

Ár 1996, miðvikudaginn 20. mars var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 11/1995 kveðinn upp svohljóðandi

Ú R S K U R Ð U R

Málavextir eru þeir, að með bréfi dags. 14.09. 1995 kærir Helgi Þórsson, Neðstaleiti 6 í Reykjavík, fyrir hönd Ragnhildar Helgadóttur, kt. 260530-2679, úrskurð Fasteignamats ríkisins um fasteignamat sumarhússins Bakkasels við Hagavík í Grafningshreppi frá 15.06.1995.

Í bréfi kæranda segir m.a.:

"Farið er fram á lækun fasteignamats sumarhúss þess sem hinn kærði úrskurður fjallar um.

Rökstuðningur fyrir þeirri ósk er að undirritaður telur að ekki hafi verið tekið nægilegt tillit til slæms ástands sumarhússins við endurmat í sumar.

Álit mitt á húsinu í heild er að flest í því sé gamalt, endurnýjun margra hluta þess nauðsynleg strax eða innan fárra ára og að auk þess þyrfti að gera á því verulegar endurbætur til þess að það verði viðunandi til sumarnotkunar á nútímavísu. Auk þess er gerð hússins þannig að það verður alltaf óhentugt sem sumarhús m.a. vegna mikillar hitunarþarfar sem leiðir af stærð hússins og mikilli lofthæð og er þá ekki horft til þess að núna er húsið lítið einangrað. Að þessu athuguðu tel ég að ekki svari kostnaði að gera endurbætur á húsinu, enda hefur landeigandi beint þeirri kröfu til eigenda hússins að það verði fjarlæggt."

Yfirfasteignamatsnefnd hóf þegar að afla gagna í málinu, og hinn 11. okt. 1995 bárust henni frá kæranda leigusamningur um lóðina, dags. 3. apríl 1945, sem gerður er til 50 ára milli Helga Tómassonar dr. med. sem leigusala og Kjartans Thors framkvæmdastjóra sem leigutaka ásamt viðbótarsamningi, dags. 9. febrúar 1964, milli Skólastjórafélags Íslands og eigenda Hagavíkur í Grafningshreppi.

Með bréfi 17. okt. 1995 til kæranda, óskaði nefndin eftir frekari gögnum og upplýsingum, einkánlega varðandi lóðarréttindi sumarhússins. Í ítarlegu svarbréfi Helga Þórssonar umboðsmanns kæranda dags. 21. nóv. 1995 segir m.a:

"Tildrög lóðasamningsins eru þessi:

1. Um árið 1936 keypti afi undirritaðs, Helgi Tómasson yfirlæknir (HT), jörðina Hagavík af dánarbúi Magnúsar prófessors Jónssonar á Úlfjótuvatni. Jörðin var keypt í því skyni að stunda þar skógrækt. Búskapur var þá enn á jörðinni og var til vorsins 1946, að hefðbundinn búskapur í Hagavík hætti. Árið 1947 var Hagavík

friðlýst sem skóglendi. Þegar fyrir 1940 voru hlutar jarðarinnar girtir, plantað í þá barrtrjám og byggt hús í austanverðri vikinni.

2. Á árunum frá 1940 og fram yfir 1950 fengu þrír menn lánaðar eða leigðar lóðir úr norðanverðu Hagvíkurlandi til byggingar sumarhúsa og skógræktar. Einn þessara manna var úr fjölskyldunni, annar var félagi HT um rekstur læknastofu og hinn þriðji var Kjartan Thors framkvæmdastjóri, en þeir HT voru samherjar í félagsmálum í stofnun Rótarýklúbbs Reykjavíkur.

3. Formlegur lóðarleigusamningur var gerður við Kjartan Thors, og hefur afrit hans þegar verið sent yður. Lóðarleigan var táknræn fjárhæð, á samningnum frá 1945 er hektaraleiga jafnhá stimpilgjaldi og þinglýsingarkostnaði. Ástæða þess hefur mér ævinlega verið sögð vera að meginmarkmiðið hafi verið að virkja fleiri til skógræktarstarfs.

