

Ár 2003, miðvikudaginn 12. mars, var af Yfirfasteignamatssnefnd í málinu nr. 27/2002 kveðinn upp svohljóðandi

### ÚRSKURÐUR :

Með bréfi 6. júní 2002, kærir Hjörleifur M. Jónsson, kt. 070756-5289, í framhaldi af niðurstöðu endurmatsins 2001 vegna athugasemda, brunabótamat og fasteignamat húseignarinnar Ægisíðu 105, 107 Reykjavík, eign hans og Sigríðar Óskarsdóttur, kt. 240550-2969. Er niðurstaða endurmats FMR dags. 12. mars 2002.

#### Í bréfi kæranda segir:

“Eftir að mér barst niðurstaða endurmats FMR hef ég verið mjög ósáttur við hana þ.e. endurmat á brunabóta- og fasteignamati dagsettu 12. 03. 2002.

Ég fer þess á leit við yfirfasteignamatssnefnd að hún endurskoði eftirfarandi athugasemdir sem krefjast frekari útskýringar og röksemdarfærslu af hálfu FMR og yfirfasteignamatssnefndar.

Brunabótamat/Fasteignamat.

Ef vísað er til laga nr. 48/1994 1. mgr. 2. gr. er markmið brunabótamats að finna váttryggingarverðmæti húseignar á þeim tíma sem virðing fer fram o.fl.

Ég fékk matsmann frá FMR til að meta þær breytingar sem orðið höfðu á húsnæðinu þ.e. kjallara, risi, miðhæð og bílskúr. Þannig að hér á ekki við að matsgerð sé eldri þ.e. frá 1994 eða fyrr.

Þetta mat er dagsett 04. 09. 2000 og þar kemur fram að:

a. brunabótamat var þá 15.412.000 kr.

b. fasteignamat var þá 10.380.000 kr.

c. afrit fylgir bréfi.

Í 1. mgr. rökstuðnings frá FMR kemur fram að staðsetning húseigna á landsvísu skiptir máli og máli mínu til stuðnings læt ég fylgja matsgerðir af bæði miðhæð, risi og bílskúr annars vegar og hins vegar kjallara frá löggiltum fasteignasala hér í Reykjavíkurborg.

Þá kemur fram í rökstuðningi frá FMR 2. mgr. að í endurmati brunabótamats í júní 2001 væri hrint í framkvæmd lögum nr. 34/1999 um breytingu á lögum um brunatryggingar, eða í stuttu máli er hér um að ræða breytta aðferðafræði við ákvörðun brunabótamats samanber afskriftir með hliðsjón af aldri, slit, viðhaldi og ástandi eignar yfir höfuð.

Í 2. mgr. er fullyrt og lagt til grundvallar að 75% af gildandi fasteignamati á landsvísu hafi verið ákvörðuð á nokkurra áratuga bili fyrir 1994 eða með öðrum orðum er hér að mati FMR um úrelt fasteigna- og brunabótamat að ræða fram að ofangreindu ártali.

Ég mótmæli harðlega að í mínu tilviki hafi verið um úrelt fasteigna- og brunabótamat að ræða, sem framkvæmt var á Ægisíðu 105, samanber matsgerð dagsettri frá 04. 09. 2000.

Ég var í góðri trú um að matsmaður sá sem kom að Ægisíðu 105 hafi endurmetið fasteign mína rétt, þ.e. þær endurbætur sem unnar höfðu verið á húsinu t.d. nýtt þakjárn, ásamt viðgerðum sem til þurfti o.fl. Þá var húsið með 6 ára gamalli málningu þannig að ekki sáust þær viðgerðir sem unnar höfðu verið á austur- og suðurhlíð fasteignarinnar. Til sönnunar heimsókn þessa matsmanns fylgir afrit af reikningi frá FMR.

Í rökstuðningi FMR um brunabótmat 3. mgr. er mikið fjallað um nýja aðferðafræði, breyttar verklagsreglur o.fl. Hverjum til hagsbóta ?

Þann 26. 02. 2002 fékk ég aftur heimsókn matsmanns frá FMR og ennþá aftur get ég ómögulega skilið hvers vegna ekki er tekið tillit til þess að skipt hafði verið um þakjárn og timbur sem til þurfti. Allt gler var endurnýjað upp úr 1982 sem og pípulagnir. Þá má einnig geta þess að viðhald á suður- og norðurveggjum fór fram með miklum tilkostnaði. Þá vil ég einnig geta þess að sett var í ný harðviðarhurð í útidyr á miðhæð, árið 1999. Augljóst er þeim sem vit hafa á að það kostar helmingi meira að skipta um þak á gömlu húsi en að setja þak á nýtt hús.

Hvers vegna, jú, fyrst þarf að rífa það gamla af.

