

Ár 2012, miðvikudaginn 30. maí, var af yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 10/2011 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dagsettu 10. nóvember 2011 sem barst yfirfasteignamatsnefnd 11. nóvember 2011 kærði Björn L. Bergsson hrl. f.h. Eignarhaldsfélagsins Portus ehf., fasteignamat Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss, Austurbakka 2, fnr. 200-0239, í Reykjavík, fyrir árið 2011.

Þjóðskrá Íslands tilkynnti kæranda um fasteignamat eignarinnar 24. maí 2011. Kærandi andmælti þegar í stað og gerði síðan nánari athugasemdir við Þjóðskrá Íslands 5. júlí 2011. Með bréfi 11. ágúst 2011 áréttaði Þjóðskrá Íslands niðurstöðu sína og greindi frá því að niðurstaðan byggðist á afskrifuðu endurstofnverði sem áætlað væri 27 milljarðar, að notaður væri almennur stuðull 0,7099 fyrir sérhæfðar byggingar og útkoman lækkuð um 14% þar sem byggingin væri ekki fullbúin. Hið kærða fasteignamat eignarinnar var þannig reiknað 17.014.750.000 kr. Kærandi gerir kröfur um að fasteignamat eignarinnar verði ákveðið 6.800.000.000 kr.

Með bréfi 18. nóvember 2011 gaf yfirfasteignamatsnefnd kæranda tækifæri til að koma á framfæri nánari rökstuðningi um kæruaðild eða kærumboði. Lögmaður kæranda sendi yfirfasteignamatsnefnd sama dag umboð skráðs eiganda fasteignarinnar til kæranda.

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði eftir umsögn frá Þjóðskrá Íslands og Reykjavíkurborg með bréfum 21. nóvember 2011. Umsögn Reykjavíkurborgar barst yfirfasteignamatsnefnd 14. desember 2011. Umsögn Þjóðskrár Íslands barst yfirfasteignamatsnefnd 15. desember 2011.

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði eftir nánari upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands 27. desember 2011. Umbeðnar upplýsingar bárust nefndinni 31. janúar 2012.

Hinn 9. febrúar 2012 veitti yfirfasteignamatsnefnd kæranda tækifæri til viðbótarathugasemda vegna umsagna Þjóðskrár Íslands og Reykjavíkurborgar og vegna nánari upplýsinga sem nefndinni höfðu borist frá Þjóðskrá Íslands. Viðbótarathugasemdir kæranda bárust yfirfasteignamatsnefnd 7. mars 2012 ásamt fylgigögnum.

Með bréfi til Þjóðskrár Íslands 30. mars 2012 óskaði yfirfasteignamatsnefnd eftir nánari umfjöllun um ákvörðun byggingarkostnaðar Austurbakka 2, með vísan til tilvísunar stofnunarinnar um að hann væri fenginn úr opinberum gögnum og opinberri umræðu. Umbeðnar skýringar bárust nefndinni 20. apríl 2012 ásamt fylgigögnum.

Með bréfi til kæranda 30. mars 2012 óskaði yfirfasteignamatsnefnd eftir nánari umfjöllun um hvaða tæki og búnaður innanhúss væri meðtalinn í tiltekinni fjárhæð, með vísan til umfjöllunar í skýrslu PricewaterCoopers ehf. um þessi atriði, sem og með tilvísun til 2. mgr. 6. gr. reglugerðar nr. 406/1978. Umbeðnar skýringar bárust nefndinni 24. apríl 2012 ásamt fylgigögnum.

Málsaðilum var veitt tækifæri til viðbótarathugasemda vegna þeirra gagna sem lögð höfðu verið fram í málinu. Þjóðskrá Íslands lagði fram viðbótargreinargerð 15. maí 2012.

Með bréfi 21. febrúar 2012 fór yfirfasteignamatsnefnd fram á við innanríkisráðuneytið, með vísan til 2. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001, að veittur yrði aukinn frestur til að úrskurða í málinu. Með bréfi 29. febrúar 2012 veitti ráðuneytið nefndinni frest til 31. maí 2012 til þess að úrskurða í málinu.

Málið var tekið til úrskurðar 23. maí 2012.

### **Sjónarmið kæranda**

Í kæru er rakin byggingarsaga hússins í stuttu máli þannig að í apríl árið 2002 hafi verið gerður samningur milli íslenska ríkisins og Reykjavíkurborgar um byggingu tónlistarhúss og ráðstefnumiðstöðvar í einkaframkvæmd. Stofnað hafi verið félagið Austurhöfn-TR ehf. til að gæta hagsmuna eignaraðila. Þá er rakið að Portus Group hf. hafi orðið hlutskarpast í útboði og samkeppni um að annast byggingu og rekstur hússins 2004 og framkvæmdir hafi byrjað. Í kjölfar efnahagskreppunnar haustið 2008 hafi bakhjarlar félagsins misst fjárhagslegan mátt sinn en ríki og Reykjavíkurborg hafi sammælst um að ljúka framkvæmdum. Í febrúar 2009 hafi Austurhöfn-TR ehf. yfirtekið verkefnið og meðal annars leyst Portus og dótturfélög þess til sín. Í mars 2009 hafi Austurhöfn-TR eignast Portus ehf. og systurfélag þess Situs ehf. ásamt byggingarrétti á öllum reitum lóðarinnar Austurbakki 2 sem Situs ehf. haldi utan um. Að tryggðri fjármögnun hafi Eignarhaldsfélagið Portus ehf. staðið að því að ljúka byggingu hússins og tekist á hendur rekstur hússins. Því er lýst hvers konar fyrirkomulagi hafi verið komið á um útleigu til þriðja aðila, eignarhald fasteignarinnar og skuldir vegna byggingakostnaðar. Sem lið í undirbúningi rekstrar hússins hafi verið gerðar ítarlegar áætlanir um rekstur og rekstarforsendur, meðal annars áætlað fasteignamat. Við þá áætlun hafi verið horft til 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001, eins og henni hafi verið breytt með lögum nr. 83/2008, enda gangverð eignarinnar ekki þekkt og eignin hafi ekki gengið kaupum og sölum. Eftir að hafa gaumgæft tekjuvirði hússins og lítið til þeirra eigna sem helst mætti kalla sambærilegar hafi fasteignamat hússins verið talið um það bil 6 milljarðar kr. og fasteignagiöld áætluð út frá því. Húsið hafi síðan verið tekið í opinbera í notkun fyrri hluta maí 2011. Í sama mánuði hafi Þjóðskrá Íslands tilkynnt að fasteignamat hússins væri 17.014.750.000 kr. Þetta hafi komið á óvart.

Kærandi telur að fasteignamat eignarinnar eigi að vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla megi að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, með vísan til 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001. Kærandi vísar sérstaklega til 15. gr. nr. 83/2008 um breytingar á lögum nr. 6/2001, og telur þar að finna rök til að beita tekjuaðferð við fasteignamat eignarinnar.

Í kæru er farið yfir eldri lagaákvæði um fasteignamat og fjallað um forsögu 27. gr. og 28. gr. laga nr. 6/2001. Því er haldið fram að þegar þróun löggjafar á þessu sviði sé gaumgæfð megi slá því föstu að vilji löggjafans sé að horfa beri til tekjuvirðis atvinnuhúsnaðs þegar söluverð er ekki þekkt.

Vísað er til skýrslu Fasteignaskrár Íslands um fasteignamat 2010, þar sem fram kemur að aðferðir til mats á verðmæti fasteigna hérlendis skiptist í þrjá flokka; markaðsaðferð, kostnaðaraðferð og tekjuaðferð. Markaðsaðferð byggist á samanburði við sölu sambærilegra eigna. Gert sé ráð fyrir að hægt sé að segja til um verðmæti fasteignar út frá verðmæti

nýseldra, nálægra fasteigna með sömu eiginleika. Til þess að hægt sé að beita markaðsaðferð þurfi margar fasteignir að hafa selst og því henti þessi aðferð íbúðarhúsnæði á virkum markaði. Hún henti augljóslega ekki í tilviki Austurbakka 2 sem sé einstakt hús meðal fasteigna á Íslandi, bæði sem sjálfstætt listaverk og vegna notkunar sem ráðstefnu- og tónlistarhús. Kostnaðaraðferðin byggir á útreikningi á byggingarkostnaði þeirrar fasteignar sem eigi að meta eða annarrar sambærilegrar sem gæti uppfyllt sömu þarfir að teknu tilliti til afskrifta vegna aldurs og úreldingar. Í tilviki Austurbakka 2 sé að mati kæranda hafið yfir allan vafa að þessi aðferð skili ekki fullnægjandi niðurstöðu. Gangverð eignarinnar sé ekki rúmir 17 milljaðrar, enginn sé líklegur til að kaupa á því verði. Tekjaaðferðin byggir á upplýsingum um tekjur sem afla megi af fasteignum og kostnað vegna fasteignanna. Algengast sé að slíkar tekjur séu af leigu. Tekjaaðferðin geri ráð fyrir að kaupverð sé jafnt þeim núvirtu nettótekjum sem megi hafa af fasteigninni að gefinni tileykningu ávöxtunarkröfu. Tekjumatsaðferðin eigi best við um atvinnuhúsnæði eða annað það húsnæði sem algeng sé að keypt sé til útleigu. Vegna eðli starfsemi í Austurbakka 2 sýnist þessi aðferð eiga sérstaklega vel við.

Vísað er til þess að svo virðist sem kostnaðarmatsaðferðin hafi verið ráðandi lengst af fyrsta tug 21. aldarinnar í það minnsta. Breyting sýnist verða þar á síðla árs 2008 í kjölfar laga- og breytingar. Þá hafi verið farið að beita tekjumatsaðferðinni í auknum mæli við mat á atvinnuhúsnæði.

Kærandi telur sterk rök hníga að því að beita beri tekjumatsaðferð. Bent er á þá umfjöllun sem fram fór fyrir setningu breytingarlaga nr. 83/2008. Rakið er að í október 2006 hafi fjármálaráðherra skipað starfshóp að tilnefningu ráðuneyta, sveitarfélaga og hagsmunaaðila til að fara heildstætt yfir þáverandi tilhögun við fasteignaskráningu og fasteignamat og leggja mat á það hvort ástæða væri til að breyta þáverandi skipan þessara mála. Í skýrslu sem starfshópurinn skilaði af sér í nóvember 2007 komi m.a. fram að mikilvægt sé að fasteignamat endurspegli ávallt gangverð fasteigna með réttum hætti.

