

Ár 2004 miðvikudaginn 28. apríl var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 23/2003 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dags. 2. maí 2003, kærir Ólafur Sigurðsson, kt. 040963-3249, ákvörðun Fasteignamats ríkisins um niðurstöðu endurmats fasteignar hans og Snæðísar Valsdóttur, kt. 041262-5249, að Bugðulæk 7, íbúð 01 0201 og bílskúr 02 0102, fastanúmer 201-6662. Tilkynning Fasteignamats ríkisins um hina kærðu ákvörðun er dags. 1. nóvember 2002 og er ákvörðunin síðan rökstudd með bréfum stofnunarinnar 5. febrúar og 23. maí 2003.

Um kröfur kæranda segir í kærubréfi:

„Að mati undirritaðs stendur brunabótamatið ekki undir kostnaði sem hlýst af altjóni vegna bruna þannig að endurbyggja þurfi eignina frá grunni, þó svo að tekið sé tillit til afskrifta, slits, viðhalds og góðs ástands. Óskað er eftir afstöðu nefndarinnar til matsfjárhæðarinnar. Þá er rökstuðningur fyrir matinu ófullnægjandi. Óskað er eftir því að yfirmatsnefnd gefi út rökstutt álit á því hvort þær upplýsingar sem er að finna í Landsskrá fasteigna dugi til að finna út eðlilegt brunabótamat að Bugðulæk 7, Reykjavík. Óskað er eftir álit nefndarinnar á því hvort tekið sé nægjanlegt tillit til álagningar byggingaraðila við mat eignarinnar og er þá átt við að söluverð þeirra nýbygginga sem byggðar hafa verið í nærliggjandi hverfum undanfarin fimm ár, einkum Laugarneshverfi, nýbyggingar í Túnahverfi og auglýst söluverð íbúða sem verið er að byggja á Eimskipafélagsreit á Skúlagötu 30 í Reykjavík. Að mínu mati verður ekki séð að tjónþoli standi frammi fyrir þeim kostnaðartölum sem þar eru birtar þar sem ekki er gerður nægjanlega skýr munur á kostnaðarverði og kaupverði.“

Í kærubréfi kemur fram gagnrýni í rökstuðning Fasteignamats ríkisins og er óskað úrbóta í því efni og tilgreindra upplýsinga. Síðan segir varðandi brunabótamatið:

„Brunabótamat íbúðar minnar nemur 14,6 m.kr. og er innifalinn 10% kostnaður við að rífa og hreinsa brunarústir. Sjálft brunabótamat eignarinnar nemur því ríflega 13 m.kr. Jafnframt kemur fram í rökstuðningi FMR að óafskrifað brunabótamat eignarinnar nemi 15,5 m.kr., án verðbótanna. Ég hef óskað eftir staðfestingu frá FMR að ég standi frammi fyrir þessum kostnaðartölum við endurbyggingu eignarinnar en hún hefur ekki borist mér. Ég leyfi mér að efast um að útreikningurinn sé réttur þar sem heildarbyggingarkostnaður húseignar, án opinberra gjalda og án kostnaðar við lóðarfrágang, nemur að mínu mati mun hærrí fjárhæðum. Því er óskað eftir að yfirfasteignamatsnefnd staðfesti eða hafni því að unnt sé að endurbyggja íbúðina fyrir þessa fjárhæð. Þá gætir vissrar ónákvæmni í framsetningu upplýsinga um matið því afskrifað endurstofnverð ætti að nema um 12.080 þús. kr. í stað 12.666 þús. kr. að t.t.t. 22% afskrifta. Frávikið er óútskýrt.

Við skoðun á auglýstu verði nýbygginga sem eru svipað stórar og mín íbúð kemur fram að ásett verð er mun herra en fram kemur í mati FMR. Þangað til sýnt hefur verið fram á annað virðist sem kostnaðargrunnur FMR sé ekki í stakk búinn til að sýna endurbyggingarverð eignar minnar. Magntölur virðast ekki réttar þar sem þær eru ekki til hjá Byggingarfulltrúa þó svo að FMR telji það í bréfi sínu. Verðgrunnurinn virðist ekki réttur þar sem ekki er unnt að nota hann með þeim hætti sem FMR lýsir í bréfi sínu. Veigamesta ástæðan virðist sú að ekki er gert ráð fyrir álagningu verktaka við útreikning á byggingarkostnaði. Íbúð sem er jafn stór og mín fæst ekki nýbyggð fyrir 15,5 m.kr. þar sem heildarbyggingarkostnaður fæst ekki án álagningar byggingaverktaka. Upplýsingar um söluverð nýbyggðra húsa þarf að keyra saman eins og virðist gert við söluverð eigna þegar fasteignamat er reiknað. Kostnaðargrunnur FMR getur í besta falli lýst framleiðslukostnaðarverði húsa, án álagningar, þegar sýnt hefur verið framá að hann sé í stakk búinn til þess, en íbúðareigendur sem verða fyrir altjóni þurfa að sæta því að verktakar leggji á vinnu sína og sú álagning þarf að fylgja útreikningnum.

