

Ár 2007, miðvikudaginn 9. maí var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 6/2006 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 (Þjóðminnjasafnið), Lindargötu 2, Reykjavík (Hæstiréttur), Fríkirkjuveggar 7, Reykjavík (Listasafn Íslands). Samkvæmt ákvörðun Yfirfasteignamatsnefndar er fjallað um kærana sem fjögur sjálfstæð mál.

Mál þetta nr. 6/2006 varðar kæru vegna endurmats fasteignarinnar Hverfisgötu 19 í Reykjavík (Þjóðleikhúss), fastanúmer 200-3028.

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 Þjóðleikhúsið 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 nóvembermánuði 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 söliverð 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 liggi 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 megí 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 varðandi Þjóðleikhúsið:

„Hvað með Þjóðleikhúsið sem var reist fyrir 70 árum og byggði á leikhústækni sem þótti góð og gild um og fyrir aldamótin 1900? Er það útsýnið af Arnarhóli sem heldur því í svo háu mati? Ekki getur það verið staðsetningin við Hverfisgötu sem er deyjandi gata í viðskiptalegu tillit. Nú standa yfir viðgerðir á húsinu og er áætlað að það kosti tæpar 300 m.kr. að verja það fyrir vatni og vindum og koma ytra byrðinu í þokkalegt stand. Í þeirri framkvæmd togast á sjónarmið þeirra sem vilja viðhalda upphaflegu útliti hússins og hinna sem hafa kært og vilja fríða þau jarðefni sem nota þarf til að ná þeim markmiðum. Ekki er að sjá að þessar staðreyndir endurspeglar í fasteignamatinu. Hvað þá með notagildi hússins og hina "funksjónellu" afskrift? Allur sviðsbúnaður, hringsvið og flugkerfi, er orðinn meira en hálfur aldar gamall og lafir á undanþágu frá Vinnueftirliti ríkisins. Lausnir á vandanum hefur vafist fyrir mönnum enda ekki mæld í milljónum heldur hundurðum milljóna. Hefur sú staðreynd að stöðva ætti rekstur hússins vegna hættu á vinnuslysum engin áhrif á áætlað markaðsvirði?“

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 þokkaleg við götu þar sem sömu fyrirtækin hafa haft starfstöðvar sínar um langt árabíl og bílastæði eru næg. Söluvirði nam kr. 83.000,- pr. m<sup>2</sup> 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. fasteignamatið, 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 umsögn Fasteignamats ríkisins dagsettri 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, jarðvegsggerð, 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 virðingardeggi. 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 umsögn Fasteignamats ríkisins lýst framkvæmd endurmats hinna kærðu eigna. Fram kemur að Þjóðleikhúsið hafi verið skoðað af matsmanni stofnunarinnar þann 30. október 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.“

Þá var í umsögninni yfirlit um ákvarðað fasteignamat eignanna (húsmat + lóðarmat) frá 15. nóvember 2006, miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2005. Jafnframt kom fram reiknað endurstofnverð eignanna og afskrifað endurstofnverð.

Umsögn Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi 11. janúar 2007 og honum veittur kostur á að koma að athugasemdum. Svar kæranda barst með rafbréfi 15. sama mánaðar þar sem kom fram að kærandi geri ekki efnislegar athugasemdir við umsögnina en ítreki að aðferðin leiði af sér alltof hátt matsverð.

Í bréfi Reykjavíkurborgar dagsettu 10. apríl 2007 er vísað til umsagna borgarinnar í hliðstæðum kærumálum vegna endurmats fasteigna Listasafns Íslands og Hæstaréttar Íslands þar sem gerð sé grein fyrir rökum og sjónarmiðum borgarinnar.

Í tilvitnuðum umsögnum segir að Reykjavíkurborg gangi út frá því að meta beri fasteignirnar skv. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001. Þá segir:

„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 Fasteignafélagsins 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 ... verði metin 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 metið skv. 1. mgr. eða 2. mgr. Þeim verður ekki beitt samtímis.

