

Ár 1982, föstudaginn 11. júní, var í málinu nr. 14/1981 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

Mál þetta varðar fasteignamat lóða, er tilheyra húsaröðinni við Lækjargötu í Reykjavík milli Bankastrætis og Amtmannsstígs, sem í seinni tíð hefur oft verið nefnd Bernhöftstorfa. Nánar tiltekið er þar um að ræða þrjár lóðir. Í fyrsta lagi lóðina nr.2 við Bankastræti, en þar standa tvö timburhús. Annað var upphaflega íbúðarhús, ein hæð og ris, byggt 1834, ásamt útbyggingu reistri 1885. Hitt húsið var upphaflega brauðgerðarhús, tvær hæðir með risi, reist 1834. Í öðru lagi lóðina nr.3 við Lækjargötu, en á henni stendur tvílyft hús úr steini, upphaflega íbúðarhús. Í þriðja lagi lóðina nr.1 við Amtmannsstíg, en á henni stendur timburhús, ein hæð og ris ásamt viðbyggðum turni, sem er þrjár hæðir. Húsið var upphaflega reist 1838, en við það var byggt á árinu 1859. Turninn var reistur 1905. Áður voru byggingar á lóðum þessum meðfram Skólastræti. Fasteignir þessar eru allar í eigu ríkissjóðs.

Sumarið 1979 ákvað menntamálaráðherra að friða ofangreindar byggingar og síðar sama ár seldi ríkissjóður svonefndum Torfusamtökum á leigu húseignirnar Bankastræti 2 og Amtmannsstíg 1 ásamt lóðum. Í tilefni af friðun þessari var af hálfu Torfusamtakanna óskað eftir endurskoðun á fasteignamati fasteignanna nr.1 við Amtmannsstíg og nr.2 við Bankastræti. Niðurstaðan úrskurðar Fasteignamat ríkisins frá 28.febrúar 1981, sem einnig tók til Lækjargötu 3, var meðal annars sú, að fasteignamat lóðarinnar nr.1 við Amtmannsstíg væri hæfilega ákveðið kr. 1.021.000.- í stað kr. 2.775.590.- áður, lóðarinnar nr.3 við Lækjargötu kr. 1.240.700.- í stað kr.2.873.400.- áður og lóðarinnar nr.2 við Bankastræti kr. 4.679.960.- í stað kr. 8.326.340.- áður. Var þar miðað við fasteignamat það, sem tók gildi 1.desember 1980.-

Með bréfi, dags. 9.apríl 1981, lagði borgarlögmaðurinn í Reykjavík niðurstöðu ofangreinds úrskurðar Fasteignamats ríkisins um fasteignamat lóða fyrir Yfirfasteignamatsnefnd. Með bréfum, dags. 15.maí og 18.ágúst 1981, kærðu: Torfusamtökin til lækkunar fasteignamat þeirra lóða, sem samtökin hafa á leigu. Með bréfi 21.maí 1981 kærði fjármálaráðuneytið til lækkunar mat á lóðinni nr.3 við Lækjargötu.

Við úrlausn máls þessa ber að leggja til grundvallar yfirlýsingu þá um friðunarkvöð, sem afhent hefur verið til þinglýsingar og er undirrituð af menntamálaráðherra hinn 18.jan. 1982. Yfirlýsing þessi er svohljóðandi:

"Að fengnum tillögum húsafriðunarnefndar og borgarstjórnar Reykjavíkur hefur menntamálaráðherra ákveðið með heimild í 26.gr. þjóðminjalaga nr. 52/1969, að íbúðarhús og brauðgerðarhús á lóð-  
inni nr.1 við Amtmannsstíg skuli friðuð í B-flokki friðaðra húsa og að friðunin taki til ytra borðs nefndra húsa, sbr. ákvæði IV. kafla þjóðminjalaga.

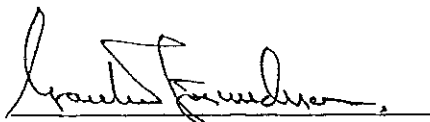
Ofangreind friðun skal hvíla sem kvöð á nefndum fasteignum og gilda gagnvart öllum þeim, sem eiga eða eignast kunna réttindi yfir þeim."

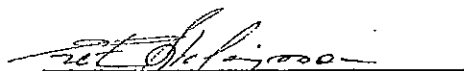
Ofangreind friðundarkvöð girðir fyrir það, að húsin á lóðunum nr.2 við Bankastræti og nr.1 við Amtmannsstíg verði rifin og ný hús byggð í þeirra stað. Áform eru um að reisa hús meðfram Skólastræti með sama sniði og svonefnd Móhús er þar stóð áður. Aðilar eru sam-  
mála um, að ekki sé fyrirsjáanlegt, að aðrar byggingar verði reistar á lóðum þeim, sem fjallað er um í máli þessu. Verður lagt til grund-  
vallar í úrskurði þessum, að umræddar lóðir verði ekki nýttar frekar en hér hefur verið greint, eigi heldur lóðin nr.3 við Lækjargötu, þótt hús á þeirri lóð hafi eigi verið friðlýst.

Í reynd er hluti lóðanna nýttur sem almennt útivistarsvæði og hluti einnar lóðar fyrir útitafl og er ekki fyrirsjáanlegt, að þar verði breyting á. Að þessu athuguðu og öðrum atvæðum, sem máli skipta, telur nefndin, að í fasteignamati því, sem tók gildi 1. desember 1980, sé fasteignamat lóðarinnar nr.1 við Amtmannsstíg hæfilega ákveðið gkr. 84.386.200.- lóðarinnar nr.2 við Bankastræti á gkr. 226.648.300.- og lóðarinnar nr.3 við Lækjargötu gkr. 86.793.400.-

Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Í fasteignamati því, sem tók gildi 1. desember 1980, ákveðst fasteignamat lóðarinnar nr.1 við Amtmannsstíg gkr. 84.386.200.-, lóðarinnar nr.3 við Lækjargötu gkr. 86.793.400.- og lóðarinnar nr.2 við Bankastræti gkr. 226.648.300.-

  
Gaukur Jörundsson

  
Pétur Stefánsson

  
Guðmundur Magnússon