

## D Ó M U R

**Héraðsdóms Reykjavíkur 13. janúar 2011 í máli nr. E-14132/2009:**

**Gullver sf.**

*(Sigmundur Hannesson hrl.)*

**gegn**

**Símanum hf.**

*(Edda Andradóttir hdl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 17. desember síðastliðinn, var höfðað 19. desember 2009 af Gullveri sf., Strandgötu 11, Hafnarfirði, gegn Símanum hf., Ármúla 25, Reykjavík.

Af hálfu stefnanda er þess krafist að hið stefnda hlutafélag verði dæmt til að greiða stefnanda 18.000.000 króna ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 1. ágúst 2009 til greiðsludags. Til vara er krafist lægri fjárhæðar að mati dómsins. Krafist er vaxtavaxta samkvæmt 12. gr. sömu laga er leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti í fyrsta sinn 1. júlí 2010 en síðan árlega þann dag. Þá er krafist mats- og málskostnaðar samkvæmt mati dómsins.

Af hálfu stefnda er krafist sýknu af öllum dómkröfum stefnanda. Stefndi krefst málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnanda samkvæmt málskostnaðarreikningi.

### **Yfirlit málsatvika og ágreiningsefna**

Með úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta 17. maí 2004 var stefnda gert að greiða stefnanda 1.000.000 króna í bætur vegna eignarnáms á ákveðnum hluta fasteignarinnar Aðalgötu 7 í Stykkishólmi. Það kom til af því að með ákvörðun samgönguráðuneytisins 5. janúar sama ár hafði stefnda verið veitt heimild til eignar náms á lóð fasteignarinnar. Eignarnámsheimildin náði til og afmarkaðist af 12x12 metra reit út frá miðju fjarskiptamasturs, sem stendur á lóðinni, ásamt tveggja metra breiðri lagnaleið frá mastrinu auk réttar til umgengni og aðgangi að hinum eignarnumda hluta.

Stefnandi vildi ekki una niðurstöðu matsnefndarinnar um fjárhæð bótanna. Hann óskað eftir dómkvaðningu tveggja matsmanna 25. apríl 2008 til þess að meta bætur

vegna eignarnámsins. Var það gert og lagt fyrir þá að meta til verðs hina eignarumdu fasteign. Niðurstaða matsgerðarinnar frá júní 2009 var að hæfilegar bætur vegna eignarnámsins væru 18.000.000 króna. Stefnandi telur að með matinu hafi mati matsnefndar eignarnámsbóta verið hnekkt. Stefnandi höfðaði málið samkvæmt heimild í 17. gr. laga um framkvæmd eignarnáms nr. 11/1973 og krefst þess að bætur verði dæmdar í samræmi við framangreint mat.

Af hálfu stefnda var óskað eftir yfirmati 7. apríl 2010 þar sem hin eignarumda fasteign skyldi metin til verðs. Með yfirmatsgerð 19. júlí sama ár voru hæfilegar bætur fyrir hina eignarumdu 144 fermetra spildu og tveggja metra breiða lagnaleið metnar 5.600.000 krónur og hæfilegar bætur fyrir umferðarrétt um lóð yfirmatsþola að mastrinu 2.000.000 króna, eða alls 7.600.000 krónur miðað við júní 2009. Í yfirmatsgerðinni kemur meðal annars fram að yfirmatsmenn telji að almenn not yfirmatsþola af lóðinni verði verulega takmörkuð eftir eignarnámið.

Sýknukrafa stefnda er á því reist að stefnanda hafi þegar verið greiddar fullar eignarnámsbætur en stefndi hafi greitt honum bætur í samræmi við ákvörðun mats nefndar eignarnámsbóta.

### **Málsástæður og lagarök stefnanda**

Af hálfu stefnanda er vísað til þess að með úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta 17. maí 2004 hafi ekki verið metnar fullar bætur fyrir eignarnám á hluta fasteignar innar að Aðalgötu 7 í Stykkishólmi. Með úrskurðinum hafi bætur vegna eignar námsins verið metnar ein milljón króna.

Til þess að fylgja eftir lögvörðum rétti sínum til að fá úrlausn dómstóla um eignarnámsbæturnar hafi stefnanda borið nauðsyn til þess að leggja fram matsbeiðni sem hann hafi gert 25. apríl 2008. Dómkvaddir voru tveir matsmenn og lagt fyrir þá að meta til verðs hina eignarumdu fasteign, þ.e. hluta Aðalgötu 7. Í matsbeiðninni segi að matsbeiðandi vilji ekki una niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta. Matsbeiðandi telji að með bótum, sem matsnefndin hafi ákveðið, væri einungis örlítt hluti tjónsins, sem eignarnámið hefði í för með sér fyrir matsbeiðanda, bættur, jafnframt því sem bætur væru allt of lágar.

