

Ár 1997, miðvikudaginn 17. desember, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 6/1997 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Með bréfi dags. 20. maí 1997 kærir Haraldur Blöndal hrl. fyrir hönd Vestdalsmjöls ehf. úrskurð Fasteignamats ríkisins dags. 29. apríl 1997 um fasteignamat Vestdalseyrarvegur 2, 700 Seyðisfirði. Er gerð krafa um, að fasteignamatið verði endurskoðað til lækkunar og niðurfellingar, frá og með 19. mars 1995.

Í bréfi kæranda segir m.a.:

"Hér með kæri ég með heimild í 24. gr. laga nr. 94/1976 úrskurð Fasteignamats ríkisins dags. 29. apríl 1997 um fasteignamat Vestdalseyrarvegur 2, 700 Seyðisfirði. Er gerð krafa um, að fasteignamatið verði endurskoðað til lækkunar og niðurfellingar, frá og með 19. mars 1995.

Hinn 29. apríl s.l. hafnaði Fasteignamat ríkisins kröfu umbj. míns Vestdalsmjöls ehf um að fram fari endurmat á fasteigninni Vestdalseyrarvegur 2, Seyðisfjörður, en snjóflóð féll á hluta eignarinnar 19. mars 1995. Í úrskurði Fasteignamats er vísað til þess, að ekki hafi borizt upplýsingar um bætur Viðlagatryggingar Íslands vegna tjónsins.

Eins og og kemur fram í bréfi umbj. m. til Fasteignamats ríkisins dags. 28. október 1996, var umbj. m. með bréfi skipulagsstjóra ríkisins, dags. 28. apríl 1995, sem staðfest var af byggingarnefnd Seyðisfjarðar, dags. 2. nóvember 1995, synjað um að endurreisa verksmiðju sína. Varð honum því verksmiðjan ónýtt, og þær fasteignir, sem eftir standa á verksmiðjulóðinni verðlausar, eða verðlittlar. Hann fékk bætur fyrir það tjón, er varð á mjölskemma, sem fór út í sjó, en eftir stendur grunnurinn, og er hann óbættur. Átláðan viðgerðarkostnað á verksmiðjuhúsi fékk hann bættan. Umbj. m. telur hins vegar, að þessar bætur komi núverandi verðmæti húsanna ekkert við, m.a. af því, að endurbygging fór ekki fram."

Kæra þessi var send til umsagnar Seyðisfjarðarkaupstaðar með bréfi 4. júní 1997 og er svarbréf bæjarstjóra og byggingafulltrúa f.h. kaupstaðarins dags. 10. júní 1997. Í bréfinu er lýst samþykki við að úrskurður Fasteignamats ríkisins frá 29/5 1997 um að fasteignamat fasteigna að Vestdalseyrarvegi 2, Seyðisfirði skuli standa óbreytt skv. fasteignamati því er gildi tók 01.12.1996.

Aðdragandi þessa máls er sá, að hinn 19. mars 1995 féll snjóflóð á hluta fiskimjölsverksmiðju Vestdalsmjöls hf. á Seyðisfirði og eyðilagðist mjöls- hús verksmiðjunnar auk þess sem skemmdir urðu á verksmiðjuhúsi og ýmsum búnaði.

Á fundi Ofanflóðanefndar hinn 28. apríl 1995 var fjallað um snjóflóðið á Seyðisfirði og gerð eftirfarandi bókun:

“Það er mat ofanflóðanefndar að endurbygging þeirra bygginga Vestdalsmjöls hf. sem eyðilögðust í snjóflóði 19. mars 1995 sé óréttlæt看leg. Verði ráðist í endurbyggingu þarf að koma upp kostnaðarsömum snjóflóðavörnum og ljóst að mörg íbúðasvæði, sem eftir er að verja, eru ofar á forgangslista um gerð varnarvirkja.”

Á fundi bygginganefndar Seyðisfjarðar 2. nóvember 1995 er tekið fyrir ”að nýju” erindi Vestdalsmjöls hf. varðandi endurbyggingu mjöhlúss Vestdalsmjöls.

Í fundargerðinni segir:

“Það er mat bygginganefndar m.a. með vísan til afgreiðslu Skipulagsstjóra Ríkisins og Ofanflóðanefndar frá 28/5 1995. Í ljósi snjóflóðasögu svæðisins og þar sem ekki liggja fyrir neinar upplýsingar eða áætlanir um varnaraðgerðir á svæðinu, sé ekki fært að heimila endurbyggingu mjöhlúss Vestdalsmjöls hf. nú að óbreyttum forsendum.”

Ekki hafa komið fram í gögnum málsins upplýsingar um neinar tillögur um varnaraðgerðir á svæðinu, né frekari tilraunir til að fá heimild fyrir endurbyggingu mjöhlússins, og stendur grunnur þess enn. Engin viðgerð fór heldur fram á verksmiðjuhúsinu.

