

Ár 2004, miðvikudaginn 14. maí var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 28/2003 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 25. ágúst 2003 kærir Guðrún Bjarnþórsdóttir, kt. 020557-2499, f.h. H. Sturlusonar ehf, kt. 590402-2730, úrskurð Fasteignamats ríkisins, dags. 30. maí 2003, varðandi fasteignamat á 44 ha. lands úr jörðinni Byggðarhorni í Árborg, landnr. 193753.

Kærandi krefst lækkunar fasteignamats á greindu landi og vísar í því efni til mats á bújörðum í grenndinni auk ákvæða stjórnisýslulaga um jafnræði og meðalhóf. Krefst hann þess að fasteignamat á umræddum 44 ha. lands verði metið til samræmis við aðrar bújarðir á Íslandi. Í bréfi kæranda segir m.a.:

„Í desembermánuði á sl. ári keypti H. Sturluson ehf., kt. 59.04.02-2730, 44 ha. úr jörðinni Byggðarhorni, Árborg, landnúmer 193753. Þennan sama dag keypti Hilmar Þ. Sturluson, kt. 05.09.55-7299, og Guðrún Bjarnþórsdóttir, kt. 02.05.57-2499, fasteignina Byggðarhorn III, Árborg sem er íbúðarhús, bílskúr, hesthús og hlaða en félagið H. Sturluson er í eigu Hilmars. Þessar eignir eru allar samliggjandi og heita í dag Móskógar.

Með bréfi, dags. 22. maí sl., var fasteignamati á Byggðarhorni landi nr. 193753 kr. 6.600.000 mótmælt sem allt of háu á 44 ha. af nær óræktuðu landi. Í úrskurði Fasteignamats ríkisins, dags. 30. maí 2003, sem sent var að Móhúsum, segir m.a. orðrét: *“Að teknu tilliti til þess sem að ofan er talið er ekki fallist á að tilefni sé til að taka mat eignarinnar til endurskoðunar með lækkun þess í huga, kærinni eða athugasemdinni er því vísað frá.”* Í niðurlagi úrskurðarins kemur fram að kæra megi ákvörðun þessa til Yfirfasteignamatsnefndar og er það hér með gert.“

Síðan segir í bréfinu:

„Vegna þessa máls var skoðað mat á nokkrum eignum sem seldar hafa verið að undanfögnu í næsta nágrenni Móskóga, þ.e. í nágrenni þéttbýlis. Kemur þá m.a. í ljós að ýmsir notkunarflokkar virðast vera í gangi hjá Fasteignamati ríkisins, þ.e. jörð, ræktað land, ræktunarland, nytjað, annað land. Það land sem hér er til umfjöllunar er fært sem annað land. Ætti það hins vegar ekki að færast sem jörð og ræktað land? Sjá meðfylgjandi ljósrit af bréfi Landbúnaðarráðherra frá 3. júlí sl. þar sem hann veitir leyfi til að stofna nýtt býli á 46,7ha úr landi Byggðarhorns með heimild í 12. og 22. gr. jarðalaga nr. 65/1976, sbr. breytingu með lögum nr. 90/1984.

Bréfitari hefur um árábil fylgst með sölu jarða vegna áhuga á að flytja í sveit. Við skoðun á þeim eignum sem seldar hafa verið á þessu svæði virðist enginn hafa fengið fasteignamat í líkingu við það sem hér er til umfjöllunar þó svo að flestar hafi verið seldar mun hærra verði. Í þessu sambandi telur bréfitari sig knúinn til að nefna nokkur nöfn til staðfestingar máli sínu. T.d. bauð bréfitari í jörðina Lauga í Hraungerðishreppi fyrir um þ.b. einu ári nærri því tvöfalt hærra verð en hér er til umfjöllunar en fékk ekki þar sem ekki var nógu hátt boðið. Landið var selt skömmu síðar en stærð þess var talin 150ha. Þetta land er í dag skráð sem jörð að fasteignamati kr. 599.000 og ræktað land 9,9 ha að fasteignamati kr. 582.000 en þarna er einnig jarðhiti, skúr, lax, og silungsveiði og nær hrúnið íbúðarhús. Þá var jörðin Neistastaðir í Villingaholtshreppi skoðuð en hún var einnig seld fyrir um þ.b. einu ári og það háu verði að ekki var talið mögulegt að bjóða í hana. Þar er jörðin sem talin var 250ha skráð að fasteignamatsverði kr. 724.000 og ræktað land 26,7ha kr. 1.617.000. Þar var einnig hlaða, fjáhús og bogaskemma. Einnig var Einbúadæla Hraungerðishreppi seld fyrir um þ.b. hálfu ári, trúlega á helmingi þess verðs sem hér er til umfjöllunar. Þar er landið skráð sem nytjað, 30,6ha að fasteignamati kr. 273.000 en þar er einnig lítið sumarhús og fjarlægð frá Selfossi sú sama og frá Móskógum. Allar þessar jarðir voru án íbúðarhúss eða það svo lélegt að kostnaður væri í að fjarlægja það.“