Þá megi benda á úttekt sem Robert J. Gloudermans hafi gert á framkvæmd fasteignamats hér á landi og vísað sé til í skýrslu starfshópsins. Þessarar úttektar hafi verið aflað vegna stefnumótunar á þróun fasteignamats hér á landi. Í úttektinni komi fram að einn af veikleikum þáverandi fasteignamats hafi verið sá að ekki hafi verið litið til hagnaðarsjónarmiða við ákvörðun á fasteignamati á atvinnuhúsnæði. Í því sambandi hafi höfundur úttektarinnar talið best að nýta tekjuviðmiðunaðferðina sem lítið hafi verið beitt hér á landi fram til þess tíma. Ástæða þess hafi verið talin vera skortur á haldbærum upplýsingum um tekjur af fasteignum og því hafi kostnaðaraðferðinni frekar verið beitt. Í úttektinni komi skýrt fram að höfundur sé þeirrar skoðunar að beita skuli tekjumatsaðferðinni við mat á atvinnuhúsnæði og leggi hann til að sett verði lög sem leggi skyldur á aðila að veita upplýsingar um tekjuöflun sem hægt verði að nýta við endurmat.

Á haustþingi 135. löggjafarþings, 2007–2008, hafi fjármálaráðherra lagt fram frumvarp til laga um breyting á lögum nr. 6/2001. Í greinargerð með frumvarpinu komi fram að hafin væri vinna við að útfæra í frumvarpsformi niðurstöður fyrirnefnds starfshóps. Jafnframt sé gert ráð fyrir að á vorþingi yrði slíkt frumvarp lagt fram. Frumvarpið, sem hafi orðið að lögum nr. 83/2008, hafi verið afrakstur þeirrar vinnu og í því sé að finna útfærslu á flestum þeirra tillagna sem starfshópurinn gerði, auk nokkurra annarra breytinga sem að mati Fasteignamats ríkisins hafi þótt nauðsynlegar. Það hafi verið með þessum lagabreytingum sem

tekjuviðmiðunarákvæði 2. mgr. 27. gr. hafi komið inn í lögin og því sé nú við ákvörðun á fasteignamati atvinnuhúsnæðis farið að líta til tekjumatsaðferðar við ákvörðun fasteignamats.

Þá er rakið að vegna þessa álitamáls hafi Austurhöfn TR ehf. leitað til dansks verkfræði-, hönnunar- og ráðgjafafyrirtækisins Ramböll, eftir upplýsingum um fasteignamat á dönskum fasteignum með sambærilega eiginleika og Harpa sem ráðstefnu- og tónlistarhús. Samkvæmt Ramböll sé lagt til grundvallar við fasteignamat í Danmörku gangverð eignar, það er, sú fjárhæð sem fáist fyrir eign við sölu. Í því samhengi sé horft til þess að kaupandinn eigi að geta gengið út frá því hverjir framtíðartekjumöguleikar eignarinnar séu að gefinni tileikinni ávöxtunarkröfu. Auk tekjumöguleika eignarinnar skipti staðsetning og möguleg nýting eignar mestu máli við ákvörðun á fasteignamati. Ramböll hafi tekið saman lista yfir eignir sambærilegar Hörpunni í Danmörku, það er sem tónlistar- og ráðstefnubyggingar. Vakin er sérstök athygli á Aarhus Koncerthus sem þjóni svipað stórum markaði, ef leggja megi íbúafjölda Árósa að jöfnu við íbúafjölda Íslands og sé bæði tónlistar- og ráðstefnuhús með samsetta starfsemi með svipuðum hætti og Harpa. Samanburðurinn sé áhugaverður þó vart verði dregnar mjög afdráttarlausar ályktanir milli landa.

Í kæru er vísað til þess að í úrskurðum yfirfasteignamatsnefndar síðustu ár komi ofangreind breytt áhersla fram. Þar geti að líta tilhneiginu til að beita tekjumatsaðferð í ríkari mæli eða að kostnaðaraðferðinni sé í það minnsta lítt beitt ef annarra aðferða sé völ. Að mati kæranda á slíkt við sterk rök að styðjast. Að mati kæranda sé það næsta augljóst að kostnaðarmatsaðferðin hafi oftast en ekki litla skírskotun til raunverulegs gangverðs atvinnuhúsnæðis. Við blasi að tekjur sem hafa má af atvinnuhúsnæði séu oft í litlu samhengi við kostnaðinn við að reisa húsið og því ekki raunhæft að leggja byggingarkostnað til grundvallar.

Vísað er til úrskurðar yfirfasteignamatsnefndar í málum nr. 3 og 4/2008 um fasteignamat eignanna við Borgarmýri 5 og Borgarmýri 5a á Sauðárkróki. Yfirfasteignamatsnefnd hafi staðfest að beita skyldi tekjumatsaðferð, sem Fasteignamat ríkisins hafði beitt. Þannig hafi verið fallist á aðferð Fasteignamats ríkisins en ekki niðurstöðu hennar vegna fyrirliggjandi raunupplýsinga um gildandi leigusamninga að því er virðist.

Vísað er til úrskurðar yfirfasteignamatsnefndar í máli nr. 4/2011 fasteignamat á Laugarvegi 178 í Reykjavík. Þjóðskrá Íslands hafi beitt tekjumatsaðferðinni en málsaðilar hafi deilt um hver væri rétt viðmiðunarleiga. Í niðurstöðu yfirfasteignamatsnefndar sé fallist á þá aðferð sem Þjóðskrá Íslands beitti.

Þá er vísað til úrskurðar yfirfasteignamatsnefndar í máli nr. 5/2011 varðandi Miðbæ 3 á Akranesi. Í þessu máli hafi fasteignamatsverð eignarinnar við endurmat Þjóðskrár Íslands verið lækkaði um 60% og það m.a. rökstutt með vísan til þess að forsendur í umhverfi fasteignarinnar hefðu breyst. Á þessi sjónarmið hafi yfirfasteignamatsnefnd fallist í málinu.

Kærandi telur Þjóðskrá Íslands ekki hafa sinnt rannsóknarskyldu sem skyldi. Á því er byggt af hálfu kæranda að Þjóðskrá hafi ekki verið unnt að ákveða einhliða án nokkurs samráðs við kæranda að hagnýta kostnaðarmatsaðferð við ákvörðun fasteignamats Hörpu. Að mati kæranda er það ekki tæk nálgun að stofnunin setji áætlaðan byggingarkostnað inn í útreikningsformúlu til þess að reikna fasteignamat. Kærandi byggir á því að rannsóknarregla

stjórnsýsluréttar og skv. 10. gr. laga nr. 37/1993 sé í fullu gildi þótt reglur stjórnsýslulaga um andmælarétt eigi ekki við. Því er haldið fram að ekki komi fram í rökstuðningi Þjóðskrár Íslands á hverju það sé byggt að endurstofnverð Hörpu sé 27 milljarðar. Kærandi telur þá tölu sóttá í opinbera umræðu. Ekki verði séð að neitt hefði átt að standa í vegi þess að upplýsinga yrði aflað hjá kæranda um raunverulegan byggingarkostnað Hörpu eða um upplýsingar um þær tekjur sem hafa mætti af starfsemi. Það hafi enda legið fyrir í opinberri umræðu að húsið yrði hagnýtt til leigu undir ýmsa starfsemi, bæði langtímaleigu og skammtímaleigu. Kærandi byggir á því að ef rannsóknarskyldu hefði verið sinnt hefði ekki komið til álita að beita kostnaðamatsaðferðs við ákvörðun fasteignamats Hörpu. Stafi það annars vegar af þróun um beitingu tekjumatsaðferðar sem löggjafarvilji standi til og að fullnægjandi upplýsingar hefðu legið fyrir um tekjur af fasteigninni. Hins vegar standi eðli fasteignarmats sem grundvöllur fyrir skattlagningu þessari nálgun í vegi.

Kærandi byggir á því að Þjóðskrár Íslands hafi ekki frjálst mat um hvaða matsaðferð sé notuð. Fasteignamat skapi meðal annars grundvöll fyrir innheimtu fasteignaskatts og því verði að líta til stjórnarskrárverndar eignarréttarins og þess að afdráttalaust megi engan skatt á leggja án lagaheimildar, sbr. til hliðsjónar 40. gr. og 72. gr. Stjórnarskár lýðveldisins Íslands. Af þessum grundvallarréttindum verði að draga þá ályktun að gæta verði meðalhófs við val á aðferðum við verðmat sem grundvallar skattlagningu. Ekki megi skapa sjálfvirkni umfram efni, t.d. með því að eign sé sett í óræðan flokk sérhæfðra bygginga sem um gildi „almennur stuðull“. Með slíkri flokkur sé að mati kæranda búið að finna verðmati viðkomandi fasteignar stað í útreikningsformúlu sem hafi í raun litla skírskotun til raunverulegs verðmætis viðkomandi eignar. Gjalda verði miklum varhug við að beita vélrænum aðferðum við verðmat þegar það er grundvöllur undir skattlagningu. Þetta eigi sérstaklega við þegar ekki liggja fyrir skýr lagagrundvöllur fyrir slíkum stuðlum.

Á því er byggt af hálfu kæranda að augljóst sé að við val á kostnaðarmatsaðferð beri að leggja þá aðferð til grundvallar sem tryggir meðalhóf gagnvart skattþegni og nálgast raunvirði viðkomandi eignar best. Þó sé viðurkennt að fyrst beri að líta til þeirra aðferða sem notaðar séu í sambærilegum tilvikum. Þegar horft sé til þess sjónarmiðs þá leiki ekki vafi á að beita beri tekjumatsaðferð. Með sama hætti í tilviki Hörpu eins og annarra sem eiga og reka atvinnuhúsnæði til útleigu. Jafnræðis verði að gæta í þessum efnun, sbr. 11. gr. laga nr. 37/1993 og 65. gr. Stjórnarskrárinnar. Þó Harpa sé listaverk út af fyrir sig þá sé eðli rekstrarins í grunninn vel þekkt og algengt. Harpa sé í raun nánast eingöngu fasteign í útleigurékstri. Breyti í því sambandi engu þó sá rekstur sé jafn fjölbættur og af ólíkum toga og raun ber vitni. Öllum séu leigð rými eða aðstaða í húsinu gegn gjaldi og því beri að leggja tekjumatsaðferð til grundvallar.

