

Ár 1996, miðvikudaginn 18. september var af Yfirfasteignamatsnefnd kveðinn upp í málinu nr. 12/1995 svohljóðandi

Ú R S K U R Ð U R

Kæra Akureyrarbæjar

Málavextir eru þeir að með bréfi dags. 15. nóvember 1995 kærir Akureyrarbær breytingu Fasteignamats ríkisins frá 16. ágúst sama ár á mati lóðar á Oddeyrartanga. Lóðin hefur í fasteignaskrá númerið 6000 - 6751 - 9710. Hún er í eigu Akureyrarbæjar og Sverris Ragnars en réttihafar hennar skv. lóðarleigusamningum eru þrír, Strýta hf., Eyrarfrost hf. og Samherji hf.

Rökstuðningur kæranda vegna breytinga á lóðarmati var móttækinn með símbréfi 30. nóv. 1995 en hann hafði með kærinni óskað eftir fresti til 1. desember sama ár til þess að senda Yfirfasteignamatsnefnd rökstuðning fyrir kærinni.

Rétthöfum lóðarinnar og eigendum var sent bréf hinn 11. des. 1995 þar sem þeim var gefinn kostur á að veita umsögn um kærana. Í framhaldi af því boðaði nefndin með bréfi dags. 7. mars 1996 til vettvangsgöngu með málsaðilum þann 22. mars 1996. Jafnframt var forsvarsmönnum fyrirtækjanna þriggja gefinn kostur á því að skila umsögn um kærana við vettvangsgönguna.

Vettvangsgöngur og kæra eigenda mannvirkja

Á vettvangi umræddan dag voru mættir af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon, Andrés Svanbjörnsson og Agnar Gústafsson. Af hálfu kæranda, Akureyrarbæjar, mættu Baldur Dýrfjörð og Magnús Ágústsson en af hálfu fyrirtækja Gísli Már Ólafsson. Voru staðhættir og aðstæður skoðaðar og óskaði nefndin eftir upplýsingum um framtíðarskipulag á hafnarsvæðinu, gatnagerðargjöld, hafnargjöld o.fl.

Í upphafi vettvangsgöngunnar afhenti fulltrúi Strýtu hf., Eyrarfrosts hf. og Samherja hf. nefndarmönnum og fulltrúum Akureyrarbæjar bréf til Yfirfasteignamatsnefndar dags. 18. mars 1996. Efni bréfsins er lýst þannig orðrétt í fyrirsögn þess:

“Kæra á endurskoðun á fasteignamati húsa og lóðar að Oddeyrartanga, Akureyri, í eigu þriggja hlutafélaga, Strýtu, Eyrarfrosts og Samherja, sbr. bréf umdæmisskrifstofu Fasteignamats ríkisins á Akureyri, dags. 16. ágúst 1995.”

Jafnframt er þess getið að Akureyrarbær hafi fyrir sitt leyti samþykkt að hlutafélögin þrjú fengju að koma að kærnu til nefndarinnar þótt kærufrestur væri liðinn og er vísað í bréf Akureyrarbæjar þess efnis dagsett sama dag.

Með bréfinu sem afhent var í vettvangsgöngunni kæra fyrirtækin þrjú hið endurskoðaða fasteignamat frá 16. ágúst 1995 í heild, þ.e. bæði mat á húsum og lóð, til lækkunar.

Yfirfasteignamatsnefnd féllst á að taka kærana til greina. Því verður fjallað um kærurnar í einu lagi.

Vettvangsganga vegna kæru fyrirtækjanna fór fram hinn 28. júní 1996. Voru þar viðstaddir af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon, Andrés Svanbjörnsson og Agnar Gústafsson, af hálfu fyrirtækja Birgir Össurarson og af hálfu Akureyrarbæjar Baldur Dýrfjörð og Hákon Stefánsson.

Lóðarmat

Helstu atriði í rökstuðningi Akureyrarbæjar fyrir kæru á lóðarmati Fasteignamats ríkisins frá 16. ágúst 1995 til hækkunar eru

- að sölur iðnaðarhúsnæðis á Akureyri undanfarin ár séu ekki marktækar þar sem þær hafi verið þvingaðar
- að einingarverð lóðarinnar sé hið sama og aðliggjandi lóðar Útgerðarfélags Akureyringa sem sé u.þ.b. helmingi stærri
- að lækkunin sé í ósamræmi við framreiknistuðul atvinnufasteigna og í ósamræmi við nýtingarhlutfall lóðarinnar
- að ekki sé tekið tillit til hafnaraðstöðu, hvorki aðgangs að notkun mannvirkja í eigu Akureyrarbæjar á bryggjunni á lóð ÚA né hugsanlegri gerð viðlegukants á lóðinni sjálfri í framtíðinni
- að fasteignamat eigi að byggja á ákveðnum stöðugleika.

