Fimmtudaginn 12. desember 1996.

Nr. 121/1996. **Hafnarfjarðarbær**
(Ingimundur Einarsson hrl.)
(Guðmundur Benediktsson hdl.)
gegn
Einari Þorgilssyni & Co. hf.
(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)
og gagnsök

Eignarnámsbætur. Matsgerðir.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Guðrún Erlendsdóttir, Hjörtur Torfason, Hrafn Bragason og Pétur Kr. Hafstein.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 26. mars 1996. Hann krefst aðallega sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann þess, að fjárkrafa gagnáfrýjanda verði stórlega lækkuð og málskostnaður látinn falla niður.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 2. apríl 1996. Hann krefst þess, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til þess að greiða sér 21.255.875 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 28. mars 1995 til greiðsludags. Hann krefst staðfestingar á málskostnaðarákvæði héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

I.

Eins og lýst er í héraðsdómi, ákvað aðaláfrýjandi 12. mars 1991 að taka eignarnámi svonefndan Einarsreit í Hafnarfirði og mannvirki þau, sem á honum voru. Reitur þessi var kenndur við Einar heitinn Þorgilsson, kaupmann og útgerðarmann, sem hóf fiskvinnslu og útgerðarstarfsemi í Hafnarfirði skömmu fyrir aldamót. Um var að ræða tvær erfðafestulóðir, samtals 21.454 fermetra að flatarmáli, sem gagnáfrýjandi hafði á leigu samkvæmt tveimur erfðafestusamningum Einars frá 1929 og 1933, og 7 hús í eigu gagnáfrýjanda, hið elsta frá 1910, en hið yngsta frá 1963. Ágreiningur aðila snýst um

fjárhæð eignarnámsbóta. Í málinu liggja fyrir þrjár matsgerðir. Matsnefnd eignarnámsbóta úrskurðaði 4. febrúar 1993, að matsbætur skyldu vera 16.144.125 krónur. Í matsgerð tveggja dómkvaddra matsmanna 29. júní 1994 voru bætur ákveðnar samtals 21.803.313 krónur. Loks var í matsgerð þriggja dómkvaddra yfirmatsmanna 13. febrúar 1995 kveðið á um bætur, að fjárhæð 28.000.000 krónur, auk bóta, að fjárhæð 9.400.000 krónur, fyrir fiskreit, sem var á lóðinni samkvæmt erfðafestusamningnum frá 1933, samtals 37.400.000 krónur, en í fyrri matsgerðunum voru ekki metnar bætur fyrir fiskreitinn. Í öllu matinu var miðað við verðlag á matsdegi og staðgreiðslu. Fyrrgreindar niðurstöður þess voru miðaðar við þau lóðarafnot, sem um var samið, en í undirmati og yfirmati kom fram, að bætur, miðaðar við ótakmörkuð afnot, yrðu nokkru hærri.

Gagnáfrýjandi tók við fjárhæð þeirri, sem ákveðin var af matsnefnd eignarnámsbóta, með fyrirvara, og í máli þessu krefst hann mismunar hennar og þeirrar fjárhæðar, sem ákveðin var í yfirmatsgerðinni.

Aðaláfrýjandi telur sig vera búinn að greiða gagnáfrýjanda fullar bætur samkvæmt úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta. Hann telur, að í yfirmati hafi ekki verið tekin sömu atriði til endurmats og undirmatsgerð tók til og yfirmatsmenn ekki beitt sömu aðferðum og undirmatsmenn. Þá hafi þeir ekki gætt réttra sjónarmiða, þar sem matið hafi ekki farið fram á grundvelli þeirra réttinda, sem erfðafestusamningarnir kváðu á um.

II.

Samkvæmt erfðafestusamningunum, sem voru ótímabundnir, voru lóðirnar leigðar til ákveðinna nota, þ. e. fiskreitarlagningar, og önnur lóðin einnig til fiskverkunar og til byggingar húsa og mannvirkja þeirra, er þar að lúta. Leiguliði hafði rétt til að selja og veðsetja afnotarétt sinn til lóðarinnar ásamt húsum og mannvirkjum á henni, en vildi hann selja erfðafesturétt sinn, hafði bæjarstjórn forkaupsrétt. Óumdeilt er, að gagnáfrýjandi stundaði fiskvinnslu í húsunum til ársins 1985, en eftir þann tíma höfðu sum húsin verið leigð undir ýmiss konar starfsemi. Útgerð stundaði hann allt til ársins 1990.

Undirmatsmenn gerðu ekki greinarmun á bótum eftir því, hvort

miðað var við söluverð eigna eða notagildi. Þeir voru samþykkir því sjónarmiði matsnefndar eignarnámsbóta, að ekki svaraði kostnaði að ráðast í svo gagngerar endurbætur á húsunum, að þau fullnægðu skilyrðum nútíma-fiskverkunar. Þeir gerðu ráð fyrir því, að hafa mætti not af húsunum til geymslu veiðarfæra og skyldra afnota, og miðuðu leigutekjur við þær nettótekjur, sem þeir töldu vera af húsunum, þegar eignarnámið fór fram, höfuðstólsreiknað miðað við 10 ára afnot og 7% ársvexti, samtals fyrir byggingar og lóð 21.803.313 krónur.

Eins og lýst er í héraðsdómi, notuðu yfirmatsmenn fjórar mismunandi aðferðir til þess að komast að niðurstöðu um rétt matsverð hinna eignarnumdu réttinda. Sjónarmið þau, sem yfirmatsmenn fóru eftir, voru í meginatriðum hin sömu og höfð voru að leiðarljósi í undirmati, og í yfirmati var ekki metið annað en gert var í undirmati. Yfirmatsmenn mátu eignirnar samkvæmt „markaðsaðferð“ á 28.438.340 krónur. Byggðist matið á því að finna nýlegt söluverð hliðstæðra eigna í nágrenninu eða á sambærilegum stöðum. Með „tekjuaðferð“ var metið, hvaða tekjum eignirnar gætu skilað af sér. Húsin höfðu að hluta verið leigð út til annarra nota en kveðið var á um í erfðafestusamningunum. Gagnáfrýjendur voru taldir hafa um 3.500.000 krónur í brúttóleigutekjur af eignunum árið 1991. Fermetrafjöldi húsanna var um 3.100, og áætluðu yfirmatsmenn nettóleigutekjur 110 kr./m^2 eða um 27.800.000 krónur, reiknaðar til núvirðis miðað við 10 ára leigutímabil og 5,5% ávöxtunarkröfu. Þá reiknuðu yfirmatsmenn bæturnar einnig út frá „kostnaðaraðferð“ og „samanburðaraðferð“. Forsendur þær, sem yfirmatsmenn gáfu sér, virðast ekki raskast, þótt húsin væru gömul og sum í lélegu ástandi, því að allar fjórar aðferðirnar gefa svipaða útkomu. Niðurstaða yfirmatsmanna var sú, að markaðsverð gæfi hvað áreiðanlegasta vísbendingu um staðgreiðsluverðmæti eignanna, og töldu þeir ekki mun á því gerandi, hvort um væri að ræða söluverð, notagildi eða enduröflunarverð.

Samkvæmt erfðafestusamningunum var réttur gagnáfrýjanda yfir lóðunum takmarkaður við ákveðin not, það er fiskverkun og mannvirki henni viðkomandi. Gagnáfrýjandi var hættur útgerð og fiskvinnslu og lóðirnar, sem nú voru komnar inn í miðja íbúðabyggð, ekki lengur vel fallnar til fiskverkunar í hefðbundnum stíl. Þegar

til þessa er litið svo og til ástands húsanna og óvissu um það, hve mikill markaður var fyrir þau, þykir rétt að ákveða bætur fyrir fasteignirnar, aðrar en fiskreitinn, 26.000.000 krónur.

Taka ber undir rök héraðsdóms um, að greiða skuli bætur fyrir fiskreit þann, 6.400 m^2 að flatarmáli, sem er á lóðinni samkvæmt erfðafestusamningnum frá 1933. Yfirmatsmenn ákváðu bætur fyrir fiskreitinn í samræmi við útreikning Almennu verkfræðistofunnar hf. um áætlaðan endurbyggingarkostnað hans, framreiknað til verðlags í febrúar 1995, 9.400.000 krónur. Fiskreit þennan á að vernda samkvæmt skipulagi sem sögulegar minjar komandi kynslóðum til uppfræðslu um forna atvinnuhætti. Þegar litið er til fyrirhugaðra nota mannvirkisins og aldurs þess, þykir ekki eðlilegt að byggja á þeim kostnaði nema að hluta. Eru bætur samkvæmt þessum lið hæfilega ákveðnar 5.000.000 krónur.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti ákveðst eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Aðaláfrýjandi, Hafnarfjarðarbær, greiði gagnáfrýjanda, Einari Þorgilssyni & Co. hf., 14.855.875 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 28. mars 1995 til greiðsludags.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda samtals 3.323.077 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, þar með taldar 1.823.077 krónur í matskostnað.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 7. mars 1996.

