðandi minn lagði í við húseignina að
Leifsgötu 28 eru framkvæmdir sem aukið hafa verðgildi eignarinnar til muna og eru tilefni til
breytinga á brunabótamati í skilningi ofangreindra ákvæða.

Fasteignamat ríkisins annast virðingu húseignarinnar og skiptir það húseiganda miklu að verðmæti þau sem falla undir brunatrygginguna séu rétt metin. Skiptir það ekki aðeins máli vegna brunatjóns heldur einnig vegna þess að Íbúðalánasjóður byggir á brunabótamati við mat á lánsfjárhæðum. Bendi ég á í þessu sambandi að umbjóðandi minn fjármagnaði framkvæmdir á þessari fokheldu íbúð með lánnum sem bera háa vexti í trausti þess að hann fengi hagstæðara lán frá Íbúðalánasjóði um leið og rétt brunabótamat lægi fyrir sem endurspegladi heildarverðmæti eignarinnar. Þar sem Fasteignamat ríkisins hefur ekki metið framkvæmdir umbjóðanda míns í samræmi við ofangreind lög og reglugerð hefur hann þegar orðið fyrir fjárhagslegu tjóni.”

Þá er í bréfinu dregið á umfjöllun Fasteignamats ríkisins um kostnað sem ekki eigi að koma fram í brunabótamati, sjónarmið um staðsetningu, söluverð o.fl., en síðan segir:

„Ekki er það til að auka skýrleika umsagnarinnar að fjalla um atriði sem eru ótengd kæruefninu. Í kærinni vísar umbjóðandi minn til kaupsamnings til að upplýsa hvert brunabótamat eignarinnar hafi verið við kaupin og til að upplýsa hvert ástand hennar hafi verið þá. Ástand eignarinnar við kaupin er grundvallaratriði málsins því framkvæmdirnar áttu sér allar stað eftir þann tíma og þar með verðmætaaukningin.”

Í bréfinu segir ennfremur:

„Ekki er ólíklegt að sá skilningur Fasteignamats ríkisins að alltaf hafi verið um fullbúna íbúð að ræða sé aðalástæða þess að brunabótamat eignarinnar hækkaði ekki í samræmi við þær miklu endurbætur sem fram fóru eftir að umbjóðandi minn keypti eignina. Í þessu sambandi vil ég minna á að í tíð eldri laga fengu húseignir brunabótamat þrátt fyrir að þær væru aðeins fokheldar. Þá sína öll opinber gögn frá Fasteignamati ríkisins að byggingarstig eignar umbjóðanda míns að Leifsgötu 28 hefur alltaf verið á stigi fokhelds húss þangað til að það var síðast skoðað hinn 15. október 2002, en þá hafði umbjóðandi minn lokið stærstum hluta framkvæmdanna, sjá m.a. meðfylgjandi vottorð frá Fasteignamati ríkisins um byggingarstig eignarinnar.”

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 20. júní 2003 og skoðaði íbúðina í fylgd eiganda Sveinbjörns Birgissonar og Jörundar Gaukssonar lögfræðings. Á vettvangi mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Andrés Svanbjörnsson og Agnar Gústafsson ásamt ritara Yfirfasteignamatsnefndar Friðþjófi Sigurðssyni.

Lýsing fasteignar

Umrædd eign er 3ja herbergja íbúð á 4. hæð (rishæð) í fjölbýlishúsi. Íbúðin skiptist í stofu/borðstofu, tvö svefnherbergi, eldhús, baðherbergi og geymslukrók. Íbúðin er öll undir súð, en stórir kvistir mót suðri. Eigandi keypti umrætt rými óinnréttað og er langt kominn að fullgera það sem íbúð.

Í stofu/borðstofu, svefnherbergjum og eldhúsi eru málaðar gibsplötur á veggjum, lofti og súð en gegnhjalt birkiparket á gólfum. Í svefnherbergjum eru nýir veluxgluggar. Í eldhúsi er ný eldhúsinnrétting úr ljósum viði. Í baðherbergi er loft klætt gibsplötum en veggir og gólf flísalagt en ekki að fullu lokið. Þar er vaskur, upphengt salerni og sturta ásamt tengingum fyrir þvottavél. Hurðir eru innfluttar mahonyhurðir. Allar lagnir og innri frágangliðir eru nýir, en herslumun vantar að þeim sé lokið.

Skráð stærð íbúðarinnar er 56,0 m² auk 18,33 % í 47,6 m² sameign.

