

Árið 2017, 31. ágúst, var af yfirfasteignamatnefnd í máli nr. 1/2017 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með erindi, dags. 20. janúar 2017, kærði Harpa, tónlistar- og ráðstefnuhús ohf., kt. 660805-1250, ákvörðun Þjóðskrár Íslands um endurmat á fasteignamati Austurbakka 2, Reykjavík, fnr. 200-0239, fyrir árin 2011 til 2017.

Með bréfum, dags. 23. janúar 2017, óskaði yfirfasteignamatnefnd eftir umsögnum frá Reykjavíkurborg og Þjóðskrár Íslands vegna kærunnar. Með bréfi, dags. 13. febrúar 2017, barst umsögn frá Þjóðskrár Íslands. Umsögn Þjóðskrár Íslands var send kæranda og Reykjavíkurborg og þeim jafnframt gefinn kostur á að koma á framfæri við nefndina athugasemdum sínum við umsögnina. Kærandi gerði athugasemdir við umsögn Þjóðskrár Íslands með bréfi, dags. 28. febrúar 2017. Með bréfi, dags. 7. mars 2017, voru Þjóðskrár Íslands og Reykjavíkurborg kynntar athugasemdir kæranda.

Með bréfi, dags. 14. mars 2017, barst yfirfasteignamatnefnd umsögn Reykjavíkurborgar vegna kærunnar. Umsögnin var send kæranda og Þjóðskrár Íslands þann 16. mars 2017 og þeim gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum við umsögnina. Með bréfi, dags. 29. mars 2017, gerði kærandi athugasemdir við umsögn Reykjavíkurborgar. Þjóðskrár Íslands sendi frekari athugasemdir af sinni hálfu með bréfi, dags. 12. apríl 2017. Enn frekari athugasemdir bárust síðan frá kæranda þann 5. maí 2017 svo og frá Reykjavíkurborg 9. maí 2017.

Yfirfasteignamatnefnd gekk á vettvang 9. júní 2017 og skoðaði eignina í fylgd fulltrúa kæranda, Þjóðskrár Íslands og Reykjavíkurborgar þar sem þeim gafst jafnframt kostur á að tjá sig um álitaefti málsins. Í kjölfar vettvangsgöngu óskaði yfirfasteignamatnefnd eftir frekari gögnum og upplýsingum frá kæranda og Þjóðskrár Íslands. Að fengnum þeim gögnum og upplýsingum var málið tekið til úrskurðar 30. júní 2017.

I. Málavextir

Kærandi er eigandi fasteignarinnar, Hörpu, tónlistar- og ráðstefnuhúss, að Austurbakka 2, Reykjavík, fastanúmer 200-0239. Framkvæmdir við byggingu hússins hófust á árinu 2007 en voru stöðvaðar í október 2008 vegna erfiðrar fjárhagsstöðu eigenda að Eignarhaldsfélaginu Portus ehf. sem hafði tekið að sér að sjá um hönnun, byggingu og rekstur hússins. Í febrúar 2009 var ákveðið að halda áfram með byggingu hússins og var það nánast fullbyggt árið 2012. Eiginleg starfsemi hófst þó í húsinu árið 2011. Á árinu 2010 var þinglýst kvöðum á fasteignina, m.a. um að þar skuli ávallt starfrækja tónlistarhús og ráðstefnumiðstöð.

Með bréfi, dags. 24. maí 2011, tilkynnti Þjóðskrár Íslands kæranda um fasteignamat Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss, Austurbakka 2, Reykjavík, fnr. 200-0239, fyrir árið 2011. Var fasteignamatverð eignarinnar ákveðið kr. 17.014.750.000.- en þar af nam fasteignamatverð lóðar kr. 529.900.000.-. Með bréfi til Þjóðskrár Íslands, dags. 9. júní 2011, mótmælti kærandi fasteignamatinu sem allt of háu og færði fram frekari rök til stuðnings þeirri afstöðu sinni. Vísaði kærandi m.a. til greiningar PricewaterhouseCoopers hf. þar sem komist var að þeirri niðurstöðu að raunhæft mat eignarinnar gæti verið á bilinu 5,4 - 7,4 milljarðar. Kærandi krafðist nýs úrskurðar um matið þar sem tekið yrði mið af samanburði við sambærilegar eignir.

Með bréfi, 11. ágúst 2011, áréttaði Þjóðskrá Íslands fyrri niðurstöðu sína um fasteignamatsverð eignarinnar. Fram kom af hálfu Þjóðskrár Íslands að þar sem um mjög sérhæfða byggingu væri að ræða væri mat eignarinnar ákvarðað annars vegar með endurstofnverði hússins að teknu tilliti til afskrifta og hins vegar með hliðsjón af markaðs- og staðsetningaráhrifum eignarinnar. Þá væri einnig tekið tillit til þess að fasteignin væri ekki að öllu leyti fullgerð. Taldi Þjóðskrá Íslands að fasteignamat eignarinnar sem hlutfall af afskrifuðu endurstofnverði væri að öllu leyti sambærilegt við þær fasteignir sem kærandi hefði bent á til samanburðar.

Kærandi vildi ekki una fyrrgreindri ákvörðun Þjóðskrár Íslands og kærði hana til yfirfasteignamatsnefndar þann 10. nóvember 2011. Kærandi gerði kröfu um að fasteignamat eignarinnar yrði ákveðið kr. 6.800.000.000.- og vísaði m.a. til þess í rökstuðningi sínum að beita ætti svonefndri tekjuaðferð við ákvörðun á fasteignamati eignarinnar. Með úrskurði yfirfasteignamatsnefnd þann 30. maí 2012 staðfesti nefndin ákvörðun Þjóðskrár Íslands, sbr. úrskurð nefndarinnar í máli nr. 10/2011.

Kærandi höfðaði mál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur til ógildingar á úrskurðinum sem hafnaði kröfunni með dómi 12. maí 2015. Málinu var áfrýjað til Hæstaréttar Íslands og með dómi réttarins þann 25. febrúar 2016 í máli nr. 477/2015 var fallist á kröfu kæranda um að úrskurður yfirfasteignamatsnefndar frá 30. maí 2012 í máli nr. 10/2011 yrði ógiltur.

Í kjölfar fyrrnefnds dóms Hæstaréttar Íslands tók Þjóðskrá Íslands nýja ákvörðun þann 28. október 2016 um frummat fasteignamats eignarinnar fyrir árin 2011 - 2017. Fram kom í ákvörðun Þjóðskrár Íslands að fasteignamat eignarinnar væri ákvarðað með svonefndri tekjuaðferð en sú aðferð hefði verið útfærð sérstaklega fyrir ráðstefnu- og tónlistarhús þar sem búnir hefði verið til sérstakir matsflokkar fyrir tónlistar- og ráðstefnusali sem ekki hefði verið að finna í eldri tekjumatslíkönum Þjóðskrár Íslands. Var það mat Þjóðskrár Íslands að nýtt fasteignamat eignarinnar á grundvelli tekjuaðferðar fyrir árið 2017 gæfi nákvæmstu myndina af gangvirði eignarinnar og út frá því mati hefði þótt rétt að beita afturvirkum útreikningum með hliðsjón af þróun á fasteignamati fasteigna á höfuðborgarsvæðinu á árunum 2011 - 2017. Var fasteignamat eignarinnar fyrir árið 2017 ákvarðað kr. 17.756.950.000.- en þar af var lóðarmat kr. 2.201.200.000.- Fasteignamat áranna 2011 – 2016 var eins og áður sagði einnig ákvarðað að nýju og var við þá ákvörðun beitt afturvirkum útreikningum út frá fasteignamati ársins 2017. Kærandi gerði athugasemdir við fyrrgreinda ákvörðun Þjóðskrár Íslands og óskaði hinn 28. nóvember 2016 eftir endurmati á ákvörðuninni.

Með bréfi Þjóðskrár Íslands, dags. 30. desember 2016, til kæranda, var afstaða tekin til athugasemda kæranda og var það niðurstaða stjórnvaldsins að framkomnar athugasemdir kæranda gæfu ekki tilefni til breytinga á fyrri ákvörðun Þjóðskrár Íslands frá 28. október 2016 og því skyldi fyrri ákvörðun varðandi fasteignamat eignarinnar standa óbreytt. Kærandi vill ekki una niðurstöðunni og kærði hana til yfirfasteignamatsnefndar líkt og að framan greinir.

II. Sjónarmið kæranda

Kærandi gerir þá kröfu að ákvörðun Þjóðskrár Íslands frá 30. desember 2016 verði hnekkt og að sjónarmið hans um mat á fasteigninni verði tekin til greina í nýjum úrskurði yfirfasteignamatsnefndar.

Kærandi telur að rökstuðningur Þjóðskrá Íslands fyrir ákvörðun sinni um fasteignamat eignarinnar sé ófullnægjandi og að ákvörðunin sé haldin ágöllum sem felist einkum í eftirtöldum atriðum:

- a) Þjóðskrá Íslands hafi metið væntar tekjur af fasteigninni, margfaldar rauntekjur af útleigu fasteignarinnar án framlags eigenda.
- b) Þjóðskrá Íslands hafi metið væntar tekjur af bílastæðum í bílastæðahúsi eignarinnar, margfaldar rauntekjur af útleigu þeirra, en upplýsingar um rauntekjur liggi fyrir og hafi verið kynntar Þjóðskrá Íslands.
- c) Þjóðskrá Íslands hafi metið ávöxtunarkröfu á væntar leigutekjur fasteignarinnar lægri en almenna viðmiðunarávöxtunarkröfu í aðferðarfræði tekjumatsins sem hafi áhrif á matið til hækkunar.
- d) Verulegt ósamræmi sé á milli fasteignamats fasteignar kæranda samanborið við aðra ráðstefnusali í Reykjavík.

Að mati kæranda hafi Þjóðskrá Íslands ekki farið eftir lagatúlkun og leiðbeiningum Hæstaréttar Íslands í dómi réttarins frá 25. febrúar 2016 í máli nr. 477/2015 við ákvörðun sína um nýtt fasteignamat eignarinnar. Þá séu niðurstöður og forsendur fyrir ákvörðun Þjóðskrár Íslands illa rökstuddar og í andstöðu við fyrri yfirlýsingar og niðurstöður Þjóðskrár Íslands varðandi málefni fasteignarinnar.

Leiðbeiningarsjónarmið Hæstaréttar Íslands í máli nr. 477/2015.

Kærandi vísar til þess að í dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 477/2015 komi fram með skýrum hætti að skylda hvíli á Þjóðskrá Íslands að sjá til þess að allar upplýsingar sem eigi við og máli kunni að skipta, liggi fyrir áður en tekin sé ákvörðun um fasteignamat eignarinnar. Þá skuli einnig gætt að samræmi og jafnræði í lagalegu tilliti við þá úrlausn, sbr. 11. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993. Einnig hafi rétturinn bent á að varðandi fasteign kæranda liggi fyrir matsgerð dómkvaddra manna um gangverð eignarinnar sem ekki hafi verið hnekkt. Veiti matsgerðin ákveðin líkindi fyrir því að gangverð fasteignarinnar sé verulega lægra en matsverð Þjóðskrár Íslands og þannig hafi ekki verið fylgt markmiðum 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, sem sé að finna líklegt gangverð eignarinnar.

Þá bendir kærandi á að í fyrrgreindum dómi Hæstaréttar Íslands hafi verið gerð grein fyrir samanburði á matsverði fasteignarinnar við aðrar sérhæfðar eignir og hafi sá samanburður sýnt að matsverð eignarinnar sé mun hærra en matsverð sambærilegra eigna. Sé ósennilegt að aukinn byggingarkostnaður eignarinnar, s.s. vegna sérkenna hennar, skili sér að fullu í hærra markaðsverði. Þá sé í áður nefndum dómi sérstaklega tekið fram að fasteignin sé leigð út og því sé húsnæðið sambærilegt við annað skrifstofu- og verslunarhúsnæði þar sem lagt sé mat á þær tekjur, sem hafa megi af eigninni.

Hæstiréttur Íslands hafi auk þess í niðurstöðu sinni áréttað að meta eigi fasteignina sérstaklega og við það mat beri eftir föngum að líta til þess sem eignin á sameiginlegt með öðrum eignum, auk þess sem hafa verði hliðsjón af rauntekjum fasteignarinnar og þá verði einnig að horfa til þess að á henni hvíli kvöð um tiltekin afnot. Þá sé sérstaklega tekið fram í dómnum að ekki megi taka tillit til framlaga eigenda við mat á tekjum eignarinnar.

Tekjuöflunarhæfi eignarinnar.

Kærandi vísar til þess í kæru sinni að Þjóðskrá Íslands hafi við ákvörðun sína á fasteignamati eignarinnar, í október 2016, byggt á tvöfalt hærri tekjuöflunarhæfi en sem nemur þeim

rauntekjum sem verið hafa um langt skeið af leigu eignarinnar. Fyrirliggjandi upplýsingar um rauntekjur af útleigu fasteignarinnar á árunum 2011 - 2016 sýni að Þjóðskrá Íslands styðst við væntar leigutekjur af eigninni sem eru ríflega tvöfaldar þær rauntekjur sem voru af útleigu fasteignarinnar á fyrrgreindum árum. Þessi mismunur sé með öllu órökstuddur og því til viðbótar verði ekki séð að tekið hafi verið tillit til þeirra veigamiklu kvaða sem hvíla á fasteigninni og gera tekjuöflunarhæfi hennar mun minna en ella.