Hinir dómkvöddu matsmenn hafi samið virðingargjörð um hluta úr lóðinni og tengda hagsmuni í júní 2009 en hún sé mjög ítarleg og vönduð í alla staði. Niðurstaða hennar sé að hæfilega metnar bætur til matsbeiðanda vegna eignarnámsins séu 18.000.000 króna miðað við staðgreiðslu. Þar segi enn fremur að forsendur virðingarinnar séu forsendur líðandi stundar og geti verið háðar breytingum frá einum tíma til annars, sem gætu haft áhrif á niðurstöðu virðingarinnar.

Eftir að matsgerðin lá fyrir hafi stefnandi krafist þess að hún yrði lögð til grund vallar uppgjöri eignarnámsbóta þ.e. 18.000.000 króna auk matskostnaðar, 2.450.615 krónur, lögfræðikostnaðar og vaxta, eins og fram komi í bréfi lögmanns stefnanda til lögmanns stefnda 29. júlí 2009.

Með bréfi lögmanns stefnda til lögmanns stefnanda 30. september s.á. hafi stefndi hafnað frekari greiðsluskyldu en þeirri er leiddi af niðurstöðu matsnefndar eignar námsbóta. Í ljósi afstöðu stefnda hafi stefnanda verið nauðugur sá kostur að höfða málið en um heimild til að leita úrlausnar dómstóla sé vísað til 17. gr. laga nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms. Stefnandi mótmæli því að kröfur hans í málinu hafi fallið niður vegna tómlætis. Hann hafi fylgt kröfunum eftir á eðlilegan máta þrátt fyrir mikla þrautagöngu við að ná fram rétti sínum.

Stefnandi byggir á því að hann eigi lögvarinn rétt til fullra bóta vegna eignar námsins. Þessi réttur sé helgaður og varinn af stjórnarskrá lýðveldisins Íslands í 1. mgr. 72. gr., sbr. lög nr. 33/1944, þar sem segi að eignarrétturinn sé friðhelgur og að engan megi skylda til að láta af hendi eign sína nema almenningsþörf krefji. Til þess þurfi lagafyrirmæli og komi fullt verð fyrir.

Réttur stefnanda til bóta sé að hann fái bætur fyrir eign, sem tekin hafi verið eignarnámi, þ.e. eignarnámsbætur, jafnframt sem krafa stefnanda á hendur stefnda sé skaðabótakrafa, þ.e. krafa um skaðabætur fyrir þann skaða sem eignarnámið hafi haft í för með sér fyrir stefnanda sem stefndi ber hlutlæga bótaábyrgð á gagnvart stefnanda.

Krafa stefnanda byggir á mati og virðingargjörð hinna dómkvöddu matsmanna. Stefnandi eigi lögvarinn rétt til bóta vegna eignarnámsins, þ.e. fullu verði er grundvallist á virðingargjörðinni samkvæmt framansögðu.

Í matsgerðinni segi að eðlilegt sé að leggja til grundvallar raunverulegt tjón mats beiðanda vegna eignarnámsins. Til að ná niðurstöðu um það sé ekki rétt að leggja saman það tjón sem sé vegna missis leigutekna og tjón vegna þess að ekki verði unnt að nýta heildarlóðina sem byggingarlóð. Því sé niðurstaðan byggð á því að hagkvæmustu nýtingarmöguleikar (highest and best use) lóðarinnar séu verulega skertir vegna eignarnámsins. Matsmenn telji hæfilegar bætur fyrir tjón, sem matsbeiðandi hafi orðið fyrir vegna eignarnámsins, miðað við hagkvæmstu nýtingu lóðarinnar, vera 18.000.000 króna. Miðað sé við að 3.334 fermetra lóð ónýttist sem byggingarlóð (hagkvæmasta nýting – highest and best use).

Þá telji matsmenn að ekki sé unnt að meta svo litla lóð, 12x12 fermetra spildu, að markaðsverði þar sem hún uppfylli ekki skilyrði þess að vera markaðsvara á almennum fasteignamarkaði. Matsmenn líti svo á að krafist sé mats á þessum lið og því sé metið verð ein milljón króna samkvæmt eina viðmiðinu sem matsmenn hafi fundið um viðskipti með lóð í miðbæ Stykkishólms.

Mat á bótum fyrir rétt eignarnema til umferðar að hinni eignarnumdu spildu um lóð matsbeiðanda sé með sömu formerkjum og í fyrra svari um hagkvæmstu nýtingu en verðmæti þessa liðar sé metið á 600.000 krónur. Þá sé eingöngu reiknað út frá áætlaðri landstærð undir aðkomuleiðina, en ekki tekið tillit til helgunarsvæðis vegarins, óþæginda, röskunar eða annarra þátta sem kunni að rýra nýtingarmöguleika lóðarinnar norðan og norðvestan hússins.

