

Ár 2002, miðvikudaginn 3. júlí var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 169/2001 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með rafbréfi 6. desember 2001 óska Dóra Hansen og Jón Kristjánsson eftir endurmati á sumarbústað að Stóra Hofi í Gnúpverjahreppi, fastanúmer 220-2832 matshluta 01 02.

Í bréfinu segir:

“Hér með fer ég fram á það við Yfirfasteignamatsnefnd að hún endurmeti virði fasteigna okkar í landi Stóra Hofis í Gnúpverjahreppi sem við teljum að sé of lágt, lækkaði nokkuð frá fyrra mati.

Eigninni hefur verið vel við haldið, sólpallur endurnýjaður og allir innviðir betrubættir.”

Erindi þetta var sent til umsagnar Fasteignamats ríkisins, Sjóvá-Almennra trygginga hf. og Gnúpverjahrepps með bréfum dags. 18. desember 2001. Umsagnir frá þessum aðilum hafa ekki borist.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd barst vegna hins almenna endurmats fasteigna- og brunabótamats, óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem fyrir lágu um s.l. áramót. Fjármálaráðuneytið veitti umbeðinn frest til 30. júní 2002 með bréfi 2. janúar 2002.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 27. júní sl. og skoðaði eignina í fylgd annars kæranda Jóns Kristjánssonar. Á vettvangi mættu auk hans nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon, Andrés Svanbjörnsson og Agnar Gústafsson ásamt ritara Yfirfasteignamatsnefndar Friðþjófi Sigurðssyni.

Lýsing fasteignar

Sumarhús það sem hér um ræðir er staðlaður bústaður, smíðaður á Selfossi og komið fyrir á steiptum staurum í halla móti austri. Stærð bústaðarins er skráð 45,5 m² og byggingarár 1985. Með suður- og austurhlíð bústaðarins er sólpallur um 25 m² að stærð og klætt umhverfis pallinn með skarsúð vegna mikils hæðarmunar í landi.

Bústaðurinn skiptist í þrjú herbergi, stofu, eldhúskrök og snyrtingu með vatnssalerni, handlaug og sturtu. Í stofu er kamína og reykrör upp úr þaki. Bústaðurinn er hitaður með vatni frá hitaveitu í hreppnum og er hitaveituvatnið jafnframt notað til neyslu. Ofnar eru stórir vegna lágs hitastigs á vatninu. Sólarrafhlaða sér fyrir ljósum en eldað er við gas, Bústaðurinn er klæddur innan með panil en plastparket er á gólfum. Útveggir eru klæddir með standandi klæðningu “en paa to” og járn á þaki. Gluggar eru úr furu með tvöföldu gleri. Ástand hússins er mjög gott að innan og allgott utan en þó viðhaldsþurfi. Undirstöður virðast eitthvað hafa raskast og gætir langhalla í gólfi.

Útigeymsla, matshluti 02, er tveggja ára gömul, einföld bygging úr vatnslímdum krossvið með járn á lektum á þaki og pallaefni í gólfi. Ástand hennar er mjög gott. Kærandi tók fram að beiðni hans um endurmat beindist eingöngu að brunabótamati sumarhússins en það nam kr. 3.254.000,- í mati því er fram fór í júní 2001 og gildi tók 15. september sama ár. Um aðra þætti í mati eignarinnar verður því ekki fjallað í úrskurði þessum.

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.”


Samkvæmt matsreglum Fasteignamats ríkisins 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. Afskriftir taka þó almennt hvorki til vinnu manna né vélavinnu. Loks gera matsreglur Fasteignamats ríkisins ráð fyrir kostnaði við rif og hreinsun brunarústa er nemur 10 % af endurstofnsverði viðkomandi húss.


Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af gerð, aldri og ástandi hinnar kærðu eignar að brunabótamat hennar sé hæfilega ákvarðað kr. 6.080.000,- miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og byggingarkostnaðar í júní 2001.

“ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat sumarbústaðar í landi Stóra Hofa í Gnúpverjahreppi, fastanúmer 220-2832, matshluti 01, telst hæfilega ákvarðað kr. 6.080.000,- miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í júní 2001”.


Pétur Stefánsson


Guðmundur Magnússon


Agnar Gústafsson