Ár 1996, miðvikudaginn 7. mars, er á dómþingi Héraðsdóms Reykjaness, sem háð er að Brekkugötu 2, Hafnarfirði, kveðinn upp dómur í málinu nr. E – 591/1995: Einar Þorgilsson og Co. hf. gegn Hafnarfjarðarbæ, sem dómtekið var 31. janúar sl. að loknum munnlegum málflutningi.

Stefnandi er Einar Þorgilsson og Co. hf., Strandgötu 49, Hafnarfirði, kt. 510169-0349, en stefndi er Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579, bæjarskrifstofunum, Strandgötu 6, Hafnarfirði.

Umboðsmaður stefnanda er Jón Steinar Gunnlaugsson hrl., en umboðsmaður stefnda er Guðmundur Benediktsson hdl., bæjarlögmaður.

I.

Dómkröfur.

1. Stefnandi gerir þær kröfur, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér eftirstöðvar eignarnámsbóta og kostnaðar, að fjárhæð 23.718.260 kr., með dráttarvöxtum samkv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 28. mars 1985 til greiðsludags. Þá er og krafist málskostnaðar að skaðlausu skv. gjaldskrá umboðsmanns stefnanda.

2. Stefndi gerði upphaflega kröfu um, að öllum kröfum stefnanda yrði vísað frá dómi, en féll frá þeirri kröfu í þinghaldi 14. nóvember sl., og eru endanlegar kröfur hans þessar: Aðalkrafan er, að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og sér tildæmdur málskostnaður samkv. mati dómsins. Varakrafan er, að krafa stefnanda um eftirstöðvar eignarnámsbóta og kostnað verði stórlega lækkaðar og málskostnaður látinn falla niður.

II.

Málavextir.

Á fundi bæjarstjórnar Hafnarfjarðarkaupstaðar 12. mars 1991 var ákveðið að taka eignarnámi eignarréttindi stefnanda á svonefndum Einarsreit við Reykjavíkurveg í Hafnarfirði, þ. e. á lóðarréttindum, og var ákvörðunin um eignarnám tekin á grundvelli 28. gr. skipulagslaga nr. 19/1964. Land það, sem hér um ræðir, Einarsreitur, er samkvæmt gögnum málsins 21.454 fermetrar að stærð og afmarkast af Arnarhrauni að norðan, Reykjavíkurvegi að vestan, Smyrlahrauni að austan og Álfaskeiði að sunnanverðu. Landið telst nánast vera í hjarta Hafnarfjarðarbæjar, en miðbærinn og hafnarsvæðin eru í aðeins um 400 – 500 metra fjarlægð. Réttindi stefnanda til landspildunnar hvíla á tveimur erfðafestusamningum við bæjarstjórn í Hafnarfirði frá því í júní 1929 og desember 1933. Eldri samningurinn tekur til lóðar, sem er 10.788 fermetrar að stærð, er hún var leigð á erfðafestu „...til fiskreitalagningar, fiskverkunar og byggingar húsa og mannvirkja þeirra, er þar að lúta...". Síðari samningurinn tekur til lóðar, sem er 10.688 fermetrar að stærð og er leigð á erfðafestu til „... fiskreitagerðar...". Í samningi þessum er kveðið á um, að bæjarstjórninni sé heimilt að leggja vegi um lóðina og taka til bygginga eða annarra afnota, ef brýn nauðsyn krefji, gegn hlutfallslegri hækkun á endurgjaldinu og skaðabótum fyrir þau mannvirki, er fara kunni forgörðum fyrir leigutaka á þann hátt eftir mati dómkvaddra manna. Í báðum samningunum eru ákvæði þess efnis, að leiguliði hafi rétt til að selja og veðsetja afnotarétt sinn, en velji hann að selja erfðafesturétt sinn að öllu eða nokkru leyti, hafi bæjarstjórn forkaupsrétt. Stefnandi hafði látið gera þessar landbótabætur og mannvirki á lóðunum:

1. Landbætur.

Lóðin skv. eldri samningnum hefur verið jöfnuð, og eru um 90% hennar malarborin, og er vel akfært um hana alla með aðkomu bæði frá Reykjavíkurvegi og Arnarhrauni. Á þessari lóð stóðu nær öll hús stefnanda, sem flest voru tengd rafmagns-, vatns- og frárennsliskerfum bæjarins. Á lóðinni skv. síðari samningnum var hlaðinn upp fiskreitur, sem er um 6.400 fermetrar að stærð, og er hann og tilheyrandi hleðslur talin verulegt mannvirki.

2. Byggingar.

Eftirtaldar byggingar hafði stefnandi látið reisa eða voru byggðar á lóðunum og voru í eigu hans, er eignarnámið var ákveðið:

1. Tvö samstæð fiskverkunarhús úr timbri, 1507 rúmmetrar á 367,7 fermetra fleti, byggð 1954 og 1963.
2. Vörugeymsla, byggð á stálgrindum, 1311 rúmmetrar á 304,7 fermetra fleti, byggð 1942.
3. Járnklætt timburhús fyrir fisk- og vörugeymslu, 508 rúmmetrar á 169,4 fermetra fleti, byggt 1910.
4. Steinsteypt veiðarfæra- og saltgeymsla ásamt viðbyggingu úr timbri, 1458 rúmmetrar á 329,4 fermetra fleti, byggð 1956 og 1958.
5. Hlaðið kaffihús, 81 rúmmetri á 28,8 fermetra fleti, byggt 1946.
6. Fjögur geymslu- og fiskverkunarhús, byggð á stálgrindum og með steyptum hliðum, tvö og tvö samliggjandi. Þessi hús eru samtals 5132 rúmmetrar á 1199 fermetrum, byggð 1942.
7. Geymsla, 105 rúmmetrar á 37,6 fermetrum.
8. Steinsteypt fiskþurrkunarhús með vélarhússviðbyggingu, 2828 rúmmetrar á 711,4 fermetrum, byggt 1919.

Þessar byggingar voru rifnar á tímabilinu október til desember 1994, en höfðu, eins og vikið verður að hér á eftir, áður verið skoðaðar af matsnefnd eignarnámsbóta og dómkvöddum matsmönnum. Á Einarsreit hafði verið útgerðar- og fiskverkunaraðstaða stefnanda um áratugaskeið. Einar Þorgilsson, f. 25. ágúst 1865, þá til heimilis að Hlíð í Garðahreppi, hafði hafið útgerðar- og fiskvinnslustarfsemi sína 1886 og síðan flutt hana að Óseyri við Hafnarfjörð. Á árunum 1906 – 1907 keypti hann fiskvinnsluhús og aðstöðu inni í Hafnarfirði sunnan við lækinn og flutti alla starfsemi sína þangað. Fljótlega byggði hann svo fiskþurrkunarhús við Reykjavíkurveg, merkt bygging nr. 3 hér að framan. Í framhaldi þessa var Einari Þorgilssyni veitt lóð, að stærð 6050 m^2, næst Reykjavíkurvegi, og var gerður lóðarsamningur um hana milli Hafnarfjarðarbæjar og Einars Þorgilssonar 6. september 1913, og er lóðin skv. því, sem segir í samningnum, leigð á erfðafestu til fisk-

verkunar og til að byggja á henni hús og önnur mannvirki, er þar að lúta. Árið 1922 voru Einari leigðar á erfðafestu viðbótarlóðir, og hafði hann í lok þess árs fengið lóðarleigusamninga fyrir lóðum, samtals að flatarmáli 10.787,5 m^2. Lóðarsamningar þessir voru endurnýjaðir 1929 og lóðin stækkuð um 2045,5 m^2 í 12.833 m^2, og var gerður nýr samningur um lóðina í heild 1. júní 1929, sem vísað er í hér að framan og er með sömu ákvæðum og samningurinn frá 1913. Lítill hluti lóðarinnar var tekinn eignarnámi vegna lagningar Arnarhrauns 1956, 2.045 m^2 að stærð, og var lóðin á eftir 10.788 m^2. Vegna aukinnar starfsemi Einars Þorgilssonar árið 1932 fær hann aukið lóðarrými frá Hafnarfjarðarbæ við hliðina á hinni lóðinni, og er lóðin að stærð 10.666 m^2 og skv. leigusamningi, sem endurskoðaður er af bæjarstjórn 20. desember 1933, er hún leigð honum á erfðafestu til fiskreitagerðar, samanber það, sem vísað er í hér að framan.

