

Yfirfasteignamatsnefnd
Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytinu
Sölvhólsstötu 7
101 Reykjavík

Reykjavík, 11. september 2020

EFNI: MÁL YFIRFASTEIGNAMATSNEFNDAR NR. 10/2020 – SKRIFSTOFA OG STARFSAMANNAHÚS AÐ BÚRFELLSVIRKJUN

Skeiða- og Gnúpverjahreppur hefur falið Landslögum að gæta hagsmuna sinna í tilefni af kæru Landsvirkjunar vegna endurmat 7 matshluta fasteignar við Búrfellsvirkjun, alls um 3.000 m² að stærð.

Í málinu fer Landsvirkjun fram á að ákvarðanir Þjóðskrár Íslands um skráningu matshlutanna í fasteignaskrá og endurmat þeirra til fasteignamats verði felldar úr gildi og að lagt verði fyrir Þjóðskrár Íslands að afmá viðkomandi matshluta úr fasteignaskrá og fella niður fasteignamat þeirra.

Með bréfi yfirfasteignamatsnefndar, dags. 28. ágúst 2020, var óskað eftir umsögn Skeiða- og Gnúpverjahrepps varðandi kæru Landsvirkjunar og óskað eftir því að umsögnin bærist innan 14 daga frá dagsetningu bréfs starfsmanns nefndarinnar. Skeiða- og Gnúpverjahreppur tekur undir endurmat Þjóðskrár Íslands á fasteignamati vinnubúða og skrifstofu við Búrfellsvirkjun frá júní 2020, eins og því er lýst í fylgiskjali 1 við kæru Landsvirkjunar.

Að mati Skeiða- og Gnúpverjahrepps er yfir vafa hafið að umræddar vinnubúðir og skrifstofa teljist til fasteigna sem skuli skrá í fasteignaskrá og því séu ekki efni til að taka kröfur Landsvirkjunar til greina. Að auki hefur Landsvirkjun viðurkennt í verki að skrá skuli matseiningarnar í fasteignaskrá og/eða sýnt af sér tómlæti sem leiðir af sér sömu niðurstöðu, þ.e. að hafna beri kröfum Landsvirkjunar í málinu.

1. Almennt

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Búrfellsvirkjun er gert ráð fyrir vinnubúðum á ákveðnum lóðum á framkvæmdatíma við byggingu Búrfellsstöðvar II. Í kæru

Landsvirkjunar kemur fram að framkvæmdatími hafi verið áætlaður frá 2016-2018 en verkið hafi dregist til 2020 og óvíst sé hvenær vinnubúðirnar verði fjarlægðar. Vinnubúðirnar hafa því staðið á svæðinu í minnst 5 ár og óvíst hversu lengi þær muni standa. Vinnubúðirnar eru tengdar rafmagni, vatni og fráveitukerfi, þ.e. tengingu við rotþróarkerfi.

Þjóðskrá Íslands birti endurmat sitt í júní 2020, þar sem tilvísaðar vinnubúðir og skrifstofa voru endurmetnar til fasteignamats. Röksemdir Landsvirkjunar lúta einkum að því að vinnubúðirnar og skrifstofan geti ekki talist fasteignir enda séu mannvirkin ekki við landið skeytt og vinnubúðunum sé einungis ætlað að standa í skamman tíma. Því beri að fella niður fasteignamat matshlutanna og afmá þá úr fasteignaskrá. Þetta getur Skeiða- og Gnúpverjahreppur ekki fallist á.

2. Mannvirkin teljast fasteignir

Um skráningu og mat fasteigna fer nú samkvæmt lögum nr. 6/2001 sem leystu af hólmi lög nr. 94/1976. Hugtakið fasteign er þar skilgreint með hefðbundnum hætti, sem afmarkaður hlut lands ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt, sbr. 1. mgr. 3. gr. laganna. Þau lög gera hvoru tveggja ráð fyrir að fasteignir séu skráðar sem heild og einnig skuli skrá hluta þeirra og einstök mannvirki sem sérstakar eindir í Landskrá fasteigna. Í 2. gr. laganna segir að hverja fasteign skuli meta til verðs eftir því sem næst verði komist á hverjum tíma og nánar sé kveðið á um í lögum.

Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga skal árlega leggja fasteignaskatt á allar fasteignir sem metnar eru í fasteignamati 31. desember á næstliðnu ári samkvæmt fasteignaskrá og í 2. mgr. lagagreinarinnar segir að stofn til álagningar fasteignaskatts skuli vera fasteignamat þeirra.

Sem fyrr segir varðar mál þetta vinnubúðir og skrifstofu sem ætlað er að standa í afmarkaðan tíma við Búrfellsvirkjun, á meðan framkvæmdir við Búrfellsstöð II standa yfir og er einkum um það deilt hvort þær teljist fasteignir í skilningi laga nr. 6/2001.