Í ákvörðun Þjóðskrár Íslands komi fram að heildartekjur fasteignarinnar hafi verið hafðar til hliðsjónar sem vísbending um tekjuöflunarhæfi eignarinnar. Kærandi telur að sá mikli munur sem sé á væntum leigutekjum annars vegar og rauntekjum eignarinnar hins vegar verði ekki skýrður á annan veg en þann að Þjóðskrá Íslands hafi bætt framlögum eigenda við rauntekjur af útleigu fasteignarinnar þvert á niðurstöðu dóms Hæstaréttar Íslands.

Kærandi bendir jafnframt á að ekki sé að vænta breytinga til hækkunar á leigutekjum af fasteigninni milli árana 2016 og 2017 enda sé verulegur hluti tekjuöflunarhæfis eignarinnar bundinn í leigusamningum til langs tíma, sem séu meðal þeirra kvaða sem hvíla á eigninni. Mismunur væntra tekna samkvæmt mati og rauntekna af eigninni komi því væntanlega til með að aukast verulega á árið 2017. Að mati kæranda er sérstaða fasteignarinnar og þær kvaðir sem fram koma í rekstrarsamningi hennar með þeim hætti að þær hamli nýtingu og skerði tekjuöflunarhæfi eignarinnar.

Í niðurstöðu Þjóðskrár Íslands komi fram að tekjuaðferðinni hafi í raun ekki verið beitt við ákvörðun á fasteignamati eignarinnar heldur hafi þremur nýjum rýmisflokkum verið bætt við tekjumatslíkanið, þ.e. fyrir ráðstefnusali, tónleikasali og sýningarvæði, til að ná betur utan um sérstöðu og tekjuöflunarhæfi slíkra rýma. Það veki undrun kæranda að í tekjumatslíkaninu séu tónlistar- og ráðstefnusalir taldir geta aflað fjórum sinnum meiri tekna en hefðbundið rými. Í rökstuðningi Þjóðskrár Íslands komi fram að tekjur af tónlistar- og ráðstefnusölum þurfi að standa undir ýmsum kostnaðarsömum þáttum, þ.e. að vegna stofnkostnaðar þurfi fasteignin að hafa ákveðnar tekjur. Þessar skýringar sýni að þær tekjur sem Þjóðskrá Íslands ætlar að fasteignin geti gefið af sér séu aðlagðar til að standa undir kostnaði. Þessi aðferðarfræði gangi þvert gegn megininntaki fyrrgreinds dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 477/2015 um að ekki skuli stuðst við kostnaðarmat við ákvörðun á fasteignamati eignarinnar.

Kærandi bendir á að rauntekjur af útleigu tónlistar- og ráðstefnusala í fasteigninni hafi verið um 300 milljóna króna á árinu 2015. Þjóðskrá Íslands meti hins vegar væntar leigutekjur af þessum rýmum 1.064 milljóna króna á árinu 2017 eða ríflega þrefaldar rauntekjur af sömu rýmum á árinu 2015. Þá vekur kærandi athygli á því að fasteignamat sambærilegra rýma (tónlistar- og ráðstefnusalir) í öðrum fasteignum beri aðeins brot af því fasteignamati sem þessi rými bera í fasteign kæranda. Sé sömu aðferðarfræði beitt við fasteignamat annarra sambærilegra eigna sé ljóst að leigutekjur sambærilegra rýma í öðrum fasteignum séu aðeins brot af því sem Þjóðskrá Íslands meti fyrir þessi rými í fasteign kæranda. Þannig sé ljóst að ekki hafi verið gætt að jafnræði við endurmat Hörpu samanborið við aðrar fasteignir sem metnar eru eftir sömu forsendum.

Kærandi bendir jafnframt á að sú kvöð hvíla á þeim rekstri sem fram fer í fasteigninni að ekki sé heimilt að leita ávallt hæsta verðs á markaði heldur verði að einskorða sig við tiltekna starfsemi. Ekki hafi verið tekið tillit til þess að fyrrgreind kvöð skerði tekjuöflunarmöguleika eignarinnar og þar með ætlað gangvirði hennar. Röksemdir Þjóðskrár Íslands gangi hins vegar út frá því að umrædd rými afli hærri tekna en þau raunverulega geri eða geti gert. Því sé ekki

hægt að draga aðra ályktun en þá að Þjóðskrá Íslands hafi við ákvörðun sína horft til framlaga eigenda, þrátt fyrir niðurstöðu Hæstiréttar Íslands um að slíkt skuli ekki gera.

Bílastæðahús

Kærandi bendir að kærandi eigi einungis 420 af þeim 545 bílastæðum sem eru í bílastæðahúsi Hörpu. Hin séu í eigu Bílastæðasjóðs Reykjavíkurborgar.

Vísar kærandi til þess að gögn liggi fyrir um rauntekjur af bílastæðahúsinu á árunum 2011 - 2016. Heildarleigutekjur eigenda bílastæðahússins hafi verið 58 milljónir króna á árinu 2016 og þar af hafi 44,7 milljónir króna komið í hlut kæranda. Þjóðskrá Íslands áætli hins vegar væntar leigutekjur kæranda af bílastæðahúsinu 334 milljónir króna, eða ríflega sjöfaldar leigutekjur kæranda af bílastæðunum á árinu 2016.

Ávöxtunarkrafa og undirmatssvæðisstuðull.

Kærandi bendir á að 10% ávöxtunarkrafa Þjóðskrár Íslands á væntar leigutekjur Hörpu í stað 12,3% ávöxtunarkröfu sem almennt sé stuðst við varðandi skrifstofueignir geri það að verkum að fasteignamat eignarinnar hækki verulega í samanburði við aðrar eignir.

Þjóðskrá Íslands beri að taka tillit til kvaða sem hvíla á fasteigninni. Kærandi leigi rými í skammtímaleigu sem skili ekki jafn fyrirsjáanlegum leigufjárhæðum eins og gera megí ráð fyrir í langtímaleigu. Þá sé kostnaður við skammtímaleigu alla jafnan mun meiri en þegar um langtímaleigu er að ræða. Leigutakar geti einfaldlega ekki staðið undir þeirri leigu sem gert sé ráð fyrir í útreikningum Þjóðskrár Íslands.

Kærandi telur að allir þessir þættir eigi frekar að leiða af sér hærri ávöxtunarkröfu en meðaltalskröfu og því sé óskiljanlegt hvers vegna Þjóðskrá Íslands meti ávöxtunarkröfu fasteignarinnar lægri en almennt sé miðað við í öðrum eignum jafnvel þó staðsetningarhrif séu hluti af mati ávöxtunarkröfu.

Þá vísar kærandi til þess að Þjóðskrá Íslands hafi í mati sínu ákveðið að færa fasteignina á sérstakt undirmatssvæði sem hafi hærra gildi en aðrar eignir við Reykjavíkurborg. Þannig sé búinn til nýr matssvæðisstuðull sem sé 1,43 en til samanburðar sé matssvæðisstuðull miðbæjarins 1,36 og 1,1 fyrir fasteignir við Reykjavíkurborg. Þessi ákvörðun sé rökstudd með því að til standi að mynda nýtt matssvæði í kringum Hörpu þar sem fyrirhuguð sé mikil uppbygging í framtíðinni. Með þessu sé ætlað gangvirði eignarinnar hækkað verulega auk þess sem áhrifin af nýjum undirmatssvæðisstuðli séu afturvirk til ársins 2011 þar sem fasteignamat ársins 2017 sé notað til grundvallar fasteignamati árána 2011 - 2016.

Samanburður á fasteignamati Hörpu og sambærilegra eigna.

Kærandi gagnrýnir að Þjóðskrá Íslands skuli ekki hafa tilgreint í röksemdum fyrir forsendum og niðurstöðum ákvörðunar sinnar um fasteignarmat Hörpu, til hvaða eigna hafi verið horft varðandi gangvirði sambærilegra eigna. Kærandi hafi bent á að ráðstefnusalur á Grand Hótel og Reykjavík Hilton Nordica hafi sérgreint fasteignamat og þá hafi kærandi afhent Þjóðskrá Íslands upplýsingar um leiguverð ráðstefnusala í Hörpu svo og í fyrrgreindum hótelum.

Þegar fermetraverð fasteignamats Hörpu sé borið saman við fermetraverð fasteignamats ráðstefnusala á Grand Hótel og Reykjavík Hilton Nordica megí sjá að fermetraverð Hörpu sé um það bil þrefalt hærra en fyrrgreindra eigna. Þegar væntar leigutekjur séu greindar niður á einstök rými innan Hörpu sést að fermetraverð tónlistar- og ráðstefnusala fasteignarinnar sé

mun herra en meðaltal eignarinnar í heild enda séu væntar leigutekjur þessara rýma áætlaðar fjórum sinnum grunnleiga eignarinnar.

Að mati kæranda felur hin nýja aðferðarfræði Þjóðskrár Íslands varðandi mat á tónlistar- og ráðstefnusölum í sér mun hærri væntar leigutekjur fyrir þessi rými og þar með mun herra gangverð en eldri aðferðarfræði gerði ráð fyrir. Ekki séu þó sjáanleg merki þess að fasteignamat fyrrgreindra samanburðareigna hafi hækkað verulega milli ára við ákvörðun fasteignamats ársins 2017 þegar taka átti nýja aðferðarfræði í notkun. Ekki verði heldur séð að jafnræðis hafi verið gætt við fasteignamat þessara eigna annars vegar og Hörpu hins vegar í fasteignamati ársins 2017.

Afturvirkni

Kærandi telur að þeim matsstuðlum sem Þjóðskrá Íslands hafi beitt við ákvörðun fasteignamats fyrir tónlistar- og ráðstefnusali Hörpu verði ekki beitt afturvirk mörk ár aftur í tímann. Óháð framtíðargildi hinnar kærðu ákvörðunar þá sé ljóst að hún geti ekki gilt afturvirk. Gera verði ríkar kröfur til lagaheimildar varðandi ákvarðanir sem lúta að skattlagningu og í slíkum tilvikum er heldur ekki heimilt að beita íþyngjandi vinnureglum eða lögum afturvirk.

Kærandi bendir á að fasteignamat Hörpu fyrir árið 2017 hafi verið notað sem grunnur að fasteignamati eignarinnar fyrir árin 2011 - 2016. Sú ákvörðun Þjóðskrár Íslands að beita nýjum, sérstökum og afar íþyngjandi margföldunarstuðli við mat á tónlistar- og ráðstefnusölum eignarinnar sé látin gilda alveg óskert allt frá árinu 2011. Þá hafi þessi stuðull ekki verið til heldur hafi verið tekið mið af rauntekjum eða möguleikum á þeim þegar aðrar eignir voru metnar með tekjuaðferð á þessum árum.

Í dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 477/2015 segi að gæta skuli jafnræðis við ákvörðun fasteignamats. Í því felst m.a. að mati kæranda að beita eigi sambærilegum viðmiðunum fyrir liðin ár og hafi gilt um aðrar sambærilegar eignir á þeim sömu árum. Augljóst sé að ákvarðanir um fasteignamat sambærilegra eigna verða ekki teknar upp að nýju. Ekkert jafnræði felist í því að fasteignamat Hörpu sé ákvarðað út frá öðrum forsendum en gert hafi verið varðandi sambærilegar fasteignir á sama tímabili enda virðist beiting nýju matsstuðlanna leiða til þess að fasteignamat á tónlistar- og ráðstefnusölum Hörpu verði allt að fjórfalt herra en tónlistar- og ráðstefnusalir áðurnefndra viðmiðunareigna. Kærandi telur slíka niðurstöðu fráleita og í andstöðu við þá aðferðarfræði sem upphaflega var boðuð af Þjóðskrá Íslands, þ.e. að beita fjöldamatsaðferðum frá og með árinu 2015 en öðrum aðferðum fyrir hin fyrri ár þegar sú aðferð hafi ekki verið komin í gagn. Nú hafi Þjóðskrá Íslands ákveðið að velja þungbærasta úrræðið fyrir kæranda og gangi auk þess þvert gegn boðuðum forsendum. Þetta atriði leiði eitt og sér til þess að ógilda beri ákvörðun Þjóðskrár Íslands en verði ekki á það fallist er þess krafist að ákvörðuninni verði ekki beitt afturvirk.

Kærandi telur jafnframt að mögulega hafi Þjóðskrá Íslands verið vanhæf til að ákvarða fasteignamat eignarinnar á nýjan leik eftir dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 477/2015. Vísar kærandi í því sambandi m.a. til þess að Þjóðskrá Íslands hafi tekið virkan þátt í fyrrgreindu dómsmáli og gefið þar yfirlýsingar sem síðar hafi komið í ljós að stóðust ekki.

Kærandi gerir einnig athugasemdir við að Þjóðskrár Íslands skuli hafa beitt sértækum forsendum við ákvörðun á fasteignamati eignarinnar. Þessar sértæku forsendur leiði til margfalt herra fasteignamats en verið hefði ef sömu forsendum hefði verið beitt við tekjuaðferðina og gert hefur verið fram til þessa.

Kærandi gerir kröfu um að yfirfasteignamatsnefnd taki fasteignamat eignarinnar í heild sinni til endurskoðunar samkvæmt leiðbeiningum Hæstaréttar Íslands og ákvarði fasteignamatið án tillits til nýrra og órókstuddra viðmiðunarstuðla og með hliðsjón af raungögnum um rekstur Hörpu og með samiburði við aðrar sambærilegar fasteignir. Til vara er þess krafist að ákvörðun Þjóðskrár Íslands verði ómerkt með hliðsjón af framangreindum annmörkum á ákvörðuninni og málinu vísað til Þjóðskrár Íslands til nýrrar ákvörðunar.

