

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

Mál þetta nr. 7/2006 varðar kæru vegna endurmats fasteignarinnar Suðurgötu 41 í Reykjavík (Þjóðminjasafns), fastanúmer 202-8957.

Í kærubréfi kemur fram að kærandi hafi óskað eftir endurmati á fasteignunum fjórum sem hafi þótt of hátt metnar að fasteignamati. Fram kemur að samkvæmt úrskurði Fasteignamats ríkisins hafi Þjóðminjasafnið lækkað lítillega. Telur kærandi að stofnunin hafi við endurmat fasteignanna 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 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.“

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. m² og endurspeglar að sjálfsögðu þá staðreynd að nýir eigendur ætla að endurinnrétta húsið. Þarna er um raunverulegar markaðsaðstæður að ræða og útilokað að umræddar fjórar eignir yrðu seldar gegn hærri 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. fasteignamat, 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 Fasteignamat 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 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 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 matsregluum 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 arðsemisskyni. 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 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 ... 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. með tilliti til þess sem að ofan greinir. 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.“

Yfirfasteignamatnefnd gekk á vettvang hinn 14. mars 2007. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Andrés Svanbjörnsson og Björn Þorri Viktorsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Á vettvang mætti af hálfu Reykjavíkurborgar Halldór Frímannsson hdl. en ekki var mætt af hálfu kæranda. Gengið var um bygginguna og hún skoðuð í fylgd Hauks Bessasonar, umsjónarmanns fasteigna og öryggismála Þjóðminjasafnsins.

Lýsing fasteignar

Húsið er steinsteypt bygging, kjallari og 6 hæðir, skráð byggingarár 1948, skráð stærð 4548,1 m². Hæðirnar eru misstórar, lítil kjallari undir suðurenda en 3 efstu hæðirnar í turni að norðanverðu.

Á 6. hæð er fundarsalur, kaffiaðstaða og stigahús – lyftu. Loft í fundarsal er upphækkað með innfelldum ljósum og málað. Veggir eru málaðir og eikarparket á gólfum. Glerskápur er á gaflvegg og lítil kaffistofuinnrétting í þar til gerðum krók. Terrassó er á stigahúsi.

Á 5. hæð er skrifstofa/fundarherbergi, opið vinnusvæði, stigahús, lyfta og snyrting á stigapalli milli hæða. Loft og veggir er málað, niðurlhengd fluurljós í lofti og eikarparket á gólfi. Terrassó er á stigahúsi og snyrtingu. Þar er upphengt salerni og vaskur og flísar á einum vegg.

Á 4. hæð er skrifstofa/fundarherbergi, opið vinnurými, tæknirými, stigahús, lyftur og snyrting á stigapalli milli hæða. Veggir og loft er málað og eikarparket á gólfi. Ljós eru niðurlhengd fluurljós og lítil skápainnrétting við gafl. Glerskírúm og stór glerhurð aðskilur vinnurýmin. Tæknirýmið er gróffrágengið. Þar er viðamikill loftræsibúnaður og rakastýring, allt nýlegt. Terrassó er á stigahúsi og snyrtingu. Þar er upphengt salerni og vaskur og flísar á einum vegg.

Á 3. hæð er stór sýningarsalur, salur fyrir sérsýningar, tæknirými, ræstimiðstöð, snyrtingar, stórt stigahús (eldri uppganga) o.fl. Í sýningarsal er mikil lofthæð. Loft er upphækkað með raufuðum plötum og málað. Veggir eru málaðir og eikarparket á gólfi. Kastarabautir og sprinklerkerfi er í lofti. Í sal fyrir sérsýningar og í stigahúsi („uppgöngu“) eru loft máluð, ljósmálaðar steinplötur á veggjum og slípaður marmari á gólfum. Á snyrtingum eru veggir og loft málað og dúkur á gólfi.

Á 2. hæð er stór sýningarsalur, salur fyrir sérsýningar, stigahús („eldri uppganga“) bogasalur, kennslurými, vinnuaðstaða, tæknirými, tölvuver, geymslur o.fl. Aðalsýningasalur er með raufuðum og máluðum plötum í lofti, veggir málaðir og eikarparket á gólfi. Ljósabrautir og kastarar eru í lofti ásamt sprinkler og öryggisbúnaði og afpíluðum loftstokkum. Sérsýningarsalur og uppganga er eins og sambærileg rými á 3. hæð, loft málað, veggir með ljósmáluðum steiflísu og slípuðum marmara á gólfi. Í bogasal er þakgluggi og málaðar hljóðeinangrandi plötur í lofti. Veggir eru málaðir og eikarparket á gólfi. Í lofti eru miklar ljósabrautir og kastarar. Í kennslurými og vinnuaðstöðu eru veggir og loft málað og eikarparket á gólfi.

