

Ár 2002, föstudaginn 28. júní 2002, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 153/2001 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 16. október 2001 kæra Hilmar Sigurðsson kt. 221063-3339 og Hrafnhildur Brynja Stefánsdóttir kt. 260569-4659, eigendur hússins að Hverfisgötu 6a, Hafnarfirði brunabótamat húss síns nr. 01 0201, fastanúmer 207-6375.

Í bréfi kæranda segir:

“Hér með óskum við eftir endurskoðun á brunabótamati því sem gildi tók 15. september sl. fyrir húseign okkar að Hverfisgötu 6a í Hafnarfirði. Eftir að við keyptum eignina og fengum afhenta í árslok 2001, óskuðum við eftir því við FMR að fram færi endurmat á brunabótamati eignarinnar. Það var síðan gert þegar Björgvin Jóhannsson kom á vegum FMR og skoðaði eign okkar þ. 5. mars sl. Skv. mati hans, var brunabótamat eignarinnar þ. 05.03.2001 12.039.000 krónur. Við endurmatið sem tók gildi þ. 15. september sl. er brunabótamat hússins (sic) komið í 9.540.000. Á sex mánuðum hefur því brunabótamat eignarinnar lækkað um rétt tæpar 2,5 m. Því gerum við þá kröfu að það mat sem sannarlega fór fram á eigninni þ. 5. mars í ár verði látið standa, enda treystum við því að það sé unnið af fagmanni FMR og að á þeim tíma voru ljósar allar forsendur lagabreytinga frá 1999 við brunabótalög 48/1994. Mat unnið við skoðun eignarinnar hlýtur að vera eðlilegara og taka tillit til endurbóta og viðhalds sem fram hefur farið á eigninni á undanförunum árum. Við væntum þess að þessi kæra okkar hljóti skjóta meðferð og fallist verði á hvað okkur finnst, mjög sanngjarna kröfu um að mat manna á húsi okkar standi umfram mat reiknilíkana.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags. 22. nóvember 2001.

Í svarbréfi stofnunarinnar dags. 14. janúar 2002 segir m.a.:

“Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 er kveðið á um í 2. mgr. 2. gr. að markmið brunabótamats sé að finna váttryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma sem virðing fer fram og það skuli 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. Ýmis kostnaður við nýbyggingu húss kemur ekki fram í brunabótamati þar sem sá kostnaður fellur ekki til við endurbyggingu húss eftir eldsvoða, en það eru til að mynda, gatna-gerðargjöld, tengigjöld lagnir utanhúss og kostnaður vegna lóðar.”

“Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna hinnar kærðu húseignar að Hverfisgötu 6A í Hafnarfirði byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna auk upplýsinga um eignina sem fengust við síðustu skoðun hennar sem var 5. mars 2001...”

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 24. janúar 2002.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd barst á síðasta ársfjórðungi 2001 óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem fyrir lágu um s.l. áramót með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 28. desember 2001 með vísan til 34. gr laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 30. júní 2002 með bréfi 2. janúar 2002.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 15. mars sl og skoðaði fasteignina í fylgd eigenda.

Á vettvangi mættu nefndarmennirnir Guðmundur Magnússon, Agnar Gústafsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara Yfirfasteignamatsnefndar Friðþjófi Sigurðssyni.

## Lýsing fasteignar

Byggingarár húss er skráð 1930 (1929) og byggingarefni er steinn og timbur. Húsið er einbýlishús. Kjallari og gólf 1. hæðar eru úr steinsteypu. Í kjallara er farið um viðarstiga, viður er einnig á ganggólfi. Í kjallaranum er (leik-)herbergi og baðherbergi þar sem er þvottavél, en gólfið með mósaikflísum. Á hæð hússins er anddyri með steinflísum, eldhús (opið) með korki á gólfi og síðan samliggjandi stofa og borðstofa. U.þ.b. 2ja ára trépullur liggur úr borðstofu, um 20m<sup>2</sup>, með stiga niður í garðinn. Viðarþiljur eru á stofuveggjum og teppi á steinsteypu gólfi. Í risi eru tvö herbergi sem eru nýtt sem svefnherbergi, máluð fura á veggjum og teppi á gólfum, viðarstigi af hæð upp í ris. Húsið mun hafa verið gagngert endurbætt fyrir u.þ.b. 15 árum, sbr. nánari lýsingu í kærubréfi. Eigendur áréttuðu við vettvangsgönguna að þeir telji að brunabótamat það er var í gildi fyrir endurmat sé nærri lagi en síst of hátt og að endurmatið sé of lágt miðað við raunkostnað endurbyggingar hússins ef tjón yrði af völdum bruna.

Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 segir í 2. gr.

“Vátryggingarfjárhæð húseignar skv. 1. mgr. 1gr. 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 byggingarluta 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. 9.540.000,-, miðað við 15. júní 2001.

Svo sem fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 14. janúar 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.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að krafa eigenda um að brunabótamat húseignar þeirra hækki í kr. 12.039.000,- sé réttmæt og er þá miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í marsmánuði 2001.

*“ÚRSKURÐARORÐ*

*Brunabótamat húseignarinnar Hverfisgata 6a, Hafnarfirði, skal vera kr. 12.039.000,- miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í marsmánuði 2001.”*

---

Guðmundur Magnússon

---

Andrés Svanbjörnsson

---

Agnar Gústafsson