

Ár 2002, miðvikudaginn 18. júní var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr.173/2001 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 12. desember 2001 kærir Indriði Benediktsson, kt. 220161-4399, brunabótamat húseignar sinnar að Þingholtsstræti 15 í Reykjavík, fastanr. 200-5655 og 200-5656.

Í bréfi kæranda segir:

“Ég þakka fyrir endurmat Fasteignamats Ríkisins vegna athugasemda minna við fyrra endurmat.

Til 1. september var brunabótamat húseignarinnar, sem eru 2 íbúðir, 18.400.000 ISK. Eftir fyrra endurmat var það lækkað í 11.500.000 sem nú hefur verið leiðrétt í 13.462.000 ISK.

Þessi lækkun brunabótamats um 5 milljónir er ekki í samræmi við ágiskanir mínar og þeirra sem ég hefi ráðfært mig við um kostnað og endurbyggingu hússins ef það brynni, og ekki heldur í samræmi við niðurstöðu matsmanns ykkar sem ákvarðaði eldra matið fyrir fáeinum árum og áður en margar endurbætur voru framkvæmdar. Taka þarf tillit til þess að húsið er timburhús á gömlum grunni og ef til 100% skaða kæmi þyrfti að endurreisa húsið algerlega, ekkert væri hægt að nýta úr brunarúst húss sem þessa. Slík endurbygging myndi ekki vera möguleg fyrir 13,5 milljónir.

Húsið var gert upp á árunum 1987-1990 og innréttingar 1988-2001. Í raun var húsið endurbyggt og einungis um 20% af öllu efni er eldra. Ég vísa til ítarlegrar greinargerðar minnar sem fylgdi athugasemd minni við fyrra endurmat.”

Loks segir í bréfinu:

“Ég fer þess á leit við yfirfasteignamatsnefnd að hún endurskoði fyrri ákvörðun FMR og kalli til matsmenn ef þörf krefur. Bæði undanfarin endurmöt voru framkvæmd án þess að matsmaður kæmi á staðinn.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags. 31. desember 2001.

Í svarbréfi stofnunarinnar dags. 6. febrúar 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 váttryggingarverðmæti 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, gatnagerðargjöld, tengigjöld, lagnir utanhúss og kostnaður vegna lóðar.

Niðurstaða endurmats brunabótamats vegna hússins að Þingholtsstræti 15 í Reykjavík byggir á upplýsingum um framangreinda eign sem skráðar eru í Landskrá fasteigna auk upplýsinga um eignina sem fengust við síðustu skoðun hennar 3. apríl 1987, upplýsinga sem koma fram í bréfi eiganda, dags. 29. ágúst 2001 og í gæðalýsingu eiganda, dags. 31. s.m. Um er að ræða tveggja hæða timburhús að stærð 142,2 fm. auk 49,2 fm. sameignar. Hjálagt fylgir

yfirlit hinnar kærðu eignar, en þar kemur m.a. fram að byggingarár fjölbýlishússins er 1910 og afskriftarár 1920.”

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatsnefnd barst á síðasta ársfjórungi 2001 óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem fyrir lágu um s.l. áramót með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 28. desember 2001 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 30. júní 2002 með bréfi 2. janúar 2002.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 18. apríl 2002 og skoðaði íbúðina í fylgd fulltrúa eiganda, Benedikts Bjarnasonar.

Á vettvangi mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, og Agnar Gústafsson ásamt ritara Yfirfasteignamatsnefndar Friðþjófi Sigurðssyni.

Lýsing fasteignar

Húsið Þingholtsstræti 15 er timburhús, 2 hæðir og ris á hlöðnum kjallara að hluta. Byggingarár hússins er skráð 1910 en húsið var að mestu endurbyggt fyrir 14 árum nema kjallari og gaflar. Þá var byggt anddyri og stigahús við húsið og sett á það ris með kvistum. Húsið er klætt utan ýmist með standklæðningu eða liggjandi vatnsklæðningu en gaflar með upphaflegum breiðum borðum. Gluggar voru endurnýjaðir með grindum og tvöföldu gleri samhliða endurbyggingu hússins, sömuleiðis allar lagnir í húsinu.

Tvær íbúðir eru í húsinu, annars vegar 3ja herbergja íbúð á efri hæð og risi, hins vegar 2ja herbergja íbúð á 1. hæð. Íbúðirnar eru ýmist klæddar plötum eða panil og málað, loft flest reituð en gólf flest dúklögð en fljótandi parkett á 1. hæð. Baðherbergi eru flísalögð. Hurðir eru innfluttar furuhurðir.

Við endurbyggingu hússins hefur mjög verið gætt verndarsjónarmiða en eigandi telur það byggt fyrir 1890 sbr. bréf hans til Fasteignamats ríkisins dags. 29. ágúst 2001, sem frammi liggur í málinu.

Ástand hússins er all gott utan sem innan, en komið að viðhaldi utan húss.

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 frumþátta 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 kæranda kemur fram að hann gerði athugasemd við brunabótamat það er fram fór 15. júní 2001. Fasteignamat ríkisins endurskoðaði það mat á grundvelli nýrra upplýsinga og gaf út endurskoðað brunabótamat kr. 13.462.000 m.v. vísitölu byggingarkostnaðar í nóvembermánuði 2001. Þessu mati vildi eigandi heldur ekki una, og er það hér til meðferðar.

Svo sem fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 6. febrúar 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 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; íbúð nr. 0201 kr. 10.100.000 og íbúðar nr. 0101 kr. 6.990.000 miðað við gildandi reglur um ákvörðun brunabótamats og vísitölu byggingarkostnaðar í nóvembermánuði 2001.

“ÚRSKURÐARORÐ

Brunabótamat íbúðar nr. 0201 að Þingholtsstræti 15 í Reykjavík telst hæfilega ákvarðað kr. 10.100.000 og íbúðar nr. 0101 á sama stað kr. 6.990.000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í nóvembermánuði 2001.”


Pétur Stefánsson


Guðmundur Magnússon


Agnar Gustafsson