Að mati Skeiða- og Gnúpverjahrepps er yfir hafið yfir vafa að um fasteignir er að ræða. Frágangur mannvirkjanna er með þeim hætti að þau hafa varanleg tengsl við landið og að auki hafa þau staðið í um 5 ár á svæðinu og er ætlað að standa í einhvern tíma til viðbótar. Að mati Skeiða- og Gnúpverjahrepps getur tímalengd þó ekki ráðið niðurstöðu um það hvort um fasteign sé að ræða enda verður mannvirkjum ekki forðað frá fasteignamati á grundvelli yfirlýsinga um brottflutning í óljósri framtíð, þegar flutningur bygginga sé í raun háður ákvörðunum eigenda. Í því samhengi má benda á að það hefur ekki haft áhrif á skyldu aðila til að greiða gjöld af bráðabirgðahúsnæði, þó því sé einungis ætlað að standa í skamman tíma. Þá eru

mannvirkin tengd vatns- og skólplögnum, sem og rafmagni. Má einnig fullum fetum bera mannvirkin saman við sumarbústaði sem almennt teljast til fasteigna og eru undirorpin fasteignamati.

Yfirfasteignamatsnefnd hefur áður tekið til úrskurðar hvort vinnubúðir sem þessar teljast til fasteigna og skuli þ.a.l. skrá í fasteignskrá og vera grundvöllur fasteignamats, sbr. mál nr. 6/1987 frá 18. desember 1987. Talið var að tengsl bráðabirgðahúsa við land væru ekki svo losaraleg að um lausafé væri að ræða. Skipti þar engu þótt húsin ættu aðeins að standa til 7 ára meðan framkvæmdir á svæðinu – sambærilegar þeim sem hér um ræðir – stæðu yfir. Þau voru talin varanlega skeytt við landið og þar með talin fasteign í skilningi laga. Var uppsetningu vinnubúðanna nánar lýst með eftirfarandi hætti:

Húsin eru þannig sett upp, að þeim er stillt upp á 12,5 x 12,5 cm. timburása, sem lagðir eru ofan á hellur á malarfyllingu og stagaðir niður með vírum. Eru einingarnar festar við ásana með málmgyrði. Sjálfstætt frárennsliskerfi er fyrir hverja húsþyrpingu. Einingarnar hafa verið notaðar, flestar þeirra við Hrauneyjarfossvirkjun (innfluttar 1978-79) eða Sultartangastíflu (innfluttar 1982), en sumar við Búrfellsvirkjun (innfluttar 1967), og hafa verið við fleiri virkjanir.

Uppsetning þeirra vinnubúða við Búrfellsvirkjun sem mál þetta varðar er lýst með sambærilegum hætti á bls. 2 í erindi Landsvirkjunar.

Landsvirkjun heldur því fram að úrskurðurinn hafi ekki þýðingu þar sem lagaumhverfið sé nú breytt en úrskurðinn var kveðinn upp í tíð eldri laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 94/1976. Er þýðing lagabreytinganna þó ekki nánar skýrð í erindi Landsvirkjunar. Skeiða- og Gnúpverjahreppur mótmælir þessum sjónarmiðum enda er krafan um tengsl mannvirkja við land óbreytt frá því framangreindur úrskurður yfirfasteignamatsnefndar var kveðinn upp. Ákvæði 2. gr. eldri laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 94/1976, var svohljóðandi:

■ **2. gr.** Fasteign samkvæmt lögum þessum telst vera annað tveggja:

1. Land, þ.e. hver sá skiki lands sem vegna sérgreinds eignar- eða afnotaréttar, hagnýtingar, auðkenna eða landamerka getur talist sjálfstæð eind.

2. Mannvirki, þ.e. hvert það mannvirki sem gert hefur verið í landi eða á eða verið við það tengt, með hliðsjón af þeim rétti til lands sem mannvirkinu fylgir.

□ Ef um er að ræða sérgreindan eignarrétt eða sérstaka notkun einstakra hluta mannvirkja, sem eðlilegt er að skoða sem sjálfstæðar eindir, skal samkvæmt lögum þessum farið með slíka eignarhluta sem fasteignir, enda liggi skipting og eignarhlutföll fyrir í þinglýstum heimildum.

Með hinum nýju lögum var lögð til breyting á skilgreiningu hugtaksins fasteign til samræmis við hefðbundna skilgreiningu í eignarrétti á hugtakinu, sbr. 1. mgr. 3. gr. núgildandi laga nr. 6/2001:

■ 3. gr.

Fasteign samkvæmt lögum þessum er afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.

Fasteignir, hluta þeirra og einstök mannvirki skal skrá sem sérstakar eindir í [fasteignaskrá] ¹⁾ svo sem hér segir:

- a. land, þ.e. hver sá skiki lands sem vegna sérgreinds eignar- eða afnotaréttar, hagnýtingar, auðkenna eða landamerka getur talist sjálfstæð eind,
- b. mannvirki sem gert hefur verið í landi eða á eða verið við það tengt,
- c. séreignarhlutar í fjöleignarhúsum samkvæmt lögum um fjöleignarhús,
- d. hlutar mannvirkja ef um sérstaka notkun þeirra er að ræða,
- e. ræktun,
- f. hlunnindi,
- g. önnur réttindi tengd fasteignum.