Þá segir í umsögnunum að rök kæranda vegna mats skv. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 lúti að því að nýtingu fasteignanna séu takmörk sett vegna sérhæfðrar hönnunnar, vegna sérstöðu sinnar og hlutverks og vegna ýmissa kvaða sem á þeim hvíli. Þessu sé ekki annað hægt en að mótmæla. Það sé ekkert sem segi að einkaaðili geti ekki séð um rekstur og eignarhald húseignanna.

Kærandi gerði athugasemdir við umsagnir Reykjavíkurborgar í bréfi dagsettu 16. apríl 2007. Þar 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.“

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 8. mars 2007. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðný Björnsdóttir og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Af hálfu kæranda mætti Svavar Þorvarðarson en Halldór Frímansson hdl. af hálfu Reykjavíkurborgar. Eignin var skoðuð í fylgd húsvarðar Þjóðleikhússins, Gylfa Ingólfssonar.

### Lýsing fasteignar

Þjóðleikhúsið er steinsteypt bygging, tveir kjallarar og 3-4 hæðir, skráð byggt 1932 og skráð stærð 6258 m<sup>2</sup>. Á 4. hæð er matsalur starfsfólks, vinnuaðstaða leikmyndahöfunda, skógeymsla og fleira. Í matsal er niðurhengt loft, veggir málaðir og dúkur á gólfi. Þar er hefðbundin mótuneytisinnrétting. Einfaldur frágangur í bakherbergjum. Hæðin er öll þreytuleg.

Á 3. hæð eru 5 búningsherbergi, 2 snyrtingar, ræstiklefi og gangur í norðurenda. Í austurálmú er ballettsalur og geymslur. Með langhliðum hússins er saumastofa og máttun, búninga- og leikmunageymslur, hljóðherbergi o.fl., en efri svalir og samlestrarsalur („leikhúslöft“) í suðurenda. Í vinnusölum og starfsmannaaðstöðu eru loft ýmist með hljóðeinangrunarplötum eða máluð, veggir málaðir og dúkur eða filtteppi á gólfum, en parket á ballettsal. Á efri svölum og hliðarrýmum eru viðarþiljur á veggjum, ullarteppi á þrepum og gólfum, bólstraðir áhorfendabekkir og vandaðar hurðir. Í samlestrarsal er loft málað, veggir viðarklæddir og með rimlum og dúkur á gólfi. Öll aðstaða starfsfólks er þreytt, en ástand mjög gott á efri svölum og aðkomu þeirra.

Á 2. hæð eru 5 búningsherbergi, 2 snyrtingar og gangur í norðurenda, smíðaverkstæði og geymslur á millilofti í austurálmú og förðun og hárgreiðsla við vesturvegg. Þar eru

miklar skápainnréttingar og snyrtiborð. Með langhliðum hússins, sitt hvoru megin salar, eru snyrtingar og fatageymslur gesta og gestaskálar en Kristalsalur við suðurgafli. Í vinnusölum og búningsherbergjum eru veggir og loft máluð og dúkur eða filtteppi á gólfum en málað gólf á smíðaverkstæði. Í Kristalsal er loft málað, dökkt mahogny á veggjum og ullarteppi á gólfi. Þar er barinnrétting og stórar ljósakrónur í lofti. Skálar eru málaðir og ullarteppi á gólfum. Gestasnyrtingar eru flísalagðar í hólf og gólf, upphengdar salernisskálar, vaskborð og leikhússpeglar. Í gestarýmum, eru vandaðar mahognyhurðir. Öll vinnuaðstaða starfsfólks er þreytt en mjög gott ástand á gestarýmum.

