

Ár 2005, miðvikudaginn 23. nóvember var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 15/2005 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 24. ágúst 2005 kærir Andri Árnason hrl. f.h. Bolungarvíkurkaupstaðar endurmat Fasteignamats ríkisins (FMR) á fasteignamati olúgeymis við Þuríðarbraut 15, Bolungarvík, fastanúmer 212-1791 (matshluta 08), samkvæmt úrskurði FMR, dags. 26. maí 2005. Eigandi fasteignarinnar er Skeljungur hf., kt. 590269-1749.

Í bréfi kæranda segir m.a. að með úrskurði Fasteignamats ríkisins dags. 26. maí 2005 hafi fasteignamat olúgeymisins verið lækkað úr kr. 2.533 þús. í kr. 689 þús. fyrir árið 2003 og úr kr. 2.565 þús. í kr. 698 þús. fyrir árið 2004 með vísan til ákvæðis 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001, sem og ákvæðis 3. mgr. 7. gr. reglugerðar nr. 406/1978.

Í bréfinu mótmælir Bolungarvíkurkaupstaður því harðlega að fasteignamat olúgeymisins skuli vera lækkað um 2/3 af því sem áður var. Ekki liggi fyrir aðrar upplýsingar um ástand geymisins en þær sem fram koma í bréfi Guðm. G. Þórarinssonar dags. 19. október 2004, þar sem segir að geymirinn hafi verið tekinn úr notkun þar sem hann uppfylli ekki ákvæði reglugerðar nr. 34/1994. Samkvæmt þeim upplýsingum sem sveitarfélagið hafi, sé geymirinn enn í notkun.

Bolungarvíkurkaupstaður telur eðlilegt að sé ástand geymisins þannig að brjóti í bága við ákvæði reglugerðar nr. 35/1994 og hann því tekinn úr notkun, að gengið verði frá geyminum í samræmi við ákvæði 26. gr. fyrrnefndrar reglugerðar, áður en til lækkunar á fasteignamati kemur.

Þá tekur Bolungarvíkurkaupstaður fram að ekki verði ráðið af úrskurði Fasteignamats ríkisins, hvernig mati á umræddum olúgeymi hafi verið háttað og hvort litið hafi verið til lögbundinna skilyrða varðandi mat geymisins, einkum 27. gr. laga nr. 6/2001 og 3. mgr. 7. gr. reglugerðar nr. 406/1978.

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 31. ágúst 2005 og til Skeljungs hf. með bréfi dags. sama dag.

Athugasemdir bárust frá Guðmundi G. Þórarinssyni f.h. eiganda, með bréfi dags. 9. september 2005. Í bréfinu ítrekar hann að í upphafi hafi einungis verið farið fram á lækkun fasteignamats eignarinnar en ekki niðurfellingu þess. Í bréfinu kemur fram sú afstaða að ákvörðun Fasteignamats ríkisins frá 26. maí 2005 hafi verið fyllilega rökrétt og réttmæt.

Athugasemdir þessar voru sendar kæranda til kynningar með bréfi 15. september 2005.

Með svarbréfi kæranda dags. 30. september 2005 voru fyrri sjónarmið og málsástæður ítrekaðar.

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 7. nóvember 2005 segir m.a.:

**„Efni: Þuríðarbraut 15, Bolungarvík - greinargerð.**

Fasteignamati ríkisins hafa borist bréf yfirfasteignamatsnefndar, dags. 31. ágúst sl., af tilefni kæru Andra Árnasonar hrl., f.h. Bolungarvíkurkaupstaðar, vegna ákvörðunar Fasteignamats ríkisins frá 26. maí 2005 um endurmat fasteignamats olúgeymis, matshluta 08, fastanr. 212-1791, við Þuríðarbraut 15 í Bolungarvík.