Lagt hafi verið fyrir matsmenn að líta m.a. til eftirgreindra þátta við mat á hinu eignarnumda:

Með eignarnáminu hefði fasteign stefnanda verið gjörspillt í heild sinni, þar sem eignarnámið hefði mun meiri áhrif til skerðingar á heildareign stefnanda, og um leið mun meiri áhrif til takmörkunar á nýtingarmöguleikum á henni, þ.á m. til uppbyggingar á lóðinni, en fermetrafjöldinn og umferðarrétturinn samkvæmt eignarnáminu kveði á um. Matsmenn telji að líta verði þannig á að hluti lóðarinnar sé ónothæfur til byggingar arðsams húsnæðis. Aftur á móti megi nýta hugsanlegan byggingarétt á lægsta lóðarhlutanum, með fram Aðalgötunni, t.d. til byggingar á atvinnu- og þjónustuhúsnæði, sem gæti verið arðbært. Nýting þess hluta lóðarinnar ráðist þó að hluta til af því hvort gera verði ráð fyrir aðkomuleið að mastrinu upp með norðurlóðamörkum Aðalgötu 7a.

Hafa verði í huga að verð fasteigna í Stykkishólmi hafi hækkað mjög hin síðari misseri. Í matinu komi fram að meðalhækkun nafnverðs fasteigna í Stykkishólmi samkvæmt fyrirliggjandi kaupsamningum frá árabílinu 2000 – 2003 annars vegar og 2007 – 2008 hins vegar sé um 155%. Við skoðun á verðbreytingum eigna, sem voru tvíseldar, hafi meðalhækkun á nafnverði þeirra reynst vera um 140%.

Með eignarnáminu hafi matsbeiðandi verið sviptur leigutekjum af hinu eignar numda til framtíðar. Með dómi Hæstaréttar í máli nr. 424/2005 hafi réttur stefnanda til leigutekna fyrir aðstöðu Landsíma Íslands hf. og fleiri fyrirtækja á lóðinni verið staðfestur. Þessi liður sé í virðingargjörðinni metinn á núvirði á 11,5 milljónir króna miðað við staðgreiðslu. Póst- og símamálastofnun hafi gert slíka samninga til 99 ára. Í útreikningi á núvirtum leigutekjum sé miðað við 99 ár, en fram komi að matsmenn líti svo á að um það hafi verið beðið í matsbeiðninni.

Með eignarnáminu sé girt fyrir margvíslega nýtingu fasteignar matsbeiðanda til framtíðar. Hagkvæmasta nýting (highest and best use) Aðalgötu 7, 7a og 7b sem heildar, væri að nýta svæðið undir byggingar, þ.e. íbúðarhús og/eða byggingar sem tengdust ferðaþjónustu (hótel og veitingastarfsemi). Það sé mat virðenda að 3.334 fermetrar af lóðinni nr. 7a við Aðalgötu ónýtist sem byggingarlóð arðsams húsnæðis.

Niðurstaða matsmanna, þegar allt framangreint sé skoðað, vegið og virt, sé að eðlilegar bætur fyrir allt tjón stefnanda af eignarnáminu sé 18.000.000 króna miðað við staðgreiðslu.

Af hálfu stefnanda sé vísað til 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 33/1944 með síðari breytingum, 17. gr. laga nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms og meginreglu kröfuréttarins um efndir fjárskuldbindinga, en regla þessi fái m.a. lagastoð í VI. og VII. kafla laga nr. 50/2000. Um gjalddaga kröfunnar sé einkum vísað til meginreglu 49. gr. sömu laga og reglna skaðabótaréttarins eftir því sem við geti átt.

Kröfur um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styðji stefnandi við reglur III. kafla laga nr. 38/2001. Krafan um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga 91/1991 um meðferð einkamála. Varðandi varnarþing vísist til 33. gr. sömu laga.

**Málsástæður og lagarök stefnda**

Af hálfu stefnda er vísað til þess að í samræmi við heimild samgönguráðherra 5. janúar 2004 hafi stefndi (þá Landssími Íslands hf.) tekið eignarnámi 144 fermetra spildu á lóð stefnanda að Aðalgötu 7 í Stykkishólmi. Lóðina, ásamt einbýlishúsi, hefði stefnandi keypt árið 2001 og hafi kaupverðið verið 8.780.000 krónur. Mastrið hafi þá verið staðsett á lóðinni.

