

Ár 2002, miðvikudaginn 17. apríl, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 167/2001 kveðinn upp svohljóðandi

### ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 12. nóvember 2001 kærir Stefán Þór Ingimarsson hdl. f.h. Ingimars Einarssonar, kt. 160149-3109, og Stefaníu R. Snævarr, kt. 280548-4569, endurmat Fasteignamats ríkisins á fasteignamati og brunabótamati fasteignar þeirra 0301 að Miðbraut 21, Seltjarnarnesi (fastanúmer 206-7905), sem tók gildi þann 15. september 2001.

Kröfur kæranda eru að brunabótamat og fasteignamat eignarinnar verði endurskoðað og ákveðin á bilinu 17 – 22 milljónir.

Um röksemdir segir í kærubréfi:

“Ofangreind íbúð er skv. endurskoðuðu mati skráð hjá Fasteignamati Ríkisins með fasteignamat að fjárhæð kr. 11.892.000,00 og brunabótamat af fjárhæð kr. 11.214.000,00. Kaupverð fasteignar af þessum toga er hins vegar umtalsvert herra, eða um kr. 19.000.000,00 á fasteignamarkaði miðað við staðsetningu hennar. Íbúð sú er um ræðir var byggð á árinu 1966 og hefur fasteign verið haldið vel við alla tíð. Árið 1994 var skipt um þak á fasteigninni og þrjár hliðar hennar klæddar. Mikið hefur verið gert fyrir garð eignarinnar og ný grindverk sett um hann allan. Nú standa yfir umfangsmiklar endurbætur á þeim hliðum hússins, sem enn eru óklæddar og eru hluti af viðhaldi hússins. Þegar fasteignin var klædd var einnig skipt um gler í gluggum viðkomandi hliða og skipt var um gler í stofu. Á síðustu tveimur árum hefur verið lagt í umfangsmiklar breytingar innan dyra og lagfæringar. Var til að mynda lagt parket á alla fasteignina, baðherbergi endurnýjað með flísalögn og sturtuklefa og miklar endurbætur á hitalögn í hitageymslu. Heildarkostnaður eigenda íbúðarinnar vegna viðahalds eignarinnar á síðustu sjö árum hefur numið í það minnsta kr. 4.000.000,00.

Ástæða þykir til að benda á að fasteignamat umræddrar íbúðar var allt of lágt fyrir boðaðar breytingar og er það enn í dag. Augljóst er að endurbyggingarkostnaður vegna nefndrar fasteignar mun nema mun hærri fjárhæð, en kr. 11.214.000,00 skv. endurskoðuðu mati og brunabótamat því allt of lágt og full þörf á endurskoðun þess. Fasteignamat skal einnig endurspegla staðgreiðsluverð fasteignar miðað við nóvembermánuð ár hvert.

Grunur er einnig um að skráð fermetra tala fasteignarinnar sé röng, en allar þrjár íbúðir í fasteigninni Miðbraut 21 á Seltjarnarnesi eru skráðar svo til jafn stórar. Fær það ekki staðist. Þar sem hluti fasteignar í kjallara er skertur með sameign og geymslum auk þess sem stígagangur er til viðbótar upp í fasteignarhluta 0301 og gerir hana þeim mun stærri en hina tvo eignarhlutana.”

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfi dags. 18. desember 2001 eftir umsögn Fasteignamats ríkisins um framangreinda kæru. Umsögn af hálfu stofnunarinnar er dags. 19. mars 2002, en þar segir m.a.:

“Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna íbúðar 0301 að Miðbraut 21 á Seltjarnarnesi byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna auk upplýsinga um eignina sem fengust við síðustu skoðun hennar 3. apríl 1991. Um er að ræða 118,1 fm. íbúð á 3. hæð í þriggja íbúða steypu húsi. Hjalaglag fylgir yfirlit hinnar kærðu eignar, en þar kemur fram að byggingarár hússins er 1966 og afskriftarár það sama.”

Hvað varðar grunsemdir kæranda um að skráð fermetratala fasteignarinnar sé röng segir í umsögn Fasteignamatsins:

“Af tilefni þess að fram kemur í kærubréfinu að grunur leiki á að stærðir hvers eignarhluta í húsinu séu ekki réttar er bent á forsenda leiðréttinga á stærðum eignarhluta er að stofnuninni berist eignaskiptayfirlýsing í samræmi við lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 eða þinglýstur fullnægjandi og glöggur skiptasamningur, sé fyrir hendi.”

Með bréfi Yfirfasteignamatsnefndar dags. 18. desember 2001 var óskað umsagnar Seltjarnarnesskaupstaðar. Umsögn undirrituð af byggingarfulltrúa Seltjarnarness er dags. 7. janúar 2002. Í umsögninni segir að bæjaryfirvöld á Seltjarnarnesi hafi ekki athugasemdir við bréfið og séu fyrir sitt leyti samþykkt mati Fasteignamats ríkisins á eigninni.

#### Niðurstaða

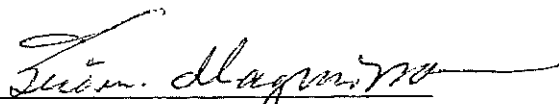
Í 10. mgr. 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994, sbr. lög nr. 34/1999, er heimild til að reikna brunabótamat án skoðunar á grundvelli upplýsinga sem fyrir hendi eru. Í athugasemdum í greinargerð með frumvarpinu segir að ekki þurfi að meta á grundvelli skoðunar á staðnum ef að mati stofnunarinnar liggja fyrir fullnægjandi upplýsingar.

Samkvæmt umsögn Fasteignamats ríkisins byggði niðurstaða endurmats brunabótamats á fasteign kæranda að Miðbraut 21, Seltjarnarnesi, m.a. á upplýsingum sem fengust við síðustu skoðun eignarinnar þann 3. apríl 1991. Í kærubréfi kemur fram að árið 1994 hafi m.a. verið skipt um þak á fasteigninni og þrjár hliðar hennar klæddar og mikið gert fyrir garð eignarinnar. Þá kemur þar fram að á síðustu tveimur árum hefur verið lagt í umfangsmiklar breytingar innan dyra og lagfæringar sem nánar eru tilgreindar í kærubréfi.

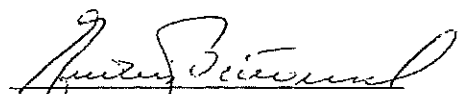
Af framangreindu má ráða að Fasteignamat ríkisins hefur ekki við endurmatið sem tók gildi 15. september 2001 haft upplýsingar um endurbætur á húseigninni sem frá er greint í kærubréfi. Með hliðsjón af því og aldri þeirra upplýsinga sem fyrir lágu hjá Fasteignamatinu verður að telja að ekki hafi legið fyrir fullnægjandi upplýsingar við endurmat brunabótamats og fasteignamats sem tók gildi þann 15. september 2001. Málinu er því vísað til Fasteignamats ríkisins til nýrrar meðferðar og ákvörðunar.

#### ÚRSKURÐARORÐ:

Málinu er vísað til Fasteignamats ríkisins til nýrrar meðferðar og ákvörðunar.

  
Guðmundur Magnússon

  
Agnar Guðafsson

  
Guðný Björnsdóttir