



Skeiða- og Gnúpverjahreppur	
Dnr.	0.0 R/S 8.3.17
fr.	

Skeiða- og Gnúpverjahreppur  
B.t. Kristófers Tómassonar sveitarstjóra  
Árnesi  
801 Selfoss

Reykjavík, 3. mars 2017

Tilvísun ÞÍ: 2016122421/6.6.6.1

Tilvísun sendanda:

### Efni: Rökstuðningur fyrir fasteignamati á tveimur vindmyllum í Skeiða- og Gnúpverjahreppi

Þjóðskrá Íslands hefur borist með bréfum, annars vegar frá Ívari Pálssyni hrl. f.h. Skeiða- og Gnúpverjahrepps dagsett. 29. desember 2016 og hins vegar frá Kristófer Tómassyni sveitarstjóra f.h. sveitarstjórnar Skeiða- og Gnúpverjahrepps dagsett 4. janúar 2017, beiðni um rökstuðning fyrir fasteignamati á tveimur vindmyllum í eigu Landsvirkjunar á Hafinu við Búrfell (fastanúmer 220-2843, mhl. 51-0101 og 52-0101).

Í bréfunum er þess óskað að sérstaklega sé útskýrt hvers vegna mat á eigninni sé óbreytt í kjölfar endurmats sem fram fór að beiðni sveitarfélagsins.

Í 26. gr. laga nr. 6/2001 eru taldar upp þær fasteignir sem eru undanþegnar fasteignamati. Í 3. tl. greinarinnar segir:

*Rafveitur, þar á meðal línur til flutnings raforku ásamt burðarstólpum og spennistöðvum. Meta skal eftir reglum hús, sem reist eru yfir aflstöðvar og spennistöðvar, og þær lóðir er þau standa á.*

Eins og sagði í rökstuðningi til sveitarfélagsins dagsettum 13. júlí 2015 þá er fasteignamat sérhæfðra eigna eins og vindmylla fundið með markaðsleiðréttu kostnaðarmati. Fasteignamatið er hlutfall byggingarkostnaðar miðað við staðsetningu fasteignarinnar. Við útreikning á fasteignamati þessara tveggja vindmylla var stuðst við gögn frá Landsvirkjun.

Þjóðskrá Íslands metur það svo að þessar tvær vindmyllur séu í eðli sínu rafveitur. Í raun er slík vindmylla ekkert án vélabúnaðarins sem framleiðir rafmagnið og því sé stofnuninni með vísan til 3. tl. 26. gr. laga nr. 6/2001 ekki heimilt að meta annað til fasteignamats en þann hluta hvers masturs sem telja megji ígildi stöðvarhúss. Í því efni er Þjóðskrá Íslands sammála Landsvirkjun um að einungis neðstu 5,56 m af 53,95 m hæð mastranna séu ígildi stöðvarhúss. Þessir neðstu 5,56 m samsvara um 20% af heildarrúmmáli mastursins.



Í úrskurði yfirfasteignamatsnefndar þann 2. janúar 1985 (mál nr. 7/1984) vegna virkjana í Þjórsá og Sogi var fjallað um skráningu og mat vatnsaflsvirkjana. Niðurstaða þess úrskurðar var svohljóðandi:

*Mál nr. 7/1984*

*Samkvæmt 3. tl. 16. gr. laga nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna (nú lög nr. 6/2001) eru rafveitur undanþegnar fasteignamati en meta skal þó „eftir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir aflstöðvar og spennistöðvar, og þær lóðir er þau standa á.“ Samkvæmt þessu ber að greina stöðvarhús í þrengri merkingu frá aflstöð og meta aðeins stöðvarhúsið í fasteignamati. Nefndin telur rétt að greint sé á milli þessa tvenns með þeim hætti, að stöðvarhús verði talið frá snigilgólfi, þ.e. frá gólfi í stöðvarhúsi áður en niðurstetning véla hefst, ásamt áföstum þjónustubyggingum og húsum yfir spennustöðvar og telst til verðmætis hvorra tveggja síðastnefndra bygginga kostnaður af jarðvinnu, sem sérstaklega er unnin þeirra vegna. Ennfremur skuli telja fastan kranabúnað og kranabúnað á brautum með í mati. Í samræmi við það, sem að ofan greinir, ber ekki að taka með í fasteignamati stöðvarhúsa sögrásir, þ.e. stálfóðringu, lokur og steypuvirki, hverfla, rafala ásamt undirstöðum og magnsteypu umhverfis vélar, stjórnúnað, kapla, spennuvirki né lokuhólf ásamt brúm. Ekki ber heldur að taka með kostnað af jarðvinnu vegna vatnsrása og undirstöðu véla.*

