

Ár 1990, fimmtudaginn 3. mars var í málinu nr. 6/1989 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi:

URSKURÐUR

Með bréfi Helga V. Jónssonar, hrl. og löggilts endurskoðanda, dags 1. mars 1989, sem barst Yfirfasteignamatsnefnd þann 18. maí 1989, kærðu eigendur fasteignarinnar Kringlunnar 8 - 12 í Reykjavík til Yfirfasteignamatsnefndar fasteignamót eignarinnar sem gildi tóku 1. des. 1987 og 1. des. 1988. Í framangreindu bréfi umboðsmanns eigenda fasteignarinnar segir m. a.:

"Þær kröfur eru gerðar:

1. Að fasteignamat húss og lóðar í desember 1987 og 1. desember 1988 verði verulega lækkað, þar sem matið er að álitu húseligenda alltof hátt, hvort sem litið er til staðgreiðsluverðmætis fasteignarinnar, byggingarkostnaðar hennar, matsverðs annarra sambærilegra fasteigna í Reykjavík eða leiguverðs þeirra.
2. Að úrskurðað verði, að bilageymslur hússins, göngugötur og torg verði undanþegin fasteignamati með löggjöfnun frá 16. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 94/1976.
3. Til vara er þess krafist að eignin verði tekin að nýju til mats með vísan til þeirrar rýrnunar, sem á henni hefur orðið með hækkun eignarskatta og tvöföldun á skatti af verslunarhúsnæði."

Á matsskjali nr. 19 er greinargerð Hjörleifs B. Kvarans, framkvæmdastjóra Lögfræði- og stjórnsýsludeildar, Reykjavíkurborgar. Greinargerðin var lögð fyrir borgarráð Reykjavíkur. Í greinargerðinni er kröfum umboðsmanns kærenda andrætt lítið fyrir lið.

Í kærumáli þessu hefur farið fram umfangsmikil gagnaöflun. Meðal þeirra gagna, sem liggja frammi má t.d. nefna: Teikningar af húseligninni. Útreikningar á stærð húselignarinnar. (Þess skal getið um útreikningana á stærð húselignarinnar, að þeim bér ekki nákvæmlega saman. Mismunurinn er þó ekki það mikill, að hann skipti máli fyrir niðurstöðu matsins). Til staðar eru 13 kaupsamningar um einingar í húsinu, á meðan það var á byggingarstigi; og nokkrir nýlegir kaupsamningar, sem gerðir voru, eftir að einingarnar voru fullgerðar og hafinn atvinnurekstur í þeim. Samanburður hefur verið unninn upp úr nokkrum af þessum samningum. Nokkrir leigusamningar. Byggingarlýsing og upplýsingar um upphaflegt ástand eininganna við afhendingu þeirra. Margvísleg bréfavíðskipti og upplýsingaskipti á milli umboðsmanna kærenda og Fasteignamats ríkisins. Upplýsingar um byggingarkostnað Kringlunnar 8 - 12. Samanburður á fasteignamati Kringlunnar 8 - 12 og nokkurra annarra hlöðstæðra fasteigna. Afnotasamningur. Félagssamþykktir. Samskiptareglur o.fl. Yfirfasteignamatsnefnd hefur m.a. látið flokka verslunarhúsið í 5 flokka

eftir áætlun þessa markaðsverði á hinum ýmsu stöðum í húsinu

Þann 22. september 1989 skoðaði Yfirfasteignamatarnefnd Kringluna 8 - 12 að utan og innan í fylgd framkvæmdastjóra hennar og fleiri starfsmanna, ásamt umboðsmönnum málsaðila

