

Ár 2003, föstudaginn 31. október, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 55/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 18. desember 2002 kærir Vilhjálmur H. Vilhjálmsson hrl., kt. 240650-4019, brunabótamat íbúðar nr. 0603 að Espigerði 2 í Reykjavík, fastanúmer 203-4167.

Í bréfi kæranda segir:

„Kæri hér með ákvörðun Fasteignamats ríkisins frá 7.10. s.l. um lækkun brunabótamats fasteignarinnar Espigerði 2, Reykjavík, íbúð 203-4167, sjá hjál. tilkynningu.

Íbúð þessi er 147,5 fermetrar að stærð í vönduðu og vel byggðu fjölbýlishúsi, sem hefur verið mjög vel við haldið. Íbúðin er endurgerð að miklu leyti og fráleitt að endurstofnverð hennar sé kr. 87.170.- á fermetur.

Undirrituðum er ekki kunnugt um að F.R. hafi skoðað húsið eða íbúðina, en slík skoðun hlýtur að vera forsenda raunhæfs mats á endurstofnverði. Óskað er eftir skoðun yðar á húsi og íbúð áður en endurmat fer fram.

28 ára gömul fasteign getur verið í sama ástandi og ný og henni getur líka verið svo illa haldið við að rétt brunabótamat sé ekki nema brot af byggingarkostnaði íbúðarinnar nýrrar.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. til umsagnar með bréfum dags. 9. janúar 2003.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins dags. 3. september 2003 er lýst endurmati brunabótamats og fasteignamats í júní 2001 með gildistöku 15. september s.á. nema athugasemdir bærust fyrir þann tíma.

Síðan segir í bréfinu:

„Þáverandi eigandi íbúðarinnar, Hjördís Jónsdóttir, kt. 220116-4769, gerði þann 14. september 2001 athugasemd við endurmat brunabótamatsins. Greindi hún frá því að íbúðin hefði verið nær öll endurnýjuð á sl. tveimur árum. Kostnaður hefði verið að lágmarki 1.600 þús. kr. Sameigninni hafi verið vel við haldið og nýlega hafi verið lokið við umfangsmiklar múrviðgerðir og málun á húsinu.

Hafi um 50 milljónum verið varið s.l. 15 ár til viðhalds sameignarinnar. Hlutfall hennar í sameign sé 2,99% og því sé hennar hlutur kr. 1.495 þús. kr. Krafðist Hjördís, þáverandi eigandi, hækkunar á brunabótamati sem þessu næmi eða alls kr. 3.095 þús. kr.

Með bréfi, dags. 26. febrúar 2002, staðfesti Fasteignamat ríkisins að athugasemdir hefðu borist. Þá var þess óskað að meðfylgjandi eyðublað um gæðalýsingu fasteignar yrði útfyllt og sent Fasteignamati ríkisins fyrir 19. mars 2002. Þar sem það var ekki gert ítrekaði Fasteignamat ríkisins með bréfi, dags. 10. júní 2002, að eyðublaðið yrði fyllt út og sent. Það bréf var einnig sent nýjum eiganda Vilhjálmi H. Vilhjálmsyni, kt. 240650-4019. Frestur til þess var veittur til 24. júní. Þann dag barst beiðni frá Vilhjálmi H. Vilhjálmsyni um viðbótarfrest til þess að kynna sér málið og fylla út ofangreint eyðublað væri ástæða til. Engin frekari gögn bárust frá Vilhjálmi.

Ákvörðun um niðurstöðu endurmats 2001 vegna niðurfellingar athugasemda var tekin, eins og að framan greinir 7. október 2002, og þáverandi eiganda send tilkynning þar að lútandi, dags. sama dag. Á tilkynningarblaðinu kom m.a. fram að ef óskað væri endurupptöku mats skyldi beiðni þess efnis berast Fasteignamati ríkisins innan mánaðar.

Það er svo Vilhjálmur H. Vilhjálmsson sem kærir þá ákvörðun til yfirfasteignamatsnefndar. Skráðir eigendur fasteignarinnar eru nú samkvæmt kaupsamningi, útg. 25. febrúar 2003, þau Karl Finsen Jóhannsson, kt. 190450-2529 og Bergljót Aradóttir, kt. 030150-8139.

Brunabótamat.

Í 2. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar kemur fram að brunabótamat eigi að taka til þeirra efnislegu verðmæta sem geta eyðilagst í eldi og miðast við *byggingarkostnað* að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands fasteignar að öðru leyti

Fyrir breytingu sem gerð var á lögunum um brunatryggingar, sbr. l. 34/1999, var ekki gert ráð fyrir afskriftum á brunabótamati eins og nú er lögfest. Endurmati brunabótamats var hrint í framkvæmd til þess að fylgja eftir þeirri lagabreytingu og taka afskriftir með í matið.....”.

Síðar í bréfinu 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 byggingarpátta og annarra þátta váttrygging skuli einnig ná til og að tillit skuli til þess tekið í brunabótamati.

Tekið er fram að í október 2002 þegar ákvörðun var tekin um niðurstöðu endurmats var grunnverð byggingarhluta á verðlagi frá október 2000. Endurstofnverð hefur nú verið fært til verðlags í október 2002 jafnframt því að heildarendurskoðun var gerð á verðgrunni þess. Brunabótamat breytist jafnframt mánaðarlega í samræmi við breytingu byggingarvísitölu, sbr. 11. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1994.

Með vísan til framanritaðs er endurstofnverð[–] húseignarinnar nú 14.021 þús. kr. á verðlagi í október 2002.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna húseignarinnar, Espigerði 2, íbúð 01 0603 í Reykjavík byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna, upplýsingum um eignina sem fengust við síðustu skoðun þann 17. mars 1978. Ekki er hægt að byggja á gæðalýsingu fasteignar þar sem henni var ekki skilað til Fasteignamats ríkisins. Ekki var beðið um skoðun á eigninni. Byggingarár eignarinnar er skráð 1974 og afskriftarár hið sama.

