

Ár 2007, föstudaginn 11. maí var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 9/2006 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 20. nóvember 2006 kærir Snævar Guðmundsson framkvæmdastjóri f.h. Fasteigna ríkissjóðs ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat eftirtalinna fasteigna: Hverfisgötu 19, Reykjavík (Þjóðleikhúsið), Suðurgötu 41, Reykjavík (Þjóðminjasafnið), Lindargötu 2 Reykjavík (Hæstiréttur), Fríkirkjuveggar 7, Reykjavík (Listasafn Íslands). Samkvæmt ákvörðun Yfirfasteignamatsnefndar er fjallað um kæru þessa sem fjögur sjálfstæð mál.

Mál þetta nr. 9/2006 varðar kæru vegna endurmats fasteignarinnar að Fríkirkjuvegi 7 í Reykjavík, fastanúmer 200-6706, 200-6707, 200-6708 og 200-6709.

Í kærubréfi kemur fram að kærandi hafi óskað eftir endurmati á fasteignunum fjórum sem hafi þótt of hátt metnar að fasteignamati. Samkvæmt úrskurði Fasteignamats ríkisins hafi fasteignamat Listasafns Íslands verið lækkað verulega en kærandi telur þó að stofnunin hafi ekki tekið nægjanlegt tillit til ákvæða um framkvæmd fasteignamats og þess rökstuðnings sem fylgdi beiðni um endurmat.

Þá segir í kærubréfi:

„Samkvæmt lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6 frá 2001, skal matsverð fasteignar vera gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í nóvembermánuðu næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma. Það fer ekki á milli mála að það er gangverð eða áætlað söluverð sem er lagt til grundvallar við ákvörðun fasteignamats. Ekki er ljóst hvernig FMR kemst að sinni niðurstöðu en af samtölum við starfsmenn FMR má ráða að í tilvikum sem þessum, þar sem húsnæði gengur ekki kaupum og sölum, sé beitt einhvers konar kostnaðarmatsaðferð og stofnkostnaður síðan afskrifaður m.v. aldur fasteignarinnar. Gerðar eru alvarlegar athugasemdir við þessa aðferðarfræði í umræddum tilvikum. Ljóst er að fasteignirnar voru dýrar í byggingu en það segir ekkert til um ætlað söluvirði þeirra.

Í bréfi til FMR var því lýst hvernig nýtingu þessara eigna eru takmörk sett vegna sérhæfðrar hönnunar, vegna sérstöðu sinnar og hlutverks og vegna ýmissa kvaða sem á húsunum hvíla. Þessi atriði hvert um sig, að ekki sé talað um þegar þau leggjast öll saman, leiða óhjákvæmilega til lægra söliverðs eignanna en ef þau lytu ekki þessari sérstöðu. Ekkert þessara húsa fæst t.d. selt nema áður liggja fyrir staðfesting í fjárlögum en gera má sér í hugarlund hvernig móttökur slíkt fengi ef lagt yrði fyrir Alþingi í frumvarpsformi. Eftirspurn er því takmörkuð þegar af þessari ástæðu. Ef svo ólíklega vildi til að Alþingi veitti slíka heimild eru engar líkur á að húsnæðið yrði áfram nýtt óbreytt, til þess eru innréttingar of sérhæfðar í þágu núverandi hlutverks. Breytt notkun kallar á óhemju dýra endurbyggingu og er aðeins heimil með sérstöku leyfi Byggingarfulltrúans í Reykjavík. Þá má spyrja hvort líklegt sé að einhver tilboð bærust í húsnæðið upp á von og óvon um að Byggingarfulltrúinn veitti síðan leyfi fyrir breyttri notkun eða hugsanlega breyttri götumynd. Þessi atriði hljóta að skipta höfuð máli í þessu sambandi því fasteignamat skal að lögum miða við heimila og mögulega nýtingu. Markaðurinn bregst mjög hart við allri óvissu af þessu tagi, þar sem óvissa og takmarkanir leiða til lægra markaðsvirðis en ella.