Í kærubréfinu, dags. 24. ágúst sl., eru málavextir raktir og því mótmælt að fasteignamat olúgeymisins hafi verið lækkað um 2/3 af því sem áður var. Bent er á að ekki liggi fyrir aðrar upplýsingar um ástand olúgeymisins en þær sem fram komi í bréfi Guðmundar G. Þórarinssonar, f.h. Skeljungs hf., dags. 19. október 2004, þar sem segi geymirinn hafi verið tekinn úr notkun þar sem hann uppfylli ekki ákvæði reglugerðar nr. 35/1994. Í bréfinu kemur fram að samkvæmt þeim upplýsingum sem sveitarfélagið hafi, sé geymirinn enn í notkun. Þá sé það afstaða Bolungarvíkurkaupstaðar að eðlilegt sé að gengið sé frá geyminum í samræmi við ákvæði 26. gr. reglugerðar nr. 35/1994 sé ástand hans þannig að það brjóti í bága við ákvæði reglugerðarinnar. Að lokum er tekið fram í kærubréfinu að ekki verði ráðið af úrskurði Fasteignamats ríkisins, hvernig mati á umræddum olúgeymi hafi verið háttað, og hvort litið hafi verið til þeirra lögbundinna skilyrða sem vísað var til í hinum kærða úrskurði, þ.e. 1. og 2. mgr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 og 3. mgr. 7. gr. reglugerðar um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978.

Með vísan til framanritaðs er tekið fram að beiðni barst frá Guðmundi G. Þórarinssyni verkfræðingi, f.h. Skeljungs hf., dags. 31. mars 2004, að fasteignamat tiltekinna olúgeyma á nokkrum stöðum á landinu yrði felld niður, þ. á m. svartolíugeymir við Þuríðarbraut 15, Bolungarvík. Ástæðan væri sú að olúgeymirinn hafi verið tekinn úr notkun þar sem hann uppfyllti ekki ákvæði reglugerðar nr. 35/1994 og biði nú flutnings eða niðurrifs. Óskað var eftir úreldingarafskrift. Í bréfi Fasteignamats ríkisins til Guðmundar var óskað staðfestingar frá viðkomandi sveitarfélagi á takmarkaðri óheimilli notkun. Þá óskaði Guðmundur G. Þórarinsson verkfræðingur með bréfi, dags. 19. október 2004, til Bolungarvíkurkaupstaðar að staðfest verði að ofangreint mannvirki væri ekki í notkun. Í svarbréfi sveitarfélagsins til Guðmundar, dags. 5. nóvember 2004, kom fram að meðan mannvirkið hafi ekki verið rífið eða fjarlægð eða gengið frá því skv. 26. gr. reglugerðar nr. 35/1994 sé ekki grundvöllur af hálfu sveitarfélagsins fyrir breytingu á mati. Í bréfi til Bolungarvíkurkaupstaðar, dags. 25. nóvember 2004, óskaði Guðmundur enn á ný að staðfest yrði að mannvirkið væri ekki í notkun og þar var tekið fram að með vísan til ákvæðis 3. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 um að taka skuli tillit til tekna sem af fasteign stafa hafi Fasteignamat ríkisins innleitt úreldingarafskrift sem fæli í sér lækkan fasteignamats ef notkun væri lítil sem engin eða mannvirki uppfyllti ekki skilyrði um notkun. Ekki sé um að ræða niðurfellingu úr fasteignaskrá eða niðurfellingu gjalda, heldur aðlögun mats að aðstæðum enda skuli mat vera gangverð eignar. Með tölvupósti, dags. 2. desember 2004, bárust upplýsingar til starfsstöðvar Fasteignamats ríkisins á Vesturlandi frá sveitarfélaginu um að nefndur tankur sé í notkun undir lýsi. Með bréfi Fasteignamats ríkisins, dags. 12. apríl 2005, var framangreind beiðni kynnt Bolungarvíkurkaupstað og sveitarfélaginu veittur kostur á að gera grein fyrir sínum sjónarmiðum í málinu. Með úrskurði stofnunarinnar, dags. 26. maí 2005, var fallist á kröfu um lækkan fasteignamats frá og með 31. desember 2004.

