

Ár 2004, miðvikudaginn 31. mars 2004, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 24/2003 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 3. júní 2003 kæra Hans Gíslason, kt. 031249-4229 og Heiða Björg Sigurbjartsdóttir, kt. 130762-2719, brunabótamat fasteignar sinnar nr. 3 við Mosgerði í Reykjavík, fastanúmer 203-4744.

Í bréfi kæranda segir:

„Við undirrituð sjáum okkur knúin til að kæra “endurmat” það sem gert hefur verið á brunabótamati húseignar okkar að Mosgerði 3 í Reykjavík. Í ágústmánuði 2001 var þáverandi mat lækkað um rúmlega 36% sem við gerðum samstundis athugasemdir við með þeim rökum að frá 1990 hefur húsið verið gert upp og kostað upp á það milljónum króna. Kröfðumst við þess að faglegt og skynsamlegt mat færi fram á eigninni þar sem tillit yrði tekið til þeirra endurbóta sem framkvæmdar hafa verið á henni. Það tók viðkomandi embættismenn 19 mánuði að komast að þeirri niðurstöðu að lækkunin væri of mikil og 10. mars 2003 fengum við nýtt mat sem sýndi rúmlega 27% lækkun miðað við mat það, sem okkur var gert að nota við skattframtal okkar um síðustu áramót. Það skal tekið fram að ekkert “mat” hefur farið fram á eigninni sjálfri til að ákvarða þessa breytingu. Samkvæmt lögum sem vísað er í með tilkynningunni var okkur gefinn kostur á að krefjast rökstuðnings fyrir matinu, sem við og gerðum með bréfi sem sent var Fasteignamatinu innan tilskilins frests.

Þar sem þeirri kröfu hefur í engu verið sinnt, sjáum við okkur knúin til að kæra þetta mat og krefjast þess að faglegt mat fari fram á eigninni þar sem tillit sé tekið til þeirra endurbóta sem á henni hafa verið gerðar. Jafnframt sjáum við ástæðu til að kvarta yfir þeirri meðferð sem mál okkar hefur fengið hjá embættinu, bæði þeim drætti sem hefur orðið á á endurskoðun matsins, því að eiginlegt mat skuli ekki vera gert á eigninni sjálfri né haft samband við okkur varðandi upplýsingar um endurbætur. Ennfremur er það að okkar mati algjörlega óásættanlegt að umbeðnar röksemdir skuli ekki berast okkur áður en kærufrestur til Yfirfasteignamatsnefndar rennur út.“

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. til umsagnar með bréfum dags. 12. júní 2003.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins dags. 25. febrúar 2004 segir:

„Fasteignamati ríkisins hefur borist bréf yfirfasteignamatsnefndar, dags. 12. júní sl., þar sem óskað er umsagnar um kæru Hans Gíslasonar og Heiðu Bjargar Sigurbjartsdóttur vegna ákvörðunar Fasteignamats ríkisins frá 6. mars 2003 sl. um niðurstöðu endurmats brunabótamats fasteignarinnar 01 0101 að Mosgerði 3 í Reykjavík, fastanr. 203 4744. Þar var kveðið á um að brunabótamat íbúðar skyldi vera 12.457 þús. kr. og brunabótamat bílskúrs og geymslu skyldi vera 4.460 þús. kr. miðað við byggingarvísitölu í mars 2003.

Í bréfi kæranda til nefndarinnar, dags. 3. júní 2003, kom fram að í athugasemd við endurmat brunabótamats hafi þau bent á að dýrar endurbætur hafi farið fram á húsinu frá árinu 1990 og í hinni kærðu niðurstöðu hafi brunabótamat lítilllega hækkað frá boðuðu mati, en skoðun hafi ekki farið fram á eigninni.

### Málsmeðferð, kröfur og rökstuðningur.

Þann 15. júní 2001 var fasteignaeigendum send tilkynning um fyrirhugaða niðurstöðu endurmats fasteignamats og brunabótamats sem taka ætti gildi 15. september s.á. Ef fasteignaeigandi sætti sig ekki við þá niðurstöðu gat hann komið athugasemdum sínum á framfæri við Fasteignamat ríkisins fyrir gildistöku matsins, 15. september 2001. Athugasemd

leiddi til frestunar á gildistöku matsins uns tekin hafði verið afstaða til athugasemdarinnar og gildi þá áfram gamla matið á eigninni þar til farið hafði verið yfir athugasemdina og ný gögn í málinu og ákvörðun tekin um niðurstöðu endurmatsins.