Með ofanrituðu telur bréfitari sig hafa sýnt fram á að verulegt misræmi og mismunun á milli aðila sé við ákvörðun á fasteignamati bújarða og vísar til 11. og 12. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993 varðandi jafnrétti og meðalhóf. Að lokum segir kærandi:

„Í fyrrgreindu bréfi frá 22. maí sl. var farið fram á að fasteignamat á þessum 44 ha. sem hér eru til umfjöllunar og tilheyrðu áður Byggðarhorni væru metið að fasteignamati til samræmis við aðrar bújarðir á Íslandi þar sem það sé ekki í neinu samræmi við fasteignamat á nærliggjandi landi ef tekið er mið af stærð og ræktun, sbr. einnig ofanritað. Hvað þá sé horft til þess fasteignamats sem áður var í gildi á landinu. Er því enn á ný farið fram á lækkun fasteignamatsins.“

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 4. september 2003. Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins frá 27. apríl 2004 er vikið að bréfi kæranda til Yfirfasteignamatsnefndar þar sem reifaðar eru sögur á tilteknum bújörðum sem hafa mun lægra fasteignamat og bent á að verulegt misræmi sé á ákvörðun fasteignamats bújarða hér á landi. Síðan segir:

„ Af því tilefni tekur Fasteignamat ríkisins fram að beiðni um endurupptöku fasteignamats fyrrgreinds lands barst stofnuninni með bréfi, dags. 22. maí 2003. Þar var fasteignamati að fjárhæð 6.600 þús.kr. mótmælt sem alltof háu og tekið fram að aðeins tveir ha væru ræktaðir sem tún og var í því sambandi vísað til meðfylgjandi gagna. Um lagarök var vísað til 3. mgr 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 sem mælir fyrir um að bújarðir skulu metnar miðað við notkun þeirra til búrekstrar á meðan þær eru nýttar þannig auk meginreglna um jafnræði og meðalhóf, sbr. 11. og 12. gr. stjórnslutlaga nr. 37/1993. Með bréfinu fylgdi bréf sveitarfélagsins Árborgar, dags. 8. maí 2003, bréf Örnafnanefndar, dags. 21. janúar 2003, þar sem fallist er á breytt heiti eignarinnar yfir í Móskóga, greinargerð um búrekstrarskilyrði, dags. 17. mars 2003 og lóðablað eignarinnar frá Verkfræðistofu Suðurlands, dags. nóvember 2002.“

Síðar í bréfinu segir:

„Um efnishlið málsins er tekið fram að fasteignamat eignarinnar sé mun lægra en söluverð hennar og vísað til 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um hvað fasteignamat skuli endurspegla sem og 3. mgr. sömu greinar um að bújarðir skulu metnar miðað við notkun þeirra til búskapar á meðan þær séu nýttar þannig. Þá er í úrskurðinum tekið fram að fasteignamat eignarinnar sé stillt í hóf og bent á að mat á landi hafi hækkað verulega á undanförunum árum, ekki síst í nágrenni við þéttbýli, eins og um sé að ræða í máli þessu. Ekki er því fallist á að tilefni sé til að taka mat eignarinnar til endurskoðunar með lækkun þess í huga og er því kærinni vísað frá, eins og þar er orðað.“

Með vísan til rökstuðnings sem fram kemur í kærubréfi til nefndarinnar um að misræmi sé í ákvörðun fasteignamats lands á bújörðum er tekið fram að hlutverk Fasteignamats ríkisins er að ákveða fasteignamat samkvæmt 1. og 3. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001. Eins og fram kemur í hinum kærða úrskurði er nú í undirbúningi að endurmeta fasteignamat bújarða, enda getur það verið að stofni til frá árunum 1960 - 1965 og jafnvel eldra. Þó fasteignamat bújarða sé of lágt í þeim tilvikum getur það ekki talist réttlætning þess að nýlega ákvarðað fasteignamat sé ekki í samræmi við fyrrnefnd ákvæði, en hér er um að ræða nýlega stofnaða fasteign, sbr. stofnskjal, dags. 13. nóvember 2002. Jafnframt er tekið fram að kaupverð landsins var 9.600 þús.kr. samkvæmt kaupsamningi, dags. 20. desember 2002, og að fasteignamat þess er töluvert lægra, þ.e. 6.600 þús.kr.“

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda með bréfi 28. apríl 2004. Athugasemdir frá kæranda hafa ekki borist.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang hinn 5. maí 2004 og kynnti sér umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðný Björnsdóttir og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni og af hálfu kæranda Guðrún Bjarnþórsdóttir og Hilmar Þ. Sturluson

## Lýsing fasteignar

Umrædd eign er 44 ha. landspilda, mestmegnis óræktuð mýri ásamt túnræmu.

