

Ár 2000, miðvikudaginn 20. desember var í málinu nr. 8/2000 kveðinn upp af Yfir-
fasteignamatatsnefnd svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 26.09.2000 og með vísan til bréfs Fasteignamats ríkisins dags. 27.06.2000 kærir Þormóður Sveinsson arkitekt f. h. Borgarmiðjunnar ehf. fasteignamat eignarinnar Laugavegur 16 í Reykjavík. Bréfinu fylgdi, þremur dögum síðar, greinargerð með kærinni ásamt fylgiskjölum dags. 29.09.2000.
Í greinargerðinni segir m.a.:

“Með bréfi undirritaðs dags. 10.05.00, var óskað eftir vissum skýringum á hækkuðu fasteignamati Laugavegs 16. Svar barst með bréfi dags. 27.06.00, og er þar að nokkru leitast við að gefa skýringar á breyttu mati fasteignarinnar. Umrætt svarbréf er m.a. ástæðan fyrir kæru þessari, og að mati undirritaðs gefur það ekki fullnægjandi skýringar og rök fyrir hækkunni. Hér á eftir skulu helstu ástæður raktar, ásamt því að undirritaður leggur fram bréf frá 12.05.00, sem hluta af kæru þessari.

Í fyrrihluta svarbréfs Fasteignamats Ríkisins eru raktar megin ástæðurnar fyrir því að matið er hækkað, og vísað til þess að samkvæmt lögum nr. 94/1976, sé “það skylda hvers sveitarfélags að senda FMR upplýsingar um lönd og lóðir og breytingar á þeim o.s.fr.” sbr. 9. gr. Þetta ákvæði snýst fyrst og fremst um upplýsingastreymi og skyldur sveitarfélaga gagnvart FMR. Hvergi er þar að finna staf um að endurskoða beri fasteignamat einstakra eigna í kjölfar þess að viðkomandi byggingarfulltrúi samþykki einhverjar tiltekna breytingar. Ekki er því hægt að fallast á þetta sem gild rök fyrir breyttu mati. Næsta tilvitnun embættisins er að samkvæmt reglugerð nr. 406/1978 skulu mannvirki í byggingu metin að jafnaði einu sinni á ári. Ekki er vísað til hvaða greinar er vitnað í, og orðalagið “að jafnaði” gefur til kynna að endurmat sé nánast í höndum einstakra matsmanna. Ekki er heldur að finna í ofangreindri reglugerð skýr fyrirmæli um það hvenær endurmeta skuli fasteignir, og meðan svo er, þá er mjög erfitt að setta sig við 130% hækkun.

Það er ekki rétt sem fram kemur í bréfi FMR, að sú breyting sem hér um ræðir væri úr íbúðarhúsnæði í 33. herbergja hótél. Hið rétta er að Laugavegur 16 var samþykktur sem verslunar og þjónustuhúsnæði með tveimur íbúðum. Kjallari, 1. hæð og 2. hæð voru verslunar og þjónustuhúsnæði, og íbúðir voru samþykktar á 3. og 4. hæð. Síðan er fullyrt að allur frágangur er kostnaðarsamari en almennt er í venjulegu íbúðarhúsnæði og að matið taki mið af því. Þetta er dregið stórlega í efa, sérstaklega í ljósi þess að söluverð fermeters í fullgerðu íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu hefur stórlega hækkað m.a. vegna aukinna krafna í byggingarreglugerð.”

Þá er í greinargerðinni fjallað um það, að hve miklu leyti eðlilegt sé að breytingar á innréttingum hafi áhrif á fasteignamat og jafnframt bent á mismunandi fasteignamat á svæðinu með vísan til töflu í bréfi kæranda frá 12.05.2000. Að lokum segir í greinargerðinni:

“Það er því krafa að mat sé sanngjarnt og að vinnulag við mat sé skýrt þannig að öllum sé ljóst hvað er lagt til grundvallar. Í ljósi þessa er þess óskað að fasteignamat Laugavegs 16 verði endurskoðað, þannig að það verði í samræmi við mat sambærilegra eigna.”

