

Ár 1992, mánudaginn 17. febrúar, var í málinu nr. 7/1991 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

#### ÚRSKURÐUR:

Málsatvik eru þessi í stuttu máli: Með samningi dags. 7/10 1987 seldi Magnús Hjaltsted, Vatnsenda í Kópavogi Reykjavíkurborg 46,3 ha landspildu út úr eignarjörð sinni, Vatnsenda í Kópavogi. Um sölu þessa voru sett lög nr. 22/1988, m.a vegna þess að hin selda landspilda var flutt á milli lögsagnarumdæma. Söluverð landspildunnar var kr. 23 milljónir. Mælingadeild borgarverkfræðingsins í Reykjavík annaðist nákvæma mælingu á hinu selda landi og munu stærðarmörk þess vera ágreiningslaus.

Með úrskurði Yfirfasteignamatsnefndar dags. 23. janúar 1991 var Fasteignamati ríkisins falið að meta hina seldu landspildu fasteignamati, en áður hafði landspildan aðeins verið talin sem ósérgreindur hluti af jörðinni Vatnsenda. Sérstakt mat Fasteignamats ríkisins á landspildunni lá fyrir þann 27. júní 1991. Fjárhæðir þess voru eftirfarandi: Miðað við 1/12 1988 kr. 15.100.000,- miðað við 1/12 1989 kr. 17.818.000,- miðað við 1/12 1990 kr. 19.956.000,-. Þessu fasteignamati vildi Magnús Hjaltsted ekki una. Var það því kært til Fasteignamats ríkisins skv. 21. gr. laga nr. 94/1976 og krafist hækkunar á því. Með úrskurði dags. 6. september 1991 staðfesti Fasteignamat ríkisins framangreint mat sitt.

Með bréfi dags. 3. október 1991 kærði Þórólfur Kristján Beck, hrl., fyrir hönd Magnúsar Hjaltsted, framangreindan úrskurð Fasteignamats ríkisins til Yfirfasteignamatsnefndar. Í kærubréfi lögmannsins segir m.a. : "Innlausnarverðið er hið eina sannanlega gangverð spildunnar og er því skylt að lögum að miða fasteignamat hennar við það. Er þess því farið á leit, að fasteignamat spildunnar verði hækkað á þann hátt, sem Yfirfasteignamatsnefndin telur framast efni til."

Í bréfi lögmannsins, dags. 21/8 1991, sem liggur frammi í kærumálinu, segir ennfremur: ".....leyfi eg mér að benda á atriði, sem horfir til verulegrar hækkunar á umræddri landspildu og láðst hefur að geta um. Landspilda þessi liggur meðfram Elliðaánum, en slíkt land meðfram einni af bestu laxveiðijám landsins er mjög verðmætt vegna legu sinnar. Að vísu hafði

veiðiréttur fyrir landspildunni verið seldur frá landinu, en eigandi Vatnsenda hafði óskað eftir innlausn þessa veiðiréttar frá Reykjavíkurborg samkvæmt heimild í 3. gr. laga nr. 76/1970 og hafði samþykki Veiðimálanefndar fengist fyrir innlausninni. Ráðherra hafði á hinn bóginn eigi afgreitt innlausnarmálið endanlega frá sér þegar Reykjavíkurborg yfirtók landspilduna. Ljóst er að þessi yfirvofandi innlausn veiðiréttindanna í Elliðaánum fyrir landspildunni er ein af meginákvörðunarástæðunum fyrir yfirtöku Reykjavíkurborgar á landspildunni og enn ljósara er, að þessi innlausnarkostur, sem fylgdi spildunni áður en hún var yfirtekin, gerir það að verkum að landspildan er mjög verðmikil. Ennfremur má ekki gleyma því að land þetta er að stærstum hluta úrvals byggingarland í beinum tengslum við byggðina í Breiðholti. Er þess vænst að tekið verði fullt tillit til þessa við fasteignamat á landspildunni."

Borgarstjóranum í Reykjavík hefur verið tilkynnt um kærumál þetta á ýmsum stigum þess, en lögmenn Reykjavíkurborgar telja borgina ekki hafa mikilla hagsmuna að gæta í málinu og hefur það komið fram á ýmsan hátt. Þó hafa þeir tjáð sig um ýmsar málsástæður umboðsmanns kæranda. Í bréfi dags. 23/10 1991 segir Magnús Óskarsson, borgarlögmaður m.a. eftirfarandi: "Það er af og frá að Reykjavíkurborg hafi keypt þetta land vegna veiðiréttinda Vatnsendajarðarinnar. Sjónarmið Reykjavíkurborgar er og hefur verið það, að Vatnsendi "hafi aldrei átt sjálfstæð veiðiréttindi í Elliðaánum, a.m.k. ekki eftir miðja 13. öld", sbr. hjálagt ljósrit af bréfi borgarritara, dags. 11. febr. 1987." Hið tilvitnaða bréf borgarritara liggur frammi í málinu.