Afskriftir eru 14% sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir byggingar í venjulegu viðhaldi. Afskrifað endurstofnverð (AEST) miðað við verðlag í október 2002 er 12.021 þús kr.

Núgildandi brunabótamat vegna húseignarinnar er 13.878 þús. kr. Brunabótamat er fundið út á sambærilegan hátt og í endurmatinu 2001 og er reikningsformúlan eftirfarandi:

$$\text{Brunabótamat} = (\text{AEST} + 10\% \times \text{EST}) \times 286,8/277,4$$

Matsreglur Fasteignamats ríkisins gera ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemi 10% af endurstofnverði. Hlutfallið 286,8/277,4 er breyting á vísitölu byggingarkostnaðar frá október 2002 til ágúst 2003. Vísitalan í ágúst 2003 var 286,8 stig. Í október 2002 var vísitala byggingarkostnaðar 277,4 stig.

Brunabótamat húseignarinnar er nú:

$$(12.021 + 0,10 \times 14.021) \times 286,8/277,4 = 13.878 \text{ þús. kr.}.”$$

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 18. september 2003.

Kærandi framsendi greinargerðina til núverandi eigenda Karls F. Jóhannssonar og Bergljótar Aradóttur, sbr. orðsendingu hans 23. september 2003.

Umsögn um kæru þessa hefur ekki borist frá Sjóvá-Almennum tryggingum hf.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatnefnd hafa borist á liðnu ári óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í málinu með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 8. janúar 2003. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu fjármálaráðuneytisins til 31. október 2003.

Yfirfasteignamatnefnd gekk á vettvang hinn 8. október 2003 og skoðaði íbúðina í fylgd annars núverandi eigenda, Karls F. Jóhannssonar.

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

Lýsing fasteignar

Umrædd eign er 6-7 herbergja íbúð á 6. og 7. hæð í fjölbýlishúsi.

Á 6. hæð er samliggjandi stofa og borðstofa, vinnuherbergi, eldhús, hol, forstofusnyrtíng og fatageymsla. Veggir og loft í íveruherbergjum eru múrhúðuð og máluð en leirflísar á gólfum nema í vinnuherbergi, þar er fljótandi parket. Eldhús er í miðri íbúðinni, þar er nýleg eldhúsinnrétting, flísar á milli skápa, vönduð tæki og leirflísar á gólfi. Í holi eru leirflísar á gólfi og léttur stigi með furuþrepum upp á 7. hæð. Í forstofusnyrtíngu er loft plötuklætt en veggir og gólf flísalagt og stórir speglar á tvo vegu. Í fatageymslu eru leirflísar á gólfi og spegill á vegg.

7. hæð skiptist í hjónaherbergi, tvö svefnherbergi, baðherbergi, sjónvarpshol/gang og lítið þvottahús. Loft og flestir veggir eru múrhúðaðir og málaðir, en léttir skilveggir milli svefnherbergja barna. Á öllum svefnherbergjum er fljótandi parket á gólfum. Innbyggðir skápar eru í hjónaherbergi og á gangi. Baðherbergi er með flísar á gólfi og í hurðarhæð á veggjum. Þar er salerni, baðkar og vaskur og vaskborð með undirskápum. Í sjónvarpsholi og þvottahúsi eru leirflísar á gólfum.

Tvennar svalir eru á íbúðinni og henni fylgir sérgeymsla á 1. hæð. Gluggar á íbúðinni eru upphaflegir með tvöföldu gleri. Hurðir eru nýlegar, plastlagðar með viðarköntum og vönduðum skrám. Ofnar eru stálofnar með bakrennslislokum. Raflögn er góð og víða halogenljós í loftum.

Mikil sameign er í húsinu, m.a. fundarsalur með stórum svölum á 9. hæð, en leikfimisalur, þvottahús og hjóla- og vagnageymsla á 1. hæð.

Ástand íbúðarinnar er mjög gott og öll sameign snyrtileg.

Húsvarðaríbúð á 9. hæð í eigu húsfélagsins er skráð og metin sérstaklega og er ekki til umfjöllunar í úrskurði þessum.

Aðspurður tók eigandi fram að hann óskaði eftir að viðhalda kæru fyrri eiganda Vilhjálms H. Vilhjálmssonar. Samkvæmt kaupsamningi er Karl eigandi íbúðarinnar ásamt eiginkonu sinni Bergljótu Aradóttur. Afsal hefur ekki verið gefið út.

Karl upplýsti að þau hefðu keypt íbúðina á 18 m.kr. Hann benti jafnframt á ósamræmi í brunabótamati milli einstakra íbúða í húsinu samkvæmt lauslegri athugun sinni.

Hið kærða brunabótamat íbúðarinnar nemur 12.857.000 kr. miðað við vísitölu byggingarkostnaðar októbermánaðar 2002. Heildarendurskoðun á verðgrunni brunabótamats eftir að ákvörðun var tekin um „niðurstöðu endurmats” og getið er í

greinargerð Fasteignamats ríkisins leiddi til milli 4 og 5 % hækkunar á matinu, en hafði ekki áhrif á afstöðu núverandi eiganda.

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 enn fremur 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 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.“

Svo sem fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 3. september 2003 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. 19.800.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í október 2002.

ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat íbúðar nr. 0603 að Espigerði 2 í Reykjavík, fastanúmer 203-4167, telst hæfilega ákvarðað kr. 19.800.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í október 2002.

Pétur Stefánsson

Guðmundur Magnússon

Agnar Gústafsson