Þorbjörn Eyjólfsson, f. 6. apríl 1909, hóf störf hjá Einari Þorgilssyni í byrjun árs 1918 og starfaði hjá honum og síðar stefnanda allt fram til ársins 1966, lengst af sem verkstjóri, eins og fram kemur í greinargerð hans, sem er ómótmælt í málinu. Hefur Þorbjörn lýst nokkuð uppbyggingunni á landsvæðinu við Reykjavíkurveg, sem Einar Þorgilsson fékk til umráða um 1906. Þarna hafi fyrst verið byggt fiskverkunarhús meðfram Reykjavíkurvegi. Því hafi síðan verið breytt í geymslu og væri enn notað sem slíkt og í góðu ásigkomulagi, er greinargerðin var samin 12. janúar 1992. Taldi Þorbjörn þetta elsta fiskverkunarhús, sem þá væri til. Þarna í kringum fiskverkunarhúsið hafi Einar gert fyrsta hluta af fiskreit sínum. Árin 1924 – 1930 hafi starfsemi Einars aukist mjög. Hann hafi gert út tvo togara og árið 1929 reist stórt og mjög vandað steinsteypt þurrkhús, sem standi enn, 1992, og fullnægi flestum þeim kröfum, sem gerðar séu nú til slíkra bygginga og hafi verið notað allt þar til skömmu fyrir útgáfu greinargerðarinnar. Þorbjörn kvað Einar hafa ákveðið mjög mikla stækkun á saltfisksreit sínum á þessum tíma, og hafi þá orðið að hlaða mikið og dýrt mannvirki, sem standi enn (1992) og sé síðasti fiskreiturinn, sem til sé hér á Suðvesturlandi. Árið 1940, þegar Bretar hernámu Ísland, hafi öll fiskvinnslustarfsemi fallið niður á Einarsreit og hernámsliðið tekið fiskvinnslustöðina og Einarsreitinn til sinna umráða. Það hafi nýtt sér svæðið, meðan á hernáminu stóð, og byggt þar nokkrar íbúðaskemmur og birgðaskemmur. Þegar varnarliðið hafi horfið á braut 1946, hafi stefnandi keypt allar skemmurnar á svæðinu af ríkissjóði, sem hafði eignast þær í stríðslok. Þorbjörn kveður sumar skemmurnar hafa verið rifnar niður, aðrar seldar, en hinar stærstu hafi stefnandi tekið í notkun til fiskvinnslunnar. Ein skemma, sem stóð næst Álfaskeiði, hafi verið seld Nikulási Jónssyni, en ári síðar, 1947, hafi stefnandi látið smíða

nýja skemmu á grunninum, sem eftir stóð. Þá hafi hann 1965 keypt aftur skemmu, sem stóð við Reykjavíkurveg og seld hafði verið Hrafnaflóka hf. Þorbjörn kvað skemmunum hafa verið vel við haldið, m. a. hafi verið skipt um járn á öllum skemmunum og kaffistofu, og hafi það járn verið sérstaklega flutt inn frá Skotlandi árið 1950. Hann kvað hafa verið steypt skilrúm í skemmurnar og steypt upp með veggjum þeirra að utan og þær verið málaðar árlega. Þá hafi verið lagðar vatns-, skolp- og rafmagnsleiðslur til og frá fiskvinnsluskemmunum, allt í samráði og samkvæmt fyrirmælum bæjaryfirvalda, svo að unnt væri að nýta þær til fiskvinnslu, og aldrei verið af bæjaryfirvöldum, svo að honum væri kunnugt, gerðar athugasemdir við byggingu þeirra eða breytingar, sem gerðar voru á þeim, né sölu og kaup þeirra.

Í uppdrætti að deiliskipulagi fyrir „Einarsreiti“, sem gerður var af Gunnlaugi St. Baldurssyni 15. október 1990 og lagður hefur verið fram sem dskj. nr. 19, kemur fram, að svæði það, sem er lóðin, er stefnanda var leigð á erfðafestu 1929, og lítill hluti lóðarinnar, sem stefnanda var leigð á erfðafestu 1933, er skipulagt til byggingar íbúðarhúsa á þeim og gatnagerðar vegna þeirrar byggðar, en hins vegar er ekki gert ráð fyrir, að meginhluti lóðarinnar, sem stefnanda var leigð 1933, verði lögð undir íbúðabyggingar, heldur, að upphlaðni fiskreiturinn, sem er á þeirri lóð, sé verndað svæði, og verður að telja öruggt, að ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar liggi að baki því, að svæðið er teiknað þannig í deildarskipulagi. Deildarskipulag þetta hefur legið fyrir og verið haft til hliðsjónar, er bæjarstjórn Hafnarfjarðar ákvað að taka Einarsreit eignarnámi 12. mars 1991. Ekki hafði náðst samkomulag milli aðila um kaup stefnda á reitnum og mannvirkjum þar. Málið var lagt fyrir matsnefnd eignarnámsbóta skv. lögum nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms. Gerði stefnandi þá kröfur um, að bætur yrðu að lágmarki metnar 107.513.300 kr. Stefndi gerði hins vegar þær kröfur, að bætur yrðu hæfilega ákveðnar 18.475.204 kr.

Með úrskurði 4. febrúar 1993 ákvað matsnefnd eignarnámsbóta, að stefndi skyldi greiða 16.144.125 kr. í eignarnámsbætur. Fjárhæðinni veitti stefnandi viðtöku 19. mars 1993 með þeim fyrirvara, „að eignarnámsþoli áskildi sér allan rétt til að leita til dómstóla með niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta á bótafjárhæð skv. 17. gr. laga nr. 11/1973 og greiðslan yrði þá hluti þeirrar greiðslu, sem ákveðin yrði af dómstólum“.

Með matsbeiðni 29. apríl 1993 óskaði svo stefnandi eftir dómkvaðningu matsmanna til að meta verð eignarréttindanna, sem tekin höfðu verið eignarnámi. Tekið var fram í beiðninni, að stefnandi teldi niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta um fjárhæð eignarnámsbótanna allt of lága, og vildi hann ekki una henni. Hefði hann ákveðið að freista þess að fá henni

hnekkt fyrir dómi, og væri markmið matsbeiðninnar að afla sönnunargagna um verðmæti hinna eignarnumdu eignarréttinda til notkunar í dómsmáli. Af hálfu stefnda var þess krafist fyrir héraðsdóminum, að beiðninni yrði hafnað. Kveðinn var upp úrskurður 12. maí 1993, þar sem fallist var á beiðni stefnanda um dómkvaðninguna. Við uppkvaðninguna lýsti lögmaður stefnda yfir kæru á úrskurðinum til Hæstaréttar, en féll frá henni síðar sama dag. Voru þá dómkvaddir daginn eftir, 13. maí 1993, til matsins þeir Þorgeir Örlygsson prófessor og Stefán Ingólfsson verkfræðingur, og verða þeir hér á eftir nefndir undirmatsmenn.

Í úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta og matsgerð undirmatsmanna er nánari lýsing á ástandi þeirra mannvirkja, sem tekin voru eignarnámi, og verður að vísa til þessara lýsinga í dskj. nr. 4, bls. 2 – 9, og dskj. nr. 4.8.

Undirmatsmenn skiluðu mati sínu 29. júní 1994. Komust þeir að þeirri niðurstöðu, að heildarverðmæti lóðarréttinda og mannvirkja, hvort sem miðað væri við söluverðmæti þeirra eða notagildi, væri 21.803.313 kr.

Eftir að undirmatsmenn höfðu að ósk stefnanda skýrt matsgerð sína nánar, óskaði stefnandi með beiðni 11. september 1994 eftir dómkvaðningu þriggja hæfra og óvilhallra manna til að gera yfirmat á eignarréttindunum, þar sem hann teldi réttindin enn of lágt metin. Voru þeir Gunnar Torfason verkfræðingur, Magnús Thoroddsen hrl. og Sverrir Kristinsson, löggiltur fasteignasali, dómkvaddir 28. september 1994 til að vinna hið umbeðna yfirmat.

Yfirmatsgerðin er dagsett 13. febrúar 1995. Þar er komist að þeirri niðurstöðu, að verðmæti hinna eignarnumdu verðmæta nemi 37.400.000 kr. Með bréfi 28. febrúar 1995 var stefndi krafinn um greiðslu á eftirstöðvum eignarnámsbótanna auk kostnaðar stefnanda við matsmálið og auk innheimtuþóknunar. Stefndi svaraði með bréfi 31. mars 1995 og hafnaði kröfunni. Var tekið fram í svarinu, að bæjarráð lýsti furðu sinni á kröfunni, þar sem þær bætur, sem matsnefnd eignarnámsbóta úrskurðaði í eignarnámsmálinu, hefðu verið að fullu greiddar. Að fengnu þessu svari var stefnanda ljóst, að ekki yrði komist hjá málshöfðun þessari.