4. Kjartan Thors seldi sumarhús sitt árið 1963 félögum úr Skólastjórafélagi Íslands. Þá var lóðarleigusamningnum breytt nokkuð, og hefur sá samningur einnig verið sendur Yfirfasteignamatsnefnd í ljósríti. Meginhugmynd landeigenda var hin sama og fyrr, að skógrækt yrði stunduð á landinu. Kaupendur breyttu nafni hússins úr Hraunhöfn í Bakkasel. Var Skólastjórafélagið sjálft samningsaðili, en nokkrir félagar þess mynduðu klúbb um kaupin og hafa þeir í reynd átt Bakkasel saman persónulega. Það fyrirkomulag var með vitund landeigenda. Skólastjórafélagið mun hafa hætt starfsemi, en nýtt félag með sama nafni tekið til starfa síðar. Hafði það engin áhrif á starfsemi klúbbsins um Bakkasel svo kunnugt sé.

5. Kona Helga Tómassonar, Kristín Bjarnadóttir, lést 1949. HT lést sjálfur árið 1958 og eignuðust þá eldri börn hans Hagavík, en seinni kona og sonur þeirra hluta úr næstu jörð, Ölfusvatni, sem HT hafði keypt líka. Eigendur skiptu síðan Hagavík að hluta með landskiptagerð 11. apríl 1969 og með yfirlýsingu árið 1980 verður lóðin sem hið umrædda sumarhús stendur á, ásamt stærra svæði, eign Ragnhildar Helgadóttur einnar og er svo enn. Hún tók þá við samningskyldum landeiganda vegna lóðarleigusamningsins um Bakkasel."

Í bréfinu segir ennfremur:

"8. Núverandi landeigandi og fjölskylda hennar hefur ávallt litið á lóðaleiguna sem tímabundið ástand sem mundi ljúka með því að leigjendur hyrfu á braut í lok samningstímans, enda var leigusamningurinn landeiganda óhagstæður. Við lok leigutímans þyrfti síðan að semja um afdrif Bakkasels, ef húsið yrði ekki orðið ónýtt.

9. Á árinu 1992 var forvígismanni eigenda, Vilbergi Júlíussyni, tilkynnt að ekki yrði gerður annar leigusamningur við lok samningstímans. Afrit þess bréfs fylgir þessari greinargerð.

10. Síðar um sumarið 1992 gerðu 3 börn landeiganda, undirritaður og tvær systur hans, tilboð í eignir Skólastjórafélagsins í landi Hagavíkur, endi félli lóðarleigusamningur niður þá. Til hliðsjónar var mat fasteignasala á verðmæti hússins, en það mat var ekki kynnt húseigendum. Eigendur Bakkasels höfnuðu tilboðinu, en létu fylgja svari sínu nýtt fasteignamat ásamt matsgjörð sem þeir gerðu enga sérstaka grein fyrir. Hjálögð eru afrit þessara bréfaskipta, þar á meðal matsgerðanna.

11. Landeigandi, Ragnhildur Helgadóttir, er nú búsett erlendis. Hafa börn hennar, þar á meðal undirritaður, að mestu verið fulltrúar hennar í samskiptum við eigendur Bakkasels varðandi hvernig ráðstafa skuli húsum við lok leigusamningsins og hefur ekki gengið saman með aðilum. Þau samskipti snerta varla lóðarréttindin sem slík og eru því ekki rakin hér. Afrit af bréfaskiptum er þó hjálagt til fróðleiks.

12. Eins og áður greinir fékk hvor aðili um sig, fulltrúar landeiganda og húseigendur sumarhúsið Bakkasel metið á árinu 1992. Í annað skiptið stóð fasteignasali að matinu, í hitt byggingameistari, en þá hafði nýtt fasteignamat verið tilkynnt húseigendum. Ber mikið í milli. Ætla má að báðir matsmenn hafi haft verulega hliðsjón af fasteignamati þegar þeir sömdu sitt mat.