Þá langar mig að geta þess að útbúin var svalahurð og svalir, sumarið 1984 með miklum tilkostnaði. Í húsinu hafa verið endurnýjaðar raflagnir að mestu leyti ef frá er skilið risið.

Haustið 2001 var húsið málað allt, þ.e. þak og veggir.

Þannig af framansögðu sést að þessari húseign hefur verið haldið vel við og þess vegna er mér ómögulegt að skilja að ekkert tillit sé tekið til ofangreindra framkvæmda eins og matsgerðin frá 12. 03. 2002 gefur til kynna.

Matsgerðin frá 12. 03. 2002 hljóðar svo:

- a. brunabótamat komið niður í 14.203.000 kr.
- b. fasteignamat komið upp í 15.882.000 kr.
- c. afrit fylgir bréfi.

Matsgerðin frá 10. 12. 2001 hljóðar svo:

- a. brunabótamat hljóðar upp á 17.688.000 kr.
- b. fasteignamat komið upp í 13.069.000 kr.
- c. afrit fylgir bréfi.

**Nú fer ég þess á leit við yfirfasteignamatsnefnd FMR að hún útskýri fyrir mér með rökstuðningi, málefnalega, hvornig hægt er að hækka annars vegar fasteignamat frá 04. 09. 2000 úr 10.380.000 kr. upp í 15.822.000 og lækka brunabótamat frá 10. 12. 2001 úr 17.688.000 niður í 14.203.000 kr. þann 12. 03. 2002.**

**Hér langar mig til þess að spyrja, notar FMR ekki í endurmati sínu sömu afskriftarreglur til hækkunar á fasteignamati og til lækkunar á brunabótamati þegar hús er smíðað 1947 eins og mitt hús, eins og afskriftarreglur kveða á um í rökstuðningi FMR. Ég óska eftir svári við ofangreindri spurningu, hið fyrsta.**

**Í framhaldi af ofangreindu óska ég þess að ofangreint misræmi verði lagfært þ.e. fasteignamat lækkað eða brunabótamat verði hækkað til samræmis ef rökstuðningur FMR verður skilinn rétt, þ.e. aðferðafræðin.**

Ég lét fylgja afrit af tryggingarskjali frá TM tryggingum þar sem kemur fram að ég tók auka brunabótatryggingu um 25% til hækkunar frá matsgerð FMR frá 12. 03. 2002 til þess að geta staðið undir skuldbindingum gagnvart bankakerfinu og hugsanlega til endurbyggingar á Ægisíðu 105 verði ég svo óheppinn að húsið brenni ofan af mér.

Þá langar mig að fara fram á það við FMR að stofnunin endurgreiði mér reikning nr. 19378, dagsettan 11. 09. 2000 komi til þess að vinna þessa matsmanns hafi verið til einskis. Reikningurinn hljóðaði upp á kr. 7.238 kr.

Þá má geta þess að lokum að hér hefur stjórnvald þ.e. FMR úrskurðað einstaklingi til óhagræðis, verulega fjárhagslega, því þessi hækkun á fasteignamatinu hlýtur að leiða til herra fasteignagjalds að lokum, á sama tíma og lækkun á brunabótamati jafnverulega og hér hefur gerst gæti leitt til óvissuástands og fjárhagslegs hruns komi til bruni vegna skuldbindinga í bankakerfinu.

Það vill til að TM tryggingar bjóða viðskiptavinum sínum að hækka brunatryggingar sínar sem næst því og þær voru áður en til þessa endurmats frá FMR kom til.”

Í rökstuðningi FMR 24. apríl 2002, sem sendur var kæranda og Sigríði Óskarsdóttur, segir

SVO:

“Fasteignamati ríkisins hefur borist bréf yðar, dags. 25. mars sl., þar sem óskað er rökstuðnings fyrir ákvörðun stofnunarinnar vegna innsendra athugasemda við endurmat brunabótamats og/eða fasteignamats sem kynnt var yður með tilkynningarseðli í júní sl.

#### **Rökstuðningur fyrir endurmati brunabótamats.**

Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 er kveðið á um í 1. 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 gatnagerðargjöld, tengigjöld, lagnir utanhúss og kostnaður vegna lóðar. Brunabótamat sambærilegra húsa er svipað óháð staðsetningu þeirra og samkvæmt ofansögðu tekur það einungis til húseignarinnar en ekki til lóðarinnar. Stofnuninni berast kaupsamningar nánast allra fasteigna og í úrvinnslu stofnunarinnar á upplýsingum þeirra kemur fram að staðsetning húseigna ein og sér hefur veruleg áhrif á söluverð þeirra.

