

Ár 2002, miðvikudaginn 18. júní, var af Yfirfasteignamatsefnd í málinu nr. 159/2001 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 14. nóvember 2001 kærir bókhaldsþjónustan Viðvík, Már Jóhannsson, brunabótamat íbúðar að Hólmgarði 23 í Reykjavík, fastanúmer 203-5177, sem er eign Kristjáns Rafns Harðarsonar og Helgu Hlílnar Helgadóttur.

Í bréfi kæranda segir:

“Þar sem brunabótamat eignar hans lækkar um kr. 1.946.000 vil ég mótmæla því þetta er útúr kortinu.

Það vill svo skemmtilega til að við höfum verið að hugleiða að selja og það bíða 2 eftir því að kaupa með staðgreiðslu í huga á kr. 14.000.000 þannig að mat á kr. 9.143.000 er rugl.

Verði bruni eða húsið verði fyrir altjóni þá geri ég stofnun ykkar og félagsmálaráðuneytið ábyrgt fyrir mismunum á raunvirði og það sem Sjónvá Almennar greiða fyrir það tjón er verður á húsinu, því að þetta er í raun eignaupptaka.

Það er ekki nokkur möguleiki á því að reisa sambærilegt hús á sama stað fyrir 9.143.000 þó að ég hafi lóðina og þurfi ekki að greiða gatnagerðar og lóðargjöld, það munar að minnsta kosti 5.500.000 miðað við mat ykkar þannig að ég verð eignalaus ef til altjóns kemur.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags. 22. nóvember 2001.

Í svarbréfi stofnunarinnar dags. 14. 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, gatnagerðargjöld, tengigjöld, lagnir utanhúss og kostnaður vegna lóðar. Brunabótamat sambærilegra húsa á jafnframt að vera svipað óháð staðsetningu þeirra og samkvæmt ofansögðu tekur það aðeins til húseignarinnar en ekki til lóðarinnar.”

Í bréfinu segir ennfremur:

“Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna hinnar kærðu íbúðar að Hólmgarði 23 í Reykjavík byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna auk upplýsinga um eignina sem fengust við síðustu skoðun hennar 25. maí 1999. Í máli þessu er um að ræða 93,0 fm. íbúð á 2. hæð auk 2,2 fm. herbergis á 1. hæð í tveggja hæða steypu fjölbýlishúsi. Hjálagt fylgir yfirlit hinnar kærðu eignar, en þar kemur m.a. fram að byggingarár hússins er 1951 og afskriftarár hið sama.

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 24. janúar 2002.

Með bréfi til fjármálaráðuneytisins 28. desember 2001 fór Yfirfasteignamatsefnd þess á leit með hliðsjón af fjölda þeirra athugasemda er henni höfðu borist, að frestur yrði veittur til 30. júní 2002 til að úrskurða í þeim málum er þá voru óafgreidd hjá nefndinni. Þessi frestur var veittur með bréfi fjármálaráðuneytisins 2. janúar 2002.

Yfirfasteignamatnefnd gekk á vettvang hinn 5. apríl 2002 og skoðaði íbúðina í fylgd eiganda Kristjáns Rafns Harðarsonar.

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

Lýsing fasteignar

Húsið Hólmgarður 23 er tveggja hæða steinsteypt sambýlishús, byggt 1951. Steypa virðist heilbrigð, en greina má sprungur í útveggjum, væntanlega vegna lítillar járn-bendingar. Gaflar hússins hafa verið einangraðir utan og múrklæddir. Settar hafa verið nýjar þakrennur og klætt yfir upphaflegt þakskegg og steinrennu.

Umrædd íbúð er 5 herbergja íbúð á 2. hæð með stigaanddyri á 1. hæð og sameiginlegu þvottahúsi með íbúð 1. hæðar, aðgengi að því er úr báðum anddyrum. Þá fylgir íbúð-inni geymslurýmið í risi yfir henni.

Veggir og loft er múrað og málað, dúkur á gólfum í svefnherbergjum og baðherbergi en parket á stofu, holi og eldhúsi. Gluggar eru upphaflegir en í góðu ástandi með nýlegu tvöföldu gleri. Ofnar eru pottofnar nema í eldhúsi og á baðherbergi þar sem settir hafa verið nýir ofnar samhliða breytingum á íbúðinni.

Baðherbergi hefur verið endurnýjað að mestu og skipt um baðkar og klósett. Neysluvatnslagnir hafa verið endurnýjaðar og raflagnir að hluta.

Skráð stærð íbúðarinnar er 95,2 m² auk 53,4% hlutdeildar í 16,6 m² sameign. Ástand íbúðarinnar er gott miðað við aldur.

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.

“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.

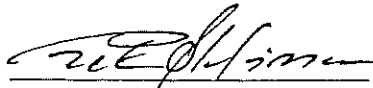
Við ákvörðun afskrifta skv. 1. mgr. skal taka mið af áætluðum líftíma byggingarhluta eða frumþátta þeirra eftir því sem við á. Afskriftir taka þó ekki til vinnu manna og vélavinnu nema í þeim tilvikum að húseign sé gölluð eða skemmd að einhverju eða öllu leyti.”

Svo sem fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 14. 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 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 endurstofnsverði viðkomandi húss.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinnar kærðu eignar, að brunabótamat hennar sé hæfilega ákvarðað kr. 10.530.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í júní 2001.

“ÚRSKURÐARORÐ

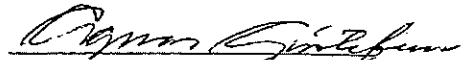
Brunabótamat íbúðar 0201 að Hólmgarði 23 í Reykjavík telst hæfilega ákvarðað kr. 10.530.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í júnímánuði 2001.”



Pétur Stefánsson



Guðmundur Magnússon



Agnar Guðafsson