

Ár 2000, miðvikudaginn 8. nóvember, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 7/2000 kveðinn upp svohjóðandi

### ú r s k u r ð u r :

Með bréfi dags. 31. ágúst 2000 kærði Lea Hrund Sigurðardóttir, kt. 180480-3159, Arnarási 7, Garðabæ, til Yfirfasteignamatsnefndar synjun Fasteignamats ríkisins um hækkun brunabótamats íbúðar kæranda að Arnarási nr. 7, Garðabæ.

#### Kröfur kæranda

Kærandi gerir þær kröfur, að Yfirfasteignamatsnefnd hækki brunabótamat íbúðar hennar að Arnarási nr. 7, Garðabæ, en Fasteignamat ríkisins hafði synjað um hækkun á brunabótamatinu með úrskurði, dags. 28. ágúst 2000.

#### Málavextir.

Bréf Leu Hrundar hljóðar svo:

„Ég undirrituð Lea Hrund Sigurðardóttir kæri hér með úrskurð Fasteignamats ríkisins vegna synjunar á hækkun brunabótamats á íbúð minni að Arnarási 7 Garðabæ. Ég fer fram á (að) yfirfasteignamatsnefnd endurskoði ákvörðun FMR til hækkunar brunabótamats á ofantaldri eign. Einnig fer ég fram á að Yfirfasteignamatsnefnd rökstyðji úrskurð sinn.

Einnig skal á það bent að FMR hækkaði á sínum tíma mat sitt um allt að 30% yfir byggingarkostnaði íbúða til þess að koma á móts við hækkun íbúðarverðs (var 7 til 12%). Í vor breytti FMR vinnureglum sínum til fyrri vega og hafði % töluna aðeins 7 til 12%. Þessar upplýsingar hef ég frá starfsmönnum Fasteignamats ríkisins. Ég fer fram á þannig að jafnræðis sé gætt að FMR breyti aftur vinnureglum sínum til fyrri vegar um að hafa brunabótamat allt að 30% yfir byggingarkostnaði.“

Í bréfi Fasteignamats ríkisins, dags. 28. ágúst 2000, segir svo m.a.:

„Fasteignamati ríkisins hefur borist bréf yðar, dags. 15. þ.m., þar sem óskað er að endurskoðað verði brunabótamat á íbúð yðar að Arnarási 7, Garðabæ, en endurmat fór fram á eigninni að beiðni yðar 12. júlí sl. Jafnframt er óskað rökstuðnings vegna synjunar á endurmati.

Samkvæmt lögum um brunatryggingar skal brunabótamat taka mið af þeim efnislegu verðmætum húseignar sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti. Fasteignamat ríkisins hefur yfirfarið öll gögn sem lágu til grundvallar niðurstöðu endurmatsins, en sú yfirferð gaf ekki til kynna að rétt væri að hækka matið.

Þá liggja ekki fyrir upplýsingar í málinu um að ætla megi að verðmæti

eignarinnar hafi aukist vegna endurbyggingar eða endurbóta frá því að síðasta endurmat fór fram. Með vísan til þess og hversu skammur tíma er liðinn frá því að síðasta endurmat fór fram telur Fasteignamat ríkisins ekki vera tilefni til nýs endurmats á brunabótamati íbúðar yðar að Arnarási 7, Garðabæ.“

Yfirfasteignamatsnefnd skoðaði eignina föstudaginn 13. október 2000. Af hálfu íbúðareigenda voru mætt Lea Hrund Sigurðardóttir og Jóhannes Bergsveinsson. Þau kváðu ástæður fyrir kærni sinni vera þær breytingar sem Fasteignamat ríkisins hefði gert á reglum um brunabótamat á þessu ári. Hefði sú regla verið látin gilda hluta ársins að brunabótamat var hækkað um 30% frá byggingarkostnaði í stað 7-12% sem áður gildi. Síðan hafi þessu verið breytt aftur og eldri reglan tekin upp. Þau hafi keypt íbúð sína á kr. 9.570.000 án gólfefna í júní mánuði á þessu ári. Hafi þau reiknað með að fá húsbrefalán í samræmi við 30% hækkunina á brunabótamati, en reglunni hafi verið breytt áður en þau fengu húsbrefalánið og lán þeirra orðið lægra vegna hinnar breyttu reglu.

Samkvæmt teikningu er um að ræða tveggja herbergja íbúð, sem skiptist í anddyri, gang, stofu, svefnherbergi, eldhús, bað, þvottaherbergi, sérgeymslu og hlutdeild í sameiginlegri sorpgeymslu, svo og hjólageymslu, þar sem einnig er inntak fyrir vatn og rafmagn. Við innréttingu íbúðarinnar hefur hluti af sérgeymslunni verið innréttaður sem gluggalaust herbergi, sem er innangengt úr íbúðinni, en hinn hlutinn er notaður sem geymsla, sem gengið er inn í úr hjólageymslunni.