Þann 24. janúar 1990 fór fram munnlegur málf lutningur í kærumálinu. Lögmennt beggja aðila fluttu ítarlegar ræður og rökstuddu sjónarmið umbjóðenda sinna. Lögmaður kæranda krafðist verulegrar lækkunar á fasteignamatunum á Kringlunni 8 - 12. Til stuðnings málsstað umbjóðenda sinna vitnaði hann til ítarlegrar kærur sinnar, framlagðra skjala og var með ýmis konar samanburð á milli verslana í Kringlunni 8 - 12 annars vegar og verslana við Laugaveg og víðar hins vegar. Lögmaður Reykjavíkurborgar ítrekaði kröfur sínar um frávisun kærunnar. Hann lagði áherslu á, að yfirleitt krafðist umbjóðandi hans ekki hækkunar á fasteignamatum, heldur treysti hann fasteignamatum Fasteignamats ríkisins. Fasteignamat ríkisins væri stofnun með þjáfað starfslið og tæki til þessara starfa. Hann reiknaði því með, að mötin væru því í samræmi við lög og reglugerðir. Nokkur orðaskipti urðu á milli lögmannanna t.d. um nýlega sölusamninga í Kringlunni 8 - 12, hvernig bæri að túlka þá almennt, voru með samanburð á húsaleigu í Kringlunni 8 - 12 og við Laugaveg og víðar, ræddu um nýlega sölu á verslun í Garðabæ o.fl.

II.

Þótt ekki komi fram í kröfum umboðsmanns kæranda í kærubréfi hans, dags. 1. mars 1989, krafa þeirra um skiptingu fasteignamatsins á Kringlunni 8 - 12 niður á einstaka eigendur þar, þá hefur sú krafa þeirra komið fram í málf lutningi og gögnun málsins, bæði á meðan málið var til meðferðar hjá Fasteignamati ríkisins svo og hjá Yfirfasteignamatarnefnd. Þykir því rétt að taka kröfu þessa til úrlausnar.

Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laga nr. 94/1976 þurfa eftirgreind skilyrði að vera uppfyllt til þess að unnt sé að taka til greina kröfu um sérstakt mat á einstökum hlutum fasteigna: Eignarrétturinn þarf að vera sérgreindur eða um þarf að vera að ræða sérstaka notkun einstakra hluta viðkomandi mannvirkis. Skipting og eignarhlutföll þurfa að liggja fyrir í þinglýstum heimildum. Sjá ennfremur greinina í heild.

Samkvæmt upplýsingum þinglýsingadeildar borgarfégetaembættisins í Reykjavík eru þinglýstir eigendur hinnar umfjöllðu fasteignar Húsfélagið Kringlan, Flugleiðir h.f. og Magnús E. Baldvínsson. Flugleiðir h.f. og Magnús E. Baldvínsson eiga 0,891% í eigninni. Rúmlega 99% eignarinnar eru því í óskiptri sameign fjölmargra aðila. Húsfélagið Kringlan er upphaflega eitt leigutaki skv. lóðarleigusamningi. Í kærubréfinu frá 1.3. 1989 segir í kafla II.3: "Fasteignin er í óskiptri sameign.....". Þegar af þessum ástæðum verður að staðfesta synjun Fasteignamats ríkisins á því að meta sérstaklega svonefnda sérgreinda eignarhluta í Kringlunni 8 - 12.

Í 2. tölulið kærubréfsins frá 1.3. 1989 er eftirgreind krafa: "Að

úrskurðað verði, að bílageymslur hússins, göngugötur og tong verði undanþegin fasteignamati með löggjöfnun frá 16. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 94/1976."

Göngugötur og tong í Kringlunni 8 - 12 eru óaðskiljanlegir hlutar byggingarinnar. Þarna er um að ræða nýtt form á byggingu verslunarhúsnæðis á Íslandi, en er þekkt erlendis. Göngugötur og tong í Kringlunni þjóna allt öðrum tilgangi, en almennar götur í Reykjavíkurborg. Um götur og tong í Kringlunni fara svo til þeir einir, sem telja sig eiga eitthvert erindi í þau fyrirtæki og stofnanir, sem þar eru til húsa eða skoða þar í glugga. Um almennar verslunargötur í Reykjavík er alls konar umferð, t.d. fólks og farartækja, sem eru að fara á milli hverfa í borginni, en eiga ekkert erindi í þær verslanir og stofnanir, sem eru við götuna. Í Kringlunni er aðeins um göngugötur að ræða, sem hafa þann sérstaka tilgang að greiða fyrir um ferð fólks um húsið og að fá fólk til að staldra við, skoða og kaupa.