Á 1. hæð í norðurenda eru 2 skiptiherbergi, 3 stjórnunarherbergi, ræsting, snyrtingar og gangur. Í austurálmum eru ranghalar, leikmunageymslur o.fl., en setustofa leikara og fundarherbergi við vesturvegg. Leiksvið/leikhústurn og áhorfendasalur eru í miðju húsi. Umhverfis áhorfendasal er gestaskáli, fatahengi og snyrtingar, en aðalanddyri og miðasal við suðurgafli. Vinnuherbergi eru máluð og dúkur eða filtteppi á gólfum. Í fundarherbergi og setustofu leikara eru viðarpiljur að hluta og parket á gólfi. Ranghalar og geymslur eru með hefðbundnum geyslufrágangi. Leiksvið og leisviðsturn er dökkmálað, og viðamikill ljósa- og leiksviðsbúnaður í turni yfir sviði. Í áhorfendasal er niðurlengt stuðlaloft að hluta, veggir viðarklæddir, gólf og þrep teppalagt, 18 bólstraðir áhorfendabekkir, hliðarstúkur og ljósabrá. Í skála eru veggir og loft máluð og ullarteppi á gólfum. Snyrtingar eru málaðar og flísalagðar að hluta. Í aðalanddyri eru loft og efri hluti veggja málað en slípuð hrafntinna og silfurberg þar fyrir neðan og steinflísar á gólfum. Öll starfsmannaaðstaða er mjög þreytt og sviðsbúnaður að mestu upprunalegur. Gott ástand er í gestarýmum.

Í efri kjallara eru skrifstofuherbergi skipulagsstjóra, búningsherbergi, setustofa, þrjú vinnuherbergi starfsmanna og gangur. Í austurálmum er aðstaða ljósameistara, lager, aðkomupallur fyrir sýningarsal o.fl. Með vesturvegg er skrifstofa veitingahúss (Þjóðleikhúskjallara), tónlistarherbergi og snyrting. Undir hringsviði er stórt geyslurými á millilofti, en forrymi leikhúskjallara, fatahengi og snyrtingar karla og kvenna í suðurenda og tækjaklefi við suðurgafli undir útitröppum. Frágangur í vinnurýmum er almennt mjög einfaldur, veggir og loft málað en ýmis frágangur á gólfum; dúkur, filtteppi, terrasso eða málning. Forrymi leikhúskjallara og fatahengi er málað og ullarteppi á gólfum. Þar er stór barinnrétting. Snyrtingar karla og kvenna eru flísalagðar í augnhæð og flísar á gólfum. Postulín hefur verið endurnýjað með upphengdum salernisskálum og innfelldum vöskum. Tækjaklefi er mjög grófur. Þar eru m.a. loftræsitéki, mjög komin til ára sinna. Ástand efri kjallara er almennt mjög þreytulegt, en þokkalegt ástand er á forrymum og snyrtingum leikhúskjallara.

Í neðri kjallara eru búningsklefar, kæli, geyslur og gangur við norðurgafli. Í austurálmum er sýningarsalur („Smíðaverkstæði“) ásamt forrymi og snyrtingum, ennfremur töfluherbergi, spennistöð og fleira. Við vesturvegg er eldhús fyrir leikhúskjallarann, bakarí og geysla. Í miðrymi undir sviði er m.a. klefi fyrir drifbúnað hringsviðs, tæknirými, geyslur og hljómsveitargryfja. Loks er veitingasalur (Þjóðleikhúskjallarinn) ásamt hliðarsal, bar o.fl. Sýningarsalur („Smíðaverkstæði“) er gróffrágenginn með lausum bekkjum en ljósabúnaði fyrir leiksýningar í lofti. Frágangur í vinnuherbergjum og geyslum er allur mjög einfaldur, veggir og loft málað og ýmis frágangur á gólfum. Í veitingaeldhúsi eru veggir og loft flísalagt en hrjúfur dúkur á gólfi. Þar eru eldhústæki, uppþvottaðstaða og loftræsing fyrir veitingaeldhús. Í

töfluherbergi er viðamikill rafbúnaður fyrir ljósabúnað leiksýninga og öflugur lyftubúnaður er undir hljómsveitargryfju.