Í ljósi þess sem að framan er ritað krefst ég þess að sýnt verði framá að útreikningurinn hafi farið fram með þeim hætti sem lýst er í bréfi FMR og að hann verði sendur mér til skoðunar eins og ég óskaði eftir þegar ég bað um rökstuðning. Með þessu á ég við verð- og magntölur allra

byggingarluta hússins eins og fram kemur í bréfi FMR. Þá krefst ég þess að útreikningurinn tryggji heildarbyggingarkostnað að teknu tilliti til lögboðinna afskrifta.“

Kæran var send Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags. 28. maí 2003.

Í greinargerð Fasteignamatsins, dags. 20. janúar 2004, er rakin málsmeðferð og samskipti við kæranda allt frá 15. júní 2001, er fasteignaeigendum var send tilkynning um fyrirhugaða niðurstöðu endurmats fasteignamats og brunabótamats þar til endanleg ákvörðun um endurmat eignarinnar var tekin þann 1. nóvember 2002 og síðan rökstudd með bréfum til kæranda, dags. 5. febrúar og 23. maí 2003. Um önnur atriði en málsmeðferðina var í greinargerðinni vitnað til efnis þessara bréfa.

Í bréfi Fasteignamats ríkisins til kæranda 5. febrúar 2003 segir um rökstuðning brunabótamats eignarinnar:

„Endurmat brunabótamats húseignarinnar við Bugðulæk 7 í Reykjavík er grundvallað á kostnaðarmatskerfi Fasteignamats ríkisins. Hverju húsi er skipt upp í byggingarluta í samræmi við kostnaðarmatskerfið og til viðbótar kostnaðarliðum byggingarluta er bætt við kostnaði við eftirlit, stjórnun verktaka og verkkaupa og fjármagnskostnaði. Kostnaður þessi leggst á grunnverð hvers byggingarluta og er álagningin 13,5%. Verðgrunnur kostnaðarmatskerfisins er byggingarkostnaður einstakra byggingarluta vísitöluhúsa Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins og Hagstofu Íslands. Magntölur byggingarluta byggjast annars vegar á upplýsingum frá byggingarfulltrúa eða fengnar við vettvangsskoðun. Kostnaður er fundinn með þeim hætti að einingarverð hvers byggingarluta er margfaldað með stærð hans. Gæða- og efnisstuðlum er svo beitt og lýsa þeir frávikum hvers byggingarluta frá vísitöluhúsinu.

Útreikningur brunabótamats í endurmatinu í júní 2001 var gerður á grundvelli upplýsinga sem fyrir lágu í Landskrá fasteigna og öðrum þeim gögnum sem hún hafði yfir að ráða. Í tilefni af athugasemd yðar við endurmatið í júní 2001 óskaði stofnunin upplýsinga um endurbætur á húseigninni frá því síðasta skoðun fór fram, sbr. gæðalýsingu fasteignar dags. 8. júní 2002. Niðurstaða endurmats vegna athugasemda byggir m.a. á þeim upplýsingum um fasteignina er þar koma fram.

Samtala á kostnaði allra byggingarlutaí matskerfinu er svokallað endurstofnverð (EST), en það er áætlaður heildarbyggingarkostnaður húseignar, án opinberra gjalda og án kostnaðar vegna lóðarfrágangs.

Um sl. áramót var grunnverð kostnaðarmatskerfisins fært frá októberverði ársins 2000 til október 2002 með heildarendurskoðun á verðgrunni þess. Endurstofnverðið er gefið upp í heilum þúsundum króna og var ákvarðað 15.487 þús. kr. fyrir íbúðarhúsið en 1.243 fyrir bílskúrinn, á verðlagi í október 2002.

Byggingarár íbúðarhússins er skráð 1955 en bílskúrsins 1965. Afskriftarár eignanna er hið sama og byggingarár þeirra. Afskriftir eru um 22% fyrir íbúðarhúsið en 21% fyrir bílskúrinn, sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir byggingar í venjulegu viðhaldi. Afskrifað endurstofnverð (AEST) var því 12.666 þús. kr. fyrir íbúðarhúsið en 1.029 fyrir bílskúrinn, á verðlagi í október 2002.

Samkvæmt meðfylgjandi matsvottorði er brunabótamat fasteignar yðar samtals 15.789 þús. kr. Brunabótamatið reiknaðist samkvæmt eftirfarandi formúlu:
Brunabótamat = (AEST + 0,10 x EST) x 285,0/277,4.