Eigendur gerðu athugasemd við endurmat brunabótamats ofangreindrar fasteignar með bréfi, dags. 27. ágúst 2001. Þar var lækkan brunabótamats mótmælt og það ekki talið í samræmi við ástand hússins og raunvirði. Í bréfinu var lýst að endurbætur hafi farið fram frá árinu 1990 og ítarlega í hverju þær hafi verið fólgnar. Skipt hafi verið um alla glugga, útihurðir og gler. Þakið allt endurnýjað, allir kvistir endurbyggðir og tveimur bætt við, þak og port í risi einangrað og panelklætt að innan. Þá hafi allar vatnslagnir verið endurnýjaðar, allar miðstöðvalagnir, frárennislagnir og ofnar. Rafmagn hafi verið endurnýjað að hluta í samræmi við núgildandi kröfur, baðherbergi endurnýjað að hluta og eldhúsinnrétting endurnýjuð. Þá hafi húsið verið stækkað með nýrri forstofu og kvistur yfir henni lengdur að sama skapi og lokaátakið við endurbætur hússins standi yfir.

Ákvörðun um niðurstöðu endurmats 2001 vegna athugasemda var tekin, eins og að framan greinir 6. mars 2003, og eigendum send tilkynning þar að lútandi, dags. sama dag.

Með bréfi, dags. 16. mars 2003, barst beiðni um rökstuðning og var rökstuðningur sendur með bréfi stofnunarinnar, dags. 3. júlí 2003. Vísað er til þess sem þar kemur fram um forsendur brunabótamats þeirrar eignar sem hér um ræðir.

Að lokum er bent á að samkvæmt 4. mgr. 2. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar er eiganda skylt að óska nýs brunabótamats á húseign ef ætla má að verðmæti eignarinnar hafi aukist vegna endurbyggingar eða endurbóta.“

Ljósrit af bréf Fasteignamats ríkisins til eigenda, dags. 3. júlí 2003 fylgir með ofangreindu bréfi FMR sem vitnað er til að ofan. Það bréf barst ekki í hendur kæranda fyrr en eftir að kæran var lögð fram, og því er ekki vitnað til þess annars staðar.

Bréf FMR frá 3. júlí 2003 er svohljóðandi:

**„Efni: Rökstuðningur skv. beiðni**

Fasteignamati ríkisins hefur borist bréf yðar, dags. 16.mars sl., í tilefni af ákvörðun stofnunarinnar í máli yðar vegna innsendra athugasemda við endurmat brunabótamats eignarinnar að Mosgerði 3 í Reykjavík, sem kynnt var með tilkynningarseðli í júní 2001. Óskað er rökstuðnings fyrir niðurstöðu matsins. Af þessu tilefni vill stofnunin taka fram:

Með endurmati í júní 2001 var hrint í framkvæmd lögum nr. 34/1999 um breytingu á lögum um brunatryggingar, sem marka breytta aðferðafræði við ákvörðun brunabótamats fasteigna þannig að tekið sé tillit til afskrifta með hliðsjón af aldri, sliti, viðhaldi og ástandi eignar. Um 75% af gildandi brunabótamati húseigna var ákvarðað á nokkurra áratuga bili fyrir árið 1994, er Fasteignamat ríkisins tók við ákvörðun brunabótamats, af dómkvöddum matsmönnum sem unnu fyrir hvert sveitarfélag. Í ljósi þess að ekki hafði verið til staðar samræmt verklag sem þeim var gert að vinna eftir var nauðsynlegt að yfirfara gildandi brunabótamat og samræma mat hliðstæðra eigna áður en afskriftir voru settar á.

Endurmat brunabótamats húseignarinnar að Mosgerði 3 í Reykjavík er grundvallað á kostnaðarmatskerfi Fasteignamats ríkisins. Hverju húsi er skipt upp í byggingarhluta í samræmi við kostnaðarmatskerfið og til viðbótar kostnaðarliðum byggingarhluta er bætt við kostnaði við eftirlit, stjórnun verktaka og verkkaupa og fjármagnskostnaði. Kostnaður þessi leggst á grunnverð hvers byggingarhluta og er álagningin 13%. Verðgrunnur kostnaðarmatskerfisins er byggingarkostnaður einstakra byggingarhluta vísitöluhúsa Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins og Hagstofu Íslands. Magntölur byggingarhluta byggjast annars vegar á upplýsingum frá byggingarfulltrúa eða fengnar við vettvangsskoðun. Kostnaður er fundinn með þeim hætti að einingarverð hvers byggingarhluta er margfaldað

með stærð hans. Gæða- og efnisstuðlum er svo beitt og lýsa þeir frávikum hvers byggingarhluta frá vísitöluhúsinu.