Í endurmati brunabótamats í júní 2001 var hrint í framkvæmd lögum nr. 34/1999 um breytingu á lögum um brunatryggingar, sem marka breytta aðferðafræði við ákvörðun brunabótamats fasteigna þannig að tekið sé tillit til afskrifta með hliðsjón af aldri, sliti, viðhaldi og ástandi eignar. Um 75% af gildandi brunabótamati húseigna var ákvarðað á nokkurra áratuga bili fyrir árið 1994, er Fasteignamat ríkisins tók við ákvörðun brunabótamats, af dómkvöddum matsmönnum sem unnu fyrir hvert sveitarfélag. Í ljósi þess að ekki hafði verið til staðar samræmt verklag sem þeim var gert að vinna eftir var nauðsynlegt að yfirfara gildandi brunabótamat og samræma mat hliðstæðra eigna áður en afskriftir voru settur á.

Aðferðarfræðin varðandi brunabótamat samanstanda af verklagsreglum sem birtast í leiðbeiningum við matsgerð og forsögn um mat mismunandi húsagerða. Þetta er síðan innbyggt í þau forrit sem notuð eru til að reikna brunabótamat og þá gagnagrunna sem að baki liggja. Þar má nefna upplýsingar úr Landskrá fasteigna um einstakar byggingar og verðbanka um verð á byggingarefni og byggingareiningum sem er uppfærður reglulega samkvæmt upplýsingum frá Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins, Hagstofu Íslands, verkfræðistofum, byggingarvörverslunum og vinnumarkaðsaðilum. Í 4. gr. reglugerðar um lögboðna brunatryggingu húseigna nr. 809/2000 er mælt fyrir um að brunabótamat miðist við að váttrygging taki til húseignar ásamt venjulegu fylgifé slíkrar eignar að viðbættum eðlilegum kostnaði sem matskerfi og verklagsreglur Fasteignamats ríkisins mæla fyrir um á hverjum tíma. Sá kostnaður tekur til hreinsunar brunarústa og ófyrirséð og nemur 10% af byggingarkostnaði (endurstofnverði). Þá er talið upp í greininni til hvaða byggingarþátta og annarra þátta váttrygging skuli ætíð ná til og að tillit skuli til þess tekið í brunabótamati.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna íbúðar 0101 Ægisíðu 105, auk bílskúr, byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna, upplýsinga af útfylltu eyðublaði um gæðalýsingu húseignar, dags. 31. ágúst 2001, auk upplýsinga um eignina sem fengust við síðustu skoðun hennar 26. febrúar sl. Um er að ræða 119,5 fermetra íbúð í 3ja hæða steiptu húsi sem byggt er árið 1947, auk 40 fermetra bílskúrs, byggðum úr holsteini árið 1953.

### **Rökstuðningur fyrir endurmati fasteignamats.**

#### **Fasteignamat.**

“Fasteignamat eignar skiptist í tvennt; fasteignamat húss og fasteignamat lóðar. Samanlögð eiga þessi mót að endurspeglar gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001.

#### Lóðarmat.

Reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978 mælir m.a. nánar fyrir um hvernig mati einstakra þátta fasteignar skuli hagað. Í 9. gr. er kveðið á um að heildarmat fasteignar skuli skipta niður í matsverð lands eða lóðar, mannvirkja, ræktunar ef um landbúnaðarland er að ræða og hlunninda. Jafnframt er tekið þar fram að þess skuli gætt að mismunur á verðmæti fasteigna vegna mismunandi legu komi eftir því, sem efni standa til fram í mismunandi land- eða lóðarverði. Í 6. mgr. 8. gr. er síðan mælt fyrir um hvernig mati lóðar skuli hagað:

“Mat lóða skal miðast við sennilegt söluverð slíkra lóða í því þéttbýlishverfi, sem um er að ræða, enda sé lóðin hæf til tilætlaðra nota, svo sem byggingar íbúðarhúss, iðnaðarhúss eða fyrir annan atvinnurekstur. Skal leitast við að finna út lóðarverð í viðkomandi hverfi. Ber við slíkt almennt mat að taka tillit til þeirra atriða, sem hafa almennt áhrif á lóðarverð í hverfinu svo sem afstöðunnar milli íbúðarhúsa og atvinnuhúsnæðis, þéttbýlis umhverfis viðskiptahverfi, samgangna, venjubundinnar aðsóknar almennings að einstökum verslunarhverfum, hagnýtingar og hagnýtingarkosta með hliðsjón af almennum ákvæðum laga um byggingar- og skipulagsmál og ákvörðunar yfirvalda, sem um slík málefni fjalla. Þá ber að taka tillit til þess tilkostnaðar sem það hefur í för með sér að gera lóð hæfa til þeirra nota sem hún er í. Við mat lóða skal fylgt sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.”