Með kærinni fylgdu fjögur yfirlit, eitt varðandi verðsamanburð nokkurra lóða árin 1972 og 1994, annað um deiliskipulag vöruhafnar, hið þriðja er lóðarsamningur fyrir lóðina ásamt mæliblaði og hið fjórða er mæliblað af lóð Útgerðarfélags Akureyringa.

Í bréfi eigenda fasteigna þeirra er hér um ræðir, dags. 18. mars 1996, eru einkum þau rök færð fyrir gagnkærurni

- að Fasteignamat ríkisins hafi einungis tekið til greina hluta af þeim rökum sem færð voru fyrir lækkun matsins í bréfi fyrirtækjanna 29. desember 1994
- að því verði sérstaklega að mótmæla að mat á einstökum eignum hafi verið hækkað í hinu endurskoðaða fasteignamati
- að þrátt fyrir lækkunina sé fasteignamat eignanna ekki í samræmi við kaupverð þeirra og markaðsverð sambærilegs húsnæðis á Akureyri

- að endurmatsverð eigi að miðast við ástand eigna þann 1. desember 1994 fyrir ýmsar endurbætur á þeim.

Þá er í sama bréfi umsögn um efni kæru Akureyrarbæjar á þessa leið:

“Vegna þess sem fram kemur í kærubréfum Akureyrarbæjar og í tilefni af þessari kæru er því sérstaklega mótmælt sem Akureyrarbær heldur fram, að sölur á iðnaðarhúsnæði á Akureyri séu að mestu þvingaðar og gefi því ekki rétta mynd af söluverði. Söluverð fasteigna Strýtu hf. á sínum tíma var ekki byggt á þvingaðri sölu. Einungis Kirkjusandur hf. gerði tilboð sem skiptastjóri sætti sig við. Engin önnur tilboð bárust. Salan er því á engan veginn þvinguð.”

Ennfremur segir:

“a) Því er haldið fram að vegna aukins dýpis skapist möguleiki til að byggja viðlegukant. Hvers vegna ætti að innheimta fasteignagjöld vegna bryggjukants sem ekki er til? Í deiliskipulagi því sem Akureyrarbær vísar ítrekað í kemur fram að ekki er gert ráð fyrir viðlegukanti á umræddum stað.

b) Fullyrt er að nýtt deiliskipulag geri fasteignir á svæðinu verðmeiri. Þessi fullyrðing er ekki rökstudd nánar. Staðreyndin er sú að vegna skorts á reglum er ekki ljóst hvaða skilyrði fyrirtæki þurfa að uppfylla um umhverfi sitt þannig að svæðið er í mestu óreiðu að undanskildum athafnasvæðum Strýtu hf. og Útgerðarfélag Akureyringa. Deiliskipulagið mun því á engan hátt eitt og sér bæta umhverfi matvælafyrirtækja meðan gildandi reglur eru ekki bættar. Má hér vísa til umhverfis Kjötíðnarmiðstöðvar KEA í þessu samhengi.

c) Fullyrt er að Strýta hf. hafi nær óheftan aðgang að hafnarmannvirkjum ÚA í 100 - 150 m akstursleið frá Strýtu hf. Staðreyndin er hins vegar sú að Strýta hf. getur ekki nýtt þessa bryggju með þessum hætti einfaldlega þar sem ÚA fullnýtir þessa aðstöðu. Þvert á móti er “hafnaraðstaða” Strýtu hf. engin og akstursleiðir 300 - 500 m á þær bryggjur sem eru til afnota. Hráefni er því aldrei sótt á lyfturum. Bílar eru ætíð nauðsynlegir. Hið sama gildir um afurðir.

d) Akureyrarbær vísar ítrekað í fasteignamat ÚA. Rétt er hér að geta þess að Akureyrarbær er meirihluta eigandi í ÚA og það skal ósagt látið hvort Akureyrarbær hefur talið það þjóna hagsmunum sínum að láta reyna á fasteignamat eigna ÚA til lækkunar. Kærendur mótmæla því að fasteignamat ÚA sé hér til viðmiðunar vegna hins sérstaka sambands fyrirtækisins og nátengdra hagsmuna við Akureyrarbær.

e) Það er rangt að Akureyrarhöfn hafi endurbætt grjótgarð Strýtu hf. Höfnin gerði við garðinn, sem var orðinn ónýtur vegna sjógangs, en Strýta hf. lagfærði á eigin kostnað þann hluta garðsins sem er utan lóðar Akureyrarbæjar.”