Útreikningur brunabótarmats í endurmatinu í júní 2001 var gerður á grundvelli upplýsinga sem fyrir lágu í Landskrá fasteigna og í öðrum þeim og í öðrum þeim gögnum, sem hún hafði yfir að ráða. Í tilefni af athugasemd yðar við endurmatið í júní 2001 var matið endurskoðað á grundvelli upplýsinga er fram komu í athugasemdabréfi yðar frá 27. ágúst 2001 og byggir niðurstaða endurmatsins vegna athugasemda því m.a. á þeim upplýsingum er þar koma fram.

Samtala á kostnaði allra byggingarhluta í matskerfinu er svokallað endurstofnverð (EST), en það er áætlaður heildarbyggingarkostnaður húseignar, án opinberra gjalda og án kostnaðar vegna lóðarfrágangs. Endurstofnverðið er gefið upp í heilum þúsundum króna og var ákvarðað 14.214 þús. kr. fyrir íbúðarhúsi en kr. 4.320 þús. kr. fyrir bílskúrinn, á verðlagi í október 2002.

Byggingarár íbúðarhússins er skráð 1954 og bílskúrsins 1989 og er afskriftarár hið sama og byggingarár þeirra. Afskriftir eru um 25% fyrir íbúðarhúsið en um 10% fyrir bílskúrinn, sem er í samræmi við afskriftarreglur í brunabótamati fyrir þessar tegundir bygginga í venjulegu viðhaldi. Afskrifað endurstofnverð (AEST) var því 10.683 þús. kr. fyrir íbúðarhúsið og 3.901 þús. kr fyrir bílskúrinn, á verðlagi í október 2002.

Samkvæmt tilkynningu um niðurstöðu endurmats, dags. 6.mars s.l., er brunabótamat fasteignarinnar samtals 16.917 þús. kr. Brunabótamatið reiknaðist samkvæmt eftirfarandi formúlu:

$$\text{Brunabótamat} = (\text{AEST} + 10\% \times \text{EST}) \times 285,5/277,4$$

Matsreglur Fasteignamats ríkisins gera ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemi 10% af endurstofnverði. Hlutfallið 285,5/277,4 er breyting á vísitölu byggingarkostnaðar frá október 2002 til mars 2003. Vísitalan í mars 2003 var 285.5 stig. Í október 2002 var vísitala byggingarkostnaðar 277,4 stig.

Brunabótamat íbúðar var því:	
$(10.683 + 0,10 \times 14.214) \times 285,5/277,4$	= 12.457 þús. kr.“
Brunabótamat bílskúrs var því:	
$(3.901 + 0,10 \times 4320) \times 285,5/277,4$	= 4.460 þús.kr

Beðist er velvirðingar á hve hefur dregist að svara erindi yðar en það stafar af miklum önnum í stofnuninni.“

Greinargerðir Fasteignamats ríkisins voru sendar kærendum til kynningar með bréfi dags. 26. febrúar 2004.

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

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem fyrir Yfirfasteignamatsnefnd lágu, þegar kæra þessi barst, óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í málinu með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 7. júlí 2003. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu fjármálaráðuneytisins til 31. mars 2004.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 15. mars 2004 og skoðaði fasteignina í fylgd eigenda, Hans Gíslasonar og Heiðu Bjargar Sigurbjartsdóttur. Á vettvangi mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara Yfirfasteignamatsnefndar, Friðþjófi Sigurðssyni.

## Lýsing fasteignar

Húsið að Mosgerði 3 er einbýlishús, ein hæð og ris ásamt áföstum bílskúr og geymslu. Húsið er talið byggt 1954 úr holsteini og hraunað að utan. Bílskúr er steiptur, frá árinu 1989, en viðbygging, anddyri og lenging á kvisti er úr timbri og steniklætt frá árinu 1994. Á fyrstu hæð er samliggjandi stofa, borðstofa og hol, hjónaherbergi, vinnuherbergi, eldhús, baðherbergi, þvottahús og anddyri. Loft og veggir í íveruherbergjum og í eldhúsi eru múrhúðaðir eða plötuklæddir og málaðir en gólf með massívu eikarparketi.