Ef litið er til þess lagaákvæðis, þ.e. 3. tl. 16. gr. laga nr. 94/1976 sem nefndin styður úrskurðs sinn við og það borið saman við gildandi lagaákvæði sem er 3. tl. 26. gr. laga nr. 6/2001 þá hljóma þau eins og engin breyting hefur verið gerð af hálfu löggjafans hvað þetta varðar.

*16. gr. laga nr. 94/1976: Eftirtaldar eignir eru undanþegnar fasteignamati:*

*3. Rafveitur, þ. á. m. línur til flutnings raforku ásamt burðarstólpum og spennistöðvum. Meta skal eftir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir aflstöðvar og spennistöðvar, og þær lóðir er þau standa á.*

*26. gr. laga nr. 6/2001: Eftirtaldar eignir eru undanþegnar fasteignamati:*

*3. Rafveitur, þar á meðal línur til flutnings raforku ásamt burðarstólpum og spennistöðvum. Meta skal eftir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir aflstöðvar og spennistöðvar, og þær lóðir er þau standa á.*

Engin breyting hefur orðið á lagaákvæðinu og er það að mati Þjóðskrár Íslands til marks um það að löggjafinn hafi ekki viljað breyta þeim skilningi sem stofnanir ríkisins og æðri stjórnvöld hafa lagt í það. Því má segja að túlkun yfirfasteignamatsnefndar í máli nr. 7/1984 eigi ennþá fullkomlega við þó að rafveitan,

Í þessu tilfelli vindmylla, sé með öðrum hætti byggingarlega og tæknilega séð.

Það má deila um það hvað rafveita sé en lítið sem ekkert er að finna um orðið í lögum en í 3. gr. laga nr. 146/1996 um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga er eftirfarandi skilgreining:

*Fyrirtæki sem framleiðir, flytur, dreifir og/eða selur rafmagn. (Enga skýringu er að finna í greinargerð með lagaákvæðinu).*

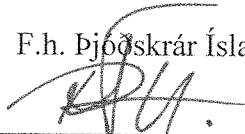
Í raforkulögum nr. 65/2003 er hugtakið rafveita ekki skilgreint enda var með þeim lögum skilið á milli framleiðslu, veitu, dreifingu og sölu á rafmagni. Spurningin sem skiptir hér meginmáli er hvort löggjafinn leggi rúman skiling í orðið rafveitu og að vindmylla sem framleiðir rafmagn geti talist rafveita. Það er mat Þjóðskrár Íslands að hafi löggjafinn viljað breyta þeim skilningi sem lagt hefur verið í orðið rafveita þá hefði sú breyting átt að koma inn með síðustu lögum um skráningu og mat fasteigna þ.e. lögum nr. 6/2001. Þar er hins vegar eins og frammar er sagt engin breyting á þessu lagaákvæði frá eldri lögum.

Fasteignmatið 2016 á mhl. 51-0101 Vindaflsvirkjun er að mati Þjóðskrár Íslands rétt ákvarðað **31.550.000 kr.**

Fasteignamatið 2016 á mhl. 52-0101 Vindaflsvirkjun er að mati Þjóðskrár Íslands rétt ákvarðað **31.550.000 kr.**

Eiganda er bent á að hann getur skv. 34. gr. laga nr. 6/2001 kært núverandi niðurstöðu endurmats til yfirfasteignamatsnefndar. Kærufrestur er þrjú mánuðir, sbr. VII. kafli stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Kostnaður við yfirmat greiðist úr ríkissjóði. Yfirfasteignamatsnefnd getur þó gert eiganda fasteignar að greiða kostnað vegna tilefnislausrar kæru til nefndarinnar. Aðsetur yfirfasteignamatsnefndar er Skuggasund 3, 150 Reykjavík.

F.h. Þjóðskrár Íslands



Ragnar Thorarensen