Ráðherra getur með reglugerð ákveðið nánari skráningu samkvæmt framansögðu og að skrá skuli fleiri eindir fasteigna en þær sem taldar eru í 2. mgr.

Lagabreytingin hafði engin áhrif á það hvernig meta ber það hvort mannvirki séu varanlega tengd landi. Þá er sambærileg skilgreining á þeim eindum sem skal skrá í fasteignabók. Hefur tilvitnaður úrskurður yfirfasteignamatsnefndar því fullt fordæmisgildi fyrir mál þetta og hefur því verið svarað að sá frágangur sem viðhafður er við hin umþrættu mannvirki teljist hafa varanleg tengsl við landið.

Með vísan til alls framanrakins er um fasteign að ræða og ber að hafna kröfum Landsvirkjunar í málinu.

3. Tómlæti Landsvirkjunar

Svo sem rakið hefur lúta sjónarmið Landsvirkjunar í reynd ekki að endurmati á skráðu matsverði fasteignanna heldur að því hvort matseiningarnar skuli yfir höfuð skráðar í fasteignaskrá. Skeiða- og Gnúpverjahreppur telur að Landsvirkjun hafi viðurkennt í verki að umræddar matseiningar yrðu skráðar í fasteignaskrá til grundvallar fasteignamats. Eignirnar hafa verið skráðar í fasteignaskrá í nokkurn tíma án þess að Landsvirkjun hafi andmælt því. Hefur Landsvirkjun því í verki viðurkennt skráningu eignanna og/eða sýnt af sér slíkt tómlæti að hafna ber kröfum hennar í málinu.

4. Önnur sjónarmið Landsvirkjunar

Í kæru Landsvirkjunar til yfirfasteignamatsefndar er ýmsum öðrum röksemdum teflt fram til stuðnings þess að vinnubúðirnar og skrifstofan teljist fremur lausafé en fasteign. Verður hér vikið að þeim sjónarmiðum.

Landsvirkjun vísar til tveggja úrskurða úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, annars vegar í máli nr. 14/2020 og hins vegar í máli nr. 171/2016. Þar reyndi á sérákvæði mannvirkjalaga nr. 160/2010 og laga nr. 48/1994 um brunatryggingar. Hafa málin ekki fordæmisgildi fyrir mál þetta enda reyndi ekki á inntak fasteignahugtaksins. Þá gerir Skeiða- og Gnúpverjahreppur athugasemdir við forsendur þær sem þar er að finna, einkum ályktanir í síðarnefnda málinu þar sem segir að færanlegar starfsmannabúðir séu „*eðli máls samkvæmt*“ ekki jarðfastar eða varanlega skeyttar við jörð. Niðurstaðan er ekki nánar rökstudd. Augljóst er að meta þarf varanleika slíkra starfsmannabúa í hverju og einu tilviki um sig, einkum með hliðsjón af eldri úrskurði yfirfasteignamatsefndar sem vísað var til hér að ofan. Þessi afgreiðsla er ekki í samræmi við það.

Af hálfu Skeiða- og Gnúpverjahrepps er einnig mótmælt að dómur Hæstaréttar Íslands í máli nr. 167/1995 hafi þýðingu fyrir það mál sem hér er til meðferðar. Fyrrgreint dómsmál varðaði sumarhús í byggingu, sem stóð á lóð við heimili gerðarþola, sem vann að fullnaðarfrágangi sumarhússins en fyrirhugað var að flytja sumarhúsið í land Skriðufells í Gnúpverjahreppi. Við þær aðstæður var talið að sumarhúsið teldist til lausafjár en fullyrða má að annað hefði verið uppi á teningnum ef búið væri að flytja sumarhúsið á sinn stað. Til skýringar má benda á að í ritinu Fasteignir og fasteignakaup, eftir Viðar Má Matthíasson, er undirstrikað að flest sumarhús myndu vafalaust teljast fasteignir eftir að þeim hefur verið fundinn staður og þau sett niður og vitnað til þessa dóms.¹

Þá er óljóst af erindi Landsvirkjunar hvaða þýðingu skilgreining á hugtakinu starfsmannabúðir í byggingarreglugerð eigi að hafa fyrir málstað Landsvirkjunar. Má þar benda á að samkvæmt lögum nr. 160/2010 um mannvirki teljast starfsmannabúðir til hugtaksins mannvirki og er sú skilgreining því fremur til stuðnings sjónarmiðum Þjóðskrár í þessu máli.

Með vísan til alls framanrakins telur Skeiða- og Gnúpverjaréttur rétt að hafna kröfum Landsvirkjunar í málinu.

¹ Bls. 74.

Virðingarfyllst,
f.h. Skeiða- og Gnúpverjahrepps

f.h. Ívar Pálssonar lögmanns,
Unnur Hermannsdóttir lögmaður