III. Sjónarmið Þjóðskrár Íslands.

Í umsögn Þjóðskrár Íslands, dags. 13. febrúar 2017, er m.a. vísað til þess að Hæstiréttur Íslands hafi í dómi sínum frá 25. febrúar 2016 í máli nr. 477/2015 komist að þeirri niðurstöðu að svokölluð tekjuaðferð væri betur til þess fallin að fylgja því markmiði 27. gr. laga nr. 6/2001 við ákvöðrun matsverðs fasteignarinnar en sú matsaðferð sem grundvallast á afskrifuðu endurstofnverði

Þjóðskrá Íslands tekur fram að sérstaklega hafi verið tilgreint í frummatsákvörðun frá 28. október 2016 hvaða leiðbeiningarsjónarmið megi finna í dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 477/2015 og hvernig þær leiðbeiningar hafi haft áhrif á nýtt fasteignamat fasteignar kæranda í kjölfar ógildingar á eldra mati. Þjóðskrá Íslands lítur svo á að þau leiðbeiningarsjónarmið sem fram koma í fyrrgreindum dómi Hæstaréttar hafi að öllu leyti verið höfð til hliðsjónar við ákvörðun Þjóðskrár Íslands á nýju fasteignamati fyrir fasteignina.

Forsendur tekjuaðferðar við gerð fasteignamats Austurbakka 2 (Hörpu).

Þjóðskrá Íslands bendir á að fasteigninni sé skipt upp í rými í samræmi við almennar tekjumatsaðferðir og þau rými séu síðan tekjumetin samkvæmt hefðbundinni aðferðarfræði tekjumats. Sama aðferðarfræði sé notuð við gerð tekjumats annarra eigna og því sé gætt jafnræðis við mat á fasteign kæranda og öðrum eignum sem metnar eru með sömu aðferð. Þá er bent á að rekstrartekjur einstakra fasteigna myndi ekki grunnbreytu í fasteignamati og því geti atvinnuhúsnaði sem standi autt eða sé ekki í notkun haft sama fasteignamat og sambærilegt atvinnuhúsnaði sem sé leigt til langs tíma með ábatasömum leigusamningi.

Í margnefndum dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 477/2015 hafi hins vegar verið sérstaklega tilgreint að taka ætti tillit til tekna Hörpu við ákvörðun á fasteignamati eignarinnar og vísaði rétturinn í því sambandi til bréfs Þjóðskrár Íslands til yfirfasteignamatsnefndar, dags. 31. janúar 2012, þar sem vísað hafi verið til þess að eigendur eignarinnar hafi veitt Þjóðskrár Íslands upplýsingar úr leigusamningum sínum. Þjóðskrá Íslands bendir á að þessar upplýsingar úr leigusamningum eignarinnar hafi verið nýttar í grunn fyrir fasteignamati eignarinnar á grundvelli tekjuaðferðarinnar. Þessar upplýsingar hafi átt þátt í því að gera matið nákvæmara. Þannig hafi verið tekið mið af leiðbeiningum Hæstaréttar Íslands um að taka bæri mið af leigutekjum fasteignarinnar við gerð nýs fasteignamats. Heildartekjur af fasteigninni hafi verið hafðar til hliðsjónar sem vísbending um tekjuöflunarhæfi eignarinnar og hafi þær upplýsingar stutt núverandi fasteignamat. Í samræmi við leiðbeiningarsjónarmið Hæstaréttar Íslands hafi að engu leyti verið litið til framlags eigenda eignarinnar sem tekna.

Gerð nýrra matsflokka og matsstuðlar þeirra.

Þjóðskrá Íslands felst á það að tekjuöflunarstuðull fyrir salarrými í fasteign kæranda sé hár, en hafa verði í huga að matsstuðlum í matsjöfnu tekjuaðferðar sé ætlað að gefa gangvirði eigna. Þegar sömu matsformúlu og matsstuðli sé beitt verði niðurstaða fasteignamatsins lýsandi fyrir

Líklegt gangvirði viðkomandi eigna. Sé tekið tillit til staðsetningar sést að fasteign kæranda sé ávallt lægra metin en aðrar samanburðareignir sökum þess hversu mikið sé af ómetnu rými í fasteigninni.

Bílastæðahús

Þjóðskrá Íslands ítrekar að fasteignamat eigi að endurspegla gangvirði eigna samkvæmt lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Við mat á bílastæðahúsinu hafi m.a. verið tekið mið af nýlegum sölusamningum varðandi sölu bílastæða á svæðinu, þ.á m. sölu á um 100 bílastæðum í bílastæðahúsi Hörpu á árinu 2010.

Ávöxtunarkrafa og undirmatssvæðisstuðull.

Þjóðskrá Íslands tekur fram að 12,24% viðmiðunarávöxtunarkrafa hafi á sínum tíma verið sett fram til einföldunar en væri hún notuð til að meta leiguverð í tilviki fasteignar kæranda gæfi hún ranga mynd af gangvirði eignarinnar og því hefði verið ákveðið að miða við 10% ávöxtunarkröfu sem gæfi mun raunsærri mynd af væntum leigutekjum fasteignarinnar. Væri fasteignamat eignarinnar hins vegar margfaldað með ávöxtunarkröfu fasteignafélaga á markaði, sem sé um 8%, þá væru væntar leigutekjur fasteignarinnar lægri en fasteignamatið það sama.

Bent er á að mismunandi eignir hafi mismunandi heildarmatssvæðisstuðla. Fasteign kæranda sé til dæmis með lægri heildarmatssvæðisstuðul (1,43) en verslanir (1,53) og iðnaðarhúsnæði (1,63) í miðbænum og mun lægri heildarmatssvæðisstuðul en Smáralind (2,16) og Kringlan (2,75).

Samanburður á fasteignamati fasteignar kæranda og sambærilegra eigna.

Þjóðskrá Íslands tekur fram að fyrir dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 477/2015 hafi verið samræmi milli matsaðferða varðandi fasteign kæranda og annarra „sambærilegra“ eigna, þ.e. slíkar eignir hafi verið metnar með matsaðferð sem kallast markaðsleiðrétt kostnaðarmat. Tekjaaðferðinni hafi ekki áður verið beitt fyrir tónlistar- og ráðstefnuhús en stefnt sé að því að beita þeirri aðferð varðandi fasteignamat á öðrum sambærilegum fasteignum í náinni framtíð. Því sé ljóst að þær samanburðareignir sem kærandi vísar til í kæru sinni kunni að sæta verulegri breytingu fasteignamats og því sé ótímabært að bera núverandi fasteignamat þeirra saman við fasteignarmat fasteignar kæranda.

Þá verði varðandi fermetraverð fasteignamats Hörpu að hafa í huga matsverð bílastæðahúss sem innihaldi 420 bílastæði. Stærð bílakjallarans, eða rúmlega 12.767 m², sé ekki inni í birtri fermetratölu fasteignarinnar.

Þjóðskrá Íslands vísar alfarið á bug matsgerðum einkaaðila á verðmæti fasteignarinnar sem kærandi byggir á, þar sem slík mót reikni rekstrarvirði en ekki gangvirði eignarinnar í skilningi laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna.

Afturvirkni

Þjóðskrá Íslands tekur fram að í kjölfar dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 477/2015 hafi verið ljóst að ekki skyldi beitt hefðbundnum matsaðferðum um markaðsleiðrétt kostnaðarmat við fasteignamat á fasteign kæranda. Þar sem engin önnur matsaðferð hafi getað nálgast mat á gangvirði fasteignarinnar á nákvæman hátt hafi þurft að þróa tekjaaðferð fyrir salarrými

eignarinnar svo að nægilega nákvæmt mat gæti fengist samkvæmt almennri aðferðarfræði. Eldri fjöldamatsaðferðir vegna ósambærilegra fasteigna hafi ekki verið nothæfar sem grundvöllur fyrir fasteignamat eignarinnar fyrir árin 2011 - 2017. Með hliðsjón af niðurstöðu Hæstaréttar Íslands hafi Þjóðskrá Íslands borið að reikna fasteignamat eignarinnar allt aftur til ársins 2011 og hafi hinni nýju aðferð verið beitt afturvirkkt við það mat í samræmi við niðurstöðu Hæstaréttar.

Af hálfu Þjóðskrár Íslands er bent á að sé sömu forsendum beitt á mat dómkvaddra matsmanna frá árinu 2013 á verðmæti fasteignarinnar og notaðar voru við afturvirkkan útreikning á fasteignamati eignarinnar af hálfu Þjóðskrár Íslands fyrir árin 2011 - 2017 megi sjá að fasteignamat árána 2011 til 2015 sé mjög nálægt mati hinna dómkvöddu matsmanna. Vegna mikillar hækkunar á fasteignaverði á árunum 2016 og 2017 skeri þau ár sig nokkuð úr. Fasteign kæranda sé ekki undanþegin hækkunum á fasteignamarkaði og fasteignamat hennar hækki því í samræmi við slíkar hækkunir líkt og allt annað atvinnuhúsnæði og fasteignir í tekjuaðferð. Þegar verið sé að fjalla um mat hinna dómkvöddu matsmanna verði að hafa til hliðsjónar þá miklu verðhækkun sem verið hefur á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu á árunum 2011 - 2017.

Í dómi sínum í máli nr. 477/2015 hafi Hæstiréttur Íslands ekki tekið sérstaka afstöðu til fjárhæðar matsins. Þó hafi rétturinn talið að svo mikill munur hafi verið á hinu dómkvadda mati og fasteignamati Þjóðskrár Íslands að ógilda yrði ákvörðun um fasteignamat og virðist sem þetta hafi verið meginástæðan fyrir ógildingu matsins. Sé hins vegar litið til samanburðar á verðþróun á dómkvadda matinu og núverandi fasteignamati telur Þjóðskrá Íslands að töluvert samræmi sé milli þessarar tveggja mata.

Þjóðskrá Íslands telur að þau sjónarmið sem hafi komið fram í dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 477/2015 hafi að öllu leyti verið höfð til hliðsjónar við ákvörðun á nýju fasteignamati fasteignar kæranda. Niðurstæða nýs fasteignamats í árslok 2016 hafi falið í sér nánast helmingslækkun á fasteignamati eignarinnar árið 2011 sem síðan hafi hækkað vegna markaðsaðstæðna líkt og aðrar atvinnueignir þar sem tekjuaðferð hafi verið beitt. Við gerð matsins hafi sérstaklega verið tekið tillit til eiginleika fasteignarinnar og þeirra kvaða sem á henni hvíla. Þjóðskrá Íslands sé skylt við gerð fasteignamats að samræma aðferðir sínar og gæta jafnræðis þar sem sambærilegar matsaðferðir séu notaðar um sambærilegar fasteignir. Ekki sé ótakmarkað svigrúm til að meta eiginleika fasteignarinnar til óhóflegrar lækkunar á fasteignamati vegna fyrrgreindra sjónarmiða um samræmi og jafnræði í mati.

Þjóðskrá Íslands telur að tilefni málareksturs kæranda séu háar álögur fasteignaskatts sem miðast við fasteignamat eignarinnar. Bent er á að í 10. tl. 26. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, komi fram að ráðherra geti í reglugerð undanþegið ákveðnar fasteignir eða tegundir fasteignamati og þá sé að finna í 2. mgr. 5. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga, heimildir til handa sveitarfélögum til að lækka álögur fasteignaskatts með styrkjum, s.s. vegna fasteigna sem nýttur eru fyrir menningar-, íþrótt-, æskulýðs- og tómstundastarfsemi og mannúðarstörf. Það sé ljóst að löggjafinn gerir ráð fyrir því að ákveðnar eignir sem nýttar eru fyrir tilgreinda starfsemi beri engan eða lægri fasteignaskatt en aðrar eignir. Við lögskýringu á lögbundnum matsskyldum Þjóðskrár Íslands verður að hafa hliðsjón af fyrrgreindum undanþágum, því enginn tilgangur væri með lagasetningu slíkra undanþáguákvæða ef hægt væri að beita hefðbundnum matsaðferðum til mikillar eða fullrar lækkunar á fasteignamati á einstökum fasteignum.

IV. Athugasemdir kæranda við umsögn Þjóðskrár Íslands.

Í bréfi kæranda, dags. 28. febrúar 2017, kom kærandi á framfæri athugasemdum sínum við umsögn Þjóðskrár Íslands frá 13. febrúar 2017. Þar setur kærandi fram þá kröfugerð að ákvörðun Þjóðskrár Íslands frá 30. desember 2016 verði felld úr gildi og að mat fasteignar kæranda verði ákveðið kr. 7.733.712.747.- fyrir árið 2017, kr. 6.593.469.256.- fyrir árið 2016, kr. 5.701.130.349.- fyrir árið 2015, kr. 5.453.247.542.- fyrir árið 2014, kr. 5.205.386.511.- fyrir árið 2013, kr. 4.957.503.704.- fyrir árið 2012 og kr. 4.090.752.278.- fyrir árið 2011.