Bílastæði og bílageymsluhús á lóð Kringlunnar 8 - 12 þjóna fyrst og fremst þeim rekstri, sem fram fer í húsinu. Á nágrannalóðum er einnig mikill fjöldi bílastæða, sem þjóna þeirri starfsemi, sem fer fram í þeim húsum. Í miðbæ Reykjavíkur reisir borgin á kostnað borgaranna bílageymsluhús, til þess að bæta úr almennum skorti á bílastæðum þar á stóru svæði. Ennfremur hafa eigendur fjölmargra nýbygginga í borginni greitt henni ærið fé til þess að reisa bílageymsluhús eða gera bílastæði, þar sem ekki er hægt að fullnægja þeirri bílastæðakvöð sem borgin setur á viðkomandi lóðum. Ætla má, að eigendur Kringlunnar 8 - 12 hafi fullkomin eignar- og afnotaumráð yfir þessum mannvirkjum sínum, og geti þar á meðal t.d. lokað þeim að næturlagi, tekið af þeim leigu, veðsett þær o.fl. Hér er ekki rökréttur grundvöllur fyrir samanburði við áðurgreindar framkvæmdir Reykjavíkurborgar.

Hér verður að hafa í huga, að 16. gr. laga nr. 94/1976 er undantekning frá hinn almennu reglu, að allar fasteignir skuli metnar fasteignamati. Hana ber því að skýra þröngt. Greinin tekur aðeins til sérstaklega upptaldrá eigna, sem eru eign ríkisins, sveitarfélaga og sérstakra stofnana þeirra, sem hafa mjög almennt notkunargildi. Ekki er því fyrir hendi lagagrundvöllur til þess að taka til greina kröfuna skv. 2. tölulið í kærubréfinu frá 1.3. 1989. Hinsvegar leiðir ekki af þessu, að göngugötur séu metnar á sama hátt og verslunareiningar í húsinu, heldur sem óaðskiljanlegur hluti sameignar.

III.

Eins og áður er getið, fór fram umfangsmikil upplýsinga- og gagnaöflun í kærumáli þessu. Kærandi hefur gefið upplýsingar um byggingarkostnað hússins og afhendingarástand þess í upphafi. Fyrir liggja 13 kaupsamningar, sem gerðir voru, áður en húsið var tekið í notkun. Við mat á þeim þarf að hafa í huga, að sumir þeirra voru gerðir allt að 2

úrskurðað verði, að bílageymslur hússins, göngugötur og torg verði undanþegin fasteignamati með lögjöfnun frá 16. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 94/1976."

Göngugötur og torg í Kringlunni 8 - 12 eru óaðskiljanlegir hlutar byggingarinnar. Þarna er um að ræða nýtt form á byggingu verslunarhúsnæðis á Íslandi, en er þekkt erlendis. Göngugötur og torg í Kringlunni þjóna allt öðrum tilgangi, en almennar götur í Reykjavíkurborg. Um götur og torg í Kringlunni fara svo til þeir einir, sem telja sig eiga eitthvert erindi í þau fyrirtæki og stofnanir, sem þar eru til húsa eða skoða þar í glugga. Um almennar verslunargötur í Reykjavík er alls konar umferð, t.d. fólks og farartækja, sem eru að fara á milli hverfa í borginni, en eiga ekkert erindi í þær verslanir og stofnanir, sem eru við götuna. Í Kringlunni er aðeins um göngugötur að ræða, sem hafa þann sérstaka tilgang að greiða fyrir um ferð fólks um húsið og að fá fólk til að staldra við, skoða og kaupa.

