

Ár 2002, miðvikudaginn 3. júlí, var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 175/2001 kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r

Með bréfi, dags. 11. desember 2001, kærir Eggert Hjartarson, kt. 130839-3399, Haðalandi 21, 108 Reykjavík, annar af tveimur eigendum fasteignarinnar Brekkugötu 8, Hvammstanga, fasteignamat og brunabótamat eignarinnar. Umrædd fasteign skiptist í 2 hús, einbýlishús með fastanúmeri 213-3802, 01 0101, og verkstæðishús með fastanúmeri 213-3803, 02 0101.

Í bréfi kæranda segir:

“Málefni: Kæra á niðurstöðu endurmats brunabótamats og fasteignamats á húseigninni Brekkugötu 8, Hvammstanga, einbýli og verkstæði.

Báðar eignirnar eru hækkaðar í endurmati.

Einbýli hækkar úr rúmum 17 millj. í tæpl. 18,5 millj. kr. Húsinu hefur ekki verið vel viðhaldið, ekki hefur verið búið í því undanfarin ár og gluggar eru afar lélegir, þakjárn sömuleiðis, þakrennur ónýtar og gólfefni að mestu upphafleg.

Verkstæðið hækkar úr um 4,6 millj.kr. í 5,6 millj. kr. Um það gildir hið sama og íbúðarhúsið. Það hefur ekki verið notað í mörg ár nema sem geymsla, gluggar þess eru lélegir og miðstöðin öll frostsprungin.

Að framansögðu má ljóst vera að ekki eru rök fyrir því að hækka mat húss og verkstæðis og er hér með farið fram á að þessar tvær húseignir verði lækkaðar aftur niður í það mat sem áður gilti.

Tekið skal fram að meðeigandi, Hilmar Hjartarson, er samþykkur efni þessa bréfs.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 31. desember 2001. Í svarbréfi stofnunarinnar, dags. 5. febrúar 2002, segir m.a.:

“Í kærubréfi til nefndarinnar, dags. 11. desember sl., segir að efni þess sé að kærð sé niðurstaða endurmats brunabótamats og fasteignamats á húseigninni Brekkugötu 8 á Hvammstanga, einbýli og verkstæði. Síðan er í bréfinu einungis krafist lækkunar á brunabótamati í sömu upphæð og það var fyrir endurmat og ekkert vikið að fasteignamati. Með vísan til þess lítur Fasteignamat ríkisins svo á að kæran lúti einungis að lækkun brunabótamats...”

“Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 er kveðið á um í 2. mgr. 2. gr. að markmið brunabótamats sé að finna vátryggingarverðmæti 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 gatnagerðagjöld, tengigjöld, lagnir utanhúss og kostnaður vegna lóðar. Brunabótamat sambærilegra húsa á jafnframt að vera svipað óháð staðsetningu þeirra og samkvæmt ofansögðu tekur það einungis til húseignarinnar en ekki til lóðarinnar. Stofnuninni 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.”

“Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna íbúðarhluta húseignarinnar að Brekkugötu 8 á Hvammstanga byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna auk upplýsinga um eignina sem fengust við síðustu skoðun hennar 22. maí 2000 Um er að ræða steipt einbýlishús sem skiptist í geymslu, 124,4 fm. og 141,2 fm. og steipts verkstæðishúss 137,0 fm. Hjálagt fylgir yfirlit hinnar kærðu eignar, en þar kemur m.a. fram að byggingarár húss og verkstæðis er 1938 og afskriftarár hið sama.”

Með bréfi 14. febrúar 2002 sendi Yfirfasteignamatsnefndin kæranda bréf Fasteignamats ríkisins dags. 5. febrúar 2002. Kærandi svaraði því með bréfi til Yfirfasteignamatsnefndarinnar, dags. 18. febrúar 2002. Þar segir m.a.:

“Í greinargerð Fasteignamats ríkisins, dags. 5. febr. 2002, er litið svo á að aðeins hafi verið krafist lækkunar á brunabótamati í bréfi til nefndarinnar, dags. 11. des. 2002. Rökstuðningur fyrir álit nefndarinnar er sá að í kærinni er eingöngu tilgreind upphæð brunabótamats fyrir og eftir breytingar.

Þessu er hér með mótmælt.

Í inngangi bréfsins kemur skýrt fram að kærð er niðurstaða endurmats brunabótamats og fasteignamats á umræddri eign þótt ekki sé tíunduð upphæð fasteignamats í framhaldi bréfsins.

