

Ár 1989, föstudaginn 3. nóvember var í málinu nr. 1/1989 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

I.

Málavextir eru þeir, að með bréfi dags. 25. janúar 1989 kærði Seðlabanki Íslands, Reykjavík til Yfirfasteignamatsnefndar úrskurð Fasteignamats ríkisins um fasteignamat fasteignar bankans nr. 1 við Kalkofnsveg í Reykjavík. Í þessu bréfi Seðlabanka Íslands segir:

"Í framhaldi af úrskurði Fasteignamats ríkisins um lækkun á fasteignamati húseignar bankans að Kalkofnsvegi 1, var leitað álitis Freys Jóhannessonar tæknifræðings hjá Almennu verkfræðistofunni h.f. á matsniðurstöðum. Í ljósi greinargerðar hans dags. 16. janúar (rétt: 24. janúar) 1989 má ætla að fasteignamatið sé ennþá verulega of hátt miðað við staðgreiðsluverð í dag, eins og lög um skráningu og mat fasteigna nr. 94 frá 1976 segja til um.

Með tilvísun til meðfylgjandi greinargerðar Freys Jóhannessonar og röksemda sem þar koma fram, er ofangreindum úrskurði hér með áfrýjað til Yfirfasteignamatsnefndar."

Framangreind kæra var send Lögfræðideild Reykjavíkurborgar til umsagnar samkvæmt venju. Í greinargerð Lögfræðideildar, dags. 19. apríl 1989, segir:

"Yfirfasteignamatsnefnd hefur óskað umsagnar Reykjavíkurborgar um kæru Seðlabanka Íslands á fasteignamati fasteignarinnar nr. 1 við Kalkofnsveg. Kæran er byggð á greinargerð Freys Jóhannssonar (rétt: Jóhannessonar), dags. 24. janúar 1989.

Höfundur hefur í greinargerðinni sem kæran er byggð á reynt að finna sennilegt markaðsverð fasteignarinnar nr. 1 við Kalkofnsveg. Á engan hátt er reynt að nálgast sannvirði eignarinnar t.d. með framreikningi á byggingarkostnaði. Þá verður ekki séð að bílgeymslur séu sérstaklega tilgreindar í sundurliðun þeirri, sem sett er fram á markaðsverðinu og eins kann að vera með einhverja aðra hluta eignarinnar.

Ljóst er við fyrstu skoðun að það verðmæti sem greinargerðarhöfundur setur fram á hinum ýmsu hlutum hússins er allt of lágt. Reynslutölur af byggingarkostnaði vandaðra opinberra bygginga sem nýlega hafa verið reistar eða eru í byggingu sýna að meðalkostnaður á fermetra er miklu hærrí en greinargerðarhöfundur setur fram. Fasteign Seðlabankans er vafalaust einhver vandaðasta bygging sem reist hefur verið hér á landi. Greinarhöfundur setur fram "markaðsverð" fasteignarinnar sem hann metur á um 616 milljónir eða hvern fermetra á tæpar kr. 60.000.- að meðaltali. Ætla má að fjölmargir hefðu áhuga á að kaupa eignina alla eða hluta hennar á þessu verði ef til boða stæði. Þá væri e.t.v. nauðsynlegt að bankaráð og bankastjórn Seðlabankans gæfi umsögn um greinargerðina

áður en Yfirfasteignamatshnefndin kveður upp úrskurð sinn því í henni má t.d. lesa að ýmsir dýrir og vandadir verkþættir, svo sem loftræstikerfi, gabbróklæðning innan- og utanhúss, áklæðning á hábyggingu, lýsing o.fl. skili sér ekki nema að hluta til í markaðsverði hússins. Er hér lýst sjónarmiðum stjórnenda Seðlabankans?

Undirrituðum sýnist augljóst að synja beri kærú Seðlabankans á grundvelli þeirra ófullkomnu og reyndar villandi upplýsinga sem kærán er byggð á."

Margvíslegra gagna og upplýsinga hefur verið aflað í kærú máli þessu, og verður sumra þeirra getið hér á eftir.

Þann 29. ágúst 1989 skoðaði Yfirfasteignamatshnefndin ásamt starfsmanni nefndarinnar, alla fasteignina Kalkofnsveg 1 í Reykjavík í fylgd 3ja manna frá Seðlabanka Íslands, sem gáfu margvíslegar skýringar og upplýsingar um húsbygginguna og starfsemina þar. Eignin var skoðuð bæði að utan og innan.

Munnlegur máflutningur fór fram um efni kærú málsins þann 27. október 1989.