Í hinu tilvitnaða bréfi kæranda til Fasteignamats ríkisins dags. 12.05.2000, sem er hluti af kæru þessari, er m.a. fjallað um mat fasteigna á aðliggjandi lóðum. Síðan segir í bréfinu:

“Þarna kemur í ljós að Laugavegur 16 er 24232 kr/m² hærri í mati en það hús, sem er hæst á aðliggjandi lóðum. Einnig kemur í ljós, þegar eldra mat er skoðað, að á milli árunna '98 og '99 fer fram endurmat fasteignarinnar að Laugavegi 16, og þá hækkar matið úr 58.652.000 í 135.003.000 eða um 130%. Sterk rök þurfa að liggja fyrir slíkri hækkun, og varla geta eigandaskipti ein og sér talist góð og gild rök. Fasteignamarkaðurinn stjórnast af framboði og eftirspurn, og á spenna á slíkum markaði að hafa áhrif til óeðlilegrar hækkunar á fasteignamati?. Ef slík sjónarmið væru höfð að leiðarljósi, þá ættum við að sjá sambærilegar hækkunir á fasteignamati íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu.

Það að fasteignin Laugavegur 16 er nýinnréttuð, á ekki heldur að hafa áhrif á fasteignamat hennar. Þetta er sagt vegna þess að algengt er að verslunar- og þjónustuhúsnæði breyta um innréttingar, líkt og leiktjöld milli þátta í leikhúsvörum. Þessu sjónarmiði til stuðnings má benda á, að innréttinga breytingar og viðhaldsvinna á húsum í næsta nágrenni hefur ekki breytt fasteignamati þeirra.”

Og enn segir í sama bréfi:

“Leiguverð húsnæðisins er bundið til 20 ára, og standa leigutekjur ekki undir rekstrar- og viðhaldskostnaði. Leigutekjur á árinu 1999 voru 13.507.936, og ef leigutekjurnar eru skoðaðar í ljósi s.k. -8 ára reglu-, þá ætti fasteignamat Laugavegs 16 að vera í kringum 108.000.000. Ef þessi tala væri matið, þá væri fasteignamatið samt talsvert herra en aðliggjandi hús. Sá sem kaupir eign með rekstur fasteigna í huga, horfir fyrst og fremst til þeirra tekna, sem eignin aflar. Þegar síðan fasteignagjöld eru hækkuð með einu pennastriki um 130% á milli ára, án andmælaréttar, þá er rekstrar- grundvöllurinn farinn veg allrar veraldar. Í tilfalli Laugavegs 16 nema fasteignagjöld hátt í 1/4 af leigutekjum, og ætti hverjum manni að vera ljóst að slíkt gengur ekki.”

Kæra þessi var send Reykjavíkurborg til umfjöllunar með bréfi dags. 05.10.2000. Í svarbréfi borgarlögmans frá 24.10.2000 segir m.a.:

“Samkvæmt 1. mgr. 19. gr. laganna annast Fasteignamat ríkisins mat fasteigna samkvæmt lögum nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna. Í 1. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 kemur skýrt fram að mat fasteignar í heild skuli miðað við það gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem líklegt er að fasteignin myndi hafa í kaupum og sölum. Samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins er fasteignamat Laugavegs 16 nú 135.003.000 kr. eða tæplega 90.000 kr. pr. fm. Það er mat Reykjavíkurborgar að fasteignamat Laugavegs 16 sé síst of hátt enda á fasteignamat að endurspegla gangverð fasteigna, sbr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978. Þá er það mat Reykjavíkurborgar að hið umdeilda mat byggist á lögætum sjónarmiðum enda virðist það byggt á gildandi laga- og reglugerðarákvæðum um fasteignamat. Hins vegar er tekið undir það sem fram kemur í bréfi kæranda til Fasteignamats ríkisins, hinn 12. maí s.l., að mat fasteigna á aðliggjandi lóðum hljóti að vera of lágt, sérstaklega ef rétt er að breytingar á innréttingum og annar frágangur þeirra hafi ekki haft áhrif á fasteignamat þeirra líkt og hjá kæranda. Það að mat annarra eigna sé rangt réttlætir þó ekki eitt og sér lækkun á fasteignamati Laugavegs 16.”