Því er lýst í kæru að leitað hafi verið til PricewaterhouseCoopers ehf. með ósk um að reiknað yrði notkunarvirði Hörpu. Einnig hafi verið leitað til Capacent um álit varðandi þetta. Báðir komist að þeirri niðurstöðu að reikna ætti út frá samstæðugrunni þar sem rekstur félaganna sem eiga og reka húsið sé svo samtvinnaður. Báðir ráðgjafarnir hafi unnið út frá núvirtu fjárflæði til samstæðunnar. Lítil munur hafi orðið á niðurstöðunum, Capacent hafi talið fasteignamat Hörpu eiga að nema 6,5 til 6,7 milljörðum króna eftir aðferðum en PwC hafi talið fasteignamatið eiga að nema 6,8 milljörðum króna. Þá er þess getið að þó báðar skýrslurnar hafi verið unnar í tilefni af kærumáli þessu hafi hvorugum ráðgjafanum verið falið að framkvæma greiningu á útreikningum Þjóðskrár Íslands sem gerð er grein fyrir í

rökstuðningi stofnunarinnar um fasteignamat eignarinnar. Verkefni ráðgjafanna hafi fyrst og fremst verið að taka sjálfstæða afstöðu til þess hvaða útreikningsaðferð ætti að nota. Í þessu sambandi sé vakin athygli á því að PwC greini kostnaðarverð Hörpu af meiri nákvæmni en Þjóðskrá Íslands þar sem kostnaðarmat hússins sjálfs er greint sem 20,6 milljarðar en búnaður að fjárhæð 7,5 milljarðar komi þar til viðbótar auk 800.000.000 króna sem eru aðrar eignir. Nálgun Þjóðskrár Íslands að horfa til 27 milljarða telur kærandi ekki standast.

Kærandi fjallar um að Harpa hafi aðeins verið í rekstri í 6 mánuði, þegar kæra var sett fram, en hins vegar sé í skýrslum ráðgjafanna stuðst við rekstraráætlanir til 40 ára. Í þær rekstraráætlanir hafi verið lögð mikil vinna bæði starfsmanna og sérfræðinga. Útreikningar ráðgjafanna séu þannig unnir á grundvelli bestu fyrirbyggjandi upplýsinga. Að mati kæranda séu því engar forsendur til annars en að leggja niðurstöður Capacent og PwC til grundvallar enda byggji þær á haldbærum gögnum og málefnanlegum forsendum. Hvað kröfugerð snertir sé af hálfu kæranda lagt til grundvallar að hagnýtt sé hæsta tala í niðurstöðum ráðgjafanna, eða 6,8 milljarðar króna.

### **Sjónarmið Reykjavíkurborgar**

Af hálfu Reykjavíkurborgar er hafnað kröfu kæranda um að matsverð Hörpu verði ákveðið 6.800.000.000 kr. Reykjavíkurborg byggir á því að ákvörðun Þjóðskrár Íslands um fasteignamat Austurbakka 2, með markaðsleiðréttu kostnaðarmati, hafi verið eðlileg miðað við þær forsendur sem lágu til grundvallar ákvörðuninni. Þær aðferðir sem notaðar hafi verið við ákvörðun fasteignamats séu eingöngu tæki eða leiðir til að komast að ákveðinni niðurstöðu. Samkvæmt lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna skuli Þjóðskrá Íslands meta sérhverja fasteign til verðs eftir því sem næst verði komist á hverjum tíma. Í V. kafla laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna sé fjallað um framkvæmd fasteignamats. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laganna skuli skráð matsverð fasteignar vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma. Þegar gangverð fasteignar sé ekki þekkt skuli matsverðið ákveðið í samræmi við 2. mgr. 27. gr., þ.e. eftir bestu fánlegri vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með hliðsjón af tekjum af þeim, kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum og öðrum atriðum sem kunni að hafa áhrif á gangverð eignarinnar. Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skuli eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001. Huglægu órökstuddu mati skuli ekki beitt nema engra annarra kosta sé völ um ákvörðun matsverð sbr. 2. mgr. 28. gr. sömu laga. Með lögum nr. 83/2008 um breytingu á lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna hafi með 2. mgr. 15. gr. verið bætt við þá upptalningu sem fyrir var í 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 þ.e. að þegar gangverð væri ekki þekkt skyldi jafnframt hafa hliðsjón af tekjum. Í athugasemdum með 15. gr. sem fram komi í greinargerð með frumvarpi til laganna komi fram að lagt sé til að heimilt verði að miða matsverð við tekjur af sambærilegum eignum ef gangverð sé ekki þekkt. Það sé í samræmi við viðurkenndar alþjóðlegar aðferðir við ákvörðun mats á verðmæti fasteigna. Það sé því ljóst að aðferðafræðin geri ráð fyrir því að miða megi við tekjur af sambærilegum eignum en einnig séu fleiri þættir sem komi til mats svo sem byggingarkostnaður, aldur og lega eignar, nýtingarmöguleikar o.s.frv. Af hálfu Reykjavíkurborgar sé á því byggt að ákvörðun fasteignamats eignarinnar eigi að byggja á 2. mgr. 27. gr., laga nr. 6/2001 um skráningu og

mat fasteigna enda liggja gangverð eignarinnar ekki fyrir. Þurfi við matið að líta til allra þeirra þátta sem fram koma í ákvæðinu en ekki eingöngu tekna.

Reykjavíkurborg byggir á því að samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands sé að megin-  
stefnu þrjár aðferðir notaðar til að meta fasteignir til verðs. Um þær sé fjallað í skýrslu  
stofnunarinnar um Fasteignamat 2010, útg. í júlí 2009. Þar komi fram að atvinnuhúsnæði sé  
metið með markaðsleiðréttu kostnaðarmati að teknu tilliti til afskrifta og markaðsaðstæðna.  
Aðferðir til mats á fasteignum skiptast í þrjá flokka, þ.e. markaðsaðferð, tekjaaðferð og  
kostnaðaraðferð. Tekjaaðferðin byggist á upplýsingum um tekjur sem afla megi af fast-  
eignum og kostnað vegna þeirra. Algengast sé að slíkar tekjur séu af leigu. Tekjaaðferð geri  
ráð fyrir að kaupverð sé jafnt þeim núvirtu nettótekjum sem hafa megi af fasteigninni að  
gefinni tiltekinni ávöxtunarkröfu. Í skýrslunni komi fram að tekjumatsaðferðin eigi best við  
um atvinnuhúsnæði eða annað það húsnæði sem algengt er að keypt sé til útleigu. Til að  
beita tekjaaðferð við fjöldamat sé gert aðhvarfslíkan sem lýsi sambandi leigutekna og  
skráðra eiginleika fasteigna. Einnig þurfi að meta kostnað og ávöxtunarkröfu. Að gefnum  
þessum stærðum séu hreinar framtíðartekjur núvirtar.

Þá er vísað til þess að í úrskurðum yfirfasteignamatsnefndar í málum nr. 3/2008 og 4/2008  
komi fram af hálfu Fasteignamats ríkisins að tekjumatsaðferð hafi verið beitt við útreikning  
fasteignamats fasteignanna. Í niðurstöðu yfirfasteignamatsnefndar í báðum málunum komi  
fram að nefndin hafi með hliðsjón af áætluðu endurstofnverði húsnæðisins ásamt aldri og  
ástandi hússins lagt mat á hin efnislegu verðmæti í húsinu og skoðað markaðsstuðla Fast-  
eignamats ríkisins fyrir atvinnuhúsnæði á Sauðárkróki. Jafnframt hafi nefndin kannað nýtingu  
hússins og leitast við að meta sérstöðu þess á umræddu markaðssvæði. Þá hafi nefndin  
kynnt sér eftir föngum sölur og leigumála atvinnuhúsnæðis á Sauðárkróki á síðustu árum. Í  
niðurstöðu yfirfasteignamatsnefndar í málinu nr. 4/2011 komi fram að samkvæmt 27. gr.  
laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, sbr. 15. gr. laga nr. 83/2008 um breytingu á  
þeim lögum, sé við útreikning fasteignamats meðal annars heimilt að beita upplýsingum um  
ætlaðar tekjur af eignum, kostnaði við gerð mannvirkja, aldur, legu með tilliti til samgangna,  
nýtingarmöguleika, og önnur atriði sem kunni að hafa áhrif á verð eignarinnar. Í því skyni að  
reikna fasteignamat hinna kærðu eigna noti Þjóðskrá Íslands matslíkan þar sem byggt sé á  
upplýsingum um eiginleika eignar, svo sem um stærð, gerð, notkun, auk þess sem byggt er á  
ætluðum tekjum. Jafnframt sé stuðst við upplýsingar úr leigusamningum yfir sambærilegar  
eignir í póstnúmerum 101 og 105. Að mati yfirfasteignamatsnefndar hafi þessi aðferð við  
ákvörðun fasteignamats verið talin í samræmi við ákvæði 28. gr. laga nr. 6/2001. Í málinu nr.  
5/2011 taki Þjóðskrá Íslands það fram að við mat á umræddri eign hafi ekki verið hægt að  
vísa til gangverðs sambærilegra eigna þar sem slíkar upplýsingar hafi ekki legið fyrir.  
Ákvörðunin sé markaðsmat sem byggi á huglægu mati, sbr. sjónarmið sem fram koma í 27.  
og 28. gr. laga nr. 6/2001, sbr. 2. mgr. 28. gr. sömu laga. Tölulegar forsendur að baki liggja ekki  
fyrir. Yfirfasteignamatsnefnd hafi komist að þeirri niðurstöðu að ekki hafi verið hjá því komist  
að beita huglægu mati á þau atriði sem áhrif hafa sbr. 2. mgr. 28. gr.

Með vísan til framangreindra úrskurða liggja fyrir að ýmsir þættir hafa áhrif á mat á virði fast-  
eigna. Eigandi fasteignar hafi hins vegar ekki ákvörðunarvald um það hvaða aðferð skuli lögð  
til grundvallar útreiknings á fasteignamati. Þau sjónarmið sem fram komi í 2. mgr. 27. gr. séu  
vegvísarnir í þeim útreikningum, en markmiðið sé ávallt að veita sem skýrasta og raun-

hæfasta mynd af virði fasteignar. Það mat sé í höndum þess stjórnvalds sem fer með mála-  
flokkinn en ekki eigenda fasteigna.

