

Ár 2004, miðvikudaginn, 31. mars var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 21/2003 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 10. apríl 2003 kærir Hörður Sigurjónsson, kt. 140856-2909, eigandi íbúðar á 1. hæð og í risi að Skipasundi 45 í Reykjavík brunabótamat íbúðar sinnar nr. 01 0101, fastanúmer 201-8597.

Í bréfinu kemur fram að hinn 27. mars 2003 hafi kæranda borist svar Fasteignamats ríkisins við bréfi sínu dags. 23. janúar 2003, en efnislegt innihald svarbréfsins sé neitun á kröfu hans um leiðréttingu á brunabótamati eignar sinnar.

Vísað er til þess sem segir í bréfi Fasteignamats ríkisins að skoðun á eigninni hafi farið fram 31. maí 2002 og niðurstaða varðandi endurmat brunabótamats hafi verið tekin samdægurs. Í tilkynningu til kæranda hafi verið veittar leiðbeiningar til að beiðast rökstuðnings, sbr. 21. gr. stjórnáskilslutlaga og um heimild til að kæra ákvörðunina til Yfirfasteignamatsnefndar innan þriggja mánaða. Síðan segir í bréfi kæranda:

„Þegar þessi tilkynning barst var ég veikur og langtímum inniliggjandi á Landspítalanum Háskólasjúkrahúsi. Heilsan mín leyfði ekki að ég nýtti mér kæruréttinn.“

Í bréfinu ber kærandi saman brunabótamat nokkurra nærliggjandi eigna og telur brunabótamatið engan veginn endurspegla mismunandi ástand umræddra eigna. Þá segir í bréfinu:

„Allar upplýsingar sem ég hefi lagt fram og þær upplýsingar sem ég hefi bent á hjá Íbúðalánasjóði og teikningar hjá Byggingafulltrúa eru réttar. Ég hefi unnið að endurbótum allt frá því að ég hóf þær á árinu 1994 og vinn að þeim enn þann dag í dag. Frá því að matið frá 1994 var gert hafa miklar breytingar orðið. Gæði og ástand eignarinnar hafa breyst á þeim tíma til aukningar verðmætum. Einnig frá því að ákvörðun var tekin um mat þann 31. maí 2002.

Ákvörðun Fasteignamats ríkisins hefur verið mér mjög íþyngjandi og afleiðingar hennar eru að mér hefur verið bannað að afla lánsfjár á viðunandi kjörum þar sem veðhæfi eignarinnar hefur verið rýrt um kr. 8.135.351,- eða um röskan þriðjung af áður gildandi mati. Ég hefi orðið að borga háa vexti af skammtímalánum og greiðslubyrði þeirra er að sliga fjárhag minn.

Jafnframt vil ég benda á þá viðurkenningu, á upptöku verðmæta, sem fólst í þeirri ákvörðun stjórnvalda að hækka viðmið veðhæfis í 85% af brunabótamati við veitingu lána úr Íbúðalánasjóði eftir að lög nr. 48/1994 komu til framkvæmda með lögum nr. 34/1999. Lán hjá Íbúðalánasjóði hef ég ekki getað nýtt mér þar sem kaupin á eigninni eru löngu um garð gengin.

Ég krefst þess að brunabótamatið verði leiðrétt eða að öðrum kosti verði mér 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. 6. nóvember 2003 er greint frá endurmati fasteignamats og brunabótamats í júní 2001 og að eigandi hafi gert athugasemd við endurmat brunabótamats með tölvupósti 4. júlí 2001 og síðar með bréfi í september

2001 og krafist hækkunar brunabótamatsins. Íbúðin hafi verið skoðuð af matsmanni Fasteignamats ríkisins 21. maí 2002 og niðurstaða um endurmatið tekin 31. maí 2002 og tilkynning þar að lútandi send kæranda samdægurs.

Síðan segir í bréfinu:

„Þann 27. janúar 2003 barst Fasteignamati ríkisins bréf frá kæranda, dags. 23. s.m. þar sem kærandi krafðist leiðréttingar á brunabótamati eignarinnar. Bréf þetta var sent áfram til yfirfasteignamatsnefndar enda verið að krefjast breytingar á ákvörðun sem kæránleg er til yfirfasteignamatsnefndar, sbr. 5. gr. laga nr. 48/1994. Ljósrit bréfs þessa fylgir þessari umsögn og verður nánar fjallað um efni þess síðar.