Á 1. hæð er vindfang, forsalur, veitingaaðstaða, safnbúð, sýningarsalur, fyrirlestrasalur, kennsluaðstaða, vinnuaðstaða, starfsmannaaðstaða, búningsaðstaða og snyrtingar, vinnuherbergi, húsvardarherbergi, tæknirými, vörumóttaka og öryggissvæði. Vindfang er að mestu úr gleri og með glerrennihurðum. Í Forsal er mikil lofthæð og málaðar gataplötur í lofti. Veggir eru málaðir og terrassó á gólfi og tröppum. Í veitingaaðstöðu og sölubúð eru veggir og loft málað og terrassó á gólfum. Ljósastarar og halogenlýsing er í lofti. Í aðalsýningarsal eru raufaðar plötur og kastarar í lofti, veggir málaðir og terrassó á gólfum. Í fyrirlestrasal er niðurbengt loft, veggir málaðir og gólf þrepað og eikarklætt. Í salnum er vel búið svið með tilheyrandi búnaði. Áheyrendabekkir eru með bólstruðum stólum. Spónalögð fellihurð er milli fyrirlestrasals og kennslurýmis. Þar er sami frágangur og opnanlegt á milli. Forsalur og vinnuaðstaða í norðurenda hússins er öll vel frágengin, niðurbengt loft, veggir málaðir og slípaður marmari eða dúkur á gólfum. Í aðstöðu starfsfólks er lítil eldunaraðstaða og lokaðir fataskápar og sturta í búningsaðstöðu starfsfólks. Upphengd salerni og litlir vaskar eru á snyrtingum. Í tæknirými er viðamikill nýlegur loftræsibúnaður. Vörumóttaka er með niðurbengdum loftum og máluð. Öryggissvæði er opið með fjarstýrðu grindarhliði.

Í kjallara er fatahengi, snyrtingar, eldhús, tæknirými og aðstaða starfsfólks. Í eldhúsi er niðurbengt kerfisloft, veggir málaðir og gólf með hrjúfri áferð og niðurföllum. Þar er fullkomið veitingaeldhús, sprinkler er í lofti og matarlyfta upp á 1. hæð. Í fatahengi eru veggir og loft málað, terrassó á gólfum og halogenlýsing í lofti. Snyrtingar eru málaðar, terrassó á gólfi, upphengd salerni og vaskar. Í tæknirými eru nýlegar loftræsisamstæður.

Viðamikil endurnýjun á byggingunni fór fram á árunum 1998-2004 og byggt var við hana forsalur og kjallari að sunnanverðu. Gluggar á húsin eru úr oregon pine með tvöföldu gleri. Upphitun er með ofnum og framrásarlokum en lofthitun í samkomurýmum og sýningarsölum. Innihurðir eru yfirleitt fulningahurðir úr olúborinni eik en glerhurðir í inngangi að sunnan. Þak hússins er koparþak. Allt ástand hússins virðist sérlega 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 fjögurra fasteigna sem kæra hans varðar séu takmörk sett vegna sérstöðu sinnar og hlutverks og vegna ýmissa 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 solum 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.“

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 fylgifyfé sínu. Til fylgifyfjár 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 fylgifyfjár 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 söliverði 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 Suðurgötu 41 er 814.650.000 kr. (húsmat), miðað við verðlag fasteigna í nóvember 2005. Endurstofnverð eignarinnar miðað við sama tíma er samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins talið vera 1.064.159.000.000 kr. og afskrifað endurstofnverð 877.931.000 kr. Skráð byggingarár hússins er 1948 og skráð stærð þess 4.548,1m². Eins og komið er fram fór fram viðamikil endurnýjun á byggingunni á árunum 1998-2004 og jafnframt var þá byggt við hana forsalur og kjallari að sunnanverðu.

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði eftir upplýsingum frá kæranda um kostnað við endurbætur á Þjóðminjasafninu. Af hálfu kæranda hefur verið upplýst að ekki séu til aðgengileg gögn til að sjá framkvæmda/viðhaldskostnað á liðnum árum. Upplýst er þó

að samkvæmt tölum sem tekist hafi að komast yfir hjá Framkvæmdasýslu ríkisins um endurbætur á Þjóðminjasafninu árin 1994 - 2007, sem þó séu einkum vegna ársins 1994 og árana 2000 til 2004, hafi endurbætur í heild verið um 1.400 milljónir króna miðað við byggingavísitölu 369 stig.

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 komu fram í bréfi kæranda að ekki skuli líta til byggingarkostnaðar eignar við fasteignamatið.

Yfirfasteignamatsnefnd fór á vettvang og skoðaði eignina sem er miðsvæðis í Reykjavík. Svo sem fram kemur í lýsingu hér að framan er húsið vandað og allt ástand þess mjög gott. Viðamikil og kostnaðarsöm endurnýjun á byggingunni fór fram á árunum 1998-2004 og var þá jafnframt byggt við hana forsalur og kjallari að sunnanverðu. Um er að ræða vandaða byggingu þar sem allt fyrirkomulag og búnaður er samræmi við nútímakröfur og tækni. Þetta hlýtur óhjákvæmilega að koma fram í byggingarkostnaði, söluverði ef til kæmi svo og fasteignamatsverði. Byggingin þjónar vel hlutverki sínu og aðrir nýtingarmöguleikar væru fyrir hendi ef á þá möguleika reyndi.

Ekki liggur fyrir sala á fasteign sem er fyllilega sambærileg við fasteignina Suðurgötu 41. Yfirfasteignamatsnefnd hefur við meðferð málsins aflað upplýsinga um sölu nýlegra húsa í Reykjavík og nágrenni, sem helst mætti nota til samanburðar svo og fasteignamat þeirra eigna.

Að teknu tilliti til alls sem að framan er rakið telur Yfirfasteignamatsnefnd ekki rök til þess að fallast á kröfu kæranda um lækkun fasteignamats eignarinnar.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat Suðurgötu 41 í Reykjavík, fastanúmer 202-8957, skal vera óbreytt.

Pétur Stefánsson

Andrés Svanbjörnsson

Björn Þorri Viktorsson