Í skýrslu starfshópsins sem lá til grundvallar frumvarpi til breytingar á lögum nr. 6/2001, komi  
fram að af hálfu fulltrúa sveitarfélaga í starfshópnum hafi verið mikilvægt að fasteignamat  
endurspeglaði ávallt gangverð fasteigna með réttum hætti þannig að sveitarfélögin gætu  
nýtt til fullnustu umræddan tekjustofn. Með hliðsjón af því grunnsjónarmiði að fasteignamat  
eigi að endurspeglar eins og kostur er raunverulegt verðgildi fasteigna á hverjum tíma hafi  
starfshópurinn komist að þeirri niðurstöðu að rétt væri að stefna að því eins og kostur væri  
að reglulegt endurmat fasteigna færi fram í stað framreiknings enda leiði sú aðferð til betri  
og réttari niðurstöðu. Í skýrslu starfshópsins sé ekkert að finna um að við ákvörðun á  
fasteignamati atvinnuhúsnæðis sé tekjumatsaðferðin meginregla eða að henni eigi að beita  
umfram aðrar matsaðferðir.

Þá er í málsástæðum Reykjavíkurborgar fjallað um að kærandi vísi til þess að í skýrslu ráð-  
gjafafyrirtækisins Almy, Gloude-mans, Jacobs & Denne komi fram að skýrsluhöfundur sé  
þeirrar skoðunar að beita skuli tekjumatsaðferðinni við fasteignamat atvinnuhúsnæðis og  
leggi hann það til að sett verði lög sem leggi skyldur á aðila að veita upplýsingar um tekju-  
öflun sem hægt sé að nýta við endurmat. Skýrsla ráðgjafafyrirtækisins hafi legið fyrir þegar  
starfshópur fór heildstætt yfir þáverandi tilhögun við fasteignaskráningu og fasteignamat á  
vegum hins opinbera og lagði mat á það hvort ástæða væri til að breyta þáverandi skipan  
þessara mála og skilaði af sér tillögum. Tillögur ráðgjafafyrirtækisins séu ekki hluti þeirra  
tillagna sem ráðgjafahópurinn skilaði af sér enda hafi þær tillögur ekki náð fram að ganga í  
endanlegri löggjöf um breytingu á lögum um skráningu og mat fasteigna. Hefði það verið vilji  
löggjafans að mæla fyrir um að tekjumatsaðferðinni skyldi beitt með þeim hætti sem fram  
komi í skýrslu Gloudermans og að aðilum yrði gert að skila inn upplýsingum um tekjuöflun  
megi ljóst vera að löggjafinn hefði sett slíkar reglur í lögin. Það hafi hins vegar ekki verið gert  
heldur hafi verið ákveðið að líta skyldi til tekna sem einnar þeirrar breytur sem máli skiptir  
þegar heildarmat á sér stað.

Reykjavíkurborg rekur að í skýrslu danska ráðgjafafyrirtækisins Rambøll komi fram að við  
fasteignamat í Danmörku sé gangverð eignar lagt til grundvallar. Í því samhengi sé horft til  
þess að kaupandinn eigi að geta gengið út frá því hverjir framtíðartekjumöguleikar  
eignarinnar séu, að gefinni tiltekinni ávöxtunarkröfu. Auk tekjumöguleika eignarinnar skipti  
staðsetning og möguleg nýting eignar mestu máli við ákvörðun á fasteignamati. Sú  
aðferðafræði sem fjallað sé um í skýrslu Rambøll sé í fullu samræmi við þá aðferðafræði sem  
ákveðin var með endanlegu ákvæði 2. mgr. 27. gr. laganna. Af skýrslunum tveimur verði ekki  
annað séð en að blæbrigðamunur sé á beitingu tekjumatsaðferðarinnar. Annars vegar geti  
verið um það að ræða að aðeins sé horft til tekna af eigninni en hins vegar sé um það að  
ræða að tekjur séu hluti af stærra mengi við útreikninga fasteignamats.

Þá bendir Reykjavíkurborg á að tekjumatsaðferðin sé almennt lögð til grundvallar mati á virði  
fyrirtækja en henti hins vegar illa til mats á fasteignum á borð við Hörpu enda verði ekki litið  
há einstökum eiginleikum hússins, staðsetningu þess á lykilsvæði höfuðborgarinnar o.s.frv.  
Órókrétt væri að miða virði fasteignarinnar eingöngu við tekjur eða nýtingu hennar en  
þannig væri litið framhjá mikilvægum einkennum hússins sem af augljósum ástæðum hafi  
bein áhrif á virðismat þess.



Reykjavíkurborg heldur því fram að aðferðarfræði laganna boði að meginreglan eigi ávallt að vera sú að skráð matsverð fasteignar skuli vera gangverð umreiknað við staðgreiðslu miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma. Sé gangverðið ekki þekkt beri að beita öðrum aðferðum eins og kveðið er um í 2. mgr. 27. gr. laganna. Þegar allt annað þrýtur beri að beita undantekningarákvæði 2. mgr. 28. gr. laganna þ.e. huglægu og órökstuddu mati. Ljóst megi vera að undantekningu meginreglunnar beri að skýra þröngt. Fyrir liggir að gangverð Hörpu sé óþekkt enda eigi húsið sér fáa líka og hafi ekki gengið kaupum og solum. Komi því ekki til álita að beita meginreglunni um mat á virði eignarinnar sbr. 1. mgr. 27. gr. Hins vegar liggir fyrir að húsnæði sem ætlað er sambærilegt hlutverk sé að finna í fleiri sveitarfélögum á landinu auk þess sem hafa megi hliðsjón af ráðstefnuaðstöðu húsnæðis í Reykjavíkurborg. Megi þar benda á að kærandi hafi bent á nokkrar eignir á stórhöfuðborgarsvæðinu og á Akureyri sem viðmiðunareignir að því er varðar matsaðferðir. Í rökstuðningi Þjóðskrár Íslands frá 11. ágúst 2011 sé að finna samanburð viðmiðunareigna samkvæmt PwC og þeirrar matsaðferðar sem beitt sé og sýni sá samanburður að fasteignamat sem hlutfall af afskrifuðu endurstofnverði viðkomandi eigna sé sambærilegt. Að mati Reykjavíkurborgar beri því að miða við aðferðarfræði 2. mgr. 27. gr. laganna. Það sé einnig í samræmi við sjónarmið kæranda, með vísan til þess að gerðar hafi verið ítarlegar rekstraráætlanir fyrir húsið og m.a. áætlað fasteignamat. Við þá áætlun hafi verið horft til 2. gr. 27. gr. eins og henni var breytt með lögum nr. 83/2008 enda gangverð ekki þekkt. Sú aðferðarfræði sem ákvæðið kveði á um geri ráð fyrir að tekjur séu aðeins einn þeirra þátta sem liggur til grundvallar mati á virði fasteignar. Aðrir þættir sem meta beri sé m.a. kostnaður við gerð mannvirkja, aldur og lega fasteignar o.s.frv. Ef tekjur einar og sér eigi að ráða matsverði eignar þurfi að koma til laga-breyting sem kveði á um slíkt og skyldu aðila til að skila tekjuupplýsingum til Þjóðskrár Íslands, með tilheyrandi vernd trúnaðarupplýsinga. Fram að þeim tímapunkti sé harla raunhæft að beita þeirri aðferð einvörðungu nema fleira komi til. Við ákvörðun fasteignamats hafi verið litið til leigutekna sambærilegra eigna á sama svæði eins og fram komi í úrskurðum yfirfasteignamatnefndar. Þegar tekjur séu metnar verði að gera þá kröfu að raunhæfar upplýsingar liggja fyrir um tekjur viðkomandi fasteignar hvort sem um er að ræða leigutekjur eða aðrar tekjur. Vissulega megi fallast á að leigutekjur Hörpu hafi þýðingu við mat á verðmæti hússins. Eigi að hafa hliðsjón af tekjum af rekstri Hörpu verði að setja þá fyrirvara á að rekstur í húsinu er nýlega hafinn og engar tölulegar upplýsingar fyrir hendi um tekjur af rekstri þess sem byggja megi fasteignamat á. Ótækt sé að leggja til grundvallar hugmyndir rekstraraðila um væntingar til rekstursins á komandi árum. Þær áætlanir séu of miklum óvissuþáttum undirorpnar. Fyrirliggjandi skýrslur PwC og Capacent byggja á áætlunum. Í skýrslu Capacent komi m.a. fram að við útreikning á virði fasteignarinnar hafi Capacent notað núvirt frjálst fjárflæði til samstæðunnar samkvæmt áætlunum stjórnenda til ársins 2050. Svo virðist sem Capacent hafi gefið sér ákveðnar forsendur til að reikna út vexti á lánnum og ávöxtunarkröfu eigin fjár. Þá virðist sú aðferð vera notuð við verðmatið að verðmæti fyrirtækisins lækki við aukna fjárfestingu. Ekki sé rétt að byggja fasteignamatið á einhverjum áætlunum heldur núverandi verðmæti fasteignarinnar sem metið sé ár frá ári. Í skýrslu PwC komi fram að ekki sé ólíklegt að kostnaður við lánsfjármögnun, að teknu tilliti til frekar hóflegs hlutfalls eigin fjár framlags sem tilgreint er 25% í forsendum PwC, yrði hærra en þau 4,5% sem notuð séu til grundvallar niðurstöðu þar sem ekki er ólíklegt að kostnaður við fjármögnun núverandi rekstraraðila taki mið af kjörum ríkis og sveitarfélaga. Með öðrum orðum má ljóst vera að þær forsendur sem kærandi leggi til grundvallar útreikningi sínum á

fasteignamati Hörpu byggjast á áætlunum og ófyrirséðum breytum sem ekki geti legið til grundvallar fasteignamati.

