

Ár 2007, miðvikudaginn 9. maí var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 8/2006 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 (Þjóðminnjasafnið), Lindargötu 2, Reykjavík (Hæstiréttur) og Frikirkjuveggar 7, Reykjavík (Listasafn Íslands). Samkvæmt ákvörðun Yfirfasteignamatsnefndar er fjallað um kærana sem fjögur sjálfstæð mál.

Mál þetta nr. 8/2006 varðar kæru vegna endurmats fasteignarinnar Lindargötu 2 í Reykjavík (húss Hæstaréttar), fastanúmer 222-6691.

Í kærubréfi kemur fram að kærandi hafi óskað eftir endurmati á fasteignunum fjórum sem hafi þótt of hátt metnar að fasteignamati. Samkvæmt úrskurði Fasteignamats ríkisins hafi fasteignamat Hæstaréttar staðið í stað. Telur kærandi að stofnunin hafi 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 meg í 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. Það sem vekur athygli við slíkan samanburð er að hús Hæstaréttar er metið 18% verðmætara en Laugarvegur 182, sem þykir eitt glæsilegasta skrifstofuhúsnæðið í borginni, og 24% verðmætara en höfuðstöðvar KB banka að Borgartúni 19. Ekki geta markaðssjónarmið legið að baki þessum mismun en spurning hvort kostnaðarmatsaðferðin sem áður er vísað til sé þarna að verki.“

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 þökkaleg 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 eru um raunverulegar markaðsaðstæður að ræða og útilokað að umræddar fjórar eignir yrðu seldar gegn herra 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 Fasteignamats 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, náttúruferð 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 virðingardeggi. 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 hús Hæstaréttar hafi verið skoðað af matsmanni stofnunarinnar þann 7. nóvember 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 matsreglum 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 arðsemiskyni. 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. Svar kæranda barst með rafbréfi 15. sama mánaðar. Kærandi gerir ekki efnislegar athugasemdir við greinargerðina en ítrekar að aðferðin leiði af sér alltof hátt matsverð.

Í umsögn Reykjavíkurborgar dagsettri 26. mars 2007 segir:

„Reykjavíkurborg gengur út frá því að meta beri fasteignina Lindargötu 2, skv. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001.

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 Lindargata 2 verði metinn 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.

Rök kæranda vegna mats skv. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 lúta að því að nýtingu fasteignarinnar séu takmörk sett vegna sérhæfðrar hönnunnar, vegna sérstöðu sinnar og hlutverks og vegna ýmissa kvaða sem á henni hvíla. Þessu er ekki annað hægt en að mótmæla m.t.t. þess sem að ofan greinir. Það er ekkert sem segir að einkaaðili geti ekki séð um rekstur og eignarhald

að húsi Hæstaréttar Íslands, þrátt fyrir að þar verði starfsemi Hæstaréttar Íslands um ókomna tíð.

Varðandi rök kæranda vegna mats skv. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001, sem fram koma einkum í bréfi kæranda til FMR 22. maí s.l. verður ekki komist hjá því að mótmæla þeim með vísan til kröfu Reykjavíkurborgar um að metið skuli skv. 1. mgr. 27. gr. laganna og rökstuðnings sem henni fylgdi.“

Umsögn Reykjavíkurborgar var send kæranda til kynningar með bréfi dagsettu 4. apríl 2007 og honum veittur kostur á að koma að athugasemdum. Athugasemdir bárust með bréfi kæranda dagsettu 16. apríl 2007. Í bréfinu 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 rekstraradilans að finna út úr því hvernig rekstur hússins gæti borið sig enda hefur hann ýmis úrræði til tekjuöflunar, s.s. af rekstri ráðstefnusala, hótellekstri 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.“

Yfirfasteignamatsefnd gekk á vettvang hinn 22. febrúar 2007. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðný Björnsdóttir og Björn Þorri Viktorsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Af hálfu kæranda mætti Svavar Þorvarðarson en Halldór Frímansson hdl. af hálfu Reykjavíkurborgar. Eignin var skoðuð í fylgd Jónasar Marteinsonar dómvarðar.

Lýsing fasteignar

Um er að ræða steinhús sem er 3 hæðir og kjallari einangrað og klætt utan með eir og grágrýti, skráð byggingarár 1996, skráð stærð 2597m². Á þriðju hæð er bókasafn, tvö fundarherbergi, eldraust skjalageymsla, ljósritun, kaffiaðstaða, snyrtingar, ræsting, 18 skrifstofuherbergi, miðrymi, stigagangur og lyfta. Loft eru niðurhengd gipsloft eða steinn og hljóðdempandi viðarrimlar á köflum. Veggir eru málaðir gipsveggir eða málaðir steinveggir og hljóðdempandi viðarrimlar. Gólf í íveruherbergjum er olíuborin eik. Á snyrtingum eru upphengd salerni og vaskar, gólf flísalögð og veggir að hluta. Í bókasafni eru hillur, hillurekkar og borð úr olíuborinni eik. Þar er halogenlýsing í lofti. Í fundarherbergjum dómara eru fastar hillur og skápar og fastar hillur í skrifstofuherbergjum og ofanljós á skrifstofum dómara. Fastar hillur eru í miðrymi.