Vegna eignarnáms stefnda hafi matsnefnd eignarnámsbóta verið falið að meta hæfilegar bætur til stefnanda. Með úrskurði nefndarinnar 17. maí 2004 hafi bætur til stefnanda vegna eignarnámsins verið hæfilega ákveðnar samtals 1.000.000 króna. Fjárhæðin væri sundurliðuð þannig að 200.000 krónur væru bætur fyrir 144 fermetra spildu og ónýtanlegt land í kringum hana og 800.000 krónur væru bætur vegna lagna að lóðamörkum, fyrir almenna verðyrnun og vegna umferðarréttar stefnda til framtíðar. Við ákvörðun eignarnámsbótanna hafi nefndin m.a. litið til þess að stefndi þyrfti ekki að leggja út í kostnað við flutning mastursins, að umferðarréttur stefnda um lóðina væri nauðsynlegur þar sem spildan næði ekki að lóðarmörkum, að lagnir stefnda lægju frá spildunni og út fyrir lóðamörk, sem og áhrifa hljóð- og sjónmengunar af mastrinu. Stefndi hafi greitt framangreindar bætur til stefnanda þegar niðurstaða matsnefndarinnar hafi legið fyrir.

Stefnandi hafi höfðað mál á hendur stefnda í júní 2004 og krafist ógildingar eignarnámsins. Engin krafa hafi verið gerð af hálfu stefnanda hvað varðar fjárhæð bóta sem matsnefnd eignarnámsbóta hafði þá þegar úrskurðað um. Með dómi Hæstaréttar 18. maí 2006 hafi eignarnámið verið staðfest (mál nr. 511/2005).

Það hafi fyrst verið 25. apríl 2008 sem stefnandi hafi lagt fram matsbeiðni í dómnum, eða rúmunum fjórum árum eftir að stefndi hafi greitt stefnanda bætur í samræmi við niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta og tveimur árum eftir að dómur Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 511/2005 féll. Stefnandi hafi aldrei haft uppi mótmæli er lutu að fjárhæð bótanna sem stefndi greiddi honum árið 2004.

Tveir matsmenn hafi verið dómkvaddir til að framkvæma hið umbeðna mat og hafi þeir skilað matsgerð (virðingargjörð) sinni í júní 2009. Í matsbeiðni stefnanda hafi verið lagt fyrir matsmenn að meta til verðs hina eignarnumdu fasteign, þ.e. hluta Aðalgötu 7. Jafnframt hafi verið lagt fyrir virðendur í matsbeiðni að líta til nánar tilgreindra þátta, m.a. þess að fasteign stefnanda hafi verið „gjörspillt í heild sinni“, og þess að eignarnámið hefði mun meiri áhrif til takmörkunar á nýtingar möguleikum matsbeiðanda á eign sinni, þ.á m. til uppbyggingar á lóðinni en fermetrafjöldinn og umferðarrétturinn samkvæmt eignarnáminu kveði á um. Þá hafi einnig verið vísað til þess í matsbeiðni að fasteignaverð hefði hækkað mjög á síðustu árum og að stefnandi yrði af leigutekjum vegna mastursins. Niðurstaða matsgerðarinnar væri sú að hæfilega metnar bætur til stefnanda væru 18.000.000 króna. Stefnandi hafi krafist stefnda um greiðslu í samræmi við framangreinda niðurstöðu matsmanna. Stefndi hafi hafnað þeirri kröfu með bréfi 30. september 2009.

Málatilbúnaður stefnanda sé reistur á því að með matsgerðinni hafi niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta verið hnekkt. Stefnandi telji sig eiga fullan rétt til bóta vegna eignarnámsins, eignarnámsbóta, en jafnframt sé krafa stefnanda skaðabóta krafa fyrir þann skaða sem eignarnámið hafi haft í för með sér fyrir stefnanda, sem stefndi beri hlutlæga ábyrgð á. Síðan segi að krafa stefnanda byggji á

mati/virðingargjörð hinna dómkvöddu matsmanna samkvæmt framansögðu. Af málatilbúnaði stefnanda verði ekki með góðu móti ráðið hvaða forsendur í matsgerð dómkvaddra matsmanna hann leggi til grundvallar málsástæðum sínum hér fyrir dómnum. Málsástæður stefnanda séu að því leyti til stórlega vanreifðar enda dugi ekki að vísa almennt til matsgerðarinnar. Á hinn bóginn virtist mega ráða, með samiburði á fjárhæð dómkröfunnar annars vegar og málatilbúnaði að öðru leyti hins vegar, að byggt sé á þeirri afstöðu matsmanna sem fram komi í A-lið niðurstöðu matsgerðarinnar, þ.e. að tjónið miðist við „hagkvæmustu nýtingu lóðarinnar“, þ.e. að 3.334 fermetra lóð ónýtist sem byggingarlóð (hagkvæmasta nýting – highest and best use). Málatilbúnaðar stefnanda sé óljós að þessu leyti.

