

Ár 2002, miðvikudaginn 18. júní var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 181/2001 kveðinn upp svohljóðandi

### ÚRSKURÐUR

Með bréfi 14. desember 2001 kærir Páll Þórðarson kt. 021258-3779, eigandi íbúðar á 2. hæð hússins að Flétturima 11 í Reykjavík brunabótamat íbúðar sinnar nr. 02 0203, og bílskýlis nr. 05 0003, fastanúmer 204-0173.

Í bréfi kæranda segir:

“Ég undirritaður óska eftir að fá að nýta mér boð um að endurskoðað verði brunabótamat á íbúð minni og bílskýlistæði þar sem mér fynnst það lágt miðað við það sem er af öðru húsnæði, líka það mat sem var áður. 204-0173 Flétturimi 11, 112 Reykjavík. 02 0203 Íbúð. 05 0003 Bílskýli-stæði.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags. 31. desember 2001.

Í svarbréfi stofnunarinnar dags. 29. 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 húseignar að Flétturima 11 í Reykjavík byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna auk upplýsinga um eignina sem fengust við síðustu skoðun hennar 23. júní 1993. Um er að ræða 69,7 fm. íbúð í steypu þriggja hæða fjölbýlishúsi þar sem alls eru 8 íbúðir auk 13 fm. stæðis í bílskýli. Hjálagt fylgir yfirlit hinnar kærðu eignar, en þar kemur m.a. fram að byggingarár fjölbýlishússins og bílskýlisins er 1992 og afskriftarár hið sama.”

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 12. mars 2002.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd 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.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 21. mars 2002 og skoðaði íbúðina í fylgd eiganda Páls Þórðarsonar.

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

## Lýsing fasteignar

Umrædd íbúð er tveggja herbergja íbúð á 2. hæð og skiptist íbúðin í stofu, svefnherbergi, eldhús, baðherbergi og þvottahús. Íbúðinni fylgir sérgeymsla í kjallara og eitt bílastæði í lokuðu bílaskýli undir húsinu.

Frágangur íbúðarinnar er hefðbundinn, veggir og loft múrhúðuð, filtteppi á gólfi í stofu og forstofu, dúkur á gólfi í svefnherbergi, baðherbergi og þvottahúsi. Gott skápláss er í eldhúsi og skápur í svefnherbergi. Engar innréttingar eru á baðherbergi. Sér svalir fylgja íbúðinni. Bílaskýlið er upphitað og með vélknúinni loftræstingu. Þar er þvottaaðstaða fyrir bíla og sjálfvirk hurðarlokun.

Íbúðin er skráð 69,7 m<sup>2</sup> að stærð að meðtalinni sérgeymslu í kjallara. Íbúðinni fylgir 10,19 % í 133,1 m<sup>2</sup> sameign eða um 13,5 m<sup>2</sup>. Bílastæðið í bílaskýlinu er skráð 13 m<sup>2</sup> en stærð á sameiginlegu rými í bílaskýlinu kemur ekki fram á innsendum gögnum.

Byggingarár hússins Flétturima 11 er skráð 1992.

Eigandi lét þess getið að tilefni kærunnar væri of lágt brunabótamat að sínu mati. Hann tók fram að húsið væri nýuppgerð að utan, viðgerð framkvæmd á múr og á svölum og húsið málað utan sl. vor fyrir tæpar 100 þús. kr. á íbúð.

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, 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 húseign sé gölluð eða skemmd að einhverju eða öllu leyti.”

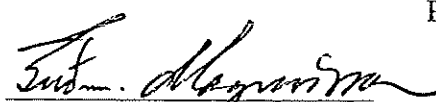
Svo sem fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 29. janúar 2002 er ýmis kostnaður við nýbyggingu húss sem ekki kemur fram í brunabótamati, svo sem gatnagerðargjöld og frágangur lóðar. Þá mæla lög og reglugerðir um brunabótamat fyrir um að taka skuli tillit til rýrnunar vegna slits og aldurs. Afskriftir 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 endurstofnsverði viðkomandi húss.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinnar kærðu eignar, að brunabótamat íbúðar nr. 0203 sé hæfilega ákvarðað kr. 8.100.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í júní 2001. Hins vegar telur nefndin að hið kærða brunabótamat bílastæðis nr. 0003 í sameiginlegri þilageymslu kr. 1.312.000 sé eðlilegt að það beri að staðfesta.

“ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat íbúðar 0203 að Flétturima 11 í Reykjavík telst hæfilega ákvarðað kr. 8.100.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í júnímánuði 2001. Brunabótamat bilastæðis nr. 0003 í bilageymslu sé óbreytt kr. 1.312.000 miðað við sama tíma.

  
Pétur Stefánsson

  
Guðmundur Magnússon

  
Agnar Guðafsson