

Ár 2006, fimmtudaginn 15. júní, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 16/2004 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 22. desember 2004 kærir Heiðar Ásberg Atlason hdl., f.h. Jakobs Möller hrl. vegna Alcan á Íslandi hf., kt. 680466-0179, ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat á fasteignum félagsins í Straumsvík, Hafnarfirði, fastanúmer 208-1008. Hin kærða ákvörðun var tilkynnt kæranda með matsvottorði og bréfi Fasteignamats ríkisins dagsettu 15. október 2004.

Krafa kæranda er að Yfirfasteignamatsnefnd úrskurði hvert skuli vera fasteignamat eigna hans í Straumsvík.

Í kærubréfi segir m.a.:

„Upphaf málsins er að á miðju ári 2003 óskaði Hafnarfjarðarbær eftir endurmati á öllum fasteignum umbjóðanda okkar í Straumsvík. Í framhaldinu voru haldnir fundir með umbjóðanda okkar og öðrum aðilum varðandi endurmatið. Með bréfi dags. 12. nóvember 2003 sendi Fasteignamat ríkisins bréf til umbjóðanda okkar þar sem fram kom að endurmat á 35 matshlutum væri lokið. Í bréfinu var tekið fram að fullnægjandi skráningarupplýsingar fyrir um 55 matshluta á lóðinni hefðu ekki borist og því var mat þeirra óbreytt frá fyrra matsverði. Hér er rétt að geta þess að þeir matshlutar sem höfðu verið endurmetnir á þessum tíma eru samtals að verðmæti 80% allra eigna umbjóðanda okkar í Straumsvík, en um er að ræða alla stærstu og verðmætustu eignarhlutana. Því fólst veruleg leiðbeining í þeim fjárhæðum sem komu fram í bréfinu frá 12. nóvember 2003 og því yfirliti sem fylgdi því bréfi.

Miðað við þær fjárhæðir sem komu fram í vottorði sem fylgdi bréfinu frá 12. nóvember 2003 eru endanlegar fjárhæðir endurmatsins frá 15. október 2004 um þriðjung hærri en umbjóðandi okkar gerði ráð fyrir í ljósi þeirrar niðurstöðu sem lá fyrir í nóvember 2003. Með því að bera saman yfirlitin kemur í ljós að einstakir matshlutar hafa hækkað mjög mikið á milli þessara tveggja yfirlita án þess að það hafi verið skýrt eða rökstutt sérstaklega.“

Kæran var send Fasteignamati ríkisins og Hafnarfjarðarbæ til umsagnar með bréfum 6. janúar 2005. Greinargerð Fasteignamats ríkisins er dags. 10. maí 2006, en þar segir m.a. um aðdraganda hins kærða endurmats:

„Fyrir lá að stærðarskráning matshlutanna á lóðinni í Landskrá fasteigna var að mörgu leyti ófullkomin. Því var talið nauðsynlegt, samliða því sem vinna við umrætt endurmat færi fram, að endurreikna stærðir allra matshlutanna, sem voru samtals 92 að tölu, og jafnframt fella út þá matshluta sem hugsanlega hefði verið eytt án tilkynningar þar um.

Í byrjun nóvember 2003 hafði Fasteignamati ríkisins borist skráningartöflur frá sveitarfélaginu vegna 35 matshluta. Með bréfi, ásamt hjálögðu vottorði, dags. 12. nóvember 2003, var Alcan á Íslandi tilkynnt um niðurstöðu endurmats fasteignamats umræddra 35 matshluta. Jafnframt var tekið fram að Fasteignamati ríkisins hafi ekki borist fullnægjandi upplýsingar um stærðir u.þ.b. 55 matshluta á lóðinni og því væri mat þeirra óbreytt. Fasteignamat hinna 35 matshluta væri samtals 6.425.278 þús. kr; húsmat 4.988.863 þús. kr. og lóðarmat 1.436.415 þús. kr., miðað við verðlag nóvembermánaðar 2002.

Samkvæmt tilkynningarseðli um fasteignamat og brunabótamat 31. desember 2003, dags. í janúar 2004, var fasteignamat hinna 35 matshluta, eftir framreiking skv. ákvörðun yfirfasteignamatsnefndar, sbr. auglýsingu um nýtt fasteignamat nr. 953/2003, samtals 6.597.822 þús. kr; húsmat 5.090.305 þús. kr. og lóðarmat 1.507.517 þús. kr. Fasteignamat þeirra matshluta

sem ólokið var við að endurmeta fyrir árslok 2003 var samtals 757.687 þús. kr; húsmat 755.294 þús. kr. og lóðarmat 2.393 þús. kr., miðað við verðlag nóvembermánaðar 2003.

Samkomulag var milli aðila um að ljúka endurmatinu á árinu 2004, þegar nýjar og fullnægjandi skráningarupplýsingar um þá matshluta sem ólokið var við lögju fyrir. Með bréfi Fasteignamats ríkisins, og hjálögðu matsvottorði, dags. 15. október 2004, var Alcan á Íslandi tilkynnt að stofnunin hafi lokið endurskráningu og endurmati allra matshluta á lóðinni Straumsvík 123154, sem eftir endurskráningu eru samtals 84 að tölu. Þar kemur fram að fasteignamat var ákvarðað samtals 9.527.537 þús. kr.; húsmat 7.914.333 þús. kr. og lóðarmat 1.613.204 þús. kr. Þar af var húsmatfasteignamat hinna 35 matshluta sem að framan greinir samtals 8.808.392 þús. kr.; húsmat 7.195.188 þús. kr. og lóðarmat 1.613.204 þús. kr., miðað við verðlag í nóvembermánuði 2003.

Þá er í greinargerðinni lýst reglum stofnunarinnar við ákvörðun fasteignamats á grundvelli laga og reglugerðar um fasteignamat. Þar segir um afskriftir:

„Afskriftum er skipt í þrennt. Efnislegar afskriftir eru reiknaðar með hliðsjón af aldri, sliti, viðhaldi og ástandi eignar. Líftími ræðst af efnislegum gæðum byggingarhluta. Í íbúðarhúsum og fjölnota atvinnuhúsum eru efnisliðir afskrifaðir. Fyrir sérhæfðar byggingar, eins og stóriðjur og þess háttar mannvirki eru bæði efnis- og vinnuliðir afskrifaðir.

Úreldingarafskriftir eru notaðar þegar bygging uppfyllir ekki þær tæknilegu kröfur sem gerðar eru til samskonar bygginga í dag.

Hagrænum afskriftum er beitt þegar utanaðkomandi aðstæður hafa áhrif á verðgildi eigna og hafa áhrif bæði á húsmat og lóðarmat.“

Um framkvæmd endurmats 2003 og 2004 segir í greinargerðinni:

„Í máli þessu er ekki til staðar vitneskja um sambærilegt gangverð. Húsmatið byggir því á upplýsingum um kostnað við gerð mannvirkja að teknu tilliti til aldurs og ásigkomulags. Það er með öðrum orðum stuðst við kostnaðarmatsaðferðina. Álverið í Straumsvík er staðsett á einum hentugasta stað á Íslandi fyrir slíka starfsemi. Því er hér ekki um hagrænar afskriftir að ræða.

Eins og að framan greinir voru matshlutarnir endurskráðir og jafnframt voru eignirnar skoðaðar af starfsmönnum Fasteignamats ríkisins. Við gerð skráningartaflanna voru matshlutar sameinaðir þar sem það þótti við íga auk þess sem tilkynnt var um niðurrif annarra. Þannig breyttist fjöldi matshluta úr 92 í 84.

Við útreikning endurstofnverðs var gert sérstakt líkan af hverjum matshluta. Hverjum matshluta er skipt í niður í einstaka byggingarhluta og magni og gæðum lýst mjög nákvæmlega. Hver byggingarhluti er síðan sundurgreindur í efnis- vinnu- og vélaliði og afskrifaður með tilliti til lífaldurs byggingarhlutans.

