

Ár 1995, miðvikudaginn 19. júlí, var af Yfirfasteignamatsnefnd kveðinn upp í málinu nr. 4/1995 svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 3. apríl 1995 kærði sveitarstjóri Tálknafjarðarhrepps úrskurð Fasteignamats ríkisins frá 13. mars 1995 um lækkun fasteignamats eigna Hermanns Jóhannessonar áður í eigu Lax h.f. að Norður - Botni í Tálknafirði. Niðurstaða hins kærða úrskurðar var sem hér segir:

Fasteignamat verður kr.

Mhl. 02 AÐSTÖÐUHÚS	295 þús.
Mhl. 04 ELDISHÚS	678 þús.
Mhl. 08 HJALLUR	0 þús.
Mhl. 09 FÓÐURGEYMSLA	96 þús.
Mhl. 10 GEYMSLA	118 þús.
Mhl. 11 LAXELDISSTÖÐ	3.600 þús.

miðað við fasteignamatsskrá þá er tók gildi 1. desember 1994.

Í bréfi kæranda segir m.a.:

"Eigandi óskar lækkunar fasteignamats þar sem hann telur eignirnar of hátt metnar. Rök fyrir lækkunarbeiðninni eru, að Lax h.f sé gjaldþrota og að Þórslax h.f., sem nýtti eignirnar eftir gjaldþrot Lax h.f. sé einnig gjaldþrota og því sé nauðsynlegt að endurskoða matið sem fyrst."

Í bréfinu gagnrýnir kærandinn þau tengsl milli rekstrarafkomu og fasteignamats, sem ráða má af hinum kærða úrskurði og telur að það mundi leiða til misvísandi fasteignamats og jafnvel mismunandi mats á sams konar eignum.

Í bréfi umboðsmanns eiganda, Sigurbergs Guðjónssonar hdl., frá 5. júlí s.l. segir m.a.:

"Með afsali, dags. 18.06.85, afsalaði umbj. minn útihúsum (hlöðu, fjósi, fóðurgeymslu, fjárhúsi) auk 2000 fm. lóð, er húsin stóðu á og umhverfis þau, til Lax h.f., Tálknafirði sem framlag upp í hlutafjárloforð kr. 525.000.- (35% hlutafjár), uppreiknað miðað við lánskjaravísitölu um kr. 1.600.000.- Samkvæmt

uppboðsafsali, dags. 22.09.92, eignaðist umbj. minn eignir þessar aftur í kjölfar gjaldþrots Lax h.f. með samningum við skiptastjóra fyrir kr. 1.000.000.- "

Í bréfinu segir enn fremur:

"Með hliðsjón af framangreindum afsölum og 17. gr. laga nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna með síðari breytingum, þar sem fram kemur, að skráð matsverð fasteignar skal vera 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, krefst umbj. minn enn frekari lækkunar en þá, sem Fasteignamat ríkisins úrskurðaðai hinn 13. mars s.l. frá og með 1. des. 1994."

Hinn 28 júní sl. gengu fulltrúar Yfirfasteignamatsnefndar, nefndarmennirnir Pétur Stefánsson og Guðmundur Magnússon á vettvang og skoðuðu umræddar eignir í fylgd eigandans Hermanns Jóhannessonar og Brynjólfs Gíslasonar sveitarstjóra á Tálknafirði.

Laxeldisstöðin, skráð matshluti nr. 11, er talin 675 m<sup>2</sup> að grunnfleti byggð í áföngum á síðasta áratug. Grunnur hússins er steypdur með innfelldum 2 stórum eldiskerum um 10 m í þvermál og 2 minni kerum um 5 m í þvermál. Yfirbyggingin er trégrind og sperrur úr rekavið og plönkum og klædd óeinangraðri stálklæðningu. Rúmlega helmingur yfirbyggingunnar fauk í ofvirði í febrúar 1991 og hefur ekki verið endurbyggður. Í þeim hluta sem eftir stendur er afþiljuð og innréttuð kaffistofa og nokkur skrifstofuaðstaða. Aðrar byggingar sem hér um ræðir eru gömul útihús og geymslur sem nýtt eru í tengslum við reksturinn.

Að sögn eiganda hefur lóð laxeldisstöðvarinnar aldrei verið afmörkuð. Ein hinna umræddu bygginga, geymsla skráð matshluti 10 stendur afsíðis og að hans sögn utan þess svæðis sem laxeldisstöðinni var ætlað. Samkvæmt því bæri að leiðrétta fasteignaskráningu og skrá geymsluna sem matshluta á jörðinni.

Laxeldi á Íslandi hefur sem kunnugt er átt við við langvarandi rekstrarörðugleika að etja og framlegð upp í fastan kostnað verið lítil og stundum engin. Arðgjafarverðmæti þessarar stöðvar hefur því verið lágt í samanburði við þau efnislegu verðmæti sem í þeim eru bundin og litlar horfur taldar á að það breytist í bráð. Þetta ástand hefur

óhjákvæmilega afgerandi áhrif á markaðsverð hinna sérhæfðu eigna í fiskeldi til áframhaldandi reksturs.

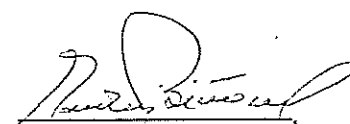
Af þeim eignum sem hér um ræðir er laxeldisstöðin sérhæfð bygging sem vart verður nýtt til annars reksturs. Önnur hús eru þannig í sveit sett að nýting þeirra er jafnframt mikilli óvissu háð ef breyting yrði á núverandi rekstri. Með hliðsjón af framansögðu telur Yfirfasteignamatsnefnd rétt að staðfesta efnislega hinn kærða úrskurð Fasteignamats ríkisins frá 13. mars 1995.

### ÚRSKURÐARORÐ

Hinn kærði úrskurður standi efnislega óbreyttur, en athuga ber fasteignaskráningu.

  
Pétur Stefánsson

  
Guðmundur Magnússon

  
Guðný Björnsdóttir