

Ár 2004, miðvikudaginn 31. mars, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 25/2003 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 7. júní 2003 kærir Auður Þorbergsdóttir lögfræðingur, f.h. Þórs Þorbergssonar og Arnfríðar Hallvarðsdóttur, brunabótamat íbúðarhússins nr. 52 við Bræðraborgarstíg í Reykjavík, fastanúmer 200-2451.

Í bréfi kæranda segir:

„Fyrir hönd eigenda húseignarinnar Bræðraborgarstígs 52 í Reykjavík, landsnúmer 100774, leyfi ég mér að kæra til hækunar ákvörðun Fasteignamats ríkisins varðandi brunabótamat eignarinnar, 16.286.000 kr.

Rökstuðningur fyrir kærinni:

Húsið að Bræðraborgarstíg 52 var byggt á sama tíma og þó nokkur önnur hús við Sólvallagötu, Ásvallagötu og Hringbraut á milli Bræðraborgarstígs og Vesturvallagötu, á árinu 1934. Byggingaraðili var Byggingarsamvinnufélag Reykjavíkur. Húsið að Bræðraborgarstíg 52 var byggt eftir sömu teikningu og var upphaflega að öllu leyti sömu gerðar og húsin nr. 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64 og 67 við Ásvallagötu. Hús þessi voru múrhúðuð timburhús í „funkisstíl“, arkitekt Þórir Baldvinsson.

Við lauslega athugun er brunabótamat hússins að Bræðraborgarstíg 52 lægra en allra ofantalinna húsa við Ásvallagötu nema hússins nr. 62 sem er heldur lægra eða 16.099.000 kr. Hæsta mat á ofantöldum húsum sýnist mér vera 19.470.000 kr. Fjárhæðir þessar eru furðu lágar miðað við það verð sem sést hefur í fasteignaauglýsingum þá er einhver þessara húsa hafa verið auglýst til sölu.

Í gegnum árin hafa húsin við Ásvallagötu tekið ýmsum breytingum að utan nema húsið nr. 67 sem enn heldur upprunalegu útliti. Sum húsin hafa verið klædd steni, önnur timbri o.sv.frv. Í sumum tilvikum hefur verið byggt yfir svalir og sumstaðar verið byggt anddyri.

Húsinu að Bræðraborgarstíg 52, sem hefur alla tíð verið í eigu sömu fjölskyldu, hefur ætíð verið vel við haldið. Það er í upprunalegu ástandi að innan að öðru leyti en því að í kjallara var innréttuð snyrting og tvær geymslur gerðar að íbúðarherbergjum.

Fyrir um það bil 22 árum var látið nýtt þak á húsið. Á árunum 1999-2000 var múrhúðin brotin utan af húsinu og timburklæðningin fjarlægð. Þeir viðir hússins sem þörfnuðust endurbóta voru endurnýjaðir, húsið einangrað, timburklætt að nýju og síðan var látin bárujárnsklæðning á allt húsið. Á sama tíma var gert við þá glugga hússins sem þörfnuðust viðgerða. Á síðasta ári var húsið málað að utan nema ein hlið hússins sem enn er ómáluð. Að þessum viðgerðum loknum telja eigendur húsið vera í mjög góðu ástandi.

Með vísan til þess sem hér hefur verið rakið er þess óskað að brunabótamat hússins verði hækkað og að minnsta kosti fært til samræmis við sambærileg hús og þá litið til vandaðrar endurnýjunar á útveggjum og þaki hússins og útlits hússins í heild.“

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins og Vátryggingafélagi Íslands hf. til umsagnar með bréfum dags. 19. júní 2003.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins dags. 10. mars 2004 er vitnað til megin efnis kærunnar og vikið að endurmati brunabótamats og fasteignamats í júní 2001 með gildistöku 15. september s.á. nema athugasemdir bærust fyrir þann tíma.

Síðan segir í bréfinu:

„Eigendur gerðu athugasemd við endurmat brunabótamats ofangreindrar fasteignar með bréfi, dags. 13. september 2001. Þar var óskað endurmats brunabótamats og tekið fram að þak og útveggir hafi verið endurnýjaðir, einangraðir og klæddir bárujárni og hafi þeim framkvæmdum lokið á árinu 1999.

Með bréfi stofnunarinnar, dags. 11. janúar 2002, var þess óskað að eyðublað um gæðalýsingu fasteignarinnar yrði fyllt út og barst eyðublaðið stofnuninni útfyllt og dags. 25. janúar s.á.

Ákvörðun um niðurstöðu endurmats 2001 vegna athugasemda var tekin, eins og að framan greinir 15. mars 2003, og eigendum send tilkynning þar að lútandi, dags. sama dag.“

Þá er í bréfinu vísað til laga um brunatryggingar nr. 48/1994 og lýst kostnaðarmatskerfi Fasteignamats ríkisins. Síðan segir:

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 nemur 10% af byggingarkostnaði (endurstofnverði). Þá er talið upp í greininni til hvaða byggingarþátta og annarra þátta váttrygging skuli einnig ná til og að tillit skuli til þess tekið í brunabótamati.

Með vísan til framanritaðs er endurstofnverð húseignarinnar 01 0101 að Bræðraborgarstíg 52 í Reykjavík, fastanr. 200-2451, nú 20.029 þús. kr. miðað við byggingarvísitölu í október 2003.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna ofangreindrar húseignarinnar byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna, upplýsingum um eignina sem fengust við síðustu skoðun þann 29. september 1998 og samkvæmt gæðalýsingu, dags. 25. janúar 2002. Byggingarár íbúðarinnar er skráð 1934 og afskriftarár hið sama.

