

Ár 2003, þriðjudaginn 30. desember var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 12/2003 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 18. mars 2003 kærir Helgi Þórhallsson, aðstoðarforstjóri, f.h. Íslenska járnblendifélagsins hf. að Grundartanga, Skilmannahreppi, landnr. 133675 og fastanr. 210-5071, úrskurð Fasteignamats ríkisins, dags. 19. desember 2002, um endurmat á fasteignum félagsins. Með bréfi dags. sama dag kærir Jón Haukur Hauksson hdl., f.h. Skilmannahrepps, einnig hið sama endurmat Fasteignamats ríkisins. Íslenska járnblendifélagið hf. hafði beðið um endurmatið með bréfi dags. 11. apríl 2002. Yfirfasteignamatsnefnd ákvað á fundi sínum 5. desember 2003 að sameina þessar tvær kærur í eitt mál.

### Greinargerðir kæranda

Í kæru Skilmannahrepps dags. 18. mars 2003, segir m.a:

„Niðurstaða endurmatsins er þessi:

	<u>Húsmöt</u>	<u>Lóðarmat</u>	<u>Samtals</u>
	(þús.kr.):	(þús.kr.):	(þús.kr.):
Mat var:	3.076.690	57.852	3.134.542
Niðurstaða endurmats	2.300.671	267.260	2.567.931

Þessi breyting felur í sér að fasteignamat bygginga hefur í endurmatinu verið lækkað um 25,2% en lóðarmat hefur verið hækkað um 362,0%.

Með bréfi hinn 23. janúar 2003 óskaði Skilmannahreppur eftir nánari skýringum Fasteignamats ríkisins og útreikningsforsendum til þess að geta gert sér nánari grein fyrir forsendum endurmatsins. Fasteignamat ríkisins sendi nánari skýringar með bréfi hinn 27. febrúar 2003 ásamt töflu, sem dagsett er hinn 22. nóvember 2002.

.....

Kærandi fellst á að ýmsar byggingar Íslenska járnblendifélagsins hf. á Grundartanga eru sérhæfðar, en telur að hafa verði einnig í huga að margar byggingar félagsins eru sambærilegar við svipaðar byggingar annars staðar á landinu. Talið er að Fasteignamat ríkisins hafi ranglega lagt of mikla áherslu á sérstöðu eigna Íslenska járnblendifélagsins hf. við endurmatið. Vegna þessa er til dæmis bent á eignir eins og verkstæði 010101, hráfnisgeymslu 120101, skrifstofu 180101, skrifstofu 200101, vörugeymslu 250101. Þessari upptalningu í dæmaskyni er ekki ætlað að vera tæmandi um eignir þar sem kærandi telur Fasteignamat ríkisins hafi hugsanlega lagt of mikla áherslu á sérhæfingu byggingarinnar. Vörugeymslur og skrifstofuhús eru byggð um allt land og eru ýmist stálgrindarhús eða úr forsteyptum einingum eins og hjá Íslenska járnblendifélaginu hf. eða byggð úr öðrum efnum. Ef talið er að meta skuli allar eignir Íslenska járnblendifélagsins hf. sem sérhæfðar, eins og Fasteignamat ríkisins virðist hafa gert í hinu kærða endurmati, þegar sumar eignirnar eru það tvímælalaust, telur kærandi að taka þurfi eignir víða um land til endurmats í því skyni að gæta jafnræðis meðal gjaldenda.

Samkvæmt 3. mgr. 7. gr. reglugerðar nr. 406/1978 skal nota endurstofnverð til að reikna út fasteignamat eigna og það er sérstaklega talið eiga við um byggingar Íslenska járnblendifélagsins hf. vegna staðsetningar.

Með tilkomu Hvalfjarðarganga hefur vegalengd milli Grundartanga og höfuðborgarsvæðisins styst verulega og það ætti að leiða til hagkvæmni í rekstri Íslenska járnblendifélagsins hf. og ætti einnig að leiða til herra verðs á eignum félagsins vegna meiri nýtingarmöguleika og aukinnar eftirspurnar. Á svæðinu norðan Hvalfjarðar hefur fasteignamat eigna almennt hækkað mikið undanfarin ár vegna þessa. Ekki kemur fram að Fasteignamat ríkisins hafi haft hliðsjón af legu eigna Íslenska járnblendifélagsins hf. með tilliti til þessa, eins og boðið er í 3. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. [svo].