Krafa stefnda um sýknu sé byggð á því að með því að taka við greiðslu stefnda í samræmi við niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta árið 2004, án fyrirvara og án þess að gera án ástæðulauss dráttar ráðstafanir til að fá þeirri niðurstöðu hnekk með lögformlegum hætti fyrr en með matsbeiðni í lok apríl 2008, hafi stefnandi sýnt af sér slíkt tómlæti að allar meintar kröfur hans á hendur stefnda verði að teljast löngu niður fallnar. Stefnandi hafi fyrirgert rétti sínum til að setja fram frekari kröfur á hendur stefnda. Líta verði til þeirra hagsmuna stefnda að málinu hafi talist lokið með greiðslu eignarnámsbótanna á árinu 2004. Matsnefnd eignar námsbóta starfi á grundvelli laga um framkvæmd eignarnáms. Stefndi geti haft réttmætar væntingar um að sú niðurstaða teljist bindandi fyrir málsaðila, sér í lagi með tilliti til þess tíma sem liðið hafi. Þegar óskað var eftir dómkvaðningu matsmanna í apríl 2008 hafi verið liðin tvö ár frá því að dómur Hæstaréttar, sem staðfesti eignarnámsheimild stefnda, féll.

Stefndi byggi kröfu sína um sýknu einnig á þeirri meginreglu í íslenskum rétti að fjárhæð eignarnámsbóta sé ákveðin á grundvelli þess fjárhagslega tjóns sem eignarnámsþoli verði fyrir við eignarnámið og á þeim tíma sem eignarnám miðast við. Þannig eigi eignarnámsþoli almennt rétt á að fá endurgjald fyrir verðmæti þeirrar eignar sem er tekin eignarnámi, auk hugsanlegra bóta fyrir það óhagræði sem eignarnámið valdi og leiði til fjárhagslegs tjóns fyrir hann, en miðað við það tímamark þegar eignarnámið fari fram. Frávik frá þessari meginreglu beri að skýra þröngt.

Bætur, sem stefnanda hafi verið úrskurðaðar í niðurstöðu matsnefndar eignarnáms bóta, hafi tekið mið af framangreindum meginreglum sem gildi varðandi mat á líklegu tjóni vegna eignarnáms á fasteign. Matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna hnekki umræddri niðurstöðu ekki á nokkurn hátt. Niðurstaða matsmanna miðist við „forsendur líðandi stundar“, þ.e. í júní 2009. Fimm ár hafi verið liðin frá eignar náminu og frá því að stefndi greiddi stefnanda bætur í samræmi við niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta. Það sé meginregla í íslenskum rétti að leggja beri til grundvallar verðlag á þeim tíma er eignarnámsbæturnar eru ákveðnar, sbr. 13. gr. laga nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms, en komi til breytinga á ákvörðun bótafjárhæðar beri að líta til 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Þó svo að heimilt geti verið eftir atvikum að taka tillit til almennrar verðlagsþróunar (hækkunar verðlags) fram til þess tíma sem bætur eru endanlega ákveðnar, verði að telja vafasamt að líta til breyttra markaðsaðstæðna einna og sér eftir eignarnám, enda ljóst að þær geti breyst verulega frá einum tíma til annars. Þegar matsgerðin fór fram hafði fasteignamarkaður hér á landi algjörlega fallið. Sérstaklega þurfi í þessu sambandi að líta til þess hversu langur tími leið frá því stefndi greiddi bætur í samræmi við niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta og þar til stefnandi lagði

fram matsbeiðni í héraðsdómi. Á hinn bóginn sé á því byggt af hálfu stefnda að forsendur framlagðrar matsgerðar standist á engan hátt, hvort sem litið sé til markaðsaðstæðna þegar eignarnámið átti sér stað eða síðar.

Því sé alfarið mótmælt að staðsetning umrædds masturs hafi haft þau áhrif á verðmæti viðkomandi lóðar að hún hafi ónýst sem byggingarlóð. Af því myndi þá væntanlega leiða að flestar lóðir á svæðinu séu með öllu ónýtar til bygginga, enda sé meint sjónmengun eða ónot, sem af mastrinu leiði, hin sömu á stóru svæði í miðbæ Stykkishólms og ekkert meiri gagnvart umræddri lóð stefnanda en annars staðar á svæðinu.