Í hjálögðu yfirliti, með framkomnu endurmati FMR, er borið saman fasteignamat pr. flatareiningu í nokkrum húsum í Reykjavík sem sum hver gætu kallast glæsihallir

viðskiptalífsins. Ekki verður séð af samanburðinum að þar sé gætt samræmingar í matsstörfum eða lesa megi úr þeim tölfræðilega fylgni eins og þó er kveðið á um í 28. og 29. gr. laganna. Það sem er sammerkt með þessum húsum sem eru borin saman við umræddar eignir er að þau eru raunveruleg markaðsvara, hafa mörg gengið kaupum og sölum eða eru rekin með arðsemi að leiðarljósi. Á þeim eru engar sérstakar kvaðir, þær eru flestar sveigjanlegar í hönnun og geta þjónað nær hvaða skrifstofurekstri sem er með lágmarks breytingum. “

Þá segir í kærubréfi:

„Hvaða rök eru líka fyrir því að Listasafnið og Þjóðminjasafnið liggja um 40% herra í mati en Borgartún 21 þar sem Yfirfasteignamatnefnd er til húsa? Ættu hlutföllin ekki að vera á hinn veginn? Sem dæmi skal tekið að við Listasafnið, sem er að hluta meira en aldargamalt, eru nær engin bílastæði að finna á meðan Borgartún 21 leigir frá sér bílastæði.“

Loks segir í bréfinu:

„Til áréttingar á því sem að framan segir má geta þess að í síðustu viku var seld fasteign í eigu ríkisins að Grensásvegi 12. Staðsetningin er þökkaleg við götu þar sem sömu fyrirtækin hafa haft starfstöðvar sínar um langt árabíl og bílastæði eru næg. Söluvirði nam kr. 83.000,- pr. m² og endurspeglar að sjálfsögðu þá staðreynd að nýir eigendur ætla að endurinnrétta húsið. Þarna eru um raunverulegar markaðsaðstæður að ræða og útilokað að umræddar fjórar eignir yrðu seldar gegn herra gjaldi jafnvel þótt engar kvaðir hvíldu á þeim.

Farið er fram á að nefndin íhugi framkomnar ábendingar áður en hún kveður upp úrskurð sinn. Varast ber, í því sambandi, að bera umræddar eignir saman við sérhæfðar eignir Reykjavíkurborgar. Hagsmunir sveitarfélags eru að skattstofninn, þ.e. fasteignamatíð, sé sem hæstur á hverjum tíma. Jafnvel þótt einstakar rekstrareiningar eins og Borgarleikhúsið greiði fasteignaskatt þá er aðeins um tilfærslu milli vasa í sveitarsjóði að ræða.“

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 30. nóvember 2006 og til Reykjavíkurborgar sama dag.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 10. janúar 2007 sem varðar allar fjórar fasteignirnar segir m.a.:

„Reglur Fasteignamats ríkisins við ákvörðun fasteignamats grundvallast á lögum og reglugerð um fasteignamat. Í 27. gr. laga nr. 6/2001 segir m.a.:“

„Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma.

Sé slíkt gangverð sambærilegra eigna ekki þekkt skal skráð matsverð ákveðið eftir bestu fánlegri vitneskju um sambærilegt gangverð með hliðsjón af kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsgerð, gróðurfari, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.“

Í 3. mgr. 7. gr. reglugerðar nr. 406/1978 segir orðrétt:

„Meta skal mannvirki til grunnverðs með því að miða við byggingarkostnað (endurstofnverð) samsvarandi mannvirkis. Taka skal tillit til ásigkomulags mannvirkis, fyrst og fremst áhrifa aldurs miðað við byggingarefni, viðhald og byggingarlag.“

Lóðarmat í kostnaðarmati er fengið með upplýsingum um stofnkostnað við öflun land- og byggingaréttinda og kostnað við lóðarfrágang.

Í kostnaðarmati er húsmat fengið með því að reikna áætlaðan byggingarkostnað, þ.e. endurstofnverð og beita afskriftum. Endurstofnverð er byggingarkostnaður að undanskildum lóðargjöldum og tengigjöldum samkvæmt matsreglum Fasteignamats ríkisins. Miðað er við þær byggingaraðferðir og byggingarefni sem tíðkast á virðingardegi. Endurstofnverð er háð ýmsum breytum, svo sem um byggingarefni, stærð, gerð og frágang.