Íbúðin er 72,5 m<sup>2</sup> og sérgeymslan er 7,5 m<sup>2</sup>.

Íbúðin er fullgerð. Steinflísar eru í forstofu og eldhúsi, parket (beyki-rustic) á gangi stofu og svefnherbergi, ölmur (elri) er í eldhúsinnréttingu, harðviðarhurðir og karmar og skápar í anddyri og svefnherbergi úr beyki. Frágangur er allur mjög vandaður.

### **Niðurstaða.**

Vegna mikilla verðhækkana á fasteignum, sérstaklega á nýbyggðum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu á árinu 1999 var svo komið, að söluverð íbúðanna var orðið all miklu hærra en brunabótamat. Reglur Íbúðalánasjóðs um fasteignaveðbréf og húsbrefaviðskipti mæla svo fyrir, að hámark lána miðist við 65-70% af kaupverði íbúðar eða brunabótamati. Er miðað við kaupverð, nema brunabótamatið sé lægra en kaupverð, þá er miðað við brunabótamatið. Þegar söluverð íbúðanna hækkaði verulega upp fyrir brunabótamat hafði þetta í för með sér, að fjárhæð sú, sem

kaupendur gátu fengið í fasteignaveðbréfum sem skiptanleg eru fyrir húsbref, lækkaði, miðað við hlutfall af heildarverði eignarinnar. Torveldaði þetta mjög kaup efnalítilla einstaklinga á íbúðarhúsnæði. Búist var við, að Íbúðalánasjóður mundi breyta reglunum á þann veg að meira mið yrði tekið af raunverulegu söluverði heldur en brunabótamati og hóf Fasteignamat ríkisins viðræður við Íbúðalánasjóð um þetta vandamál. Af þessum sökum tók Fasteignamat ríkisins upp þá vinnureglu til bráðabirgða, þar til hinar væntanlegu nýju reglur tækju gildi, að við útreikning brunabótamats væri reiknað allt að 30% álag á endurstofnverð það, sem notað er við ákvörðun á fasteignamati, í stað 7 -12% álags sem áður gildi. Fullt álag gat náð til íbúða allt að 70 m<sup>2</sup>, en á íbúðir frá 71 - 100 m<sup>2</sup> átti álagið að vera minnkandi eftir stærð allt niður í 20%. Tók þessi regla gildi 13. september 1999. Þegar í ljós kom í viðræðum við Íbúðalánasjóð, að sjóðurinn mundi ekki breyta reglum sínum felldi Fasteignamat ríkisins niður hina nýju vinnureglu 8. maí 2000 og tók upp gömlu regluna um 7 -12% álag.

Enda þótt afnám vinnureglunnar um ofangreinda hækkun á brunabótamatinu hafi haft í för með sér óþægindi hjá þeim, sem höfðu miðað kaup sín við þessa hækkun brunabótamatsins, verður ekki séð, að breytingin, sem var almenn og gekk jafnt yfir alla, hafi verið óheimil. Verður því ekki fallist á, að jafnræðisregla 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 hafi verið brotin.

Brunabótamat íbúðar kæranda er samkvæmt því mati sem fram fór 12. júlí 2000 kr. 8.930.000,00. 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.“ Við ákvörðun brunabótamats íbúðarinnar telur Yfirfasteignamatsnefnd, að gætt hafi verið þeirra atriða, sem taka á tillit til samkvæmt þessu ákvæði laganna.

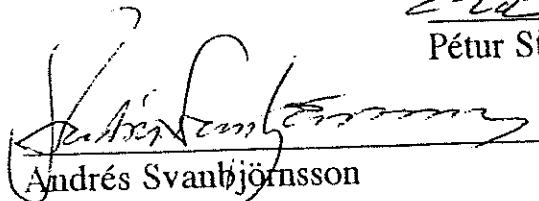
Telur Yfirfasteignamatsnefndin því að brunabótamatið skuli vera óbreytt.


#### Úrskurðarorð :

Kröfu kærandans, Leu Hrunnar Sigurðardóttur, um hækkun á brunabótamati

íbúðar hennar að Arnarási nr. 7, Garðabæ, er hafnað.

Staðfest er sú ákvörðun Fasteignamats ríkisins, dags. 28. ágúst 2000, að brunabótamat frá 12. júlí 2000, kr. 8.930.000 á eignarhluta Leu Hrundar Sigurðardóttur og Jóhannesar Bergsveinssonar í húsinu Arnarási nr. 7, Garðabæ, fastanúmer 224-4559 02 0101, skuli standa óbreytt.

  
Andrés Svanbjörnsson

  
Pétur Stefánsson

  
Agnar Gústafsson