

Ár 2003, föstudaginn 31. október, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 58/2002 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 27. desember 2002 kærir Björn Vernharðsson, kt. 030854-3659, brunabótamat íbúðarhússins að Fannafold 75 í Reykjavík, fastanúmer 204-1339.

Í bréfi kæranda segir m.a.:

„Við erum ekki sátt við framlag Fasteignamats Ríkisins í þessu máli, því við erum að vísa til þess að afskriftir eru tvíteknar í brunabótamatinu, sem getur ekki samræmst neinum lögum eða viðskiptavenjum.

Við teljum að FMR hlunnfari okkur með þeirri leið að setja afskriftir í virðingu brunabótamats og ætlumst til þess að Brunabótamatið verði leiðrétt skv. 2. gr. Laga nr. 1994 um brunatryggingar en þar er skýrt tekið fram að Vátryggingarfjárhæð húseignar skv. 1. mgr. 1. gr. **Skuli nema fullu verði eignarinnar eftir virðingu.**

Það sem síðar kemur í sömu málsgrein er að matið skuli miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástand eignar að öðru leyti, þar kemur ekki fram afskrift.

En afskriftir falla undir 3. grein laga nr. 48 frá 1994, og það kemur skýrt fram í ræðu hæstvirts Viðskiptaráðherra, Valgerðar Sverrisdóttur á Alþingi þann 8. nóvember árið 2001 í umræðu um brunabótamat að „*framkvæmdin hafi alltaf verið þannig að gert var ráð fyrir afskriftum vegna aldurs þegar brunabætur voru greiddar út, enda er það í samræmi við meginreglur vátryggingarréttar*”. Þar vísar hæstvirtur ráðherra til þess að 15% reglan í 3. málsgrein laga nr. 48 frá 1994 séu afskriftir og hafi alltaf verið. Það er sú regla sem höfð er til hliðsjónar um afskriftir eigna sem væri til frádráttar ef eignir yrðu greiddar út en ekki endurreistar. Löggin er[u] alveg óbreytt frá fyrri útgáfu hvað frádrátt varðar vegna útborgunar eigna og því gildir það að afskriftir koma aðeins til greina, ef eignin er borguð út og ef rétt er gengið frá þessum málum á afskriftarhlutfallið að koma fram sérstaklega, en virðingin á að koma fram að fullu.

Því er Fasteignamati Ríkisins óheimilt að lækka virðingu um annað, en fram kemur í 2. málsgrein laga nr. 48 frá 1994, annað en þar klárlega stendur, sem er að: taka tillit til „aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti.” Hér er aðeins um frávík að ræða á almennu sliti annars vegar og endurnýjun hins vegar.

Afskriftir verður að fella undir 3. málsgrein og hafa þær sérstaklega í matinu og fella á niður 15% regluna um leið, því ekki geta báðar reglurnar verið gildar samtímis, vegna þess að 15% reglan er hrein afskriftarregla. Gefa verður upp brunabótamatið og afskriftarhlutfall sérstaklega, því þessi atriði hafa sitthvort gildið í tryggingunni.

Afskriftir koma aðeins til frádráttar ef húseignin er ekki endurbyggð eftir bruna.

Við eigendur eignarinnar að Fannafoldi 75, 112 Reykjavík getum ekki sætt okkur við að FMR gangi svona gróflega á okkar rétt og valdi okkur því að húseign okkar njóti ekki fullrar tryggingarverndar en á sama tíma hefur sú leið FMR að setja afskriftir inn í virðingu og síðan haft opna 15% afskriftarreglu valdið því að tryggingarfélögin hafa leyft sér það í tímum óvissu hækkað tryggingariðgjöldin, en veita ekki lengur fulla trygging[ar]vernd. FMR hefur því alls ekki gætt hagsmuna einstaklinga og fyrirtækja í þessu máli og valdið fólki ómældan skaða þegar veðhæfni eigna fólks og tryggingarvernd er stórlega tekið niður fyrir handvömm og skilningsleysi FMR á eðli brunatrygginga og brunabótaganna og þýðingu þess í þjóðfélaginu.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins og Tryggingamiðstöðinni hf. til umsagnar með bréfum dags. 9. janúar 2003.

Tryggingamiðstöðin vísaði á Íslandstryggingu sem vátryggjanda hússins og var erindið sent þangað með bréfi 23. janúar 2003.

Umsögn Íslandstryggingar er dagsett 24. febrúar 2002 (sic). Þar segir að vátryggjandi húseignar eigi enga aðild að beinni virðingu húseigna og sé því ekki aðili máls í ágreiningi húseiganda við Fasteignamat ríkisins né tengd stjórnvöld nema vátryggingarfélagið hafi sjálft gert athugasemdir við virðingu tiltekinnar húseignar og óskað endurmats. Íslandstrygging geri í þessu tilviki engar athugasemdir við matið, hvorki gagnvart húseiganda né Fasteignamati ríkisins.