Í meðfylgjandi töflu I er endurstofnverð (EST) og húsmat matshlutanna 35; annars vegar eins og það var 31. desember 2003, eftir endurmat þessara matshluta, og hins vegar 15. október 2004 þegar endurmati allra matshlutanna var lokið. Í síðustu dálkunum er svo tekinn saman mismunur þessara stærða í fjárhæðum og prósentum.. Allar fjárhæðir eru í þúsundum króna og á verðlagi í nóvember 2003.

Eins og fram kemur í töflunni var endurstofnverð matshlutanna 35 samtals 10.582.009 þús. kr. í árslok 2003, en er 11.425.682 þús. kr. í október 2004. Mismunurinn er 843.673 þús. kr. sem er um 8% hækkun. Samsvarandi hækkar húsmat um 2.104.883 þús. kr., eða 41,4%.

Ástæðan fyrir þeim breytingum sem hér er um að ræða eru í meginatriðum þessar:

Endurstofnverð.

Við yfirferð og endurskoðun í framhaldi af endurskráningu allra matshlutanna á árinu 2004 kom í ljós misskráning á stærðum við útreikning á endurstofnsverði fyrir ákveðna matshluta í endurmatinu árið 2003. Sérstaklega átti þetta við matshluta 04 (Kerskáli 1) og matshluta 40 (Kerskáli 2). Þá voru jafnframt gerðar ýmsar breytingar á öðrum matshlutum til samræmingar og leiðréttingar, bæði til hækkunar og lækkunar.

Húsmat.

Við ákvörðun afskrifta var byggingum skipt í tvo hluta; annars vegar í sérhæfðar byggingar sem notaðar eru við framleiðslu á áli og vart nýtanlegar í öðrum tilgangi og hins vegar í aðrar byggingar. Fyrir sérhæfðar byggingar var í matinu 2003 gert ráð fyrir sérstökum línulegum afskriftum sem miðast við að afskrifa matshluta í heild um ákveðna prósentu á ári á skömmum tíma, sem er sambland af efnislegum afskriftum og úreldingarafskriftum. Aðrar byggingar reiknuðust skv. almennum afskriftareglum Fasteignamats ríkisins fyrir venjulegt atvinnuhúsnæði.

Eftir að lokið var við skráningu og skoðun allra matshluta á árinu 2004 reyndist óhjákvæmilegt að endurskoða afskriftar-forsendur á sérhæfðum byggingum m.t.t. úreldingar. Var þá litið til þess að breytingar á tækni hefðu í för með sér úreldingar afskriftir sem væru langt umfram venjulegar afskriftir skv. matsreglum. Við skoðun kom í ljós að nýleg stækkun álversins, sem annar yfir þriðjungi framleiðslunnar, byggir á sömu tækni og fyrri áfangar. Þar með var ekki talinn grundvöllur fyrir svo hröðum úreldingarafskriftum. Þar sem byggingarhlutarnir sem slíkir, þ.e.a.s. langtímaþættir, hrörna mjög hægt vegna mikilla krafna um gæði auk þess sem vel er staðið að viðhaldi og umgengni/notkun er hagstæð. Mestu verðmætin liggja í járnbundinni steinsteypu í háum gæðaflokki ásamt stálbitum. Við skoðun á þessum byggingahlutum sem hafa staðið frá upphafi, í 37 ár, kemur í ljós að gæðin samsvara álaginu, þ.e.a. ástand er gott. Nokkrir matshlutar fengu þó auknar afskriftir vegna lítilla gæða. Þar er um að ræða byggingar sem þarfnast aðgerða, t.d. vegna jarðskjálftaálags eða bíða niðurriffs.

Í töflu I má sjá að vegið meðaltal árlegra afskrifta var 1,9%. Það byggir á vegnu meðalbyggingarári 1976; byggingarár hvers matshluta er vegið með endurstofnverði hans. Eftir breytingu á afskriftum er sama vegna meðaltal 1,4%. Meðfylgjandi tafla II sýnir byggingarár, stærðir, endurstofnverð og húsmat allra matshlutanna 84 eftir endurmatið 15. október 2005. Sérhæfðar byggingar, sem fengu sérstaka afskriftarmeðhöndlun, eru merktar með x. Afskriftir hvers matshluta eru ekki línulegar, heldur breytilegar eftir aldri. Síðasti dálkurinn sýnir meðaltal árlegra afskrifta fyrir hvern matshluta. Vegið meðalbyggingarár allra matshlutanna er 1975 og vegið meðaltal árlegra afskrifta allra matshlutanna er þannig 1,3%.

Með vísan til þess sem að framan greinir eru aðalástæðurnar fyrir breytingu á mati breytt og bætt stærðarskráning og endurskoðaðar afskriftir sérhæfðra bygginga í samræmi við matsreglur FMR. “

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send lögmanni kæranda og Hafnarfjarðarbæ til kynningar með bréfum dags. 12. maí 2005 og þeim gefinn kostur á að koma með athugasemdir. Í bréfi lögmanns Hafnarfjarðarbæjar dags. 22. maí 2005 segir að Hafnarfjarðarbær hafi kynnt sér greinargerð Fasteignamatsins og taki undir og styðji þau sjónarmið sem þar komi fram. Athugasemdir bárust af hálfu kæranda með bréfi lögmanns hans dags. 29. maí 2005. Í bréfinu segir m.a.:

„FMR virðist ákveða í miðju endurmatsferlinu að breyta um aðferð með þeim rökum að kerskáli 3 sé eins og kerskálur 1 og 2. Virðist sem FMR hafi ekki áttað sig á þessu í fyrstu og því hafi fyrra matið verið lægra en ella. Hvort þetta er eðlileg stefnubreyting hjá FMR er vafasamt í ljósi þess að náði samráð var haft við umbjóðanda okkar á fyrri stigum endurmatsferilsins.

Vissulega er það rétt sem fram kemur í greinargerð FMR að byggingarnar eru mjög sérhæfðar og verða þær ekki notaðar í annað. Ástæða þess að kerskáli 3 er eins og kerskálur 1 og 2 er að með því var hægt að lágmarka fjárfestingu í öðrum byggingum og vélum með því að setja alla vinnslu í verksmiðjunni á vaktir allan sólarhringinn. Þannig nýtti umbjóðandi okkar eldri búnað sem var til staðar til fulls. Frekari stækkun álversins verður aldrei gerð með þessu lagi. Bæði hefur tækni

fleygt fram á þessum 10 árum og eins er allur eldri búnaður þegar fullnýttur. Kertækni hefur breyst mikið þannig að ný og afkastameiri ker verða aldrei sett inn í þessa eldri kerskála. Í því ljósi verður röksemdafærsla FMR fyrir endurskoðun á afskriftarforsendum afar hæpin.“

Bréf lögmannsins var sent Fasteignamati ríkisins til kynningar með bréfi dags. 10. júní 2005. Í bréfi stofnunarinnar dags. 1. júlí 2005 er af því tilefni áréttað að ástæður breytinga og hækkunar á tilteknum matshlutum milli endurmatsins 2003 og 2004 séu tvær. Í fyrsta lagi sú að leiðrétta hafi þurft stærðarskráningu þar sem í ljós hafi komið misskráning í stærðum við útreikning á endurstofnverði fyrir ákveðna matshluta og í öðru lagi að afskriftir sérhæfðra bygginga með tilliti til úreldingar hafi verið endurskoðaðar í samræmi við matsreglur stofnunarinnar. Í því sambandi hafi verið litið til þess að nýleg stækkun álversins (kerskáli 3) byggji á sömu tækni og eldri áfangar (kerskáli 1 og 2) og af þeim sökum væri ekki grundvöllur fyrir jafn hröðum úreldingarafskriftum og áður hefði verið reiknað með.

