

Casa Firma

Lögmannsstofa Guðmundar Þórðarsonar héraðsdómslögmanns, Hamraborg 9, 200 Kópavogi.
Kennitala : 020845-2879 ; vefang: firmus.is. Sími : 517 2600 ; fax : 517 2604



Kópavogi 5.10.2010.

Varðar: Mistök byggingarfulltrúa Uppsveita Árnassýslu vegna skráningar fasteignamats á eigninni að Lækjarbakka 31, Grímsnes- og Grafningshreppi, fastanúmer 229-2311.

Ég vísa til bréfs míns þann 5.1.2010 vegna máls þessa. Varðandi þau mistök sem áttu sér stað þá hafa Ríkislögmaður, Dómsmála- og mannréttindaráðuneytið og Fasteignaskrá Íslands hafnað bótarétti á þeim grundvelli að ætluð mistök hvíli á herðum byggingarfulltrúa Uppsveita Árnassýslu þegar hann tilkynnti Fasteignaskrá Íslands breytingu á lóðarheitum þannig að Lækjarbrekka 31 var skráð sem Lækjarbakki 31.

Eins og ljóst er þá ollu þessi mistök umbj. m., Láru Sigrúnardóttur, kt. 161272- 5239, f.h. E.J. fjárfestinga ehf., kt. 701007-0770, verulegu tjóni þar sem hann keypti eignina á kr. 32.000.000. óséða en seljandi mun hafa keypt eignina nokkur áður á kr. 30.000.000.

Með kaupsamningi dags. 16.06.2008 eignaðist umbj. m., Lára Sigrúnardóttir, kt. 161272-5239, allt hlutafé í E.J. fjárfestingum ehf., kt. 701007-0770, sem var eigandi að Lækjarbakka 31, Grímsnes- og Grafningshreppi, fastanúmer 229-2311. Að Lækjarbakka 31 var um að ræða fullbúið sumarhús (heilsárshús) ásamt eignarlóð, landnúmer 120147. Stærð eignarinnar var þá 127,2 m² samkvæmt Fasteignamati ríkisins (FMR). Báðir aðilar þ.e. kaupandi og seljandi höfðu aldrei skoðað eignina og keyptu hana því óséða en fyrir lá mynd og lýsing skv. söluyfirlit sem fasteignasalan ReMax, Esja, hafði gert. Síðan gerist það að rúmum mánuði eftir að umbj. m. kaupir þá eru fermetrar eignarinnar orðnir 75,9 m² samkv. FMR. Húseignin hafði verið skráð 127,2 m² frá 16.11.2006 allt fram til 22.07.2008 þegar hún er minnkuð niður í 75,9 m² sem er rétt stærð hennar. Minnkun er því 51,3 m². Um er að ræða hvorki meira né minna en minnkun uppá 41% frá því sem uppgafið var við sölu eignarinnar.

Fasteignamat húss og lóðar var kr. 24.670.000. en lækkaði niður í kr. 16.470.000. við minnkunina. Mismunur kr. 8.200.000. Fasteignagjöld höfðu verið reiknuð og innheimt miðað við 127,2 m² en þau voru leiðrétt eftir að lækkunin varð.

Það er ljóst að með þessum mistökum hefur skapast skaðabótaábyrgð hjá þeim sem mistökunum hefur valdið. Eignin hafði gengið kaupum og sölum á verðbilinu kr. 30-32.000.000. eftir þessa röngu skráningu.

Ljóst er að verðgildi eignarinnar hrapaði allverulega og er umbj. m. ekki reiðubúinn til þess að taka því tapi þegjandi og hljóðalaust. Ef lítið er á hlutfallslega verðlækkun eignarinnar miðað við minnkun hennar um 41% þá væri sú tala kr. 13.120.000. Fasteignamatsverð FMR lækkaði eins og áður segir um kr. 8.200.000. Af þessu sést að um verulegt tap er um að ræða.