Síðan segir í bréfinu:

„Íslandstrygging hf. telur að regla 2. mgr. 3. gr. laga um brunatryggingar, sem fjallar um 15% frádrátt vátryggjanda á brunabótum, sé ekki afskriftarregla svo sem haldið er fram af kæranda. Farist húseign í eldsvöða verða alltaf tiltekin verðmæti eftir svo sem lóð með byggingarétti og afborguðum gjöldum. Þá stendur yfirleitt fullbúinn grunnur eftir með tengingum vatns, rafmagns, síma o.s.frv. Grunnur húseignar er einmitt tiltekinn sem verðmæti sem meta skal inn í brunabótamat skv. d-lið 4. gr. reglugerðar nr. 809/2000. Þetta eru verðmæti sem tjónþoli á áfram og 15% reglunni er ætlað að mæta. Þess vegna er tekið fram í ofangreindri lagagrein að frádrætti þessum sé ekki beitt ef endurbygging er ekki heimil af skipulagsástæðum eða öðrum aðstæðum sem húseiganda er ekki sjálfrátt um. Í því tilfelli yrðu ofangreind verðmæti lítils eða einskyns (sic) virði og 15% frádrætti því ekki beitt.”

Umsögn Íslandstryggingar var kynnt kæranda með bréfi 26. febrúar 2003.

Kærandi skýrir sjónarmið sín nánar í bréfi 27. sama mánaðar og vitnar þar m.a. til laga um brunabótamat nr. 59/1907 og athugasemda með frumvarpinu.

Svarbréf Fasteignamats ríkisins er dags. 3. september 2003.

Þar segir m.a.:

„Kærandi telur að ekki sé kveðið á um afskriftir í 2. gr. 1. 48/1994 um brunatryggingar heldur sé það gert í 3. gr. sömu laga þar sem kveðið sé á um 15% frádrátt frá vátryggingarfjárhæð sé húseign ekki endurbyggð. Sú regla er að mati kæranda hrein afskriftarregla. Vísar hann því til stuðnings til ræðu viðskiptaráðherra á Alþingi árið 2001. Báðar reglurnar, þ.e. 2. og 3. gr. 1. 48/1994, geta ekki gilt samtímis. Að mati kæranda eigi afskriftir því eingöngu að koma til greina þegar eign sé greidd út í stað þess að ráðist sé í endurbyggingu, sbr. 3. gr. Taka þurfi sérstaklega fram hlutfall afskrifta í brunabótamati þar sem ekki eigi að draga afskriftir frá nema hús verði ekki endurbyggt eftir bruna.

Telur kærandi að Fasteignamati ríkisins sé óheimilt að lækka virðingu um annað en það sem kemur fram í 2. gr. 1. 48/1994 um brunatryggingar. Hún fjalli eingöngu um frávik á almennu sliti annars vegar og endurnýjun hins vegar.”

Þá er í bréfinu vísað til endurmats fasteignamats og brunabótamats í júní 2001 og rakín samskipti Fasteignamats ríkisins og kæranda.

Síðan segir í bréfinu:

„Með lögum nr. 34/1999 var gerð breyting á lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 m.a. á þá leið að taka skyldi tillit til afskrifta við ákvörðun brunabótamats. Endurmati brunabótamats var hrint í framkvæmd til þess að fylgja eftir þeirri lagabreytingu. Samræma þurfti mat hliðstæðra eigna áður en afskriftir voru settar á en Fasteignamat ríkisins tók við því hlutverki að ákvarða brunabótamat fasteigna árið 1994. Það tók við af dómkvöddum matsmönnum sem störfuðu í hverju sveitarfélagi. 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 settar á.

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*. Útreikningur afskrifta við brunabótamat er sú aðferð að taka tillit til þessara þátta. Ekki hefur verið deilt um hvort ákvæði þetta heimili afskriftir heldur ljóst að það kveður á um skyldu til þess. Hins vegar má nefna að fram hafa komið á Alþingi umræður um hvort ákvæðið ætti að vera í lögum eður ei. Árið 2001 var t.d. lagt fram frumvarp þess efnis að leggja ætti niður afskriftir við brunabótamat. Það frumvarp dagaði uppi og varð ekki að lögum. Meðan lögum um brunatryggingar er ekki breytt ber Fasteignamati ríkisins að reikna afskriftir við brunabótamat húseigna. Vakin er athygli á því að um skylduákvæði er að ræða en ekki heimildarákvæði.”

Þá er í bréfinu m.a. fjallað um kostnaðarkerfi Fasteignamats ríkisins, en loks 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.

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 26.985 þús. kr. á verðlagi í október 2002.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna húseignarinnar, Fannafold 75 í Reykjavík byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna, upplýsingum um eignina sem fengust við síðustu skoðun þann 30. nóvember 1992. 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 1988 og afskriftarár hið sama.

