

Ár 2002, miðvikudaginn 27. mars var af Yfirfasteignamatshnefnd í málinu nr. 152/2001 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 15. október 2001 kærir Björk Helga Friðriksdóttir, kt. 041136-3919, eigandi íbúðar á jarðhæð hússins að Lokastíg 4 í Reykjavík, brunabótamat íbúðar sinnar nr. 01 0001, fastanúmer 200 5891.

Í bréfi kæranda segir:

“Vegna íbúðarhæðar á 1. h. Lokastíg 4, 101 R., óska ég þess að brunabótamat verði endurskoðað, hæðin er öll endurnýjuð og matið er í engu samræmi við endurbyggingu. Bréfið frá fasteignam. fékk ég ekki í hendur vegna þess að það týndist ég fékk það löngu eftir að frestur var útrunninn”.

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 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 vátryggingarverðmæti 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, gatnaðargjöld, tengigjöld lagnir utanhúss og kostnaður vegna lóðar.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna hinnar kærðu húseignar að Lokastíg 4 í Reykjavík byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna auk upplýsinga um eignina sem fengust við síðustu skoðun hennar. Íbúðin var skoðuð 5. maí 2000 en geymsla 19. desember 1995. Um er að ræða 61 fm. íbúð í kjallara og 11 fm. geymslu á 1. hæð í tveggja hæða fjölbýlishúsi. Hjállegt fylgir yfirlit hinnar kærðu eignar, en þar kemur m.a. fram að byggingarár hússins er 1925 og afskriftarár hið sama.”

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar. Í bréfi dags. 10. febrúar 2002 skýrir kærandi sjónarmið sín frekar.

Í bréfinu segir:

“Vegna bréfs og símtals okkar sendi ég lýsingu á eign minni Lokastíg 4 101 R, sem er jarðhæð, en stendur í halla vegna götunnar, gengið er beint inn á hæðina, gluggar eru jafn stórir og á efri hæð en húsið er jarðhæð, hæð og ris. Íbúðinni er haldið við í gömlum stíl, loftbitar, hurðir og karmar. Útveggir hafa verið klæddir og allt nýmálað, parket á gólfum en á baði sem er nýtt og ný hreinlætistöki eru flísar á gólf og á veggjum, loft eru hljóðeinangruð, eldhús með góðri nýrri innréttingu, lagnir eru nýjar einnig nýr þrýstijafnari og hiti og rafmagn sér. Góður skúr er á lóðinni með nýrri hitalögn og ofni. Vonast ég til að matið verði endurskoðað og verði þá í samræmi við endurbyggingu en vel má vera að það sé í hærra lagi, ég er ekki dómbær á það hversu háur kostnaður yrði ef ég missti eign mína í bruna.”

Yfirfasteignamatshnefnd gekk á vettvang hinn 11. mars 2002 og skoðaði íbúðina í fylgd eiganda Bjarkar H. Friðriksdóttur. Á vettvangi mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon og Agnar Gústafsson ásamt ritara Yfirfasteignamatshnefndar Friðþjófi Sigurðssyni.

Íbúðin er á jarðhæð í tveggja hæða steinhúsi frá árinu 1925. Skráð stærð íbúðarinnar er 61,1 m² auk hlutdeildar í sameign. Íbúðinni fylgir steinsteypt útigeymsla 11 m² að stærð, byggð 1928. Núverandi eigandi keypti íbúðina í desember 2000 en þá var langt komið að gera íbúðina alla upp. Síðan hefur verið settur þrýstijafnari á miðstöðvarkerfið og settur hiti í útigeymsluna, en verið er að breyta henni í íbúðarherbergi. Íbúðin skiptist í stofu, svefnherbergi, eldhús og baðherbergi með þvottaaðstöðu. Útveggir og loft hafa verið einangruð og plötuklædd., parket er á gólfum nema á baðherbergi sem er flísalagt á gólf og veggir en ekki fullfrágengið. Miðstöðvarofnar eru nýir og með Danfoss ofnlokum. Gluggar eru flestir upphaflegir með einföldu gleri, en búið að endurnýja á veðurhlið. Eldhúsinnrétting er ný en ekki fullfrágengin. Ástand íbúðarinnar er í meginatriðum mjög gott. Búið er að klæða útigeymsluna að innan og setja í hana hita og endurnýja útihurð en frágangi ekki lokið.

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 ennfremur 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 frumpátta 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 íbúðarinnar nemur kr. 5.652.000 en fyrir útigeymsluna kr. 618.000, samtals kr. 6.270.000 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.

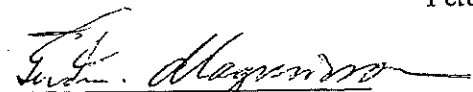
Það er mat Yfirfasteignamatsnefndar að hið kærða mat sé í eðlilegu samræmi við raunverulegt ástand eignarinnar og gildandi fyrirmæli laga um brunabótamat og ber því að staðfesta matið.

“ÚRSKURÐARORÐ

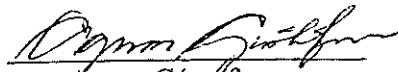
Hið kærða brunabótamat skal vera óbreytt.”



Pétur Stefánsson



Guðmundur Magnússon



Agnar Gústafsson