Þá sé fráleit sú niðurstaða matsmanna að miða verðmæti hins eignarnumda skika við svokallaða „hagkvæmustu nýtingu án masturs“, þ.e.a.s. til umfangsmikilla byggingarframkvæmda. Í niðurstöðu sinni gefi matsmenn sér þá forsendu að raun hæft sé að á lóðinni yrði ráðist í verulegar byggingarframkvæmdir og lóðin sé á þann hátt nýtt til hins ýtrasta. Þegar eignarnámið átti sér stað hafi ekkert legið fyrir um heimildir skipulagsyfirvalda til slíkra framkvæmda, en svæðið hafi ekki verið deiliskipulagt. Hugleiðingar formanns byggingarnefndar í samtölum við matsmenn skapi engar réttmætar væntingar í því sambandi. Á þeim tíma sem eignarnámið átti sér stað hafi verðmæti lóðarinnar miðast við heimila nýtingu hennar eða líklega nýtingu í fyrirsjáanlegri framtíð. Því sé ekki tilefni til að meta tjónið með þeim hætti sem gert hafi verið af hálfu hinna dómkvöddu matsmanna. Það sé t.d. ekki í samræmi við hina almennu skilgreiningu á markaðsverði, sem matsmenn vísi sjálfir til, þ.e. að markaðsverð eignar sé sú fjárhæð sem fengist fyrir hana í peningum eða jafngildi þeirra, ef hún væri boðin til sölu á almennum markaði, jafnvel þótt hæfilegur tími hefði verið ætlaður til sölunnar. Enginn markaður hafi verið með byggingarlóðir í Stykkishólmi. Matsmenn staðfesti að sennilega hefði ekki verið markaður fyrir lóðir þar vegna þess að flestar lóðir hafi verið úthlutunarlóðir bæjarfélagsins. Rökstuðningur matsmanna fyrir þeirri niðurstöðu að umrædd lóð sé eða hafi verið „markaðsvara“ eigi sér því ekki nokkra stoð í raunveruleikanum.

Sú niðurstaða matsmanna sé fráleit að miða markaðsverð lóðarinnar við nýtingu til byggingar fjölda íbúða, eða fyrir byggingu hótels eða húsnæðis fyrir veitingastarfsemi. Þegar eignarnámið fór fram hafi engar ráðagerðir verið, svo vitað sé, um að ráðast í slíkar stórfelldar byggingarframkvæmdir á lóðinni. Ekki hafi verið sýnt fram á að markaður hafi verið fyrir „byggingarlóðir“ í miðbæ Stykkis hólms fyrri hluta árs 2004, eða síðar, hvað þá að spurn hafi verið eftir lóðum til byggingar hótela eða veitingahúsa á þessum stað. Eingöngu slík eftirspurn gæti skapað grundvöll fyrir háu markaðsverði eða að mikið verðmæti gæti legið í hugsanlegum byggingarrétti.

Í niðurstöðu matsmanna sé vísað til þess að síðar kunni að koma til þess að breytt verði aðkomuleið að umræddu mastri og að þá muni nýtingarmöguleikar lóðarinnar skerðast enn frekar. Slíkar hugleiðingar um hugsanlega breytingu á aðkomuleið síðar væru þess eðlis að þær hafi hvorki haft né geti haft áhrif á mat á verðmæti eignarinnar. Kæmi til þess að breyta þyrfti aðkomuleið að mastrinu yrði það mál tekið til sérstakrar umfjöllunar í samræmi við almennar reglur þar að lútandi.

Málatilbúnaður stefnanda að því er varðar grundvöll dómkröfu sé óljós. Í matsgerð sé vísað til nokkurra atriða sem ekki verði séð að hafi verið grundvöllur niðurstöðu hennar og því ekki grundvöllur málatilbúnaðar stefnanda. Af hálfu stefnda sé ekki

fallist á að tjón stefnanda vegna eignarnáms á lóðarspildu geti ráðist af hugsanlegum tekjumöguleikum stefnda af nýtingu spildunnar. Slíkt sé ekki í samræmi við almenn viðmið sem bætur fyrir eignarnám byggist á. Tekjur af nýtingu eignarnuminna fasteigna hafi því aðeins áhrif á tjónsfjárhæðina að nýtingarmögu leikarnir séu almennir og hafi þannig áhrif á markaðsverðið almennt. Slíkt eigi ekki við hér. Fráleitt væri að fjártjón stefnanda væri t.d. talið minna ef annað fjarskiptafyrirtæki, sem hefði minni umsvif en stefndi, hefði tekið lóðina eignar námi. Bætur vegna eignarnáms á vegum Vegagerðarinnar ættu þá að miðast við umferðarmagn en engar bætur að greiðast fyrir óhagkvæma framkvæmd. Slíkt sé með öllu fráleitt.

Samkvæmt framangreindum sjónarmiðum hafi stefnandi ekki sýnt fram á eða sannað að hann hafi orðið fyrir frekara tjóni en bætt var á grundvelli niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta. Stefnandi beri alfarið sönnunarbyrði fyrir meintu tjóni sínu, en sönnun frekara tjóns liggi ekki fyrir og verði ekki reist á mati dómkvaddra matsmanna í málinu. Líta verði svo á að matsgerðin sé haldin svo verulegum ágöllum að hún verði ekki lögð til grundvallar við ákvörðun eignar námsbóta. Hvorug matsgerðin verði höfð til marks um það að stefnandi hafi orðið fyrir frekara tjóni en hann hefði þegar fengið bætt samkvæmt ákvörðun mats nefndar eignarnámsbóta. Mati nefndarinnar hafi ekki verið hnekk.

