

Ár 2003, föstudaginn 31. október, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 46/2002 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 22. nóvember 2002 kærir Grétar Eiríksson, kt. 011255-4349, brunabótamat húseignanna Fornastekks 10 í Reykjavík, og Hjarðarlands 2 í Mosfellsbæ í eigu Gler og lása – Trésm. G-Útkþj. ehf., kt. 411292-2239.

Í bréfi kæranda segir:

„Ég er ekki sáttur við niðurstöðu endurmats, það mat er ég kærði til Fasteignamats ríkisins vegna brunabótamats á umræddum fasteignum.“

Kæra þessi var meðhöndluð sem tvö sjálfstæð mál og fjallar úrskurður þessi eingöngu um brunabótamat Hjarðarlands 2 í Mosfellsbæ, fastanr. 208-3696.

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins og Vátryggingafélagi Íslands hf. til umsagnar með bréfum dags. 28. nóvember 2002.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins dags. 24. júní 2003 segir m.a.:

„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. Brunabótamati er því ekki ætlað að endurspegla söluverðmæti fasteignar heldur byggingarkostnað.

Fyrir breytingu sem gerð var á lögnum 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 vátrygging 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 vátrygging 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 01 0101 að Hjarðarlandi 2 Mosfellsbæ, fastanr. 208-3696 nú 30.872 þús kr. á verðlagi í október 2002.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna ofangreindrar húseignar[-----],byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna, upplýsingum um eignina sem fengust við síðustu skoðun þann 3. október 1991.

Byggingarár eignarinnar er skráð 1984 og afskriftarár hið sama.

Afskriftir eru um 14 % sem er í samræmi við afskriftarreglur fyrir þessar tegundir byggingar í venjulegu viðhaldi. Afskrifað endurstofnverð (AEST) miðað við verðlag í október 2002 er 26.589 þús. kr.

Núgildandi brunabótamat vegna húseignarinnar er 30.553 þús. kr. Brunabótamat er fundið út á sambærilegan hátt og í endurmatinu 2001 og er reikningsformúlan eftirfarandi:

$$\text{Brunabótamat} = (\text{AEST} + 10\% \times \text{EST}) \times 285,6/277,4$$

Matsreglur Fasteignamats ríkisins gera ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemi 10% af endurstofnverði. Hlutfallið 285,6/277,4 er breyting á vísitölu byggingarkostnaðar frá október 2002 til júní 2003. Vísitalan í júní 2003 var 285,6 stig. Í október 2002 var vísitala byggingarkostnaðar 277,4 stig.

Brunabótamat húseignarinnar er nú:

$$(26.589 + 0,10 \times 30.872) \times 285,6/277,4 = 30.553 \text{ þús. kr.}.$$

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 26. júní 2003.

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

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd 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.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 15. október 2003 og skoðaði íbúðina í fylgd kæranda Grétars Eiríkssonar og leigjanda Péturs I. Péturssonar og Karitasar Skarphéðinsdóttur Neff.

Á vettvangi mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara Yfirfasteignamatsnefndar Friðþjófi Sigurðssyni.

### **Lýsing fasteignar**

Umrædd eign er einbýlishús á tveimur hæðum, steypt neðri hæð en timbur efri hæð. Auka íbúð hefur verið innréttuð á neðri hæð, en tvöföld bílgeymsla og eitt herbergi er í öðrum enda hæðarinnar. Stór íbúð er á efri hæð.

Íbúð á efri hæð skiptist í stóra stofu/borðstofu, eldhús með borðkrók. Þvottahús, litla snyrtingu, svefnherbergisgang, baðherbergi, þrjú svefnherbergi og lítið aukaherbergi. Veggir og loft í íveruherbergjum á hæðinni eru plötuklædd og máluð. Í stofum, svefnherbergjum og gangi er fljótandi parket á gólfum, korkur á eldhúsi en flísar á þvottahúsi og snyrtingu. Baðherbergi er flísalagt í hólf og gólf. Í eldhúsi er stór eldhúsinnrétting, skápar í svefnherbergjum og við vask á baði. Í baðherbergi er vaskur, salerni, baðkar, bidet og sturta. Gluggar á hæðinni eru úr oregon pine með tvöföldu gleri en án sólbekkja. Hurðir eru spónlagðar og með góðum skrám. Ofnar eru stálofnar með sjálfvirkum lokum.

Aukaíbúð á neðri hæð skiptist í stofu, hjónaherbergi, svefnherbergi, lítið barnaherbergi, eldhús, baðherbergi/þvottahús, gang og forstofu. Veggir og loft eru máluð en veggdúkur á baðherbergi. Á stofugólfi og gólfi í hjónaherbergi og svefnherbergi er

fljótandi parket. Í eldhúsi, barnaherbergi og gangi er korkur á gólfum en flísar á baðherbergis- og forstofugólfi. Eldhúsinnrétting er fremur lítil. Skápar eru í svefnherbergi og gangi. Hurðir í íbúðinni eru sléttar og málaðar, en gluggar úr furu með lausum fögum úr oregon pine.

Í suðaustur enda neðri hæðar er forstofa og hol ásamt stiga upp á efri hæð, svo og tvöföld bílgeymsla og aukaherbergi inn af henni. Veggir og loft eru máluð en flísar á gólfi í forstofu og holi.

Bílgeymslan er tvöföld, vel frágengin með dúk á gólfi. Tvær hurðir á brautum eru fyrir bílgeymslunni og önnur með sjálfvirkum opnara. Aukaherbergi inn af bílgeymslu er málað og dúkur á gólfi og hurð spónlögð.

Timburhæð hússins er standklædd „en þá to” með gagnvörðu efni og máluð.

Ástand hússins er gott.

Skráð stærð hússins er 318,1 m<sup>2</sup> og byggingarár 1984.

Hið kærða brunabótamat dags. 20.11.2002 nemur 28.779.000 kr. miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í nóvember 2002.

Í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 24. júní 2003 kemur fram að heildarendurskoðun hefur nú farið fram á verðgrunni brunabótamatsins. Endurstofnverð (EST) hússins sé nú áætlað 30.872 þús. kr. en afskrifað endurstofnverð (AEST) 26.589 þús. kr., hvort tveggja verðlag í október 2002, byggingarvísitala 277,4 stig. Reikniformúla Fasteignamats ríkisins er eins og fram kemur í bréfinu.

Brunabótamat = (AEST + 0,10 x EST).

Þetta jafngildir því að brunabótamat hússins hafi verið endurákvarðað þannig:

$(26.589 + 0,10 \times 30.872) \times 277,5/277,4 = 29.675$  þús. kr. á verðlagi í nóvember 2002, byggingarvísitala 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 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 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.”

Svo sem fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 24. júní 2002 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. 32.000.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í nóvember 2002.

### ÚRSKURÐARORÐ

*Brunabótamat húseignarinnar Hjarðarlandi 2 í Mosfellsbæ, fastanúmer 208-3696, telst hæfilega ákvarðað 32.000.000 kr. miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í nóvember 2002.*

---

Pétur Stefánsson

---

Guðmundur Magnússon

---

Guðný Björnsdóttir