Ekki kemur fram að Fasteignamat ríkisins hafi haft hliðsjón af mati vegna lántöku eða váttryggingar eigna Íslenska járnblendifélagsins hf. á síðustu árum, eins og mælt er fyrir um í 2. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978.

Ekki kemur fram að Fasteignamat ríkisins hafi haft hliðsjón af fasteignamati á byggingum Norðuráls hf. á Grundartanga, en þó ætti [það] að vera hægt um ýmsar byggingar, eins og mælt er fyrir um í 2. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978.

Í 5. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 er tekið fram að ekki skuli miða við leigukjör, ef fasteign er leigð. Talið er að með þessu ákvæði komi einnig fram sú meginregla að ekki skuli miða við lengd lóðarleigusamninga við ákvörðun fasteignamats húsa. Af hálfu kæranda er því haldið fram að lagaheimild skorti fyrir því að ákvarða fasteignamat með hliðsjón af lengd lóðarleigusamnings. Auk þess er það talið rangt í grundvallaratriðum að ákvarða fasteignamat eftir lengd lóðarleigusamnings. Ekkert sambengi er talið vera á milli verðmætis bygginga og þess tíma sem lóðarleigusamningur gildir. Lóðarleigusamningar eru mjög mislangir og geta verið mjög stuttir. Ef miða ætti almennt við lengd lóðarsamninga við ákvörðun fasteignamats húsa er hætt við að stuttir lóðarleigusamningar verði reglan og þá í því skyni að lækka fasteignamat eigna og léttu skattbyrði eigandans. Auk þess ber að hafa í huga að endurnýjun lóðarleigusamninga er alla jafnan auðsótt mál og gerist reglulega um allt land. Ekkert hefur komið fram um að Íslenska járnblendifélaginu hf. muni reynast torsótt að fá endurnýjun eða framlengingu á lóðarleigusamningi sínum við ríkið. Með vísan til alls þessa er talið að Fasteignamat ríkisins hafi ranglega haft hliðsjón af lengd lóðarleigusamnings Íslenska járnblendifélagsins hf.

Þá er bent á að Fasteignamat ríkisins virðist byggja á því að miklar breytingar séu á tækni við framleiðslu alls konar og því geti svo farið að hús og mannvirki Íslenska járnblendifélagsins hf. verði úrelt áður en lóðarleigusamningur rennur út. Ekki er minnst á að stutt er síðan járnblendifélagið byggði og tók í notkun þriðja framleiðsluofninn þar sem væntanlega er nýtt besta fáanlega tækni. Jafnframt er vitað að endurnýjun tækjabúnaðar hefur verið stöðug allt frá upphafi rekstrar.

Að lokum er á það bent að nafn og númer eins matshlutans, þvottastöðvar nr. 90101 virðist hafa misritast.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins og Bjarna Benediktssyni hdl., umboðsmanni Íslenska járnblendifélagsins hf. til umsagnar með bréfum dags. 10. apríl 2003.

Í bréfi dags. 4. apríl 2003 ritar Bjarni Benediktsson hdl., f.h. Íslenska járnblendifélagsins hf., greinargerð vegna kæru félagsins í máli nr. 12/2003. Þar segir m.a.:

*„Grundvöllur kæru.*

*Sérhæfð mannvirki og sjónarmið varðandi líftíma.*

Fram kemur í forsendum Fasteignamats ríkisins, að í endurmatinu er að hámarki miðað við 60 ára endingartíma bygginga á lóð félagsins, en það er gildistími leigusamnings um lóðina.

Að mati Íslenska járnblendifélagsins hf. er raunhæfara í þessu sambandi að miða við gildistíma þess samnings sem félagið hefur um kaup á raforku til verksmiðjunnar. Núgildandi raforkusamningur fellur úr gildi árið 2019. Ljóst er, að það var meginforsenda fyrir byggingu verksmiðjunnar hér á landi á sínum tíma, að samningar tókust um viðunandi raforkuverð. Framtíðin í sölu og dreifingu raforku á Íslandi er um margt óljós þar sem lagalegt umhverfi orkumála er í gagngerri endurskoðun. Hinu má hins vegar slá föstu, að takist ekki samningar um viðunandi raforkuverð þegar samningar í þessu efni koma til endurnýjunar, er rekstrargrundvöllur verksmiðjunnar ekki lengur til staðar. Í þessu sambandi má nefna, að í Noregi hafa sambærilegar verksmiðjur þurft að loka sökum þess að ekki hafa ná[ð]st samningar til endurnýjunar um raforkuverð sem verksmiðjurnar standa undir.