Kærandi kveðst setja fram tölulega kröfugerð í ljósi þess að yfirfasteignamatsnefnd eigi ekki annarra kosta vöð en að hnekkja mati Þjóðskrár Íslands og virða að vettugi þá liði í matinu þar sem ákveðin rými fasteignarinnar séu metin með áður óþekktum hætti. Meta þurfi tónlistar- og ráðstefnusali fasteignarinnar að nýju og lagfæra þær forsendur sem geri stöðu fasteignarinnar verri en þeirra sem séu í sambærilegri stöðu. Kærandi telur að allar forsendur liggja fyrir þannig að yfirfasteignamatsnefnd geti tekið nýja ákvörðun sem verði rétt og málefnaleg en að ótækt sé að vísa málinu aftur til Þjóðskrár Íslands til ákvörðunar í þriðja sinn.

Kærandi gerir ekki athugasemdir við skiptingu fasteignarinnar í rýmisflokka, heldur varði athugasemdir hans annars vegar fjórföldun á matsvirði tónlistar- og ráðstefnuhluta fasteignarinnar samanborið við hefðbundið atvinnuhúsnæði og hins vegar að sérstöku undirmatssvæði fyrir eignina og að hún hafi verið metin eftirá út frá þeim forsendum.

Fjórfaldur matsflokkur.

Kærandi vísar til þess að Þjóðskrár Íslands geri ráð fyrir tæpum 213 milljónum króna í leigutekjur á ári vegna 4.784 m² skrifstofurýmis í húsnæðinu sem jafngildi um 3.700 kr./m² á mánuði. Síðan sé reiknað með að verslunarrýmið í fasteigninni beri 6% hærri leigu eða 72 milljónum króna vegna þeirra 1.557 m² sem flokkaðir eru sem verslunarrými í eigninni. Önnur rými séu reiknuð út frá þessum grunnforsendum. Öðru máli gegni hins vegar um þau rými sem skilgreind eru sem tónlistar- og ráðstefnusalir, því þar sé fermetraverðið fyrir vænta leigu fjórfaldað og fari upp í tæpar 15.000 kr./m² á mánuði. Þetta hafi þau áhrif að fasteignamat ráðstefnusala verði 5,6 milljarðar króna í stað þeirra 1,4 milljarða sem grunnverðið hefði annars gefið. Matið á tónleikasölunum verði 4,6 milljarðar í stað eins milljarðs. Þessi mismunur, upp á um röska sjö milljarða króna, sé fólgin í áðurnefndri fjórföldun. Að mati kæranda hefur það á engan hátt verið rökstutt af hálfu Þjóðskrár Íslands hvers vegna þessi rými eigi að getað skilað fjórfalt hærri leigu en skrifstofu- og verslunarhúsnæði á besta stað í borginni.

Þar sem fasteign kæranda sé eina eignin þar sem fyrrgreindri aðferðarferði sé beitt varðandi tónlistar- og ráðstefnusali hefði að mati kæranda verið mun eðlilegra að líta til rauntekna af fyrrgreindum rýmum enda hafi kærandi lagt fram upplýsingar í þeim efnunum. Kærandi kveðst hafa lagt á það áherslu að Þjóðskrár Íslands legði fram gögn og/eða upplýsingar um leiguverð á öðrum tónlistar- og ráðstefnusölum til stuðnings útreikningum sínum. Engin slík gögn hafi hins vegar verið lögð fram og því sé ákvörðun Þjóðskrár Íslands, sem sé verulega íþyngjandi í garð kæranda, með öllu órökstudd.

Kærandi bendir jafnframt á að þessi nýja aðferðarfræði Þjóðskrár Íslands við mat á tónlistar- og ráðstefnusölum, sé síðan notuð sem grunnur að fasteignamati árána 2011 – 2016. Upplýst hafi verið af Þjóðskrár Íslands að þessum forsendum verði beitt á önnur sambærileg hús/rými í fasteignamati næsta árs og þá muni fasteignamat viðkomandi eigna hækka mikið, en ekki sé

mögulegt að beita því afturvirk á þær eignir. Kærandi telur samkvæmt framansögðu augljóst að hvorki sé jafnræði né samræmi milli fasteignamats Hörpu annars vegar og annarra sambærilegra fasteigna hins vegar á árununum 2011 – 2017 burtséð frá því hvað síðar kunní að verða.

Nýir undirmatssvæðisstuðlar.

Kærandi vekur athygli á því að Þjóðskrá Íslands hafi ákveðið að búa til sérstakt undirmatssvæði fyrir fasteign kæranda og vísi í því sambandi til þess að fleiri eignir muni í framtíðinni rísa á þessu svæði. Þessi ákvörðun Þjóðskrár Íslands hefur þau áhrif að fasteignamat eignarinnar hækkar um 30% frá því sem það hefði annars verið ef ekki hefði verið stofnað þetta sérstaka undirmatssvæði. Um sé að ræða íþyngjandi ákvörðun sem sé án fullnægjandi rökstuðnings auk þess sem ákvörðunin sé afturvirk. Þetta sérstaka undirmatssvæði nái aðeins til fasteignar kæranda þar sem engar aðrar fasteignir hafi risið á svæðinu.

Þjóðskrá Íslands hafi í rökstuðningi sínum fyrir fyrrgreindu undirmatssvæði vísað til fyrirhugaðra uppbyggingar í nágrenni við fasteign kæranda og að byggingar sem muni rísa í framtíðinni á svæðinu komi til með að tilheyra sama undirmatssvæði. Kærandi bendir á að sú töl sem hafi orðið á uppbyggingu á þessu svæði hafi dregið úr tekjumöguleikum fasteignarinnar, en reiknað sé með að fyrirhuguð hótélbygging á svæðinu komi til með að hafa jákvæð áhrif á tekjumöguleika eignarinnar. Allt frá byggingu fasteignarinnar og fram til dagsins í dag sé fasteignin hins vegar án tengingar við miðbæinn. Mögulega kunní svæðið að verða verðmeira í framtíðinni en fráleitt sé að nota þau rök að áform um framtíðaruppbyggingu á svæðinu eigi að hafa afturvirk áhrif til hækkunar á fasteignamati eignarinnar.

Kærandi telur þá ákvörðun Þjóðskrár Íslands að færa fasteign kæranda, eitt húsa, á sérstakt undirmatssvæði vera matskennda þar sem engar upplýsingar hafi legið fyrir um gangverð eigna á svæðinu, né upplýsingar um að leiguverð í fasteigninni sé miklu hærra en á nærliggjandi svæðum.

Kærandi bendir á að þær upplýsingar sem Þjóðskrá Íslands hafi lagt fram um nýleg fasteignaviðskipti á markaði varði ekki tónlistar- og ráðstefnuhús heldur hótélbyggingar sem ekki hafa ráðstefnusali og því verði ekki vísað til þessara viðskipta til stuðnings ákvörðunar Þjóðskrár Íslands. Þá telur kærandi að rökstuðningi Þjóðskrár Íslands um væntar leigutekjur tónlistar- og ráðstefnusala sé verulega ábótavant. Kærandi bendir jafnframt á að samanburður á fermetraverði fasteignamats tónlistar- og ráðstefnusala í Hörpu sé 495-1319% hærra en í sambærilegum rýmum í Salnum í Kópavogi, Grand hótél eða Hilton Hotel Nordica, sem sé langt um meiri munur en sé á raunverulegu útleiguverði salanna.

Kærandi tekur fram að fasteignamat hafi þann aðaltilgang að vera gjaldstofn fasteignaskatts og í slíkum tilvikum eigi gjaldandinn að njóta vafans ef einhver er. Ekki sé hægt að nota órökstuddar forsendur til að taka einn gjaldanda út úr og reikna honum margfalt hærri skattstofn en öðrum sem eins sé ástatt um. Samanburður sýni að gjaldstofn fasteignar kæranda sé ekki í neinu samhengi við gjaldstofn sambærilegra eigna. Þó það sé ætlun Þjóðskrár Íslands að styðjast seinna meira við nýja aðferðarfræði við mat á sambærilegum eignum geti slík aðferðarfræði, sem leiði til mikillar hækkunar gjaldstofns, ekki átt við fasteign kæranda á árunum 2011- 2017 þar sem slíkt feli í sér augljóst brot á jafnræði gjaldenda.

V. Sjónarmið Reykjavíkurborgar.

Í umsögn Reykjavíkurborgar, dags. 14. mars 2017, kemur fram sú afstaða sveitarfélagsins að ekki sé tilefni til að hrófla við ákvörðun Þjóðskrár Íslands varðandi fasteignamat Austurbakka 2, fastanúmer 200-0239. Vísar Reykjavíkurborg til þess að ekki verði annað séð en að Þjóðskrár Íslands hafi við fyrrgreinda ákvörðun sína fylgt í öllum meginatriðum þeim sjónarmiðum og leiðbeiningum er fram koma í dómi Hæstaréttar Íslands frá 25. febrúar 2016 í máli nr. 477/2015.

Ákvörðun Þjóðskrár Íslands um nýtt fasteignamat fyrir eignina byggir á tekjuaðferð, í stað kostnaðaraðferðar eins og áður hafði verið gert. Einstök rými fasteignarinnar að undanskildum tónlistar- og ráðstefnusölum, sýningarsvæðum og bílastæðahúsi séu metin á sama hátt og sambærileg rými í skrifstofuhúsnæði, þar sem stuðst sé við sambærilegt tekjumatslíkan. Hins vegar hafi verið unnið sérstakt tekjumatslíkan vegna þeirra rýma sem flokkast með tónlistar- og ráðstefnusölum og sýningarsvæðum, þar sem tekið hafi verið mið af eðli slíks húsnæðis samanborið við skrifstofuhúsnæði. Þá hafi verið upplýst að tekjumatslíkanið vegna þessara sérstöku rýma byggir m.a. á upplýsingum um rekstrartekjur fasteignar kæranda, upplýsingum um leiguverð á rýmum í sams konar rekstri, upplýsingum úr opinberum verðlistum tónlistar- og ráðstefnuhúsa svo og samanburði við leigutekjur af annars konar starfsemi á sama svæði. Byggt sé á sömu ávöxtunarkröfu og gert sé með sambærilegar eignir á sama svæði og þá taki matssvæðisstuðull eignarinnar sérstaklega mið af staðsetningu Hörpu umfram aðra staðsetningar við Reykjavíkurborg. Þá komi fram með skýrum hætti af hálfu Þjóðskrár Íslands að tekið sé tillit til þeirra þinglýstu kvaða sem séu á eigninni og þá sé við matið ekki litið til framlaga eigenda til reksturs fasteignarinnar.

Reykjavíkurborg er í veigamiklum atriðum ósammála sjónarmiðum kæranda í málinu og telur jafnframt að röksemdir kæranda samrýmist margar hverjar ekki eðli fasteignamats samkvæmt lögum. Vísað er til þess að ráða megi af málalíbúnaði kæranda að hann telji að rauntekjur hans af fasteigninni eigi að vera útgangspunktur hins nýja fasteignamats. Þessu er Reykjavíkurborg ósammála og bendir á að með hliðsjón af forsendum dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 477/2015 verði ekki séð að megináherslan skuli hvíla á rauntekjum eignarinnar heldur skuli þvert á móti, eftir því sem kostur er, beitt sömu reglum og sjónarmiðum við tekjuvirðingu fasteignarinnar og annarra eigna þar sem fasteignamat sé ákveðið með tekjuaðferð, en að hafa skuli hliðsjón af rauntekjum eignarinnar.

Af hálfu Reykjavíkurborgar er vísað til þess að í rökstuðningi Þjóðskrár Íslands fyrir ákvörðun sinni hafi komið fram að við mat á bílastæðum hafi verið tekið mið af markaðsverði bílastæða, þ.á m. í bílastæðahúsi Hörpu. Þannig hafi legið fyrir gögn um gangvirði bílastæða sem rétt og skylt hafi verið að taka tillit til við fyrrgreinda ákvörðun í samræmi við áskilnað 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna.

Að mati Reykjavíkurborgar sé það í samræmi við leiðsögn Hæstaréttar Íslands að taka sérstaklega mið af staðsetningu fasteignarinnar umfram aðrar staðsetningar við Reykjavíkurborg, og því eðlilegt að matssvæðisstuðull eignarinnar sé nokkru hærrí en almennt er varðandi svæðið við Reykjavíkurborg.

Reykjavíkurborg mótmælir því að fasteignamat fasteignar kæranda standist ekki samanburð við sambærilegar eignir. Vakin er athygli á því að samanburður kæranda taki mið af ólíkum matsaðferðum, þar sem kærandi sé að bera fasteignamat eignarinnar saman við fasteignamat eigna sem hafi verið metnar samkvæmt markaðsleiðréttu kostnaðarmati en ekki samkvæmt tekjuaðferð. Þannig sé ekki til að dreifa eldri fasteignamötum vegna sambærilegra eigna þar

sem núverandi matsforsendum hafi verið beitt. Á hinn bóginn megi sjá af gögnum að væri stuðst við tekjuaðferð í tilviki samanburðareigna eftir áþekkri aðferðarfræði og liggi til grundvallar nýju fasteignamati fasteignar kæranda, þá sé fasteignamat eignarinnar afar hagstætt í samanburði við aðrar eignir, þvert á það sem ætla má af málartilbúnaði kæranda.

Reykjavíkurborg mótmælir sjónarmiðum kæranda um afturvirkni. Ekki verði horft framhjá því að af dómi Hæstaréttar Íslands megi ráða að fyrri mót eignarinnar hafi verið án lagastoðar. Að því gættu að hin nýju fasteignamöt árána 2011 – 2017 séu í samræmi við þær kröfur sem leiða má af lögum nr. 6/2001 og svo sem byggt sé á, þá verði eðli málsins samkvæmt að beita þeim allt frá árinu 2011. Málartilbúnaður með vísan til jafnræðissjónarmiða standist ekki. Ef hið nýja fasteignamat, þ.m.t. sú aðferðarfræði sem hafi verið lögð til grundvallar matinu, sé í samræmi við áskilnað laga nr. 6/2001, þá gildi það mat óháð mati annarra eigna og leiði ekki til þess að fasteignamat annarra eigna sé ólöglegt.