Almennt er um þrjár eftirfarandi gerðir afskrifta að ræða; efnislegar afskriftir, úreldingarafskriftir og hagrænar afskriftir:

- Efnislegar afskriftir eru reiknaðar með hliðsjón af aldri, sliti, viðhaldi og ástandi eignar. Líftími ræðst af efnislegum gæðum byggingarhluta.
- Úreldingarafskriftir eru notaðar þegar bygging hefur skerta nýtingarhæfni sem gerir bygginguna minna samkeppnishæfa.
- Hagrænum afskriftum er beitt þegar utanaðkomandi aðstæður hafa áhrif á verðgildi eigna og hafa áhrif bæði á húsmat og lóðarmat.“

Síðan er í bréfi stofnunarinnar lýst framkvæmd endurmats hinna kærðu eigna. Fram kemur að Listasafn Íslands hafi verið skoðað af matsmanni stofnunarinnar þann 1. nóvember 2006. Þá segir í umsögninni:

„Í máli þessu er ekki til staðar vitneskja um sambærilegt gangverð, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001. Húsmatið byggir því á upplýsingum um kostnað við gerð mannvirkja að teknu tilliti til afskrifta, nýtingarmöguleikum og staðsetningu. Aðferðarfræðin við ákvörðun endurmats fasteignamats umræddra eigna mótast af framangreindum matsreglum og eru í samræmi við ákvæði 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001, sbr. og 3. mgr. 7. gr. rgl. nr. 406/1978.

Endurmat á þeim fasteignum sem hér um ræðir fólst fyrst og fremst í því að auka afskriftir Þjóðleikhússins og Listasafns, en jafnframt var endurstofnverð Þjóðleikhúss hækkað lítillega og endurstofnverð Listasafnsins lækkað. Fasteignamat Hæstaréttar og Þjóðminjasafns sætti smávægilegum breytingum í samræmingarskyni.

Að lokum er bent á að allar þær byggingar sem endurmatið tók til eru sérhæfðar og eru reknar í menningar- og þjónustuskyni, en ekki í arðsemiskyni. Þær þjóna vel sínu hlutverki að undanskildum ýmsum úreltum þáttum í elstu byggingunum. Fjöldi sérhæfðra bygginga sem reknar eru í svipuðum tilgangi er nokkur hér á höfuðborgarsvæðinu auk sem þær eru einnig til staðar á ýmsum stöðum úti á landi og eru þær ýmist í eigu opinberra aðila eða ekki.“

Að endingu er í bréfinu yfirlit um ákvarðað fasteignamat eignanna (húsmat + lóðarmat) frá 15. nóvember 2006, miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2005. Jafnframt kemur þar fram reiknað endurstofnverð eignanna (EST) og afskrifað endurstofnverð (AEST).

Umsögn Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi 11. janúar 2007. Svar kæranda barst með rafbréfi 15. sama mánaðar. Kærandi gerir ekki efnislegar athugasemdir við greinargerðina en ítrekar að aðferðin leiði af sér „alltof hátt matsverð fyrir þessar eignir“.

Í umsögn Reykjavíkurborgar dagsettri 22. mars 2007 segir:

„Reykjavíkurborg gengur út frá því að meta beri fasteignina Fríkirkjuvegur 7 skv. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001.

Í því sambandi skal á það bent að gengið er út frá því að eignin sé markaðsvara á meðan starfsemi og rekstur fer þar fram. Í dag eru fasteignafélög tilbúin og í stakk búin til þess að festa kaup á og annast rekstur svona eigna og sambærilegra eigna og er nærtækast að benda á nýlegt dæmi sem er bygging og rekstur Tónlistarhúss og ráðstefnumiðstöðvar í Reykjavík á vegum Portus Group. Jafnframt má benda á húsnæði Háskólans í Reykjavík, Kringlunni 1, sem er í eigu Fastaeignafélagsins Klasa hf. og Iðnskólans í Hafnarfirði sem er í eigu Nýsis hf. Nefna mætti fleiri dæmi. Í samræmi við þann fjölbreytileika sem nú stendur til boða um byggingu og rekstur fasteigna er það krafa Reykjavíkurborgar að fasteignin Fríkirkjuvegur 7 verði metinn skv. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001.

Af kæru verður ekki ráðið hvort hið kærða mat byggist á 1. eða 2. mgr. 27. gr. laganna. Ekki verður heldur ráðið af kærinni að gerð sé krafa af hálfu kæranda um að matið miðist við 1. eða 2. mgr. 27. gr. laganna. Rök kæranda lúta að hvoru tveggja, bæði er bent á atriði sem talið er að

eigi að hafa áhrif á matið skv. 1. mgr. og einnig skv. 2. mgr. 27. gr. laganna. Ljóst er að annaðhvort skal matið skv. 1. mgr. eða 2. mgr. Þeim verður ekki beitt samtímis.