Þann 21. febrúar barst tölvupóstur frá kæranda, þar sem hann ítrekaði kröfu sína á leiðréttingu brunabótamats íbúðar sinnar með vísan til fyrrnefnds bréfs dags. 23. janúar 2003. Tölvupóstinum fylgdi jafnframt viðhengi með samanburði á brunabótamati nokkurra fasteigna í nágrenninu, er kærandi tók saman. Þann 15. mars barst Fasteignamati ríkisins aftur tölvupóstur frá kæranda, þar sem hann ítrekar enn fyrri kröfur sínar. Að lokum barst forstjóra stofnunarinnar tölvupóstur frá kæranda nánar tiltekið þann 26. mars 2003, þar sem fyrri bréfasendingar eru raktar og fyrri kröfur ítrekaðar. Næsta dag eða 27. mars sendi forstjóri stofnunarinnar kæranda tölvupóst, þar sem honum var tjáð að beiðni hans yrði tekin til afgreiðslu fyrir páska.

Fasteignamat ríkisins sendi kæranda svar við bréfi hans frá 23. janúar, dags. 27. mars 2003, þar sem veittur var rökstuðningur fyrir ákvörðun um niðurstöðu endurmatsins 2001 og lagaforsendur fyrir ákvörðun brunabótamatsins raktar. Skilyrði til endurupptöku ákvörðunar um endurmat brunabótamats þóttu ekki uppfyllt, sbr. 24. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 um endurupptöku máls. Jafnframt voru kæranda veittar leiðbeiningar um kærueimild til yfirfasteignamatsnefndar, sbr. 5. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar og 27. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.“

Þá er í bréfi Fasteignamats ríkisins fjallað efnislega um kæru eiganda til Yfirfasteignamatsnefndar, hugleiðingar kæranda um áhrif brunabótamats á veðhæfni eignarinnar og framkvæmd brunabótamats. Að lokum segir í bréfinu:

„Tekið er fram að brunabótamati er ekki ætlað að endurspeglar söluverðmæti fasteignar heldur byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands fasteignar að öðru leyti. Getur það því ekki verið mælikvarði á hugsanlegt markaðsvirði eignarinnar við sölu. Jafnframt er í lögum um brunatryggingar ekki gert ráð fyrir því að brunabótamat þjóni tilgangi lánaviðmiðs í fasteignaviðskiptum enda þótt t.d. Íbúðalánasjóður hafi valið að nota brunabótamatið sem viðmið vegna veðhæfis. Þar af leiðandi getur eignarréttarákvæði 72.gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944 ekki átt við.

Í þessu sambandi má jafnframt nefna að í riti Páls Hreinssonar um stjórnarsýslulögin, sem gefið var út af forsætisráðuneytinu 1994 kemur orðrétt fram:

*„Samkvæmt hinni skipulagslegu aðgreiningarreglu (d. organisatoriske specialitetsprincip) er stjórnvaldi óheimilt að leggja sjónarmið til grundvallar ákvörðunum sínum til að ná fram markmiði sem öðru stjórnvaldi ber að vinna lögum samkvæmt. Stjórnvöld eiga að halda sig innan vald marka sinna og vinna að þeim markmiðum sem þeim ber að vinna lögum samkvæmt, en láta vera að skipta sér af málefnum sem heyra undir aðra og þau hafa ekki sérþekkingu á.“*

Með hliðsjón af þessu eiga og mega sjónarmið um minni veðhæfni fasteigna ekki hafa áhrif á mat Fasteignamats ríkisins á þeim efnislegu verðmætum sem geta eyðilagst í eldi við ákvörðun brunabótamats.

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

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags.12. nóvember 2003.

Í bréfi dags. 19. nóvember 2003 skýrir kærandi sjónarmið sín frekar.

Í bréfinu vísar kærandi til verðmats löggilts fasteignasala á eign sinni, er hann sendi Yfirfasteignamatsnefnd með bréfi 07.10.03. Þar sé matsverð eignarinnar kr. 23.500.000 og jafnframt bent á að brunabótamat sé lágt, og mælt með að láta endurmeta það.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem fyrir Yfirfasteignamatsnefnd lágu, þegar erindi þetta barst, óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í málinu. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu fjármálaráðuneytisins til 31. mars 2004 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang miðvikudaginn 14. janúar 2004 og skoðaði íbúðina í fylgd eiganda Harðar Sigurjónssonar.

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

### **Lýsing fasteignar**

Umrædd eign er íbúð á hæð og í risi í tvíbýlishúsi sem er kjallari, hæð og ris.

