

Ár 2002, föstudaginn 28. júní, var af Yfirfasteignamatshæfingunni í málinu nr. 147/2001 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 19. september 2001 kæra Jóhann Guðmundsson kt. 040834-3899 og Sigurlaug Hannesdóttir kt. 150734-3639, eigendur íbúðar á 1. hæð hússins að Valhúsabraut 15, Seltjarnarnesi brunabótamat íbúðar sinnar nr. 01 0101 fastanúmer 206-8243 ásamt bílskúr nr. 02 0101.

Kært er brunabótamat íbúðar og bílskúrs sem sé langt frá raunvirði.

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags. 22. nóvember 2001.

Í svarbréfi stofnunarinnar dags. 8. janúar 2002 segir m.a.:

“Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 er kveðið á um í 2. mgr. 2. gr. að markmið brunabótamats sé að finna váttryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma sem virðing fer fram og það skuli 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. 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, gatna-gerðargjöld, tengigjöld lagnir utanhúss og kostnaður vegna lóðar.”

“Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna íbúðar og bílskúrs að Valhúsabraut 15, Seltjarnarnesi byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna auk upplýsinga um eignina sem fengust við síðustu skoðun hennar 3. nóvember 1997.

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 17. janúar 2002.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatshæfingunni barst á síðasta ársfjórðungi 2001 óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem fyrir lágu um s.l. áramót með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 28. desember 2001 með vísan til 34. gr laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 30. júní 2002 með bréfi 2. janúar 2002.

Yfirfasteignamatshæfingunni gekk á vettvangi hinn 15. mars sl. og skoðaði íbúðina og bílskúrinn í fylgd eigenda.

Á vettvangi mættu nefndarmennirnir Guðmundur Magnússon, Agnar Gústafsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara Yfirfasteignamatshæfingarinnar Friðþjófi Sigurðssyni.

Lýsing fasteignar

Byggingarár hússins er skráð 1954 og það er steinsteypt. Byggingarár bílskúrs er 1963 og hann er einnig úr steini. Séreign íbúðar er skráð 100,5 m², bílskúr er skráður 27,9 m² og öll sameign hússins er skráð 37,4 m². Íbúðin er 3-4 herbergi, eldhús, bað og

gangur en geymsla er í kjallara og sameiginlegt þvottahús. Parket er á báðum svefnherbergjum og gangi. Steinflísar eru á gólfi og veggjum baðherbergis, kork á eldhúsgólfi, teppi á samliggjandi stofuherbergjum og flísar á gólfi í anddyri sem er sameiginlegt með efri hæð (rishæð). Eikarinnréttingar eru í eldhúsi u.þ.b. 12 ára og stór eikarskápur í gangi. Tvöfalt gler er í gluggum, sérhiti og Danfosskerfi og forhitari fyrir kranavatn. Ástand íbúðarinnar er gott þegar á heildina er litið. Nýlegt þak er á húsinu frá því í kringum 1997. Bílskúr er einangraður og upphitaður, með heitu og köldu vatni og vel um hann gengið.

Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 segir í 2. gr.

“Vátryggingarfjárhæð húseignar skv. 1. mgr. 1gr. 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, slíts, 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, slíts, 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 frumbátta 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 íbúðarinnar nemur kr. 9.522.000,- og bílskúrs kr. 1.615.000,- miðað við 15. júní 2001.


Svo sem fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 8. janúar 2002 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 slíts og aldurs.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinnar kærðu eignar og gildandi reglum um ákvörðun brunabótamats að hið kærða brunabótamat íbúðar skuli hækka í kr. 11.575.000,- miðað við vísitölu byggingarkostnaðar 1. júní 2001. Hið kærða brunabótamat bílskúrs kr. 1.615.000,- skal vera óbreytt.

“ÚRSKURÐARORÐ

Hið kærða brunabótamat íbúðar nr. 01 0101 að Valhúsabraut 15, Seltjarnarnesi, telst hæfilega ákvarðað kr. 11.575.000,- miðað við vísitölu byggingarkostnaðar 1. júní 2001. Hið kærða brunabótamat bílskúrs nr. 02 0101 á sama stað skal vera óbreytt.”


Guðmundur Magnússon


Andrés Svanbjörnsson


Agnar Guðlafsson