Með kaupsamningi dags. 15. mars 1996 seldi Vestdalsmjöl hf. Hafnarmjöli hf. í Þorlákshöfn hráefnistanka, lýsisgeyma og vélar og tæki úr fiskimjölsverksmiðjunni á Seyðisfirði og veitti kaupanda jafnframt forkaupsrétt að verksmiðjuhúsinu sem þá var í tjónsástandi. Ekki liggja fyrir upplýsingar um að kaupandi hafi nýtt þennan rétt og var verksmiðjuhúsið rífið í maí 1996 samkvæmt munnlegum upplýsingum byggingafulltrúa Seyðisfjarðar-kaupstaðar.

Í fasteignamati því er tók gildi 01.12.1995 er sú breyting gerð af hálfu Fasteignamats ríkisins á fasteignamati fiskimjölsverksmiðjunnar, að mjöhlúsið, sem eyðilagðist í snjóflóðinu 19. mars það ár, er fellt úr mati. Með bréfi til Fasteignamats ríkisins á Egilsstöðum dags. 28. október 1996 kærði Haraldur Blöndal hrl. fasteignamat eignarinnar Vestdalseyrarvegur 2, Seyðisfirði, til lækkunar.

Í kærubréfi lögmannsins segir m.a.:

“Umbjóðandi minn telur að byggingarnar hafi orðið verðlausar við snjóflóðið eða a.m.k. fallið svo í verði, að rétt sé og eðlilegt að endurmeta þær til fasteignamats. Er þess nú óskað, að þetta endurmat eigi sér stað hið fyrsta.”

Þess er jafnframt krafizt, að matið verði látið taka gildi 19. marz 1995, eða í síðasta lagi 28. apríl 1995, en þann dag var ljóst, að verksmiðjurekstri yrði hætt."

Fasteignamat ríkisins á Egilsstöðum afgreiddi kæru þessa með bréfi 29. apríl 1997, en þar segir í úrskurðarorði:

"Fasteignamat fasteignarinnar Vestdalseyrarvegur 2, Seyðisfirði skal standa óbreytt s.k. fasteignamati því er gildi tók 01.12.1996."

Í byrjun nóvember s.l. barst Yfirfasteignamatsnefnd leiðréttingarbréf dags. 30. október 1997 frá Fasteignamati ríkisins á Egilsstöðum, þar sem komið er á framfæri leiðréttingu stofnunarinnar á ofangreindum úrskurði.

Í bréfinu segir:

"Í úrskurði Fasteignamats ríkisins, dags. 29. apríl 1997, um ofangreinda eign misritaðist dagsetning um gildistíma fasteignamats. Í stað 01.12.1996 átti að standa 01.12.1995. Úrskurðurinn er því svohljóðandi.

Úrskurður: Fasteignamat fasteignarinnar Vestdalseyrarvegur 2, á Seyðisfirði skal standa óbreytt s.k. fasteignamati því er tók gildi 01.12.1995.

Í bréfinu kemur fram að afrit af því hafi verið sent lögmanni kæranda Harald Blöndal hrl. Engar athugasemdir hafa borist frá lögmanninum af þessu tilefni.

Hinn 26. mars 1997 gekk Yfirfasteignamatsnefnd á vettvang á Seyðisfirði. Af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar voru mættir nefndarmennirnir Agnar Gústafsson, Guðmundur Magnússon, Guðný Björnsdóttir og Pétur Stefáns-son ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Af hálfu kæranda mætti á vettvang Pétur Kjartansson framkvæmdastjóri, en af hálfu Seyðisfjarðarkaupstaðar Þorvaldur Jóhannsson bæjarstjóri og Sigurður Jónsson byggingafulltrúi.

Eignin var skoðuð í fylgd heimamanna og aðstæður allar kannaðar eftir föngum.

Af mjölskemmu (mhl. 07) stóð eftir grunnplatan ein ásamt sökklum hússins. Verksmiðjuhús (mhl. 07) var sömuleiðis horfið nema grunnurinn og tvö smáhýsi á grunninum, þ.e. steinsteypt spennistöð 3,1x5,8 m að utanmáli og hlaðinn rafmagnsklefi 4,4x6,9 m að stærð. Fimm hráefnistankar úr stáli (áður mhl. 06, nú mhl. 06-13-14-15 og 16) eru rétt við grunn verksmiðjuhússins og er ástand þeirra allgott en orðnir viðhaldsþurfi. Stór lýsisgeymir (mhl. 01) stendur afsíðis á lóðinni og virðist hann í mjög góðu ástandi. Skrifstofuhús (mhl 02) er steinsteypt á 2 hæðum. Þar er vélaverkstæði og starfsmannaaðstaða á neðri hæð en skrifstofur og gistiaðstaða á

efri hæð. Húsið er óvandað að gerð, gólf á efri hæð illa sprungin og múrhúðun laus og flögnuð utan af húsinu. Yfirbyggð þró (mhl 04) er með steypum tveggja metra háum útveggjum sem hækkaðir eru með stálbitum og lektum. Hækkunin er klædd með plastfilmu á hliðum og jámi á þaki. Þróin er notuð fyrir bein frá fiskvinnslu.

Þau lagaákvæði er einkum koma til skoðunar við úrlausn í máli þessu er að finna í lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 94/1976, en þar segir m.a.:

3. gr.

