

Ár 2001, miðvikudaginn 7. mars, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 11/2000 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Með bréfi dags. 7. desember 2000 kærði Erla Bjarnadóttir, kt. 251046-2209, brunabótamat íbúðar sinnar að Leirubakka 34, Reykjavík.

Í bréfi kæranda segir:

“Ég undirrituð óska eftir að yfirfasteignamatsnefnd hækki brunabótamat á íbúð minni að Leirubakka 34, 109 Reykjavík, sem ég tel að ætti að vera nálægt kr. 120 þúsund pr. fermetra en ekki kr. 103 þúsund. Hjálagt eru útskriftir yfir tvær íbúðir, önnur byggð árið 1973, flatarmál 97,9 fermetrar, brunabótamat kr. 118,325,00 pr. fermetra, hin byggð árið 1986, flatarmál 83,1 fermetri, brunabótamat kr. 117,220,00 pr. fermetra. Íbúð mín að Leirubakka 34 er tveggja ára, í sex íbúða húsi, þar sem allar íbúðir hafa sér inngang og er veðhæfni hennar töluvert mikið lægra en þessarra 14 og 27 ára gömlu blokkaríbúða, og þar af ekki jafn seljanleg, flestir kaupendur þurfa jú að fullnýta láns möguleika sína.”

Yfirfasteignamatsnefnd skoðaði eignina föstudaginn 26. janúar 2001. Mætt voru af hálfu kæranda Erla Bjarnadóttir og Hreiðar Svavarsson. Umrædd íbúð er á 1. hæð í sex íbúða húsi. Íbúðin skiptist í anddyri, gang, eldhús, baðherbergi, 2 svefnherbergi og samliggjandi stofu og borðstofu. Steinflísar eru á gólfum í anddyri og baðherbergi en parket á öðrum gólfum. Veggir í baðherbergi eru flísalagðir í loft og frágangur allur vandaður. Íbúðinni fylgir sérgeymsla inn af sameiginlegri hjóla- og vagnageymslu. Stærð íbúðarinnar er skráð 97,1 fermetri í fasteignamati. Byggingarár 1998.

Eigendur tóku fram að kæra þeirra væri tilkomin vegna lánamöguleika út á íbúðina, en brunabótamat hennar væri að þeirra mati lágt í samanburði við sambærilegar íbúðir.

Leitað var umsagnar Fasteignamats ríkisins og viðkomandi tryggingarfélag Sjóvá-Almennra um erindi kæranda. Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins dags. 25. janúar 2001 segir m.a.

“Í kærubréfi hennar kemur fram að hún telji að brunabótamat íbúðar hennar, sem er tveggja ára í sex íbúða húsi, eigi að vera nálægt 120.000 kr. pr. fermetra, en það sé aðeins 103.000 kr. pr. fermetra. Máli sínu til stuðnings vísar hún til meðfylgjandi söluyfirlita tveggja blokkaríbúða, 14 og 27 ára gamalla, þar sem fram kemur að brunabótamat þeirra er rúmlega 117.000 kr. og 118.000 kr. pr. fermetra.

Af því tilefni er bent á að sameignarrými húsa framangreindra blokkaríbúða er mun meira en sameignarrými húss þeirrar íbúðar sem hér um ræðir. Auk þess eru 20% af heildarsameign sem fylgir annarri viðmiðunaríbúðinni og 27,1% af heildarsameign sem fylgir hinnari, en ekki nema 3,3% af heildarsameign sem fylgir þeirri íbúð sem kæran lýtur að. Af þessu leiðir að fermetraverð á séreign viðmiðunaríbúðanna verður hærri.

Jafnframt er tekið fram að á síðasta ári voru samþykkt lög nr. 34/1999 um breytingu á lögum um brunatryggingar nr. 48/1994, sem marka breytta aðferðarfræði við ákvörðun brunabótamats. Hún felst í því að við ákvörðun brunabótamats fasteignar skuli taka tillit til afskrifta með hliðsjón af aldri, slit, viðhaldi og ástandi eignar.”

Engin umsögn barst frá Sjóvá-Almennum.

Umsögn Fasteignamats ríkisins var send Erlu Bjarnadóttur til kynningar. Í bréfi hennar 12.02.2001 segir:

“Ég undirrituð, eigandi að eignarhluta 0101 að Leirubakka 34, 109 Reykjavík, get ekki sætt mig við svo lágt brunabótamat á eign minni (ca. 10.080.000), sem er nánast ný, fullkláruð eign.

Ég sendi ykkur fasteignamatsgerðir frá tveimur virtum fasteignasölum, sem telja markaðsverð eignarinnar vera 12.700.000 – 12.900.000, en ekki 10.080.000.

Ég óska eftir að eign mín verði hækkuð í brunabótamati í samræmi við ofangreint markaðsverð, vegna þess að þar þyrfti ég að geta keypt sambærilega eign ef til tjóns kæmi.”

Brunabótamat eignar kæranda er 10.070.000 kr. samkvæmt tilkynningu Fasteignamats ríkisins 31.10.2000.

Samkvæmt 1. mgr. 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994, sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 34/1999 er “markmið matsins að finna váttryggingarverðmæti 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.”

Svo sem þetta ákvæði ber með sér miðast brunabótamat við ”efnisleg verðmæti” húseigna en er óháð söluverði þeirra á hverjum tíma. Það er alkunna að húseignir á höfuðborgarsvæðinu hafa hækkað mjög í verði á síðustu árum og er söluverð einkum nýrri íbúða gjarnan verulega hærra en byggingarkostnaður. Sú þróun hefur þó engin áhrif á brunabótamat húseigna.

Skipulag húseignarinnar að Leirubakka 34 er með þeim hætti að sameign er óvenju lítil af sambýlishúsi að vera, en séreign að sama skapi stærri. Af því leiðir að matsverð pr. fermetra í séreign er tiltölulega lágt m.v. það sem ætla mætti í sambýli. Vegna matsverðs hinna tilvitnuðu íbúða í bréfi kæranda má og geta þess að ástæða er til að ætla að eldri íbúðir muni lækka hlutfallslega í brunabótamati, þegar breytingar þær á lögum sem getið er í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 25.01.2001, koma til framkvæmda.


Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar að hið kærða brunabótamat sé eðlilegt með hliðsjón af ákvæðum laga um brunatryggingar. Telur Yfirfasteignamatsnefnd því að brunabótamatið skuli vera óbreytt.

ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat íbúðar Erlu Bjarnadóttur, eignarhluta 0101 að Leirubakka 34, Reykjavík, skal vera óbreytt.



Pétur Stefánsson, formaður



Guðmundur Magnússon



Agnar Gústafsson