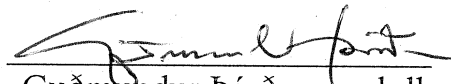
Umbj. m. yfirtók við kaup á eigninni áhvílandi lán að fjárhæð tæpar kr. 17.000.000. og hafði verið fengið þetta hátt lán á eignina vegna hins háa verðmats sem mistökin höfðu valdið. Þegar í ljós kom hvert raunverulegt verðmat var á eigninni þá keyrði bankinn eignin áfram í uppboðsmeðferð og var eignin seld á nauðungaruppboði um haustið.

Með bréfi þessu er leitað eftir því hvort viðræður um bætur séu inn í myndinni af hálfu ábyrgðaraðila sem ljóst er að er byggingarfulltrúi Uppsveita Árnessýslu sem starfar á ábyrgð Grímsnes- og Grafningshrepps. Ef ekki þá mun skaðabótamál verða höfðað án frekari fyrirvara.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan vegna máls þessa eigi síðar en 14 dögum frá dags. bréfsins.

Hjálagt sendast afrit af bréfum Ríkislögmans, Dómsmála og mannréttindarráðuneytis og Fasteignaskrár Íslands, en svarbréf þessi voru misjafnlega lengi á berast.

Virðingarfyllst,



Guðmundur Þórðarson, hdl.

mail: guðmundur@firmus.is

Grímsnes- og Grafningshreppur
Borg
801 Selfoss

Afrit sent:
Bygg.fltr. Uppsveita Árness.
Dalbraut 12, 840 Laugarvatn.

DÓMSMÁLA- OG MANNRETTINDARÁÐUNEYTIÐ	
Bl. 14.6	Abm. JM
Innk.: 3. MAR. 2010	
DMR	10010253

Dómsmála- og mannréttindaráðuneyti
Jón Magnússon skrifstofustjóri
Skuggasundi 1
150 REYKJAVÍK

Borgartúni 21 | 105 Reykjavík | Sími 515 5300 | Fax 515 5310
fasteignaskra@fasteignaskra.is | www.fasteignaskra.is

Reykjavík, 2. mars 2010
Tilvísun: 10010156/12.00/MH

Efni: Skráning sumarhúss að Lækjarbakka 31, Grímsnes- og Grafningshreppi.

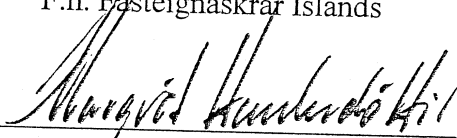
Vísað er til erindis ríkislögmanns til ráðuneytisins þar sem hann óskar eftir umsögn vegna óskar Guðmundar Þórðarsonar hdl., f.h. Láru Bjarkar Sigurjónsdóttur eftir viðræðum um bætur vegna ætlaðra mistaka Fasteignamats ríkisins við skráningu á stærð sumarhúss að Lækjarbakka 31, Grímsnes- og Grafningshreppi (fastanúmer 299-2311).

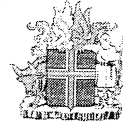
Fyrirliggjandi gögn í málinu bera það með sér að breytingar voru gerðar á lóðarheitum á árinu 2005 þannig að lóðin Lækjabrekka 31 varð að Lækjarbakka 31, sbr. tilkynning byggingarfulltrúa Uppsveita Árnessýslu frá 22. nóvember 2005. Svo virðist sem heitisbreyting þessi valdi síðan ruglingi á skráningu sumarhússins að Lækjarbakka 31 þannig að sumarhús sem síðar er byggt að Lækjabrekku 31, 127,2 fm. er skráð sem sumarhús að Lækjarbakka 31, en rétt stærð þess er 75,9 fm.

Samkvæmt 19. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 skulu sveitarfélög senda Fasteignaskrá Íslands upplýsingar um nýjar og breyttar lóðir sem og ný og breytt mannvirki í umdæmum þeirra. Í 3. mgr. greinarinnar er tekið fram að byggingarfulltrúar sveitafélaganna beri ábyrgð á að þær upplýsingar séu efnislega réttar.