Við ákvörðun hlutdeildar lóðarmatsins í heildarfasteignamati var tvennt haft í huga. Hver er hlutdeild lóðarkostnaðar í byggingarkostnaði og hvert mundi vera líklegt söluverð lóðarréttindanna ef húsið hyrfi af lóðinni. Gögn Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins og Hagstofunnar voru höfð til hliðsjónar, en samkvæmt þeim er hlutdeild lóðarkostnaðar um 20% fyrir einbýlishús og um 10% fyrir 10 íbúða blokk.

Í 28. gr. laga nr. 6/2001 er mælt fyrir um að við ákvörðun matsverðs fasteignar skuli eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.

Endurskoðun fasteignamatsins í júní 2001 var framkvæmd með því að samkeyra upplýsingar um gangverð úr rúmlega 17.000 kaupsamningum saman við ýmsar skráningarupplýsingar um fasteignir svo sem um gerð þeirra, byggingarkostnað, aldur og legu og finna með tölfræðilegum aðferðum líklegast gangverð þeirra.”

...

#### Húsmat.

Vísað er til þess sem áður hefur verið rakið að skv. 28. gr. laga nr. 6/2001 skal við ákvörðun matsverðs finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir o.s.frv. Húsmat er fundið á þann hátt að fyrst er heildarfasteignamatsverð ákveðið og lóðarmat dregið frá því.

#### Staðsetningaráhrif.

Staðsetningaráhrifum er náð með tvennum hætti. Í fyrsta lagi er margföldunarstuðlum beitt. Þeir sýna hlutfallslega lækkun eða hækkun mats á viðkomandi svæði miðað við höfuðborgarsvæðið í heild. Hér er um tvenns kona stuðla að ræða, svæðastuðla sem virka á fasteignamat og lóðarsvæðastuðla sem virka á lóðarmat.”

Erindi kæranda var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 13. júní 2002. Í svarbréfi stofnunarinnar 13. janúar 2003, segir m.a.:

“Í bréfi kæranda, dags. 6. júní sl., til nefndarinnar kemur það m.a. fram að matsmaður á vegum Fasteignamats ríkisins hafi skoðað og metið eignina 4. september 2000 og síðan aftur 26. febrúar 2002 og þá af tilefni athugasemdar hans við endurmatið 2001, sem þá var til meðferðar hjá stofnuninni. Í bréfinu eru raktar þær endurbætur sem nýlega hafa verið gerðar sem felast m.a. í því að skipt hafi verið um þakjárn og timbur sem til þurfti, allt gler hafi verið endurnýjað upp úr 1982 sem og pípulagnir. Þá hafi ný harðviðarhurð í útidyr á miðhæð verið sett 1999, útbúin svalahurð og svalir sumarið 1984 og allar raflagnar hafi verið endunýjaðar í húsinu að undaskildu risinu. Í kærubrétinu er óskað skýringa á breytingum á fasteignamati og brunabótamati og svari við þeirri spurningu hvort Fasteignamat ríkisins noti ekki í endurmati sínu sömu afskriftarreglur til hækkunar á fasteignamati og til lækkunar á brunabótamati þegar hús er smíðað 1947, eins og afskriftarreglur kveða á um í rökstuðningi stofnunarinnar. Þá er gerð sú krafa að fasteignamat eignarinnar verði lækkað og brunabótamat hækkað. Janframt fer kærandi þess á leit að stofnunin endurgreiði honum reikning nr. 19378 frá 11. september 2000 að upphæð kr.7238,- vegna skoðunar matsmanns.

....

#### **Málsmeðferð, kröfur og rökstuðningur.**

Þann 15. júní 2001 var fasteignaeigendum send tilkynning um fyrirhugaða niðurstöðu endurmats og brunabótamats sem taka ætti gildi 15. september s.á. Á bakhlið tilkynningarseðilsins kom m.a. fram að ef fasteignaeigandi sætti sig ekki við niðurstöðu endurmatsins gat hann komið athugasemdum sínum á framfæri við Fasteignamat ríkisins fyrir gildistöku matsins, 15. september 2001.

Eigandi gerði athugasemdir við endurmat brunabótamats og fasteignamats sem dags. var 2. júlí 2001. Þar var þess óskað að brunabótamat yrði endurskoðað og hækkað og fasteignamat endurskoðað vegna óeðlilegrar hækkunar. Eigandi studdi athugasemd sína þeim rökum að mikil endurnýjun hafi farið fram á fasteign síðustu ár, nýtt þak hafi verið sett og gler endurnýjað o.fl.

Með bréfi, dags. 26. júlí 2001, staðfesti Fasteignamat ríkisins að athugasemd hafi borist og óskaði eftir því að eyðublað um gæðalýsingu húseigna væri útfyllt og endursent stofnuninni. Gæðalýsingin barst útfyllt frá eiganda, dags. 31. ágúst 2001. Skoðun á húseigninni vegna athugasemdarinnar fór fram 26. febrúar 2002.