Stefndi vísi til almennra reglna skaðbótaréttar að því er varðar bætur fyrir eignarnuminn verðmæti. Þá sé einnig vísað til laga nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms, sérstaklega 13. gr., og til 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verð tryggingu. Um málskostnaðarkröfu sé vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129., 130. og a-liðar 1. mgr. 131. gr. laganna. Máls kostnaðarkröfu stefnanda að því er matskostnað varði sé sérstaklega mótmælt en matsgerðin hafi kostað 2.450.615 krónur. Umfjöllun matsgerðar sé á stórum köflum í engu samræmi við viðfangsefnið og með öllu óþörf.

## Niðurstaða

Með ákvörðun samgönguráðuneytisins 5. janúar 2004 var stefnda veitt heimild til eignarnáms á tilgreindum hluta fasteignar stefnanda, eins og hér að framan er lýst. Stefnandi höfðaði mál á hendur íslenska ríkinu og stefnda þar sem krafist var að ákvörðunin yrði felld úr gildi. Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 9. september 2005 var kröfu stefnanda hafnað. Málinu var áfrýjað til Hæstaréttar og með dómi réttarins 18. maí 2006 var héraðsdómurinn staðfestur. Stefnandi krafðist þess 25. apríl 2008 að dómkvaddir yrðu tveir matsmenn til að meta hæfilegar eignarnámsbætur vegna eignarnámsins en með því hugðist hann hnekkja mati matsnefndar eignarnámsbóta um eignarnámsbætur sem hann taldi allt of lágar. Matsgerð lá fyrir í júní 2009 og var málið höfðað 19. desember sama ár. Málið er rekið með vísan til heimildar í 17. gr. laga um framkvæmd eignarnáms en þar er ekki kveðið á um málshöfðunarfresti. Af hálfu stefnanda er því mótmælt að hann hafi tekið við greiðslu eignarnámsbóta án fyrirvara. Hann hafi ekki tekið við greiðslunni heldur hafi hún verið lögð inn á bankareikning sem stefndi hafi stofnað í nafni stefnanda. Í gögnum málsins kemur fram að stofnaður var nýr reikningur í nafni stefnanda 7. júní 2004 og lögð inn á hann greiðsla frá Landsíma Íslands, að fjárhæð 1.311.250 krónur. Einnig kemur fram að gerðar voru athugasemdir við

bankann vegna þessa af hálfu stefnanda. Hér verður ekki litið þannig á að stefnandi hafi tekið við greiðslu eignarnámsbóta frá stefnda án fyrirvara, eins og haldið er fram af hálfu stefnda að stefnandi hafi gert. Telja verður að stefnandi hafi fylgt kröfum sínum í málinu vegna ágreinings um fjárhæð eignarnámsbóta eftir með hæfi legum hraða. Með vísan til þess er hafnað þeirri málsástæðu stefnda að kröfur stefnanda hafi fallið niður vegna tómlætis.

Stefnandi byggir kröfur í málinu á matsgerð dómkvaddra matsmanna. Málalil búnaður stefnanda þykir nægilega skýr og hann fullnægir skilyrðum réttarfarslaga til að kröfur hans í málinu geti fengið efnislega úrlausn dómsins.

Samkvæmt 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar er eitt af skilyrðum þess að eign verði tekin eignarnámi að fullar bætur komi fyrir þá eign sem tekin er. Í málinu er deilt um það hvort stefnandi hafi fengið fullar bætur vegna eignarnáms á hluta fasteignar innar Aðalgötu 7 með bótum sem ákveðnar voru af matsnefnd eignarnámsbóta, eins og að framan hefur verið lýst. Með eignarnáminu voru verðmæti fasteignarinnar skert þannig að hún varð verðminni en ef ekki hefði til eignarnámsins komið. Þetta kemur ótvírætt fram í báðum matsgerðum dómkvaddra matsmanna sem málsaðilar hafa aflað.

Stefnandi keypti umrædda fasteign af íslenska ríkinu með kaupsamningi 3. maí 2001. Hvorki í auglýsingum um sölu fasteignarinnar né í kaupsamningi eða afsali var getið um kvaðir á lóðinni vegna fjarSKIPAMASTURSINS sem var á henni og hefur verið þar síðan. Við úrlausn málsins er því lagt til grundvallar að bætur beri að miða við að stefnanda verði bætt það tjón sem hann hefur orðið fyrir vegna mastursins á lóðinni sem hann gerði ekki ráð fyrir að væri þar við kaupin á fasteigninni.

Dómurinn lítur svo á að til þess að fullar bætur komi fyrir eignina, sem tekin var eignarnámi, þurfi að meta og bæta þá verðryrnun sem orðið hefur á fasteigninni vegna eignarnámsins. Það kemur til af því að verðmætin, sem hér hafa verið tekin eignarnámi, jafngilda þeirri verðryrnun sem hefur orðið á fasteigninni vegna eignar námsins. Við ákvörðun eignarnámsbóta verður því að líta annars vegar til þess hvert verðmæti fasteignarinnar hefði verið ef ekki hefði komið til eignarnáms og hins vegar hvert verðmæti hennar varð eftir að eignarnámið fór fram. Með því að ákveða eignarnámsbætur sem mismun á verðmæti fasteignarinnar án eignarnámsins og eftir að það hefur farið fram hefur hið fjárhagslega tjón stefnanda verið bætt vegna eignarnámsins.