Skráning skv. 1. gr. á fasteignum skv. 2. gr. skal fela í sér nýjustu upplýsingar, sem á hverjum tíma eru tiltækar og fasteignina varða, auk nauðsynlegra greinitalna hvernar fasteignar. Setja skal í reglugerð ákvæði um söfnun og skráningu upplýsingaatriða svo og um helstu skrár gefnar út á grundvelli þeirra.

4. gr.

Upplýsingar skv. 3. gr. skulu skráðar og skráningu þeirra breytt þegar landsstærðir breytast, notkun lands breytist, svo sem við gerð lóðarsamnings eða úthlutun lóðar, en ella á byggingartíma mannvirkja, þegar mannvirki er tekið í notkun og loks þegar mannvirki er breytt eða eytt.

11. gr.

Fasteignamat ríkisins getur, hvenær sem það telur þörf á, látið endurskoða upplýsingar sem fyrir liggja um einstakar fasteignir, einstakar tegundir fasteigna eða fasteignir á tilteknum svæðum. Slík endurskoðun skal jafnan fara fram ef sýnt er að upplýsingar í fasteignaskrá gefa ekki rétta lýsingu á fasteign eða fasteignum sem um ræðir.....

17. gr.

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

Snjóflóðasaga svæðisins er allvel þekkt og þykir ástæða til að ætla, að eldra gildandi fasteignamat fyrir snjóflóðið 19. mars 1995 hafi tekið mið af þeim staðreyndum.

Ríkjandi sjónarmið gagnvart slíkri hættu hafa þó að mati Yfirfasteignamatsnefndar verið að breytast á síðari árum sbr. t.d. lög um varnir gegn snjóflóðum og skriðuföllum nr. 28/1985 með síðari breytingum, og síðan einkum í kjölfar snjóflóðahrinunnar á árunum 1995 og 1996.

Missir mjöhlúss fiskimjölverksmiðjunnar í snjóflóðinu og synjun bygginganefndar Seyðisfjarðar á endurbyggingu þess, "að óbreyttum forsendum", vekur spurningar um framtíð verksmiðjunnar og framtíðar-nýtingu svæðisins. Að sönnu hefur ekki verið sýnt fram á, að ekki hefði

verið hægt að reka verksmiðjuna áfram án mjölnhússins á sama stað. Hitt þykir þó sýnt að það hefði leitt til óhagræðis, sem hlyti að hafa áhrif á verðmæti eignarinnar. Einkanlega þykir nýting lóðarinnar mikilli óvissu háð til lengri framtíðar litið.

Það er með hliðsjón af framansögðu, og öðru er máli skiptir, mat Yfirfasteignamatsnefndar að fasteignamatsverð þeirra eigna sem þá voru í eigu Vestdalsmjöls hf. að Vestdalseyrarvegi 2 á Seyðisfirði sé hæfilega metið sem hér segir í fasteignamati því er tók gildi 01.12.1995:

	Mats- hluti	Mannv.mat í þús.kr.	Lóðarmat í þús.kr.
Lóð	00		11030
Lýsisgeymir	01	4518	
Skrifstofa	02	4666	
Spennistöð	03	156	
Spennistöð	03	52	
Steypuþró	04	1784	
Síldargeymir	06	3174	
Iðnaðarhús	07	2382	
Spennistöð	08	141	
Steypuþró og bílavog	09	139	
Deiliþró	10	29	
Trébryggja	12	4783	
Síldargeymir	13	3048	
Síldargeymir	14	3048	
Síldargeymir	15	3048	
Síldargeymir	16	3174	
Plan	17	516	
Sérhæfð bygging	18	59	
Sérhæfð bygging	19	116	
Sérhæfð eign	20	491	
Loðnuflokkunarstöð	21	643	

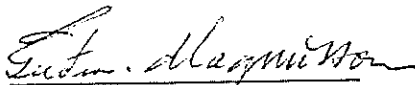
Með vísan til 3., 4. og 11. gr. laga nr. 94/1976 og hinna afgerandi breytinga sem urðu á eigninni og nýtingarmöguleikum hennar í ofangreindu snjóflóði þykir eðlilegt að matið 01.12.1995 gildi einnig frá 19.03.1995 að teknu tilliti til hinna almennu breytinga á fasteignamatsverði á Seyðisfirði sem framkvæmt var af Yfirfasteignamatsnefnd í nóvember 1995.

ÚRSKURÐARORÐ:

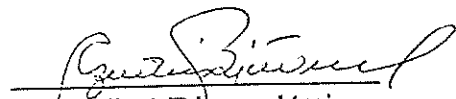
Fasteignamatsverð þeirra eigna að Vestdalseyrarvegi 2, Seyðisfirði sem voru í eigu Vestdalsmjöls hf. á árinu 1995 verði eins og að framan getur í fasteignamati því er tók gildi 01.12.1995. Matið gildi jafnframt frá 19.03.1995 að teknu tilliti til þeirra almennu breytinga á fasteignamatsverði á Seyðisfirði sem Yfirfasteignamatsnefnd framkvæmdi í nóvember það ár.



Pétur Stefánsson



Guðmundur Magnússon



Guðný Björnsdóttir