Ákvörðun um niðurstöðu endurmats 2001 vegna athugasemdar var tekin, eins og að framan greinir 12. mars 2002 og eigendum send tilkynning þar að lútandi, dags. sama dag. Með bréfi eigenda, dags. 25. mars 2002, var óskað rökstuðnings niðurstöðunnar. Eigendum var sendur rökstuðningur stofnunarinnar með bréfi dags. 24. apríl 2002.

#### **Um gildistöku endurmats og fjárhæðir brunabótamats og fasteignamats.**

Eigendum fasteigna var kynnt með leiðbeiningum sem fram koma á bakhlið tilkynningarseðils að athugasemd leiddi til frestunar á gildistöku matsins uns tekin hafði verið afstaða til athugasemdarinnar og gamla matið myndi hvíla á eigninni þar til farið hafði verið yfir athugasemdina og ný gögn í málinu og ákvörðun tekin um niðurstöðu endurmatsins. Niðurstæða endurmats myndi síðan gilda afturvirktt frá 15. september 2001.

Hér að neðan er gerð grein fyrir fasteigna- og brunabótamati hinna kærðu húseigna fyrir endurmat, samkvæmt boðuðu endurmati og samkvæmt hinna kærðu ákvörðun um niðurstöðu endurmats.

<b>01 0001 íbúð</b>	<b>brunabótamat</b>	<b>fasteignamat samtals</b>
fyrir endurmat	7.648.000 kr.	6.509.000 kr.
boðað endurmat	6.495.000 kr.	7.812.000 kr.
niðurstæða endurmats	6.867.000 kr.	8.137.000 kr.
<b>01 0101 íbúð og bílskúr 02. 0101</b>	<b>brunabótamat</b>	<b>fasteignamat samtals</b>
fyrir endurmat	17.405.000 kr.	13.069.000 kr.
boðað endurmat	13.514.000 kr.	15.258.000 kr.
niðurstæða endurmats	14.203.000 kr.	15.822.000 kr.

Samkvæmt 2. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar breytist brunabótamat mánaðarlega samkvæmt byggingarvísitölu sem leiðir til hækkunar á brunabótamati skv. matsvottorði í desember 2001. Samkvæmt 35. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 er kveðið á um að yfirfasteignamatsnefnd skuli í nóvembermánuði ár hvert ákveða framreiknistuðla fyrir skráð matsverð fasteigna með hliðsjón af breytingu verðlags fasteigna við kaup og sölu frá síðasta viðmiðunartíma matsins. Samkvæmt ákvörðun nefndarinnar

hækkaði fasteignamat húsnæðis sem hér um ræðir um 14 % frá 1. desember 2000 og um 5% frá 31. desember 2001, sbr. auglýsingar nr. 853/2000 og 975/2001.

### Um fasteignamat.

Samkvæmt 27. gr. laga um skráningu og mat fasteignanr. 6/2001 skal fasteignamat vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í síðastliðnum nóvembermánuði. Eins og fram kemur í rökstuðningi stofnunarinnar frá 24. apríl 2002 fór endurmat fasteignamats fram að beiðni fjármálaráðherra skv. heimild í 32. gr. laga nr.6/2001, en athygli ráðuneytisins hafði áður verið vakin á því að stærstu sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu, þ.m.t. Reykjavíkurborg, höfðu beið um endurmat fjölda eigna og að nokkrir veikleikar væru á fasteignamati vegna misræmis í mati sambærilegra eigna, t.d. að fasteignamat eldri eigna væri of lágt og endurspeglaði ekki gangverð. Í rökstuðningi stofnunarinnar frá 3. maí 2002 er rakið að endurskoðun fasteignamatsins í júní 2001 hafi verið framkvæmd með því að samkeyra upplýsingar um gangverð úr rúmlega 17.000 kaupsamningum saman við ýmsar skráningar upplýsinga um fasteignir, s.s. gerð þeirra, byggingarkostnað, aldur og staðsetningu og finna með tölfræðilegum hætti líklegast gangverð þeirra. Þessar tölfræðilegu athuganir hafi jafnframt sýnt að sennilegt gangverð íbúðarhúsnæðis megi ákveða með upplýsingum um staðsetningu eigna, byggingarkostnað og aldur hússins, birt flatarmál, lóðarprósentu og lóðarstærð. Fasteignamat, sem skiptist í húsmat og lóðarmat, sé þ.a.l. reiknað út frá þeim stærðum. Þá er í rökstuðningi stofnunarinnar vísað til 6. mgr. 8. gr. reglugerðar um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978 sem mælir fyrir um hvernig mati lóða skuli hagað og er vísað til þess sem og lýsingar á aðferðafræði húsmats.