Af hálfu Reykjavíkurborgar er einnig mótmælt sjónarmiðum kæranda um meint vanhæfi Þjóðskrár Íslands til töku nýrrar ákvörðunar. Það að fyrri fasteignamat Þjóðskrár Íslands, sem staðfest hafi verið af yfirfasteignamatsnefnd, hafi verið ógilt leiði ekki að lögum til þess að stjórnvaldið sé vanhæft í skilningi laga til að ákvarða nýtt fasteignamat. Þá sé ekki tilefni til að ætla að annarlegir hagsmunir búi að baki hinu nýja fasteignamati þannig að ástæða sé til að efast um hæfi Þjóðskrár Íslands.

VI. Athugasemdir kæranda við umsögn Reykjavíkurborgar.

Með bréfi, dags. 29. mars 2017, gerði kærandi athugasemdir við umsögn Reykjavíkurborgar. Kærandi bendir á að ekki sé ágreiningur um að fasteign kæranda skuli metin á grundvelli tekjuaðferðar. Meginágreiningsefni málsins snúi annars vegar að þeirri ákvörðun Þjóðskrár Íslands að búa til nýja matsflokka fyrir tónlistar- og ráðstefnusali sem leiði til fjórföldunar á verðgildi þessara rýma samanborið við atvinnurekstrareignir á bestu stöðum í Reykjavík en ekki sé miðað við raunverulegar forsendur um tekjuöflunarhæfi þessara rýma né gætt að jafnræði samanborið við aðrar sambærilegar fasteignir. Hins vegar snúi ágreiningsefni málsins að þeirri ákvörðun Þjóðskrár Íslands að búa til nýjan undirmatssvæðisstuðul sem taki einungis til fasteignar kæranda.

Kærandi telur að samanburður Þjóðskrár Íslands á fasteignamati annarra eigna ef þær væru staðsettar á sama matssvæði og undirmatssvæði og fasteign kæranda sé á engan hátt til þess fallin að rökstyðja ákvörðun um sérstakt undirmatssvæði fyrir fasteign kæranda sem hækki fasteignamat eignarinnar um 30% eða 4,1 milljarða króna.

Kærandi er ósammála þeirri túlkun sveitarfélagsins að í dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 477/2015 hafi falist leiðbeiningar um að rétt væri að útbúa nýtt tekjumatslíkan en kveðst hins vegar sammála sveitarfélaginu um að í fyrrgreindum dómi hafi komið fram að við gerð nýs fasteignamats fyrir eignina skuli gætt jafnræðis gagnvart sambærilegum eignum. Sé fasteignamat ráðstefnuhluta tveggja hótela, sem eru í samkeppni við fasteign kæranda um útleigu ráðstefnu- og fundarsala, borið saman við fasteignamat tónlistar- og ráðstefnusala Hörpu megi sjá að fasteignamat tónlistar- og ráðstefnusala eignarinnar árið 2017 sé allt að 1111% herra en fasteignamat ráðstefnusala þessara tveggja hótela. Þetta sé staðreynd þrátt fyrir að verðlagning sala í húsunum sé ekki svo frábrugðin og að salirnir séu allir í samkeppni um útleigu til sömu aðila. Að mati kæranda felst í þessu skýrt brot á jafnræði.

Kærandi telur að ekki verði byggt á þeim rökstuðningi Þjóðskrár Íslands að stjórnvaldinu hafi ekki verið falið að endurmeta samanburðareignirnar en að líklegt sé að fasteignamat þessara

eigna komi til með að hækka verulega þegar nýrri aðferðarfræði við mat á tónlistar- og ráðstefnusölum verði beitt á þessar eignir. Að mati kæranda hafa upplýsingar um vænt gangvirði viðkomandi samanburðareigna ekki verið nýttar við nýtt fasteignamat á fasteign kæranda heldur hafi verið byggt á umdeildum matskenndum forsendum, sem komi til með að hafa veruleg áhrif á aðrar eignir en ekki öfugt.

Kærandi bendir á að almennt byggji aðferðarfræði Þjóðskrár Íslands á því að útbúa tölfræðileg gögn yfir margar eignir og nýta þau til að meta líklegt gangvirði einstakra eigna. Hins vegar virðist sem nýrri aðferðafræði sé beitt til að meta tónlistar- og ráðstefnusali, þ.e. að meta eina eign sérstaklega sem síðan eigi að hafa áhrif á margar sambærilegar eignir. Verði sama aðferðafræði yfirfærð á aðrar fasteignir, sé ljóst að mat þeirra muni hækka verulega. Ef mat fasteignar kæranda eigi að standa óbreytt sé ljóst að eldri matsaðferðir sem beitt hafi verið á samanburðareignir á árunum 2011 - 2017, og byggji á stóru mengi upplýsinga um gangverð eigna, hafi verið meingallaðar. Eigi að beita nýrri aðferðarfræði varðandi aðrar eignir í framtíðinni og hækka fasteignamat þeirra sé jafnframt ljóst að fasteign kæranda hafi ekki notið jafnræðis í fasteignamati árunum 2011 - 2017.

Kærandi áréttar samanburð á væntum tekjum og rauntekjum af fasteign kæranda og bendir á að rauntekjur séu besta vísbendingin um mögulegar tekjur af eigninni og sambærilegum fasteignum. Telur kærandi að meðan ekki séu lagðar fram upplýsingar um leigutekjur annarra sambærilegra eigna sé mat Þjóðskrár Íslands á væntum leigutekjum fasteignar kæranda í senn matskennt, órökstutt og í hrópandi ósamræmi við staðreyndir um rauntekjur eignarinnar.

Kærandi bendir á að gríðarlegur munur sé á væntum leigutekjum af bílastæðahúsi Hörpu í mati Þjóðskrár Íslands samanborið við rauntekjur af bílastæðahúsinu. Eðlilegast sé að miða mat á þessum hluta hússins, eins og aðra hluti þess, við þær mögulegu tekjur sem hafa meggi af bílastæðahúsinu enda liggja fyrir gögn sem sýni rauntekjur af bílastæðahúsinu auk þess sem gera meggi ráð fyrir að upplýsingar liggja fyrir um leigutekjur annarra bílastæðahúsa. Þjóðskrá Íslands hafi hins vegar kosið að miða mat sitt við viðskipti sem áttu sér stað milli kæranda og Bílastæðasjóðs á árinu 2010 þegar sjóðurinn keypti 100 bílastæði í húsinu. Um sé að ræða viðskipti sem áttu sér stað fyrir sjö árum, áður en húsið var byggt, og milli tengdra aðila. Þessi forsenda við mat á bílastæðahúsinu sé mjög óhagstæð fyrir kæranda enda er ekki tekið mið af tekjumöguleikum eignarinnar, eins og ber að gera þegar tekjuaðferð er beitt við matið.

Kærandi bendir á að mikið ósamræmi sé milli væntra leigutekna og rauntekna af bílastæðahúsinu sem bendi til þess að þær forsendur sem tekjumatslíkan Þjóðskrár Íslands byggji á séu ekki réttar. Rauntekjur af bílastæðahúsi Hörpu svo og af öðrum bílastæðahúsum liggja fyrir og ekkert sé því til fyrirstöðu að byggja matið á þeim upplýsingum. Þá vekur kærandi athygli á því að tekjur hans af bílastæðahúsinu séu hlutfallslegar tekjur hans af samningi kæranda við Stæði ehf. sem leigi bílastæðahúsið, en kærandi er eignaraðili að fyrrgreindu félagi, og taka tekjurnar mið af þeim bílastæðum sem kærandi á í húsinu.

Kærandi mótmælir því að krafa hans miðist við að klæðskerasníða eigi fasteignamatið að fasteign hans, þvert á móti geri hann kröfu um að gætt verði jafnræðis gagnvart öðrum sambærilegum eignum og að málefnaleg sjónarmið ráði för við matið. Við beitingu tekjuaðferðar skuli eins og kostur er beita sömu sjónarmiðum við tekjuvirðingu eignarinnar og gert er varðandi aðrar eignir þar sem fasteignamatið er ákvarðað með þeirri aðferð. Sértækar og matskenndar forsendur Þjóðskrár Íslands geri það að verkum að fasteign kæranda sé eina fasteignin sem hafi sérstakan undirmatsvæðisstuðul sem sé hærri en almennt gildi á sama

svæði og þá séu ákveðin rými fasteignarinnar, þ.e. tónlistar- og ráðstefnusalir, metin fjórum sinnum verðmætari en önnur rými eignarinnar, án fullnægjandi rökstuðnings.

VII. Viðbótarathugasemdir Þjóðskrár Íslands.

Með bréfi, dags. 12. apríl 2017, kom Þjóðskrá Íslands á framfæri frekari athugasemdum af sinni hálfu í tilefni af athugasemdum kæranda frá 28. febrúar 2017. Þjóðskrá Íslands mótmælir kröfugerð kæranda um ákveðnar fasteignamatsupphæðir fyrir árin 2011 – 2017 og telur að þær fjárhæðir eigi sér enga stoð sé höfð hliðsjón af gangverði atvinnuhúsnaðis sem er miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu.

Af hálfu Þjóðskrár Íslands er bent á að matsstuðull tónlistar- og ráðstefnusala myndi einn lið í fjölþættri matsformúlu á tekjuöflunarmöguleikum fasteignar kæranda. Ekki sé rétt að einblína á einn stuðul í flókinni matsjöfnu þegar lagt sé mat á það hvort fasteignamat eignarinnar sé óeðlilega hátt eða ekki. Líta verði til heildarniðurstöðu matsins en ekki einangra tekjumat tónlistar- og ráðstefnusala án þess að horfa til mats á fasteigninni í heild sinni.

Bent er á að ástæða þess að tónlistar- og ráðstefnusalir séu metnir hátt í tekjuaðferð tónlistar- og ráðstefnuhúsa sé sú að umrædd rými mynda helstu, jafnvel einu, tekjuberandi rými viðkomandi fasteigna. Slíkum rýmum fylgi stoðrými sem séu nauðsynleg fyrir rekstur slíkra rýma og fasteignarinnar í heild sinni. Með núverandi fyrirkomulagi tekjuaðferðar fyrir tónlistar- og ráðstefnuhús hafi verið tekin ákvörðun um að meta stoðrýmin engu eða mjög lágu fasteignamati. Þetta sé í samræmi við tekjumat á skrifstofu- og verslunarrýmum þar sem stoðrými sem geti ekki ein og sér verið tekjuberandi séu ekki látin taka til sín fasteignamat. Það þýði samt ekki að þessi stoðrými séu einskis virði. Í fasteign kæranda séu mikill fjöldi stoð- og tæknirýma, og þannig séu 14.208 m² sem ekki taka til sín fasteignamat samanborið við 29.859 birta fermetra. Tónlistar- og ráðstefnusalirnir yrðu ekki nothæfir án þessara stoð- og tæknirýma. Fjórfoldan matsstuðull tónlistar- og ráðstefnusala beri að skoða í þessu ljósi en stuðullinn sé eingöngu matsfyrirkomulag sem hæglega gæti verið hagað á annan hátt, t.d. með því að finna meðalfermetraverð á allri fasteigninni í heild sinni.

Af hálfu Þjóðskrár Íslands er tekið fram að beita megi mörgum aðferðum við að finna meðalfermetraverð fasteigna en að mati stjórnvaldsins gefi aðferðarfræðin í þessu máli réttustu niðurstöðuna. Sé heildarfasteignarmat fasteignar kæranda lækkað um 3 milljarða, sem sé áætlað verðmæti bílastæðahússins og deilt í það með birtum fermetrum fasteignarinnar án bílageymslu (29.859 ferm.) sé meðalfermetrarverð fasteignarinnar kr. 494.221.- Sé heildarfermetrafjöldi eignarinnar deilt í heildarfasteignamatið sé fermetraverðið kr. 419.231.- Tiltölulega hátt meðalfermetraverð eignarinnar eigi sér skýringar í lágum byggingaraldri, góðri staðsetningu og miklum gæðum. Þá sýni samanburður Þjóðskrár Íslands við matssvæði miðbæjar- og hafnarsvæðis að meðalfermetraverð fasteignar kæranda samkvæmt fasteignamati ársins 2017 sé í meðallagi miðað við söluverð eigna á umræddum matssvæðum. Telur Þjóðskrár Íslands þetta til marks um að fasteignamat eignarinnar sé í alla staði eðlilegt.