Í niðurlagi bréfsins er ennfremur farið fram á að mat á húseignunum tveimur (húsi og verkstæði) verði lækkað niður í það mat sem áður gilti. Hér er átt við bæði fasteignamat og brunabótamat eins og fram kom í inngangi bréfsins.

Ítrekað skal hér að farið er fram á að bæði fasteignamat og brunabótamat á húseigninni Brekkugötu 8, Hvammstanga, einbýli og verkstæði, verði lækkað niður í það mat sem gilti áður en endurmat fór fram.”

Yfirfasteignamatsnefnd ritaði sveitarstjóra Húnaþings bréf 31. desember 2001, þar sem óskað var eftir umsögn Húnaþings vegna kærinnar. Í umsögn skipulags- og byggingarfulltrúa Húnaþings, Haraldar V. Haraldssonar, dags. 10. janúar 2002, kemur fram, að hann hefur skoðað fasteignina í fylgd annars eigandans, Hilmar Hjartarsonar. Er eigninni lýst í bréfinu og kemur sú lýsing heim við vettvangsskoðun Yfirfasteignamatsnefndar. Síðan segir svo:

“Við ástandskönnun var annar eigandi fasteignanna, Hilmar Hjartarson viðstaddur. Það er mat undirritaðs að umrædd hækkun á fasteignamati sé ekki raunhæf í ljósi núver. ástands eignanna og þess viðhaldskostnaðar sem þarf til þess að koma þeim í viðunandi horf. Sá kostnaður yrði mismunandi milli eigna, hlutfallslega meiri fyrir verkstæðið.”

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

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang 26. júní 2002 og skoðaði húsið í fylgd kærandans, Eggerts Hjartarsonar. Þá var og mættur af hálfu sveitarfélagsins Ólafur Stefánsson, yfirmaður tæknideildar.

Á vettvangi mættu af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar, Pétur Stefánsson, formaður nefndarinnar, ásamt nefndarmönnum Guðmundi Magnússyni og Agnari Gústafssyni, og ritara nefndarinnar, Friðþjófi Sigurðssyni.

Lýsing fasteignar.

Íbúðarhúsið, matshluti 01, er tvílyft steinhús. Neðri hæð er byggð 1938, með tvöföldum útveggjum og torfi á milli. Efri hæð er byggð 1953-1955. Neðri hæðin er eingöngu notuð og skráð sem geymsla, og bílgeymsla í öðrum enda hússins. Lýsing er með flúrlömpum, en frágangur að öðru leyti upphaflegur að mestu.

Á efri hæð er stór íbúð, stofa, eldhús, baðherbergi og 8 herbergi. Útveggir eru einangraðir í grind og múraðir, loft forskalað og málað, innveggir múrhúðaðir og málaðir. Parket er á stofugólfi, en dúkur á herbergjum. Eldhúsinnrétting er góð miðað við aldur. Lofthitun er í íbúðinni en búið að setja upp ofna sem eru ótengdir. Gluggar

eru með einföldu gleri og lausri innri rúðu.

Ástand hússins að utan er þokkalegt, nokkuð ber þó á steypuskemmdum, rennur eru lélegar og allt er húsið viðhaldsþurfi.

Verkstæðisbygging, matshluti 02, er steyppt, með háu bogþaki, talin byggð 1949. Rekstur í húsinu er aflagður og er það notað sem geymsla. Frágangur allur er grófur, upphitun úr lagi gengin en góð lýsing og raflögn. Gluggar eru upphaflegir með einföldu gleri. Þakrými er óeinangrað og kalt og eingöngu aðgengilegt um lúgu og lausan stiga, þó er hurð á gaffli, þar sem hægt er að koma inn varningi. Ástand hússins er lélegt og húsið viðhaldsþurfi.

Lóðin er gróin að mestu en ófrágengin að öðru leyti.

Niðurstaða.

Fallast verður á það, með tilvísun til bréfs kæranda til Yfirfasteignamatshólfar 18. febrúar 2002, að kæran taki bæði til endurmats fasteignamats og endurmats brunabótamats.

Fasteignamat.

Fasteignamat íbúðarhússins var fyrir endurmat 4.875.000 krónur, sem skiptist í húsmat 4.647.000 krónur og lóðarmat 228.000 krónur.

Fasteignamat verkstæðisbyggingar var fyrir endurmat 1.451.000 krónur, sem skiptist í húsmat 1.334.000 krónur og lóðarmat 117.000 krónur.