Lögmenn beggja aðila fluttu ítarlegar ræður og rökstuddu sjónarmið umbjóðenda sinna. Lögmaður Seðlabanka Íslands krafðist lækkunar fasteignamatshnefndarinnar á Kalkofnsvegi 1, Reykjavík, og vísaði m.a. til framlagðra gagna þ.a.m. álitsgerðar Freys Jóhannessonar og matsgerðar Almennu verkfræðistofunnar, dags. 7/4 1987. Hann taldi, að fasteignamat ríkisins hefði ekki gætt sjónarmiða 1. mgr. 17. gr. laga nr. 94/1976 við ákvörðun matsins á sínum tíma. Lögmaður Reykjavíkurborgar krafðist þess, að kærú Seðlabankans yrði vísað frá. Hann kvað umbj. sinn bera fyllsta traust til Fasteignamatshnefndarinnar og Reykjavíkurborg hefði yfirleitt ekki véfengt mót Fasteignamatshnefndarinnar. Hann benti á hátt brunabótamat Seðlabankahússins og háan byggingarkostnað nýlegra húsa. Hann vísaði til greinargerðar sinnar í málinu.

## II.

Í málinu liggur frammi mjög greinargóð lýsing á húseigninni að Kalkofnsvegi 1. Þar kemur m.a. fram, hvaða starfsemi fer fram á hverri hæð hússins, ýmsar upplýsingar um byggingarefni, sem húsið er gert úr, og upplýsingar um búnað hússins. Lýsing þessi er gerð á vegum Seðlabanka Íslands og er hún dagsett 16/10 1987.

Seðlabanki Íslands hefur lagt fram mjög vel sundurliðuð árleg yfirlit yfir kostnaðinn við byggingarframkvæmdirnar að Kalkofnsvegi 1, fyrst fyrir árin 1981 og 1982, og síðan fyrir hvert árunna 1984, 1985, 1986, 1987 og 1988.

Yfirfasteignamatshnefndin hefur haft undir höndum teikningar af Seðlabankahúsinu að Kalkofnsvegi 1. Hún fékk svo í hendur " nýjustu teikningar " af húsinu skoðunardaginn þann 29. ágúst 1989. Þessi nýjasta teikning var höfð meðferðis og skoðuð, um leið og gengið var um allt húsið. Jafnhliða gáfu fulltrúar bankans nefndarmönnum upplýsingar, eftir því sem

við átti á hverjum stað og þörf var á.

Af öllu framangreindu telur Yfirfasteignamatshólfur eftirfarandi liggja ljóst fyrir:

Fasteignin Kalkofnsvegur 1, Reykjavík er svo til ný. Hönnun hússins er gerð í samræmi við það, sem best þekktist á byggingartímanum. Ekki var bent á neina hönnunargalla, og nefndarmenn sáu þá ekki. Vandað var til byggingar hússins á allan hátt, bæði hvað snertir efnisval og vinnu. Sérstaklega valinn verkfræðingur hafði yfirumsjón með öllum byggingaframkvæmdum og var hann jafnframt ráðgefandi. Verulegur íburður er í húsinu víða, bæði að utan og innan, og má þar t.d. nefna gabbróklæðningu, áklæðningu á hábyggingu, lýsingu o.fl. Í húsinu er dýrt hússtjórnarkerfi, öryggisbúnaður, loftræstikerfi o.fl. Ástæða er til að taka fram, að flatt pappapak á hábyggingu lekur ekki. Í húsinu eru geymslur fyrir marga bíla fyrir utan bílastæði á lóðinni. Lóð hússins er frágengin og hefur verið lagt umtalsvert fé í hana. Eignin er á ágætum stað í Reykjavík. Örfáar fasteignir á Íslandi eru sambærilegar við Kalkofnsveg 1, vegna þess hve hún er vönduð á allan hátt og mikið í hana borið. Þetta hlýtur allt óhjákvæmilega að koma fram í byggingarkostnaði, söluverði (ef til kæmi) og fasteignamatssverði.

Hið kærða fasteignamat, miðað við 1/12 1988, er svo sem hér segir:

Húsmat.....	kr. 1.082.954.000,-
Lóðarmat.....	kr. <u>71.269.000,-</u>
Fasteignamat samtals	kr. <u>1.154.223.000,-</u>
Endurstofnverð 1/12 1988, er.....	kr. 1.156.581.000,-

Seðlabanki Íslands - rekstrardeild - hefur lagt fram "Minnisblað" dags. 10/2 1989. Þar segir m. a.:

"Efni: Byggingarkostnaður Seðlabankans.