Þá bendir Þjóðskrár Íslands á ef aðferðarfræði tekjumats tónlistar- og ráðstefnuhúsa yrði beitt á tilgreindar samanburðareignir megi sjá að ef fasteign kæranda væri á sömu matssvæðum og samanburðareignirnar væru fasteignamat eignar kæranda lægst. Meginástæða hins háa fasteignamats fasteignar kæranda megi rekja til staðsetningar hennar. Þrátt fyrir að stuðull tónlistar- og ráðstefnusala hafi hátt vægi í núverandi tekjumatslíkani sé heildarfasteignamat fasteignar kæranda eðlilegt með hliðsjón af eiginleikum eignarinnar og samanburðareignum. Fasteignamat eignarinnar gefi því góða mynd af gangvirði hennar. Enn fremur bendir

Þjóðskrá Íslands á að engar almennar forsendur séu til um tekjumat fasteigna í atvinnurekstri heldur séu tekjumatsforsendur slíkra eigna sértækar við sérstakar tegundir fasteigna. Hingað til hafi einungis skrifstofuhúsnæði, verslunarhúsnæði og húsnæði þar sem léttur iðnaður sé stundaður verið metnar með tekjumati með mismunandi matsforsendur. Því hafi ekki verið hægt að fella fasteign kæranda beint undir einn þessara flokka heldur hafi þurft að útbúa sérstaka tekjumatsaðferð fyrir tónlistar- og ráðstefnusali þar sem stuðst hafi verið við það líkan sem notað sé fyrir skrifstofuhúsnæði.

Þjóðskrá Íslands tekur fram að fyrirhugað sé að byggja hótél við hliðina á fasteign kæranda og sunnan við það sé svokallaður Landsbankareitur, þar sem Landsbankinn hf. hafi í hyggju að byggja og þá séu sunnan við Geirsgötu fyrirhuguð byggð þar sem verða íbúðir og verslunarkjarni. Mörk matssvæða taki reglulegum breytingum í takt við þróun á fasteignamarkaði og þróun í gagnavinnslu stofnunarinnar. Undirmatssvæði séu mynduð til að meta betur gangvirði eigna sem skeri sig frá hefðbundnum eignum á viðkomandi matssvæði vegna staðsetningar og geta slík undirmatssvæði leitt til lækkunar eða hækkunar á fasteignamati viðkomandi eigna. Staðsetning fasteignar kæranda sé um margt ólík öðrum eignum á hafnarsvæðinu, t.d. er hún mun betur tengd miðbæjarsvæðinu og því var það mat Þjóðskrár Íslands að þörf væri á sérstöku undirmatssvæði fyrir fasteign kæranda og nálægan hótélreit. Sérstaklega sé gætt að jafnræði fasteigendaeigenda með því að mynda sérstök undirmatssvæði til að komast megi hjá því að fasteignir séu undir- eða ofmetnar eingöngu vegna þess að þær séu innan marka ákveðins matssvæðis. Undirmatssvæði veiti nauðsynlegt svigrúm til að gera fasteignamatið nákvæmara og réttlátara.

Undirmatsstuðullinn 1,3 fyrir fasteign kæranda og nálægan hótélreit sé m.a. tilkominn vegna nálægðar og góðar tengingar eignanna við kjarna miðbæjarsvæðisins ásamt einstökum eiginleikum lóðarinnar, s.s. sjávarstaðsetning hennar. Þessir þættir hafi óhjákvæmilega áhrif þegar lagt sé mat á gangvirði fasteigna á þeim reit sem hér um ræðir. Hefðbundnar forsendur fyrir gerð undirmatssvæða eru að kaupsamningar og töluleg gögn sýni fram á að gangverð sé hærra eða lægra á viðkomandi afmörkuðu svæði en gengur og gerist innan matssvæðisins í heild sinni. Undirmatssvæðum sé ætlað að gefa raunsærri mynd af gangvirði eigna við gerð fasteignamats. Eðli máls samkvæmt hafi hvorki fasteign kæranda né fyrirhuguð hótélbygging á sama svæði gengið kaupum og sölum og því sé ekki hægt að styðjast við hefðbundin gögn við mat á hvort hafa eigi sérstakt undirmatssvæði og þá hver sá stuðull skuli vera. Nálægð við miðbæjarkjarnann, sýnileiki, sjávarstaðsetning og góðar samgöngur ásamt því að tryggja matssamræmi innan lóðarinnar endurspegli þann undirmatsstuðul sem ákveðinn var fyrir fasteign kæranda og fyrirhugað hótél í næsta nágrenni. Ítarleg tölfræðigögn sambærilegra undirmatssvæða styðji jafnframt þetta mat.

Þjóðskrá Íslands er ósammála kæranda um að afturvirk beiting á nýrri aðferðarfræði tekjumats fyrir tónlistar- og ráðstefnusali feli í sér mismunun eða ójafnræði í mati með tilliti til samanburðareigna. Engar almennar forsendur séu til um tekjumat atvinnueigna. Hefði fasteign kæranda verið metin samkvæmt tekjuaðferð strax árið 2011 hefði augljóslega þurft að útbúa sérstaka tekjuaðferð fyrir tónlistar- og ráðstefnusali enda hefði fasteignin ekki geta talist sem skrifstofuhúsnæði, verslunarhúsnæði né húsnæði þar sem léttur iðnaður er stundaður. Að sama skapi hefði fasteignamat fyrir eignina verið ónákvæmt ef rangri tekjuaðferð hefði verið beitt. Slíkt mat hefði getað falið í sér mismunun eða ójafnræði gagnvart fasteign kæranda eða samanburðareignum. Því hafi verið nauðsynlegt að halda forsendum tekjuaðferðar tónlistar- og ráðstefnusali inni í mati árána 2011 – 2017 til að tryggja, með hliðsjón af jafnræði og samræmi, að fasteignamat fasteignar kæranda yrði sem nákvæmast fyrir árin 2011 – 2017.

VIII. Viðbótarathugasemdir Reykjavíkurborgar.

Í viðbótarathugasemdu Reykjavíkurborgar, dags. 9. maí 2017, kemur fram sú afstaða sveitarfélagsins að ekki verði annað séð en sú aðferðarfræði sem beitt sé við tekjuaðferð Þjóðskrár Íslands sé vel rökstudd og byggji á málefnalegum forsendum. Full ástæða hafi verið til þess að útbúa sérstakt tekjumatslíkan sem taki mið af eðli tónlistar- og ráðstefnusala og ekki stoði að byggja á líkani sem gildi um atvinnu- og skrifstofuhúsnæði sem ekki taki nægjanlegt mið af þeirri starfsemi sem fram fari í fasteign kæranda.

Þá er ítrekað af hálfu Reykjavíkurborgar að ekki verði séð af dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 477/2015 að megináherslan við tekjuaðferðina skuli hvíla á rauntekjum eignarinnar. Þvert á móti skuli eftir því sem við verður komið beita sömu reglum og sjónarmiðum við tekjuvirðingu hússins og gildi um aðrar áþekkar fasteignir þar sem fasteignamatið er ákveðið með tekjuaðferð, sbr. almenn jafnræðissjónarmið og eðli fasteignamata, en rauntekjur fasteignarinnar skuli einungis hafðar til hliðsjónar.

Þá bendir Reykjavíkurborg á að ekki stoði fyrir kæranda að halda því fram að fasteignamat fasteignar hans, sem byggt sé á tekjuaðferð, leiði til ósanngjarnar niðurstöðu samanborið við samanburðareignir, þegar það liggur fyrir að fasteignamat þeirra eigna byggji á annarri aðferð, þ.e. markaðsleiðréttu kostnaðarmati. Það liggur hins vegar fyrir að væri tekjuaðferðinni með hinu nýja tekjumatslíkani beitt við ákvörðun á fasteignamati fyrir samanburðareignirnar hallaði ekki á fasteign kæranda við þann samanburð.

IX. Viðbótarathugasemdir kæranda.

Í viðbótarathugasemdu kæranda frá 5. maí 2017 ítrekar kærandi fyrri sjónarmið sín í málinu. Telur kærandi að málflutningur Þjóðskrár Íslands í málinu staðfesti að hið kærða mat byggji á forsendum sem séu í andstöðu við túlkun Hæstaréttar Íslands á lögum og staðreyndum í málinu. Byggt sé á órökstuddu og huglægu mati í stað þess að notast við eldri framkvæmd og gildandi staðla tekjuaðferðar. Kærandi bendir á að Þjóðskrár Íslands hafi í umsögn sinni viðurkennt að hátt mat á tónlistar- og ráðstefnusölum sé ekki vegna þess að hægt sé að afla mikilla tekna með nýtingu þeirra heldur vegna þess að þeim fylgi mikið af stoðrymum sem séu lágt eða lítið metin. Með slíkri röksemdafærslu sé verið að notast við sjónarmið sem tengjast byggingarkostnaði sem sé í andstöðu við fyrrnefndan dóm Hæstaréttar Íslands.

Kærandi bendir jafnframt á að Þjóðskrár Íslands hafi í rökstuðningi sínum fyrir sérstökum undirmatsstuðli vísað til fyrirhugaðrar uppbyggingar á svæðinu, m.a. hótels í næsta nágrenni við fasteign kæranda. Kærandi vekur athygli á því að verið sé að ákvarða fasteignamat árána 2011 – 2017 og enn þann dag í dag sé uppbygging á svæðinu lítið sem ekkert á veg komin. Á fyrrgreindu árunum hafi gilt annar matsstuðull varðandi þetta svæði og hann verði ekki hækkaður afturvirkur.

X. Niðurstaða.

I.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna skal skráð matsverð fasteigna vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar. Taki matsgerð gildi á tímabilinu 1. mars til 30. desember skal miða við febrúarmánuð þar næst á

undan matsgerð. Í 2. mgr. sömu lagagreinar kemur fram að sé gangverð fasteignar ekki þekkt skuli matsverð ákveðið eftir bestu fánlegri vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með hliðsjón af tekjum af þeim, 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 viðkomandi eigna.

Samkvæmt 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001 skal við ákvörðun matsverðs samkvæmt 27. gr. sömu laga, 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. Huglægu, órökstuddu mati skal ekki beitt nema engra annarra kosta sé völ við ákvörðun á matsverði eignar. Með vísan til fyrrgreindra lagaákvæða skal matsverð fasteigna ákvarðað eftir bestu fánlegri vitneskju um gangverð sambærilegra eigna. Tölfræðilegir útreikningar og ályktanir á grundvelli þeirra gagna skuli vera ráðandi við matið en forðast ber að beita huglægu og órökstuddu mati.

Þjóðskrá Íslands, sem annast mat fasteigna samkvæmt lögum nr. 6/2001, skal leitast við að tryggja samræmingu í matsstörfum og samræmingu upplýsinga sem máli skipta við framkvæmd mats, sbr. 1. og 2. mgr. 29. gr. laga nr. 6/2001. Með hliðsjón af fyrrgreindu lagaákvæði svo og þeirri staðreynd að fasteignamat er stofn til álagningar fasteignaskatts samkvæmt 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga, hvílir sú skylda á Þjóðskrá Íslands að sjá til þess að öll nauðsynleg gögn og upplýsingar varðandi viðkomandi eignir, og sem máli kunna að skipta, liggi fyrir áður en ákvörðun um fasteignamat viðkomandi eignar er tekin, sbr. 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

Þjóðskrá Íslands hefur fyrst og fremst stuðst við þrjár matsaðferðir við mat á fasteignum, þ.e. markaðsaðferð, tekjuaðferð og kostnaðaraðferð. Allar þessar þrjár aðferðir hafa það markmið að ákvarða gangverð fasteignar umreiknað til staðgreiðslu miðað við nýtingu viðkomandi eignar á hverjum tíma, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna.

Á síðustu árum hefur Þjóðskrá Íslands tekið upp tekjuaðferð við mat á gangvirði atvinnuhúsnæðis. Tekjuaðferð byggir á þeirri grundvallarforsendu hagfræði og fjármála að virði hvernar eignar sé jafnt því núvirta tekjuflæði sem þær skila. Tekjuaðferðin byggir þannig á því að finna markaðsverð húsnæðis með því að safna upplýsingum úr leigusamningum saman í einn talnasarp sem síðan er metinn með tölfræðilegum leiðum með hliðsjón af kaupsamningum. Tekjuaðferð hefur verið beitt við fasteignamat á verslunar- og skrifstofuhúsnæði ásamt húsnæði fyrir léttan iðnað í endurmati fasteignamats árið 2014 fyrir árið 2015 og samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands er stefnt að því að hótél og gististaðir verði endurmetnir með tekjumati við gerð fasteignamats fyrir árið 2018.

II.

Með dómi Hæstaréttar Íslands frá 25. febrúar 2015 í máli nr. 477/2015 komst rétturinn að þeirri niðurstöðu að fasteign kæranda að Austurbakka 2, Reykjavík, skyldi metin til fasteignamats með tekjuaðferð. Þannig fengist gleggri mynd af líklegu gangverði eignarinnar á markaði heldur en með markaðsleiðréttu kostnaðarmati eins og Þjóðskrá Íslands hafði upphaflega beitt við mat á eigninni. Bygðist niðurstaða Hæstaréttar m.a. á þeirri staðreynd að fasteign kæranda væri að stærstum hluta leigð út og jafnframt væri gengið út frá því af hálfu eigenda kæranda, íslenska ríkisins og Reykjavíkurborgar, að tekjur af leigu og aðstöðu í húsinu ættu að standa undir rekstrarkostnaði fasteignarinnar. Því mætti líkja nýtingu hússins við skrifstofu- og verslunarhúsnæði, en fasteignamat slíkra eigna hefði í auknu mæli verið ákveðið af Þjóðskrá Íslands með tekjuaðferð, þar sem lagt væri mat á þær tekjur sem hafa

mætti af viðkomandi eign, s.s. með því að skipta húsnæðinu upp í ákveðin rými sem talin eru gefa mismunandi mikið af sér fyrir eiganda viðkomandi húsnæðis.