Líkt og fram kemur í forsendum Fasteignamats ríkisins eru allar byggingar á lóð félagsins sem notaðar eru við framleiðslu á kísiljárn mjög sérhæfðar og vart nýtanlegar í öðrum tilgangi. Af þessari ástæðu og með vísan til þess sem að framan greinir telur félagið að eðlilegast sé að miða líftíma eignanna við gildistíma raforkusamninganna. Þeir voru upphaflega gerðir til 20 ára og hafa verið framlengdir einu sinni um önnur 20 ár. Samkvæmt þessu væri rétt að miða við 40 ára líftíma. Þess má geta að í bókhaldi félagsins eru byggingar afskrifaðar um 3% á ári allt þar til bókfært verðmæti þeirra er komið niður í 10% af stofnvirði.

*Viðhald mannvirkja – vélar og tæki.*

Að mati félagsins væri rétt að skoða síuhús 1-3 (matshlutar 10, 16 og 24) sem tæki eða vélar fremur en að líta á síuhúsin sem sérstakan matshluta. Síurnar hafa það hlutverk að hreinsa ryk úr reyk frá verksmiðjunni.

Verði ekki fallist á ofangreint er bent á að síuhús þessi þarfnast gífurlega mikils viðhalds vegna tæringar af völdum reyks, raka og seltu. Að mati kæranda hefur við mat á þessum matshluta ekki verið tekið nægjanlegt tillit til þess, hve viðhaldsfræk mannvirkin eru, sbr. 3. mgr. 7. gr. reglugerðar nr. 406/1978. Þessi mannvirki eru í stöðugu viðhaldi á ári hverju og má fullyrða, að líftími þeirra án viðhalds væri innan við 5 ár.

Hvað viðvíkur því mannvirki, sem nefnt er hráefnisgeymsla í fasteignamati þá er hér ekki um geymslu í venjulegum skilningi þess orðs að ræða. Hér er hráefni safnað saman undir þaki mannvirkis sem er opið á alla kanta fyrir veðri og vindum. Kærandi telur rök hníga til þess að líta fremur á þennan matshluta sem tæki. Undir engum kringumstæðum væri t.d. hægt að tala um fohheldi þessa mannvirkis eins og á við um hús og flest önnur mannvirki.

*Mannvirkin hluti af sama framleiðsluferlinu.*

Ástæða þykir til að benda á að allir matshlutar á lóðinni, fyrir utan þá sem merktir eru 1, 3, 18 og 20, eru hluti af einu og sama framleiðsluferlinu. Því væri að mati félagsins eðlilegt að miða við sama endingartíma allra matshlutanna (að undanskildum síuhúsum 1-3 sem ættu að hafa skemmri líftíma).

Að ofan hafa verið færð rök fyrir því að í þessu efni ætti að miða við 40 ára líftíma. Verði ekki fallist á það, eru að mati kæranda sterk rök fyrir því að líftími þeirra mannvirkja sem tengjast framleiðsluferlinu verði í öllum tilvikum hinn sami og á við um matshluta 6 (Ofnhús I, II og III), þ.e. 50 ár.

*Tekjur af fasteignum, markaðsverð félagsins alls.*

Að lokum eru ítrekuð þau sjónarmið sem félagið hefur áður komið á framfæri í upphaflegri beiðni sinni um endurmat á fasteignum. Rekstur félagsins undanfarin ár hefur verið mjög erfiður og markaðsverð félagsins lágt. Þrátt fyrir að síðastliðið ár hafi verið lítilsháttar hagnaður af rekstri félagsins, þá er það í fyrsta skipti í fjögur ár sem ekki er tap af rekstrinum. Samkvæmt þessu er ljóst að tekjur af fasteignum félagsins undanfarin ár hafa ekki verið miklar sem ætti að hafa áhrif til enn frekari lækkunar fasteignamats, sbr. sjónarmið í 3. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978.”

Greinargerð þessi var send Fasteignamati ríkisins og sveitarstjórn Skilmannahrepps til umsagnar með bréfum dags. 10. apríl 2003.