Af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar var boðað til vettvangsgöngu í Straumsvík þriðjudaginn 30. ágúst 2005. Þar mættu af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Guðmundur Magnússon ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni og Frey Jóhannessyni tæknifræðingi, sérfræðilegum aðstoðarmanni nefndarinnar. Við upphaf vettvangsgöngu mætti af hálfu Hafnarfjarðarbæjar Guðmundur Benediktsson bæjarlögmaður sem taldi ekki ástæðu til að vera við vettvangsskoðun. Á vettvangi voru af hálfu kæranda Sigurður Þór Ásgeirsson aðstoðarforstjóri og Halldór Eyjólfsson leiðtogi byggingarmála. Farin var skoðunarferð um svæðið í fylgd Halldórs Eyjólfssonar. Ákveðið var að nánari skoðun einstakra mannvirkja færi fram í áföngum síðar og var Halldór Eyjólfsson tilnefndur tengiliður við nefndina af hálfu kæranda.

Í framhaldi af fyrstu vettvangsgöngunni 30. ágúst 2005 voru á tímabilinu október 2005 til apríl 2006 farnar níu vettvangsgöngur þar sem framkvæmdar voru skoðanir á einstökum matshlutum. Jafnframt var aflað viðbótargagna frá Fasteignamati ríkisins um sundurliðun hins kærða endurmats. Vettvangsskoðanir framkvæmdu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Guðmundur Magnússon ásamt ritara nefndarinnar, Friðþjófi Sigurðssyni, og og Frey Jóhannessyni tæknifræðingi. Skoðanir fóru jafnan fram í fylgd Halldórs Eyjólfssonar af hálfu kæranda. Í bréfi bæjarlögmanns Hafnarfjarðarbæjar dags. 19. september 2005 var því lýst yfir að ekki væri óskað eftir að bærinn ætti fulltrúa við fyrirhugaðar vettvangsskoðanir.

Lýsing mannvirkja við vettvangsskoðun

Matshluti 02. Dreifistöð 65 / Tölvustöð. Einlyft steinsteypt bygging með risþaki. Furugluggar, tvöfalt gler, einangrað, múrhúðað og málað. Tölvugólf. Slökkvikerfi. Öflugt loftræstikerfi í tölvuhluta. Dreifistöð sambyggð. Húsið er mikið sprungið. Ástand innra þokkalegt.

Matshluti 03. Olíudælustöð. Einlyft bygging, steypd í hólfi og gólf. Efsti hluti og þak álklætt. Furugluggar, tvöfalt gler, flúorljós. Undirstaða fyrir dælur. Ástand laklegt. 50.000 t. nýmálaður olíutankur og steypd þró við dælustöðina.

Matshluti 04. Kerskáli 1 er byggður 1967, skráð stærð 40.086,5 m². Kjallari skálans (jarðhæð) er steypdur og mjög öflugur en súlur hans bera bæði yfirbygginguna og álbræðslukerfi á 1. hæð. Tvö stór útsogsrör eru eftir endilöngum kjallaranum. Yfirbyggingin er úr stálsúlum og grindarbitum, langbönd úr stáli en klæðning úr duftmáluðu áli og ljósbönd úr plasti í langhliðum. Í mæni er útloftun eftir endilöngum skálanum. Kranabrautir eru með langveggjum og þrír brúarkranar með 10 tonna lyftigetum hver. Gólf á 1. hæð er úr steypum einingum og öflugar ristar að endilöngu í gólfi. Lýsing í skálanum er með háþrýstum natríumlömpum. Símalagnir og smáspennukerfi fyrir iðntölvur eru í skálanum. Útveggja- og þakklæðning

er áliðin og tæring áberandi á nokkrum stöðum. Nýverið hefur verið skipt um ca. 10% hjúpflataklæðningar. Gólf á báðum hæðum eru áberandi slitin eftir þunga umferð. Í öðrum enda kjallarans er steipt afriðlastöð, en geymsla á 1. hæð yfir afriðlastöðinni. Stálstigar eru við innganga utan á skálanum, sinkhúðaðir með gitter þrepum. Sinkhúð farin að bila og ber á ryðmyndun. Ástand skálans er þokkalegt miðað við aldur og ánað.

Matshluti 05. Daggeymir nr. 3. Hár geymir á stálgrindarundirbyggingu.

Matshluti 06. Daggeymir 2. Hár geymir á stálgrindarundirbyggingu.

Matshluti 07. Daggeymir 1. Hár geymir með utanáliggjandi tröppum og hárrí undirbyggingu úr stáli. Notaður að hluta líka fyrir skála III. Í raun úreltur að sögn Bjarna Valdimarssonar.

Matshluti 08. Sniðbraut (Skábraut). Steipt yfirbyggð skábraut. Yfirbygging einföld stálgrind, áklædd og með báruplast í annarri langhliðinni. Gólf slitíð. Brautin myndar jafnframt „þak“ á slökkvistöð -mhl. 50-. Ástand sæmilegt.

Matshluti 09. Milligangur milli Kerskála 1 og Annexbyggingar.

Matshluti 10. Annexbygging. Löng og mjó bygging, steipt. 3 hæðir og (lagna) kjallari.

1. hæð – tæknirými, gróffrágengin, baðaðstaða nýlega uppgerð og sérstakt kvennabað.
 2. hæð – skrifstofur (hefðbundinn skrifstofufrágangur), snyrtingar og baðaðstaða nýuppgerð, mjög gott ástand.
 3. hæð – skrifstofur, baðaðstaða (skrifstofan nýuppgerð en baðaðstaðan eldri).
- Kjallari –mjög grófur. Byggingin var nýlega jarðskjálftastyrkt og stækkuð með þríhyrningslaga styrkingum. Ástand yfirleitt gott eða mjög gott.

Matshluti 11. Milligangur, milli skála I og steypuskála. Öflug brú, stálgrindarhús áklætt með ljósböndum í hliðum. Óeinangrað, góð lýsing. *Lútstöð (ca 1996) undir milliganginum.* Steiptur kjallari og ein hæð. Stálbygging, áklædd utan. Klædd innan, einangruð og máluð. Stálstigar og grindarpallar umhverfis búnað. Fluorlýsing.

Matshluti 12 Steypuskáli. Öflug stálbygging byggð í mörgum áföngum, áklætt og einangrað á „heitu hlið“. Steiptur „balkon“ í SA-horni skálans við enda á milligangi úr kerskála. Steiptur kjallari er undir hluta hússins. Kranabrautir að endilöngum skála. Brúarkranar 30t, 35t, 45t í miðju. 16t, 35t til hliðar („volgarými“) 2 x 16t deiglukranar. „Glæsibær“, skrifstofu- og stjórnrymi í miðjum skála „hús í húsinu“. Góð lýsing, gólf málað og merktar göngubrautir. Leiðslubré eftir endilöngum skála. „Kalda hlið“: Vélaverkstæði og geymslur. Brúarkrani 5t á vélaverkstæði. Lager, dimmur, kaldur og óvistlegur. Stálgrind farin að ryðga. Steiptar einingar í neðri hluta útveggja óhrjállegar, slakt ástand. Steipt gjallgeymsla í NA-horni skálans. Ál- og tækjageymsla í N-horni (samsíða gjallgeymslu). Nýjasti áfanginn er stálbygging, áklædd. Kalt hús og óeinangrað. Kjallarinn er undir ofnahluta skálans, þar eru steypugryfjur undir steypuvélum og barragryfjur niður úr gólfi 12-15 m. Í eldri hluta eru 4 blandofnar, 4 steypuofnar, 2 steypugryfjur (minni og ekki í rekstri). Í nýrri hluta eru 4 steypu/bland ofnar og 2 steypugryfjur (djúpar). Búnaður í eldri hluta er að falla úr rekstri. Álverið er að sérhæfa sig í stóru börrunum sem alfarið eru steiptir í nýrri hlutanum. Steypuskálanum fylgir einnig blöndunarherbergi undir „Balkon“. Steipt, málað, fluorlýsing og lagnagólf.