Þá verði ekki hjá því komist að líta til þess að Austurhöfn-TR og Portus ehf. hafa komist að sameiginlegri niðurstöðu um verðmæti byggingarinnar sem endurspegli hið kærða fasteignamat. Í þinglýstri kvöð á húsinu, frá 19. janúar 2010, komi m.a. fram að Austurhöfn TR ehf. hafi forkaupsrétt að fasteigninni og sé heimilt að leysa til sín fasteignina vegna meiri háttar vanefnda á því verði og kjörum sem tilgreind eru í verðákvörðunarskjali sem fylgi kvöðinni. Þar komi fram að við ákvörðun verðs skuli gengið út frá sannanlegu markaðsvirði eignarinnar, m.a. að teknu tilliti til tekna en þó ekki lægra en sem samsvarar stofnkostnaði eignarinnar samkvæmt tilboði, 12,5 milljarðar (án vsk), að viðbættum kostnaði ef um hann verði að ræða vegna umsaminna aukaverka og annars óhjákvæmilegs kostnaðar sem leiði af samningi og sem ekki hafi verið bætt sérstaklega en að frádregnu óafturkræfu framlagi 1,2 milljarðar - verðbætt með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu í október 2004, 237,4 stig. Orki því tvímælis að kærandi haldi því fram að virði eignarinnar sé mun minna en það virði sem hann hafi sjálfur lagt til grundvallar gerðum löggerningum í tengslum við rekstur hússins. Þá hafi kærandi ekki sýnt fram á að fyrirliggjandi gögn sem hið kærða fasteignamat grundvallast á hafi gefið tilefni til að áætla fasteignamat í samræmi við kröfu hans. Þvert á móti verði ekki annað ráðið af gögnum málsins en að við fasteignamatið hafi ekki annað verið hægt en að beita þeirri aðferð sem Þjóðskrá Íslands beitti við ákvörðun fasteignamatsins.

### Sjónarmið Þjóðskrár Íslands

Þjóðskrá Íslands vísar til þess að stofnunin skuli skv. 2. gr. laga nr. 6/2001 meta hverja fasteign til verðs eftir því sem næst verður komið á hverjum tíma. Í V. kafla laganna sé fjallað um framkvæmd fasteignamats og komi ákvæði 27. og 28. gr. helst til skoðunar í máli þessu. Meginregluna um hvernig fasteignamat skuli unnið sé að finna í 1. mgr. 27. gr. Þar komi fram að fasteignamat skuli vera gangverð eignar. Í máli þessu sé ljóst að gangverð Austurbakka 2 sé ekki þekkt og beri þá að líta til annarra þátta. Þeir séu tilgreindir í 2. mgr. sömu greinar. Í málsgreininni séu talin upp atriði sem kunni að hafa áhrif á gangverð eignarinnar og hafa skuli til hliðsjónar við ákvörðun matsverðs. Tekjur af fasteign séu eitt atriði, byggingarkostnaður annað og svo haldi upptalningin áfram. Atriðin séu ekki tæmandi talin enda sé í lok málsgreinarinnar vísað í önnur atriði sem áhrif kunni að hafa á gangverð fasteignar. Ákvæði 2. mgr. 27. gr. hafi ekki verið bætt við lög um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 með breytingarlögum 83/2008 eins og haldið sé fram í bréfi kæranda. Henni hafi hins vegar verið breytt á þann hátt að tekjum hafi verið bætt við önnur atriði sem til skoðunar komi, en í ofangreindum breytingarlögum hafi orðið ýmsar breytingar á lögum um skráningu og mat fasteigna. Ekki sé fjallað um þessa breytingu í almennum athugasemdum við frumvarpið en í athugasemdum við 15. gr. frumvarpsins segir að í 2. tölulið sé lagt til að heimilt verði að miða matsverð við tekjur af sambærilegum eignum ef gangverð er ekki þekkt. Það sé í samræmi við viðurkenndar alþjóðlegar aðferðir við ákvörðun mats á verðmæti fasteigna. Ekki verði litið svo á að með orðalagi greinargerðarinnar sé verið að breyta megininntaki ákvæðisins með að þarna séu atriði, sjónarmið, sem hafa beri til hliðsjónar við ákvörðun matsverðs sé gangverð ekki þekkt, heldur hafi verið bætt við að hliðsjón mætti hafa af tekjum fasteigna.

Þá segir í umsögn Þjóðskrár Íslands að matsaðferðum hafi verið skipt í þrjá meginflokka, markaðsaðferð, tekjuaðferð og kostnaðaraðferð eftir því hvaða sjónarmið ráði mestu við ákvörðun matsverðs. Misjafnt sé eftir tegundum fasteigna hvaða aðferðir hafa þótt skila

matsverði sem telja verði sem líklegt raunvirði eignanna. Markaðsaðferð hafi t.d. þótt henta best við fjöldamat íbúðarhúsnæðis þar sem mikið af upplýsingum um kaupverð íbúðarhúsnæðis liggur fyrir. Þegar fyrir liggja upplýsingar um markaðsleiguverð á atvinnuhúsnæði hefur tekjaaðferð verið beitt en sú aðferð byggir á greiningu á sambandi markaðsleiguverðs við eiginleika fasteignarinnar. Kostnaðaraðferðin grundvallast svo að meginstefnu á byggingarkostnaði fasteignarinnar og afskriftum sem skipta megi í þrennt. Í fyrsta lagi afskriftir vegna hrörunar t.d. aldurs, í öðru lagi afskriftir vegna úreldingar og í þriðja lagi afskriftir vegna ytri aðstæðna, eða svokallaðar hagrænar afskriftir. Markaðsstuðlar stofnunarinnar flokkast undir afskriftir vegna áhrifa ytri aðstæðna.

Þá segir í umsögn Þjóðskrár Íslands að í kæru til yfirfasteignamatsefnar sé gerð krafa um að tiltekin matsaðferð sé notuð þegar fasteignamat er ákvarðað. Því er alfarið hafnað að eigandi eigi að hafa ákvörðunarvald um hvaða aðferð notuð sé til útreiknings á fasteignamati. Byggja skuli á sjónarmiðunum sem talin eru upp í 2. mgr. 27. gr. eftir því hvert þeirra gefur gleggsta mynd af raunvirði fasteignar. Það sé misjafnt eftir því hvers konar fasteign sé um að ræða. Samskonar eignir verði hins vegar metnar með samskonar aðferð en í máli þessu verði ekki talið að fasteign á borð við Austurbakka 2 sé sambærileg verslunar- og skrifstofuhúsnæði því sem metið hefur verið með tekjaaðferð. Þær fasteignir sem einna helst séu sambærilegar, og kærandi hafi sjálfur bent á, Hof á Akureyri, Salurinn í Kópavogi og hótél Nordica, hafa allar verið metnar með samskonar aðferð og Austurbakki 2, þ.e. markaðsleiðréttu kostnaðarmati. Að auki mætti benda á Grand hótél og Hafnarborg í Hafnarfirði. Sambærilegar eignir skuli metnar með sambærilegum aðferðum sbr. 11. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 um jafnræðisregluna en í 1. mgr. 11. gr. segir að við úrlausn mála skuli stjórnvöld gæta samræmis og jafnræðis í lagalegu tilliti.

Þá er rakið að mest allt atvinnuhúsnæði sé nú metið með markaðsleiðréttu kostnaðarmati. Undanfarið hafi mat nokkurra eigna verið endurskoðað með tekjuvirðingu og markmið Þjóðskrár Íslands sé að tekjuvirðing verði megináðferð við mat á atvinnuhúsnæði eins fljótt og nægjanlegum gögnum um leiguverð hefur verið safnað og upp sé komið matskerfi sem styðji tekjuvirðingu. Þrátt fyrir þetta megi gera ráð fyrir að sérhæfðar eignir, svo sem menningarhús, skólar og sjúkrahús, verði áfram metnar með kostnaðaraðferðum. Leigumarkaður með slíkar eignir verði sjaldnast mjög virkur og því endurspeglir leigutekjur vegna þeirra sjaldnast raunverulegt virði þeirra. Það sé í samræmi við viðteknar venjur við fasteignamat og vísað er til umfjöllunar í júlí tölublaði 2011 Fair & Equitable tímariti alþjóðlegu matsmannasamtakanna IAAO. Þessi umfjöllun um matsaðferðir skuli þó skoðast í því ljósi að eingöngu sé um mismunandi aðferðir að ræða til þess að ákvarða fasteignamat, aðferðir við sama verkfnið sem sé að meta gangverð eignarinnar eða sambærilegra eigna.

Stofnunin telur að fullnægjandi gagna hafi verið aflað við útreikninga á fasteignamati Austurbakka 2 og hafnar því að rannsóknarreglu skv. stjórnslulögum hafi ekki verið fylgt. Fyrir hafi legið með hvaða hætti eignin yrði metin og gagna hafi verið aflað til samræmis við þá ákvörðun. Stuðlar þeir sem notaðir séu við útreikning á fasteignamati byggir á mjög ítarlegum gögnum sem markvisst hafi verið safnað saman. Í fyrsta lagi sé um að ræða almennan stuðul sem sýni tengsl markaðsverðs ákveðinna húsaáhrifa við byggingarkostnað þeirra. Í öðru lagi sé um að ræða svæðastuðul sem sýni tengsl markaðsverðs við staðsetningu á höfuðborgarsvæðinu. Í þriðja lagi sé um að ræða afskriftir á endurstofnverði en mjög ítarleg gagnavinnsla liggja að baki slíkum útreikningum. Notaðar hafi verið opinberar

upplýsingar um byggingarkostnað hússins. Óskað hafi verið eftir frekari upplýsingum um kostnað þegar athugasemd við ákvarðað fasteignamat kom fram en eigandi hafi ekki orðið við þeim óskum og frekari gögn ekki borist. Þar sem fasteignamat skuli endurspegla gangverð liggi í hlutarins eðli að upplýsingar um fasteignaverð almennt og tengsl þess við hina ýmsu þætti og eiginleika fasteigna skipti gífurlegu máli. Útreikningar byggi á gagnasöfnum stofnunarinnar og ítarlegum rannsóknum á fasteignamarkaði. Sömu sjónarmið eigi við um tekjuvirðingu. Horft skuli til þess hvaða tekjur megi almennt hafa af leyfilegri og heimilli nýtingu en ekki raunverulegri nýtingu tiltekinnar fasteignar.