Athugasemdir Skilmannahrepps bárust með bréfi Jóns Hauks Haukssonar hdl., dags. 23. apríl 2003, og er öllum rökum Íslenska járnblendifélagsins hf. um skemmri líftíma eigna og lækkun fasteignamats vegna slæmrar afkomu félagsins hafnað.

Umboðsmaður Íslenska járnblendifélagsins hf. óskaði eftir viðbótarfresti til þess að svara kærubréfi Skilmannahrepps og er svarbréf hans dags. 19. maí 2003. Þar er athugasemdum Skilmannahrepps hafnað og fyrri sjónarmið félagsins ítrekuð.

### **Umsögn Fasteignamats ríkisins**

Umsögn Fasteignamats ríkisins barst með bréfi dags. 2. desember 2003.

Í umsögn Fasteignamats ríkisins segir m.a.:

„Hvað varðar röksemd lögmanns félagsins um að afskriftartíma skuli frekar miða við samning um kaup á raforku og þá 40 ár er tekið fram að í hinum kærða úrskurði var komist að þeirri niðurstöðu að 60 ára afskriftartími skyldi gilda um þær byggingar er lúta að framleiðslu hjá járnblendifélaginu með einu[m]

eða öðrum hætti, þar með talin síuhús, þó að undaskildum ofnhúsum mhl. 06. Sá matshluti samanstendur af ofnhúsum, áður mhl. 06, 14 og 23, spennistöð, áður mhl. 07, og lagerhúsi, áður mhl. 22. Afskriftatími ofnhúsanna, áður mhl. 06, er 50 ár, en endurstofnverðið er lægra vegna samlegðaráhrifa og mismunar byggingarkostnaðar í dag og á þeim tíma sem einstakir hlutar hans voru reistir.

Hafnað er röksemd lögmans félagsins um að hráefnisgeymslu skuli meta sem tæki þar sem hún sé opin á alla vegu en með þak. Bent er á að opin bílastæðahús eru opin alveg á sama hátt, en ávallt metin sem mannvirki.

Með vísan til bréfs lögmans Skilmannahrepps um að ranglega hafi verið lögð of mikil áhersla á sérstöðu bygginga Íslenska járnblendifélagsins þar sem sumar þeirra séu sambærilegar við aðrar byggingar á landinu er tekið fram að verkstæðishús mhl. 01, baðhús mhl. 03, skrifstofubyggingar og mötuneyti mhl. 18 og skrifstofa mhl. 20 voru metin sem venjulegt atvinnuhúsnæði og sæta því sömu afskriftum og þau. Bent er á að vörugeymsla mhl. 25 er nýleg bygging og er byggingarár hennar árið 2000. Afskriftir hennar eru því óverulegar.

Lögmaður sveitarfélagsins bendir á að taka beri tillit til landfræðilegrar legu fasteignar og samgangna, sbr. 3 mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978. Tekið var tillit til þess með þeim hætti að fasteignamat eigna Járnblendifélagsins á Grundartanga sætti ekki lækkun vegna staðsetningar og eru með hærri svæðisstuðul en nærliggjandi svæði.

Hvað varðar röksemd hans að ekki verði séð að ákvæðis 2. mgr. 7. gr. reglugerðarinnar hafi verið gætt um að hliðsjón skuli höfð af mati vegna fasteignar vegna lántöku, váttryggingar eða af öðrum ástæðum á síðustu tíu árum áður en mat fór [fram] er bent á að það mat kemur helst til skoðunar ef eigandi eignar leggur fram slíkar upplýsingar kröfu sinni um breytingu á mati til stuðnings, en um það var ekki að ræða í þessu máli.

Þá bendir lögmaður Skilmannahrepps á að lagaheimild skorti fyrir því að ákvarða fasteignamat með hliðsjón af lengd lóðarsamnings með vísan til 5. mgr. 8 gr. reglugerðarinnar um að ekki skuli miða við leigukjör, ef fasteign sé leigð. Bent er á að í téðu ákvæði kemur fram undantekningarregla „nema að því leyti, sem slíkt er til upplýsingar um gangverð eignar.“ Eins og fram kemur í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 27. febrúar 2003, var jafnframt litið til þess að miklar breytingar væru á tækni við framleiðslu alls konar um þessar mundir og gæti svo farið, að hús og mannvirki Íslenska járnblendifélagins yrðu úrelt áður en leigulóðarsamningurinn rennur út. Að lokum er tekið fram að 60 ára afskriftartími hefur verið látinn taka til framleiðslumannvirkja í stóriðju í fleiri tilvikum en hér um ræðir.”