Matshluti 13. Aðveitustöð. Fjórar sambyggðar stálskemmur og steipt útbygging, kjallari og 1 hæð. Þar eru stjórnstöðvar, rofasalir, smáverkstæði og snyrting. Steipti endinn er einangraður, gróffrágenginn og málaður, dúkur á stjórnherbergjum, annars málning á gólfi, fluorlýsing og loftræsing. Tvöfalt gler. Lagnakjallari með djúpum lagnarenum undir öllum steipta endanum og þaðan leiðslugöng að kerskálum (afriðladeild). Tengivirkishlutinn er 4 sambyggðar stálskemmur einfaldar að gerð, gittersperrur, áklæðning, 70 x 30 cm. stálsúlur. Gólf steipt að hluta með brautum fyrir spenna og kapalrennum. Mjög stór innkeyrsluhurð rennt til hliðar á braut. Byggingin stækkuð samhliða stækkun verksmiðjunnar.

Mats.hluti 15. Kersmiðja. Einlyft stálbygging, tvær sambyggðar skemmur. Stálsúlur og grindarsperrur. Útveggir steiptar einingar í ca. 2,5 m. hæð, áklæðning. Létt einangrun, góð lýsing, ljósbönd í langhliðum, kranabrautir að endilöngu í báðum byggingum. Fjórir brúarkranar; 5, 6, 2 og 3 tonna. 4 innkeyrsluhurðir á brautum, 1 mjög stór innkeyrsluhurð fyrir kerkrana. 4 sjálfstæðar skúrbyggingar eru inni í húsinu; skrifstofur, starfsmannaaðstaða, dreifistöð, og geymsla, ýmist steiptar, hlaðnar eða úr timbri. Gólf er steipt með máluðum brautum og upphækkaður pallur fyrir járn-bræðsluöfn í

einu horni. Einangrun er farin að trosna. Allgóð lýsing og upphitun með vatnsblásurum er í húsinu. Ástand þokkalegt. Útbyggt mjótt skýli fylgir kersmiðjunni.

Matshluti 16. Skautsmiðja. Einlyft bygging í mörgum hlutum.

Aðalbygging: Stálgrindarhús með léttbyggðu grindarþaki, álklaett og lítillaga einangrað. Útveggir steypdir í nær 3,0 m. hæð. 3 t. hlaupaköttur í einu súlubili. Steypt tölvuherbergi ásamt snyrtingum og viðbyggðum verkstjóraherbergjum úr timbri er í miðri byggingunni, („hús í húsinu“) allt mjög þokkalegt. Steypdur ofnpallur ásamt spennistöð, lager og afþiljað tindaverkstæði er á öðrum stað í húsinu (þ.e. annað „hús í húsinu“) þar er 5 t. brautarkrani á stuttri braut. Allmikið stálvirki og göngubrýr eru inni í húsinu umhverfis tækjabúnað og kranabrautir. Fluorljós eru í byggingunni og ástand hennar þokkalegt í heild.

Verkstæði og skauthleifageymsla: Verkstæðið; Steypt upphitað, vel lýst og snyrtilegt. Rafdrifin innkeyrsluhurð. Gott ástand. Skauthleifageymslan; Steypdur kassi í u.þ.b. 4 m hæð og a.m.k. 6 m há yfirbygging úr stáli. Gróf bygging og óásjálæg.

Skrifstofubygging og salerni: Áföst útbygging u.þ.b. 4x9 m að stærð í kverk milli aðalbyggingar og verkstæðis.

Dælustöð: Steypdur kubbur utan á aðalbyggingu.

Matshluti 18. Dreifistöð 71. Steypt í hólf og gólf. Riffilað ál í flekum og hurðum á gafl. Málað utan og innan. Öflugt útsög. Gott ástand.

Matshluti 19. Aðalverkstæði / lager. 3 samliggjandi stálskemmur.

Skemma 1 –Aðalverkstæði. Gittersperrur, útveggir steypdir í ca. 4ra m. hæð. Efri hluti og þak einangrað og sprautað með kvoðu. Hitablásari. Nokkur afþiljuð rými, kaffistofa, trésmíðaverkstæði o.fl. er í skemmuni. 2 innkeyrsluhurðir. 10 t. brúarkrani. Ástand mjög þokkalegt.

Skemma 2 –skrifstofur og lager. Mjó ræma í skemmuni (ca. 35%) er með steypdu millilofti og innréttuð á báðum hæðum fyrir skrifstofur, þjónusturými og lager fyrir aðalverkstæði. Meginhluti hússins samfelldur lager. Einangrað, góð lýsing, gott ástand.

Skemma 3 lager. Steypt undir gluggabönd, óeinangrað en kvoðusprautað þar fyrir ofan. Samfelldur lager fyrir grófa hluti. Innkeyrsluhurð. Afþiljaður (steyptur) olíulager í einu horni. Afþiljaður járnlager í öðrum enda. 2 t. brúarkrani. Ástand þokkalegt.

Matshluti 20. Fartækjaverkstæði (vinnuvélaverkstæði). Fjórar sambyggðar skemmur ásamt skyggni yfir olíuáfyllingu.

Skemma 1 – vélaverkstæði. Einlyft stálskemma, gittersperrur í þaki, álklaðning, steypar samlokur undir glugga, einangrunarplötur ofan glugga og í þaki. Smurgryfja í gólfi. Málmgluggar með einföldu gleri. Hitablásarar og góð lýsing. 3 innkeyrsluhurðir, þar af 2 á brautum. 2 brúarkranar 2ja og 5 t. Ástand þokkalegt.

Skemma 2 – skrifstofa og varahlutir. Einlyft stálbygging, grindarsperrur í þaki, álklaðning. Steypt milliloft er í ca. 40% skemmunar og er sá hluti innréttuð á báðum hæðum fyrir skrifstofur, hreinlætisaðstöðu o.fl. Flutningardeild er í hluta skemmunar (vesturálm), þar er góð upphitun og lýsing. Innkeyrsluhurð. Smurverkstæði með gryfju í öðrum enda. Innkeyrsluhurð. Ástand þokkalegt.

Skemma 3 –sambærileg við skemma 2. Flutningadeild og smurverkstæði. 2 smurgryfjur. 3 innkeyrsluhurðir á brautum, einangrað og upphitað. Þokkalegt ástand.

Skemma 4 –Lofþjöppustöð, dreifistöð og tækjageymsla. Ósamstæð bygging. Stálbygging en steypt að hluta og með límtrésbitum. Tækjageymsla (gamla saltgeymslan) drungaleg. 2 innkeyrsluhurðir, önnur á brautum.

Matshluti 21. Hráefnageymslur (1968 / 1995). Tvær sambyggðar stálskemmur, sín frá hvorum tíma. Álklaðning, ljósbönd í langhliðum. Úthringur steypdur í ca. 4 m. hæð.

Nýrri skemman; Einangrun í þaki, hitablásarar. Tvennar stórar innkeyrsludyr á brautum. Þverskilrúm Sprinklerkerfi. Gott hús.

Eldri skemman; Gittersperrur, steypar einingar í útveggjum, óeinangrað en sprautukvoðað. Lítill lýsing. Nokkrir smáblásarar. 2 innkeyrsluhurðir. Gróf bygging. Ástand laklegt.

Matshluti 22. Olíugeymir 1. Stál, utanálíggjandi stigar, handrið á þaki. Steypt öryggisþró (sameiginleg olíugeymi 2).

Matshluti 23. Olíugeymir 2. Stál, utanálíggjandi stigar, handrið á þaki. Steypt öryggisþró (sameiginleg með olíugeymi 1).

Matshluti 24. Vogarhús. Lítill einlyft bygging, steipt, einangrað, rafmagnsofn. Gluggar úr fura, tvöfalt gler. Bjart og þokkalegt. Stór vigtargryfja fyrir bílavog.

Matshluti 25. Síló A –súrálsgeymir og dreifistöð 30.000 t. Steiptur neðsti hluti, dreifistöð, þykkir veggir en síðan stálsíló.

Matshluti 26. Hleðslustöð 1 við síló A. Stálgrind, áklædd ca. 8-10 m. hátt. Stálgrind og pallar umhverfis búnað í stöðinni. Ástand gott.

