

Ár 1991, miðvikudaginn 23. janúar var í málinu nr. 4/1990 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svo hljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Málavextir eru þeir, að með bréfi dags. 13. ágúst 1990 kærði Þórólfur Kristján Beck, hrl. fyrir hönd umbjóðanda síns, Magnúsar Hjaltsted, Vatnsenda í Kópavogi til Yfirfasteignamatsnefndar úrskurð Fasteignamats ríkisins dags. 12/7 1990. Með úrskurðinum hafði Fasteignamat ríkisins, með vísun til 3. mgr. 17. gr. laga nr. 94/1976, hafnað beiðni Magnúsar um "að landspilda sú, sem Reykjavíkurborg keypti af umbjóðanda mínum samkvæmt samningi, sem fylgir í ljósriti verði metin fasteignamati og að matið verði miðað við gildandi fasteignamatsverð í árslok 1979."

Samningurinn, sem vitnað er til hér að framan er dagsettur 7/10 1987. Kaupandi var Reykjavíkurborg, en seljandi var kærandi Magnús Hjaltsted. Í framhaldi af kaupsamningi þessum voru samþykkt á Alþingi lög nr. 22, 16. maí 1988 "um heimild fyrir Reykjavíkurborg til þess að taka eignarnámi hluta af landi jarðarinnar Vatnsenda í Kópavogskaupstað." Lög þessi öðluðust þegar gildi. Í lögum þessum segir: að landspildan sé 46,3 ha að stærð samkv. mælingu mælingadeildar borgarverkfræðingsins í Reykjavík og að Vatnsveita Reykjavíkur eigi mjóa landspildu, sem skipti hinni umræddu spildu í tvo hluta. Mörk viðkomandi landspildu eru nákvæmlega tilgreind í lögnum.

Í kærubrési sínu til Yfirfasteignamatsnefndar segir umboðsmaður kæranda: "Geri eg þær kröfur af hálfu umbjóðanda míns að fasteignamat landspildunnar verði miðað við gangverð svo sem skylt er lögum samkvæmt þ.e. aðallega miðað við gangverð í nóvembermánuði 1979 sbr. 9. tl. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978, en til vara miðað við gangverð í nóvember 1988 eftir gerð "kaupsamnings" um spilduna hinn 07.10. 1987."

Með bréfi dags. 31/8 1990 sendi Yfirfasteignamatsnefnd bæjarstjóranum í Kópavogi framangreinda kæru til umsagnar. Ekkert svar hefur borist frá bæjarstjóranum.

Lögmaður kæranda afhenti nefndinni ýmiskonar gögn, bæði af sjálfspáðum og eftir ósk nefndarinnar. Ennfremur hefur nefndin sjálf aflað talsverðra gagna.

Framangreind landspilda, sem er 46,3 ha., var hluti af jörðinni Vatnsenda í Kópavogi. Jörðin er háð ákvæðum laga um erfðaábyð.

Ennþá er stundaður talsverður búskapur á jörðinni skv. fyrirbyggjandi gögnum. Ekkert er komið fram um það, að hagnýting framangreindrar landspildu hafi verið með öðrum hætti, en annars óræktaðs lands jarðarinnar, nema hvað breytilegir landkostir hljóta alltaf að bjóða upp á mismunandi landnýtingu. Á þessu varð breyting með lögum nr. 22/1988, sem öðluðust gildi upp úr miðjum maí 1988 þegar umrædd landspilda varð sjálfstæð eind í skilningi 3. mgr. 2. gr. laga nr. 94/1976. Samkvæmt þessu er ekki unnt að taka aðalkröfu kæranda til greina, en hinsvegar ber að leggja fyrir Fasteignamat ríkisins að meta framangreinda landspildu miðað við verðlag í nóvembermánuði 1988. Þessi niðurstaða styðst m.a. við 20. gr. laga nr. 94/1976 og reglugerð nr. 406/1978. 2. tölulið 2. gr., 1. tölulið 5. gr. og 2. tölulið 7. gr.

ÚRSKURÐARORÐ:

Aðalkrafa kæranda er ekki tekin til greina, en leggja ber fyrir Fasteignamat ríkisins að meta framangreinda landspildu fasteignamati miðað við verðlag í nóvember 1988, sem síðan verði framreiknað með venjulegum hætti miðað við verðlag í nóvember 1989 og í nóvember 1990.


Pétur Stefánsson


Árni Stefánsson


Guðmundur Magnússon