

Ár 2006, miðvikudaginn 22. mars, var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 20/2005 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 5. nóvember, 2005 kærir Gunnar Gunnarsson, kt. 240345-3909, nýtt brunabótamat tveggja fasteigna sinna í húseigninni nr. 14 við Hamraborg í Kópavogi, íbúðar 0205 með fastanúmer 206-1213 og íbúðar 0303 með fastanúmer 206-1216.

Í bréfi kæranda segir:

„Málsatvik eru þau að ég hef óskað eftir nýju brunabótamati á íbúðum þessum þar sem ég hef í framhaldi af kaupum á eignunum lagt í verulegan kostnað við endurbætur á íbúðunum, þar á meðal endurnýjað allar innréttingar, gólfefni, raflagnir, og aðrar lagnir. Ljóst er að verðmæti íbúðanna hefur aukist verulega vegna endurbóta þessara. Mér hefur borist tilkynning Fasteignamats ríkisins um nýtt brunabótamat og þar sem verulega lítil hækkun hefur orðið á brunabótamati íbúðanna við endurmat þrátt fyrir kostnaðarsamar endurbætur og þar sem ég er engan vegin sáttur við það mat hef ég óskað eftir rökstuðningi Fasteignamatsins vegna hins nýja brunabótamats. Í bréfi Fasteignamats ríkisins, dags. 16. september sl., kemur fram rökstuðningu þess fyrir hinu nýja brunabótamati á íbúðunum.“

Ennfremur segir í bréfinu:

„Með hliðsjón af því að í hinu nýja brunabótamati Fasteignamats ríkisins er ekki tekið tillit til verulegra og kostnaðarsamra endurbóta minna á íbúðunum í samræmi við ofangreind sjónarmið sem fram koma í rökstuðningi Fasteignamats ríkisins sé ég mig til knúinn að skjóta til Yfirfasteignamatnefndar ákvörðun um nýtt brunabótamat á framangreindum íbúðum. Í því sambandi vil ég benda á eftirfarandi:

Brunatrygging er til þess að eigandi fasteignar fái tjón sitt að fullu bætt ef til þess kemur að húseign hans skemmist af völdum bruna. Vátrygging er til hagsbóta fyrir eiganda húseignar og miðar að því að hann fái tjón sitt bætt að fullu, hann sé með öðrum orðum eins settur verði hann fyrir tjóni eins og hann var fyrir tjónsatburð.

Í 4. gr. reglugerðar nr. 809/2000 er talið upp til hvaða byggingarþátta og annarra þátta tillit skuli taka við ákvörðun brunabótamats eignar. Meðal þess sem þar er nefnt er fastar innréttingar, þ.á.m. lyftur, allar varanlegar lagnir, þ.á.m. vatns- og raflagnir, og venjulegt fylgifé fasteignar svo sem eldavélar og gólfefni sem tilsiðin hafa verið fyrir íbúðina.

Með vísan til þess að ljóst er að við endurmat á framangreindum íbúðum er ekki tekið tillit til þeirra atriða sem fram koma í 4. gr. reglugerðar nr. 809/2000 eða þeirra kostnaðarsömu endurbóta sem gerðar hafa verið á íbúðunum svo og með vísan til framanritaðs að öðru leyti leyfi ég mér að vísa máli þessu til Yfirfasteignamatnefndar og geri þá kröfu að brunabótamat á íbúðunum verði hækkað og ákvarðað í samræmi við ákvæði laga og reglugerða sem um þau mál gilda.

Þá leyfi ég mér jafnframt að gera athugasemd við það sem fram kemur í rökstuðningi Fasteignamats ríkisins að bifreiðageymsla, sem er undir íbúðum í Hamraborg, sé ein matseining og virði hennar sé ekki hluti af mati íbúðanna. Er athugasemdin á því byggð að samkvæmt afsali fyrir íbúðunum fylgir hverri íbúð tilheyrandi hlutdeild í yfirbyggðri bifreiðageymslu. Er hlutur allra íbúðanna í bifreiðageymslunni samtals 83% en hlutur Kópavogsbjar 17%.“

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins og Vátryggingafélagi Íslands hf. til umsagnar með bréfum dags. 22. desember, 2005.