Matshluti 27. Hleðslustöð 2 við síló A. Stálgrind, áklædd ca. 8-10 m. hátt. Opið í gegn á 1. hæð. Stálgrindur, milligólf, brýr og stigar umhverfis búnað í stöðinni. Ástand gott.

Matshluti 28. Lyftuturn fyrir skúffulyftu. Steipt undirstaða, há stálgrind áföst síló A, áklætt utanáliggjandi lyftuhús og lyfta. Lárétt færibandabré, áklædd yfir á síló C.

Matshluti 29. Bryggjuband. Löng bygging (stokkur ca. 450 m.) á háum stálundirstöðum frá hafnarkrana að skúffulyftu við síló. Undirbygging; grannar stálstoðir á steiptum undirstöðum. Gólf; stálbitar, þverbönd og skástífur, álgólf. Langveggir og þak áklætt. Lausir flekar á langhlið hafnarmegin, sem hafnarkraninn opnar sjálfkrafa. Utanáliggjandi kapalbraut að endilöngu. Óeinangrað og kalt, sæmileg lýsing. Stálgrind farin að ryðga. Súrálsfæriband að endilöngu. Ástand þokkalegt.

Matshluti 30. spennistöð fyrir hafnarkrana. „dreifistöð 63“ (undir færibandi). Einlyft bygging steipt í hólf og gólf. Hurðir og hurðarflekar úr rífluðu áli.

Matshluti 31. Gamla hafnarskemman. Byggð 1968, stækkuð 1996/1997. Einlyft bygging, einhalla þak. Stálgrind, steiptir langveggir, langbönd og áklæðning á göflum og þaki. Ljósbönd í veggjum og þaki. 5 stórar innkeyrsluhurðir. Færiband (Bryggjuband) fyrir súrálsskipun gengur eftir endilangri skemmunni (ath. sérstakur matshluti -29-). Einföld bygging, óeinangruð. Ástand þokkalegt. Lítill stjórnstöð á 2 hæðum í öðrum enda byggingarinnar, ennfremur afþiljuð kaffistofa og snyrtingar einnig á 2 hæðum.

Matshluti 32. Dreifistöð 66 / Grunnvatnsdælustöð ISAL. Einlyft steipt bygging með rifjaplötubaki og pappa. Ómúrað en málað utan. Óeinangrað að mestu, pokapússað og málað innan. Fluorlýsing, stór álhurð / álfleki og innkeyrsluhurð. Merki um leka. Ástand slakt.

Matshluti 33. Vatnsturn. Stálgeymir á ca. 20 m. háum stálfótum. Flæðirör í einangraðri álkápu, auk þess bert stálrör. Steipt undirstaða u.þ.b. 4,5 x 4,5 m. Gott ástand.

Matshluti 36. Varahlutageymsla. Einlyft stálbygging, áklædd, óeinangruð, óklædd innan, ljósband á austurhlið. Einföld bygging. Ástand sæmilegt.

Matshluti 37. Kyndistöð (áföst baðhúsi). Strengjasteypubygging 1 hæð, óeinangrað. Gluggabönd, gólf flísalagt, sæmileg lýsing. Stór vængjahurð. Einföld bygging. Ástand sæmilegt.

Matshluti 39. Rannsóknarstofa. Einlyft bygging, steinsteiptar einingar. Rannsóknarstofur, skrifstofur, snyrtingar og símsstöð. Gólf dúklagt, veggir múrhúðaðir og málaðir, loft plötuklætt. Góð lýsing og upphitun. Hefðbundinn einfaldur skrifstofu-frágangur. Ástand sæmilegt.

Matshluti 40. Kerskáli 2 er byggður 1970, skráð stærð 40.354,8 m². Skálinn er af sömu gerð og kerskáli 1 og sambærilegur að öðru leyti en því, að viðgerðarverkstæði er innréttað yfir afriðlastöð sem er í enda kjallarans. Gólf eru áberandi slitin eins og í skála 1, en hjúpflétir eru í betra ástandi auk þess sem nýlega hefur verið skipt um hluta útveggja- og þakklæðningar. Ástand skálans er mjög þokkalegt.

Matshluti 41. Daggeymir 4. Sjá daggeymi 1, 2 og 3.

Matshluti 42. Bílgeymsla. Einlyft 2ja bíla geymsla. Stálgrind. Timburútveggir, einangrað og klætt. Furugluggar, einfalt gler. Rafmagnsblásarar. 2 innkeyrsluhurðir á brautum. Gott ástand.

Matshluti 43. Stjórnstöð / Tengigangur. Öflug brú, hlaðið milli súlna að hluta á 1. hæð og innréttuð geymsla, en lokað rými, áklædd timburgrind handan gangsins. Önnur hæð stálgrind, áklætt, gluggar á

langhliðum. Innréttuð kaffistofa, verkstjóraherbergi og stjórnherbergi sitt hvoru megin við gang. Tölvugólf.

Matshluti 44. Oma verkstæði (Tengigangur). Öflug brú, stálgrindarhús, áklætt, ljósbönd í hliðum. Verkstæði um allt miðbik, brúarkrani ~ 3 t. Kaffistofa, snyrtingar, vinnuherbergi og töfluherbergi með langhliðum.

Matshluti 45. Tækjageymsla / Tengigangur. (Klakahöll). Steypt öflug brú, stálgrindarhús, áklætt, ljósbönd í hliðum. („Klakahöllin“) Innréttuð lítið verkstæði „hús í húsinu“ fyrir minni háttar viðgerðir. Innréttuð neyðarherbergi. Að öðru leyti grófur frágangur - farartækjageymsla.

Matshluti 46. Dreifistöð 53. Steyptur kassi í hólf og gólf.

Matshluti 48. Kerbrotstöð. Nýlegt einlyft hús (ca 10 ára). Einföld stálbygging, áklædd, útveggir steypir í ca. 3ja metra hæð. Gryfja í gólfi. Hljóðeinangrunarkvoða innan á áklæðningu. 2 stórar innkeyrsluhurðir á brautum. Lampar í lofti. Öflugt útsogskerfi fyrir ryk. Ástand gott nema gólf er slitið.

Matshluti 49. Síló C –súrálsgeymir. 40.000 t. Steypt undirstaða, stálsíló.

Matshluti 50. Slökkvistöð (að stórum hluta undir skábraut – matshluta 08). Steypt bygging með rafdrifnum innkeyrsludryum. Einangruð og frágengin bygging, upphituð og vel lýst. Skiptist í tækjageymslu, kaffistofu og verkstæði. Gott ástand.

Matshluti 51 Kragasallavinnsla (áföst skautsmiðju). Steyptur kassi opinn að hluta með áföstum steypum rampi, óhrjálegt, notað sem geymslur fyrir drasl.

Matshluti 53. Loftþjöppustöð. Steyptur massívur kassi 5-6 m. hár.

Matshluti 54. Tengigangur 1 (milli II og III) með salerni og neyðarherbergi. Öflug brú, stálgrind, áklætt, einfalt.

Matshluti 55. Tengigangur 2 (milli II og III). Öflug brú, stálgrind, áklædd, einföld.

Matshluti 56. Tengigangur 3 (milli II og III) með útskoti fyrir efnislosun. Steypt öflug brú, stálgrind, áklædd. Strípað innan.

Matshluti 57 Tengigangur 4 með salerni og kæliaðstöðu (neyðarherbergi). Steypt „brú“ með stálgrind áklædd með ljósböndum í hliðum, óeinangruð nema salerni og neyðarherbergi, sem eru klædd og upphituð.

Matshluti 58. Loftþjöppustöð. Steypt 1 hæð. Einfalt hús, Stór hurð.

Matshluti 59. Dreifistöð 120. Spennar og rafbúnaður. Kjallari og 2 hæðir, steypt í hólf og og gólf. Stálvængjahurðir. Snyrtilegt innan, lýst og málað. *Kjallari:* Lagnir og búnaður. *Fyrsta hæð:* Tölvusalur og loftþjöppustöð. *Önnur hæð:* Stjórnherbergi með lagnagólfi (snyrtilegt), loftræst og upphitað. Vandað hús.