Í matsgerðum fasteignasala frá desember 2001, sem fylgdu bréfi kæranda, kemur fram að hæfilegt ásett söluverð 01 0001 íbúðar sé kr. 8.500.000,-, en fasteignamat skv. hinni kærðu ákvörðun frá 12. mars 2002 er kr. 8.137.000, og skal það endurspeglar staðgreiðsluverð eigna miðað við verðlag í nóvember 2001. Þá er samkvæmt matsgerð fasteignasala hæfilegt ásett matsverð 01 0101 íbúðar og 02 0101 bílskúrs talið kr. 18.400.000, en fasteignamat skv. hinni kærðu ákvörðun kr. 15.822.000. Með vísan til þess að fasteignamat skal endurspeglar staðgreiðsluverð í nóvembermánuði á undan verður ekki séð að fasteignamat þeirra eigna sem hér um ræðir sé of hátt.

### Brunabótamat.

Í endurmati brunabótamats var hrint í framkvæmd lögum nr. 34/1999 um breytingu á lögum um brunatryggingar nr. 48/1994, sem marka breytta aðferðafræði við ákvörðun brunabótamats fasteigna þannig að tekið sé tillit til afskrifta með hliðsjón af aldri, sliti, viðhaldi og ástandi eignar. Frá setningu laganna frá 1994 hafði ekki verið tekið tillit til afskrifta og leiddi þ.a.l. til þess að brunabótamat eldri húseigna lækkaði. Við skoðun eignarinnar 4. september 2000 höfðu afskriftir ekki verið innleiddar, heldur var sú aðferðafræði innleidd í brunabótamat gagnvart öllum húseignum samtímis með boðuðu endurmati sem taka skyldi gildi 15. september 2001. Afskriftarferlar voru kynntir eiganda á bakhlíð eyðublaðs um gæðalýsingu húseignar og þar kemur fram að almennt sé miðað við að eign sé í meðalviðhaldi og hámarksafskriftum sé náð þegar eignin sé milli 50 til 60 ára gömul. Brunabótamat eignar sem hefur náð þeim aldri verður því ekki afskrifað frekar.

Endurmat brunabótamats húseignarinnar að Ægisíðu 105 Reykjavík er grundvallað á kostnaðarmatskerfi Fasteignamats ríkisins. Hverju húsi er skipt upp í byggingarhluta í samræmi við kostnaðarmatskerfið og til viðbótar kostnaðarliðum byggingarhluta er bætt við kostnaði við eftirlit, stjórnun verktaka og verkkaupa og fjármagnskostnaði. Kostnaður þessi leggst á grunnverð hvers byggingarhluta og er álagningin 13%. Verðgrunnur kostnaðarmatskerfisins er byggingarkostnaður einstakra byggingarhluta vísitöluhúsa Rannsókarstofnunar byggingariðnaðarins og Hagstofu Íslands. Magntölur byggingarhluta byggjast annars vegar á upplýsingum frá byggingarfulltrúa eða fengnar við vettvangsskoðun. Kostnaður er fundinn með þeim hætti að einingarverð hvers byggingarhluta er margfaldað með stærð hans. Gæða- og efnisstuðlum er svo beitt og lýsa þeir frávikum hvers byggingarhluta frá vísitöluhúsinu.

Samtala byggingarhluta eignarinnar er endurstofnverð (EST), en það er áætlaður heildarbyggingarkostnaður húseigna, án opinberra gjalda og án kostnaðar vegna lóðarfrágangs.

Matsreglur Fasteignamats ríkisins gera ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemi 10% af endurstofnverði og er brunabótamat reiknað út á eftirfarandi hátt:

Brunabótamat = (AES + 0,10x EST).

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna húseignarinnar að Ægisíðu 105 í Reykjavík byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna, upplýsingum um eignina sem fengust við síðustu skoðun þann 26. febrúar 2002. Byggingarár eignarinnar er skráð 1953 og afskriftarár hið sama.

Skoðun eignarinnar 4. september 2000 fór fram skv. beiðni um endurmat brunabótamats. Við skoðun fengust nýjar upplýsingar sem skráðar voru um eignina sem leiddi til breytinga á brunabótamati og hvíldi það brunabótamat á eigninni frá þeim degi og þar til hin kærða ákvörðun var tekin 12. mars 2002. Þá byggði boðað endurmat á m.a. þeim upplýsingum sem fengust við þá skoðun. Gjaldtaka Fasteignamats ríkisins er samkvæmt

4. mgr. 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 46/1994 og þágildandi gjaldskrá nr.332/1996. Ekki eru lagaforsendur til endurgreiðslu þess gjalds.

Að öðru leyti er vísað til þess sem fram kemur um aðferðafræði endurmats brunabótamats í rökstuðningi stofnunarinnar frá 24. apríl 2002.”

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi 23. janúar 2003.