Í svarbréfi Fasteignamatís ríkisins dags. 27. janúar 2005 (sic) segir:

„Í kærubréfinu til nefndarinnar, dags. 5. nóvember sl., kemur fram að kærandi hafi óskað eftir nýju brunabótamati íbúðanna þar sem verulegar endurbætur hafi farið þar fram. Þar á meðal hafi allar innréttingar, gólfefni, raflagnir og aðrar lagnir verið endurnýjaðar. Endurmat stofnunarinnar hafi leitt til óverulegrar hækkunar brunabótamats og því telji kærandi að ekki hafi verið tekið tillit til hinna verulegu og kostnaðarsömu endurbóta og því sé ákvörðun stofnunarinnar kærð til yfirfasteignamatísnefndar.

#### **Málsástæður, málsmeðferð o.fl.**

Beiðni um brunabótamat eignarinnar barst Fasteignamati ríkisins 22. júlí sl. og fór skoðun fram 8. ágúst sl. Tilkynning um brunabótamat var send kæranda sama dag.

Stofnuninni barst bréf kæranda, dags. 9. september sl., þar sem óskað er eftir rökstuðningi ákvörðunar brunabótamats. Í bréfinu kemur fram að undir húseigninni Hamraborg 14 sé bifreiðageymsla og samkvæmt afsali fylgi íbúðunum hlutdeild í yfirbyggðri bifreiðageymslu. Hluttur allra íbúðanna í bifreiðageymslunni sé samtals 83% en hluttur Kópavogsbæjar 17% en svo virðist sem við ákvörðun brunabótamats sé ekki tekið tillit til þessa. Kærandi setur því fram þá fyrirspurn hvers virði bifreiðageymsla sé skv. brunabótamati og hvort hluttur framangreindra íbúða kæranda í bifreiðageymslunni sé inni í brunabótamati eignanna.

Jafnframt tekur kærandi fram í bréfi sínu að hann hafi lagt í stórfelldar endurbætur á íbúðunum og skipt um nánast allt sem hægt sé að skipta um en honum virðist sem ekkert tillit sé tekið til þess í ákvörðun stofnunarinnar um nýtt brunabótamat og sé brunabótamatið langt frá markaðsvirði íbúðanna.

Með bréfi, dags. 16. september sl., var kæranda kynntur rökstuðningur stofnunarinnar. Í bréfinu er tekið fram að öll bifreiðageymslan sé ein matseining og virði hennar sé ekki hluti af mati íbúðanna. Markmið brunabótamats sé að finna vátryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma sem virðing fer fram. Skuli það 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, sbr. 1. mgr. 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994. Þegar húseign er metin til brunabótamats er upplýsinga aflað, af uppdráttum og frá viðkomandi sveitarfélagi, en einnig við skoðun á eigninni eða samkvæmt upplýsingum eiganda, svo sem um gerð og gæði innréttinga o.þ.h. Þessar upplýsingar séu færðar inn í matskerfi stofnunarinnar og nýttar við útreikning brunabótamats. Við ákvörðun á afskriftum, þ.e. þegar tekið er tillit til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti, sé gengið út frá því í matskerfi stofnunarinnar og verklagsreglum sem hún hefur sett sér, að hverri húseign sé almennt vel viðhaldið, sem þýði að reiknað sé með að tilteknum þáttum húseignarinnar sé haldið við á ákveðnu árabili. Viðhald felist t.d í því að gólfefni og innréttingar séu endurnýjaðar með sambærilegu efni eftir u.þ.b. 15 til 20 ár, þakefni eftir u.þ.b. 40 ár o.s. frv. Endurnýjun slíkra þátta er því innbyggð í afskriftarlíkanið. Ef hinsvegar eru gerðar viðbætur eða endurbætur þá hafi þær áhrif á verðmæti húseignarinnar og jafnframt áhrif á brunabótamat hennar. Endurbætur hafi í för með sér að gæði húseignarinnar aukast, t.d. ef gegnheilt harðviðarparket kemur í stað gólfduks svo dæmi sé tekið. Af framansögðu megi því vera ljóst að sá kostnaður sem íbúðareigendur hugsanlega standa skil á vegna endurnýjunar og endurbóta tiltekinnar fasteignar leiðir ekki sjálfkrafa til samsvarandi hækkunar á brunabótamati hennar. Þá kemur fram að markaðsverðlagning húss, þar sem verð ræðst af framboði og eftirspurn, kemur ekki fram í brunabótamati. Almennt megi segja að brunabótamat sambærilegra húsa sé svipað óháð staðsetningu þeirra enda taki brunabótamat einungis til húseignarinnar en ekki til lóðar. Brenni eign standi tjonþolar frammi fyrir tjonamati viðkomandi tryggingarfélags sem sé uppbyggt á sambærilegan hátt og mat stofnunarinnar.

