

Ár 2004, miðvikudaginn 31. mars, var af Yfirfasteignamatssnefnd í málinu nr. 20/2003 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 10. apríl 2003 kærir Hörður Sigurjónsson, kt. 140856-2909, f.h. föður síns Sigurjóns Guðnasonar, kt. 061117-6799, eiganda íbúðar í kjallara hússins að Skipasundi 45 í Reykjavík, brunabótamat íbúðar hans nr. 01 0001, fastanúmer 201-8596.

Í bréfi kæranda segir:

„Faðir minn Sigurjón Guðnason kt. 061117-6799 hefur falið mér að kæra niðurstöðu Fasteignamats ríkisins á brunabótamati íbúðar hans að Skipasundi 45 í Reykjavík.

Skýring á því hversu seint þessi kæra kemur fram er að faðir minn fékk heilablæðingu í janúar 2001 og var á Landspítalanum Háskólasjúkrahúsi þangað til í janúar 2002 að hann fékk inni á hjúkrunarheimilinu Sóltúni. Hann er lamaður á vinstri hluta líkama. Ég sjálfur hef einnig átt við mikil veikindi að stríða og hef dvalið á Landspítalanum Háskólasjúkrahúsi af og til frá því á árinu 2001. Ég vona að tekið verði tillit til þessara aðstæðna.

Með svohljóðandi bréfi gerði faðir minn athugasemd við brunabótamat eignarinnar eftir að Fasteignamat ríkisins hafði endurmetið allar fasteignir á landinu tilkynnt nýtt mat sem taka átti gildi frá 15. september 2001:

*Samkvæmt tilkynningu um endurmat brunabótamats og fasteignamats lækkar brunabótamat íbúðar minnar úr kr. 8.446.000 í kr. 5.876.000 eða um 2.566.000 [sic]. Þessa lækkun tel ég óviðunandi með tilliti til endurstofnsverðs og raunverðmætis íbúðarinnar.*

*Ég vil taka það fram að íbúðin var algerlega endurnýjuð á árinu 1994, allar innréttingar eru nýjar, öll hreinlætistöki og tæki í eldhúsi. Nýtt parket var lagt á gólf. Þá var íbúðin stækkuð um herbergi þar sem áður var kyndiklefi. Badherbergi fyrir íbúðina var gert með minnkun á þvottahúsi. Teikningar af breytingunum voru samþykktar af byggingafultrúa og liggja fyrir. Raflögn var öll endurnýjuð og greinitafla sett í eldhús. Hitastýrilokar voru settir á alla ofna. Allir gluggar og gler var endurnýjað einnig bárujárn á þaki og þakpappi.*

*Starfsmaður [F]asteignamats ríkisins, Sigurjón Pétursson, skoðaði íbúðina þegar endurnýjun hennar var lokið og byggist matið, kr. 8.466.000, á þeirri skoðun.*

Áður en íbúðin var stækkuð var ekki í henni sérbaðherbergi og hún uppfyllti því ekki skilyrði til samþykktar. Hún var því skráð ósamþykkt. Eftir breytingarnar uppfyllir hún öll skilyrði til samþykktar og þar með láns hæfi hjá Íbúðalánasjóði sem sérstök íbúð.

Eftir að bréf föður míns hafði verið skoðað, ég fyllt ú[t] eyðublað með spurningum sem krossa átti við, skoðaði starfsmaður Fasteignamats ríkisins skoðaði (sic) eignina. Faðir minn fékk síðan senda tilkynningu um endurmat sem hann og ég álitum vera stórlegt vanmat miðað við efnisleg verðmæti eignar hans, að teknu tilliti til viðhalds hennar og ástands að öðru leyti.“

Þá er í bréfinu fjallað um hugsanlegt söluverð eignarinnar, sem löggiltur fasteignasali telji að gæti numið allt að kr. 9.500.000. Gildandi brunabótamat sé hins vegar kr. 7.475.000. Þetta sýni glögg að um vanmat sé að ræða af hálfu Fasteignamats ríkisins.

Í lok bréfsins segir:

„Ég krefst þess fyrir hönd föður míns að brunabótamatið verði leiðrétt eða að öðrum kosti verði honum greitt fullt verð fyrir eignaupptökuna. Erindinu óskast hraðað eins og frekast er kostur.“

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags. 22. apríl 2003. Í svarbréfi stofnunarinnar dags. 21. október er í upphafi vikið að endurmati fasteignamats og brunabótamats er fram fór í júnímánuði 2001 með fyrirhugaðri gildistöku 15. september 2001 nema athugasemdir kæmu fram.

