

Ár 2004, miðvikudaginn 31. mars, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 22/2003 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 29. apríl 2003 kærir Unnur Ýr Jónsdóttir, kt. 190270-5649, brunabótamat íbúðar nr. 0101 að Neshaga 17 í Reykjavík, fastanúmer 202-7759, en hún er annar eigandi eignarinnar og meðeigandi hennar er Konrad Garðar Aðalmondsson, kt. 210771-4689.

Í bréfi kæranda segir:

„Ég undirrituð kæri hér með ákvörðun brunabótamats vegna húseignarinnar að Neshaga 17, 1. hæð (202-7759).“

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. til umsagnar með bréfum dags. 8. maí 2003.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins dags. 30. desember 2003 segir:

„Efni: Neshagi 17, Reykjavík - greinargerð

Vísað er til bréfs yfirfasteignamatsnefndar þar sem óskað er greinargerðar vegna kæru Unnar Ýrar Jónsdóttur vegna ákvörðunar Fasteignamats ríkisins um endurmat brunabótamats fasteignarinnar 0101 að Neshaga 17 í Reykjavík, fastanr. 202-7759, frá 10. febrúar 2003. Þar var ákveðið að brunabótamat eignarinnar skyldi vera 12.977 þús. kr. miðað við byggingarvísitölu í febrúar 2003, 285,0 stig.

Í kærubréfi til nefndarinnar, dags. 29. apríl 2003, kom hvorki fram rökstuðningur né að kæran væri studd gögnum.

.....

Beiðni um endurmat brunabótamats er dagsett 5. febrúar 2003 og fór skoðun fram á eigninni 10. s.m. Beiðandi endurmatsins og annar eigandi húseignarinnar, Unnur Ýr Jónsdóttir, var viðstödd skoðunina. Ákvörðun um brunabótamat var tekin sama dag og skoðun fór fram og tilkynning um brunabótamat jafnframt þá send.

Með bréfi, dags. 10. mars 2003, fór fyrrgreindur eigandi fram á rökstuðning fyrir brunabótamatinu og kom þar fram að hún teldi það frekar lágt miðað við þær framkvæmdir sem staðið hafi yfir á íbúðinni. Rökstuðningur var sendur með bréfi stofnunarinnar, dags. 25. mars 2003, og er vísað til þess sem þar kemur fram.“

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 8. janúar 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.

Yfirfasteignamatshadur gekk á vettvang hinn 2. febrúar 2004 og skoðaði íbúðina í fylgd kæranda Unnar Ýrar Jónsdóttur.

Á vettvangi mættu nefndarmennirnir Guðmundur Magnússon og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara Yfirfasteignamatshadur Friðbjófi Sigurðssyni.

Lýsing fasteignar

Íbúðin er á 1. hæð í húsinu sem er steinsteypt tvíbýlishús og byggt 1951. Séreignin er skráð 126,6 m² og sameignin 32,2% af 32,6 m². Lokið var endurnýjun á íbúðinni í febrúar 2003.

Gengið er inn í anddyrið um útidyrarhurð sem er með smárúðum og úr tekki. Nýjar steinflísar eru á gólfi í anddyrinu og veggir og loft máluð. Síðan er gengið inn í skála sem liggur miðsvæðis. Úr skálanum er gengið inn í eldhús, 3 svefnherbergi, baðherbergi og tvær samliggjandi stofur. Veggir og loft í skála, herbergjum og stofum eru sandspörsluð og máluð. Á öllum gólfum, nema í baðherbergi, er nýtt eikarparket, gegneilt, rásað og niðurlímt. Í stofum og einu svefnherbergi eru við loft munstraðir kverklistar úr gipsi. Á baðherbergi eru nýjar flísar á gólfi og veggjum, stórar flísar á gólfi en mósaik á veggjum. Nýir skápar eru þar, upphengt klósett og halogenljós í lofti, innbyggð. Í eldhúsi er ný og stór innrétting með nýjum eldhústækjum, eldhúsháf og smáflísar á vegg fyrir ofan helluborð.

Ofnar í íbúðinni eru pottofnar, utan tveggja stálofna í svefnherbergjum. Nýir lakkaðir sólbekkir eru við glugga, tvöfalt gler í gluggum og nýr gluggi er á baðherbergi. Gluggalistar að utan eru lúnir. Tvöföld svalahurð er að hluta með gleri. Svalahandrið er farið að láta á sjá. Þakklæðning virðist vera viðhaldsþurfi.

Gengið er um steinsteyptan stiga niður í kjallara. Þar er sérgeymsla íbúðarinnar með glugga, pottofni og verksmiðjuteppi á gólfi. Síðan er geymsluskápur á gangi og í þvottahúsi og köld geymsla er undir úttröppum, innangeng.

Loks er í sameign gangur, þvottahús og kyndiklefi. Í þvottahúsi er einfalt gler í glugga, gólf málað og rýmið óupphitað.

Sér hita- og rafmagnskerfi eru fyrir hvora íbúð í húsinu.

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 Fasteignamatshadur 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 nemur kr. 12.977.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í febrúar 2003.

Svo sem fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 30. desember 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. 14.515.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í febrúar 2003.

ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat íbúðar nr. 0101 að Neshaga 17 í Reykjavík, fastanúmer 202-7759, ákveðst kr. 14.515.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í febrúar 2003.

Pétur Stefánsson

Guðmundur Magnússon

Andrés Svanbjörnsson