Í greinargerð héraðsráðunauts Búnaðarsambands Suðurlands um búrekstrarskilyrði 17. mars 2003 er landinu lýst sem mýrlendi á hrauni, misþurru, þar eð misdjúpt sé á hraunið. Ræktunarskilyrði eru talin góð en tiltölulega dýr, enda þurfi að grafa ofan í hraunið til þess að ná góðri framræslu.

Á vettvangi kom fram að með kaupsamningi 20. desember 2002 keyptu Guðrún Bjarnþórsdóttir og Hilmar Þ. Sturluson íbúðarhúsið, nefnt Byggðarhorn III, ásamt bílskúr, hesthúsi/hlöðu og 2,7 ha. eignarlands úr jörðinni Byggðarhorn í Árborg og nam kaupverð 14.0 m.kr. Sama dag kaupir H. Sturluson ehf. umrædda 44 ha. landspildu, einnig úr jörðinni Byggðarhorn og nam kaupverð 9,6 m.kr. Landið er eins og áður segir óræktuð mýri ásamt túnræmu sem tengir landið við lóð íbúðarhússins.

Hinn 16. mars 2004 kaupir H. Sturluson ehf. enn þrjár spildur úr jörðinni Byggðarhorn, samtals 81,5 ha. og nam kaupverð 6,9 m.kr. Land þetta skiptist í tún 14,2 ha. og óræktaða mýri 67.3 ha.

## Niðurstaða

Vegna anna hjá Yfirfasteignamatnefnd óskaði nefndin eftir framhaldsfresti til að úrskurða í máli þessu og var sá frestur veittur af hálfu fjármálaráðuneytisins til 15. maí 2004, sbr. 2. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001

Málið varðar ágreining um fjárhæð fasteignamats á landspildu í eigu kæranda sem skráð er í Landskrá fasteigna sem Mós-kógar, landnr. 193753, stærð 44 ha. og skráð notkun “annað land”. Hið kærða fasteignamat nemur 6.600.000 kr.

Samkvæmt kaupsamningi dags. 20. desember 2002 kaupir kærandi, H. Sturluson ehf., sem er einkahlutafélag Hilmars Þ. Sturlusonar, landspildu þá sem kæranda varðar úr jörðinni Byggðarhorni í Árborg og nam kaupverðið 9.600.000 kr. Sama dag kaupa þau Hilmar Þ. Sturluson og Guðrún Bjarnþórsdóttir íbúðarhús, nefnt Byggðarhorn III, ásamt bílskúr, hesthúsi/hlöðu og 2,7 ha. eignarlands úr jörðinni Byggðarhorn í Árborg. Samkvæmt Landskrá fasteigna er skráð notkun nýbýli í byggð. Með kaupsamningi 26. mars 2004 kaupir kærandi enn þrjár landspildur úr jörðinni Byggðarhorni alls 81,5 ha og nam kaupverð 6.900.000 kr. Segir í þeim kaupsamningi að landspildurnar verði sameinaðar jörðinni Mós-kógum og að samtals verði land Mós-kóga eftir kaupin 125,5 ha.

Í bréfi Örnefnanefndar 21. janúar 2003 til eigenda Mós-kóga segir að ekki séu gerðar athugasemdir við nafnið Mós-kógar sem muni verða tilkynnt til þinglýsingarstjóra. Í bréfinu kemur fram að nýbýlisheitið Byggðarhorn III hafi ekki verið lögformlega staðfest og því hafi farið um erindi kæranda sem tilkynningu um nafn nýbýlis en ekki sem beiðni um nafnbreytingu. Þann 3. júlí 2003 gaf síðan landbúnaðarráðherra út, að fengnu samþykki sveitarstjórnar Árborgar og Jarðanefndar, leyfi til handa Hilmari Þ. Sturlusyni og Guðrúnu Bjarnþórsdóttur til að stofna nýtt býli á 46,7 ha úr landi Byggðarhorns. Var leyfið veitt til stofnunar býlis til sauðfjárræktar og skógræktar.

Í 1. – 3. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu segir:

„Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma.

