

Ár 2001, miðvikudaginn 19. september var af Yfirfasteignamatssnefnd í málinu nr. 5/2001 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 23. maí 2001 kærir LEX lögmannsstofa ehf. fyrir hönd Kristjáns R. Kristjánssonar brunabótamat íbúðar nr. 0801 ásamt meðfylgjandi bílastæði B47 að Skúlagötu 44 í Reykjavík, sbr. þar að lútandi tilkynningu Fasteignamats ríkisins dags. 22.05.2001.

Í bréfi kæranda segir m.a.:

“Eins og sjá má af tilkynningu Fasteignamats ríkisins, dags. 23. febrúar 2001 (sic), þá er fjárhæð hins kærða brunabótamats hins vegar kr. 18.437.000,- Samkvæmt 2. gr. laga nr. 48/1994, um brunatryggingar, skal váttryggingarfjárhæð húseignar skv. 1. mgr. 1. gr. laganna, nema fullu verði eignarinnar eftir virðingu. Þá segir í greininni að markmið matsins sé að finna váttryggingar-verðmæti húseignarinnar á þeim tíma er virðing fer fram og skuli 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.

Annars vegar með hliðsjón af því brunabótamati sem fram kemur í tilkynningu Fasteignamats ríkisins, dags. 23. febrúar 2001 (sic), og hins vegar með hliðsjón af kaupverði fasteignarinnar og þess kostnaðar sem umbj. minn lagði út í við innréttingu hennar telur umbj. minn að við mat Fasteignamats ríkisins á váttryggingarverðmæti eignarinnar á þeim tíma sem virðing hennar fór fram hafi matsmaður ekki tekið að fullu til greina þau efnislegu verðmæti húseignarinnar sem geta eyðilagst af völdum elds miðað við byggingarkostnað og að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignarinnar að öðru leyti.

Í ljósi þessa er brunabótamat Fasteignamats ríkisins, dags. 23. febrúar 2001 (sic), hér með kært til yfirfasteignamatssnefndar, skv. heimild þar um í 6. mgr. 2. gr. og 5. gr. laga um brunatryggingar, nr. 48/1994, og er gerð krafa til þess að brunabótamat vegna fasteignarinnar verði hækkað, þannig að það nemi kr. 24.605.000,-. Jafnframt er gerð krafa um að matið verði framkvæmt umbj. okkar að kostnaðarlausu”.

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins og viðkomandi váttryggingafélagi, VÍS, til umsagnar með bréfum dags. 28. maí 2001. Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins dags. 12. júní 2001 segir m.a.:

“Í kærubréfi lögmannsins kemur m.a. fram að kaupverð eignarinnar á árinu 2000 hafi verið 20.600.000 kr. og hún hafi verið afhent tilbúin undir tréverk. Síðan hafi eigandi hafist handa við að innrétta íbúðina og hafi heildarkostnaður numið kr. 4.105.000 kr. Gerð er krafa um að brunabótamat verði hækkað, þannig að það nemi samanlögðum þessum fjárhæðum, þ.e. 24.705.000 kr.

Íbúð sú sem hér um ræðir er 151,5 fm. auk bílastæðis. Sameignarrými matshlutans er 17% af heildarfermetrafjölda hans,...

Í bréfinu segir enn fremur:

“Með vísan til kærubréfsins bendir Fasteignamat ríkisins á að 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 gatnagerðargjöld, tengigjöld, lagnir og kostnaður vegna lóðar. Brunabótamat sambærilegra húsa á jafnframt að vera svipað óháð staðsetningu þeirra á landinu og samkvæmt ofansögðu tekur það einungis til húseignarinnar en ekki til lóðarinnar. Stofnuninni berast kaupsamningar nánast allra fasteigna og í úrvinnslu stofnunarinnar á upplýsingum þeirra kemur fram að staðsetning húseigna hefur veruleg áhrif á söliverð þeirra. Með vísan til þess sem að framan greinir eru ekki forsendur til að leggja að

jöfnu söluverð íbúðarinnar að viðbættum innréttingarkostnaði og brunabótamat eins og lögmaðurinn gerir í kærubréfi sínu.”