Í fyrrgreindum dómi Hæstaréttar Íslands kemur jafnframt fram að fasteign kæranda sé einstök bygging að allri gerð og búnaði og því sé óhjákvæmilegt að virða hana sérstaklega til fasteignamats þar sem litið verði eftir föngum til þess sem húsið eigi sameiginlegt með öðrum eignum og nýtingu þeirra, auk þess sem hafa beri hliðsjón af rauntekjum af fasteigninni sjálfri. Við mat á fasteigninni yrði einnig að taka tillit til áhvílandi kvaðar um að þar skuli ávallt starfrækja tónlistar- og ráðstefnumiðstöð.

Þá segir einnig í dómi Hæstaréttar Íslands að við tekjuvirðingu hússins sé skylt með vísan til jafnræðisreglu 11. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 að beita eftir því sem kostur er, sömu reglum og sjónarmiðum og almennt gilda um aðrar fasteignir þar sem fasteignamat er ákveðið með tekjuaðferð. Þá sé við tekjuvirðingu hússins óheimilt að telja til tekna þau framlög sem eigendur leggja til hússins, þ.e. þau framlög sem ekki fela í sér endurgjald fyrir afnot af eigninni, enda liggur ekkert fyrir um það að slíkt framlög yrðu innt af hendi ef húsið yrði selt öðrum, ótengdum aðilum.

III.

Við mat fasteigna samkvæmt tekjuaðferð hefur Þjóðskrá Íslands útbúið tölfræðilíkön sem eins og áður segir nýta m.a. gögn um leiguverð atvinnuhúsnæðis ásamt ætlaðri ávöxtunarkröfu. Til þess að auka nákvæmni matsins hefur viðkomandi atvinnuhúsnæði verið flokkað niður í ákveðin rými eftir tegund þeirrar starfsemi sem þar fer fram, þ.e. hvort það er ætlað fyrir verslun, skrifstofur eða léttan iðnað. Þá hefur jafnframt verið gengið út frá því við þessa matsaðferð að sum rými, s.s. stoðrymi, gefi ekki af sér beinar tekjur og þau því látin bera lágt eða ekkert fasteignamat þó þessi rými séu engu að síður nauðsynleg fyrir tekjuhæfi viðkomandi fasteignar. Auk skiptingar í fyrrgreind rými er jafnframt tekið tillit til fleiri þátta við matið, s.s. staðsetningar, aldurs, gæða og ástands tilgreindra rýma, þar sem m.a. er byggt á fyrirbyggjandi skráningu og skoðun á viðkomandi eign.

Þjóðskrá Íslands hefur við ákvörðun á fasteignamati fasteignar kæranda skipt eigninni niður í ákveðin rými í samræmi við hefðbundna flokkun tekjumats. Þar sem tekjuaðferðinni hefur hingað til einungis verið beitt við ákvörðun á fasteignamati fyrir skrifstofu- og verslunarhúsnæði ásamt húsnæði fyrir léttan iðnað var þörf á að útbúa sérstakt matslíkan fyrir tónlistar- og ráðstefnuhús. Þar var tekið tillit til nýrra rýmisflokka, þ.e. fyrir ráðstefnusali, tónleikasali og sýningarsvæði í þeim tilgangi að ná betur utan um sérstöðu og tekjuöflunarhæfi þessara rýma. Þá er stór hluti fasteignarinnar flokkaður sem stoðrymi, sem ekki eru látin bera fasteignamat. Af gögnum málsins má ráða að kærandi geri ekki athugasemdir við skiptingu fasteignarinnar niður í rýmisflokka.

Það er mat yfirfasteignamatsnefndar að flest rými fasteignar kæranda séu vel sambærileg við rými í öðrum byggingum sem eru í álíka notum ef tónleikasalurinn Eldborg í fasteign kæranda er þar undanskilinn. Salurinn Eldborg hefur ákveðna sérstöðu í fasteigninni m.a. vegna byggingarlegra eiginleika, tæknilegs umbúnaðar, hljómgæða, stærðar og sér í lagi vegna þeirra miklu stoðryma sem honum fylgja. Þá er það staðreynd að salurinn afmarkar mjög notkun á stórum hluta hússins. Þá verður heldur ekki horft framhjá þeirri staðreynd að á fasteigninni hvílir sú þinglýsta kvöð að þar skuli ávallt starfrækt tónlistar- og ráðstefnumiðstöð sem að mati nefndarinnar mun óhjákvæmilega afmarka þá tekjumöguleika sem hafa má af eigninni.

Frá sjónarhóli tekjuaðferðarinnar er téður salur atvinnurými sem getur skilað ákveðnum tekjum sem með núvirðingu þeirra skilar markaðsvirði. Sú verðmatsaðferð að núvirða tekjustreymi er jafnan beitt af aðilum á frjálsum markaði. Beiting þessarar aðferðar við fasteignamat byggir hins vegar á tölfræðilegu mati eins og rakið hefur verið hér að framan. Það felur í sér að einstakir leigusamningar sem gerðir eru um ákveðna eign hafa ekki með beinum hætti áhrif á mat á gangvirði hennar, heldur er hver samningur aðeins viðbót við það talnasafn sem matið byggist á og hefur þannig aðeins óbein áhrif á hið tölfræðilega mat. Að mati yfirfasteignamatstefndar hafa slíkar tölfræðilegar matsaðferðir kosti umfram það að meta markaðsvirði hvernar eignar út frá þeim leigusamningum sem gerðir eru um viðkomandi fasteign sérstaklega. Kemur þar margt til, m.a. sú staðreynd að leigusamningar eru gerðir til mislangs tíma og með misjöfnum skilmálum sem endurspeglast í leiguverðinu. Þá skiptir máli hvenær leigusamningar eru gerðir auk þess sem leigusalar og leigutakar geta haft ýmsa hvata eða ástæður til þess að gera samninga sem ekki eru í samræmi við markaðskjör á hverjum tíma. Yfirfasteignamatstefnd hefur í úrskurðum almennt stuðst við það sjónarmið að það hafi takmarkaða þýðingu fyrir eigendur fasteigna að leggja fram leigusamninga sem vitnisburð um rauntekjur einstakra eigna til þess að frá fram endurmati á fasteignamati. Hins vegar byggir tölfræðileg beiting tekjuaðferðar ávallt á ákveðnum forsendum s.s. að til staðar séu sambærileg rými á sama matssvæði og samkynja leigusamningar. Í ljósi sérstöðu Eldborgar og þeirrar kvaða sem á eigninni hvíla þarf að skoða sérstaklega hvort salurinn og þau rými sem honum fylgja fái rétt vægi í því tölfræðilikani sem gert hefur verið fyrir tónlistar- og ráðstefnuhús.

Hið almenna tekjumatslíkan sem Þjóðskrá Íslands hefur gert fyrir tónlistar- og ráðstefnuhús er í grunninn það sama og líkan stofnunarinnar fyrir skrifstofu- og verslunarhúsnæði þar sem þremur rýmisflokkum er bætt við. Jafnframt eru bílastæði metin líkt og hver önnur rými en með mun lægri tekjuöflunarstuðli. Tekjumatslíkanið gerir ráð fyrir því að tekjuöflunarstuðull þeirra rýma sem flokkast sem tónlistar- og ráðstefnusali sé fjórfalt hærri en tekjuöflunarstuðull skrifstofurýma. Þá eru bílastæði metin 40% af tekjuöflunarstuðli skrifstofurýma. Kærandi telur að svo háir stuðlar fyrir tónlistar- og ráðstefnusali annars vegar og bílastæði hins vegar fái ekki staðist varðandi fasteign kæranda þar sem væntar tekjur téðra rýma samkvæmt líkaninu séu mun hærri en rauntekjur samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum. Í því sambandi hefur kærandi m.a. bent á að Hæstiréttur Íslands hafi í dómi sínum í máli nr. 477/2015 vísað til þess að gengið sé út frá því af hálfu eigenda hússins að tekjur af leigu og aðstöðu í húsinu eigi að standa undir rekstrarkostnaði þess og því verði að hafa hliðsjón af rauntekjum eignarinnar við ákvörðun á fasteignamati hennar. Þjóðskrá Íslands hefur rökstutt fyrrgreinda ákvörðun sína m.a. með vísan til þess að tónlistar- og ráðstefnusali myndi oft helstu, jafnvel einu, tekjuberandi rými viðkomandi fasteigna og að slíkum rýmum fylgi mikið af svokölluðum stoðrymum sem nauðsynleg eru fyrir rekstur þessara rýma og fasteignarinnar í heild sinni en stoðrymin séu alla jafnan metin mjög lágu eða engu fasteignamati. Tekjur af þessum rýmum þurfi að standa undir föstum innréttingum og tækjabúnaði og krefst því almennt hærri leigu á fermetra en venja er um hefðbundið atvinnuhúsnæði. Í rökstuðningi Þjóðskrár Íslands kemur jafnframt fram að forsendur fyrir svo háum tekjuöflunarstuðli byggji m.a. á upplýsingum um rauntekjur fasteignar kæranda, upplýsingum um rauntekjur á rýmum í sambærilegum rekstri, opinberum verðlistum tónlistar- og ráðstefnuhúsa og samanburði við leigutekjur annars konar starfsemi á sama svæði og fasteign kæranda er. Þá hefur Þjóðskrá Íslands einnig vísað til þess að tekjuöflunarstuðull sé einungis einn liður í fjölbættri matsjöfnu tekjuaðferðar og ekki megi einblína um of á einstaka stuðla þar sem eingöngu sé um að ræða

matsfyrirkomulag sem hæglega geti verið hagað á annan hátt t.d. með því að finna meðalfermetraverð á allri fasteigninni í heild.

Yfirfasteignamatsefnd óskaði eftir nánari skýringum frá Þjóðskrá Íslands við meðferð málsins fyrir nefndinni með hvaða hætti tekið hefði verið tillit til sérstöðu eignarinnar við matið, s.s. hvað varðar þinglýsta kvöð á húsinu og rauntekjur. Í svari Þjóðskrár Íslands kom fram að kvöðin falli vel að bestu mögulegri nýtingu eignarinnar og þar með verðmætustu notum hennar og því hafi kvöðin ekki neikvæð áhrif á verðmæti eignarinnar. Stofnunin hafi framkvæmt matið með því að smíða almennt tekjulíkan er muni gilda fyrir önnur tónlistar- og ráðstefnuhús. Varðandi tillit til rauntekna af eigninni vísar Þjóðskrá Íslands til þess að samræmis þurfi að gæta milli annarra eigna og ekki sé eingöngu hægt að horfa á tekjur fasteignar kæranda frekar en af öðrum fasteignum. Tekjur fasteignarinnar séu rekstrartekjur sem lýsi verðmæti reksturs en ekki fasteignarinnar sem slíkar. Þá sé fasteign kæranda í þeirri sérstöku stöðu að tekjur hennar þurfi ekki að standa undir raunkostnaði við húsnæðið eins og annar rekstur í eignum sem eru í samkeppni við fasteign kæranda og því sé gjaldskrá hennar lægri fyrir vikið. Þjóðskrá Íslands hafi metið hvaða tekjur fasteign kæranda gæti haft og við það mat hafi verið höfð hliðsjón af rauntekjum ásamt gjaldskrá fasteignarinnar og aðila í samskonar rekstri. Niðurstaðan af þessari aðferð við tekjuvirðingu sé sú að fasteign kæranda geti eingöngu staðið undir 50% af heildarfjárfestingunni.

Yfirfasteignamatsefnd bendir á að tekjuhæfi ráðstefnu- og tónlistarrýma í samanburði við skrifstofuhúsnæði, sem Þjóðskrá Íslands metur fjórfalt, snýr að innra samræmi innan tekjumatslíkansins, og á að vera almenn og gilda einnig um önnur sambærileg hús. Sama á við tekjuhæfi bílastæðahússins sem metið er 40% á við skrifstofurými. Metnar væntar tekjur viðkomandi rýma ráðast aftur á móti af niðurstöðu líkansins í heild sinni, þ.e. þegar tekið hefur verið tillit til allra breytna þess. Af því leiðir að ef væntar tekjur fasteignar kæranda eru taldar vera of háar miðað við rauntekjur eignarinnar getur ástæðan verið almenn í þeim skilningi að tekjuöflunarhæfi ráðstefnu- og tónlistarrýma séu ekki fjórföld á við skrifstofurými í sömu byggingu, hver sem sú bygging er. Ástæðan kann einnig að vera sértæk í þeim skilningi að einhverjar forsendur séu óraunhæfar í því mati sem tekjumatslíkanið skilar fyrir eign kæranda.

Hvað fyrra atriðið varðar telur yfirfasteignamatsefnd að gögn málsins gefi ekki tilefni til að efast um það almenna mat Þjóðskrár Íslands að tekjuöflunarhæfi tónlistar- og ráðstefnusala sé fjórfalt á við skrifstofurými og tekjuhæfi bílastæða 40%, enda gengið út frá því að stofnunin hafi sinnt rannsóknarskyldu sinni við söfnun gagna í tengslum við matið og framkvæmt það með viðurkenndum tölfræðiaðferðum. Í þessu sambandi verður einnig að hafa í huga að samkvæmt 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001 skulu tölfræðilegir útreikningar og ályktanir á grundvelli þeirra gagna vera ráðandi við fasteignamat eigna. Þá liggur það einnig fyrir að við gerð tekjumatslíkans fyrir tónlistar- og ráðstefnuhús hafði Þjóðskrá Íslands hliðsjón af rauntekjum fasteignar kæranda, rauntekjum af rýmum í sambærilegum rekstri, opinberum verðlistum tónlistar- og ráðstefnuhúsa auk samanburðar við leigutekjur af annars konar starfsemi á sama matssvæði. Það skal þó tekið fram að slík matslíkön eru aldrei óskekul og matið getur því hæglega tekið breytingum síðar vegna nýrri og/eða betri gagna, bættra matsaðferða eða kerfisbreytinga á markaði. Yfirfasteignamatsefnd tekur hins vegar undir það með kæranda að Þjóðskrá Ísland hefði mátt gera nákvæmari grein fyrir því tölfræðimati er liggur að baki þessu hlutfalli í svörum sínum til kæranda og hvernig tekið er tillit til einstakra þátta við matið. Einn helsti ábati þess að beita tölfræðilíkönunum við fasteignamat er einmitt sá að matið sé gagnsætt og skýrt þeim sem málið varðar.