Þjóðskrá Íslands bendir á kvöð sem þinglýst hafi verið á fasteignina Austurbakka 2, með þinglýsingarnúmerið 411-R-000271/2010. Samkvæmt henni skuli ávallt starfrækt í fasteigninni tónlistar og ráðstefnumiðstöð. Í kvöðinni séu ákvæði um forkaupsrétt og kauprétt Austurhafnar-TR ehf. og að auki ákvæði um á hvaða verði og kjörum Austurhöfn-TR ehf. megi leysa fasteignina til sín komi til riftunar vegna meiriháttar vanefnda. Í B lið skjalsins, þar sem fjallað sé um riftun eftir opnunardag, sé gert ráð fyrir að verðið skuli ekki vera lægra en tiltekið útreiknað verð, sem ekki verið annað séð en eigendur fasteignarinnar meti í þessum að lágmarki 19,3 milljarða króna miðað við verðlag í febrúar 2011.

Þá vísar Þjóðskrá Íslands til þess að með kæru til yfirfasteignamatsnefndar hafi fylgt tvær greiningar á virði Austurbakka 2. Önnur frá Price Waterhouse Coopers og hin frá Capacent. Í báðum þessum greiningum virðist notað frjálst fjárflæði til samstæðunnar til þess að reikna virði Austurbakka 2. Slíkt mat sé hins vegar alls ekki mat á eignum félagsins, heldur á virði félagsins þegar tekið hefur verið tillit til skulda. Virði fasteignarinnar eigi ekki að vera háð fjármögnun hennar. Þannig sé greining sem styðjist við frjálst fjárflæði mjög háð eiginfjárlutfalli og lánakjörum á markaði. Væri stuðst við þessa aðferð væru fasteignir yfirveðsettra fasteignafélaga verðlausar, en eignir skuldlausra félaga væru metnar að markaðsvirði. Skuldir tengdar fasteigninni Austurbakka 2 séu um 18 milljarðar króna og geri áætlanir ráð fyrir að tekjur af eigninni nægi til að standa undir afborgunum og vöxtum af þeim skuldum. Af því verði ekki annað ráðið en að væri eignin virt með tekjumati væri verðmæti hennar að minnsta kosti 18 milljarðar króna. Það er mat stofnunarinnar að fasteignamat Austurbakka 2 sé rétt ákvarðað 17.014.750 þús.kr. Að öðru leyti sé vísað til rökstuðnings sem sendur hafi verið eiganda með bréfi 11. ágúst 2011. Verðmat sjálfra eigenda í þinglýstri kvöð og skuldbindingar þær sem eigninni sé gert að standa undir renna stöðum undir að sú ákvörðun sé rétt.

### Athugasemdir kæranda

Yfirfasteignamatsnefnd gaf kæranda tækifæri til að leggja fram viðbótargögn varðandi tekjur af starfsemi í húsinu, skipt eftir uppruna í langtíma- og skammtímaleigusamninga og gögn um stofnverð, auk þess að gefa honum kost á að gera athugasemdir við umsagnir Reykavíkurborgar og Þjóðskrár Íslands.

Kærandi skilaði viðbótarathugasemdum og vísaði til þess að ekki yrði séð að nein gögn eða rök hafi komið fram af hálfu Reykavíkurborgar eða Þjóðskrár sem breytir þeirri afstöðu að leggja beri tekjuaðferð til grundvallar.

Því er haldið fram að stofnunin þrengi að hagnýtingu tekjumatsaðferðar með ólögmetum hætti, þannig að sú aðferð eigi fyrst og fremst að verða meginaðferð við mat á almennu

skrifstofu- og verslunarhúsnæði. Þessi afmörkun eða þrenging eigi sér enga skírskotun til lagaheimilda. Ákvæði 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna skjóti ekki stoðum undir þessa framsetningu en stofnuninni sé að mati kæranda ekki heimilt að þrengja svo að þessari aðferð að hún sé einvörðungu hagnýtt í þessum tilvikum. Slík nálgun eigi sér ekki lagastoð og sýnist vera í andstöðu við löggjafarviljann.

Þá er því haldið fram að upptalning þeirra eigna sem tekjumatsaðferð hafi verið beitt við af hálfu stofnunarinnar sé næsta einsleit og ekki tæmandi þar sem sleppt er að geta eigna sem virðast ekki falla að þessum framsetningarmáta. Kærandi hafi ekki heildaryfirsýn yfir allar eignir þar sem tekjumatsaðferð hafi verið notuð við ákvörðun fasteignamats og vísi máli sínu til stuðnings til úrskurðar í máli 3/2008 um fasteignir Loðskinns hf., Borgarmýri 5 á Sauðárkróki. Í þeim úrskurði sé beitt tekjumatsaðferð við útreikning fasteignamats fasteignanna, sem felist í því að áætlað er hversu miklar tekjur eigandi hafi af því húsnæði sem um ræðir eða nýtingarmöguleikum og leigutekjur og ávöxtunarkröfur séu notaðar til að ákvarða matið. Þetta sé sama aðferð og kærandi hafi lagt til grundvallar.

Kærandi vísar til þess að bæði í bréfi Þjóðskrár Íslands 31. janúar og 12. desember 2011 sé vísað til útreikninga sem byggja á tölfræðilegum greiningum, útreikningsstuðlum og fleiru en ekki sé getið hver lagaheimildin fyrir þessar framsetningu sé. Ætla megi að hana sé einkum að sækja í 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001. Staðlarnir breyta því ekki að hver og einn fasteignareigandi eigi lögvarinn rétt til að matsaðferðum 27. gr. laga nr. 6/2001 sé beitt á verðmæti fasteignar hans. Kjarninn sé að matsverð fasteignar sé einstaklingsbundið mat ef svo megi að orði komast. Markmiðið er að fasteignamatsverð endurspegli „rétt“ verð viðkomandi fasteignar. Að mati kæranda blasir þetta við af orðum 27. gr. enda þar fjallað um fasteign í eintölu en sú nálgun löggjafans endurspeglar með glöggum hætti í úrskurðum yfirfasteignamatsnefndar, t.d. nr. 3/2008 og nr. 5/2011. Þetta eigi líka við um Austurbakka 2, engar forsendur séu til að leggja stuðla til grundvallar.

Þá bendir kærandi á að í málatilbúnaði Þjóðskrár og Reykavíkurborgar séu engar efnislegar forsendur tilgreindar fyrir því að beita kostnaðarmati. Kærandi telur að líta beri til þess sem raunhæft er í þeim efnunum, að endurspeglar gangverð eignarinnar. Sú framsetning að leggja til grundvallar að gangverðið megi leiða fram af 27 milljarða áætluðum byggingarkostnaði sé fjarri öllum sanni. Nær væri að sá sem slíku héldi fram færði einhver rök fyrir þeirri nálgun sinni, að einhver kaupir húsið á slíku verði. Byggt er á því af hálfu kæranda að ekki hafi verið færð fram sönnun fyrir málatilbúnaði Þjóðskrár Íslands eða útreikningsaðferð stofnunarinnar.

Frá því að kæran hafi verið sett fram í nóvember 2011 sé fyrsta rekstarári Hörpu lokið og árangur þess árs liggja fyrir. Vegna þessa hafi PricewaterhouseCoopers ehf. verið fengið til að yfirfara þá útreikninga sem grundvölluðu framsetta kröfu um að fasteignamat skuli vera ákveðið 6,8 milljarðar króna. Endurskoðunarfirmað hafi sett fram minnisblað 23. febrúar 2012 þar sem um þetta hafi verið fjallað. Í stuttu máli sagt sé niðurstaðan sú að tekjuvirði Hörpunnar hafi fremur verið ofáætlað í fyrri útreikningum. Þó sjáist að byggja megi á framsetningu PwC enda skýringar frávikanna ekki flókna. Þær hafi annars vegar stafað af hnökrum í rekstri Eldborgarsalarins vegna ófullnægandi frágangs verktaka og ofáætlunar á því hve hratt væri hægt að hrinda ráðstefnuhaldi úr vör. Þann þátt starfseminnar þurfi að rækta yfir lengri tíma. Á móti komi að tekjur af tónlistarhaldi séu vel umfram væntingar og

áætlanir. Vísað er til samantektar PwC en sérstaklega vakin athygli á viðaukum sem samantekinni fylgja. Annars vegar raunuppgjör maí til desember 2011 þar sem tekjur og gjöld eru greind og hins vegar rekstaráætlun sem spannar 2011 til og með 2050.

Með viðbótarathugasemdum sínum sendi kærandi upplýsingar um fyrirbyggjandi langtíma-samninga um aðstöðu og notkun í Hörpu, bæði íslensku óperunnar, Sinfóníuhljómsveitar Íslands, rekstarleyfishafa og svo aðila sem leigja aðstöðu svo sem fjarskiptafyrirtæki og Ríkis-útvarpið. Í gögnum málsins liggur einnig fyrir samningsform sem notað er vegna leigu vegna einstakra viðburða af hvaða toga sem er. Kærandi leggur áherslu á að ekki sé um tilfallandi tilviljanakenndar tekjur að ræða heldur einmitt lykilstærð í rekstri hússins. Með vísan til þessa telur kæranda engan vafa um að tekjumatsaðferð gefi réttasta mynd af því væntu gangverði Austurbakka 2, Hörpu.