Kærandi vísaði málinu til yfirfasteignamatísnefndar með bréfi, dags. 5. nóvember sl. Í bréfinu kemur fram að kærandi hafi óskað eftir nýju brunabótamati íbúðanna en í framhaldi af kaupum á eignum og hafi lagt í verulegan kostnað við endurbætur þ.á.m. endurnýjun allra innréttinga, gólfefna, raflagna og annara lagna. Verðmæti íbúðanna hafi því aukist verulega en hækkun brunabótamats íbúðanna við endurmat hafi verið verulega lítil. Í hinu nýja brunabótamati sé ekki tekið tillit til hinna verulegu og kostnaðarsömu endurbóta því sé ákvörðun stofnunarinnar

kærð til yfirfasteignamatsefnar. Kærandi segir brunatryggingu vera til þess að eigandi fasteignar fái tjóns sitt að fullu bætt ef til þess kemur að húseign hans skemmist af völdum bruna. Vátrygging sé til hagsbóta fyrir eiganda húseignar og miðar að því að hann fái tjón sitt bætt að fullu, hann sé eins settur verði hann fyrir tjóni eins og hann var fyrir tjónsatburð. Þá vísar kærandi til 4. gr. reglugerðar nr. 809/2000 þar sem talið er upp til hvaða byggingarþátta og annara þátta skuli taka mið af við ákvörðun brunabótamats. Þar sé meðal annars nefnt fastar innréttingar þ.á.m. lyftur, allar varanlegar lagnir, þ.á.m. vatns- og raflagnir og venjulegt fylgifé fasteignar svo sem eldavélar og gólfefni sem tilsniðin hafi verið fyrir íbúðina, en kærandi telur ekki hafa verið tekið til framangreindra atriða við ákvörðun brunabótamatsins. Jafnframt gerir kærandi athugasemd við að bifreiðageymsla sem undir íbúðunum sé ein matseining og virði hennar sé ekki hluti af mati íbúðanna en athugasemdina byggir kærandi á því að samkvæmt afsali fyrir íbúðunum fylgi tilheyrandi hlutdeils í yfirbyggði bifreiðageymslu, hlutur allra íbúðanna í bifreiðageymslunni sé samtals 83% en hlutur Kópavogsbæjar 17%.

Með vísan til athugasemda kæranda um að brunabótamatsvirði bifreiðageymslunnar sé ekki hluti af brunabótamati íbúðarinnar er tekið fram að bifreiðageymslan er sér matshluti (nr. 14, fastanr. 206-1402). Sú skráning byggir á eignaskiptayfirlýsingu frá 9. júní 1975 og fylgir bifreiðageymslan íbúðum (matseiningum) í nokkrum matshlutum á lóðinni auk þess að vera að hluta í eigu Kópavogsbæjar. Sú skipan mála gerir það að verkum að skrá verður bifreiðageymsluna sem sér matshluta og meta sérstaklega. Brunabótamat bifreiðageymslunnar er í dag 201.050 þús.kr.

Auk þessa tilheyrir sameiginlegt geymslurými, sem er sér matseining (fastanr. 225-1023), þeim íbúðum sem hér um ræðir. Sá matseining er skráð í eigu húsfélaga að Hamraborg 14, Hamraborg 16 og að Hamraborg 38. Brunabótamat geymslunnar er 9.800 þús.kr.

### **Matsreglur stofnunarinnar**

Brunabótamat eignanna að Hamraborg 14 í Kópavogi er grundvallað á kostnaðarmatskerfi Fasteignamats ríkisins. Matsaðferðin byggir á samanburði við viðmiðunarhús eða líkön fyrir hinar ýmsu húsgerðir. Þegar eign er tekin til mats er valið líkan sem er sem líkast því er meta skal og því síðan breytt og aðlagð að matsverkefninu. Hvert líkan er byggt upp af fjölda byggingarhluta, sem eru mismunandi eftir gerð og gæðum byggingarinnar. Við val á byggingarhlutum reiknast magn hvers byggingarhluta út frá magntölum. Stærðir, s.s. séreignarflatarmál og sameignarflatarmál, eru fengnar úr skráningartöflu mannvirkis auk upplýsinga um gæði og ástand og magn ýmissa þátta, svo sem innréttinga og hreinlætistækja, sem aflað er við skoðun.