Á annari hæð eru tveir dómsalir, þingsalur, skrifstofa forseta Hæstaréttar, aðstaða dómara með snyrtingum og búningsklefa, aðstaða lögmanna ásamt tveim viðtalsherbergjum og snyrtingum, stigagangur, rampur, lyfta og snyrtingar. Í dómsölum eru loft niðurhengd og máluð eða ber steinn, veggir málaðir eða hljóðdempandi viðarrimlar, gólf eru með olíuborinni eik, hallandi að hluta. Þar eru öflug dómaborð, lögmannaborð og ræðupúlt. Í aðalsal eru 80 bólstruð áheyrendasæti en 39 áheyrendasæti í minni salnum. Í aðstöðu dómara og aðstöðu lögmanna eru niðurtekin loft og máluð, veggir málaðir, teppi á gólfum og halogenljós í loftum. Í þingsal og skrifstofu forseta Hæstaréttar eru loft og veggir málað og að hluta með viðarrimlum og olíuborin eik á gólfum. Þar eru fastar bókahillur úr eik. Frágangur snyrtinga er hinn sami og á 3. hæð, upphengd salerni, vaskar, flísar á gólfi og á tækjavegg.

Á fyrstu hæð, jarðhæð, er í vesturenda inngangur, forsalur, skrifstofa Hæstaréttar og afgreiðsla, herbergi skrifstofustjóra Hæstaréttar og dómvarða, skjalageymsla, eldhús, stigagangur, lyfta og snyrtingar. Í austurenda er bílageymsla og sorpgeymsla. Loft í

vesturenda eru niðurrhengd og máluð eða steinn, og veggir málaðir eða viðarrimlar. Terrasogólf er í forsal, eikarparket á skrifstofu skrifstofustjóra Hæstaréttar en dúkur á skrifstofu Hæstaréttar og dómvarðaherbergi. Á skrifstofu Hæstaréttar eru föst afgreiðsluborð og skápar úr eik og eikarhillur á skrifstofu skrifstofustjóra og hjá dómvörðum. Í eldhúsi eru veggir og gólf flísalögð. Þar er stór eldhúsinnrétting úr burstuðu stáli og með tilheyrandi eldunartækjum.

Bílgeymsla í austurenda er hálfopin, ber steinn á veggjum og gólfi en loft einangrað og klætt bárujárni. Reykskynjarar eru í geymslunni. Í kjallara er skjalageymsla, geymsla, tæknirými, ræstiklefi, stigagangur og lyfta. Loft og veggir er málaður steinn og málning á gólfum.

Stiga- og lyftuhús gengur upp allar hæðir. Stigahúsið er málað en dúkar á gólfi og stigum og hefur látið á sjá. Lyftan er vökvalyfta, og lyftubúnaður í kjallara. Gluggar hússins eru „duftmálaðir“ álguggar með tvöföldu gleri. Upphitun í húsinu er með ofnum og framrennislökum og stálhlífar framan á ofnum. Innihurðir eru spónlagðar eikarhurðir, en stálhurðir í kjallara. Loftræsting er í dómsölum, snyrtingum og lokuðum rýmum í kjallara. Ljós eru almennt innfelld fluorljós, halogenlampar í nokkrum rýmum og opin fluorljós í kjallara. Húsið er óvenjuvandað að fyrstu gerð og ástand þess í meginatriðum mjög gott. Lóðin er fullfrágengin, með grasflöt, nokkrum trjám og stéttum.

Niðurstaða

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatshólfur 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 eigna sem kærnan 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 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.“

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 fylgifé sínu. Til fylgifjár 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 fylgifjár 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 söluverði 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 Lindargötu 2 er samtals 583.400.000 kr., eða húsmat 543.600.000 kr. og lóðarmat 39.800.000 kr., miðað við verðlag fasteigna í nóvember 2005. Endurstofnverð eignarinnar miðað við sama tíma er talið 642.159.000 kr. og afskrifað endurstofnverð 584.363.000 kr. samkvæmt skrám Fasteignamats ríkisins. Skráð byggingarár hússins er 1996 og skráð stærð þess 2597 m².

Markmið fasteignamats er samkvæmt framansögðu að meta gangverð fasteignarinnar 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.

Að beiðni nefndarinnar upplýsti kærandi í bréfi dags. 2. apríl 2007 að nýbyggingarkostnaður húss Hæstaréttar árin 1992 til 1996 hafi numið 903.000.000 kr. samkvæmt niðurstöðum úr verkþókhaldi Framkvæmdasýslu ríkisins framreiknuðum til verðlags ársins 2007.

Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. reglugerðar nr. 406/1978 skal fasteignamati hagað þannig, að tilteknir þættir fasteigna séu metnir til grunnverðs en síðan skal 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 kom 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 að fyrstu gerð og ástand þess mjög gott. Verður að telja að örfáar húseignir á Íslandi séu sambærilegar við hús Hæstaréttar við Lindargötu 2, vegna þess hve húsið er vandað að allri gerð og mikill metnaður lagður í hönnun þess. Þetta hlýtur óhjákvæmilega að koma fram í byggingarkostnaði, söluverði ef til kæmi svo og fasteignamatsverði. Byggingin þjónar vel því hlutverki sem henni var frá upphafi ætlað það er að hýsa starfsemi Hæstaréttar Íslands. Þá er ljóst að aðrir nýtingarmöguleikar væru fyrir hendi ef svo ólíklega vildi til að á þá möguleika reyndi.

Ekki liggur fyrir sala á fasteign sem er fyllilega sambærileg við hús Hæstaréttar við Lindargötu 2. Yfirfasteignamatsnefnd hefur 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 Lindargötu 2 í Reykjavík, fastanúmer 222-6691, skal vera óbreytt.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Björn Þorri Viktorsson