Afskriftir eru um 12% sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir byggingar í venjulegu viðhaldi. Afskrifað endurstofnverð (AEST) miðað við verðlag í október 2002 er 23.774 þús. kr.

Núgildandi brunabótamat vegna húseignarinnar er 27.370 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 er 286,8 stig. Í október 2002 var vísitala byggingarkostnaðar 277,4 stig.

Brunabótamat húseignarinnar er nú:

$$(23.774 + 0,10 \times 26.985) \times 286,8/277,4 = 27.370 \text{ þús. kr.}”$$

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

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 ráðuneytisins til 31. október 2003.

Yfirfasteignamatnefnd gekk á vettvang hinn 10. október 2003 og skoðaði íbúðina í fylgd eigenda Björns Ó. Vernharðssonar og Torfhildar Stefánsdóttur.

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

### **Lýsing fasteignar**

Umrædd eign er tvílyft einbýlishús með innbyggðri bílgeymslu á neðri hæð. Á efri hæð er stór stofa/borðstofa, eldhús með borðkrók, þvottahús/geymsla, hjónaherbergi, þrjú svefnherbergi, baðherbergi og gangur.

Í stofum og eldhúsi eru viðarþiljur (hlynur) í lofti, veggir múrhúðaðir og málaðir og flísar á gólfum. Arinn er í stofu og stór innrétting í eldhúsi. Í þvottahúsi eru loftplötur, veggir þiljaðir og flísar á gólfi. Í svefnálmum eru þilplötur í lofti og á veggjum en útveggir múrhúðaðir, og allt málað. Dúkur er á gólfum og skápar í svefnherbergi hjóna og einu barnaherbergi.

Á neðri hæð er gangur, forstofa snyrting og tvö herbergi, auk bílgeymslu. Veggir og loft er múrhúðað og málað og dúkur á gólfum nema í forstofu og á gangi, þar eru flísar á gólfum, svo og á þrepum stiga upp á efri hæð. Fataskápar eru í herbergjum.

Innangengt er í bílgeymslu. Hún er vel frágenginn, máluð, flísar á gólfi, hurð með sjálfvirkum opnara og stórir skápar. Lítil útgeymsla er undir palli.

Gluggar í húsinu eru furugluggar með tvöföldu gleri. Innihurðir eru spónlagðar með ljósum spæni (hlynur). Ofnar eru stálofnar með sjálfvirkum lokum.

Húsið er hraunað utan og bárujárn á þaki. Lítillega sér á múrhúð, einkanlega á svölum. Ástand hússins er í meginatriðum gott.

Skráð stærð hússins er 242,7 m<sup>2</sup> og byggingarár 1998.

Hið kærða brunabótamat dags. 16.11.2002 nemur kr. 25.237.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í nóvembermánuði 2002.

Í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 3. september 2003 er tekið fram að heildarendurskoðun hafi nú verið gerð á verðgrunni brunabótamatsins. Endurstofnverð húseignarinnar að Fannafold 75 sé nú 26.985 þús. kr. á verðlagi í október 2002, vísitala byggingarkostnaðar 277,4 stig, en afskrifað endurstofnverð (AEST) sé 23.774 þús. kr. á sama verðlagi. Með vísan til reiknireglu stofnunarinnar: Brunabótamat = (AEST + 0,10 x EST)

jafngildir þetta því að brunabótamat hússins hafi verið endurskoðað og sé  $(23.774 + 0,10 \times 26.985) \times 277,5 / 277,4 = 26.482$  þús. kr. miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í nóvember 2002, 277,5 stig þ.e. á sama verðlagi og hið kærða mat.

### **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.:

„Vatryggingarfjárhæð 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 frumþátta 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.”

Hið kærða brunabótamat fasteignarinnar nemur kr. 25.237.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í nóvembermánuði 2002.

Svo sem fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 3. september 2003 hefur heildarendurskoðun á verðgrundvelli brunabótamatsins farið fram eftir að ofangreint mat var ákveðið. Af bréfinu má ráða að brunabótamat eignarinnar hafi hækkað í u.þ.b. 26.482.000 kr. við þá endurskoðun miðað við sama verðlag, þ.e. nóvembermánuð 2002.

Svo sem einnig kemur fram í fyrrnefndu bréfi Fasteignamats ríkisins 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. Umfjöllun kæranda um afskriftir í brunabótamati er ítarlega svarað í áðurnefndu bréfi Fasteignamats ríkisins frá 3. september 2003, svo og í bréfi Íslandstryggingar frá 24. febrúar 2003.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinnar kærðu eignar, að brunabótamat hennar sé hæfilega ákvarðað kr. 28.500.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í nóvembermánuði 2002.

### ÚRSKURÐARORÐ

*Brunabótamat íbúðarhússins að Fannafold 75 í Reykjavík, fastanúmer 204-1339, telst hæfilega ákvarðað kr. 28.500.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í nóvembermánuði 2002.*

---

Pétur Stefánsson

---

Guðmundur Magnússon

---

Agnar Gústafsson