Kærendum var send umsögn Fasteignamats ríkisins til kynningar með bréfum dags. 4. desember 2003. Í símbréfi lögmans Íslenska járnblendifélagsins hf. dags. 19. desember 2003 kemur fram að umbjóðandi hans telji ekki tilefni til frekari athugasemda af hans hálfu. Ekki hefur borist athugasemd frá Skilmannahreppi.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem fyrir Yfirfasteignamatnefnd lágu er kærur bærust óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í máli þessu sem bærust eftir mitt ár með bréfi til fjármálaráðuneytisins dags. 9. apríl 2003 með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 31. desember 2003 og tilkynntur málsaðiljum með bréfum dags. 30. apríl 2003 .

Yfirfasteignamatnefnd gekk á vettvang hinn 25. nóvember 2003 og skoðaði umrædda fasteign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Guðmundur Magnússon og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Af hálfu Íslenska járnblendifélagsins (ÍJ) mættu Helgi Þórhallson, aðstoðarforstjóri, Ólafur Haraldsson hrl., Lex lögmansstofu, og Sigtryggur Bragason. Af hálfu Skilmannahrepps mættu Jón Haukur Hauksson hdl., Sigurður Sverrir Jónsson oddviti og Skúli Lýðsson, byggingarfulltrúi.

Gengið var um svæðið og fasteignin skoðuð í fylgd forsvarsmanna ÍJ.

## Lýsing fasteignar

Samkvæmt útprentun úr skrá Fasteignamat ríkisins er að finna 19 matshluta á lóð Íslenska járnblendifélagsins hf. á Grundartanga (ÍJ). Töflunni ber saman við yfirlitsmynd, sem gerð er af Hnit hf. 3.12.02 og afhent var við vettvangsgönguna, nema áhöld eru um matshluta nr.26; mælingarhús. Talið er að þetta sé lítið hús við tengivirki fyrir rafmagn. Hér kemur stutt lýsing á matshlutunum:

1. Matshluti 01 – Verkstæði. Byggingin er talin 2.264 m<sup>2</sup>, byggð 1978 og gerð úr sterklegum einingarstálbitum þversum og langsum. Steyptar einingar eru neðst milli bita en síðan tekur við rifluð stálklæðning og hátt er til lofts. Þarna er verkstæði og lagerrými. Ástand hússins er mjög gott innan sem utan og enga tæringu að finna í klæðningu. Húsið er leigt Grundartangatækni, sem sér um viðhaldsþjónustu fyrir ÍJ og Spöl hf.
2. Matshluti 03 – Baðhús. Byggingin er talin 599,3 m<sup>2</sup>, forsteypt og reist 1978. Í húsinu eru fataskápar, snyrtingar og baðaðstaða starfsfólks. Flísar eru á gólfi í anddyri en gólf að öðru leyti dúklögð. Ástand hússins er gott þótt nokkuð beri á sliti.
3. Matshluti 04 – Þökkunarhús. Byggingin er talin 751,5 m<sup>2</sup> og steypt. Yfirbyggt færiband liggur frá verksmiðju (kvarnarhúsi) yfir á efstu hæð byggingarinnar þar sem er sigtibúnaður. Malaður málmur er sigtaður í sigtibúnaði sem er í efri hluta byggingarinnar. Þaðan fer efnið með færibandi yfir í járnblendigeyma (matshluta 05) til geymslu.
4. Matshluti 05 – Járnblendigeymar. Matshlutinn er talinn 1.123,3 m<sup>2</sup>, reistur 1978 og steyptur. Um er að ræða steypa vegg til þess að haldi uppi 4x4 sílóum.
5. Matshluti 06 – Ofnhús I, II og III. Ofnhús I og II eru reist 1978 en ofnhús III er reist 1998-99 í tengslum við byggingu ofns 3. Ofnhúsin eru talin 21.572 m<sup>2</sup> og eru úr stáli með nokkrum plasteiningum sem mynda skjái. Þetta er sjálfstærkt verksmiðjuhúsið með steypu gólfi og þremur framleiðsluofnum og á því svæði er lofthæð allt að 25 m. Hluti hússins er á fjórum hæðum. Á 2. hæð er stjórnstöð verksmiðjunnar, á 3. hæð eru ofnspennar svo og kælikerfi ofnanna. Á 4. hæð eru uppkeyrslukerfi hráefna fyrir ofnana svo og ásuða og stömpun skauta. Greinilegt er að verksmiðjuhúsið lætur fljótt á sjá á ytra borði.
6. Matshlutar 09, 10, 11, 12, 16 og 17: Engar viðbætur við lýsingu í skrá.
7. Matshluti 18 – Skrifstofuhús. Byggingin er talin 1.928,9 m<sup>2</sup>, forsteypt og reist 1989. Hún er á tveimur hæðum; á þeirri neðri er móttaka, mötuneyti, fatageymslu og snyrtingar. Þar er aðallega dúkur á gólfi. Á 2. hæð eru skrifstofur, þiljaðar með gipsplötum. Þar er einnig dúkur á gólfi. Húsið er í góðu ásigkomulagi.
8. Matshlutar 19, 20, 21, 24, 25: Engar viðbætur við lýsingu í skrá.
9. Matshluti 26 – Mælingarhús. Þetta er lítið hús inni á lóð háspennubúnaðarins. Í húsinu eru sölumælar, stýringar og varnir.
10. Matshluti 27: Engin viðbót við lýsingu í skrá.