Síðan segir í bréfinu:

„Eigandi gerði athugasemd við endurmat brunabótamats annars vegar með tölvupósti, dags. 4. júlí 2001, og hins vegar með ódagsettu bréfi er barst Fasteignamati ríkisins 13. september 2001. Óskað var hækkunar brunabótamats og vísað til mikilla endurbóta húsnæðinu sem fram fóru árið 1994. Með bréfi, dags. 9. október 2001, staðfesti Fasteignamat ríkisins að athugasemd kæranda hefði borist og óskaði eftir að meðfylgjandi eyðublað um gæðalýsingu fasteignarinnar yrði útfyllt. Þann 10. október 2001 barst útfyllt gæðalýsing eignarinnar, dags. 21. október 2001. Þann 21. maí 2002 var íbúðin skoðuð af matsmanni Fasteignamats ríkisins og var ákvörðun um niðurstöðu athugasemda við endurmatið tekin 31. maí 2002. Send var tilkynning þar að lútandi samdægurs. Jafnframt var færður inn í Landskrá fasteigna nýr eignaskiptasamingur, sem innfærður var hjá sýslumanninum í Reykjavík þann 18. október 2001.“

Þá var í bréfinu fjallað um þær endurbætur sem gerðar hafa verið á húsnæðinu og raktar eru í kærubréfi, svo og meint áhrif brunabótamats á veðhæfi eignarinnar.

Síðan segir:

„Af hálfu Fasteignamats ríkisins er bent á að þegar matsmaður fór á vettvang og skoðaði íbúðina þann 21. maí 2002, var tekið tillit til þeirra endurbóta er gerðar voru á umræddri íbúð árið 1994 við ákvörðun brunabótamatsins. Í 2. gr. 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 og getur því ekki verið mælikvarði á hugsanlegt markaðsvirði eignarinnar við sölu. Jafnframt er í lögum um brunatryggingar ekki gert ráð fyrir því að brunabótamat þjóni hlutverki lánaviðmiðs í fasteignaviðskiptum enda þótt t.d. Íbúðalánasjóður hafi valið að nota brunabótamatið sem viðmið vegna veðhæfis. Með vísan til þess telur Fasteignamat ríkisins að eignaréttarákvæði 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944 eigi ekki hér við.“

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 23. október 2003.

Í bréfi dags. 29. október 2003 skýrir eigandi sjónarmið sín frekar og vísar þar einkum til verðsjár Fasteignamats ríkisins og meints söluverðmætis íbúðarinnar.

Með hliðsjón af þeim fjölda mála sem Yfirfasteignamatsnefnd hafði til meðferðar, þegar erindi þetta barst, óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í málinu. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu fjármálaráðuneytisins til 31. mars 2004.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 13. janúar 2004 og skoðaði íbúðina í fylgd kæranda.

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

### **Lýsing fasteignar**

Umrædd íbúð er rúmgóð 2ja herbergja íbúð í kjallara tvíbýlishúss, sem er kjallari, hæð og ris.

Íbúðin skiptist í stofu, hjónaherbergi, eldhús, gang/skála, snyrtingu og sturtuklefa.

Veggir og loft í herbergjum, eldhúsi og gangi eru múrhúðuð og máluð, en fljótandi parket á gólfum. Í eldhúsi er plastlögð innrétting frá 1994 og flísar á milli skápa. Parket er skemmt á kafla eftir leka frá uppþvottavél.

Á snyrtingu er loft og veggir máluð og vínýlflísar á gólfi. Þar er salerni, vaskur og lítill spegilskápur. Í sturtuklefa er loft málað, en veggir og gólf flísalögð. Þar er sturta, vaskur og vaskborð. Í hjónaherbergi er plastlagður skápur. Íbúðinni fylgir geymsla undir útitröppum.

Ofnar í íbúðinni eru pottofnar með bakrennslislokum. Gluggar eru með tvöföldu gleri og nýjum póstum frá 1994. Tölvulagnir, breiðband og símalagnir eru í öllum herbergjum.

Íbúðin var öll tekin í gegn árið 1994, allar lagnir endurnýjaðar eða nýlagðar, skipt um gler og pósta í gluggum, innréttingar og gólfefni. Í kjallaranum er ennfremur sameiginleg forstofa og þvottahús með íbúð á efri hæð, ennfremur gömul kolageymsla undir kjallaragólfi þar sem nú er mælagrind hitaveitu.

Ástand íbúðarinnar og hússins í heild er mjög gott.

Byggingarár hússins er skráð 1949 og skráð stærð íbúðarinnar er 65,5 m<sup>2</sup> auk 33,92% í 34,1 m<sup>2</sup> sameign. Hið kærða brunabótamat nemur kr. 7.267.000 miðað við byggingarvísitölu maímánaðar 2002.

### 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 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 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 löggin bera með sér og réttilega er getið í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 21. október 2003, þá er brunabótamat ekki ætlað að endurspegla söluverðmæti fasteigna, heldur efnisleg verðmæti sem eyðilagst geta í eldi. Af því leiðir að ýmis kostnaður við nýbyggingu húss kemur ekki 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. 7.750.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í maí 2002.

#### ÚRSKURÐARORÐ

*Brunabótamat íbúðar nr. 01 0001, fastanúmer 201-8596, að Skipasundi 45 í Reykjavík telst hæfilega ákvarðað kr. 7.750.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í maí 2002.*

---

Pétur Stefánsson

---

Guðmundur Magnússon

---

Andrés Svanbjörnsson