Matshluti 60. Þéttflæðistöð (1997). Stálgrind, áklædd ca. 10 m. hátt. Milligólf og stálgrindur umhverfis búnað. Dælir súráli, 950 t/dag yfir í dagsíló. Ástand gott.

Matshluti 61. Þéttflæðistöð. Stálgrindarhús (smáhýsi). Áklætt hús (smáhýsi). Silo upp úr þaki.

Matshluti 62. Þéttflæðistöð DP 3. Stálgrindarhús (smáhýsi). Áklætt. Silo upp úr þaki.

Matshluti 63. Þéttflæðistöð (h ~ 6m). Grunnur steyptur og vélslípaður. Öflug stálgrind, áklæðning, öflugt milligólf með ristum. Súrálsgeymir upp úr þaki, merkt SI 430.

Matshluti 64. Álfúriðstöð DP 3 B 530. Stálgrindarhús (smáhýsi). Áklætt. Silo upp úr þaki.

Matshluti 65. Álflúriðstöð B630 (smáhýsi). Stálgrind, áklædd. Vængjahurð. Álflúoriðgeymir upp úr þaki. Utanáliggjandi stigi.

Matshluti 66. Loftþjöppustöð 3. Steypt hús (kassi). Hurðir rifflað stál.

Matshluti 67. Dreifistöð 54. Steyptur kassi. Neðri hæð spennir og búnaður. Efri hæð stjórnherbergi og tölvuherbergi frágengið með tölvugólfi.

Matshluti 68. Þurrhreinsistöð 2. Öflugt stálvirki á mörgum hæðum, sjá þurrhreinsistöð 1. Endar klæddir (nema neðst). Skálaveggir notaðir báðum megin.

Matshluti 69. Baðhús / Þvottahús. Tvílyft steinsteypt bygging. Strengjasteypubitar, steypar þakeiningar. Neðri hæð; Búningsherbergi karla með vöskum og skápum fyrir starfsmenn, dúklagt og snyrtilegt og útsog frá skápum. Sturtuklefar og snyrtingar, málað og þreytt í öðrum helmingi búningsaðstöðunnar, en nýtekið í gegn, allt flísalagt og snyrtilegt í hinum hluta hússins. Þvottahús, saumakrókur og kaffiaðstaða. Dúklagt, málað, loftræst, þreytulegt. Gangar og stigar terrassó. Efri hæð; Búningsherbergi karla með vöskum og skápum, dúklagt, gott útsog og snyrtilegt. Baðklefar og salerni málað og þokkalegt, en nýtekið í gegn, flísalagt og snyrtilegt í hluta hússins. Búningsherbergi kvenna með skápum, dúklagt, málað. Baðstaða kvenna máluð. Húsið er barn síns tíma og lítið verið endurnýjað. Ástand sæmilegt.

Mats.hluti 70. Dreifistöð 67. Steypt spennistöð og vélahús fyrir afsogsbúnað frá ofnum í skautsmiðju tengt með stokk undir gólfi. Sæmilegt ástand. Áföst skauthleifageymsla hefur verið rifin og bara ræfill af tóftinni eftir.

Matshluti 72. Dreifistöð 56 / Loftþjöppustöð 4. Einlyft steypt bygging einangruð að hluta og máluð í hólfi og gólf. Dreifistöð í hluta byggingarinnar en loftþjöppustöð í hinum. Opið skýli með öðrum langvegg hússins, en tvö lítil skýli („bislag“) sjávarmegin. Ástand þokkalegt. Útihurð og laus hurðarfleki úr riffluðu áli.

Matshluti 73. Dreifistöð 52. Steypt bygging (smá hýsi) undir skauthreinsistöð.

Matshluti 74. Skauthreinsistöð / Tengigangur. Steypar súlur og öflug plata. Önnur hæð. Stálgrindarhús áklætt milli skálaveggja. Óinnréttuð hrábygging notuð í dag líka til að kæla skaut.

Matshluti 75. Kæligangur (liggur langs). Steypar súlur og öflug plata. 2. hæð; Stálgrindarhús áklætt, óinnréttuð hrábygging til að kæla skautin.

Mats.hluti 76. Deigluverkstæði / Tengigangur. Öflug, breið brú. Hlaðið eða steypt í mörg súlubíl á fyrstu hæð, raflausnageymslur og dælustöð. Önnur hæð: Öflug stálgrind, áklædd, ljósbönd á langhlið, óeinangrað, 10 tonna brúarkrani, vinnulýsing og 2 stk. snyrtingar.

Matshluti 77. Dreifistöð 55, 2 hæðir, steypt. Neðri hæð (spennar). Efri hæð stjórnstöð fyrir þurrhreinsistöð 1. Tölvugólf.

Matshluti 78. Þurrhreinsistöð 1. Mjög öflug stálgrind alveg á milli skála I og II hæri en skálarnir. Fyllt með stálvirki undir silo og lagnir. Klætt þak og gaflar en opið undir.

Matshluti 80. Endurvinnsla. Mikið stálvirki á allt að 5 – 6 hæðum, klætt utan með áli. (Áfast síuhús í byggingu).

Matshluti 82. Klórstöð. (ca 1996). Steypt einlyft bygging. Einangruð innan, múrhuðuð og máluð. Kranabraut í lofti (hlaupakettir). Innkeyrsluhurð úr áli og gönguhurðir. Góð lýsing.

Matshluti 83. Skautskáli: Bygging á tveimur hæðum. Neðri hæð, steypt og ca. 2/3 opin en klædd af ca 1/3 fyrir færibönd og gáma. Efri hæð, stálrammar, langbönd og áklæðning. Óeinangruð. Tvö skýli („hús í húsinu“); töfluherbergi og steypt stjórnherbergi eru í skálanum. Stálvirki umhverfis búnað í ca 1/2 skálanum. Skautflutningagangur (hluti af mhl. 83). Langur og mjór gangur á tveimur hæðum. Öflugir stálrammar, efri hæð áklædd m. stálgólfi, mottum og göngubrú að endilöngu. Neðri hæð opin.

Matshluti 87. Milligeymsla. Steypar þrær með þaki, önnur langhlið opin.

Matshluti 89. Mjölgeymir. Fjórir misstórir geymar á háu stálvirki.

Matshluti 90. Álfluoríðsíló. Hátt síló á stálramma ca. 4x4 á kant. Stálfætur ca. 160 mm og skástífur.

Matshluti 92. Tækjageymsla (rafbílar / reiðhjól). Timburskýli áklætt, 4 innkeyrsluhurðir á annarri langhlið endilangri. Óeinangrað, raflýst. Einföld bygging. Ástand gott.

Matshluti 95. Rafgeymastöð (áföst kersmiðju, ca. 1995). Einlyft stálbygging, áklædd, útveggir steypir í ca. 1,50 m.hæð. Húsið er einangrað (yleiningar). Verkstæði er í öðrum enda hússins, upphitað og loftræst. (ca. 6-7 m. bil). Innkeyrsluhurð rafdrifin og innréttuð verkstjóraherbergi. Rafgeymahluti er einn salur, góð lýsing, öflugt útsogskerfi. Innkeyrsluhurð (vængjahurð). Ljósbönd í gaffli. Brúarkrani 4 tonn. Mjög þokkalegt hús.