Sé slíkt gangverð sambærilegra eigna ekki þekkt skal skráð matsverð ákveðið eftir bestu fánlegri vitneskju um sambærilegt gangverð með hliðsjón af kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsgerð, gróðurfari, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar

Bújarðir skulu metnar miðað við notkun þeirra til búskapar á meðan þær eru nýttar þannig.“

og í 1. mgr. 28. gr. sömu laga:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir fögnum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.“

Markmið fasteignamats er samkvæmt framansögðu að meta gangverð fasteignarinnar. Í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 segir að miða skuli matið við heimila og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Í 3. mgr. sömu lagagreinar segir hins vegar að bújarðir skuli metnar miðað við notkun þeirra til búskapar á meðan þær séu nýttar þannig. Hugtakið bújörð er ekki skilgreint í lögum nr. 6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu. Í 1. mgr. 1. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976 segir:

„Jörð eða lögbýli nefnist í lögum þessum hvert það býli, sem sérstaklega er metið til verðs í fasteignamati, með ákveðnum landamerkjum eða með ákveðnum tún- og engjamerkjum, ef um hjáleigu eða býli er að ræða, sem hefur sameiginlegt beitiland með annarri jörð eða jörðum. Enn fremur verður býlið að hafa það landrými eða búrekstrarstöðu, að það framfleyti minnst 10 kúgildum. Auk þess sé á landinu nauðsynlegur húsakostur til að nytja jörðina.“

og í 3. mgr. sömu lagagreinar:

„Jörð eða lögbýli teljast enn fremur býli sem hlotið hafa samþykki landbúnaðarráðuneytisins sem ný býli.“

Þá segir í 1. mgr. 12. gr. jarðalaga nr. 65/1976 að land, sem við gildistöku laganna sé nýtt til landbúnaðar, megi ekki taka til annarra nota, nema heimild sé til slíks í lögum. Að öðrum kosti þurfi samþykki ráðherra, enda hafi það áður verið samþykkt af viðkomandi jarðanefnd og sveitarstjórn, og fyrir liggja umsögn Skipulags ríkisins og Bændasamtaka Íslands.

Með hliðsjón af tilvitnuðum lagaákvæðum, kaupum kæranda og útskiptum á landi úr jörðinni Byggðarhorni og leyfi landbúnaðarráðherra til stofnunar nýbýlisins Móskóga á því landi verður að telja að við mat á landspildu þeirri sem kæran varðar beri m.a. að líta til 3. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu enda er til ákvæðisins vísað í forsendum hinnar kærðu ákvörðunar Fasteignamats ríkisins.

Kaupverð samkvæmt kaupsamningi dags. 20. desember 2002 um land það sem kæran varðar hefur að mati Yfirfasteignamatsnefndar takmarkað fordæmisgildi varðandi gangverð á landbúnaðarlandi til búreksturs. Aðstæður kaupenda eru nokkuð sérstakar eins og vikið er að í kærubréfi og staðfest var á vettvangi. Húsráðendur eru báðir í öðrum störfum en búskap og bústofninn telur aðeins milli 20 og 30 ær og nokkur hross. Þá er landið staðsett í næsta nágrenni við stóran þéttbýlisstað, með alkunnum áhrifum á gangverð lands í nágrenni þéttbýlis. Að mati Yfirfasteignamatsnefndar er því ástæða til að ætla að vongildi vegna mögulegrar verðmætari nýtingar lands en til

almenns búrekstrar hafi verið snar þáttur í kaupverðinu. Loks er ljóst að arðgjafarvirðing "annars" landbúnaðarlands hvort heldur væri til beitar eða skógræktar styður þá ályktun.

Yfirfasteignamatsnefnd hefur eftir föngum kynnt sér nýlegar sölur bújarða og leitast við að greina þátt landverðs í heildarverði þeirra. Þá hefur nefndin kynnt sér nokkur mót sem fram hafa farið við eigendaskipti á jörðum.

Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af öllu framansögðu, þ.m.t. 3. mgr. 27. gr. laga nr 6/2001 um fasteigaskráningu og fasteignamat og að virtri hagstæðri legu landsins til nýtingar, að umræddir 44 ha lands að meðtalinni áðurnefndri túnræmu, landnr. 193753, séu hæfilega metnir 1.410.000 kr. í fasteignamati því er gildi tók 31. desember 2002.

### ÚRSKURÐARORÐ

*Fasteignamat 44 ha lands úr jörðinni Byggðarhorni í Árborg, þ.e. Móskóga, landnúmer 193753, telst hæfilega ákvarðað 1.410.000 kr. í fasteignamati því er gildi tók 31. desember 2002.*

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Agnar Gústafsson