3. Málsástæður stefnanda og sjónarmið varðandi mat og kröfugerð.

Mál þetta er höfðað með vísan til 17. gr. laga nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms. Af hálfu stefnanda hefur verið aflað matsgerða í því skyni að sanna fyrir dóminum, að eignarnámsbætur hafi verið ákveðnar of lágar í úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta 4. febrúar 1993. Eru dómkröfur reistar á matsniðurstöðu í yfirmatsgerð 13. febrúar 1995 að frádreginni innborgun stefnda 19. mars 1993, þannig:

Matsfjárhæð skv. yfirmati		kr.	37.400.000
Greitt 19. 3. 1993		–	16.144.125
		kr.	21.255.875
Útlagður kostnaður stefnanda vegna matsmála:			
Greitt undirmatsmönnum	kr. 613.785		
Greitt yfirmatsmönnum	– 1.200.292		
Lögmannsþóknun vegna matsmála	– 648.308	kr	2.462.385
		Kr.	23.718.260

Sjónarmið þau, sem liggja að baki stefnufjárhæð, koma fram í yfirmatsgerðinni frá 13. febrúar 1995. Er af hálfu stefnanda talið, að úrskurður matsnefndar eignarnámsbóta sé reistur á röngum sjónarmiðum, sem verði ekki lögð til grundvallar við mat á hinum eignarnumdu réttindum. Að auki séu matsfjárhæðir of lágar. Skal nú vikið að þessu.

Matsnefndin mat verðmæti mannvirkja á reitnum á þann hátt, að hafa mætti nettó-leigutekjur af húsunum 2.500.000 kr. á ári í 8 ár. Væri verðmæti þeirra fullreiknuð með því að „höfuðstólsreikna“ þessa fjárhæð miðað við 6% ársvexti. Sömu aðferð var beitt við mat á verðmæti lóðarréttindanna og þá miðað við, að nettó-leigutekjur af þeim væru 100.000 kr. á ári. Fiskreitahleðslur á reitnum skv. samningi frá 1933 taldi nefndin ekki ástæðu til að meta til fjár.

Því er mótmælt, að meta megi eignarnumin mannvirki til verðs á þann hátt, að hafa megi af þeim takmörkuð afnot í 8 ár, en síðan ekki meir.

Því er einnig harðlega mótmælt, að fiskreitahleðslurnar hafi ekki verðgildi við eignarnám. Er svo að sjá sem matsnefndin skilji ekki hlutverk sitt, þar sem víða í matsgerðinni er talað um „tjón eignarnámsþola“, rétt eins og verið sé að reikna út skaðabætur.

Áskilnaður 67. gr. stjórnarskrárinnar er um „fullt verð“ fyrir eignarnumin verðmæti. Þetta þýðir t. d., að bæta verður fullu verði eignir manna, jafnvel þó að ekki sé markaður fyrir þær við frjálsa sölu. Eignir geta þannig haft persónulegt minjagildi, menningarsögulegt gildi o. s. frv., sem ekki verður alltaf metið til markaðsverðs. Að því er snertir fiskreitahleðslurnar á Einarsreit, hefur stefndi sjálfur tekið ákvörðun um að varðveita þær vegna menningarsögulegs gildis þeirra. Er gert ráð fyrir því í skipulagi reitsins. Stefndi telur hleðslurnar m. ö. o. nægilega verðmætar til þess, að þær verði varðveittar um ókomna tíð. Hvers vegna á hann að geta með lagaþvingunum lagt undir sig þetta mannvirki án endurgjalds til þess aðila, sem

kostaði gerð þess? Úrskurður matsnefndarinnar um þetta fær ekki með nokkru móti staðist.

Undirmatsmenn reistu mat sitt á húsakosti reitsins á svipuðum meginforsendum og matsnefnd, en töldu hæfilegan tíma fyrir afnot vera tíu ár í stað átta hjá nefndinni. Höfuðstólsreikningur var miðaður við 7% ársvexti í stað 6% hjá matsnefnd. Ekkert er útskýrt, hvers vegna miðað sé við 7% vaxtaforsendu. Sýnist hún vera of há. Að viðbættu svokölluðu „hrakvirði" (scrap value) í lok tímabilsins var heildarverðmæti mannvirkja þannig metið 20.983.600 kr. Lóðarréttindi (þ. e. a. s. á þeim hlutum lóðanna, þar sem engin mannvirki standa) voru metin á 819.713 kr., svo að niðurstaða undirmatsmanna varð samtals 21.803.313 kr. fyrir lóðarréttindi og mannvirki. Að því er varðaði bætur fyrir fiskreitahleðslur, lýstu undirmatsmenn sig samþykka „þeirri niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta, að matsbeiðandi hafi ekki orðið fyrir tjóni, þegar hann missti afnot fiskreitanna". Virðist hér gæta sama misskilnings um eðli eignarnámsbóta og hjá matsnefnd eignarnámsbóta, sem fyrr var vikið að.

Svo sem fyrr var sagt, byggjast dómkröfur stefnanda á yfirmatsgerðinni 13. febrúar 1995. Þar er beitt fjórum ólíkum aðferðum við mat á „fullu verði" húseigna og lóða: kostnaðarverði eða mati á efnislegum verðmætum, tekjuaðferð með núvirðingu, einnig nefnd afrakstursvirðing eða afgjaldsvirðing, markaðsaðferð og loks „samanburðaraðferð".

Í kafla, sem ber heitið „Efnisleg verðmæti" í yfirmatsgerð segir m. a. svo:

Á bls. 14 - 19 í undirmati rökstyðja undirmatsmenn ýtarlega niðurstöðu sína:

„Við yfirmatsmenn erum í höfuðatriðum sammála þessum rökstuðningi, enda þótt við komumst að öðrum tölulegum niðurstöðum hér á eftir og teljum auk þess rétt að greiða yfirmatsbeiðanda bætur fyrir fiskreit þann, er hann lét gera á lóð nr. 7820-2300 samkvæmt erfðafestusamningnum frá 20. desember 1933. Fiskreitur þessi er mikið sléttunar- og hleðslumannvirki. Kostnaður við fiskreitagerð þessa hefur verið verulegur á sínum tíma, eins og undirmatsmenn taka réttilega fram. Hefir yfirmatsbeiðandi fengið Almennu verkfræðistofuna hf. til að gera áætlun um endurbyggingarkostnað fiskreitsins. Er útreikningur þessi miðaður við verðlag 1. júní 1992. Þar er heildarkostnaður samtals áætlaður 8.870.300 kr. að meðtöldum virðisaukaskatti.

Eins og fyrr segir, er fiskreitur þessi mikið mannvirki. Samkvæmt erfðafestusamningnum frá 20. desember 1933 bar bæjarstjórn Hafnarfjarðar að greiða leiguliða skaðabætur fyrir mannvirki þau, er fara kynnu forgörðum vegna þess, að bæjarsjóður þyrfti að taka lóðina af leiguliða. Það hefir nú

gerst með þessu eignarnámi. Því ber bæjarsjóði að svara skaðabótum fyrir mannvirki þetta, sem hefur bæði atvinnusögulegt og menningarsögulegt gildi og verður samkvæmt skipulagi látið halda sér komandi kynslóðum til uppfræðslu um forna atvinnuhætti.

Við mat og ákvörðun eignarnámsbóta ber ávallt að hafa í huga ákvæði 67. gr. stjórnarskrárinnar um, að „fullt verð" skuli koma fyrir, þegar maður er skyldaður til að láta af hendi eign sína. Ákvæði þetta má eigi túlka svo þröngt, að hér sé einungis átt við það verð, er fengist fyrir eign í kaupum og sölum á frjálsum markaði. Stjórnarskrárákvæði þetta veitir nefnilega víðtækari vernd í sumum tilvikum, er upp geta komið í eignarnámsmálum, eins og t. d. í því tilfelli, sem hér er um fjallað.

Skaðabætur fyrir fiskreitinn þykja hæfilega ákveðnar í útreikningi Almennu verkfræðistofunnar, framreiknað til verðlags, það er miðað við byggingarvísitölu í febrúar 1995, samtals 8.870.300 × 199,4/199,5 = 0.383.224, eða „afrúnnað" í 9.400.000 krónur."

Síðar í yfirmatsgerð eru niðurstöður hennar dregnar saman á eftirfarandi hátt í kaflanum „Samanburður aðferða og niðurstöður":

„Framanskráð mat eftir mismunandi aðferðum hefur verið unnið til að nálgast líklegasta staðgreiðsluverðmæti þeirra fasteigna, sem um er fjallað, miðað við, að þær væru til sölu á frjálsum markaði.

Matsniðurstöður gefa svofellda vísbendingu:

Fasteignir, aðrar en fiskreitur:

Kostnaðaraðferð (efnisleg verðmæti)	kr.	25.700.000
Tekjuaðferð	–	27.800.000
Markaðsaðferð	–	28.400.000
Samanburðaraðferð	–	24.200.000

Kostnaðaraðferðin á best við, þegar um nýlegar húseignir er að ræða. Tekjuaðferðin er ekki mjög áreiðanleg, þegar um svo gömul og sérhæfð hús er að ræða og lítið vitað um sambærilega leigumála. Samanburðaraðferðin styðst varla við nægjanlega mörg viðmiðunardæmi og er því ekki einhlít. Almennt má segja, að markaðsaðferðin gefi hvað áreiðanlegasta vísbendingu um staðgreiðsluverðmæti í þessu tilviki.