Á aðalhæð er stofa, borðstofa, sjónvarpsherbergi, eldhús með borðkrók, lítil snyrting, gangur og forstofa. Í íveruherbergjum, eldhúsi og gangi eru veggir og loft múrhúðuð og máluð og gólf með massívu 16 mm eikarparketi. Í eldhúsi er stór eldhúsinnrétting, borðplötur úr graníti, flísar á milli skápa og halogenlýsing í lofti. Gluggi við borðkrók er útbyggður og myndar skot fyrir lítið matborð sem er með granítplötu. Í sjónvarpsherbergi er stór innbyggður skápur, sprautulakkaður. Á gangi er fatahengi og lítill yfirskápur. Snyrting er mjög lítil. Þar eru loft og efrihluti veggja máluð, veggir flísalagðir í hurðarhæð og granít á gólfi. Vaskur er mjög lítill. Þar er og salerni og mjór skápur. Í forstofu eru veggir og loft máluð, gólf granítlagt og parketlagður stigi upp á loft. Útihurð er með fösudu gleri.

Í risi er hjónaherbergi, tvö barnaherbergi, gangur, baðherbergi og stigapallur. Risið er mikið undir súð með stórum kvistum. Veggir loft og súð í risinu eru múrhúðuð (forsköluð) og máluð. Gólf eru með massívu eikarparketi nema á baði, þar eru flísar á veggjum og granít á gólfi. Í hjónaherbergi og báðum barnaherbergjum og gangi eru innbyggðir lakkaðir skápar. Í baðherbergi er salerni, baðker og tveir vaskar. Vaskborð er með granítplötu og undirskápum.

Yfir risinu er geymsluloft með lúgu yfir stigapalli.

Í íbúðinni eru pottofnar með bakrennslislokum. Hurðir eru upphaflegar spjaldahurðir, lakkaðar og með nýjum skrám. Gluggar eru vandaðir og með tvöföldu gleri. Í íbúðinni er vönduð raflögn, tölvulagnir, breiðband, hátalaratenglar og símatenglar í öllum herbergjum.

Íbúðin var öll tekin í gegn frá rötum árið 1994, skipt um glugga, allar lagnir, innréttingar og gólfefni, og húsið allt háþrýstiþvegið og málað og skipt um þakefni um leið og kvistir voru settir á húsið.

Íbúðinni fylgir sameiginleg forstofa, þvottahús og gömul kolageymsla með íbúð í kjallara.

Íbúðin og húsið í heild er í óvenju góðu ástandi miðað við aldur hússins.

Íbúðinni fylgir sérstæður bílskúr á lóðinni. Skúrinn er steypdur, múrhúðaður og með skúrþaki og bárujárni. Loft í skúrnum er með steinull og með eldþolnum lökkuðum spónaplötum. Veggir eru einangraðir með plasti, múrhúðaðir og málaðir. Gólf er málað og með niðurfalli. Í skúrnum eru flúrljós, pottofnar, vaskur, og heitt og kalt vatn. Bílskúrshurð er á brautum með sjálfvirkum opnara. Gluggar eru með tvöföldu gleri frá 1994.

Skúrinn er notaður sem verkstæði fyrir mótasmíði. Ástand skúrsins er mjög gott, en þak þarfnast málningar.

Skráð byggingarár hússins er 1949 en skráð byggingarár bílskúrs er 1982.

Skráð stærð íbúðarinnar er 123,4 m<sup>2</sup> auk 66,08% í 34,1 m<sup>2</sup> sameign. Stærð bílskúrsins er skráð 36,0 m<sup>2</sup>.

Hið kærða brunabótamat íbúðarinnar nemur kr. 14.270.000, en brunabótamat bílskúrs er kr. 3.135.000 m.v. 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 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 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, 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 íbúðarinnar sé hæfilega ákvarðað kr. 19.350.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í júní 2001. Ekki er talin ástæða til að hækka brunabótamat bílskúrsins og verður það óbreytt.

## ÚRSKURÐARORÐ

*Brunabótamat íbúðar nr. 01 0101, fastanúmer 201-8597, að Skipasundi 45 í Reykjavík telst hæfilega ákvarðað kr. 19.350.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í maí 2002.*

*Brunabótamat bílskúrs nr. 02 0101 skal vera óbreytt kr. 3.135.000 miðað við sama tíma.*

---

Pétur Stefánsson

---

Guðmundur Magnússon

---

Andrés Svanbjörnsson