Af tilefni kæru á framangreindum úrskurði og þeirra málástæðna að olúgeymir sá sem hér um ræðir sé í notkun undir lýsi óskaði Fasteignamat ríkisins eftir nánari upplýsingum frá eiganda um hvernig ástand og notkun olúgeymisins sé háttað í dag með bréfi, dags. 19. september 2005. Í svarbréfi Guðmundar G. Þórarinssonar, dags. 9. september sl., kemur fram að 26. gr. reglugerðar nr. 35/1994 fjalli um neðanjarðargeyma, en ofanjarðargeymar falli ekki undir ákvæðið. Forsaga málsins sé sú að Siglingamálastofnun, mengunarvarnir sjávar, síðar Hollustuvernd ríkisins, gerði kröfu á sínum tíma um varnarþró umhverfis geyminn. Vegna aðstæðna var ekki unnt að gera slíka þró og hafi geymirinn verið aflagður og nýr reistur árið 1997, 1030 rúmmetra svarolíugeynir. Síðan hafi gamli geymirinn ekki verið notaður undir olíu. Þá kemur fram í bréfinu að skömmu eftir að geymirinn hafi verið aflagður þá hafi loðnuverksmiðjan Gná leitað eftir því að mega geyma lýsi tilfallandi og tímabundið í geyminum. Fyrirtækið hafi ekki verið fært um að greiða fyrir þessi afnot, en afstaða Skeljungs hafi meira byggst á velvild í garð fyrirtækisins og byggðarlagsins og draga niðurrif vegna

hagræðis sem staðurinn hafi haft af geyminum.  
Olúgeymirinn sem hér um ræðir er mjög sérhæft mannvirki og lítt hæft til annarra nota. Fyrir liggur að hann telst ekki hæfur til olúgeymslu og nýtist eiganda ekki sem slíkur. Með vísan til þess og meginreglu sem kemur fram í minnisblaði stofnunarinnar frá október 1993 var ákveðið að beita hámarksafskriftum á endurstofnsverð og það afskrifað um 80%. Þar að auki komu til afskriftir vegna markaðsstuðla sem gilda á allar fasteignir á sama matssvæði.“

Greinargerðin var send málsaðilum til kynningar með bréfi 10. nóvember 2005.

Athugasemdir frá kæranda við greinargerðinni bárust með bréfi dags. 18. nóvember 2005. Þar voru einungis ítrekaðar þær kröfur og sjónarmið sem fram koma í áðurnefndu bréfi dags. 30. september 2005.

Yfirfasteignamatshnefnd gekk á vettvang hinn 3. nóvember 2005 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu af hálfu Yfirfasteignamatshnefndar Björn Þorri Viktorsson ásamt Frey Jóhannessyni tæknifræðingi. Af hálfu eiganda mætti Friðbjörn Óskarsson svæðisstjóri Skeljungs hf. á Vestfjörðum. Ekki var mætt af hálfu sveitarfélagsins.

### **Lýsing fasteignar**

Um er að ræða stáltank sem er 12,20 m í þvermál og 9,02 m að hæð frá steyptum sökkli. Tankurinn er byggður úr fimm plötueiningum á hæðina og fram kom á fundinum að tankurinn hefði verið fluttur á staðinn notaður. Þá hafi verið bætt við tveimur plötueiningum neðan á tankinn og hann þannig stækkaður. Sjást þessa glögg merki, þar sem eldri mannopum hefur verið lokað með ísoðnum stálplötum. Eldri (efri) hluti tanksins er 5,48 m. að hæð, en nýrri hlutinn (neðri) er 3,54 m. að hæð.

Ekki liggja fyrir upplýsingar um aldur efri hlutans, en fundarmenn telja líklegt að hann sé u.þ.b. 50-60 ára gamall. Tanknum var komið fyrir á núverandi stað og hann stækkaður árið 1978. Upp tankinn liggur ásoðinn stigi og er ástand efri hluta hans mjög lélegt og í raun hættulegt, þar sem þrepinn í honum eru sundurtærð af ryði. Það sama á við um handrið ofan á tanknum, en það er eins metra hátt með einu bandi á milli. Á tanknum eru tvö mannop og útöndun á þaki.