Byggt á skoðun fasteignanna og framangreindum athugunum eru fasteignir á „Einarsreit" miðað við dagsetningu yfirmatsgerðar metnar sem hér segir:

Fasteignir, aðrar en fiskreitur	kr.	28.000.000
Fiskreitur	–	9.400.000
Samtals	kr.	37.400.000

Miðað er við staðgreiðslu, og er virðisaukaskattur innifalinn í matsfjárhæð.

Yfirmatsmenn telja, að ekki sé munur á því gerandi, hvort um er að ræða söluverð, notagildi eða enduröflunarverð."

Af hálfu stefnanda er talið, að með yfirmatsgerðinni séu færðar fullar sönnur á fullt verð hinna eignarnumdu verðmæta. Að vísu hefur stefnandi talið, að fullt verð væri ennþá hærra, sbr. kröfur hans og málflutning fyrir matsnefnd eignarnámsbóta og í matsmálunum. Hann sættir sig hins vegar við yfirmatsgerðina og reisir kröfur sínar í þessu máli á henni.

Auk alls þessa vísar stefnandi til allra þeirra röksemda, sem fram voru settar af hans hálfu í skriflegum greinargerðum í matsmálunum að því leyti, sem við á.

Til viðbótar við fullt verð fyrir hin eignarnumdu verðmæti gerir stefnandi kröfu um að fá útlagðan kostnað sinn í matsmálunum tveimur greiddan úr hendi stefnda. Er þetta kostnaður, sem var óhjákvæmilegur til að tryggja réttinn til fullra bóta fyrir hin eignarnumdu verðmæti, og ber því eignarnema að standa straum af honum.

Helstu lagatilvísanir stefnanda eru 67. gr. stjórnarskrárinnar og lög nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms, einkum 17. gr. Um dráttarvaxtakröfu er vísað til III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 og um málskostnaðarkröfu til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

III.

Málsástæður og lagarök stefnda.

1. Um sýknukröfu.

Til stuðnings sýknukröfu er vísað til álits matsnefndar eignarnámsbóta á bls. 9 til 12 í dómskjali nr 4.8., sem umbjóðandi minn leyfir sér að gera að sínum. Þá er einnig bent á matsforsendur í undirmatinu, sbr. dskj. nr. 4, bls. 14 og 20. Þar eru forsendur í öllum meginatriðum hinar sömu og í úrskurði matsnefndar, þótt töluleg niðurstaða sé heldur hærri, eins og sjá má. Síðast, en ekki síst, er bent á þær málsástæður sýknukröfunum til stuðnings, sem fram koma í greinargerð matsþola, stefnda í máli þessu, sem lögð var fram í yfirmati og hefur verið lögð fram í þessu máli sem dómskjal nr. 4.33., bls. 3 til 6, en þar eru sjónarmið stefnda um verðgildi fasteignarinnar.

Þó að stefndi fallist á framangreindar forsendur og hafi greitt úrskurðaða matsfjárhæð athugasemdalaust, þykir honum fjárhæðin vera of há. Niðurstöðum er þó eftir atvikum unað og einungis krafist sýknu. Vísast til síðastnefnds skjals þeim sjónarmiðum til stuðnings, að úrskurðaðar bætur hafi verið of háar, þar sem miðað er aðallega við dóm Hæstaréttar frá 16. febrúar 1962: Kaupfélag verkamanna, Akureyri, gegn Akureyrarkaupstað. Svipi

því máli mjög til þess máls, sem hér er til umfjöllunar, og hafi því tvímælalaust fordæmisgildi.

A. Lóðirnar.

Aðilar séu sammála um það, að eignarréttindi fyrrverandi eiganda Einarsreits, matsbeiðanda í þessu máli, byggðust á tveimur framangreindum erfðafestusamningum.

Í samningnum frá 1929 er lóðin leigð til fiskreitalagningar, fiskverkunar og byggingar húsa og mannvirkja þeirra, er þar að lúta. Í samningnum frá 1933 er lóðin eingöngu lögð til fiskreitagerðar. Beri einkanlega að hafa hliðsjón af þessum afnotaréttindum við mat á fyrrverandi eignarréttindum matsbeiðanda. Þetta sé meginkjarni samninganna. Þá beri að líta afstætt á þá leiguskilmála, sem eftir fara við þessi afnotaréttindi lóðanna, og þau hús og mannvirki, sem heimilt er að byggja, beri að heimfæra undir þau lóðanot, sem samningurinn heimili.

Þar sem afnotaréttur stefnanda af lóðunum hafi verið bundinn við framansögð not og þurrkun fisks á fiskreitnum aflögð fiskverkunaraðferð, sem ekki verði tekin upp aftur, hafi lóðirnar verið orðnar verðlausar fyrir matsbeiðanda. Þessi sjónarmið voru í fullu samræmi við dóm Hæstaréttar frá 16. febrúar 1962: Kaupfélag verkamanna, Akureyri, gegn Akureyrarkaupstað. Svipi því máli mjög til þess máls, sem hér um ræði. Höfðaði Akureyrarkaupstaður málið til riftunar leigumála um lóð, sem stefndi hafði á leigu til fiskverkunar með samþykki bæjarstjórnar Akureyrar. Hæstiréttur hafi komist að þeirri niðurstöðu, „að þar sem lóðin hafi ekki um langan tíma verið hagnýtt til fiskverkunar og því lýst yfir af hálfu málsaðila, að hún muni ekki framar verða nýtt á þann veg, en af leigumálum er ljóst, að lóðin var ekki leigð til annarra nota, þá er stefnanda að svo vöxnu máli heimil riftun nefnds leigusamnings, enda getur hagnýting lóðarinnar af hendi áfrýjanda til ýmissa annarra nota undanfarin ár ekki raskað þeim riftunarrétti. ...“

Samkvæmt þessum dómi verði að telja mjög líklegt, að Hafnarfjarðarkaupstaður hefði á sama hátt getað rift tveimur umræddum samningum frá 1929 og 1933. Fyrst sú leið var ekki valin, en kosið þess í stað að taka lóðirnar og fasteignirnar á þeim eignarnámi, beri stefnanda í þessu máli engar bætur fyrir lóðirnar, ef samræmis hefði átt að gæta við greindan dóm Hæstaréttar, þ. e. a. s., að lóðirnar hafi verið orðnar verðlausar, eins og réttindum var háttað, þar sem sólþurrkun fisks er aflögð fiskverkunaraðferð og lóðarhafa óheimilt að nýta lóðina með öðrum hætti.

Hinn takmarkaði óbeini eignarréttur fyrrverandi lóðarhafa hafi af ofan-

greindum ástæðum verið orðinn honum verðlaus. Það breytir því ekki, þó að fisksali hafi um tíma sólþurrkað lítið magn fisks á reitnum. Þessi réttindi hafi af sömu ástæðum einnig verið óseljanleg.

Stefnandi óski jafnframt eftir því í matsbeiðni sinni, að matsmenn meti verðmæti lóðanna „miðað vil fulla afnotaheimild, þ. e. án allra sérstakra takmarkana".

Lóðir leigðar á erfðafestu séu venjulega leigðar í ákveðnum tilgangi, oftast til ræktunar. Erfðafestusamningur án allra sérstakra takmarkana væri þá í raun líklega nánast jafnverðmikill erfðafestuhafa og fullur eignarréttur. Bæri þá við bótagreiðslu að taka fullt tillit til fyrirhugaðra nota eiganda af lóðinni. Þar sem þessar lóðir séu í „hjarta" bæjarins, hefðu þær bætur vafalaust orðið talsvert háar. Ég læt það vera að bollaleggja verðgildi lóðanna „án allra sérstakra takmarkana", þar sem það er ekki raunhæft, lóðirnar séu þó með framangreindum takmörkunum.

Í úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta um hæfilegar bætur til eignarnámsþola fyrir umrædd eignarréttindi er sagður grundvallarmunur á réttindum fyrrverandi erfðafestuhafa á samningnum frá 1929 og 1933, þar sem fyrrverandi erfðafestuhafa sé heimilt skv. eldri samningnum að leggja fiskreiti, verka fisk og byggja hús og mannvirki þau, er þar að lúta, en með yngri samningnum sé fyrrverandi erfðafestuhafa einungis heimiluð fiskreitagerð. Þá sé einnig í yngri samningnum grein með kvöð um heimild til handa eignarnema að leggja vegi um lóðina og taka hana til bygginga eða annarra nota, ef brýn nauðsyn krefur, gegn hlutfallslegri lækkun á eftirgjaldinu og skaðabótum fyrir mannvirki þau, er kunna að fara forgörðum fyrir leigutaka á þann hátt eftir mati dómkvaddra manna.