Yfirfasteignamatsnefnd hefur aflað sjálfstætt gagna og upplýsinga í kærumáli þessu til viðbótar þeim gögnum og upplýsingum, sem aðilar hafa aflað. Þar á meðal liggja skýrir upprættir af landinu frammi.

Þann 15. janúar 1992 fór Yfirfasteignamatsnefndin á vettvang og skoðaði landið, sem meta á, við góðar aðstæður. Lögmaður kæranda mætti og veitti ýmsar gagnlegar upplýsingar. Lögmaður Reykjavíkurborgar taldi ekki ástæðu til að mæta.

Þann 22. janúar mætti lögmaður kæranda á fundi hjá Yfirfasteignamatsnefnd og gaf munnlegt yfirlit yfir kröfur og

málsástæður umbjóðanda síns. Lögmaður Reykjavíkurborgar mætti ekki. Á fundi þessum endurtók lögmaður kæranda kröfur sínar og málsástæður, sem greindar eru hér að framan, og bætti síðan eftirfarandi atriðum við: Um gangverð spildunnar vitnaði hann til 17. gr. laga nr. 94/1976, en um bújarðir til 4. mgr. 17. gr. sömu laga. Hann kvað ýmsa nýlega gerða samninga benda til verðhækkana á löndum, svo sem samninginn um kaup á landi í Nónhæð í Kópavogi á um kr. 450,- fermeterinn. Lögmaðurinn taldi 15 ha af spildunni, sem verið er að meta hér, vera framtíðar byggingaland. Væri verðið á Nónhæðarlandinu fært til októberverðs 1987, væri það um kr. 250,- fermeterinn eða um kr. 37,5 milljónir á þessum hluta landsins. Þá væru rúmir 30 ha eftir, en þar mætti t.d. gera skeiðvöll, reisa hótél o.fl.. Úr flóðahættu á þessu svæði mætti bæta. Lögmaðurinn taldi umbjóðanda sinn hafa átt rétt á því að leysa veiðiréttinn í Elliðaánum til sín á þessu svæði, og vitnaði í því sambandi í bréf Veiðimálanefndar, dags. 22/10 1976, þar sem mælt var með því. Lögmaðurinn taldi óverulegar kröfur hafa verið felldar niður með samningnum frá 7/10 1987. Aðrir hugsanlegir kaupendur hefðu t.d. verið Kópavogskaupstaður, að allri jörðinni eða hluta hennar. Aðeins eignarnámsleiðin hefði verið fær. Engir samningar hefðu verið til á milli umbj. síns og Vegagerðarinnar. Spurt var, hvort kaupverðið hefði verið hækkað frá því sem greinir í samningnum vegna þess að við endanlega mælingu reyndist landið vera talsvert stærra, en upphaflega var reiknað með. Svar lögmannsins var, að málefni aldraðs ættingja kæranda hefði verið leyst í því sambandi. Það hefði ekki kostað mikið.

Í kærumáli þessu liggur frammi kaupsamningur dags. 7/10 1987, á milli kæranda Magnúsar Hjaltsted, sem seljanda og Reykjavíkurborgar sem kaupanda. Við lestur þessa samnings kemur skýrt í ljós, að auk kaupanna á landinu, sem kærumál þetta fjallar um, er Reykjavíkurborg jafnframt að kaupa sig frá margvíslegum deilumálum við kæranda. Með samningnum var bundinn endi á öll þessi deilumál. Verður því ekki fallist á, að kaupverðið í samningnum sé hið sama og almennt markaðsverð landsins. Nýlegir samningar um sambærileg landakaup benda til þessarar niðurstöðu. Nefndin telur mjög ólíklegt að áður nefndir 15 ha verði nokkru sinni skipulagðir sem byggingalóðir, en hins vegar er ekki ólíklegt að þarna verði einhvern tíma í framtíðinni


skipulagt nokkurt svæði fyrir byggingalóðir, en aldrei í ríkum mæli. Skipulag byggðar í Reykjavík á þessu svæði bendir eindregið til þessa sjónarmiðs.

Með hliðsjón af framansögðu, fjölda kaupsamninga um nýleg landakaup, sem fyrir liggja, auk annarra gagna, telur nefndin hæfilegt mat á hinu metna landi miðað við 1/12 1988 vera kr. 22.160.000,-.

ÚRSKURÐARORÐ:

Fasteignamat framangreindrar landspildu miðað við 1/12 1988 bykir hæfilega ákveðið kr. 22.160.000,-.

  
Pétur Stefánsson

  
Arni Stefánsson

  
Guðmundur Magnússon