Fasteignin Laugavegur 16 er á horni Laugavegs og Vegamótastígs. Lóðin er viðskipta- og þjónustulóð, 397,7 m² að stærð. Húseignin er kjallari og 4 hæðir og heildarflatarmál skráð 1553,9 m² í fasteignamatsskrá. Húsið er byggt í áföngum, framhúsið árið 1923 en bakálmur um og eftir 1930 skv. upplýsingum fulltrúa kæranda. Á fyrstu hæð hússins hefur um langt árabil verið rekin lyfjaverslun, lengst af undir heitinu Laugavegsapótek.

Eignarhaldsfélag Kirkjuhvols ehf. keypti allt hlutafé í einkahlutafélaginu Borgarmiðjan fyrir kr. 89.544.000 sbr. kaupsamning dags. 19.01.1997 sem liggur frammi í málinu. Hinir nýju eigendur leigðu fyrstu hæð og kjallara hússins til áframhaldandi reksturs lyfjaverslunar. Öll önnur, þriðja og fjórða hæð ásamt stigainngangi og bakhúsi, þó að undanskilinni annarri hæðinni þar, var síðan seld á leigu til 20 ára til hótélreksturs, sbr. leigu-samning dags. 27.02.1998. Leigutaki annast skv. samningnum á eigin kostnað allar innréttingar til hótélreksturs og fær jafnframt heimild til að byggja eina hæð ofan á bakhúsið og tengja það aðalhúsinu.

Yfirfasteignamatnefnd, nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon og Agnar Gústafsson, ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni, gekk á vettvang hinn 9. nóvember 2000 og skoðuðu eignina í fylgd með fulltrúa kæranda, Þormóði Sveinssyni arkitekt.

Á 2. – 4. hæð hafa verið innréttuð 33 hótélherbergi, öll með flísalagðri sérsnyrtingu. Veggir og loft eru máluð en teppi á gólfum, allt snyrtilegt og aðgangskortakerfi á hurðum. Ofan á bakhús á 3. hæð hefur verið byggð morgunverðaraðstaða með plastgluggum í þaki, halogenljósum og teppi á gólfi, bjart og hlýtt. Lofthæð í bakhúsinu er hinsvegar lítil á neðri hæðum þess.

Á 1. hæð er nýinnréttuð lyfjaverslun og er sú innréttin ný tilkomin og ekki andlag þessa úrskurðar.

Kjallari er starfsmannaaðstaða og geymslur í tengslum við rekstur lyfjaverslunarinnar, og er frágangur í samræmi við það. Ný vörulyfta hefur verið sett í húsið.

Í heild verður að telja ástand hússins mjög gott miðað við aldur, enda hefur mikil endurnýjun átt sér stað frá fyrrgreindum eigendaskiptum.

Í lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 94/1976 segir svo í 17. gr.:

“Skráð matsverð fasteigna skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hafi 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 náttúruvegur og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.”

Í 1. mgr. 18. gr. sömu laga segir ennfremur:

“Við ákvörðun matsverðs skv. 17. gr. skal eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, s.s. stærð, gerð, bínað stað o.s.frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.”

Í reglugerð nr. 406/1978 er að finna nánari fyrirmæli um framkvæmd fasteignamats. Þar segir í 2. tl. 6. gr.:

“2. Hús og önnur mannvirki skulu metin ásamt fylgifé sínu. Til fylgiffár teljast þeir 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 fylgiffár teljast þó ekki, þótt skeyttar séu við fasteign, vélar né önnur tæki til atvinnurekstrar né heldur heimilisélar, að frátöldum eldavélum.”

og í 8. gr. 2. og 3. tl.