Matshluti 96. Mötuneyti. Tvílyft steinsteypt bygging, aðalbygging með valmaþaki, einlyft útbygging með steypu þaki og pappa. Samfelld gluggabönd á báðum hæðum. *Neðri hæð:* Matsalur; nýjar flísar á gólf, hljóðplötur og trérimlar í lofti. Snyrtilegt. 4 fastar „hitaeyjur“ úr ryðfriú stáli. Eldhús; 3 gufu / steikingarofnar og litill ofn. 2 „gólfönnur“. Hitaskapur, ísskápur, „hraðkælir“, eldavél, 5 „gólfpottar“, stór útsogsháfur, uppþvottavél, mörg vaskborð, stór vífta, 3 kælur fyrir mat og matvæli, 1 frystir (litli frystir), 1 kælir, og fasvél. Ennfremur: Skrifstofa, afþýðingarherbergi, ræstigeymsla, geymslur (dúkalager, kaffilager, sápulager, dósager, pakkager, rafmagnsherbergi, fataherbergi o.fl.). Stór frystir, mjólkurkælir, vörumóttaka (bílgeng), búningsskelfi og sturtur kvenna, búningsskelfi og sturtur karla, kaffistofa. Hurðir eru plastlagðar, loft kerfisloft, mjóir málmrimlar, veggir málaðir og gólf dúklögð. Góð lýsing og sprinkler kerfi. Matarlyfta 100 kg. *Efri hæð:* Mikið hólfuð; skrifstofur, fyrirlestra- og kennslusalir, fundar-herbergi forstjóra, snyrtingar. Reitaðar plötur í lofti, veggir málaðir, þunn teppi á gólfum en parket á fundarherbergi. Timburgluggar, tvöfalt gler. Hurðir spónlagðar. Góð lýsing. Brunaviðvörðun. Gott viðhald.

Matshluti 97. Kerskáli 3 er byggður 1997, skráð stærð 40.000,7 m². Kjallari skálans er sambærilegur við kjallara kerskála 1 og 2, en yfirbygging léttbyggðari með stálrömmum, langböndum og áklæðningu og ljósböndum í hliðum. Kranabrautir eru í skálanum endilöngum og þrír brúarkranar 12,5 tonn að lyftigetu hver. Afriðlastöð er í öðrum enda kjallara, en óinnréttuð þar yfir. Ástand skálans er gott.

Matshluti 99. Þurrhreinsistöð 3. Öflug stálgrind, áklædd opin neðan. Jafnhá kerskálum ca 5 milligólf með ristum og gangvegum kringum búnað. Tvö stór silo (nr. 230) sem eru hluti af útsogskerfinu. Afsogsstokkar og mikið af búnaði. Annað siloið fyrir hreint súrál til að blanda í loftstrauminn og binda flúor.

Munnlegur málflutningur fór fram mánudaginn 27. mars 2006. Ekki var mætt við málflutning af hálfu Hafnarfjarðarbæjar. Við málflutning lagði lögmaður kæranda sérstaka áherslu á afskriftastuðla í hinu kærða mati, staðsetningu verksmiðjunnar og óvissu sem ríkti um heimild til að stækka hana. Bodað var til lokavettvangsgöngu í Straumsvík (lokafundar) miðvikudaginn 19. apríl 2006. Af hálfu Yfirfasteignamatshéðar mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon, Guðný Björnsdóttir og Björn Þorri Viktorsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Af hálfu kæranda mættu Sigurður Þór Ásgeirsson aðstoðarforstjóri og Halldór Eyjólfsson, leiðtogi byggingarmála. Ekki var mætt af hálfu Hafnarfjarðarbæjar. Ekið var um svæðið og staldrað við helstu byggingar og gengið um þær einkum kerskála, steypuskála, skautsmiðju, aðveitustöð og mötuneyti auk þurrhreinsivirkis nr. 3.

Niðurstaða

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatshéðar þann 24. desember 2004. Fjármála-ráðuneytið hefur vegna umfangs málsins og samkvæmt heimild í 2. mgr. 34. gr. laga nr.

6/2001 um skráningu og mat fasteigna veitt nefndinni frest til 15. júní 2006 til að úrskurða í málinu.

Ágreiningur í málinu varðar ákvörðun Fasteignamats ríkisins um endurmat fasteigna kæranda í Straumsvík, fastanúmer 208-1008, samkvæmt matsvottorði dagsettu 15. október 2004. Við munnlegan málflutning var staðfest af hálfu kæranda að kæran varðar eingöngu mat á mannvirkjum en ekki væri gerð athugasemd við fasteignamat lands.

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, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.“

Í reglugerð nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat er nánar kveðið á um mat fasteigna. Í 1. mgr. 8. gr. reglugerðarinnar segir:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum. Auk grunnverðs sbr. 7. gr. reglugerðar þessarar, skal einkum hafa til hliðsjónar þau atriði sem talin eru í 2.-6. mgr. þessarar greinar.“

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 3. mgr. 7. gr. segir:

„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.“

Þá segir í 3. mgr. 8. gr.:

„Taka skal tillit til tekna, sem af fasteign stafa, landfræðilegrar legu hennar og afstöðu til annarra fasteigna. Ennfremur legu fasteignar við samgöngum, viðskiptum og atvinnurekstri og hagnýtingarkostum hennar með hliðsjón af því og almennum ákvæðum löggjafar um byggingar- og skipulagsmál, vegalögum og hvers konar friðunarlöggjöf svo og ákvörðun þeirra stjórnvalda, er um slík málefni fjalla. Eigi skal taka tillit til sérstakra ákvæða eða reglna um hámarkssöluverð fasteigna.“

Kæran varðar mannvirki í eigu kæranda á lóðinni Straumsvík, landnúmer 123154, þ.e. 84 matshluta sem allir eru metnir í hinu kærða endurmati. Við athugun kom í ljós að að fjórir þessara matshluta hafa verið afskráðir í Landskrá fasteigna. Hafa mannvirkin ýmist verið rifin eða verið er að rífa þau og því ekki forsendur til endurskoðunar á fasteignamati þeirra. Um er að ræða matshluta 01 aðalskrifstofu, matshluta 34 svefnskála A, matshluta 35 svefnskála B og matshluta 91 reiðhjólageymslu.

Fasteignamat eigna kæranda í Straumsvík var samkvæmt hinu kærða endurmati samtals 9.527.537.000 kr. miðað við verðlag í nóvember 2003 sem skiptist í mat mannvirkja 7.914.333.000 kr. og landmat 1.613.204.000 kr. Á árinu 2003 hafði verið framkvæmt endurmat 35 matshluta en árið 2004 var lokið við endurmat á öllum matshlutunum 84.

Jafnframt var endurmat matshlutanna 35 hækkað og er það meginástæða kæru. Af hálfu Fasteignamats ríkisins eru ástæður þeirra hækkana sagðar tvær; annars vegar að leiðréttu hafi þurft stærðarskráningu sem leitt hafi til breytinga á endurstofnverði og hins vegar hafi afskriftir sérhæfðra bygginga með tilliti til úreldingar verið endurskoðaðar í samræmi við matsreglur stofnunarinnar. Kærandi telur sig ekki þurfa að una breytingu á matsaðferð Fasteignamats ríkisins frá endurmatinu 2003 og véfengir afskriftarforsendur hins kærða endurmats.

Eins og fram kemur í greinargerð Fasteignamats ríkisins er ekki til að dreifa upplýsingum um gangverð stóriðjufyrirtækja. Þess vegna er stuðst við kostnaðarmatsaðferð sem felst í því að reikna endurstofnverð og afskriftir fasteignar. Á vegum Yfirfasteignamatsnefndar hefur verið framkvæmd skoðun á eignum kæranda í Straumsvík og er hér að framan lýsing á hverjum einstökum matshluta. Jafnframt var endurstofnverð fasteignanna tekið til skoðunar. Er niðurstaða nefndarinnar sú að heildarendurstofnverð fasteignanna samkvæmt hinu kærða endurmati hafi síst verið of hátt, enda hefur því ekki verið haldið fram af hálfu kæranda. Er því byggt á því við úrskurð þennan.

Afskriftum er ætlað að sýna rýrnun verðmætis fasteignarinnar frá byggingarári til þess árs er fasteignamat miðast við. Fasteignamat ríkisins nefnir í greinargerð sinni þrenns konar afskriftir; efnislegar afskriftir, úreldingarafskriftir og hagrænar afskriftir. Endingartími eintakra matshluta verksmiðjunnar ræðst af efnislegum gæðum þeirra (efnislegum afskriftum) en líftími þeirra getur verið annar vegna nýrrar og hagkvæmari tækni svo og vegna breytts skipulags framleiðslunnar (úreldingarafskrifta) eða þá vegna breytinga á ytri rekstraraðstæðum (hagrænna afskrifta).

