

Ár 2002, miðvikudaginn 18. júní var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 174/2001 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 11. desember 2001 kærir Vigdís Stefánsdóttir, kt. 030770-5019, endurmat brunabótamats íbúðarinnar nr 102 að Flétturima 33 í Reykjavík.

Í bréfi kæranda segir:

“Skv. tilkynningu Fasteignamats ríkisins um endurmat brunabótamats á eign minni að Flétturima 33 í Reykjavík, þá lækkar það úr kr. 8.128.000,- í kr. 6.633.000,- eða um kr. 1.495.000,- sem er 18,5% af kaupverði íbúðarinnar og verður því að teljast verulegt.

Undirrituð er mjög ósátt við þessa niðurstöðu endurmatsins, sérstaklega í ljósi þess að tiltekið húsnæði er ekki nema 8 ára gamalt og kaupverð íbúðar þegar undirrituð keypti (3. jan. 2001) var kr. 8.100.000,- og veðsetning tæp 90% af fyrra brunabótamati (við undirritun kaupsamnings). Þetta hefur gert það að verkum að upphæð lána á íbúðinni er hærri en brunabótamat hennar miðað við hið nýja mat.

Með bréfi þessu er lögð fram formleg kæra og yfirfasteignamatsnefnd beðin um að taka endurmatið upp að nýju.”

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

Í svarbréfi stofnunarinnar dags. 6. febrúar 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.”

Í bréfinu segir ennfremur:

“Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna íbúðar 0102 að Flétturima 33 í Reykjavík byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna auk upplýsinga um eignina sem fengust við síðustu skoðun hennar 2. febrúar 2000. Um er að ræða 67,1 fm. íbúð í steypu þriggja hæða fjölbýlishúsi þar sem alls eru 12 íbúðir. Hjálagt fylgir yfirlit hinnar kærðu eignar, en þar kemur m.a. fram að byggingarár fjölbýlishússins er 1993 og afskriftarár hið sama.”

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 14. febrúar 2002.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd barst á síðasta árs-fjórðungi 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.

Yfirfasteignamatshadur gefk á vettvang hinn 21. mars 2002 og skoðaði íbúðina í fylgd eiganda Vigðisar Stefánsdóttur.

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

Lýsing fasteignar

Umrædd íbúð er tveggja herbergja íbúð á jarðhæð og skiptist hún í stofu, svefnherbergi, eldhús og baðherbergi. Íbúðinni fylgir sérgeymsla í kjallara. Frágangur íbúðarinnar er hefðbundinn, veggir og loft múrhúðuð og málað, parkett á gólfi í stofu, eldhúsi og gangi en dúkur í svefnherbergi og baðherbergi. Á baðherbergi eru venjuleg tæki og flísar á bakvegg við baðker. Engar frekari innréttingar eru á baðherberginu. Svalahurð opnast beint út á lóð.

Íbúðin er skráð 67,1 m² að stærð að meðtalinni sérgeymslu í kjallara. Hlutur íbúðarinnar í sameign er talinn 6,31% eða u.þ.b. 10 m². Byggingarár hússins er skráð 1993. Eigandi upplýsti að leki hefði komið fram í kjallara hússins og drenlagn við húsið hafi nýlega verið endurnýjuð fyrir nær 170 þús. kr. pr. 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 ennfremur 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 virðingardeggi.

Við ákvörðun afskrifta skv. 1. mgr. skal taka mið af áætluðum líftíma byggingarhluta eða frumþátta 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 6. febrúar 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 Yfirfasteignamatshadur með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinnar kærðu eignar, að brunabótamat hennar sé hæfilega ákvarðað kr. 8.345.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í júní 2001.

“ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat íbúðar nr. 0102 að Flétturima 33 í Reykjavík telst hæfilega ákvarðað kr. 8.345.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í júnímánuði 2001.”



Pétur Stefánsson



Guðmundur Magnússon



Agnar Guðafsson