Umsögn hefur ekki borist frá Vátryggingarfélagi Íslands.

Yfirfasteignamatshnefnd leitaði til fjármálaráðuneytisins eftir fresti til að úrskurða í máli þessu vegna endurskipunar nefndarinnar á miðju sumri 2001. Var sá frestur veittur til loka september með bréfi ráðuneytisins 9. júlí 2001 og það tilkynnt málsaðilum.

Yfirfasteignamatshnefnd gekk á vettvang 8. ágúst 2001 og skoðaði umrædda eign. Af hálfu nefndarinnar mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Agnar Gústafsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, en f.h. eiganda Ámi Þór Vigfússon og Stefán Stefánsson innréttingahönnuður.

Íbúðin er á tveimur efstu hæðum hússins Skúlagötu 44 og skiptist í samliggjandi stofu/borðstofu og eldhús ásamt baðherbergi og tveimur herbergjum á 8. hæð, en svefnherbergi, herbergi og baðherbergi á 9. hæð. Eitt bílastæði í kjallara fylgir íbúðinni.

Frágangur íbúðarinnar er vandaður að allri gerð, gegnheil eikarborð á gólfum, veggir og loft máluð en flísalögn á baðherbergjum. Allar innréttingar eru sérsníðaðar úr þini, blágrýti og ryðfríu stáli. Tæki í eldhúsi og baðherbergi eru af vandaðri gerð. Lýsing er innfelld halogen-lýsing. Skráð stærð íbúðarinnar er 151,5 ferm. og fylgir henni um 17 % eða 29,5 ferm. af sameiginlegu rými hússins.

Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994, sbr. einnig lög nr. 34/1999, segir í 2. gr.: “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. Matið skal skrá í landskrá fasteigna þar sem því skal viðhaldið.”

Í reglugerð um brunatryggingar nr. 809/2000 segir enn fremur í 5. gr.:

“Við ákvörðun afskrifta skv. 1. mgr. skal taka mið af áætluðum líftíma byggingarhluta eða frumbátta 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.”

Í bréfi lögmanns kæranda kemur fram að umbjóðandi hans hafi keypt umrædda íbúð á 20,6 m.kr. tilbúna undir tréverk en kostnaður við innréttingar hafi numið 4,1 m.kr.

Við vettvangsgöngu óskuðu fulltrúar eiganda að taka fram að vinnuliður við innréttingar hafi verið vantallinn í kærubréfi lögmannsins.

Brunabótamat er lögum samkvæmt óháð markaðsvirði eigna og kaupverð íbúðarinnar því ekki ákvarðandi um brunabótamat hennar. Innrétting íbúðarinnar er hinsvegar öll sérhönnuð og sérsníðuð og óvenju mikið í hana lagt. Það er því að mati Yfirfasteignamatshnefndar ljóst að byggingarkostnaður hennar og þar með vátryggingarverðmæti er óvenju hátt miðað við sambærilegar eignir, en íbúðin er ný og rýrnun vegna slits og aldurs óveruleg.

Það er mat Yfirfasteignamatshnefndar að brunabótamat umræddrar íbúðar sé hæfilega ákvarðað kr. 22.100.000 en meðfylgjandi stæðis í bílageymslu óbreytt kr. 928.000 miðað við maí 2001, vísitala 254,3 stig.

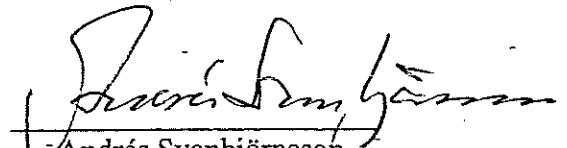
Eftir atvikum þykir rétt að kærandi greiði ekki kostnað við úrskurð þennan.

ÚRSKURÐARORÐ:

Brunabótamat íbúðar 0801 að Skúlagötu 44, Reykjavík ákvarðast
kr. 22.100.000 en brunabótamat tilheyrandi bílastæðis B47 í bílgeymslu
kr. 928.000 miðað við maí 2001.


Pétur Stefánsson


Agnar Guðafsson


Andrés Svanbjörnsson