Hið kærða endurmat fasteignamats íbúðarhússins er 6.425.000 krónur, sem skiptist í húsmat 5.904.000 krónur og lóðarmat 521.000 krónur.

Hið kærða endurmat fasteignamats verkstæðisbyggingar er 2.137.000 krónur, sem skiptist í húsmat 1.774.000 krónur og lóðarmat 363.000 krónur.

Í 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna segir svo:

“Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma.”

Í 28. gr. sömu laga segir:

“Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir fönnum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s. frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.”

Eins og fram kemur í lýsingu húsanna hér að framan er ástand þeirra ekki gott og þarf að kosta miklu fé til þess að þau verði talin í eðlilegu nothæfu ástandi. Atvinnulíf stendur ekki með blóma á staðnum. Hefur íbúum heldur farið fækkandi. Eftirspurn er því lítil eftir húseignum. Hefur þetta áhrif á gangverð fasteigna þar til lækkunar.

Með hliðsjón af þessu telur Yfirfasteignamatshólf að fallast beri á kröfur kæranda.

Fasteignamat íbúðarhússins, matshluta 01, skal því vera 4.875.000 krónur, sem skiptist í húsmat 4.647.000 krónur og lóðarmat 228.000 krónur, miðað við 15. júní 2001.

Fasteignamat verkstæðisbyggingar, matshluta 02, skal því vera 1.451.000 krónur, sem skiptist í húsmat 1.334.000 krónur og lóðarmat 117.000 krónur.

Brunabótamat.

Í áðurgreindu bréfi Fasteignamats ríkisins 5. febrúar 2002 greinir frá því, að ýmis kostnaður við nýbyggingu húss kemur ekki fram í brunabótamatinu, svo sem gatnagerðargjöld og frágangur lóðar. Þá mæla lög og reglugerðir um brunabótamat svo fyrir að taka skuli tillit til rýrnunar efnis vegna slits og aldurs.

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 tillit 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 frumpátta þeirra eftir því sem við á. Afskriftir taka þó ekki til vinnu manna og vélavinnu nema í þeim tilvikum að húseignin sé gölluð eða skemmd að einhverju eða öllu leyti.”

Brunabótamat íbúðarhússins fyrir endurmat nam 17.036.000 krónum og á verkstæðishúsinu 4.656.000 krónum.

Hið kærða brunabótamat eftir endurmat nemur 18.475.000 krónum á íbúðarhúsinu og 5.606.000 krónum á verkstæðishúsinu, miðað við 15. júní 2001.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar, með vísan til framanritaðs og ástands og aldurs eignarinnar, að kröfur kæranda eigi fyllilega rétt á sér. Skal brunabótamat íbúðarhússins vera eins og það var fyrir endurmat, 17.036.000 krónur, og brunabótamat verkstæðishússins einnig vera eins og það var fyrir endurmat, 4.656.000 krónur, hvort tveggja miðað við byggingarvísitölu í júní 2001.

ÚRSKURÐARORÐ :

Fallist er á kröfur kæranda:

Fasteignamat íbúðarhússins Brekkugötu 8, Hvammstanga, fastanúmer 213-3802, matshluti 01 0101, skal vera 4.875.000 krónur, sem skiptist í húsmat 4.647.000 krónur og lóðarmat 228.000 krónur, miðað við 15. júní 2001.

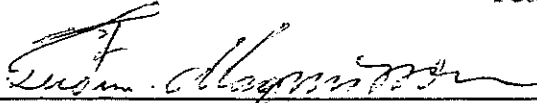
Fasteignamat verkstæðishússins Brekkugötu 8, Hvammstanga, fastanúmer 213-3803, matshluti 02 0101, skal vera 1.451.000 krónur, sem skiptist í húsmat 1.334.000 krónur og lóðarmat 117.000 krónur, miðað við 15. júní 2001.

Brunabótamat íbúðarhússins Brekkugötu 8, Hvammstanga, fastanúmer 213-3802, matshluti 01 0101, skal vera 17.036.000 krónur, miðað við 15. júní 2001.

Brunabótamat verkstæðishússins Brekkugötu 8, Hvammstanga, fastanúmer 213-3803, matshluti 02 0101, skal vera 4.656.000 krónur, miðað við 15. júní 2001.



Pétur Stefánsson



Guðmundur Magnússon



Agnár Gústafsson