Byggingarkostnaður á verðlagi hvers árs, frá 1981 til ársloka 1988, nemur samtals kr. 1.047,0 m. kr. Framreiknaður til síðustu áramóta nemur hann 1.587,6 m.kr. að frátöldum sérþúnaði, svo sem öryggisþúnaði, varaafstöð, seðlabrennsluofni o.p.h., að fjárhæð kr. 139,9 m. kr."

Samkvæmt síðustu tölum er stærð húss Seðlabanka Íslands talin vera 13.274 m<sup>2</sup> og um 48.285 m<sup>3</sup>.

### III.

Yfirfasteignamatshólfur hefur m.a. aflað sér upplýsinga um byggingarkostnað nýlegra húsa í Reykjavík og nágrenni, sem helst mætti nota til samanburðar við hús Seðlabanka Íslands, svo og fasteignamat hliðstæðra eigna. Í samanburðinum hefur verið tekið tillit til stærðarmismunar þessara eigna og annarra atriða, sem máli þykja skipta.

Seðlabanki Íslands hefur lagt fram álitssgerð Freys Jóhannessonar, tæknifræðings, dags. 24. janúar 1989. Freyr tekur þar til samanburðar við hús Seðlabanka Íslands eignirnar Hafnarstræti 7, Reykjavík 3. hæð, Austurstræti 18, Reykjavík 3. og 4. hæð, Lækjargötu 12, Reykjavík (hús

lðnaðarbanka Íslands h.f.), og Lækjartorg 1, Reykjavík (hús Útvegsbanka Íslands h.f.). Við samanburð sinn notar hann eingöngu flatarmál þessara eigna (og gerir breytingu á flatarmálstölu Seðlabanka Íslands, þ.e. lækkar hana um 2.940 m<sup>2</sup>.) Þessi aðferð Freys er að mati nefndarinnar allt of mikil einföldun á annars flóknu mati, sem fasteignamat almennt er, og verður ekki fallist á, að þar liggja fyrir raunhæfur samanburður við fermetrana í húsi Seðlabanka Íslands. Byggingarkostnaður húsa, söluverð þeirra og síðan fasteignamat þeirra ræðst af miklu fleiri atriðum, en flatarmáli þeirra einu saman sbr. lýsinguna á húsi Seðlabanka Íslands hér að framan í kafla II.

Sama er að segja um samanburð húss Seðlabanka Íslands við Sölvhólsögðu 4 og Lindargötu 9A, báðar í Reykjavík. Annars vegar er um að ræða nýtt, glæsilegt og vandað hús að ytri og innri frágangi og hins vegar 50 ára gömul hús, einföld að allri gerð á sinni tíð. Það fæst enginn eðlilegur samanburður með því að bera saman flatarmál þessara húsa eingöngu. Þessu til frekari staðfestingar má geta þess, að skv. mati Húsameistara ríkisins mun viðgerð og endurbætur á Sölvhólsögðu 4 til nota fyrir Stjórnarráðið kosta svipaða upphæð og kaupverð fasteignarinnar var, til þess að húseignin teljist fullnægja nútíma kröfum um opinbert skrifstofuhúsnæði.

Yfirfasteignamatsnefndin hefur kynnt sér útreikningsaðferðir Fasteignamats ríkisins við endanlega ákvörðun fasteignamatsins á fasteign Seðlabanka Íslands að Kalkofnsvegi 1 í Reykjavík og telur, að þær gefi ekki tilefni til lækkunar á fasteignamatinu.

Í 1. mgr. 17. gr. laga nr. 94/1976 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."

Þar sem ekki liggur fyrir sala á fasteign fyllilega sambærilegri við eign Seðlabanka Íslands, hafði Yfirfasteignamatsnefndin hliðsjón af 2. mgr. 17. gr. laga nr. 94/1976 við ákvörðun sína á hæfilegu fasteignamati fasteignarinnar að Kalkofnsvegi 1, Reykjavík, en þar segir: "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...náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum, sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar." Við matið voru hafðar í huga þær upplýsingar, sem fyrir liggja í málinu, sem sýna, að hér er um að ræða mjög vandaða og dýra húsbyggingu, svo og lóðarfrágang.

Samkvæmt framansögðu eru ekki rök til að taka til greina kærú Seðlabanka Íslands um að lækka fasteignamat fasteignarinnar Kalkofnsvegur 1 í Reykjavík, sem tók gildi þann 1/12 1988.

