

Ár 2003, miðvikudaginn 19. nóvember, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 18/2003 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 29. mars 2003 kærir Sigrún Helgadóttir, kt. 220949-7299, skráður eigandi fasteignarinnar að Þverási 21 í Reykjavík, brunabótamat húseignarinnar Þverás 21, fastanúmer 205-3645.

Í bréfi kæranda segir:

„Í endurmati á fasteigninni Þverási 21, 110 Reykjavík hefur brunabótamat verið lækkað úr kr. 24.176.000 í kr. 22.535.000. Meðal þeirra upplýsinga sem voru veittar til endurmats voru upplýsingar um kostnaðarsamar endurbætur á klæðningu og þakbrúnum hússins og á áföstum bílskúr. Ysta klæðningarefni er sedrusviður. Ætla mætti að þetta myndi auka efnislegt verðmæti eignarinnar fremur en hitt. Það skýtur því skökku við að brunabótamat skuli hafa verið lækkað um kr. 1.641.000 og er því óskað eftir nýju og rökstuddu brunabótamati sem byggt er á vandaðri vettvangsskoðun.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. til umsagnar með bréfum dags. 22. apríl 2003.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins dags. 21. október 2003 er í upphafi fjallað um endurmat fasteignamats og brunabótamats í júní 2001 með fyrirhugaðri gildistöku 15. september það ár nema athugasemdir bærust frá fasteignaeigendum fyrir gildistöku matsins.

Síðan segir í bréfinu:

„Eigandi gerði athugasemd við endurmat brunabótamats með bréfi, dags. 5. september 2001. Óskað var hækkunar brunabótamats og vísað til mikilla endurbóta á íbúðarhúsi og bílskúr sem fram fóru árin 2000 og 2001. Með bréfi, dags. 26. september 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 frá kæranda ásamt teikningum, dags. 8. s.m. Eins og að framan greinir var ákvörðun um niðurstöðu athugasemda við endurmatið tekin 19. mars sl., og send tilkynning þar að lútandi samdægurs. Þann 14. apríl sl. var kæranda sendur rökstuðningur fyrir niðurstöðu endurmatsins í samræmi við óskir þar um í fyrrgreindu bréfi frá kæranda, dags. 29. mars 2003.

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, sliti, viðhaldi og ástandi eignar. Um 75% af þágildandi brunabótamati húseigna var ákvarðað á nokkurra áratuga bili fyrir árið 1994, er Fasteignamat ríkisins, tók við ákvörðun brunabótamats, af dómkvöddum matsmönnum sem unnu fyrir hvert sveitarfélag. Í ljósi þess að ekki hafði verið til staðar samræmt verklag sem þeim var gert að vinna eftir var nauðsynlegt að yfirfara gildandi brunabótamat og samræma mat hliðstæðra eigna áður en afskriftir voru settar á. Eins og fyrr er greint var kæranda sendur rökstuðningur fyrir ákvörðun um niðurstöðu endurmatsins, sbr. bréf stofnunarinnar dags. 14. apríl 2003, og er um hann vísað til þess bréfs, er fylgir hjálagt í ljósríti.”

Í hinu tilvitnaða bréfi Fasteignamatsins frá 14. apríl 2003 er lýst kostnaðarmatskerfi stofnunarinnar og forsendum, en síðar segir í bréfinu:

„Samtala á kostnaði allra byggingarhluta í matskerfinu er svokallað endurstofnverð (EST), en það er áætlaður heildarbyggingarkostnaður húseignar, án opinberra gjalda og án kostnaðar vegna lóðarfrágangs. Endurstofnverðið er gefið upp í heilum þúsundum króna og var ákvarðað 20.207 þús. kr. fyrir íbúðina en 2.599 þús. kr. fyrir bílskúrinn, á verðlagi í október 2002.

Byggingarár eignarinnar er skráð 1984 og er afskriftarár hið sama og byggingarár þeirra. Afskriftir eru um 14% fyrir íbúðina en 12% fyrir bílskúrinn, sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir bygginga í venjulegu viðhaldi. Afskrifað endurstofnverð (AEST) var því 17.336 þús. kr. fyrir íbúðina en 2.279 þús. kr. fyrir bílskúrinn, á verðlagi í október 2002.

Samkvæmt tilkynningu um niðurstöðu endurmats, dags. 19. mars sl., er brunabótamat fasteignar yðar samtals 22.535 þús. kr. Brunabótamatið reiknaðist samkvæmt eftirfarandi formúlu:

$$\text{Brunabótamat} = (\text{AEST} + 0,10 \times \text{EST}) \times 285,5/277,4$$

Matsreglur Fasteignamats ríkisins gera ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemi 10% af endurstofnverði. Hlutfallið 285,5/277,4 er breyting á vísitölu byggingarkostnaðar frá október 2002 til mars 2003. Vísitalan í mars 2003 var 285,5 stig. Í október 2002 var vísitala byggingarkostnaðar 277,4 stig.

Brunabótamat íbúðar var því:

$$(17.336 + 0,10 \times 20.207) \times 285,5/277,4 = 19.922 \text{ þús. kr.}$$

Brunabótamat bílskúrs var því:

$$(2.279 + 0,10 \times 2.599) \times 285,5/277,4 = 2.613 \text{ þús. kr.}”$$

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

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

Í bréfi dags. 1. nóvember 2003 skýrir kærandi sjónarmið sín frekar.