Almennt má segja að ástand mannvirkis þessa sé mjög lélegt, enda ljóst að viðhaldi s.s. ryðhreinsun og málun hefur ekki verið sinnt um langa hríð.

Fram kom að olía hefur ekki verið geymd í tanknum í mörg ár, en lýsi hafi verið í tanknum af og til á s.l. árum. Í dag eru um 100.000 lítrar af lýsi í tanknum. Engin safnþró er í kringum tankinn.

### **Niðurstaða**

Í máli þessu liggur fyrir krafa Bolungarvíkurkaupstaðar um að úrskurður um nýtt fasteignamat frá 26. maí 2005 verði felldur úr gildi, þar sem ekki séu efnislegar forsendur fyrir þeirri lækkun sem þar var ákveðin. Krafa Skeljungs hf., eiganda olúgeymisins er sú, að staðfesta beri úrskurðinn, sbr. bréf Guðmundar G. Þórarinssonar f.h. félagsins dags. 9. september 2005.

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

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

Í 27. gr. sömu laga segir:

„Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma.

Sé slíkt gangverð sambærilegra eigna ekki þekkt skal skráð matsverð ákveðið eftir bestu fánlegri vitneskju um sambærilegt gangverð með hliðsjón af kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsgerð, gróðurfari, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.“

og í 28. gr.:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir föngum finna tölfærðilega 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.“

Markmið fasteignamats er samkvæmt framansögðu að meta gangverð fasteignarinnar í heild, jafnframt því sem mat á einstökum þáttum hennar, lóð, mannvirkjum o.s.frv., verður að uppfylla ákvæði laganna og viðkomandi reglugerðar.

Í reglugerð um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 406/1978 segir í 3. mgr. 7. gr.:

„Meta skal mannvirki til grunnverðs með því að miða við byggingarkostnað (endurstofnverð) samsvarandi mannvirkis. Taka skal tillit til ásigkomulags mannvirkis, fyrst og fremst áhrifa aldurs miðað við byggingarefni, viðhald og byggingarlag.“

og í 8. gr.:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum. Auk grunnverðs skv. 7. gr. reglugerðar þessarar, skal einkum hafa til hliðsjónar þau atriði sem talin eru í 2.-6. mgr. þessarar greinar.“

Í 2.- 6. mgr. 8. greinar reglugerðarinnar er síðan m.a. sagt að eftir atvikum skuli einnig taka mið af tekjum sem af fasteign stafi, legu við samgöngum, viðskiptum og atvinnurekstri og hagnýtingarkostum hennar almennt. Þá skal og horft til landshátta á þeim stað sem fasteign er, þróun atvinnumála þar, hvernig viðskiptum, samgöngum, menntunaraðstöðu, heilbrigðisþjónustu og hverskonar annarri þjónustu af hálfu einkaaðila og af hálfu hins opinbera sé háttað.

Fyrir liggur að ástand olíugeymis þess sem hér er til umfjöllunar að Þuríðarbraut 15 í Bolungarvíkurkaupstað er mjög lélegt og að hann uppfyllir ekki lengur skilyrði opinberra reglna til geymslu á olíu. Eins og fyrr er rakið fóru fulltrúar Yfirfasteignamatsnefndar á staðinn og kynntu sér ástand geymisins af eigin raun. Með vísan til þeirra laga- og reglugerðarákvæða sem að framan eru rakin, þykja ekki efni til að breyta úrskurði Fasteignamats ríkisins frá 26. maí 2005.

#### ÚRSKURÐARORÐ

*Hinn kærði úrskurður Fasteignamats ríkisins frá 26. maí 2005 skal vera óbreyttur.*

---

Pétur Stefánsson

---

Björn Þorri Viktorsson

---

Guðmundur Magnússon