Kærandi telur kostnaðarmatsaðferð ekki rétta aðferð við mat á gangverði hússins, en hvað kostnaðarverð varðar segir kærandi að viðmið Þjóðskrár sé alltof hátt enda byggt á ágiskun. Kærandi fjallar um kaupverð hlutafjár eftir að fyrri eigendum Portus Group hf. brást fjárhagsstyrkur. Greint er frá því hvert hafi verið kaupverð hlutafjár hlutafélagsins Portus ehf. og hvað fylgt hafi í kaupunum og fyrir hvaða verð. Kærandi setur fram að rétt endurstofnsverð reiknað miðað við stuðul Þjóðskrár, 0,7099 og lækkun um 14% þar sem húsið er ekki fullklárað ætti að nema: 10.535.613.946 krónur. Sú fjárhæð er reiknuð þannig að kaupverð byggingarinnar hafi numið 840 milljónum króna. Kostnaður til viðbótar nemi 15,549 milljörðum króna að frádregnum fjármagnskostnaði. Samtals sé því kaupverð og greiddur byggingarkostnaður 16.389.000.000 kr. Ef beitt sé á þá fjárhæð stuðli Þjóðskrár 0,7099 nemi verðmætið 11.634.551.100 króna sem svo sé lækkað um 14% skv. framsetningu Þjóðskrár Íslands og verði þá í 10.005.713.946 kr. auk lóðarmats sem Þjóðskrá hafi reiknað sem 529.900.000 kr. Þar með nemi endurstofnverð, byggt á því hvað byggingin hafi kostað kæranda 10.535.613.946 kr. Kærandi kveðst í sjálfu sér geta unað við slíka niðurstöðu í fjárhæðum talið og ef beita ætti einhverri annarri aðferð en tekjumatsaðferð þá ætti að beita kostnaðarmatsaðferð sem leiddi til þessarar niðurstöðu. Kærandi ítrekar hins vegar að hann telur rangt að beita kostnaðarmatsaðferð þar sem réttmæti þess að byggja á tekjumatsaðferðinni blasi við. Harpa sé í eðli sínu hús sem sérstaklega sé hugsað til að afla tekna af. Rekstur hússins miði að því að hafa arð af útleigu og þessar forsendur beri að mati kæranda eingöngu að skoða með hliðsjón af tekjuöflunarmöguleikum fasteignarinnar. Lögin byggji fyrst og fremst á einstaklingsbundnu mati. Af þessum sökum sé að mati kæranda rangt að leggja aðrar aðferðir en tekjumatsaðferðina til grundvallar.

### Athugasemdir Þjóðskrár Íslands

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfi 27. desember 2011 eftir frekari upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands, sem varpað gætu nánari sýn á matsaðferðir sem viðhafðar séu hverju sinni. Óskað var eftir upplýsingum um hvaða hús væru metin með tekjumatsaðferð auk upplýsinga um matsaðferðir, útreikninga og fasteignamat á nánar tilgreindum eignum. Í athugasemdum Þjóðskrár Íslands af þessu tilefni er vísað til þess markmiðs stofnunarinnar að tekjuvirðing verði meginaðferð við mat atvinnuhúsnæðis. Þá sé fyrst og fremst haft í huga almennt skrifstofu- og verslunarhúsnæði. Stofnunin hafi á undanförunum árum metið eftirfarandi eignir í tekjumati: Hagasmára 1 (Smáralind), Smáratorg 3 (turninn í Kópavogi), Kringluna 1, Kringluna 5, tvær eignir í Kringlunni 7, Laugaveg 178 og Blikastaðaveg 2-8 (Korputorg). Mat á þessum eignum hafi verið unnið í kjölfar beiðna um endurmat. Forsenda þess að hægt hafi

verið að beita tekjumati á þessar eignir sé að margt sambærilegt húsnæði, á virkum leigumarkaði, sé í boði og því hægt að vinna marktækar upplýsingar um almennt leiguverð. Upplýsingar sem Þjóðskrá hafi safnað um leiguverð atvinnuhúsnæðis hafi verið notaðar til þess að meta markaðsverð sambærilegra eigna auk þess sem eigendur hafi gefið upplýsingar um leigusamninga.

Vísað er til þess að í beiðni yfirfasteignamatsnefndar hafi verið óskað eftir upplýsingum um nokkrar eignir í dæmaskyni. Þessar eignir séu allar metnar með markaðsleiðréttu kostnaðarmati. Gerð sé grein fyrir þessum eignum, ásamt Austurbakka 2 í gögnum sem fyrir liggja í málinu. Matsformúlurnar sé að finna í skýrslu um Fasteignamat 2012. Áætlaður byggingarkostnaður stofnunarinnar er nefndur endurstofnverð. Endurstofnverð (EST) sé grunnur að öllu brunabótamati og því fasteignamati sem kostnaðarmetið er. Í fasteignamati byggist húsmat kostnaðarmetinna eigna á afskrifuðu endurstofnverði (AEST). Ástæðum afskrifta megi skipta í þrennt. Í fyrsta lagi afskriftir vegna hrörnnunar, í öðru lagi vegna úreldingar og skertrar nýtingarhæfni og í þriðja lagi séu afskriftir vegna ytri aðstæðna, eða svokallaðar hagrænar afskriftir. Markaðsstuðlar stofnunarinnar flokkist undir afskriftir vegna áhrifa ytri aðstæðna. Markaðsstuðlar séu þrenns konar, almennir markaðsstuðlar eftir gjaldflokki, hlutfallsstuðlar byggða og hverfastuðlar í Reykjavík. Þeir byggjast á staðgreinireitum samkvæmt staðgreini mælingadeildar Reykjavíkurborgar og hafi verið innleiddir í endurmatinu 2001, fyrst og fremst til að taka niður íbúðareignir í úthverfum borgarinnar, en hafi einnig verið notaðir fyrir atvinnueignir. Nú séu þessir stuðlar ekki í notkun fyrir íbúðarhúsnæði.

#### Viðbótarathugasemdir kæranda

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði eftir nánari umfjöllun kæranda um atriði sem fram koma í skýrslu frá PricewaterhouseCoopers ehf., dags. 23. febrúar 2012, með vísan til þess að þar er umfjöllun um að kostnaðarverð hússins sé 28,1 milljarður kr., þar af húsið sjálft 20,6 milljarðar kr., tæki og búnaður innanhúss 7,5 milljarðar kr. og 800 milljónir kr. aðrar eignir svo sem almennt lausafé rekstrar. Yfirfasteignamatsnefnd óskaði eftir að kærandi gerði nánari grein fyrir hvaða tæki og búnaður væri meðtalinn í fjárhæðinni 7,5 milljarðar kr., með vísan til 2. mgr. 6. gr. reglugerðar nr. 406/1978 með síðari breytingum. Umbeðnar skýringar bárust nefndinni 24. apríl 2012 ásamt fylgigögnum. Vísað er til þess að tilgreind fjárhæð hafi komið fram í skýrslu PwC 8. nóvember 2011 og hafi þá verið lausleg áætlun sem innifæli byggingarkostnað eins og loftræstibúnað, lyftur og sérhæfðan rafbúnað bæði fyrir og eftir yfirtöku verkefnisins, auk þátta sem hefðbundið væri að flokka sem búnað í byggingum. Í lokauppgjöri verksins hafi skilgreining búnaðar verið þrengri en í fyrri áætlun. Heildarkostnaður við búnað sem fallið hafi til eftir yfirtöku verkefnisins sé um 2.500.000.000 kr., án virðisaukaskatts og án fjármagnskostnaðar á byggingartíma. Þennan kostnað sundurliðar kærandi þannig:

| Skýring:   | Fjárhæð:        |
|--|-----------------|
| Hljómburðarbúnaður og sviðbúnaður, s.s. hljómskjöldur, hljómtjöld, búnaður fyrir hljómsveitargryfju og sviðstækkun, búnaður fyrir hljóðblöndunareiningu, laust hringsvið o.fl. | 950.000.000 kr. |
| Sviðslýsing  | 280.000.000 kr. |
| Hljóð- og samskiptakerfi   | 480.000.000 kr. |
| Föst sæti í áheyrendasali  | 190.000.000 kr. |
| Sérstakur ljósbúnaður í glerhjúp   | 90.000.000 kr.  |

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Annað s.s. ómrýmishurðir, snúnings-veggflekar í ráðstefnusal, gluggatjöld,<br>ráðstefnubúnaður, öryggiskerfi o.fl. | 360.000.000 kr.          |
| Verkefnisstjórn, umsjón, skrifstofukostnaður   | 150.000.000 kr.          |
| Samtals  | <u>2.500.000.000 kr.</u> |

Af hálfu kæranda er ítrekað að hér sé um að ræða kostnað sem fallið hafi til eftir yfirtöku. Áætlað sé að kostnaður við búnað fyrir yfirtöku hafi verið um 3,5 milljónir evra vegna hljómburðar- og sviðsbúnaðar.

Þá er í viðbótarathugasemdum kæranda vísað til þess að í skýrslu PwC komi fram að almennt lausafé rekstrar væri um 800.000.000 kr. og þar sé einkum um að ræða húsgögn, tæki og búnað í eldhúsi, hljómsveitarpalla, hljóð- og myndýningarkerfi, færanlegan ljósabúnað, net- og tölvukerfi, hljóðfæri (flygla) og vinnulyftur. Í drögum að lokauppgjöri sé áætlað að þessi kostnaður verði um 650.000.000 kr.

### **Viðbótarathugasemdir Þjóðskrár Íslands**

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði eftir nánari umfjöllun Þjóðskrár Íslands um hvernig byggingarkostnaðar Austurbakka 2 hefði verið ákvarðaður, með vísan til tilvísunar stofnunarinnar um að upplýsingar um byggingarkostnað væru fengnar úr opinberum gögnum og opinberri umræðu. Skýringar bárust nefndinni 20. apríl 2012 ásamt fylgigögnum. Þjóðskrár Íslands áréttaði að leitað hefði verið til eiganda og óskað upplýsinga um byggingarkostnað, en eigandi hafi ekki orðið við þeirri beiðni. Þá vísar stofnunin til fréttar í Mbl. 1. júlí 2010 þar sem eigendur fjalla um byggingarkostnað hússins. Jafnframt vísar stofnunin til umfjöllunar á Alþingi þar sem mennta- og menningarmálaráðherra svarar fyrirspurn um byggingarkostnað (139. löggj.þ. 2010-2011, þskj.1069, 512.mál) og til umræðna á Alþingi þar sem umhverfisráðherra fjallar um byggingarkostnað (140. löggj.þ. 9. fundur 17. okt. 2011, 47. mál).

### **Lokaathugasemdir Þjóðskrár Íslands.**

Þjóðskrár Íslands skilaði lokaathugasemdum við viðbótarathugasemdir kæranda 15. maí 2012. Þar kemur fram að stofnunin telji öll tæki og búnað, sem kærandi hafi tilgreint, vera fylgifé fasteignarinnar með vísan til 2. mgr. 6. gr. reglugerðar nr. 406/1978, fyrir utan það sem skilgreint er sem almennt lausafjár rekstrar. Um sé að ræða búnað sem tilheyri mannvirkinu samkvæmt tilætlaðri notkun þess sem tónlistar- og ráðstefnuhúss.