Bílastæði og bílageymsluhús á lóð Kringlunnar 8 - 12 þjóna fyrst og fremst þeim rekstri, sem fram fer í húsinu. Á nágrannalóðum er einnig mikill fjöldi bílastæða, sem þjóna þeirri starfsemi, sem fer fram í þeim húsum. Í miðbæ Reykjavíkur reisir borgin á kostnað borgaranna bílageymsluhús, til þess að bæta úr almennum skorti á bílastæðum þar á stóru svæði. Ennfremur hafa eigendur fjölmargra nýbygginga í borginni greitt henni ærið fé til þess að reisa bílageymsluhús eða gera bílastæði, þar sem ekki er hægt að fullnægja þeirri bílastæðakvöð sem borgin setur á viðkomandi lóðum. Ætla má, að eigendur Kringlunnar 8 - 12 hafi fullkomin eignar- og afnotaumráð yfir þessum mannvirkjum sínum, og geti þar á meðal t.d. lokað þeim að næturlagi, tekið af þeim leigu, veðsett þær o.fl. Hér er ekki rökréttur grundvöllur fyrir samánburði við aðurgreindar framkvæmdir Reykjavíkurborgar.

Hér verður að hafa í huga, að 16. gr. laga nr. 94/1976 er undantekning frá hinn almennu reglu, að allar fasteignir skuli metnar fasteignamati. Hana ber því að skýra þröngt. Greinin tekur aðeins til sérstaklega upptaldrá eigna, sem eru eign ríkisins, sveitarfélaga og sérstakra stofnana þeirra, sem hafa mjög almennt notkunargildi. Ekki er því fyrir hendi lagagrundvöllur til þess að taka til greina kröfuna skv. 2. tölulíð í kærubréfinu frá 1.3. 1989. Hinsvegar leiðir ekki af þessu, að göngugötur séu metnar á sama hátt og verslunareiningar í húsinu, heldur sem óaðskiljanlegur hluti sameignar.

III.

Eins og áður er getið, fór fram umfangsmikil upplýsinga- og gagnaöflun í kærumáli þessu. Kærandi hefur gefið upplýsingar um byggingarkostnað hússins og afhendingarástand þess í upphafi. Fyrir liggja 13 kaupsamningar, sem gerðir voru, áður en húsið var tekið í notkun. Við mat á þeim þarf að hafa í huga, að sumir þeirra voru gerðir allt að 2

árum, áður en húsið var tekið í notkun. Upplýsingar liggja fyrir um stærðir einstakra eininga í húsinu, svo og um stærð sameignar. Samkvæmt utreikningum þessum sem gerðir eru af verkfræðistofu Sigurðar Thoroddsen h.f. eru heildarstærðir hússins eftirfarandi:

Brúttó-flatarmál séreigna.....	20.915,0	eða 71%
Brúttó-flatarmál sameignar.....	<u>8.332,9</u>	eða 29%
Brúttó-flatarmál samtals.....	<u>29.247,9</u>	eða 100%

Til samanburðar hefur nefndin kannað sjálfstætt byggingarkostnað sambærilegra húsa á sama tíma.

Síðan húsið var fullgert og tekið í notkun hafa nokkrar einingar verið seldar. Þær höfðu þá verið innréttaðar að fullu. Nefndin telur ekki öruggt, að leggja megi söluverð sumra þessara eininga til grundvallar matj á eðlilegu markaðsverði í húsinu eða á húsinu í heild. Aðstæður voru ekki alltaf eðlilegar að því er best verður séð.

Nefndin fékk tvo valinkunna og sérfróða menn til þess að kynna sér öll gögn málsins, skoða allar innréttingar í húsinu, sem eru mjög mismunandi að stærð og gæðum, og átta sig á öllum aðstæðum þar.