Hvað varðar síðara atriðið, hið sértæka mat sem tekjumatslíkan Þjóðskrár Íslands skilar fyrir eign kæranda, er það hins vegar álit yfirfasteignamatsnefndar að forsendur matsins þarfnist nánari skoðunar sem fjallað er um í kafla IV.

IV.

Aðilar málsins eru sammála um að salir Hörpu séu almennt sambærilegir eða betri að gæðum en aðrir slíkir á landinu. Jafnframt er það ljóst að mun meiri stoðrymi eru við téða sali, einkum þó Eldborgarsalinn, en almennt þekkist annars staðar í sambærilegum eignum. En eins og áður hefur komið fram hafa stoðrymi fram til þessa legið utan við fasteignamat.

Ef gert er ráð fyrir að salir eignarinnar, og þá sérstaklega Eldborg, búi yfir gæðum sem tekjumatslíkanið nær ekki yfir en ættu að auka tekjuhæfi eignarinnar þá mun almennt mat á tónlistar- og ráðstefnusölum fasteignar kæranda heldur vera ívilnandi fyrir fasteign kæranda. Hins vegar kunna aðrir þættir utan líkansins, s.s. aðgengi eða kvaðir, að minnka tekjuhæfi fasteignarinnar miðað við sali í sambærilegum eignum. Að mati yfirfasteignamatsnefndar hníga þó öll rök til þess að matsóvissan við beitingu hins almenna tekjumatslíkans fyrir fasteign kæranda leiði frekar til lægra fasteignamats heldur en herra þegar um er að ræða tónlistar- og ráðstefnusali eignarinnar. Hið gagnstæða kann hins vegar á sama hátt að eiga við um bílastæðahús eignarinnar.

Þjóðskrár Íslands hefur við ákvörðun á fasteignamati fasteignar kæranda ákveðið að afmarka nýtt sérstakt undirmatssvæði fyrir fasteignina og nálægan hótélreit til að meta virði staðsetningar. Að öðrum kosti hefði fasteignin verið á því matssvæði sem nefnist Reykjavíkurhöfn. Undirmatssvæðum er fyrst og fremst ætlað að ná til verðlagsáhrifa er tengjast staðsetningu eigna og er veigamikill þáttur í ákvörðun á gangverði fasteigna. Eðlilegt er að matssvæði taki reglulega breytingum í takt við þróun í samgöngum, breytingar í atvinnulífi og með nýbyggingum. Til að mynda hafa verið búin til sérstök undirmatssvæði í kringum verslunarmiðstöðvar og verslunarkjarna, svo sem fyrir Kringluna og Smáralind. Að mati Þjóðskrár Íslands eiga sömu rök við í tilviki fasteignar kæranda þar sem staðsetning eignarinnar er á margan hátt ólík öðrum eignum á viðkomandi matssvæði. Fasteign kæranda sé vel tengd miðbæjarsvæðinu og gott aðgengi að eigninni og tilheyrandi lóð, auk þess sem sjávarstaðsetning og mikill sýnileiki gera það að verkum að eðlilegt sé að fasteign kæranda og nálægur hótélreitur séu sett á sérstakt undirmatssvæði. Þá sé fyrirhuguð mikil uppbygging í næsta nágrenni, m.a. stór hótélbygging.

Kærandi gerir athugasemdir við að stofnaður hafi verið, með þeim rökum sem fram hafa komið, sérstakur undirmatsstuðull fyrir fasteign kæranda. Fasteignin sé staðsett á matssvæði sem nefnt sé Reykjavíkurhöfn þar sem matssvæðisstuðullinn sé 1.1. og ekki hafi verið færð fram nægileg rök af hálfu Þjóðskrár Íslands fyrir því að fasteignin skuli sett á sérstakt undirmatssvæði. Þetta hafi í för með sér að grunnleiguverð og niðurstaða matsins hækki um 30% frá því sem hún væri ef aðeins væri miðað við matssvæði Reykjavíkurhafnar.

Upphaflega átti fasteign kæranda að vera einn hluti af mjög víðtækri uppbyggingu á Austurbakka hafnarinnar sem ekki hefur enn orðið að veruleika. Frá því að eignin var tekin í notkun hefur svæðið á milli hennar og miðbæjarins allt verið sundurgrafið og aðgengi að eigninni verulega skert. Húsið er því frá annarri verslun og þjónustu í miðborginni. Að mati yfirfasteignamatsnefndar verður nýtt matssvæði þar að auki að uppfylla ákveðin lágmarksskilyrði um fjölda gagnapunkta, í þessu tilviki leigusamninga, sem geta staðið undir tölfræðilegu mati. Nefndin telur að þessum skilyrðum hafi ekki verið fullnægt, enda er fasteign kæranda enn sem komið er eina byggingin á hinu nýja undirmatssvæði. Hafnarsvæðið

á sér einnig langa sögu og er skýrt afmarkað og í uppdráttum og teikningum er fasteign kæranda talin hluti af því svæði. Þar til að uppbyggingu Austurbakkans er lokið og fyrir hendi er nægjanlegan stórt gagnamengi til viðmiðunar telur yfirfasteignamatsnefnd ekki hafi verið rétt að búa til nýtt undirmatssvæði fyrir fasteign kæranda. Að mati yfirfasteignamatsnefndar ber því að miða fasteignamatið einungis við matssvæðisstuðul Reykjavíkurhafnar.

Sé fasteignamat fasteignar kæranda eingöngu miðað við matssvæðisstuðul Reykjavíkurhafnar mun það óhjákvæmilega hafa í för með sér verulega lækkun á væntum tekjum eignarinnar í heild sinni. Eins og áður hefur komið fram er ekki sjálfgefið að rauntekjur, þ.e. þær tekjur sem einstakar fasteignir skila núverandi eigendum sínum, séu að öllu leyti marktækur mælikvarði á mögulegt tekjuhæfi eigna. Eigendur kynnu til að mynda að sjá leiðir til þess að auka tekjur eignarinnar með breytingum á rekstri, betri markaðssetningu og svo framvegis. Kærandi hefur bent á að nýting eignarinnar sé bundin töluverðum kvöðum sem hljóti að takmarka tekjumöguleika og rýra rauntekjur hennar. Að mati yfirfasteignamatsnefndar eru þó skilin óljós á milli þess sem hægt er að kalla raunverulegar kvaðir og síðan eigendastefna sem gæti verið hægt að breyta með breyttu eignarhaldi. Það liggur fyrir að fasteign kæranda er sérhönnuð ráðstefnu- og tónlistarmiðstöð og ósennilegt að ætla annað en að húsið verði ávallt nýtt sem slíkt þó fyrirkomulag nýtingarinnar gæti mögulega verið annað.

Ef litið er til núverandi rauntekna af fasteign kæranda í heild sinni samkvæmt þeim gögnum sem fyrir liggja í málinu, verður ekki séð að það sé óeðlilegur munur á milli þeirra og síðan þeirra væntu tekna sem tekjumatslíkan tónlistar- og ráðstefnuhúsa skilar, ef matið miðast við matssvæðastuðul Reykjavíkurhafnar.

V.

Í kæru sinni til yfirfasteignamatsnefndar hefur kærandi vísað til þess að Þjóðskrá Íslands hafi mögulega verið vanhæf til að taka ákvörðun um nýtt fasteignamat fyrir fasteign kæranda eftir dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 477/2015 og að kveðja hefði þurft aðra starfsmenn eða sérfræðinga til að fara yfir málið á hlutlausan hátt. Vísar kærandi í því sambandi til þess að Þjóðskrá Íslands hafi beitt sértækum aðlögunum til að hækka fasteignamatið á fasteign kæranda auk þess sem hún hafi tekið virkan þátt í meðferð dómsmáls varðandi fyrri ákvörðun stofnunarinnar og m.a. gefið þar yfirlýsingar sem síðar hafi komið í ljós að stóðust ekki.

Almennt séð veldur það ekki vanhæfi stjórnvalds til að taka nýja ákvörðun þó fyrri ákvörðun þess hafi verið felld úr gildi af æðra stjórnvaldi eða dómstólum. Þá hefur ekkert fram komið við meðferð þessa máls sem gefur tilefni til að ætla að almennar eða sérstakar hæfisreglur stjórnvísingurinnar valdi því að Þjóðskrá Íslands eða einstakir starfsmenn stofnunarinnar séu vanhæfir til að ákvarða fasteignamat fyrir fasteign kæranda.

VI.

Kærandi hefur í kæru sinni til yfirfasteignamatsnefndar mótmælt því að fyrirliggjandi tekjumatslíkani Þjóðskrár Íslands fyrir tónlistar- og ráðstefnuhús, verði beitt afturvirkkt við ákvörðun á fasteignamati fasteignar kæranda allt aftur til ársins 2011. Þannig sé afturvirkri aðferðarfræði beitt eingöngu fyrir fasteign kæranda meðan aðrir tónlistar- og ráðstefnusalir hafi verið metnir með öðrum matsaðferðum á árunum 2011-2017. Í þessu felist mismunur þar sem augljóst sé að fasteignamat sambærilegra eigna verði ekki tekið upp að nýju. Vísar kærandi í þessu sambandi m.a. til þess að fram komi í dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 477/2015 að við ákvörðun á fasteignamati fyrir fasteign kæranda beri að gæta jafnræðis og samræmis gagnvart öðrum sambærilegum eignum.

Í margnefndum dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 477/2015 kemur skýrt fram að við ákvörðun á fasteignamati eignarinnar skuli beitt tekjuaðferð þar sem með þeirri aðferð fáiast gleggri mynd af líklegu gangvirði eignarinnar en fáiast með upphaflegri matsaðferð. Í þessari niðurstöðu fólst að fyrri ákvörðun Þjóðskrár Íslands um fasteignamat eignarinnar var ekki til þess fallið að gefa til kynna líklegt gangverð eignarinnar í samræmi við ákvæði laga nr. 6/2011. Því þarf að beita annarri matsaðferð til að nálgast líkleg gangverð eignarinnar, þ.e. tekjuaðferð, sem byggir m.a. á því að skipa eigninni upp í rými og áætla þær tekjur sem einstök rými hennar eru talin geta gefið af sér.

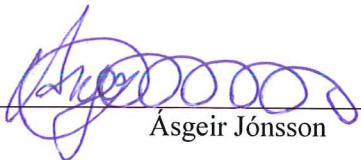
Að mati yfirfasteignamatsnefndar verður að telja að sé þeirri aðferð beitt í samræmi við þær leiðbeiningar sem fram koma í fyrrgreindum dómi Hæstaréttar Íslands, fáiast niðurstaða sem gefi til kynna líklegt gangverð eignarinnar í samræmi við ákvæði laga nr. 6/2001. Beiting þeirrar aðferðar á eðli málsins samkvæmt ætíð að miðast við að finna gangverð eignarinnar á hverjum tíma og gildir það jafnt um fyrri ár sem og yfirstandandi ár. Ekki verður því fallist á með kæranda að beiting tekjuaðferðar við ákvörðun á fasteignamati fasteignar kæranda allt aftur til ársins 2011 sé ólögmæt eða feli í sér ójafnræði gangvart öðrum eignum þegar höfð í huga fyrrgreind niðurstaða Hæstaréttar Íslands.

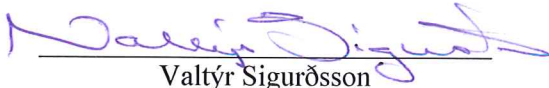
VII.

Það er niðurstaða yfirfasteignamatsnefndar að fyrirbyggjandi tekjumatslíkan Þjóðskrár Íslands fyrir tónlistar- og ráðstefnuhús, að teknu tilliti til matssvæðisstuðuls Reykjavíkurbarnar, gefi til kynna líklegt gangverð fasteignar kæranda í samræmi við ákvæði 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Með hliðsjón af öllu því sem að framan er rakið er það niðurstaða yfirfasteignamatsnefndar að ákvörðun Þjóðskrár Íslands frá 30. desember 2016 um endurmat fasteignarmat Austurbakka 2, Reykjavík, fastanúmer 200-0239, fyrir árin 2011 – 2017 skuli felld úr gildi. Lagt er fyrir Þjóðskrár Íslands að taka málið til meðferðar að nýju með hliðsjón af framgreindum sjónarmiðum.

Úrskurðarorð

Ákvörðun Þjóðskrár Íslands frá 30. desember 2016 um endurmat fasteignamats Austurbakka 2, Reykjavík, fastanúmer 200-0239, fyrir árin 2011 – 2017, er felld úr gildi og er lagt fyrir Þjóðskrár Íslands að taka málið til meðferðar að nýju.


Asgeir Jónsson


Valtýr Sigurðsson


Björn Jóhannesson