Í bréfinu segir m.a.:

„Endurmat Fasteignamats ríkisins er ekki byggt á vettvangsskoðun ytra sem innra og þess vegna hefur ekki verið lagt fullnægjandi mat á mikla vinnu í hönnun, handverk og sérsníði.

Mat Fasteignamats ríkisins er byggt á meðaltalstölum frá Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins og Hagstofu Íslands. Viðbótarkostnaður getur verið töluverður þegar vikið er frá hefðbundnum byggingarmáta og smíðum.”

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem fyrir Yfirfasteignamatsnefnd lágu, þegar kæra þessi barst, óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í málinu með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 9. apríl 2003. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu fjármálaráðuneytisins til 31. desember 2003.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 29. október 2003 og skoðaði húseignina í fylgd Ólafs Andrésenar.

Á vettvangi mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Agnar Gústafsson ásamt ritara Yfirfasteignamatsnefndar Friðþjófi Sigurðssyni.

Kærandi Sigrún Helgadóttir mætti í lok fundar og hlýddi á fundargerð.

Lýsing fasteignar

Umrædd eign er einbýlishús, 1. hæð og rishæð og með viðbyggðum bílskúr.

Á neðri hæð hússins er forstofa, sjónvarpshol, hjónaherbergi, tvö svefnherbergi, baðherbergi og þvottahús. Loft og veggir eru steiptir, sandspartlaðir og málaðir nema veggir á milli svefnherbergja eru létt skilrúm.

Á gólfi í forstofu og holi eru steinflísar, en leirflísar í þvottahúsi. Í svefnherbergjum er fljótandi birkiparket á gólfum. Í baðherbergi eru leirflísar á gólfi og í axlarhæð á veggjum. Þar er salerni, vaskur og stórt baðker með tveim sturtum. Innbyggðir skápar eru í öllum svefnherbergjum. Í baðherbergi er vaskborð og boginn sérsníðaður hornskápur, og stór innrétting er í þvottahúsi. Stigi upp á efri hæð er steiptur og boginn, með eikarþrepum og eikarhandriði.

Risið er hátt og portbyggt. Þar er stórt opið rými sem sameinar eldhús, borðkrók, borðstofu og stofu. Tvö vinnuherbergi eru í öðrum enda rishæðar, en snyrting næst uppgöngu. Súð í risinu er klædd grenipanil en málaður birkikrossviður á portveggjum. Fljótandi eikarparket er á gólfum íveruherbergja. Í alrýminu er stór eldhúsinnrétting, sérsníðuð úr valinni furu, en eikarborðplata og flísar á milli skápa. Góðar hirslur eru í báðum vinnuherbergjum. Geymsluloft er í öðrum enda rissins. Á snyrtingu eru flísar á gólfi og veggjum. Þar er salerni, vaskur og sturta.

Úr risinu er gengið út á stórar svalir á bílskúrsþaki. Timburklæðning er á svalagólfi og rammgert handrið umhverfis.

Gluggar í húsinu eru úr oregon pine og 6 Velux gluggar eru í þaki. Innihurðir eru sérsníðaðar fulningahurðir úr valinni furu. Ofnar í húsinu eru stálofnar með sjálfvirkum lokum.

Húsið Þverás 21 er steipt einingahús, svokallað Loftorkuhús, úr einangruðum útveggjaeiningum og steiptum loftplötum. Húsið hefur nýlega verið einangrað að utan og klætt með pappa og bandsöguðum sedrusviði á listum og þakkantar endurnýjaðir. Vatnsbretti og gluggaumgjörð er úr zinki. Nýtt skyggni hefur verið smíðað yfir útidyrum og stór sólpallur er við húsið.

Innangengt er í bílskúrin. Hann er hefðbundinn að innan með hurð á brautum, en frágenginn að utan á sama hátt og húsið, nema þakið sem er steipt og með polyurethan og pappa undir timburklæðningu svalagólfs.

Ástand hússins er mjög gott utan sem innan.

Skráð stærð hússins er 170,3 m² en stærð bílskúrs 33,4 m². Byggingarár er 1984.

Hið kærða brunabótamat hússins frá 19. mars 2003 nemur kr. 19.922.000 og brunabótamat bílskúrs kr. 2.613.000, samtals kr. 22.535.000 miðað við byggingarvísitölu marsmánaðar 2003.

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.:

„Vatryggingarfjárhæð 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 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.”

Það leiðir af ofangreindum ákvæðum, 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 íbúðarhússins sé hæfilega ákvarðað kr. 24.500.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í mars mánuði 2003. Nefndin telur hins vegar ekki tilefni til hækkunar á brunabótamati bílskúrs.

ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat einbýlishússins að Þverási 21 í Reykjavík, nr. 01 0101, telst hæfilega ákvarðað kr. 24.500.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í mars mánuði 2003. Brunabótamat bílskúrs, nr. 02 0101, skal vera óbreytt kr. 2.613.000 miðað við sama verðlag.

Pétur Stefánsson

Andrés Svanbjörnsson

Agnar Gústafsson