Málavextir eru þeir að 22. júní 2006 forskráði byggingarfulltrúi sveitarfélagsins sumarhús skráningakerfi fasteignaskrár með stærðinni 127,2 fm. að Lækjarbakka 31 í Grímsnes- og Grafningshreppi og er sú skráning staðfest af stofnuninni 16. október s.á. Sú skráning helst óbreytt þar til að leiðrétting er gerð af hálfu Fasteignaskrár Íslands 22. júlí 2008.

F.h. Fasteignaskrár Íslands


Margrét Hauksdóttir



Guðmundur Þórðarson hdl.
Hamraborg 9
200 Kópavogur.

RÍKISLÖGMAÐUR

Hverfisgötu 6 4. hæð 150 Reykjavík
sími: 545 8490 bréfasími: 562 9280
kennitala: 600186 1759

Reykjavík 13. ágúst 2010
Tilv.: RLM10010004/02.2.0

Vísað er til bréfs yðar til embættis ríkislögmanns, dags. 15. janúar 2010. Í bréfi yðar er krafist skaðabóta vegna rangrar skráningar fasteignamats Lækjarbakka 31, í Grímsnes- og Grafningshreppi.

Ríkislögmaður sendi bréf yðar til umsagnar dómsmála- og mannréttindaráðuneytis og Fasteignamats ríkisins. Umsagnir hafa nú borist og fylgja afrit þeirra með bréfi þessu.

Með vísan til framangreindra umsagna er bótakröfu umbjóðanda yðar hafnað. Íslenska ríkið telur sig ekki bera ábyrgð á rangri skráningu fasteignarinnar eins og nánar er rökstutt í umsögnunum. Önnur sjónarmið leiða til sömu niðurstöðu en ástæðulaust er að gera nánari grein fyrir þeim hér.

Virðingarfyllst,



Skarphéðinn Þórinsson hrl.

RUMD010004



Ríkislögmaður
Hverfisgötu 6 4.hæð
150 Reykjavík

DÓMSMÁLA- OG MANNRÉTTINDARÁÐUNEYTIÐ

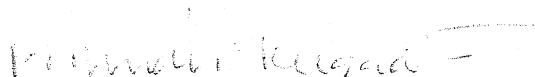
Skuggasundi 150 Reykjavík
sími: 545 9000 bréfasími: 552 7340
postur@dmr.stjr.is
domsmalaraduneyti.is

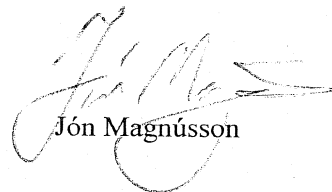
Reykjavík 15. júlí 2010
Tilv.: DMR10010253/14.6

Efni: Skráning sumarhúss að Lækjarbakka 31, Grímsness- og Grafningshreppi

Við er til erindis yðar dags. 20. janúar 2010. Ráðuneytið hefur aflað umsagnar frá Fasteignaskrá Íslands um málið er fylgir hjálögð. Í umsögn Fasteignaskrár kemur fram að skv. 3. mgr. 19. gr. laga um skráningu og mat fasteigna séu byggingafulltrúar eða aðrir sem sveitarstjórn hefur falið upplýsingagjöf um nýjar og breyttar lóðir og ný og breytt mannvirki ábyrgir fyrir því að slíkar upplýsingar séu efnislega réttar. Í máli því sem hér um ræðir hafi ætluð mistök orðið hjá byggingafulltrúa Uppsveita Árnassýslu þegar hann tilkynnti Fasteignaskrá Íslands um breytingu á lóðarheitum þannig að Lækjarbrekka 31 var skráð sem Lækjarbakki 31. Ætluð mistök hafi því ekki verið á ábyrgð Fasteignaskrár Íslands.

Fyrir hönd ráðherra
eftir umboði


Bryndís Helgadóttir


Jón Magnússon