Mat á kostnaði er skipt í tvo þætti; annars vegar á kostnaði sem nær til allra sameignarþátta byggingarinnar, t.d. burðarvirkja, útveggja o.þ.h. og frágangs sameiginlegra rýma, og hins vegar kostnaði sem tilheyrir séreignarþáttum einstakra matseininga og frágangi á þeim. Kostnaði vegna sameignarþátta er síðan skipt niður á séreignir í húseigninni eftir útreiknuðum hlutfallstölum.

### Matsformúlu

Samtala kostnaðar byggingarhluta er endurstofnverð (EST), en það er áætlaður heildarendurbyggingarkostnaður húseignar, án lóðarverðs og tengigjalda og án kostnaðar vegna lóðarfrágangs. Endurstofnverð miðast ætíð við byggingarvísitölu októbermánaðar síðastliðins árs.

Afskriftir eru um 17% sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir byggingar í venjulegu viðhaldi.

Matsreglur Fasteignamats ríkisins gera ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemi 10% af endurstofnverði.

Brunabótamat breytist mánaðarlega í samræmi við vísitölu byggingarkostnaðar útgefinni af Hagstofu Íslands. Í útreikningum verður miðað við verðlag í ágúst 2005 þ.e. þegar ákvörðun stofnunarinnar er tekin. Í október 2004 var vísitala byggingarkostnaðar 302,3 stig en í ágúst 2005 312,9 stig.

Hið kærða brunabótamat er grundvallað á eftirfarandi reikningsformúlu:

$$\text{Brunabótamat} = (\text{AEST} + 0,10 \times \text{EST}) \times 312,9/302,3$$

Upplýsingar varðandi íbúð 0205, fastanr. 206 1213

Hamraborg 14 í Kópavogi er steipt 6 hæða fjölbýlishús, en íbúðin sem hér um ræðir er á 2. hæð. Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna fasteignarinnar er byggð á upplýsingum um framangreindar eignir sem skráðar eru í Landskrá fasteigna og upplýsingum um eignina sem fengust við síðustu skoðun 8. ágúst sl. Byggingarár íbúða er skráð 1977.

Endurstofnverð (EST) :	9.666 þús.kr.
Afskrifað endurstofnverð (AEST):	7.987 þús.kr.
Hið kærða brunabótamat frá ágúst 2005:	9.267 þús.kr.

Brunabótamat fyrir íbúðina reiknast á eftirfarandi hátt:  
 $(7.987 + 0,1 \times 9.666) \times 312,9 / 302,3 = \underline{9.267 \text{ þús. kr.}}$

Upplýsingar varðandi íbúð 0303, fastanr. 206 1216

Hamraborg 14 í Kópavogi er steipt 6 hæða fjölbýlishús, en íbúðin sem hér um ræðir er á 3. hæð. Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna fasteignarinnar er byggð á upplýsingum um framangreindar eignir sem skráðar eru í Landskrá fasteigna og upplýsingum um eignina sem fengust við síðustu skoðun 8. ágúst sl. Byggingarár íbúða er skráð 1977.

Endurstofnverð (EST) :	10.366 þús.kr.
Afskrifað endurstofnverð (AEST):	8.593 þús.kr.
Hið kærða brunabótamat frá ágúst 2005:	9.967 þús.kr.

Brunabótamat fyrir íbúðina reiknast á eftirfarandi hátt:  
 $(8.593 + 0,1 \times 10.366) \times 312,9 / 302,3 = \underline{9.967 \text{ þús. kr.}}$

Að öðru leyti er vísað til þess sem fram kemur í rökstuðningi stofnunarinnar í bréfi til kæranda, dags. 16. september sl.“

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 2. febrúar 2006.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 22. febrúar 2006 og skoðaði fasteignina í fylgd eiganda, Gunnars Gunnarssonar. Á vettvangi mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara Yfirfasteignamatsnefndar, Friðþjófi Sigurðssyni. Vátryggingarfélag Íslands hf upplýsti í tölvupósti hinn 20. febrúar, 2006, að félagið myndi ekki senda fulltrúa til vettvangsgöngunnar.