### **Niðurstaða**

Skv. 1. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001 getur eigandi krafist endurskoðunar á skráðu matsverði fasteignar sinnar. Kærandi er ekki eigandi fasteignarinnar við Austurbakka 2, Reykjavík, fnr. 200-0239. Undir rekstri málsins hefur kærandi hins vegar lagt fram umboð frá skráðum eiganda eignarinnar, auk þess sem hann hefur gert grein fyrir tengslum milli þeirra félaga sem eiga og reka húsið. Þykir því hafa verið gerð nægileg grein fyrir aðild máls og umboði kæranda til að efnislega verði um það fjallað.

Af hálfu kæranda er þess krafist að fasteignamat Austurbakka 2 fyrir árið 2011 verði ákvarðað 6.800.000.000 kr. Reykjavíkurborg hafnar kröfu kæranda. Þjóðskrár Íslands hefur rökstutt að fasteignamat eignarinnar eigi að teljast vera hið kærða matsverð, eða



17.014.750.000 kr. Í málinu er ekki ágreiningur um lóðarmat og verður því ekki sérstaklega um það fjallað.

Samkvæmt 27. og 28. gr. laga nr. 6/2001 skal við ákvörðun fasteignamats leita eftir því að finna gangverð eignar, umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla megi að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð. Í því skyni er alla jafnan notuð einhver þriggja meginaðferða við mat á fasteignum hér á landi, markaðsaðferð, tekjuaðferð eða kostnaðaraðferð. Ágreiningsefni í máli þessu snýst um fasteignamat Austurbakka 2 og hvaða aðferð skuli beita við að reikna það. Kærandi, Þjóðskrá Íslands og Reykjavíkurborg eru sammála um að markaðsaðferð sé ekki nothæf. Yfirfasteignamatsnefnd tekur undir það. Kærandi telur að nota beri tekjuaðferð, Þjóðskrá Íslands og Reykjavíkurborg telja að nota beri kostnaðaraðferð.

Í skýrslu Þjóðskrár Íslands um fasteignamat 2011 kemur fram að aðalregla stofnunarinnar við mat á atvinnuhúsnæði sé markaðsleiðrétt kostnaðarmat. Verðmæti mannvirkja sé metið á grundvelli byggingarkostnaðar að teknu tilliti til afskrifta og markaðsaðstæðna. Húsmat sé ákvarðað annars vegar með endurstofnverði húss að teknu tilliti til afskrifta og hins vegar með markaðs- og staðsetningaráhrifum. Afskriftum er skipt í þrennt, vegna hrönnunar t.d. aldurs, vegna úreldingar og vegna ytri aðstæðna, svokallaðar hagrænar afskriftir. Fyrir liggur að mest allt atvinnuhúsnæði er nú metið með markaðsleiðréttu kostnaðarmati, en undanfarin ár hefur þeim eignum fjölgað sem metnar hafa verið með tekjuaðferð. Þjóðskrá Íslands mun hafa það að markmiði að tekjuvirðing verði meginaðferð við mat á atvinnuhúsnæði eins fljótt og nægjanlegum gögnum um leiguverð hafi verið safnað og upp sé komið matskerfi sem styðji tekjuvirðingu. Taka verður undir með Þjóðskrá Íslands að þrátt fyrir að tekjuvirðing verði meginaðferð við mat á atvinnuhúsnæði megi gera ráð fyrir að sérhæfðar eignir verði áfram metnar með kostnaðaraðferð. Til þess að unnt væri að beita tekjuaðferð þyrftu að liggja fyrir upplýsingar um tekjur af mörgum sambærilegum fasteignum.

Samkvæmt 27. og 28. gr. laga nr. 6/2001 er heimilt að beita mismunandi aðferðum til þess að finna fasteignamat mismunandi tegunda eigna. Ekki verður séð að með lögum nr. 83/2008 hafi einni aðferð við gerð fasteignamats verið gert hærra undir höfði en öðrum. Þar ráða almenn sjónarmið, í samræmi við viðurkenndar alþjóðlegar aðferðir við ákvörðun mats á verðmæti fasteigna.

Yfirfasteignamatsnefnd hefur kannað sérstaklega hvaða matsaðferð er beitt við ýmis mannvirki sem notuð eru í opinbera þágu, til lista- eða menningarstarfsemi. Má þar nefna Listasafn Íslands, hús Hæstaréttar Íslands, Þjóðleikhúsið, Þjóðarþókhöðuna, aðalbyggingu Háskóla Íslands, Árnagarð, Odda, Lögberg, Háskólann í Reykjavík, Perluna í Reykjavík, Egilshöll í Reykjavík, Hafnarborg í Hafnarfirði, Hof á Akureyri, Salinn í Kópavogi, ráðstefnuhúsnæðis- hluta hótél Nordica og Grand hótél í Reykjavík, auk skóla og íþróttahúsa. Könnun nefndarinnar leiðir í ljós að þessar eignir eru metnar með markaðsleiðréttu kostnaðarmati. Að mati yfirfasteignamatsnefndar liggja ekki fyrir sérstakar málsástæður sem réttlæta að meta beri Austurbakka 2 með annarri aðferð.

Fasteignin við Austurbakka 2 er vönduð að allri gerð og mikill metnaður hefur verið lagður í hönnun og byggingu. Þá verður ekki fram hjá því litið að húsið er hið langstærsta sinnar tegundar hér á landi. Þetta hlýtur óhjákvæmilega að koma fram í byggingarkostnaði, sölu-

verði ef til kæmi svo og fasteignamati. Byggingin þjónar vel því hlutverki sem henni er ætlað. Aðrir nýtingarmöguleikar eru fyrir hendi ef svo ólíklega vildi til að á það reyndi.

Í málinu liggur ekki fyrir með fullskýrum hætti hver byggingarkostnaður hússins er (endurstofnverð eignarinnar). Kærandi gagnrýnir Þjóðskrá Íslands fyrir að hafa ekki aflað upplýsinga hjá honum, m.a. um raunverulegan byggingarkostnað eignarinnar. Þjóðskrá Íslands vísar til þess í umfjöllun sinni að kærandi hafi ekki veitt upplýsingar um byggingarkostnað, þótt eftir hafi verið leitað. Til þess að rannsaka þennan þátt málsins óskaði yfirfasteignamatsnefnd eftir upplýsingum frá kæranda um byggingarkostnað. Af hálfu kæranda hefur verið upplýst að þegar ríki og Reykjavíkurborg yfirtóku framkvæmdirnar við byggingu hússins hafi meðal annars verið greitt tiltekið kaupverð fyrir hlutafé í félaginu sem átti framkvæmdina. Að teknu tilliti til viðbótarkostnaðar við áframhaldandi byggingu hússins sé kaupverð og greiddur byggingarkostnaður 16.389.000.000 kr.

Kærandi leggur upp með að væri kostnaðarmatsaðferð notuð á fjárhæðina 16.389.000.000 kr. og beitt stuðli Þjóðskrár 0,7099, þá næmi verðmætið 11.634.551.100 króna. Væri sú fjárhæð síðan lækkuð um 14%, með vísan til framsetningar Þjóðskrár Íslands um að framkvæmdum er ekki lokið, þá reiknist matsverð hússins 10.005.713.946 kr. Við bætist lóðarmat sem er 529.900.000 kr. Þannig setur kærandi fram fjárhæðina 10.535.613.946 kr. sem matsverð skv. kostnaðarmatsaðferð. Í upplýsingum frá kæranda er annars vegar vísað til kaupverðs á hlutafé í félaginu sem átti framkvæmdina og hins vegar til byggingarkostnaðar sem féll til síðar. Þessar upplýsingar verða ekki notaðar til að reikna endurstofnverð fasteignarinnar, enda liggur ekki fyrir hver byggingarkostnaður vegna eignarinnar var áður en kærandi eignaðist hana.

Á fasteignina Austurbakka 2 hefur verið þinglýst kvöð þar sem mælt er fyrir um að í húsinu skuli ávallt starfrækt tónlistar- og ráðstefnumiðstöð. Í kvöðinni eru ákvæði um forkaupsrétt og kauprétt Austurhafnar-TR ehf. og að auki ákvæði um á hvaða verði og kjörum Austurhöfn-TR ehf. megi leysa fasteignina til sín komi til riftunar vegna meiriháttar vanefnda. Í B lið skjalsins er gert ráð fyrir að verðið skuli ekki vera lægra en tiltekið útreiknað verð, sem eigendur fasteignarinnar virðast meta að lágmarki 19,3 milljarða króna miðað við verðlag í febrúar 2011.

Þjóðskrá Íslands telur að fasteignamat Austurbakka 2 sé rétt ákvarðað 17.014.750.000 kr. Það virðist reiknað þannig að byggingarkostnaður hafi verið talinn vera um 27.000.000.000 kr., á þá fjárhæð beitt stuðlinum 0,7099, síðan lækkað um 14% vegna þess að húsið er ekki fullklárað og lóðarmati upp á 529.900.000 kr. bætt við.

Í gögnum málsins liggur fyrir skýrsla PricewaterhouseCoopers, unnin í nóvember 2011 fyrir kæranda. Þar kemur meðal annars fram að kostnaðarverð hússins sé alls 28.100.000.000 kr. og skiptist þannig að 20.600.000.000 kr. sé húsið sjálft en tæki og búnaður innanhúss sé 7.500.000.000 kr. Þjóðskrá Íslands hefur í lokaathugasemdum sínum, með vísan til 2. mgr. 6. gr. reglugerðar nr. 406/1978, tekið fram að þessi tæki og búnað innanhúss, beri að skoða sem fylgifé með húsinu. Undanskilið er almennt lausafé rekstrar, sem kærandi hefur metið sérstaklega.

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 30. maí 2012 í máli nr. 10/2011  
Fasteign: Austurbakki 2, fnr. 200-0239, Reykjavík.  
Kærufni: Fasteignamat.

Að öllum framangreindum sjónarmiðum virtum telur yfirfasteignamatsnefnd að fasteignamat Austurbakka 2 fyrir árið 2011 sé hæfilega ákvarðað 17.014.750.000 kr., þar af lóðarmat 529.900.000 kr.

#### Úrskurðarorð

Staðfestur er úrskurður Þjóðskrár Íslands um að fasteignamat Austurbakka 2 fyrir árið 2011 sé hæfilega ákvarðað 17.014.750.000 kr. þar af lóðarmat 529.900.000 kr.

---

Jón Haukur Hauksson

---

Sveinn Agnarsson

---

Ásta Þórarinsdóttir