13. Í viðræðum við fulltrúa landeiganda hafa eigendur Bakkasels iðulega vísað til fasteignamats Bakkasels og virðast þeir líta á fasteignamatsverðið sem verðmæti hússins við núverandi aðstæður. Fjárhæð fasteignamatsins hefur því mikil áhrif á möguleika aðila til þess að ná sáttum um ráðstöfun Bakkasels nú þegar lóðaleigusamningurinn er útrunninn."

Kæra þessi var send Skólastjórafélagi Íslands, sem er eigandi sumarhússins, svo og oddvita Grafningsshrepps til umsagnar. Í bréfi Þórðar Þórðarsonar hrl., umboðsmanns húseigenda, dags. 18. des. 1995, segir:

"Í framhaldi af bréfi Yfirfasteignamatsnefndar dags. 6. desember s.l. sendist hjálagt upphaflegur leigusamningur um Bakkasel í Hagavíkurlandi, en leigusamningur var framseldur til umbjóðenda minna með samþykki leigusala.

Tekið skal fram að ekki er sérstaklega mótmælt aðild kæranda að málinu af hálfu fasteignareiganda. Tekið skal fram að ágreiningur er milli landeigenda og leigutaka um framhald leigusamnings, sem rann út s.l. vor. Af hálfu leigutaka er því haldið fram að leigusamning beri að framlengja, en að öðrum kosti verði landeigendur að kaupa mannvirki á landinu. Um sérstaklega vandað mannvirki var að ræða með steinsteyptum kjallara og því óhugsandi annað en að forsenda fyrir byggingu þess væri að samningur yrði framlengdur. Þessi skilningur á sér stoð m.a. í ákvæðum samningsins er varðar forgangsrétt landeiganda að kaupum á mannvirkjum ef um frjálsa sölu eða nauðungarsölu yrði að ræða. Það er því mat undirritaðs að ágreiningur um leigusamninginn eigi ekki að hafa áhrif á fasteignamat hússins."

Hinn 9. febrúar 1996 gengu fulltrúar Yfirfasteignamatnefndar, þau Pétur Stefánsson, Guðný Björnsdóttir og Agnar Gústafsson, á vettvang og skoðuðu eignina í fylgd kæranda Helga Þórssonar og fulltrúum húseigenda, þeim Þórði Þórðarsyni hrl., Leifi Eyjólffssyni og Böðvari Stefánssyni. Á vettvang mætti einnig Guðmundur Þorvaldsson oddviti af hálfu Grafningshrepps.

Sumarhúsið Bakkasel er ein hæð ásamt kjallara undir einu horni þess, alls talið um 159,2 m² að stærð. Húsið er byggt árið 1944, hlaðið úr holsteini á steiptum grunni og að hluta á steiptum kjallara, og með steyptri verönd. Á þaki hússins er báruasbest og asbest er í rennum og niðurföllum að hluta. Útveggir hússins hafa verið klæddir utan með liggjandi vatnasklæðningu á þrjá vegu. Gluggar eru úr "Oregon pine" með einföldu gleri. Að innan er húsið klætt með krossviði á listum á vegg og loft, hurðir eru spjaldahurðir með krossviði en gólf eru dúklögð nema í stofu og á snyrtingum en þar er parkett og flísar. Miðstöðvarkerfi er í húsinu og olíukynding í kjallara ásamt með hitakút. Kalt vatn er frá dælu, en upphaflegum raflögnum, sem tengdust vindrafstöð, hefur ekki verið haldið við og ekkert rafmagn er í húsinu. Gashellur eru í eldhúsi og allar innréttingar eru barn síns tíma.

Forsendur og niðurstaða:

Í 1. og 2. mgr. 17. gr. laga nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna segir:

"Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvember 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, jarðvegsggerð, gróðurfari, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar."

Sumarhúsið Bakkasel hefur verið vönduð bygging á sínum tíma og er ástand þess eftir því gott miðað við aldur og notkun. Samkvæmt upplýsingum frá Fasteignamati ríkisins er endurstofnverð hússins talið vera á bilinu 10 - 11 milljónir króna og mun það ekki vera ofátlað. Húsið er hins vegar yfir 50 ára gamalt og þegar afskrifað niður í lágmark samkvæmt almennum reglum Fasteignamats ríkisins. Það er skoðun Yfirfasteignamatnefndar, að efnisleg verðmæti hússins séu með hliðsjón af góðu ástandi þess síst minni en sem nemur matsfjárhæð kr. 2.422 þús. samkvæmt hinum kærða úrskurði. Við ákvörðun á matsverði eignarinnar koma hins vegar einnig til skoðunar önnur atriði sem hafa áhrif á verð hennar.