“2. Hafi fasteign verið seld eða verið metin vegna lántöku, vátryggingar eða af öðrum ástæðum á síðustu tíu árum áður en mat fór fram, skal hafa hliðsjón af því sölu- eða matsverði, en gæta skal almennra breytinga á verðlagi fasteigna, sem orðið hafa frá virðingar- og söludegi til matsdags. Þá skal tekið tillit til lánskjara við sölu og verðmætis útgefna skuldabréfa. Á sama hátt má hafa hliðsjón af mats- og söluverði fasteigna í grendinni.

3. 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 hámarkssóluverð fasteigna."

Lóðin Laugavegur 16 er hornlóð við neðanverðan Laugaveg og er nýtingarhlutfall hennar um 3,9. Þegar af þeirri ástæðu er ljóst að um verðmæta eign er að ræða. Þó tekur 2. mgr. 6. gr. reglugerðar nr. 406/1978 af öll tvímæli um að meta ber allt fylgifé sem mannvirkinu eðli máls tilheyrir, þ.m.t. hótelinnréttingar á 2. – 4. hæð, og er það óháð eignarhaldi.

Eins og áður segir voru hlutabréfin í Borgarmiðjunni ehf. seld hinn 19.01.1997 fyrir 89,5 m.kr. Eftir þann tíma hafa verið gerðar umfangsmiklar endurbætur á eigninni, m.a. innréttuð 33 hótélherbergi með snyrtingum, byggt ofan á 2. hæð í bakhúsi, gluggar endurbættir og ný lyfta sett í húsið.

Þá hafa frá kaupdegi til viðmiðunartíma hins kærða mats í nóvember 1999 orðið umtalsverðar hækkanir á fasteignamarkaði í höfuðborginni sem hafa ber í huga þegar ofangreint kaupverð og endurbætur eru bornar saman við hina kærðu matsfjárhæð 135,0 m.kr.

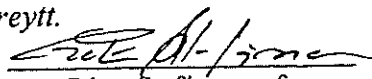
Í bréfi kæranda segir að leigutekjur á árinu 1999 hafi verið 13.507.936 kr. og er þeirri skoðun lýst að fasteignamat ætti því sk. "8 ára reglu" að vera kringum 108.000.000 kr. Við það er þó að athuga að einungis er greidd full leiga fyrir síðustu 5 mánuði ársins skv. leigusamningi um hótelið frá 27.02.1998, og hitt að ekki er greidd bein leiga fyrir innréttingar þær sem eru eign leigutaka en mynda verulegan hluta af heildarmatsverði eignarinnar og verða eign leigusala að leigutíma loknum.


Yfirfasteignamatsnefnd hefur kannað sölu á allmörgum verslunarhæðum við Laugaveg á s.l. þremur árum, ennfremur sölu á nokkrum hóteleignum er fram fóru á árinu 1999. Niðurstaða af þeim athugunum er ótvírætt sú að hið kærða matsverð Laugavegs 16 sé síst of hátt. Hitt er rétt sem fram kemur í bréfi kæranda að allmikill munur er á fasteignamati Laugavegs 16 og ýmissa nærliggjandi eigna. Yfirfasteignamatsnefnd er hinsvegar ekki kunnugt um að neinar endurbætur hafi átt sér stað á hinum tilvitnuðu eignum í bréfi kæranda hliðstæðar þeim sem framkvæmdar hafa verið á hinni kærðu eign. Þykja þær upplýsingar því einar sér ekki geta hnekkkt hinu kærða mati. Þó skal þess getið að Fasteignamat ríkisins hefur upplýst, að fjármálaráðherra hafi með bréfi 2. nóv. 2000 falið stofnunni að endurskoða allt fasteignamat í Reykjavík og víðar á árinu 2001. Það endurmat ætti að leiða í ljós og lagfæra hugsanlegt misræmi í mati einstakra eigna jafnt við Laugaveg sem annars staðar í borginni.


Yfirfasteignamatsnefnd telur með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum ekki tilefni til að breyta hinu kærða mati.

ÚRSKURÐARORÐ

Hið kærða mat fasteignarinnar Laugavegur 16, Reykjavík, skal vera óbreytt.


Pétur Stefánsson, form.


Guðmundur Magnússon


Agnar Gústafsson