Dómurinn telur að tilvist mastursins á hæsta bletti lóðarinnar spilli henni verulega og dragi að sama skapi úr verðgildi fasteignarinnar. Við vettvangsgöngu sáust greinilega þau áhrif sem mastrið hefur á umhverfið og telst það vera verulegt lýti á fasteigninni. Það hefur einnig þau áhrif að með staðsetningu þess á lóðinni er búið að hefta lóðina í heild og sníða henni mikla annmarka. Gildir einu í því sambandi þótt ekki sé gert ráð fyrir að lóðin verði nýtt sem byggingarland en dómurinn telur ekki ástæðu til að líta sérstaklega til þess þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag og engin gögn í málinu gefa til kynna að fyrirætlanir hafi verið um að byggja á henni eða að leyfi hefði fengist til þess. Þrátt fyrir það verður að telja ótvírætt að mastrið dragi úr solumöguleikum fasteignarinnar og felli hana í verði.

Við úrlausn málsins má ekki líta til þess eingöngu að lóðin hafi verið skert um tiltekna fermetra enda fæst þá ekki réttur mælikvarði á verðryrnun fasteignarinnar

vegna eignarnámsins. Við mat á verðrýrnuninni verður að líta heildstætt til allra þeirra takmarkana sem fjarskiptamastrið hefur sett fasteigninni og þar með rýrt verðgildi hennar. Í yfirmatsgerðinni kemur fram að matsniðurstaðan taki mið af því að vegna eignarnámsins hafi möguleikar stefnanda til almennrar nýtingar lóðarinnar skerst mjög verulega. Nálægð við mastrið, og hinn víðtæki umferðarréttur matsbeiðanda um lóð matsþola, valdi því að lóðin verði vart nýtt sem almenn byggingarlóð. Af því leiði að bæta verði matsþola andvirði lóðarinnar að stórum hluta. Í yfirmatsgerðinni eru hæfilegar bætur vegna eignarnámsins metnar samtals að fjárhæð 7.600.000 krónur miðað við júní 2009.

Við mat á eignarnámsbótum verður að líta til þess að lóðin sem um ræðir er mjög vel staðsett í miðbæ Stykkishólms. Verðmæti fasteignarinnar hefur verið skert verulega með eignarnáminu, eins og lýst hefur verið hér að framan. Með því hefur enn fremur verið girt fyrir þann möguleika að unnt verði að byggja á lóðinni, eins og fram kemur í yfirmatinu. Að teknu tilliti til þessa þykja bætur vegna hinnar miklu skerðingar á fasteigninni og vegna spildunnar, sem tekinn var eignarnámi, 12 x 12 fermetrar, ásamt tveggja metra breiðri lagnaleið að mastrinu auk réttar til umgengni og aðgangi að hinum eignarnumda hluta, hæfilega metnar í yfirmatsgerðinni, samtals að fjárhæð 7.600.000 krónur. Fjárhæðin er á verðlagi í júní 2009 þegar undirmat fór fram, en rétt þykir að eignarnámsbætur verði metnar þannig, eins og gert er í yfirmatinu, en sambærileg tala er reiknuð þar miðað við maí 2004 þar sem tekið er mið af breytingum á fasteignamatsverði. Ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda fjárhæðina, sem reiknuð er í yfirmatinu, 7.600.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum frá 29. ágúst 2009 þegar mánuður var liðinn frá þeim degi er stefnandi krafði stefnda um eignarnámsbætur á þeim grundvelli sem krafa hans í málinu er reist á með bréfi 29. júlí s.á., sbr. 9. gr. laga um vexti og verðtryggingu. Dráttarvextir leggjast við höfuðstól á tólf mánaða fresti samkvæmt 12. gr. sömu laga, í fyrsta sinn 29. ágúst 2010.

Samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 3.500.000 krónur.

Málið dæmir Sigríður Ingvarsdóttir héraðsdómari ásamt meðdómsmönnum Ingibjörgu Þórðardóttur og Ingileifi Einarssyni, löggiltum fasteignasölum.

### **D ó m s o r ð:**

Stefndi, Síminn hf., greiði stefnanda, Gullveri sf., 7.600.000 krónur ásamt dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð samkvæmt 1. mgr. 6. gr. og 12. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 29. ágúst 2009 til greiðsludags og 3.500.000 krónur í málskostnað.

Sigríður Ingvarsdóttir

Ingibjörg Þórðardóttir

Ingileifur Einarsson