## Efnisatriði í kærnum beggja aðilja

Hið kærða fasteignamat mannvirkja, dags. 17. febrúar 2003, nemur kr. 2.300.671.

Af greinargerðum kæranda má ráða að hvorki er verið að kæra lóðarmat né endurstofnverð, heldur er fyrst og fremst ágreiningur um fyrningu einstakra tegunda eigna (matshluta) og þar með líftíma þeirra og hvernig hann skuli ákvarðaður. Auk þess

telur lögmaður ÍJ að nokkrar eignir séu fremur tæki en mannvirki og lögmaður Skilmannahrepps vill að tekið sé meira tillit til áhrifa bættra samgangna með tilkomu Hvalfjarðarganga.

### **Lög og reglugerðir er málið varða**

Í lögum nr.6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu segir í 3. gr.:

„Fasteign samkvæmt lögum þessum er afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.”

Í 27. gr. sömu laga 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.”

og í 28. gr.:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir föngum finna tölfraðilega 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 um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 406/1978 segir í 3. tl. 7. gr.:

„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 1. tl. 8. gr. reglugerðarinnar:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum.....”

Enn fremur segir í 9. gr. sömu reglugerðar:

- „1. Heildarmatsverð fasteignar skv. 8. gr. skal eftir því sem við á, skipta niður í eftirfarandi þætti:
1. Matsverð lands eða lóðar.
  2. Matsverð ræktunar, þegar um landbúnaðarland er að ræða.
  3. Matsverð hlunninda,
  4. Matsverð mannvirkja.
2. Við skiptingu matsverðs samkvæmt þessari grein skal þess gætt, að mismunur á verðmæti fasteigna vegna mismunandi legu komi eftir því, sem efni standa til, fram í mismunandi land- eða lóðarverði.”

Af framansögðu er ljóst að einstakir þættir matsins, í þessu tilviki húsmat og lóðarmat, eru innbyrðis tengdir og mynda samanlagt heildarmatsverð eignarinnar. Af því leiðir að ekki er unnt að fjalla um einn þáttinn án þess að fjalla um mat eignarinnar í heild og skiptingu einstakra þátta innbyrðis.

### **Niðurstaða Yfirfasteignamatsnefndar**

1. Lóðarmat. Kærendur gera ekki athugasemd við endurmat lóðarmats og er það því látið standa óbreytt.
2. Endurstofnverð. Ekki er ágreiningur um endurstofnverð og ekki er hróflað við því.