Ljóst væri af framangreindu, að yngri samningurinn er enn takmarkaðri en hinn eldri.

Þessi munur á afnotarétti hafi að áliti stefnda ekki lengur raunhæft gildi, og vísi hann um það í framangreindar forsendur. Fyrrverandi erfðafestuhafi gat hvorug réttindin nýtt sér lengur og ekki selt þau heldur og réttindin samkvæmt báðum samningum því einskis virði, eins og komið var. Að meta greind afnotaréttindi á 620.927 kr., eins og úrskurðað var, finnst stefnda fráleitt allt of hátt og engan rétt eiga á sér, þótt fisksali í Hafnarfirði hafi sólþurrkað eitthvað af fiski til að selja í fiskbúð sinni. Fyrrverandi erfðafestuhafi var löngu hættur allri fiskverkun, og eins og alkunna er, er hér um að ræða fiskverkunaraðferð, sem er löngu aflögð og kemur ekki aftur. Þetta skemmtilega uppátæki fisksalans breytir þessum sjónarmiðum ekki.

Fiskreitur hafi verið tekinn eignarnámi 1975. Úrskurður matsnefndar eignarnámsbóta um hæfilegar bætur 30. okt. 1975 í matsmálinu Hafnar-

fjarðarbær gegn Júpíter hf., og lagði (sic) stefndi þann úrskurð fram í matsmálinu og vísaði til hans.

B. Sjónarmið stefnanda um verðlagningu framtalinna mannvirkja á Einarsreit.

Stefnandi hafi óskað eftir því í matsbeiðni sinni, að mannvirkin á Einarsreit verði miðuð við söluverð þeirra, notagildi og enduröflunarverð. Koma því aðrir þættir ekki hér til álita, t. d. fasteigna- og brunabótamat eignanna við verðmatið.

Eins og matsmenn hafi nú kynnt sér, séu fasteignirnar á Einarsreit gamlar og úr sér gengnar og fullnægi engan veginn þeim kröfum, sem gerðar séu nú til fiskverkunarhúsa. Þá hafa braggarnir og húskofarnir, sem setuliðið reisti, tæpast nokkurn tíma gert það, enda byggðir í allt öðrum tilgangi. Sem kunnugt er, séu nú gerðar allt aðrar og mun strangari kröfur um gerð og búnað fiskverkunarstöðva. Vísist um það t. d. til reglugerðar um búnað og hreinlæti í fiskvinnslustöðvum nr. 177/1985. Augljóst sé, að ekki svari kostnaði að ráðast í svo gagngerar endurbætur á húsunum, að þær fullnægi skilyrðum nútímafiskverkunar. Stefndi telji það raunar ógerlegt og að þessar fasteignir yrðu aldrei samþykktar sem fiskverkunarhús, þótt endurbættar yrðu. Enduröflunarverð komi því hér ekki til álita við verðmat. Þá beri einnig þess að gæta, að stefnandi var hættur allri fiskverkun og þörf hans fyrir að koma sér upp fiskverkun annars staðar sé því ekki til að dreifa. Ef meta eigi enduröflunarverð, yrði eingöngu að miða við þau takmörkuðu not, sem matsbeiðandi hafði af fasteignunum, þ. e. að geyma þar veiðarfæri og annað, sem segja má, að geti tengst fiskverkun og sjávarútvegi. Önnur not, sem séu heimildarlaus, eins og vélsmiðjurekstur, verkstæði og bifreiðageymslur, komi hér því ekki til álita við verðmat. Stefnandi hafi lagt fram marga leigusamninga í meðferð eignarnámsmálsins hjá matsnefnd eignarnámsbóta, sem flestir hafi verið tímabundnir og, að því er virðist, úr gildi fallnir. Þá hafi verið lögð fram sem matsskjal nr. 45 yfirlýsing frá löggiltum endurskoðanda um, að leigutekjur af fasteignum hafi verið 3.590.174 kr. árið 1991. Til staðfestingar þessari fullyrðingu voru ekki lagðir fram leigusamningar þrátt fyrir beiðni stefnda um það. Stefndi krefjist, að þessi fullyrðing verði ekki tekin gild. Eins þurfi það að liggja fyrir, hvað fyrrverandi eigandi hafði í leigutekjur af fasteignum miðað við heimiluð not, svo að unnt sé að meta verðgildi þeirra leigusamninga. Í úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta sé miðað við, að fullyrðing endurskoðandans sé rétt, þrátt fyrir það að hann styðji hana ekki gögnum, sem áður segir, þó að það hefði átt að vera honum í lófa lagið.

Þegar stefndi hafi fengið fasteignirnar til afnota, hafi verið fimm leigusamningar í gildi og leigugreiðslur um 100.000 kr. á mánuði.

Stefndi fallist á forsendur matsnefndarinnar um verðmat fasteignanna, þ. e. að miða við leigutekjur af fasteignunum. Fullyrðing endurskoðandans um leigufjárhæðir sé ekki studd sönnunargögnum og líklega röng og að miða hefði átt einungis við leigutekjur, sem fengust af heimiluðum notum. Samkvæmt þessu séu úrskurðaðar bætur fyrir mannvirkin of háar, líklega um þrefalt hærri en þær hefðu orðið, ef upplýsingarnar hefðu legið fyrir um leigufjárhæðir. Greind sjónarmið um enduröflunarverð eigi einnig hér við, þegar notagildi fasteignanna sé metið. Söluverð yrði vafalaust lægra, enda voru einu heimiluðu not, eins og komið var, að nýta húsin sem geymslur.

Fiskreitahleðslan er ekki seljanleg eða nothæf skv. framansögðu, og varð matsbeiðandi því ekki fyrir fjártjóni við að missa hana. Enduröflunarverð komi hér ekki til álita, þar sem ekki komi til, að hann þurfi að hlaða annan fiskreit.

2. *Um varakröfu.*

Tölulegum niðurstöðum í undir- og yfirmati er mótmælt sem of háum.

Matsforsendum í yfirmati er sérstaklega mótmælt, þar sem þær séu ekki í samræmi við matsbeiðni. Að hluta til séu þær rangar, t. d. skilningur yfirmatsmanna á svonefndu yfirtökugjaldi, sem fram komi á bls. 9 í yfirmatsgerð. Stefndi muni sýna fram á réttmæti þessara fullyrðinga í aðalflutningi.

Því er sérstaklega mótmælt, að yfirmatsmenn meti rétt að greiða bætur fyrir fiskreit þann, sem gerður var á lóð nr 7820-2300 samkvæmt erfðafestusamningnum frá 20. desember 1933. Þó að þessi fiskreitur sé „mikið sléttunar- og hleðslumannvirki" og kostnaður hafi verið verulega hár á sínum tíma, sé jafnljóst, að þetta mannvirki sé nú úrelt og verðlaust, þar sem sólþurrkun fisks er fyrir nokkru úrelt fiskverkunaraðferð, sem verður ekki tekin aftur upp.

Við ákvörðun eignarnámsbóta gildir sú meginregla, að eignarnámsþoli á aðeins kröfu til að fá bætt fjárhagslegt tjón. Um bætur fyrir ófjárhagslegt tjón er ekki að ræða. (Sjá Gaukur Jörundsson: Eignarréttur 1, bls. 115, Ólafur Jóhannesson: Stjórnskipun Íslands, bls. 463 til 464, Poul Andersen: Dansk statsforfatningsret, bls. 764, og Fleischer 1, bls. 87 og 88.)

Sjónarmið yfirmatsmanna eru því röng samkvæmt áliti nefndra fræðimanna.

Aðallega af ofangreindum ástæðum er þess krafist til þrautavara, að „eftirstöðvar eignarnámsbóta og kostnaður" verði stórlega lækkað.

Til stuðnings kröfum um málskostnað vísast í öllum tilvikum til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Að lokum tók stefndi undir það sjónarmið yfirmatsmanna, að við mat og ákvörðun eignarnámsbóta bæri ávallt að hafa í huga ákvæði 67. gr. stjórnarskrárinnar um, að fullt verð skuli koma fyrir, þegar maður er skyldaður til að láta af hendi eign sína, en fráleitt væri þó að túlka þetta þannig, að eignarþoli geti hagnast á eignarnámi, svo sem stefnandi geri á bls. 3 í stefnu, þar sem hann telji, að hann eigi að fá kröfu fyrir verðlausan fiskreit.

IV.

Sönnunargögn.

Í fram lagðri fasteignaskrá um fasteignagjöld 12. janúar 1991 kemur þetta fram um fasteignamat eigna, sem stefnandi er skráður fyrir á Einarsreit og taldar vera við Sléttahraun:

Nr. 7820 – 2220. Heildarlóð skv. erfðafestusamningi frá 1929.