Að því er varðar ákvörðun lóðarmats ber einkum að fara eftir 17. gr. laga nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna og 1.tl. 5.gr., 1.-2.tl. 7.gr., 1.-7. og 9.tl. 8.gr. reglugerðar nr. 406/1978.

Hafnarsvæðið á Oddeyrartanga er mikilvægt fyrir allt atvinnulíf á Akureyri og búsetu þar. Sérstaklega er þó góð hafnaraðstaða forsenda fyrir öflugri útgerð og fiskvinnslu á staðnum. Þar sem framboð og eftirspurn fasteigna fer eftir því hver hagar fyrirtekja og íbúa er á Akureyri á hverjum tíma tekur gangverð á fasteignum mið af efnahagsástandi og framtíðarhorfum á hverjum tíma. Verð á lóðum og lendum er yfirleitt stöðugra en á mannvirkjum, ekki síst vegna þess að afnot lands eru fjölbættari og það krefst ekki efnislegrar úreldingar á sama hátt og mannvirki. Jafnframt setja landkostir, skipulag, hagnýtingarmöguleikar og gjaldtaka sveitarfélaga af lóðum og mannvirkjum o.fl., sbr. sérstaklega 6.tl. 8.gr. reglugerðar nr. 406/1978, grunnverði lóða ákveðið lágmark.

Að þessum almennu atriðum virtum og sérstöðu lóðarinnar og afstöðu, svo og með hliðsjón af þeim upplýsingum sem fyrir liggja um gangverð og matsverð mismunandi lóða á Akureyri, þykir mat þeirrar lóðar sem hér um ræðir hæfilega ákveðið kr. 1.500,- á hvern fermetra í fasteignamati því er gildi tók 1. desember 1994, að teknu tilliti til ríkjandi efnahagsástands og annarra aðstæðna á þeim tíma. Heildarmatsverð lóðarinnar ákveðst því kr. 34.680 þús. í fasteignamati því er gildi tók 1. des. 1994.

Mat mannvirkja

Með bréfi sínu 18. mars 1996 kæra hlutafélögin Strýta, Eyrarfrost og Samherji einnig fasteignamat húsa á leigulóð sinni að Oddeyrartanga, sbr. úrskurð Fasteignamats ríkisins á Akureyri frá 16. ágúst 1996. Umræddar húseignir eru byggðar í mörgum áföngum á löngu árabili frá 1949 til 1990, samtals 8858 m² að gólfplatarmáli skv. upplýsingum lóðaskrárritarans á Akureyri. Jafnframt eru á lóðinni samþykktir húsgrunnar alls um 2287 m² að stærð. K. Jónsson & Co hf. byggði húseignir þessar og var þar stunduð matvælavinnsla um árabil eða þar til reksturinn komst í þrot í júnímánuði 1986. Núverandi eigendur keyptu eignirnar með kaupsamningum dagsettum 30. des. 1993 og var seljandinn Kirkjusandur hf., sem mun vera dótturfyrirtæki Landsbanka Íslands. Heildarkaupverð skv. samningum þessum nam 138.000 þús. kr., þar af vélar 50.000 þús. kr.

Í áðurnefndi bréfi sínu 18. mars 1996 vísa eigendur húsanna í bréf sitt til Fasteignamats ríkisins dags. 29. desember 1994, en þar segir m.a.

“Málavextir eru þeir að Kirkjusandur hf. eignaðist ofangreindar fasteignir ásamt vélum og tækjum eftir ráðstöfun skiptastjóra þrotabús K. Jónssonar & Co hf. á þeim skv. 129. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Afsal til Kirkjusands hf. er dagsett 3. janúar 1994. Skiptastjóri hafði þá lengi reynt að selja eignirnar, m.a. með því að auglýsa þær til sölu á almennum markaði og loks er boð í þær kom fram bauð skiptastjóri veðhöfum að ganga inn í það boð, en án árangurs. Kirkjusandur hf. öðlaðist eignirnar með því að ganga inn í boð Strýtu hf. í eignirnar að fjárhæð kr. 103.000.000, en boð Strýtu hf. var það eina sem fram

kom í eignirnar þrátt fyrir alla tilburði skiptastjóra til þess að selja þær. Kirkjusandur seldi síðan sömu eignirnar aftur til Strýtu hf. (68,5%), Eyrarfrosts hf. (20,3%) og Samherja hf. (11,2%) fyrir samtals kr. 138.000.000, sjá meðf. kaupsamninga.”

Rökstuðningur fyrirtækjanna þriggja fyrir kærinni hefur áður komið fram. Í umsögn bæjarlögmanns Akureyrarbæjar, dags. 22. maí 1996, um hana segir m.a.:

“Ítrekað er að kaup eignanna á sínum tíma voru við sérstakar kringumstæður og í raun um þvingaða sölu/kaupverð að ræða, sbr. bréf bæjarins frá 30. nóvember s.l.