Afskriftir eru um 25% fyrir íbúðina sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir bygginga í venjulegu viðhaldi. Afskrifað endurstofnverð, (AEST) miðað við verðlag í október 2003, er 14.917 þús. kr.

Núgildandi brunabótamat vegna húseignarinnar er samtals 17.049 þús. kr. Brunabótamat er fundið út á sambærilegan hátt og í endurmatinu 2001 og er reikningsformúlan eftirfarandi:
Brunabótamat = (AEST + 0,10 × EST) × 289,5/287,3

Matsreglur Fasteignamats ríkisins gera ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemi 10% af endurstofnverði. Hlutfallið 289,5/287,3 er breyting á vísitölu byggingarkostnaðar frá október 2003 til mars 2004. Vísitalan í mars 2004 er 289,5 stig. Í október 2003 var vísitala byggingarkostnaðar 287,3 stig.

Brunabótamat íbúðarinnar er nú:
(14.917 + 0,10 × 20.029) × 289,5/287,3 = 17.049 þús. kr.

Með vísan til ábendinga kæranda um mismunandi brunabótamat sambærilegra húsa er tekið fram að stærðir þeirra húsa eru aðeins mismunandi og að munur á brunabótamati þeirra ræðst af gerð, gæðum og magni ýmissa byggingarþátta húseignanna, sbr. það sem hér að framan er rakið.“

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 10. mars 2004. Frekari athugasemdir bárust ekki af hálfu kæranda.

Umsögn um kæru þessa hefur ekki borist frá Váttryggingafélagi Íslands hf.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem fyrir Yfirfasteignamatsnefnd lágu, þegar kæra þessi barst, óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í málinu. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu fjármálaráðuneytisins til 31. mars 2004 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001.

Yfirfasteignamatnefnd gekk á vettvang hinn 18. mars 2004 og skoðaði húsið í fylgd eigenda Þórs Þorbergssonar og Arnfríðar Hallvarðsdóttur.

Á vettvangi mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Guðný Björnsdóttir ásamt ritara Yfirfasteignamatnefndar Friðþjófi Sigurðssyni.

Lýsing fasteignar

Umrædd eign er einbýlishús, kjallari og tvær hæðir. Kjallari er steypur en efri hæðir úr timbri með bárujárnsklæðningu. Húsið er með valmaðaki.

Á 1. hæð er stofa, borðstofa, skrifstofa, eldhús, gangur og forstofa. Veggir og loft í íveruherbergjum er timburklætt, veggfóðrað eða með maskínupappa og málað. Upphaflegur línólíumdúkur er á gólfum. Í eldhúsi eru plötur í lofti og vínylflísar á gólfi. Þar er upphafleg innrétting. Lítil skápur er á gangi og snúinn timburstigi, línólíumklæddur, upp á efri hæð. Í forstofu er loft og veggir plötuklætt og málað og terrassó á gólfi.

Efri hæð skiptist í hjónaherbergi, saumaherbergi, svefnherbergi, gang, baðherbergi og snyrtingu. Loft og veggir er plötuklætt eða með maskínupappír og málað. Gólf í íveruherbergjum eru með upphaflegu línólíum, nema saumaherbergi, þar er filtteppi á gólfi. Litlir skápar eru inn af hjónaherbergi og saumaherbergi og á gangi. Á snyrtingu er dúkur á gólfi, þar er salerni og vaskur. Á baðherbergi er sömuleiðis dúkur á gólfi, en þar er baðkar og vaskur.

Í kjallara er svefnherbergi, rúmgóð stofa, stór geymsla, þvottahús, gangur, lítið anddyri og salerni undir stiga. Í svefnherbergi er ómúrhúðað loft og málað, veggir múrhúðaðir og málaðir og dúkur á gólfi. Í stofu er loft plötuklætt og málað, veggir múrhúðaðir og málaðir og dúkur á gólfi. Í geymslu og þvottahúsi eru loft ómúrhúðuð og máluð, veggir pokapússaðir og málaðir og steingólf. Gangur er múrhúðaður og málaður í hólfi og gólf. Þaðan liggur timburstigi upp á 1. hæð. Anddyri er múrhúðað og málað.

Gluggar í húsinu er upphaflegir, strikaðir úr völdu efni og með tvöföldum römmum í góðu ástandi. Hurðir eru upphaflegar spjaldahurðir. Hitalagnir og vatnslagnir eru upphaflegar, ofnar eru pottofnar með framrennislökum. Raflögn var endurnýjuð upp úr 1990.

Á árunum 1998-2000 var forskalning fjarlægð af húsinu, gert við grind þess, húsið einangrað með steinull og bárujárnsklætt. Fyrir u.þ.b. 20 árum var flötu þaki hússins breytt í valmaðak með bárujárni. Málning á þaki og útveggjum er u.þ.b. 2ja ára gömul.

Húsið hefur lítið verið endurnýjað að innan en er í góðu ástandi m.v. aldur. Ytra ástand hússins er mjög gott.

Skráð stærð hússins er 196,8 m² og byggingarár 1934.

Hið kærða brunabótamat nemur kr. 16.286.000 m.v. byggingarvísitölu marsmánaðar 2003.

Niðurstaða

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 frumpátta 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 lögin bera með sér 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 endurstofnverði viðkomandi húss.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinnar kærðu eignar, að brunabótamat hennar sé hæfilega ákvarðað kr. 17.250.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í marsmánuði 2003.

ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat hússins að Bræðraborgarstíg 52 í Reykjavík, fastanúmer 200-2451, telst hæfilega ákvarðað kr. 17.250.000 m.v. vísitölu byggingarkostnaðar í marsmánuði 2003.

Pétur Stefánsson

Guðmundur Magnússon

Guðný Björnsdóttir