			Lóðarmat		Húsmat		Samtals
01.	Fiskgeymsla	kr.	2.438.000	kr.	3.884.000	kr.	6.322.000
02.	Vörugeymsla	–	2.143.000	–	1.356.000	–	3.499.000
03.	Vörugeymsla	–	834.000	–	1.439.000	–	2.273.000
04.	Vörugeymsla	–	2.207.000	–	2.243.000	–	4.450.000
05.	Kaffihús	–	146.000	–	163.000	–	309.000
06.	Fiskgeymsla	–	8.604.000	–	7.000.000	–	15.604.000

Nr. 7820 – 2220 Lóð skv. erfðafestusamningi frá 1933.

			Lóðarmat		Húsmat		Samtals
01.	Fiskverkunarhús	kr.	18.635.000	kr.	13.491.000	kr.	32.126.000

Lóðarréttindi og mannvirki metin samtals á kr. 64.583.000.

Í yfirmatsgerð, sem rakið hefur verið úr hér að framan og stefnandi reisir á kröfur sínar, er komist að þessari niðurstöðu, að matsverð, sem byggist á svonefndri markaðsaðferð, þar sem miðað er við nýlegt söluverð hliðstæðra eigna í nágrenni eða á sambærilegum stöðum og markaðsþróun og það talið gefa áreiðanlegustu vísbendinguna um staðgreiðsluverð framangreindra fasteigna og er rétt matsverð talið vera þannig fylgt sömu númeraröð og að framan.

01.	2 aðgerðarhús,	timbur	kr.	3.971.000
02	Vörugeymsla, braggi,	stálgrind	–	2.864.000
03.	Fiskgeymsluhús,	timbur	–	948.640
04.	Salthús,	steypa	–	2.165.800

05.	Kaffistofa,	hlaðin	–	80.640
06.	Skemmur, 4 braggar,	stálgrind	–	12.469..600
01.	Fiskverkunarhús með kyndiklefa,	steypa	–	5.682..400
		Samtals	kr.	28.438.340

Að auki er fiskreiturinn á lóð nr. 7820 – 2300, samanber erfðafestusamning frá 1933, sem talinn er mikið sléttunar- og hleðslumannvirki, metinn á 9.400.000 kr. Þar er aðallega stuðst við áætlun Almennu verkfræðistofunnar hf. um endurbyggingarkostnað fiskreitsins, og voru útreikningar miðaðir við verðlag 1. júní 1992, en áætlað kostnaðarverð framreiknað miðað við byggingarvísitölu í febrúar 1995 er þessi fjárhæð.

Yfirmatsmennirnir Gunnar Torfason verkfræðingur, Frostafold 14, Reykjavík, kt. 180732-2419, Magnús Thoroddsen hæstaréttarlögmaður, Silungakvísl 23, Reykjavík, kt. 150734-3399, og Sverrir Kristinsson fasteignasali, Grenimel 1, Reykjavík, kt. 260744-2679, hafa allir borið vitni í málinu og staðfest framangreinda yfirmatsgerð. Vitnin skýrðu matsgerðina og þær aðferðir, sem þeir notuðu til að komast að niðurstöðu um það, sem þeir töldu réttast matsverð. Fram kom, að samanburðaraðferðin var meir til styrktar matinu en miðað væri við hana um niðurstöðu, enda styðjist hún ekki við nægjanlega mörg viðmiðunaratriði. Þá töldu vitnin í þessu sambandi, að miða yrði við þær reglur, sem giltu, er matið fór fram, við verðákvarðanir í matinu, og því skipti ekki máli, þó að ekki hafi verið farið að innheimta gatnagerðargjöld, er þessar byggingar voru reistar, sem teknar voru eignarnámi. Viðmiðun hljóti að vera aðstæður á matsdegi. Yfirtökugjald svonefnt, sem miðaðist við kostnað bæjarfélagsins við að eignast eignarlönd eða lönd leigð á erfðafestu, bættist við lögbundin gatnagerðargjöld og því yrði og að hafa hliðsjón af þeim við verðákvörðun, sem farið var þarna eftir við samanburðaraðferðina, en við að finna út yfirtökugjaldið, sem gert var ráð fyrir í matsgerðinni, var litið til margra dæma um þessa gjaldtöku í Hafnarfirði og nágrenni, og eru þó dæmin mun fleiri úr Kópavogi.

Fram kom, að þó að í meginatriðum hafi verið byggt á markaðsaðferðinni, hafi og verið höfð hliðsjón af niðurstöðum samkvæmt kostnaðaraðferðinni og tekjuaðferðinni við ákvörðun endanlegs matsverðs, sem hafi við það aðeins lækkað. Við tekjuaðferðina var 5,5% ávöxtunarkrafa talin eðlileg, en vitnið Gunnar taldi hana þó hafa lækkað, frá því að yfirmatið var gert. Tekjuaðferðin var talin koma næst markaðsaðferðinni við ákvörðun endanlegs matsverðs í yfirmatsgerð, og fram kom hjá vitninu Sverri, að þegar litið væri til lágs leiguverðs, affalla og að ávöxtunarkrafan var ekki mjög há, hafi þótt mega miða við 10 ára afskriftatíma. Fram kom hjá vitn-

inu Magnúsi, að munur gæti verið á markaðsverðs- og söluverðsviðmiðun. Markaðsaðferðin væri meira fljótandi matsaðferð en þegar mat væri beinlínis reist á söluvirði margra eigna. Við markaðsaðferðina verði að gefa sér í meira mæli ákveðnar forsendur, þar sem fáar eða engar samsvarandi eignir væru til sölu, til að gera sér grein fyrir, hvernig bæri að verðleggja þær. Þá kom einnig fram hjá vitninu Sverri, að með markaðsaðferðinni væri reynt að ákvarða, á hvaða verði eign færi á markaði, þó að ekki væri um að ræða beinan samanburð í sambandi við aðrar sölur. Vitnið kvað eðlileg frávik miðað við mat á húseign vera 5-6%. Það kvaðst við samanburð á verði álíka fasteigna og hér er fjallað um hafa kannað fleiri sölur en farið hafi um fasteignasölu þess, og hafi verið gríðarmörg dæmi að moða úr. Þá höfðu verið hjá vitninu í sölumeðferð eignir í svipuðu ástandi og húseignirnar á Einarsreit og verið mjög mikil ásókn í slíkar eignir, sem væru mjög ódýrar, kannski 1/4 af verði nýrrar húseignar til sambærilegra nota. Það kvað hér hafa verið um að ræða iðnaðarhúsnæði í sambærilegu ástandi, og á slíkri eign væri verð hliðstætt, þó að það væri til þrengri notkunar. Starfsemin, sem húseignir stefnanda voru bundnar við, hafi ekki breytt markaðsverði þeirra, enda staðsetning þeirra ekki langt frá hafnaraðstöðu. Það sagði, að við mat fasteigna, sem teknar væru til sölumeðferðar, væri algengast að nota markaðsaðferðina, þ. e. að miða við síðustu sölur og hvað væri að gerast á markaðnum á hverjum tíma. Þetta veitti bestu upplýsingarnar, en fasteignamat Fasteignamats ríkisins væri síðar á ferðinni. Yfirmatsmenn töldu fiskreitinn og hleðslumannvirkið á lóð nr. 7820.300 hafa fjárhagslegt gildi, sem stefnda bæri að bæta samkvæmt ákvæðum 67. gr. stjórnarskrárinnar. Þeir töldu mannvirkið vart hafa markaðsgildi einungis sem fiskreitur, en hafa menningarsögulegt gildi, og þegar hann var metinn til verðs, var stuðst við kostnaðarverð hans samkvæmt áætlun Almennu verkfræðistofunnar, en henni hefur ekki verið mótmælt af stefnda. Vitnið Magnús tók fram, að samkvæmt erfðafestusamningnum frá 1933 bæri stefnda að bæta fyrir mannvirkið, og af þeim sökum hefði það fjárhagslegt gildi. Fram kom hjá vitninu Sverri, að einstakt menningarverðmæti gæti og verið peningaverðmæti. Vitnið kvað það ríkjandi stefnu í þjóðfélaginu, sem stöðugt væri lögð aukin áhersla á, að varðveita bæri menningarsöguleg verðmæti, lítið væri til af eldri mannvirkjum, einkum frá fyrri öld, og hlytu þessi mannvirki að hafa af þessum sökum markaðslegt verðgildi. Hér væri þó ekki um almennan markað að ræða, heldur sérhæfðan markað og kaupendur helst opinberir aðilar, sem tækju að sér að vernda eldri byggingar og mannvirki, sem hefðu menningarlegt og sögulegt gildi. Væri fráleitt að afskrifa slík verðmæti sem verðlausar eignir. Vísaði vitnið þar til dæma um uppstopp-

aða fugla og forn handrit um verðmyndun menningarlegra eldri muna á sérhæfðum markaði. Það kvað ekki til að dreifa neinum dæmum um sölu fiskreits sem söguminja hér á landi, og yrði því engum samanburði við komið til að mynda sér skoðun um hæfilegt markaðsverð. Hafi því verið talið skynsamlegast í þessu tilviki að miða við kostnaðarverð.