Rök kæranda vegna mats skv. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 lúta að því að nýtingu fasteignarinnar séu takmörk sett vegna sérhæfðrar hönnunnar, vegna sérstöðu sinnar og hlutverks og vegna ýmissa kvaða sem á henni hvíla. Þessu er ekki annað hægt en að mótmæla m.t.t. þess sem að ofan greinir. Það er ekkert sem segir að einkaaðili geti ekki séð um rekstur og eignarhald á Frikirkjuvegi 7, þrátt fyrir að þar verði rekið Listasafn Íslands um ókomna tíð.

Varðandi rök kæranda vegna mats skv. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001, sem fram koma einkum í bréfi kæranda til FMR 22. maí s.l. verður ekki komist hjá því að mótmæla þeim með vísan til kröfu Reykjavíkurborgar um að matið skuli skv. 1. mgr. 27. gr. laganna og rökstuðnings sem henni fylgdi.“

Umsögn Reykjavíkurborgar var send kæranda til kynningar með bréfi dagsettu 4. apríl 2007 og honum veittur kostur á að koma að athugasemdum. Athugasemdir bárust með bréfi kæranda dagsettu 16. apríl 2007. Í bréfinu segir m.a.:

„Að nefna einkaframkvæmd um tónlistarhús og ráðstefnumiðstöð í Reykjavík í þessu sambandi á engan veginn við. Ríki og borg urðu ásátt um þessa aðferðafræði til að lágmarka áhættu sína af uppbyggingu og rekstri tónlistarhúss sem þessir aðilar höfðu þó vilja til að styðja við. Leigutakar þ.e. ríki og borg ákváðu fyrirfram hvað þeir væru reiðubúnir að greiða í leigu fyrir aðstöðuna. Það var síðan alfarið rekstraraðilans að finna út úr því hvernig rekstur hússins gæti borið sig enda hefur hann ýmis úrræði til tekjuöflunar, s.s. af rekstri ráðstefnusala, hótélrekstri o.fl., þar sem hvert styður annað. Það eru forsendur þess að þetta viðskiptamódel gengur upp. Vandséð er hvernig slíkt gæti átt við um Hæstarétt svo dæmi sé tekið.“

Yfirfasteignamatsefnd gekk á vettvang hinn 25. janúar 2007 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðný Björnsdóttir, Andrés Svanbjörnsson og Björn Þorri Viktorsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Af hálfu kæranda mætti Svavar Þorvarðarson en Árni Þór Árnason af hálfu Reykjavíkurborgar. Húsvörður Listasafnsins Garðar Sigurgeirsson tók á móti komumönnum og leiðbeindi þeim.

Lýsing fasteignar

Umrædd eign, Listasafn Íslands, er byggð á tímabilinu 1906 til 1983 og skiptist í 4 matshluta.

Matshluti 01 er steinsteypt bygging, 1 hæð og þakhæð með koparklæddu valmaþaki og bogadregnum kvistum, skráð stærð 668 m², byggð 1916. Á 1. hæð er sýningarsalur með mikilli lofthæð. Loft er niðrhengt með kastarabrautum og málað, veggir málaðir og endatrésparket á gólfi. Á 2. hæð - þakhæð er hallandi loft, plötuklætt og málað með kastarabrautum. Vegghæð er u.þ.b. 2 m og veggir málaðir og endatrésparket á gólfi. Gluggar eru bogadregnir franskir gluggar með tvöföldu gleri. Lofthiti er í húsinu, öryggismyndavélar og önnur öryggiskerfi.

Matshluti 02 er 2 hæðir með koparklæddu valmaþaki, byggt 1906, skráð stærð 142 m². Á 1. hæð er verslun. Þar er niðurtekið loft úr máluðum furulistum og innfelld ljós. Veggir eru múraðir og málaðir og endatrésparket á gólfi. Gluggar eru háir franskir gluggar með tvöföldu gleri. Fastar hillu- og skápainnréttingar eru með veggjum. Á 2. hæð - þakhæð er kaffistofa. Loft er hallandi, plötuklætt og málað með kastarabrautum. Veggir málaðir og endatrésparket á gólfi. Afklæddir stokkar með máluðum listum og burstuðu stáli eru með lofti. Gluggar eru franskir með tvöföldu

gleri. „Kaffistofuinnrétting“ er úr hvítu plasti. Þar er eldhúsvaskur og handlaug. Lofthiti og öryggiskerfi er í byggingunni.

