

Ár 2001, miðvikudaginn 12. desember, var af Yfirfasteignamatshæfnd kveðinn upp í málinu nr. 79/2001 svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Með bréfi dags. 7. september 2001 kæra Erna Bryndís Halldórsdóttir og Kornelíus Sigmundsson ákvörðun Fasteignamats ríkisins frá 10. 7. 2001 varðandi brunabótamat íbúðar sinnar að Skúlagötu 32-34 í Reykjavík. Í bréfi kæranda segir:

“Ákvörðun Fasteignamats ríkisins um brunabótamat dags. 10. 7. 2001 er hér með kærð til yfirfasteignamatshæfndar. Um er að ræða eina íbúð sem hjá fasteignamati er skráð sem 2 íbúðir nr. 301 og 302 að Skúlagötu 32-34 og var brunabótamatið samtals 18.936,000 kr.

Íbúðin var keypt á miðju ári 2000 tilbúin til innréttinga á 18 milljónir króna. Hún var síðan innréttuð með dýrum innréttingum, dýru gólfefni og tækjum. Kostnaðarverð íbúðarinnar er því nær 25 milljónir króna.

Það gefur því auga leið að brunabótamat að fjárhæð 18 milljónir króna er langt undir raunvirði.

Við förum því vinsamlegast fram á að brunabótamatið verði tekið til endurskoðunar og það fært til raunvirðis.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. til umsagnar með bréfum dags. 11. 10. 2001. Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins dags. 20. 11. 2001 segir m.a.:

“Þær íbúðir sem hér um ræðir eru 74,8 fm., þ.e. 0301, og 77,2 fm., þ.e. 0302. Sameignarrými í matshluta er 5,8%. Byggingarár matshlutans er 1959 en afskriftarár hrábyggingarinnar er 1979. Þá er árið 2000 afskriftarár frágangliða, s.s. hreinlætistækja, gólfefna, innréttinga og hurða. Fermetraverð brunabótamats reiknast í dag kr. 119 þús.

Samkvæmt 1. mgr 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994 er markmið brunabótamats að finna váttryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma er 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. Sú lagabreyting kom nýlega til framkvæmda og var framangreindum fasteignaeigendum send tilkynning um endur-reiknað endurmat þar sem tillit var tekið til afskrifta.

Með vísan til kærubrúfsins 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. Stofnunni 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. Með vísan þess sem að framan greinir eru ekki forsendur til að leggja að jöfnu söluverð íbúðarinnar að viðbættum innréttingarkostnaði og brunabótamat eins og gert er í framangreindu kærubrúfi.”

Umsögn hefur ekki borist frá Sjóvá-Almennum tryggingum hf. Yfirfasteignamatshæfnd, nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Agnar Gústafsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, gekk á vettvang 2. nóvember sl. og skoðuðu eignina í fylgd annars eigandans, Ernu Bryndísar Halldórsdóttur.

Umrætt hús er skráð byggt 1959 og þá sem iðnaðarhúsnæði. Húsinu var breytt í íbúð-
arhús árið 2000.

Hin kærða íbúð er á 3. hæð og skráð sem tvær íbúðir nr. 0301 og 0302 hjá
Fasteignamati ríkisins, samtals 152 m² að flatarmáli auk hlutdeildar í sameign. Íbúðin
skiptist í eldhús og dagstofu, stofu, hjónaherbergi með sér baðherbergi og
fataherbergi, tvö svefnherbergi og baðherbergi. Sérgeymsla fylgir í kjallara. Litlar
svalir eru á móti norðri en mjög stórar svalir eru móti suðri.

Íbúðin er öll nýstandsett, veggir og loft máluð, gólf úr massívri hnotu nema
baðherbergin sem eru flísalögð og búin vönduðum tækjum. Innréttingar eru vandaðar
úr massívri hnotu og gleri og eldhústæki af Siemens gerð. Hurðir eru amerískar fulln-
ingahurðir og lýsing ýmist hefðbundin eða litlir halogenkastarar. Lofthæð íbúðarinnar
er skráð 3,30 m. Húsið er klætt utan með álplötum og tvöfalt gler er í gluggum.

Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 með síðari breytingum 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 verklags-
reglum 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 nr. 809/2000 um lögboðnar brunatryggingar 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 eignar 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 virðingar-
degi.

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 reglugerðin kveður skýrt á um, miðast vátryggingarfjárhæðin við þau efnis-
legu verðmæti sem eyðilagst geta í eldi, þ.e. byggingarkostnað að frádregnum hæfi-
legum afskriftum vegna slits og aldurs.

Þess er réttilega getið í áðurnefndri umsögn Fasteignamats ríkisins frá 20.11.2001, að
ýmis kostnaður við nýbyggingu húss kemur ekki fram í brunabótamati þar sem sá
kostnaður, svo sem gatnagerðargjöld og kostnaður vegna lóðar, fellur ekki til við
endurbyggingu húss eftir eldsvoða. Ennfremur er réttilega á það bent að brunabótamat
er óháð staðsetningu eignar, en staðsetning hefur eins og kunnugt er gjarnan veruleg
áhrif á söluverð fasteigna. Þegar af þeirri ástæðu eru ekki forsendur til að leggja að
jöfnu kaupverð íbúðarinnar að viðbættum innréttingarkostnaði og brunabótamat
hennar.

Upphaflegt byggingarár Skúlagötu 32-34 er skráð 1959 eins og áður er greint. Í fyrr-
nefndri umsögn Fasteignamats ríkisins kemur fram að stofnunin hefur valið 1979 sem
afskriftaár hrábyggingarinnar en árið 2000 sem afskriftaár innréttinga. Hvort tveggja
má telja eðlilegt miðað við þær endurbætur sem gerðar hafa verið á húsinu og þær
innréttingar á viðkomandi íbúð sem áður var lýst. Það er skoðun Yfirfasteignamats-
nefndar að hið kærða mat sé í samræmi við þar að lútandi lög og reglugerðir og
raunverulegt ástand eignarinnar og skuli því óbreytt standa.

ÚRSKURÐARORÐ

Hið kærða brunabótamat íbúðar sem skráð er nr. 301 og nr. 302 að Skúlagötu 32-34 í Reykjavík skal vera óbreytt.

Pétur Stefánsson, formaður

Agnar Gústafsson

Andrés Svanbjörnsson