

Ár 2002, miðvikudaginn 18. júní var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 179/2001 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 13. desember 2001 kærir Kristín Njálisdóttir, kt. 161163-7599, eigandi íbúðar á 2. hæð hússins að Grundargerði 10, Reykjavík brunabótamat íbúðar sinnar nr. 01 0201, fastanúmer 203-4562.

Í bréfi kæranda segir:

“Skv. tilkynningu Fasteignamats ríkisins um endurmat brunabótamats á eign minni að Grundargerði 10 (önnur hæð) í Reykjavík, þá lækkar það úr kr. 8.152.000,- í kr. 5.943.000,- eða um kr. 2.209.000,- sem er tæp 25% af kaupverði íbúðarinnar og verður því að teljast verulegt.

Undirrituð er mjög ósátt við þessa niðurstöðu endurmatsins, sérstaklega í ljósi þess að tiltekið húsnæði hafði verið endurmetið í mars árið 2000 og hækkað vegna endurbóta á húsinu. Undirrituð keypti húsnæðið 15. júní árið 2000 og var kaupverð íbúðar kr. 8.900.000,- og veðsetning tæp 65% af fyrri brunabótamati (við undirritun kaupsamnings). Þetta hefur gert það að verkum að upphæð lána á íbúðinni er orðið tæp 90% af brunabótamati hennar miðað við hið nýja mat og er það sérstaklega óásættanlegt.”

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 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, gatna-gerðargjöld, tengigjöld, lagnir utanhúss og kostnaður vegna lóðar.”

Í bréfinu segir ennfremur:

“Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna íbúðar 0201 að Grundargerði 10 í Reykjavík byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna auk upplýsinga um eignina sem fengust við síðustu skoðun hennar 26. janúar 2000. Um er að ræða 65,4 fm. íbúð í steypu tveggja hæða fjölbýlishúsi þar sem alls eru 3 íbúðir. Hjalagt fylgir yfirlit hinnar kærðu eignar, en þar kemur fram að byggingarár fjölbýlishússins er 1963, og afskriftar ár það sama.”

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 29. janúar 2002.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd barst vegna hins almenna endurmats fasteigna- og brunabótamats, óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem fyrir lágu um s.l. áramót. Fjármálaráðuneytið veitti umbeðinn frest til 30. júní 2002 með bréfi 2. janúar 2002.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 5. apríl 2002 og skoðaði íbúðina í fylgd eiganda Kristínar Njálisdóttur.

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

Lýsing fasteignar

Umrædd íbúð er 3ja herbergja íbúð í risi. Íbúðinni fylgir köld geymsla undir stiga og sameiginlegt þvottahús í kjallara. Loft og veggir eru plötuklætt og málað. Gólf eru dúklögð en parkett á stofu. Gluggar eru að mestu með tvöföldu verksmiðjugleri. Hurðir eru upphaflegar sem og eldhúsinnrétting en í mjög góðu standi. Húsið hefur nýlega verið tekið í gegn að utan.

Íbúðin er skráð 65,4 m² að stærð. Henni fylgja 29% í 21,9 m² sameign. Skráð byggingarár er 1963, Ástand íbúðarinnar er mjög gott.

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 virðingardegi.


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 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 hennar sé hæfilega ákvarðað kr. 7.110.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í júní 2001.

“ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat íbúðar 0201 að Grundargerði 10 í Reykjavík telst hæfilega ákvarðað kr. 7.110.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í júnímánuði 2001.”


Pétur Stefánsson


Guðmundur Magnússon


Agnar Gústafsson