Matshluti 03 er steinsteypdur, kjallari og tvær hæðir með bogadregnu glerþaki. Skráð stærð 341,6 m², skráð byggingarár 1983. Þar er aðalanddyri hússins, stigar og lyfta. Í kjallara og á 1. hæð er skáli en glerskáli á efstu hæð. Veggir og loft eru múrhúðuð og máluð eða máluð sjónsteypa. Gólf og stigar eru með ljósum yrjóttum marmara. Handrið eru úr ryðfríu stáli og gleri. Gluggar eru úr áli með tvöföldu gleri og þak er myndað úr þrem bogum úr áli og hertu gleri. Lýsing er með niðr hengdum krómlituðum brautum og fluorlömpum. Lyftuhús er klætt ryðfríu stáli með álstoðum. Aðalinngangur er úr gleri.

Matshluti 04 er steinsteypdur 3 hæðir með steypdu þaki og þakgluggum. Skráð stærð 1402,2 m², byggt 1983. Í kjallara er vinnusalur, bókasafn/kvikmyndasalur og geymslur. Veggir og loft er málað, teppi er á gólfi í bókasafni en endatrésparket á vinnusal. Kastarabrautir eru með lofti í sölum. Mjög stór eldvarnarhurð er milli sala.

Á 1. hæð er sýningarsalur, fatahengi og snyrtingar, skrifstofa, móttaka listaverka, lítið eldhús, geymslur, starfsmannainngangur o.fl.

Í sýningarsal er niðr hengt loft með kastarabrautum. Veggir málaðir og grátt samfelld efnir á gólfi. Í fatahengi og á snyrtingum eru loft með máluðum listum og innfelldum ljósum, gólf eru með ljósum yrjóttum marmara og veggir á snyrtingum eru marmaraklæddir til lofts. Salerni eru vegghengd og handlaugar í marmaraumgerð. Frágangur á skrifstofu og geymslum er hefðbundinn og korkur á gólfum.

2. hæð er mikið inndregin. Þar er sýningarsalur. Loft er úr þrem bogum, sjónsteypa máluð og gluggabönd með hertu gleri í mæni. Veggir eru málaðir og endatrésparket á gólfi. Lofthiti er í byggingunni, ennfremur öryggismyndavélar og tilheyrandi búnaður.

Listasafnið er innréttað á árunum 1985 og 1986 og var eldri húsunum þá breytt og þau mikið endurnýjuð. Ástand bygginganna er í meginatriðum mjög gott.

Niðurstaða

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatnefnd með bréfi dagsettu 20. nóvember 2006. Að beiðni nefndarinnar heimilaði fjármálaráðuneytið frest til 14. maí 2007 til að ljúka málinu sbr. 2. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna.

Í málinu krefst kærandi lækkunar á hinu kærða endurmati. Vísar kærandi aðallega til þess að nýtingu þeirra eigna sem kæran varðar séu takmörk sett vegna sérstöðu sinnar og hlutverks og vegna ýmissa kvaða sem á þeim hvíli. Þessi atriði leiði óhjákvæmilega til lægra söluverðs eignanna.

Í 1. og 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna segir:

„Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma.

Sé slíkt gangverð sambærilegra eigna ekki þekkt skal skráð matsverð ákveðið eftir bestu fánlegri vitneskju um sambærilegt gangverð með hliðsjón af kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsgerð, gróðurfari, náttúruvegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.“

og í 28. gr. sömu laga:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal 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.“

Í reglugerð nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat er nánar kveðið á um mat fasteigna. Í 1. og 2. mgr. 6. gr. reglugerðarinnar segir:

„Mati skal haga þannig, að tilteknir þættir fasteignar séu metnir til grunnverðs, en síðan skal meta gangverð eignar í heild.

Hús og önnur mannvirki skulu metin ásamt fylgifé sínu. Til fylgifjár teljast munir sem tilheyra mannvirki samkvæmt þeirri notkun sem það er ætlað til og almennt er gengið út frá að fylgi mannvirki af því tagi sem um er að ræða. Til fylgifjár teljast þó ekki, þótt skeyttar séu við fasteignir, vélar eða önnur tæki til atvinnurekstrar og heldur ekki heimilisvélar að frátöldum eldavélum.“

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. reglugerðarinnar skal mati til grunnverðs haga þannig, að einstakir þættir fasteignar séu metnir til verðs, sbr. 2. – 5. mgr. greinarinnar. Í 2. og 3. mgr. 7. gr. segir:

„Meta skal verð lands og lóða til grunnverðs með hliðsjón af líklegu söluverði sambærilegs lands í því héraði, sem um er að ræða. Skal þar tekið tillit til hvers konar kosta á hagnýtingu eignar að frátöldum hlunnindum, er meta á sérstaklega til grunnverðs skv. 5. mgr. þessarar greinar. Við mat lands og lóða til frumverðs, skal gæta matssjónarmiða samkvæmt 8. gr. reglugerðar þessarar, eftir því, sem við á.