Yfirfasteignamatnefndin telur henta að skipta séreignunum í Kringlunni 8 - 12 í 5 verðflokkka. Við skiptinguna er tekið tillit til ýmissa mismunandi aðstæðna, svo sem stærðar, staðsetningar, gæða innréttinga og hvort starfsemin krefst mikils eða lítils geymslurýmis. Stórar einingar eru á 1. hæð, önnur í norður-, en hin í suðurenda hússins. Með framangreind sjónarmið í huga, hlýtur verðmæt hvers fermetra þar að vera verulega lægra, heldur en í litilli einingu, vel staðsettri, sem þarfnast lítils geymslurýmis. Einingar á 3. hæð eru tæplega eftirsóttar til verslunarreksturs. En geta nýst til annars konar starfsemi.

Yfirfasteignamatnefndin hefur kynnt sér fasteignamat hliðstæðra eigna, að svo miklu leyti sem þær eru til, og borið mót þessara eigna saman og metið mismunandi aðstæður.

Yfirfasteignamatnefndin hefur aflað sér upplýsinga um húsaleigu í Kringlunni 8 - 12 og borið hana saman við húsaleigu á húsnæði við Laugaveg og víðar.

Verslunarmiðstöðin í Kringlunni er byggð á árunum 1985 - 1987 í hinum nýja miðbæ Reykjavíkur. Verslunarmiðstöð þessi er stærri og fjölbreyttari en dæmi höfðu áður þekkt um á Íslandi og lega hennar ótvíráð í viðskiptalegu tilliti. Verslunarmiðstöðin í Kringlunni 8 - 12 markar því viss tímamót í sögu smásölverslunar á Íslandi og eru áhrif hennar talin ná langt út fyrir höfuðborgarsvæðið.

Sýnt þykir að framkvæmd þessi hafi í öllum meginatriðum náð tilætluðum árangri og hér sé tvímælalaust um verðmæta viðskiptaáðstöðu að ræða. Mikil framboð á verslunar- og atvinnuhúsnæði í borginni, m.a. í næsta nágrenni Kringlunnar 8 - 12 ásamt með erfiðu árferði í efnahagslífi þjóðarinnar virðist þó ekki láta umrædda eign ósnortna. Þeir

eign ósnortna. Þeir kaupsamningar en Yfirfasteignamatnefnd hefur undir höndum og þær upplýsingar um leigur sem hún hefur aflað sér benda til þess að leiðrétta beri til lækkunar hin kærðu fasteignamót aðalhúss Kringlunnar 8 - 12 sem gildi tóku 1. des. 1987 og 1. des. 1988. Hins vegar bykir af þeim gögnum sem fyrir liggja hvorki verða ráðin ástæða til breytinga á mati lóðar hé bilageymsluhúss á lóðinni.

Með hlífðsjón af framansögðu, og öðru því, sem máli skiptir, ákveðast hin kærðu fasteignamót á Kringlunni 8 - 12 í Reykjavík þannig:

Fasteignamót miðuð við 1. desember 1987:

Mhl	Mat var:	Mat verður:
01 Verslunarhús	kr. 1.679.480.000,00	kr. 1.449.683.000,00
02 Bilageymslur	kr. 196.298.000,00	kr. 196.298.000,00
00 Lóð	kr. 88.816.000,00	kr. 88.816.000,00
Samtals:	kr. 1.964.594.000,00	kr. 1.734.797.000,00

Fasteignamót miðuð við 1. desember 1988:

Mhl	Mat var:	Mat verður:
01 Verslunarhús	kr. 2.015.486.000,00	kr. 1.667.136.000,00
02 Bilageymslur	kr. 235.587.000,00	kr. 235.587.000,00
00 Lóðin	kr. 106.579.000,00	kr. 106.579.000,00
Samtals:	kr. 2.357.652.000,00	kr. 2.009.302.000,00

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamötin á Kringlunni 8 - 12 í Reykjavík, sem tóku gildi þann 1. desember 1987 og þann 1. desember 1988 ákveðast eins og að ofan greinir.



Pétur Stefánsson



Guðmundur Magnússon



Árni Stefánsson.