Í holi er léttur beykistigi upp í ris. Í hjónaherbergi er stór innbyggður skápur. Í eldhúsi er góð innrétting, plastklædd með röturviðaráferð frá 1996 og flísar á milli skápa. Í baðherbergi eru flísar í axlarhæð og flísar á gólfi. Þar er salerni, handlaug og baðker og lítill veggskápur. Í þvottahúsi er loft plötuklætt, veggir flísalagðir í brjósthæð og dúkur á gólfi. Þar er þvottahúsinnrétting frá árinu 1992 og lítill flísalagður sturtuklefi. Í anddyri er loft panelklætt, veggir munsturmálaðir, steinflísar á gólfi og stór skápur með eikarhurðum.

Í risi er sjónvarpsstofa, stórt barnaherbergi, skrifstofuherbergi, snyrting og geymsla. Herbergin eru öll undir súð og stórir kvistir. Kvistir og súð er panelklætt (nema í geymslu), veggir eru plötuklæddir og málaðir, gólf í sjónvarpsstofu er málaður steinn, dúkur á barnaherbergi og filtteppi á skrifstofuherbergi. Geymslan er klædd með spónaplötum og gólf máluð steinsteypa. Þar er lítil lofthæð, rétt manngengt í miðju.

Allir gluggar í húsinu eru strikaðir furugluggar, lakk málaðir og með tvöföldu gleri. Hurðir á fyrstu hæð eru málaðar spjaldahurðir en spjaldahurðir úr eik í risi. Ofnar eru ýmist álofnar eða stálofnar með bakstreymislokum og lagnir utanáliggjandi.

Bílskúrinn er rúmgóður og nýttur að hluta sem geymsla og verkstæði fyrir saumavélar. Skúrinn er steiptur, plasteinangraður og múrhúðaður, en spónaplötur í lofti, glerullareinangrun og stál á þaki. Í skúrnum er vatn og hiti og flúorlýsing. Innkeyrsluhurð er á brautum og með sjálfvirkum opnara.

Húsið að Mosgerði 3 hefur verið mikið endurnýjað allt frá árinu 1992 og er því verki u.þ.b. að ljúka. Allir gluggar í húsinu hafa verið endurnýjaðir, allt gólfefni og innréttingar á 1. hæð endurnýjað, allar hita- og vatnslagnir nýjar og utanáliggjandi, og raflögn endurnýjuð eftir hendinni. Ris var einangrað og innréttað frá rótum. Þakklæðning var endurnýjuð 1994 og húsið síðast málað að utan árið 2000.

Ástand hússins er mjög gott utan sem innan.

Skráð stærð hússins er 118,1 m<sup>2</sup> en skráð stærð bílskúrsins ásamt geymslu er 59,7 m<sup>2</sup>.

## 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 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 úðkast á virðingardegi.

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 íbúðarhúss nam kr. 12.457.000 og bílskúrs kr. 4.460.000 miðað við mars 2003 samtals kr. 16.917.000.

Yfirfasteignamatsnefnd vill benda á að ýmis kostnaður er 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.

Vettvangskönnun leiddi í ljós að fasteigninni Mosgerði 3 hefur verið einstaklega vel við haldið og mikil endurnýjun farið fram utan sem innan. Það er skoðun nefndarinnar að núgildandi brunabótamat endurspegli ekki sem skyldi gagngerar endurbætur sem farið hafa fram á íbúðarhúsinu á undanförunum árum né heldur raunverulegt ástand hússins. Hins vegar er brunabótamat bílskúrsins talið vera hæfilegt.

Það er mat Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af gerð, aldri, endurnýjun og ástandi hinnar kærðu eignar, að brunabótamat íbúðarhússins sé hæfilega ákvarðað kr. 15.170.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í mars 2003.

Brunabótamat bílskúrsins standi óbreytt, kr. 4.460.000.

### ÚRSKURÐARORÐ

*Brunabótamat íbúðarhúss að Mosgerði 3 í Reykjavík verði kr. 15.170.000.*

*Brunabótamat bílskúrs standi óbreytt kr. 4.460.000.*

*Matið miðast við byggingarvísitölu í mars 2003*

---

Pétur Stefánsson

---

Guðmundur Magnússon

---

Andrés Svanbjörnsson