## Lýsing fasteignar

Íbúð 0205 er tveggja herbergja íbúð á 2. hæð, skráð stærð 71,2 m<sup>2</sup>.

Íbúðin skiptist í anddyri/gang, eldhús, stofu, svefnherbergi og baðherbergi. Veggir og loft eru múrhuðud og máluð, en veggfóður eða dúkur á baði. Fljótandi parket er í stofu og á gangi, en dúkur eða korkur á öðrum gólfum. Eldhúsinnrétting er nýuppgerð

og nýjar flísar á milli skápa. Stór fataskápur með nýjum hurðum er í svefnherbergi, nýr skápur í anddyri og húlklílar í loftkverkum. Vaskur og salerni á baði er nýtt og lítill skápur yfir vaski. Hurðir í íbúðinni eru nýjar, málaðar spjaldahurðir í upphaflegum körmum. Hitalögn er með nýjum ofnlökum og raflögn er mikið endurnýjuð og með nýjum innstungum og slökkvurum. Gluggar eru úr furu með nýju K-gleri. Smávegis rakaskemmd er í svefnherbergi.

Íbúðin hefur, eins og að framan segir, verið mikið endurnýjuð og er ástand hennar í meginatriðum mjög gott. Íbúðinni fylgir sérgeymsla sem gengið er í úr sameiginlegum stigagangi á hæðinni. Stærð geymslunnar er ekki innifalin í skráðri stærð íbúðarinnar að sögn eiganda.

Stórar svalir fylgja íbúðinni.

Íbúð 0303 er á 3. hæð, skráð tveggja herbergja íbúð en innréttuð sem þriggja herbergja íbúð. Skráð stærð hennar er 78,6 m<sup>2</sup>. Íbúðin er nýuppgerð á sama hátt og íbúð 0205 og frágangur að öllu sambærilegur.

Bílageymsla á jarðhæð er sérstakur matshluti og hlutdeild í henni er ekki innifalin í mati íbúðanna.

## 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 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 og vélavinnu nema í þeim tilvikum að húseign sé gölluð eða skemmd að einhverju eða öllu leyti.“

Hið kærða brunabótamat íbúðar 0205 nam 9.267 þús. kr. og mat íbúðar 0303 nam 9.967 þús. kr. miðað við ágúst 2005.

Yfirfasteignamatsnefnd vill benda á að ýmis kostnaður er 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.

Vettvangskönnun leiddi í ljós að fasteignirnar 0205 og 0303 í húseign nr. 14 við Hamraborg hafa verið mikið endurnýjaðar. Kærandi lét nefndinni í té málsettan

uppdrátt af íbúð 0205. Samkvæmt útreikningum nefndarinnar reyndist skráð stærð íbúðarinnar 71,2 m<sup>2</sup> innifela sérstæða 5,6 m<sup>2</sup> geymslu á hæðinni, sem gengið er í af stigagangi. Það er skoðun nefndarinnar að núgildandi brunabótamat endurspegli ekki sem skyldi gagngerar endurbætur sem farið hafa fram á íbúðunum á undanförunum mánuðum, þrátt fyrir skoðun af hálfu Fasteignamats ríkisins hinn 8. ágúst s.l.

Hvað varðar hlutdeild kæranda í bifreiðageymslu, virðist vera ljóst að hér er um sjálfstæðan matshluta að ræða (nr. 14, fastanúmer 206-1402) með sjálfstæðu brunabótamati. Brunabótamat bifreiðageymslu er skv upplýsingum FMR 201.050 þús. kr. og endurspeglast því ekki í brunabótamati íbúða kæranda.

Það er mat Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af gerð, aldri, endurnýjun og ástandi hinnar kærðu eignar, að brunabótamat íbúðar 0205 sé hæfilega ákvarðað 10.200 þús. kr. og íbúðar 0303 sé hæfilega ákvarðað 11.300 þús. kr., miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og byggingarkostnað í ágúst 2005.

### ÚRSKURÐARORÐ

*Brunabótamat íbúðar 0205 verði 10.200 þús. kr.*

*Brunabótamat íbúðar 0303 verði 11.300 þús. kr.*

*Matið miðast við verðlag í ágúst 2005*

*Brunabótamat bifreiðageymslu er sjálfstæður matshluti með sjálfstætt brunabótamat og kemur því ekki inn í brunabótamat íbúðanna.*

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Andrés Svanbjörnsson