Byggingarár hússins er skráð 1925 en 3. hæð, þakhæð og kvistir ásamt kvistgluggum er að sögn eiganda frá 1975.

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 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 byggingarluta 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 nemur kr. 6.433.000 miðað við byggingarvísitölu októbermánaðar 2002, 277,40 stig.

Í áður tilvitnuðu bréfi Fasteignamats ríkisins frá 20. maí 2003 segir m.a.:

„Endurstofnverð hefur nú verið fært til verðlags í október 2002 jafnframt því að heildarendurskoðun var gerð á verðgrunni þess.”

Þessi endurskoðun leiddi til þess að endurstofnverð húseignarinnar var metið 6.935 þús. kr. en afskrifað endurstofnverð 6.100 þús. kr. á verðlagi í október 2002 skv. bréfi stofnunarinnar. Þessi leiðrétting af hálfu Fasteignamats ríkisins jafngildir því að brunabótamat umræddrar fasteignar hafi verið endurákværðað $6.100 + 0,1 \times 6.935 = 6.793$ þús. kr. á verðlagi í október 2002 og þannig hækkað u.þ.b. 5,6 % frá hinu kærða mati.

Að ofangreindum upplýsingum fengnum, ritaði Yfirfasteignamatsnefnd lögmanni kæranda bréf 4. september 2003 til að vekja athygli á þessari breytingu á brunabótamati eignarinnar af hálfu Fasteignamats ríkisins og inna eftir því hvort óskað væri eftir að viðhalda kærinni þrátt fyrir framkomna leiðréttingu. Lögmaður kæranda staðfesti með rafbréfi 4. september 2003 að kæran væri í fullu gildi.

Að beiðni Yfirfasteignamatsnefndar á vettvangi útvegaði kærandi eignaskiptayfirlýsingu fasteignarinnar Leifsgötu 28 sem dagsett er 4. janúar 2002 og staðfest af byggingarfulltrúanum í Reykjavík sama dag. Eignaskiptayfirlýsingin er ekki undirrituð af öllum eigendum og óþinglýst. Í eignaskiptayfirlýsingu þessari er stærð umræddrar risibúðar á 4. hæð hússins tilgreind verulega önnur og minni en hin skráða stærð hjá Fasteignamati ríkisins. Af því tilefni ritaði Yfirfasteignamatsnefnd Fasteignamati ríkisins bréf hinn 24. september sl. og óskaði eftir staðfestingu á hinni skráðu stærð íbúðarinnar. Í svarbréfi stofnunarinnar 29. september 2003 er ítrekað að skráð stærð íbúðarinnar sé 56,2 m² í Landskrá fasteigna og að aðrar þinglýstar heimildir hafi ekki borist og því ekki verið skráðar hjá stofnuninni.

Vegna framangreindrar óvissu um stærð íbúðarinnar aflaði Yfirfasteignamatsnefnd teikninga af húsinu og kannaði þær. Að þeirri athugun lokinni er það mat nefndarinnar að ekki sé tilefni til að véfengja hina skráðu stærð íbúðarinnar 56,2 m² auk áður-nefndrar hlutdeildar í sameign, og er á því byggt í úrskurði þessum.

Svo sem fram kemur í títt nefndu bréfi Fasteignamats ríkisins frá 20. maí 2003 er ýmis kostnaður við nýbyggingu húss sem ekki kemur fram í brunabótamati, svo sem gatnagerðargjöld, tengigjöld og kostnaður vegna 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.

Varðandi notkun brunabótamats við mat á lánsfjárhæðum er rétt að vekja sérstaka athygli á því sem að framan segir að verðmæti lóðarinnar kemur ekki fram í brunabótamati, en það er einmitt snar hluti af heildarverðmæti fasteigna ekki síst í eldri hlutum borgarinnar þar sem lóðarverð er hátt.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinnar kærðu eignar, að brunabótamat hennar sé hæfilega ákvarðað kr. 7.500.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í október 2002. Það er jafnframt skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að hið augljósa misræmi milli brunabótamats fyrir og eftir endurbætur kæranda á húsnæðinu, sem hann réttilega bendir á, eigi sér einkum skýringar í hinu eldra mati.

ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat íbúðar nr. 0401 að Leifsgötu 28 í Reykjavík, fastanúmer 200-8899, telst hæfilega ákveðið kr. 7.500.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í október 2002.

Pétur Stefánsson

Agnar Gústafsson

Andrés Svanbjörnsson