Matsreglur Fasteignamats ríkisins gera ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemi 10% af endurstofnverði. Hlutfallið 285,0/277,4 er breyting á vísitölu byggingarkostnaðar frá október 2000 til febrúar 2003. Vístalan í febrúar er 285,0 stig. Í október 2002 var vísitala byggingarkostnaðar 277,4 stig.

Brunabótamatið fyrir íbúðarhúsnæðið er því:
(12.666 + 0,10 x 15.487) x 285,0/277,4 = 14.604 þús. kr.
Brunabótamatið fyrir bílskúrinn er því:
(1.029 + 0,10 x 1.243) x 285,0/277,4 = 1.185 þús. kr.“

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi nefndarinnar 28. janúar 2004 og honum veittur kostur á að koma að athugasemdum. Athugasemdir og ítrekuð kröfugerð barst frá kæranda með bréfi dags. 5. febrúar 2004.

Ekki fór fram vettvangsskoðun af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar þar sem ekki lá fyrir samþykki kæranda til hennar.

Niðurstaða

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatsnefnd með bréfi kæranda dags. 2. maí 2003. M.a. vegna mikilla anna hjá nefndinni heimilaði fjármálaráðuneytið frest til að ljúka málinu, sbr. 2. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna.

Kærð er ákvörðun Fasteignamats ríkisins 1. nóvember 2002 um niðurstöðu endurmats brunabótamats fasteignar kæranda að Bugðulæk 7, Reykjavík.

Þá óskar kærandi álits Yfirfasteignamatsnefndar á því hvort upplýsingar sem er að finna í Landskrá fasteigna dugi til að finna út eðlilegt brunabótamat á eigninni og hvort tekið sé nægjanlegt tillit til álagningar byggingaraðila við mat eignarinnar. Þá er óskað tilgreindra upplýsinga varðandi forsendur endurmatsins.

Í 5. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar segir um valdsvið Yfirfasteignamatsnefndar að ágreiningi um brunabótamat megi skjóta til úrskurðar nefndarinnar. Með hliðsjón af valdsviði nefndarinnar og því sem að framan greinir er til efnislegar umfjöllunar og úrskurðar í máli þessu ágreiningur um ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat brunabótamats fasteignar kæranda sem tilkynnt var með bréfi Fasteignamatsins 1. nóvember 2002. Öðrum þáttum kærunnar er hins vegar vísað frá nefndinni þar sem það fellur utan valdsviðs hennar að gefa álit eða veita upplýsingar.

Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 segir í 1. mgr. 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. Matið skal skrá í Landskrá fasteigna þar sem því skal viðhaldið.“

Í sömu lagagrein segir ennfremur í 11. og 12. mgr.:

„Vátryggingarfjárhæð breytist til samræmis við breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar hinna ýmsu tegunda húseigna.

Í reglugerð skal kveðið nánar á um tilhögun brunabótamats samkvæmt þessari grein.“

Í reglugerð nr. 809/2000 um lögboðna brunatryggingu húseigna segir 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 eignar að öðru leyti. Með byggingarkostnaði er átt við eðlilegan kostnað við byggingu viðkomandi húseignar samkvæmt matsreglum Fasteignamats ríkisins, sbr. og 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 frumbátta 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.

Brunabótamat skal skrá í fasteignaskrá/Landskrá fasteigna þar sem því skal viðhaldið. Skal Fasteignamat ríkisins breyta vátryggingarfjárhæðum árlega skv. þeim breytingum sem orðið hafa á byggingarkostnaði hinna ýmsu tegunda húseigna næstliðið ár að teknu tilliti til útreiknaðra eða áætlaðra afskrifta vegna sama tímabils.

Vátryggingarfjárhæð breytist jafnframt mánaðarlega í samræmi við vísitölu byggingarkostnaðar útgefinni af Hagstofu Íslands.“

Af framangreindum ákvæðum laga nr. 48/1994 og reglugerðar nr. 809/2000 leiðir að ýmis kostnaður við nýbyggingu húss kemur ekki 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 endurstofnverði viðkomandi húss.

Svo sem fram er komið átti Yfirfasteignamatsnefnd eigi kost á því að skoða fasteign þá sem kæran varðar. Með hliðsjón af því og því sem fram kemur í fyrirbyggjandi gögnum um stærð, gerð, aldur og ástand eignarinnar telur Yfirfasteignamatsnefnd, að eigi séu forsendur til breytingar á hinu kærða endurmati miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og byggingarkostnað í nóvembermánuði 2002. Samkvæmt því skal hin kærða ákvörðun Fasteignamats ríkisins vera óbreytt.

ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat fasteignar kæranda að Bugðulæk 7 í Reykjavík, íbúð 01 0201 og bílskúr 02 0102, fastanúmer 201-6662, skal vera óbreytt. Öðrum þáttum kærunnar er vísað frá Yfirfasteignamatsnefnd.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Guðmundur Magnússon