3. Mannvirki eða tæki? Ekki er unnt að fallast á að flokka eigi hráefnisgeymslu eða síuhús sem tæki, þ.e. lausafé. Það stríðir gegn þeim skilgreiningum sem notaðar eru um mannvirki í fasteignamati.
4. Áhrif Hvalfjarðarganga á matsvirði fasteigna. Eins og fram kemur í umsögn Fasteignamats ríkisins um greinargerðir kæranda hefur verið tekið tillit til þessa í svæðisstuðli fyrir fasteignina. Auk þess hækkaði lóðarmat umtalsvert við endurmatið en eðlilegt er að hækkun vegna staðsetningaráhrifa komi fram í lóðarmati, sbr. 3.t. 8. gr. og 2. tl. 9. gr. reglugerðar nr. 406/1978.
5. Líftími. Ekki er að öðru jöfnu rétt að láta lengd lóðarsamnings eða raforkusamnings ráða líftíma mannvirkja. Líklegt að það sé einkum verð sem gæti breyst við endurnýjun slíkra samninga fremur en að synjað verði um endurnýjun þeirra. A.m.k. þyrftu að vera ströng skilyrði fyrir endurnýjun til þess að miða endingu mannvirkja við tímalengd slíkra samninga.
6. Afskriftir. Þær geta verið af tvennum toga; annars vegar efnislegar afskriftir vegna slits og aldurs; hins vegar hagrænar afskriftir eða úreldingu vegna tæknibreytinga, sem gera mannvirkin óhagkvæm í samanburði við önnur nýrri eða minnka notagildi þeirra óháð byggingarkostnaði, eða þá vegna breytinga á markaðsaðstæðum sem valda minni arðsemi eða jafnvel tapi.
7. Matsaðferð. Þar sem erfitt er að finna gangverð stórra framleiðslufyrirtækja á borð við ÍJ verður að styðjast við reiknað endurstofnverð og afskriftir. Eðlilegt er að líftími ráðist af efnislegum gæðum nema þar sem hagrænar afskriftir stytta líftímamann enn frekar. Yfirfasteignamatsnefnd telur óvarlegt að reikna með lengri efnislegum og hagrænum líftíma verksmiðjunnar (ofnhúsanna) en 50 árum en það samsvarar 2% línulegri fyrningu á ári, eins og í útreikningum FMR á fylgiblaði dags. 22. nóvember 2002, með bréfi 27. febrúar 2003 til Skilmannahrepps. Jafnframt telur nefndin að reikna eigi með sama líftíma fyrir sérhæfðar byggingar sem tengjast beint starfsemi verksmiðjunnar og erfitt er að nýta í öðrum tilgangi. Efnislegar afskriftir á síuhúsum 1, 2, og 3 eru reiknaðar 4% á ári þar til hrakvirði er náð (10% af enduststofnverði) vegna mikils slits og viðhalds þessara bygginga. Þá hefur nefndin einnig aukið afskriftir á matshluta nr. 1 (verkstæði) og matshluta nr. 3 (baðhúsi).

Matsniðurstaða. Að teknu tilliti til efnislegra afskrifta, sbr. 3. tl. 7. gr. reglugerðar nr. 406/1978 og hagrænna þátta, sbr. 3. tl. 8. gr. sömu reglugerðar, verður fasteignamat mannvirkja samkvæmt því sem segir í úrskurðarorði.

## ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat mannvirkja (húsmat) Íslenska járnblendifélagsins hf. að Grundartanga, Skilmannahreppi, landnr. 133675 og fastanr. 210-5071, ákveðst samkvæmt eftirfarandi, miðað við 31. desember 2001:

Matshl.	Hús	Afskriftar- ár	Húsmat var þús.kr.	Húsmat verður þús.kr.
1	Verkstæði	1978	137.641	126.138
3	Baðhús	1978	44.498	40.394
4	Pökkunarhús	1978	55.900	55.900
5	Járnblendigeymar	1978	165.932	165.932
6a)	Ofnhús I og II	1978		
6b)	Ofnhús III	1998		
	Samtals ofnhús		1.252.330	1.252.330
9	Þvottastöð	1979	16.974	15.214
10	Síuhús 1	1978	64.189	12.177
11	Kögglnarhús	1978	60.312	53.395
12	Hráefnisgeymslur	1978	102.616	90.847
16	Síuhús 2	1980	64.516	19.376
17	Kísilrykgeymsla	1987	23.372	22.098
18	Skrifstofa	1989	132.648	132.648
19	Tækjahús/ryksíun	1989	1.903	1.818
20	Skrifstofa	1990	25.531	25.531
21	Járnblendigeymsla	1981	31.332	31.938
24	Síuhús 3	1999	100.093	97.751
25	Vörugeymsla	2000	18.612	18.612
26	Mælingarhús	1980	1.596	1.437
27	Vigtarhús	1980	676	608
	Samtals		2.300.671	2.164.144

Fasteignamat lóðar skal standa óbreytt miðað við 31. desember 2001.

Guðmundur Magnússon

Agnar Gústafsson

Steinunn M. Lárusdóttir