Dómarar og umboðsmenn aðila fóru í vettvangsgöngu á Einarsreit 31. janúar sl.

V.

Álit réttarins.

Stefnandi í málinu mótmælti úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta og tók við þar úrskurðuðum bótum með fyrirvara um, að hann teldi þær ekki fullnaðarbætur, og áskildi sér rétt til að leita til dómstóla um ágreiningsefnið. Bæði í undirmati og yfirmati eru bætur stefnanda vegna eignarnámsins metnar langtum hærri en í úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta, og hefur stefndi ekki sýnt fram á, að matsmenn hafi beitt röngum eða óeðlilegum aðferðum við að komast að niðurstöðum sínum. Ekki er því fallist á þau rök stefnda, að sýkna beri hann af kröfum stefnanda á þeim grundvelli, að úrskurður nefndarinnar og rökstuðningur hafi meira vægi en það, sem fram komi í yfirmatsgerð. Um undirmatsgerðina verður ekki fjallað sérstaklega, en bent á, að rúmmál húseignanna sé þar lagt saman og í því orðið skekkja, er kann að skipta máli. Er rúmmál húsanna talið vera samtals 10.002 m^3, en á að vera 12.825 m^3. Húseignin nr. 7, sem lýst er í II. kafla hér að framan, var ekki metin til peningaverðs í málinu, né úrskurðaði matsnefnd eignarnámsbóta um hana, og mun hún hafa verið reist án heimildar og því ekki talin með eignum, sem ætti að meta.

Þá er ekki heldur fallist á þau rök stefnda, að það, að fiskverkunarhúsin á lóð 7820200 hafi ekki verið notuð um nokkurt skeið til fiskvinnslu, eigi að valda því, að þau verði metin verðlaus, einkum þegar haft sé í huga, að bæjaryfirvöld myndu ekki hafa heimilað á lóðinni byggingu nýrra fiskverkunarhúsa og húsin, eins og þau voru rétt fyrir niðurrif, hafi ekki staðist þær kröfur, sem nú séu gerðar til slíkra húsa, og þeim verði ekki breytt til samræmis við þessar kröfur og séu því verðlaus.

Í vætti eins yfirmatsmanna kom fram, að húsin, einkum stálgrindahúsin, hafi verið það stór og það mikið lagfærð, að auðvelt hefði verið að breyta þeim til samræmis við kröfur nú án mikils tilkostnaðar. Þetta þykir því ekki standast, og allar síðari takmarkanir bæjaryfirvalda á nýtingu lóðarinnar í samræmi við erfðafestusamninginn hefðu getað valdið stefnanda tjóni, sem þeim var skylt að bæta. Rétturinn telur ekkert hafa verið því til fyrirstöðu,

að fiskverkun hefði síðar hafist á lóðinni og í húsunum þar, og er sýknukrafa stefnda af þessari ástæðu ekki tekin til greina.

Ekkert er fram komið í málinu, sem hrekur niðurstöður yfirmatsgerðarinnar um verðmæti lóðarréttinda og húseigna stefnanda á Einarsreit. Ljóst er, að yfirmatsmenn hafa lagt mikla vinnu í matið og aflað sér ýtarlegra gagna í matsmálinu og skýrt á fullnægjandi hátt þær aðferðir, sem þeir beittu til að komast að niðurstöðum sínum. Fellst rétturinn á, að markaðsaðferðin ásamt öðru leiði til réttastrar niðurstöðu um matsverð, og er að öllu leyti stuðst við yfirmatsgerð í málinu og fallist á þar greindar forsendur.

Þá kemur til álita, hvort stefnandi eigi rétt á bótum fyrir fiskreitinn, þ. e. mannvirkið á lóð nr. 7820-300, sem stefndi heldur fram, að sé verðlaust. Þegar þetta er virt, verður fyrst að líta til ákvæðisins í erfðafestusamningnum um lóðina, þar sem tekið er fram, að stefndi skuli gjalda skaðabætur fyrir mannvirki á lóðinni, sem fara kunni forgörðum, ef stefndi þurfi að leggja vegi um hana, taka hana til bygginga eða annarra afnota. Ætla má, að þrátt fyrir það að lóðinni fylgdu takmörkuð réttindi, hafi leigutaki með hliðsjón af þessu ákvæði lagt út í mun kostnaðarsamari framkvæmdir en ella og því byggt þarna varanlegt mannvirki. Ekki var þá né síðar til að dreifa neinu markaðsverði um fiskreiti til viðmiðunar, og hefur því sú forsenda um bætur, sem leigutaki gat byggt á, verið kostnaðarverð framkvæmdanna.

Samkvæmt fram lögðum uppdrætti með deiliskipulagi var ekki ætlunin að reisa byggingar á fiskreitnum, heldur skyldi hann vera verndað svæði. Verður vart séð, að það hafi þurft að stangast á við rétt stefnanda skv. erfðafestusamningnum, og því spurning, hvort nauðsynlegt hafi verið að taka eignarnámi það svæði, sem fiskreiturinn var á. Hins vegar er þá til þess að líta, að stefnanda hafði þá verið heimilt að fjarlægja þetta mannvirki, ef hann hefði viljað nota eða selja fyllingarefnið. Tilgangur stefnda með eignarnáminu er því að koma í veg fyrir, að reitnum og hleðslunni verði raskað, og varðveita svæðið út frá menningarlegum sjónarmiðum sem sögulegar minjar.

Í Hafnarfirði er sjóminjasafn, og hafa bæjaryfirvöld þar sýnt í verki, að þau vilja varðveita atvinnusögulegar minjar. Verður að telja eðlilegt, að í tengslum við það sé reiturinn varðveittur sem slíkar minjar, og verður það að teljast kostur, að minjar þessar skuli vera í næsta nágrenni við safnið.

Verði síðar ákveðið að byggja á reitnum, annaðhvort öllum eða hluta hans, verður að líta á fyllinguna sem seljanlegt verðmæti, sem húsbyggjandi eða verktaki væri tilbúinn að greiða fyrir, í stað þess að verða að fylla svæð-

ið aftur með fyllingarefni, ef stefnandi af einhverjum ástæðum hefði ákveðið að flytja fyllinguna af staðnum.

Ekki er því fallist á, að fiskreiturinn sé með öllu verðlaus. Þó að persónulegt minjagildi hlutar verði að jafnaði ekki eitt sér metið til peningaverðs, gildir öðru máli, þegar hlutur hefur almennt minjagildi eða menningarlegt gildi, að þá hefur hann og oftast fjárhagslegt gildi, og er fremur fátítt, að slík eign sé ekki mörgum sinnum verðmætari en nemur kostnaðarverði hennar, einkum ef hún er gömul og um fáar samsvarandi eignir að ræða. Ákvörðun stefnda um að vernda fiskreitinn og eignarnámstaka hann í því skyni er viðurkenning þess, að hér séu fornminjar, sem vert sé að varðveita út frá menningarsögulegu gildi þeirra fyrir almenning og bæjarfélagið, og verður því að líta á þær sem fjárverðmæti. Hin eignarnumda eign stefnanda er því ekki að fullu bætt samkvæmt ákvæðum 67. gr. stjórnarskrárinnar, nema bætur komi fyrir þessi verðmæti, enda er bótaákvæði erfðafestusamningsins því og til styrktar. Við ákvörðun bótafjárhæðar þykir verða að styðjast við það kostnaðarmat, sem fyrir liggur í málinu, en rétt þykir þó, þegar litið er til þess hve þröngur hópur kaupenda er að fiskreitnum og að hann hefur að öllu leyti gegnt hlutverki sínu sem fiskþurrkunarstaður, að lækka matsverðið í 6.150.000 kr.

Samkvæmt þessu ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda 18.005.875 kr. (37.400.000 kr. – 3.250.000 – 16.144.125), og þykir og mega fallast á, að stefndi greiði af fjárhæðinni dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 28. mars 1995 til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda í málskostnað 3.473.000 kr., en þar af er útlagður beinn matskostnaður 1.823.077 kr.

Dóm þennan kveða upp Guðmundur L. Jóhannesson héraðsdómari og meðdómsmennirnir Stanley Pálsson verkfræðingur og Atli Vagnsson hdl., fasteignasali.

Dómsorð:

Stefndi, bæjarsjóður Hafnarfjarðar, greiði stefnanda, Einari Þorgilssyni & Co. hf., 18.005.875 kr. auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 28. mars 1995 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 3.467.000 kr. í málskostnað. Þar af er útlagður matskostnaður 1.823.077 kr.