Gluggar í húsinu eru upphaflegir messinggluggar með einföldu gleri. Innihurðir í bakrýmum eru málaðar spjaldahurðir. Upphitun er með ofnakerfi, en lofthiti í áhorfendasal. Í húsinu er ein víralyfta og tvær minni snigillyftur. Vinnurými og starfsmannaaðstaða hefur einungis fengið lágmarks viðhald í gegnum tíðina, en áhorfendasal var breytt og hann endurnýjaður ásamt ljósabúnaði og gestasvæðum á árunum 1990 – 1992. Þegar vettvangsganga fór fram voru vinnupallar utan á húsinu og viðgerð að hefjast á múrhúð og steiningu enda byggingin orðin mjög viðhaldsþurfi.

## Niðurstaða

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatshólfur 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 ýmisa kvaða sem á þeim hvíli. Þessi atriði leiði óhjákvæmilega til lægra söliverðs 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, náttúrufergurð 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 tiltekni 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 eldavelum.“

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 kostnaðs 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 Hverfisgötu 19 er samtals 645.150.000 kr., eða húsmat 566.600.000 kr. og lóðarmat 78.550.000 kr., miðað við verðlag fasteigna í nóvember 2005. Endurstofnverð eignarinnar miðað við sama tíma er samkvæmt skráum Fasteignamats ríkisins talið vera 1.446.000.000 kr. og afskrifað endurstofnverð 676.728.000 kr. Skráð byggingarár hússins er 1932 og skráð stærð þess 6258 m<sup>2</sup>. Formleg opnun Þjóðleikhússins var árið 1950.

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði eftir upplýsingum frá kæranda um kostnað við endurbætur á Þjóðleikhúsinu. Af hálfu kæranda hefur verið upplýst að ekki séu til aðgengileg gögn til að sjá framkvæmda/viðhaldskostnað á liðnum árum fyrir Þjóðleikhúsið. Upplýst er þó að fyrir Þjóðleikhúsið sé að finna samningsverk fyrir utanhúss og innanhúss verk á árunum 1988 til 1994 960 milljónir kr. miðað við byggingarvísitölu 369 stig. Meginhlutinn sé framkvæmdur árin 1990 - 1991.

Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. reglugerðar nr. 406/1978 skal fasteignamati hagað þannig, að tilteknir þættir fasteigna séu metnir til grunnverðs en síðan skal 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 komu 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 sambærileg við fasteignina að Hverfisgötu 19. Þjóðleikhúsið er sérhæfð bygging sem vart verður nýtt til annars reksturs. Yfirfasteignamatsnefnd fór á vettvang og skoðaði eignina. Hér að framan er lýst því sem fram kom við þá skoðun. Yfir standa umfangsmiklar utanhúss viðgerðir og voru verkpallar utan á húsinu við vettvangsskoðun. Innanhúss eru stórir hlutar hússins mjög viðhaldsþurfi og sama gildir um ytra byrði hússins. Áhorfendasalur og gestasvæði leikhússins var endurnýjað árin 1990 til 1992 og er í góðu ásigkomulagi. Aðrir hlutar hússins, svo sem vinnusvæði og aðstaða starfsfólks eru viðhaldsþurfi og uppfylla ekki nútímakröfur hvað varðar fyrirkomulag og innréttingar. Þá má telja búnað leikhússins sem slíkan að verulegum hluta úreldan.

Með hliðsjón af því sem að framan er rakið um sérstöðu og ásigkomulag húseignarinnar og fylgifyrirlýsing hennar er það álit Yfirfasteignamatnefndar að lækka beri hið kærða endurmat. Nefndin telur fasteignamat hæfilega ákvarðað 588.500.000 kr. er skiptist í húsmat 509.950.000 kr. og óbreytt lóðarmat 78.550.000 kr. miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2005.

### ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat Hverfisgötu 19 í Reykjavík, fastanúmer 200-3028, skal vera 588.500.000 kr. í fasteignaskrá þeirri er gildi tók 31. desember 2005 og skiptist í húsmat 509.950.000 kr. og lóðarmat 78.550.000 kr.

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Andrés Svanbjörnsson