Kerskálarnir þrír sem eru uppistaða álversins í Straumsvík eru byggðir á mismunandi tíma, 1967, 1970 og 1997. Ekki er óvenjulegt að líftími verksmiðjubygginga sé í upphafi talinn vera 40 ár vegna óvissu um tæknibreytingar og markaðsaðstæður í framtíðinni. Líftíminn getur síðan reynst annar og er þá eðlilegt að taka mið af því í fasteignamati þegar fram líða stundir. Fyrir liggur að ekki var miðað við hagkvæmustu tækni í álframleiðslu þegar nýjasti skálinn var reistur árið 1997. Hagkvæmt var talið að nota áfram sömu framleiðsluaðferð og í eldri skálunum til þess að ná sem bestri samnýtingu.

Vegna óvissu um hve lengi framleiðsluferlið reynist hagkvæmt telur Yfirfasteignamatsnefnd, á sama hátt og Fasteignamat ríkisins, að eðlilegt sé að reikna með styttri líftíma þriðja kerskálans en hinna tveggja sem eldri eru en nefndin telur jafnframt að afskriftir þurfi að vera nokkru meiri fyrir eldri skálana en samkvæmt hinu kærða endurmati. Í úrskurði þessum eru heildarafskriftir kerskála 3 og annarra nýjustu sérhæfðra bygginga verksmiðjunnar miðaðar við 4% á ári og um 25 ára líftíma. Heildarafskriftir kerskála 1 og kerskála 2 eru miðaðar við 2% á ári og hið sama á við um allan elsta hluta verksmiðjunnar. Í öllum tilvikum er jafnframt höfð hliðsjón af viðhaldi og ástandi bygginga og því hvort þær nýtast til fulls í rekstrinum í dag. Þá er og litið til þess að nokkrar byggingar eru byggðar í áföngum. Nokkrar byggingar, svo sem skrifstofuhúsnæði, mótuneyti, baðhús og geymslur eru hins vegar hús sem nota má í ýmsu skyni og því hljóta þessi hús eingöngu efnislegar afskriftir sem nema 1% ári en þó er gert ráð fyrir sérstakri úreldingu til viðbótar í nokkrum tilvikum vegna kostnaðar við breytta notkun.

Að teknu tilliti til alls sem að framan er rakið verður fasteignamat mannvirkja í Straumsvík samkvæmt því sem segir í úrskurðarorð og í heild 6.527.998 þús. kr. Fasteignamat lóðar stendur óbreytt.

Úrskurðarorð

Fasteignamat mannvirkja (húsmat) Alcans á Íslandi hf. í Straumsvík, Hafnarfirði, landnúmer 123154 og fastanúmer 208-1008, ákveðst eftirfarandi, miðað við verðlag í nóvember 2003:

Mhl.	Heiti	Var/þkr.	Verður/þkr.
01	Aðalskrifstofur 0101	50.629	50.629
02	Dreifistöð65/Tölvust 0101	17.435	15.129
03	Olíudælustöð 0101	2.822	1.392
04	Kerskáli 1 0201	1.111.650	716.333
05	Daggeymir 3 0101	9.440	6.664
06	Daggeymir 2 0101	9.440	6.664
07	Daggeymir 1 0101	9.440	6.664
08	Skábraut 0101	11.790	6.051
09	Milligangur 0101	3.040	2.541
10	Annex 0101	271.598	184.319
11	Milligangur 0101	8.759	5.700
12	Steypuskáli 0101	873.271	593.918
13	Aðveitustöð 0101	178.493	197.446
15	Kersmiðja 0101	152.900	152.900
16	Skautsmiðja 0101	326.719	281.159
18	Dreifistöð 71 0101	5.826	5.513
19	Aðalverkstæði/Lager 0101	209.840	223.505
20	Fartækjaverkstæði 0101	168.709	168.709
21	Hráefnisgeymslur 0101	163.139	148.782
22	Olíugeymir 1 0101	3.403	3.229
23	Olíugeymir 2 0101	3.403	3.229
24	Vogarhús 0101	897	497
25	Súrálsgymir A 0101	141.831	122.048
26	Hleðslustöð 1 0101	7.036	5.441
27	Hleðslustöð 2 0101	6.554	4.999
28	Lyftuturn 0101	24.144	14.933
29	Bryggjuband 0101	25.759	13.548
30	Dreifistöð 63 0101	3.947	2.398
31	Hafnarskemmi 0101	139.832	139.832
32	Dreifistöð 66 0101	4.495	2.348
33	Vatnsturn 0101	3.322	2.766
34	Svefnskáli B 0101	25.828	25.828
35	Svefnskáli A 0101	32.996	32.996
36	Varahlutageymsla 0101	5.453	5.453
37	Kyndistöð 0101	19.941	15.538
39	Rannsóknarstofa 0101	26.301	27.569
40	Kerskáli 2 0101	1.199.536	761.177
41	Daggeymir 4 0101	10.187	7.552
42	Bílageymsla 0101	4.408	4.408
43	Stjórnstöð/Tengigang 0201	26.752	17.800
44	Oma Verkstæði 0101	25.285	17.569

45	Tækjageymsla/Tengig. 0101	31.309	20.575
46	Dreifistöð 53 0101	3.768	2.720
48	Kerbrotstöð 0101	31.930	29.281
49	Súralsgeymir C 0101	92.002	95.948
50	Slökkvistöð/Smiðja 0101	16.466	10.990
51	Kragasallavinnsluhús 0101	1.650	2.174
53	Loftþjoppustöð 2 0101	5.436	3.515
54	Tengigangur 1 0101	16.662	16.662
55	Tengigangur 2 0101	15.898	15.898
56	Tengigangur 3 0101	15.685	15.685
57	Tengigangur 4 0101	26.222	26.222
58	Loftþjoppustöð 5 0101	8.991	8.991
59	Dreifistöð 120 0101	36.358	36.358
60	Þéttflæðistöð 0101	9.562	9.562
61	Þéttflæðistöð SI 130 0101	3.038	3.038
62	Þéttflæðistöð SI 230 0101	3.038	3.038
63	Þéttflæðistöð SI 430 0101	3.038	3.038
64	Álfúoríðstöð B530 0101	1.456	1.456
65	Álfúoríðstöð B630 0101	1.456	1.456
66	Loftþjoppustöð 3 0101	5.063	3.329
67	Dreifistöð 54 0101	6.851	4.390
68	Þurrhreinistöð 2 0101	37.755	25.451
69	Baðhús 0102	72.099	67.081
70	Dreifistöð 67 0101	3.465	2.236
72	Dreifistöð 56 0101	13.512	11.816
73	Dreifistöð 52 0101	4.019	2.720
74	Skauthreinistöð 0101	48.784	30.899
75	Kæligangur/Tengigang 0101	30.844	20.267
76	Deigluverkstæði 0101	31.933	20.691
77	Dreifistöð 55 0101	6.864	4.403
78	Þurrhreinistöð 1 0101	38.251	25.733
80	Endurvinnsla 0101	16.832	13.550
82	Klórstöð 0101	3.006	2.592
83	Skautskáli 0201	95.972	105.693
87	Milligeymsla 0101	5.900	7.120
89	Mjölgeymir 0101	6.305	5.520
90	Cryolit síló 0101	2.745	2.114
91	Reiðhjólageymsla 0101	257	257
92	Tækjageymsla 0101	1.582	2.283
95	Rafgeymastöð 0101	36.645	42.637
96	Mötuneyti 0101	238.076	258.075
97	Kerskáli 3 0101	1.512.587	1.512.587
99	Þurrhreinistöð 3 0101	44.771	44.771
Samtals		7.914.333	6.527.998

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Guðmundur Magnússon