Meta skal mannvirki til grunnverðs með því að miða við byggingarkostnað (endurstofnverð) samsvarandi mannvirkis. Taka skal tillit til ásigkomulags mannvirkis, fyrst og fremst áhrifa aldurs miðað við byggingarefni, viðhald og byggingarlag.“

Hið kærða endurmat fasteignamats Fríkirkjuveggar 6 (Listasafns Íslands) nemur samtals 444.650 þús. kr. sem skiptist í húsmat og lóðarmat þannig:

	Fasteignamat húss/mannv.	Fasteignamat lóðar	Fasteignamat samtals	Skráð stærð
Matshluti 01	70.600			668 m ²
Matshluti 02	15.000			142 m ²
Matshluti 03	65.550			341,6 m ²
Matshluti 04	<u>246.550</u>			1402,2 m ²
Samtals	397.700	46.950	444.650	

Skráð byggingarár matshluta 01 er árið 1916 og matshluta 02 árið 1906. Skráð byggingarár matshluta 03 og 04 er árið 1983. Listasafn Íslands var innréttað á árunum 1985 og 1986 og var þá eldri byggingunum breytt og þær mikið endurnýjaðar. Ekki hefur reynst unnt að fá upplýsingar um kostnað við innréttingar og endurbætur.

Markmið fasteignamats er samkvæmt framansögðu að meta gangverð fasteignarinnar í heild, jafnframt því sem mat á einstökum þáttum hennar, lóð, mannvirkjum o.s.frv., verður að uppfylla ákvæði laganna og viðkomandi reglugerðar.

Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. reglugerðar nr. 406/1978 skal fasteignamati hagað þannig, að tilteknir þættir fasteigna séu metnir til grunnverðs en síðan skuli meta gangverð eignar í heild. Samkvæmt 3. mgr. 7. gr. reglugerðarinnar skal mati mannvirkis hagað þannig að fyrst er það metið til grunnverðs með því að miða við byggingarkostnað (endurstofnverð). Skal samkvæmt ákvæðinu jafnframt taka tilliti til ásigkomulags mannvirkis og þá fyrst og fremst aldurs. Við ákvörðun gangverðs eignar í heild skal auk grunnverðsins taka tillit til annarra atriða í samræmi við ákvæði laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og reglugerðar nr. 406/1978 svo sem notagildis eignar, úreldingar o.fl. Með hliðsjón af þessu er eigi unnt að fallast á þau sjónarmið sem kom fram í bréfi kæranda um að ekki skuli líta til byggingarkostnaðar eignarinnar við fasteignamatið. Ekki er tölulegur ágreiningur um mat Fasteignamats ríkisins á byggingarkostnaði (endurstofnverði eignarinnar).

Ekki liggur fyrir sala á fasteign sem er fyllilega sambærileg við fasteignina að Fríkirkjuvegi 7 í Reykjavík. Yfirfasteignamatsnefnd hefur aflað upplýsinga um sölu húsa í Reykjavík og nágrenni, sem helst mætti nota til samanburðar svo og fasteignamat þeirra eigna.

Yfirfasteignamatsnefnd fór á vettvang og skoðaði eignina. Svo sem kemur fram í lýsingu eignarinnar hér að framan er ástand hennar í meginatriðum mjög gott og að ýmsu leyti er mikið í hana borið. Húseignin var innréttuð með það markmið að hýsa Listasafn Íslands og þjónar vel því hlutverki sínu. Þótt þannig sé í dag um sérhæfða byggingu að ræða má vel hugsa sér aðra nýtingarmöguleika ef á þá reyndi í framtíðinni.

Að teknu tilliti til einstakrar staðsetningar fasteignarinnar í hjarta Reykjavíkurborgar, nýtingarmöguleika og öðru því sem að framan er rakið er það mat Yfirfasteignamatsnefndar að ekki séu rök til þess að fallast á kröfu kæranda um lækkun hins kærða endurmats.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat Fríkirkjuvegar 7 í Reykjavík, fastanúmer 200-6706, 200-6707, 200-6708 og 200-6709, skal vera óbreytt.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Andrés Svanbjörnsson