Þá var kæranda einnig sent til kynningar bréf Reykjavíkurborgar vegna bréfs sem Yfirfasteignamatsnefnd hafði sent Reykjavíkurborg vegna kærunnar.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda, sem lágu fyrir Yfirfasteignamatsnefnd þegar bréf kæranda barst, óskaði nefndin, með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001, eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem fyrir lágu með bréfi til fjármálaráðuneytisins. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 31. mars 2003.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang 31. janúar 2003 og skoðaði húsið í fylgd kæranda Hjörleifs M. Jónssonar. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Andrés Svanbjörnsson og Agnar Gústafsson, ásamt ritara nefndarinnar, Friðþjófi Sigurðssyni.

### Lýsing fasteignar.

Húseignin Ægisíða 105, Reykjavík, er byggð árið 1947 að undanskildum bílskúrnum sem byggður er 1953. Húsið er steinsteypt, kjallari, hæð og risi, en bílskúrin er byggður úr holsteini. Íbúð á hæð og í risi er 119,5 ferm. Henni fylgir bílskúr, 40 ferm. Íbúð er í kjallara, 64,2 ferm.

Á hæðinni og í risinu er íbúð, sem skiptist þannig, að á hæðinni er sameiginlegt anddyri með risinu, forstofa, 2 samliggjandi stofur, svefnherbergi, eldhús og bað. Steinsteyptur stigi er upp í risið, þar sem eru 3 herbergi, eldhús, bað, lítil geymsla og 3 geymslur undir súð.

Hæðin: Á gólfi anddyris og forstofu eru steinflísar, parket er í stofum, korkflísar á svefnherbergi, eldhúsi og baði. Málaðir innbyggðir skápar í svefnherbergi, harðviðarinnrétting í eldhúsi, furupanill á 3 veggjum í baðherbergi og hluta af lofti þar, harðviðarhurðir og karmar, tvöfalt gler í gluggum, sólbekkir endurnýjaðir. Timbursvalir, ca 8 ferm., eru út af stofu.

Risið: Teppalagður stigi er upp í risið, hurð með gleri er inn í íbúðina. Á gólfum eru nýleg filtteppi, nema á eldhúsi eru korkflísar og steinflísar á baði. Sérsmíðuð máluð eldhúsinnrétting, veggir málaðir nema í baðherbergi sem er flísalagt að hluta. Tvöfalt gler í gluggum, málaðir sólbekkir. Hanabjálkaloft er yfir íbúðinni, óinnréttað en einangrað.

Kjallari: Forstofa sameiginleg með hæð og risi. Í kjallaranum er 2ja herbergja íbúð, sem skiptist í svefnherbergi, stofu, eldhús, bað og þvottaherbergi, ásamt stóru geymsluherbergi, sem innréttað hefur verið sem íveruherbergi. Steinflísar eru á gólfi í forstofu, gangi, eldhúsi og baðherbergi, parket í stofu og svefnherbergi. Í eldhúsi er innrétting úr oregon-pine, hvítmálaðar hurðir ca. 10 ára gamlar. Skápur í svefnherbergi, bað málað en flísalagt að hluta, veggir annars málaðir. Tvöfalt gler, málaðir sólbekkir. Þvottahús sameiginlegt fyrir húsið er í kjallara, með sturtuklefa.

Nýlegar harðviðarútihurðir eru á hæðinni og í kjallara. Raflagnir í kjallara og hæðinni eru nýlegar, en upphaflegar lagnir eru í risi. Vatns- og hitalagnir voru endurnýjaðar 1973-1975. Hitalögn er aðskilin milli kjallaraíbúðar annars vegar og 1. hæðar og rishæðar hins vegar.

Lóð hússins er fullræktuð með miklum trjágróðri og grasi gróinni flöt í góðri rækt.

Að utan er húsið múrhúðað og nýlega málað. Járnklaðning á þaki frá árinu 1993. Var járníð þá látið ná yfir steypar rennur.

Bílskúr er hlaðinn úr holsteini, óeinangraður með bárujárnsþaki. Loft klætt með borðum og einangrað. Vatn, rafmagn og hiti er í skúrnum. Gólf steinsteypt. Gler einfalt.

Í heild má segja að eignin sé í ágætu ástandi og hafi verið vel við haldið.

Kærandi tók fram að ástæðan fyrir kæru hans sé mikil hækkun á fasteignamati og mikil lækkun á brunabótamati við endurmat 2001. Hann kveðst ætíð hafa beðið um endurmat þegar hann framkvæmdi endurbætur á húsinu. Að öðru leyti vísar hann til þeirra gagna sem hann hefur áður lagt fram í málinu.

### **Niðurstaða.**

Í bréfum FMR 24. apríl 2002 og 13. janúar 2003 eru útskýrðar ástæður þess að fasteignamat og brunabótamat breyttust 15. september 2001. Þá tóku nýjar matreglur gildi, sem nánar eru útskýrðar í bréfunum.

