

Ár 2003, miðvikudaginn 28. maí, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 39/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 3. september 2002 kærir Magnús Hreggviðsson, f.h. Frjáls framtaks ehf. eiganda fasteignarinnar að Þingaseli 10 í Reykjavík, brunabótamat hússins, fastanr. 205-4055.

Í bréfi kæranda segir:

„Frjálst framtak ehf kærir hér með úrskurð Fasteignamats Ríkisins um endurmat á brunabótamati Þingasels 10, 109 Reykjavík. Er það órafjarri endurmatskostnaði hússins, ef brynni. Því er óskað eftir endurskoðun matsins upp í endurbyggingakostnað hússins, sem var metinn af Stanley P. Pálssyni byggingaverkfræðingi. Fylgir það með þessu blaði.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags. 4. september 2002 og til Sjóvá-Almennra trygginga hf með bréfi sama dag.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins dags. 8. maí 2003 segir m.a.:

„Brunabótamat.

Í endurmati brunabótamats var hrint í framkvæmd lögum nr. 34/1999 um breytingu á lögum um brunatryggingar nr. 48/1994, sem marka breytta aðferðarfræði við ákvörðun brunabótamats fasteigna þannig að tekið sé tillit til afskrifta með hliðsjón af aldri, slíti, viðhaldi og ástandi eignar.”

Þá er í bréfinu lýst kostnaðarmatskerfi Fasteignamats ríkisins, en síðan segir:

„Með vísan til framanritaðs er endurstofnverð húseignarinnar nú 34.646 þús. kr. á verðlagi í október 2002.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna húseignarinnar að Þingaseli 10 í Reykjavík byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna, upplýsinga um eignina sem fengust við síðustu skoðun þann 14. desember 1982 og upplýsinga samkvæmt framangreindri matsgerð.

Byggingarár eignarinnar er skráð 1979 og afskriftarár hið sama.

Afskriftir eru um 15%, sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir byggingar í venjulegu viðhaldi. Afskrifað endurstofnverð (AEST) miðað við verðlag í október 2002 er 29.384 þús. kr.”

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 15. maí 2003.

Kærandi hefur tilkynnt að hann muni ekki tjá sig um greinargerðina.

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

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd hafa borist vegna hins almenna endurmats fasteigna- og brunabótamats á árinu 2001 fór nefndin þess á leit við fjármálaráðuneytið að veittur yrði framhaldsfrestur til að úrskurða í þeim málum er bærust seinni hluta árs 2002 með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 9. október 2002. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 30. júní 2003 með bréfi dags. 14. október 2002.

Yfirfasteignamatsefnd gekk á vettvang hinn 25. apríl 2003 og skoðaði eignina í fylgd húsráðenda Erlu Haraldsdóttur og Magnúsar Hreggviðssonar.

Á vettvangi mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon og Andrés Svanbjörnsson.

Lýsing fasteignar

Um er að ræða tvílyft einbýlishús með innbyggðum tvöföldum bílskúr.

Á efri hæð er stofa, borðstofa, eldhús, lítið búr, baðherbergi, sjónvarpsskáli, tvö barnaherbergi og hjónaherbergi ásamt litlu fataherbergi.

Á stofu og borðstofu er vandað teppi á gólfi, veggir og loft málað og gluggakistur úr marmara. Arinn er í stofu.

Á gólfi í eldhúsi eru flísar, veggir og loft málað og eldhúsinnrétting u.þ.b. 10 ára gömul. Baðherbergi er flísalagt með Höganäs leirflísum í hólf og gólf. Þar er salerni, baðkar og tveir vaskar ásamt löngu vaskborði.

Í svefnherbergisálmu er parket á gólfum, veggir og loft málað og fastur skápur í öðru barnaherbergi. Lítið fataherbergi er inn af hjónaherbergi. Í sjónvarpsskála eru sérsníðaðar bókahillur.

Á neðri hæð er forstofa og hol, snyrting, sjónvarpsherbergi, bókastofa, gangur, þvottahús og gangur (geymsla) er liggur að bílskúr.

Á gólfi í forstofu og holi er marmari og marmari er á útvegg og umhverfis glugga. Innbyggður skápur er í forstofu og glerlistaverk eftir Leif Breiðfjörð í fjórum mjóum gluggum við útihurð. Í holi er teppalagður boginn stigi upp á efri hæð. Snyrting er flísalögð í hólf og gólf með hlöðnum flísalögðum sturtuklefa.

Sjónvarpsherbergi framan við bókastofu er með massívu mahognyparketi á gólfi, veggir málaðir og loft málað og reitað með mahognybitum. Bókastofa er með massívu mahognyparketi á gólfi. Á tveim veggjum eru massívar mahogny þiljur en sérsníðaðir mahogny bókaskápar með kantslípuðu gleri í hurðum á tveim öðrum veggjum og tvöföld vængjahurð í sama stíl liggur fram í sjónvarpsherbergi. Loft er sprautuspartlað og málað. Í einum glugga er glerlistaverk eftir Leif Breiðfjörð, u.þ.b. 1,20 x 2,10 m að stærð, sérsníðað og fast í glugga. Skrifborð í bókastofu er massívt og sérsníðað í herbergið. Aðalgangur er með marmara á gólfi og gangur að bílskúr er dúklagður og með hillum á báða vegu. Þvottahús er dúklagt og málað og með stórrí þvottahús-innréttingu.

Skipt hefur verið um allar hurðir á efri hæð og á neðri hæð að hluta og settar massívar sprautulakkaðar hurðir í stað hinna eldri. Útihurðir hafa einnig verið endurnýjaðar og smíðaðar úr massívum teakviði.

Skipt var um alla ofna í húsinu vegna tæringar sem upp kom í hverfinu fyrir 6-7 árum. Í húsinu er nýlegt öryggiskerfi.

Tvöfaldur bílskúr er innbyggður í húsið. Skúrinn er með nýjum massívum teakhurðum og öflugum opunarbúnaði. Í skúrnum eru hillur á knektum, skápur og búnaður fyrir heitan pott.

Að utan er húsið hraunað og málað og nýlega hefur verið skipt um þakrennur.

Húsið er byggt árið 1979 og er skráð stærð þess 314,8 m² að meðtöldum 55,7 m² bílskúr.

Húsið er allt vandað að fyrstu gerð og endurbætur og viðhald allt í hæsta gæðaflokki.

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.“

Hið kærða brunabótamat fasteignarinnar nemur kr. 31.982.000 miðað við byggingarvísitölu í ágústmánuði 2002.

Svo sem fram kemur í reglum Fasteignamats ríkisins 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. 50.900.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í ágúst 2002.

ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat húseignarinnar að Þingaseli 10 í Reykjavík telst hæfilega ákvarðað kr. 50.900.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í ágústmánuði 2002.

Pétur Stefánsson

Guðmundur Magnússon

Andrés Svanbjörnsson