Alkunna er að í viðskiptum með iðnaðarhúsnæði teljast sérhæfðar vélar í sérhæfðu húsnæði til fylgifyrjar og geta með þeim hætti haft áhrif á markaðsverð húsnæðisins. Sama á einnig við um viðskiptavild, þ.e.a.s. hafi slíkt áhrif á markaðsverð þá hefur það eðli málsins samkvæmt einnig áhrif á fasteignamatíð.

Af hálfu kæranda er gerð krafa um að úrskurðurinn taki mið af ástandi húsnæðisins eins og það var þann 1. desember 1994. Um það er ekki ágreiningur að Yfirfasteignamatsnefndin er að úrskurða um kærnu á endurmati Fasteignamats ríkisins sbr. bréf þeirra frá 16. ágúst 1995.”

Og ennfremur:

“Af hálfu Akureyrarbæjar er og gerður fyrirvari varðandi þær endurbætur sem sagt er að hafi farið fram á húsnæðinu, þ.e. með hliðsjón af því kann Akureyrarbær að fara fram á að eignirnar verði metnar að nýju.”

Eignir þær sem hér um ræðir eru byggðar fyrir sérstakan rekstur og því að hluta til nokkuð sérhæfðar. Ástæða er til að ætla að sala þessara eigna til óbreyttra nota hafi verið ótrygg við þær aðstæður sem ríktu í atvinnulífi á Akureyri á þeim tíma sem hinn kærði úrskurður miðast við. Jafnframt verður að álykta að sala þessara eigna í smærri einingum og til annarra nota hefði tekið langan tíma á ekki stærri fasteignamarkaði en á Akureyri. Annars vegar hefði sala í smærri einingum getað skilað herra verði en hins vegar kynni þung vaxtabyrði að hafa rýrt verðgildi þeirra miðað við gangverð á almennu iðnaðarhúsnæði. Sú sala er í raun áttí sér stað um áramótin 1993/94 bendir og í þessa átt þótt hún vissulega hafi átt sér stað við sérstakar aðstæður og óvissa kunní að ríkja um þátt framleiðslubúnaðar og viðskiptaaðstöðu í heildarverðmæti eignarinnar. Það er með hliðsjón af framansögðu og þeim upplýsingum, sem Yfirfasteignamatsnefnd hefur aflað sér, skoðun nefndarinnar að heildarmat umræddra húseigna sé hæfilega metið 110.830 þús. kr. í fasteignamati því er gildi tók 1. desember 1994, en lóðamat 34.680 þús. kr. svo sem áður var getið. Fasteignamat

heildareignarinnar ákvarðast þannig 145.510 þús. kr. miðað við sama tíma og skiptist þannig:

Mhl:	Hús:	Notkun:	Húsm: þús.kr.	Lóðm: þús.kr.	Eig:
01-0101	768	Skrifst/pökkun	8.442	4.612	Strýta hf
10-0102	1	Skrifst/verkst.	5.936	2.289	"
11-0101	2	Lager	14.112	6.174	"
13-0101	4v	Síldarv.	4.208	1.699	"
14.0101	4a	Niðursuða	6.247	1.664	"
15-0101	10	Skrifst. í bygg.	4.140	1.040	"
17-0101	13	Rækjuv.	21.151	5.307	"
18-0101	6	Kælig.	3.724	797	"
19-0101	15	Skrifst.	2.192	173	"
12-0101	3	Frystikl.	8.517	1.873	Eyrafrost hf
16-0101	5	Frystikl.	22.339	5.168	"
10-0101	1	Skrifst/verkst.	9.822	3.884	Samherji hf

ÚRSKURÐARORÐ

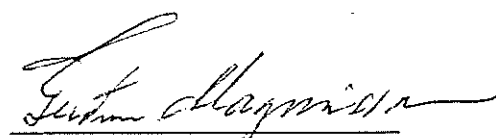
Fasteignir hlutafélaganna Strýtu, Eyrafrosts og Samherja á lóð að Oddeyartanga á Akureyri teljast hæfilega metnar:

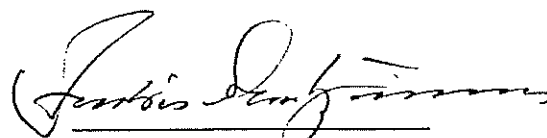
Húsmat: 110.830 þús. kr.

Lóðamat: 34.680 þús. kr.

eða 145.510 þús.kr. alls í fasteignamati því er gildi tók 1. desember 1994 og skiptist eftir matshlutum svo sem að framan greinir.


Pétur Stefánsson


Guðmundur Magnússon


Andrés Svanbjörnsson