Af skoðun húseignarinnar er ljóst að hún hefur lítið verið endurnýjuð og uppfyllir að mati Yfirfasteignamatnefndar ekki þær kröfur sem almennt eru gerðar til sumarhúsa í dag. Óhjákvæmilegt er því að líta svo á að gerð og fyrirkomulag hússins sé

úrelt miðað við hina raunverulegu og fyrirhuguðu nýtingu þess í þeim mæli að það lækki verð eignarinnar í kaupum og sölum.

Í leigusamningi frá 3. apríl 1945 milli dr. Helga Tómassonar og Kjartans Thors, framkvæmdastjóra um landspildu úr jörðinni Hagavík í Grafningshreppi sem sumarhúsið Bakkasel stendur á, segir m.a.:

"Leigutíminn er 50 - fimmtíu ár - frá fardögum 1945 að telja. Er leigutímanum þá lokið án frekari uppsagnar af hálfu leigusala, en leigutaki á forgangsrétt til leigu að landinu að þeim tíma liðnum, fyrir sama verð og með sömu skilmálum og aðrir bjóða, ef leigusali þá óskar að leigja landið framvegis."

Í samningi þessum segir enn fremur:

"Leigusali á ávalt ef um sölu á mannvirkjum er að ræða á leigutímanum eða við lok hans, hvort heldur um er að ræða frjálsa sölu eða nauðungarsölu, forgangsrétt að kaupum á mannvirkjunum fyrir sama verð og með sömu skilmálum og aðrir bjóða."

Leigusamningurinn var framseldur Skólastjórafélagi Íslands með nokkrum breytingum skv. sérstökum samningi 9. febrúar 1964.

Í 3. tl. 2. gr. reglugerðar nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat segir:

"Meta skal hús og önnur mannvirki þótt eigi fylgi réttindi yfir landi, en geta skal greinilega þessarar stöðu um lóðarréttindin."

Óumdeilt er að leigutími samkvæmt ofangreindum samningi rann út vorið 1995. Ágreiningur er um réttarstöðu aðila við samningslok. Landeigandi, kærandi í máli þessu, hefur óskað eftir því að eigendur sumarhússins Bakkasels hætti afnotum lands og taki eigur sínar af landinu. Eigendur Bakkasels telja sig hins vegar eiga rétt á framlengingu leigusamnings, en ella að landeigandi kaupi sumarhúsið.

Yfirfasteignamatsnefnd er ekki til þess bær að úrskurða um þennan ágreining. Útrunninn leigusamningur og sú óvissa sem ríkir um framtíð hússins og réttindi sem því kunna að fylgja hljóta hins vegar að vera atriði sem hafa áhrif á matsverð hússins meðan sú óvissa ríkir.

Með hliðsjón af því sem að framan er rakið er það álit Yfirfasteignamatsnefndar, að sumarhúsið Bakkasel sé hæfilega metið á kr. 1.200 þús. í fasteignamati því, er gildi tók 1. desember 1994. Við ákvörðun matsverðs er m.a. litið til góðs ástands og notagildis hússins að teknu tilliti til úreldingar og núverandi óvissu um framtíð þess. Nefndin lítur svo á að bátaskýli, matshluti 02, sé ekki andlag kærur þeirrar, sem hér er um fjallað.

ÚRSKURÐUR

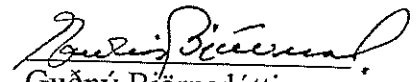
Sumarhúsið Bakkasel í Grafningshreppi telst við núverandi aðstæður hæfilega metið kr. 1.200 þús. í fasteignamati því, er gildi tók 1. desember 1994.



Pétur Stefánsson



Agnar Gústafsson



Guðný Björnsdóttir