Hinar nýju reglur um brunabótamat, samkvæmt lögum nr. 34/1999 um breytingu á lögum nr. 48/1994, eru m. a. fólgnar í því, að nú er tekið tillit til afskrifta með hliðsjón af aldri, sliti, viðhaldi og ástandi eigna. Þessi breyting á lögunum orsakar oft lækkun á brunabótamati eldri eigna.

Að því er varðar fasteignamat fór endurmat fasteignamats fram að beiðni fjármálaráðherra skv. heimild í 32. gr. laga nr. 6/2001, en talið var t.d. að fasteignamat eldri eigna væri of lágt miðað við gangverð þeirra eigna, m.a. vegna þess að hlutdeild lóðar í heildarmati fasteignar var oft mjög vanmetin. Gat það bæði stafað af verðhækkun lóðar vegna staðsetningar og vegna hækkunar á ýmsum gjöldum, t.d. gatnagerðargjöldum og tengigjöldum. Endurmatið hafði því oft í för með sér hækkun á fasteignamati eldri eigna.

Í framangreindum bréfum FMR er ítarlegur rökstuðningur fyrir þessum breytingum, sem gerðar voru á brunabótamötum og fasteignamötum hússins.

Þar sem þessar nýju, breyttu reglur um fasteignamat og brunabótamat komu til framkvæmda 15. september 2001 höfðu þær áhrif á það endurmat, sem fór fram á eigninni Ægisíðu 105 að beiðni eigenda, 4. september 2000. Endurmatið 4. september 2000 miðaðist við eldri reglurnar, þar sem nýju reglurnar höfðu þá ekki komið til framkvæmda. Vísast nánar um þessi atriði til framangreindra bréfa FMR.

### **Brunabótamat.**

Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 (sbr. 2. gr. laga nr. 34/1999) segir í 2. gr.:

“Vátryggingarfjárhæð húseignar skv. 1. mgr. 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 nema í þeim tilvikum að húseign sé gölluð eða skemmd að einhverju eða öllu leyti.”

Eins og fram kemur í þessum ákvæðum, sbr. og áðurgreind bréf FMR, er ýmis kostnaður við byggingu húss, sem ekki kemur fram í brunabótamati, svo sem gatnagerðargjald og frágangur lóðar. Þá mæla lög og reglur 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

Fasteignamat ríkisins ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa, er nemur 10% af endurstofnverði viðkomandi eignar.

Niðurstaða endurmats brunabótamatsins er skv. bréfi FMR 13. janúar 2003 þessi:

01 0001, íbúð kr. 6.867.000

01 0101, íbúð og bílskúr 02 0101 “ 14.203.000

Brunabótamatið miðast við byggingarvísitölu marsmánaðar 2002, 275,80 stig.

Það er mat Yfirfasteignamatnefndar með hliðsjón af gerð, aldri og þeim upplýsingum sem nefndin hefur um ástand hinna kærðu eigna, að brunabótamötin séu í samræmi við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og ber því að staðfesta þau.

Yfirfasteignamatnefnd telur það ekki vera í verkahring sínum að úrskurða um endurgreiðslu gjalds vegna endurmats brunabótamats.

### Fasteignamat.

Í 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna segir svo:

“Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í i kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma.”

Í 28. gr. sömu laga segir:

“Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s. frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.”

Niðurstaða endurmats fasteignamats hússins var þessi:

01 0001, íbúð hús kr. 6.588 þ. lóð kr. 1.549 þ., samtals kr. 8.137.000

01 0101, íbúð + bílskúr hús kr. 10.660 þ., bílskúr kr. 1.766 þ. lóð kr. 3.396 þ., samtals kr. 15.822.000

Húseignin Ægisíða 105 er á eftirsóttum stað. Eigninni hefur verið vel við haldið og er í góðu ástandi miðað við aldur.

Það er mat Yfirfasteignamatnefndar, að fasteignamat íbúðar 01 0001 og íbúðar 01 0101, ásamt bílskúr 02 0101, sé í samræmi við gangverð sambærilegra eigna og ber því að staðfesta fasteignamat hinna kærðu eigna.

Að öðru leyti vísast til rökstuðnings þess sem fram kemur í bréfum FMR 24. apríl 2002 og 13. janúar 2003.

### ÚRSKURÐARORÐ:

Brunabótamöt hinna kærðu fasteigna skulu vera óbreytt.

Fasteignamat hinna kærðu fasteigna skulu vera óbreytt.

---

Pétur Stefánsson

---

Andrés Svanbjörnsson

---

Agnar Gústafsson

## ÚRSKURÐARORÐ:

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

---

Pétur Stefánsson

---

Agnar Gústafsson

---

Andrés Svanbjörnsson



