

Ár 2012, miðvikudaginn 25. apríl, var af yfirfasteignamatsnefnd í máli nr. 12/2011 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 21. nóvember 2011, kærði Ásgeir Þór Árnason hrl., fyrir hönd Erlendar Kristjánssonar, kt. 070439-3959, Þrastar Theódórssonar, kt. 140363-2009 og Sjávarfoss ehf., kt. 420600-2080, til yfirfasteignamatsnefndar endurmat Þjóðskrár Íslands á mati „Landspildu úr landi Mels“ með landnúmer 219078 og 219070, dags. 2. febrúar 2012, rökstutt 25. ágúst 2011. Ágreiningsefnið er fasteignamat eignanna fyrir árið 2011.

Með bréfum dags. 23. nóvember 2012 óskaði yfirfasteignamatsnefnd eftir umsögnum frá Snæfellsbæ og Þjóðskrá Íslands. Umsagnir bárust 6. desember 2011 frá Snæfellsbæ og 12. janúar 2012 frá Þjóðskrá Íslands.

Með bréfi 29. febrúar 2012 veitti innanríkisráðuneytið yfirfasteignamatsnefnd, með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001, frest til 31. maí 2012 til þess að úrskurða í málinu.

Eftir að málið hafði verið tekið til úrskurðar 6. mars 2012 ákvað yfirfasteignamatsnefnd að fara á vettvang og tilkynnti aðilum sérstaklega um það. Vettvangsganga fór fram 31. mars 2012.

Sjónarmið kæranda

Í kæru er forsaga málsins rakin þannig að landeigendur jarðarinnar Mels í Snæfellsbæ og jarðarinnar Borgarholts í Eyja- og Miklaholtshreppi hafi á árinu 2006 samið um kaup á 40% af landi Mels sem liggur næst Borgarholti. Stærð landsins er 212,0 ha. Ætlunin hafi verið að landið félli til Borgarholts, en það hafi ekki gengið eftir vegna þess að sveitarfélagamörk liggja milli jarðanna.

Þá er rakið að á árinu 2007 hafi eigendur Mels og eigandi Hofsstaða í Eyja- og Miklaholtshreppi gert samning um skipti á landi þannig að eigendur Mels eignuðust 10,7 ha spildu syðst úr Hofsstöðum en eigandi Hofsstað eignaðist 10,7 ha spildu nyrst úr Mel. Ætlunin hafi verið að spildurnar féllu hvor til hinnar jarðarinnar, en það hafi ekki gengið eftir vegna þess að sveitarfélagamörk liggja milli jarðanna.

Kærendur telja að forsendur mats séu rangar þar sem við matið hafi verið stuðst við verðupplýsingar á landspildum sem skyldar hafa verið frá jörðum og ætlaðar til sérstakra nota, eins og t.d. til byggingar sumarhúsa eða hrossabeitar. Að mati kæranda er matsverð landsins, 15.209.000 kr. og 4.625.000 kr., langt umfram það sem eðlilegt matsverð er fyrir sambærilegt land en um óræktað land sé að ræða, sem ekki hafi verið ákveðið að taka til neinna sérstakra nytja. Spildurnar báðar ættu að vera hlutar jarða, en þar sem sveitarfélagamörk liggja á milli spildu annars vegar og jarðar hins vegar séu spildurnar sérgreindar í fasteignaskrá með sérstöku landnúmeri. Því er haldið fram að fasteignamat landspildanna ætti að vera svipað og fasteignamat annars lands viðkomandi jarða.

Sjónarmið Snæfellsbæjar

Í umsögn Snæfellsbæjar, dags. 6. desember 2011 kemur fram að Snæfellsbær telur eðlilegt að farið sé eftir því mati sem Þjóðskrár Íslands hefur gert og gildir frá 31. desember 2010. Það sé byggt á nýjustu upplýsingum um stöðu fasteigna og sé unnið úr þinglýstum kaupsamningum og þekktum reiknilíkönum sem stuðst er við um allt land.

Sjónarmið Þjóðskrár Íslands

Í umsögn Þjóðskrár Íslands, dags. 12. janúar 2012, eru matsaðferðir reifaðar og fjallað um að til fyllingar þeim komi ýmsar forsendur sem byggja á skoðun hinna metnu fasteigna. Tekið er fram að báðar spildurnar séu sjálfstæðar fasteignir sem geti gengið kaupum og sölum. Þær séu ekki hlutar jarðanna sem ætlunin var að þær skyldu tengjast. Ástæður þess séu mörk sveitarfélaga. Eðlilegast væri að spildurnar myndu sameinast jörðunum miðað við það sem fram kemur í bréfum eigenda, en þá þyrfti að óska eftir því að mörkum sveitarfélaganna verði breytt. Bent er á að í 2. mgr. 3. gr. laga nr. 45/1998 sé gert ráð fyrir að ráðuneyti geti breytt mörkum sveitarfélaga til staðfestingar á samkomulagi milli sveitarstjórna auk þess sem bent er á sveitarstjórnarlög nr. 138/2011. Notkun spildnanna sé skráð „Annað land“ og vísað er til rökstuðnings Þjóðskrár Íslands í bréfi til kæranda dags. 25. ágúst 2011 þar sem segir að Þjóðskrár hafi borið að meta landspildurnar skv. 32. gr. laga nr. 6/2001.

Viðbótarsjónarmið kæranda

Með tölvupósti dags. 28. febrúar 2012 ítrekaði kærandi kröfu sína um að málið væri lagt í úrskurð yfirfasteignamatsnefndar. Kærandi hafnar þeim sjónarmiðum Þjóðskrár Íslands að unnt sé að meta landspildurnar eins og þær væru sumarbústaðalönd enda landið ekki skipulagt í því skyni, eða að hægt sé að byggja mat umræddum landspildum á verðmæti landspildna í Mosfellsbæ, sem kærandi telur Þjóðskrár Íslands hafa hliðsjón af.

Niðurstaða

Málið varðar ágreining um fasteignamat á tveimur landspildum í eigu kæranda. Annars vegar er „Landspilda úr landi Mels“, hins vegar er „Spilda úr landi Mels“.

Í september 2010 kröfðust kærndur endurmat Þjóðskrár Íslands á fasteignamati landspildanna. Þjóðskrár Íslands endurmat eigniranr í febrúar 2011. Fasteignamat þeirra fyrir og eftir endurmat er þannig:

Fasteign:	Landnúmer:	Skráðir stærð:	Mat fyrir endurmat:	Mat eftir endurmat:
Landspilda úr landi Mels	219078	212,0 ha	29.750.000 kr.	15.209.000 kr.
Spilda úr landi Mels	219079	10,7 ha	2.560.000 kr.	4.625.000 kr.

Ofangreint „mat eftir endurmat“ er hið kærða fasteignamat sem til úrlausnar er.

Í kæru og fylgigögnum hennar er lýst hvernig eigendaskipti urðu að landspildunum tveimur 2006 og 2007 og af hverju. Landspildur þessar urðu til sem sérstakar fasteignir í kjölfar samninga á milli eigenda aðiliggjandi jarða, annars vegar Mels í Snæfellsbæ og Borgarholts í Eyja- og Miklaholtshreppi á árinu 2006 og hins vegar milli Mels í Snæfellsbæ og Hofstaða í Eyja- og Miklaholtshreppi á árinu 2007. Sveitarfélagamörk liggja milli þeirra jarða sem þarna voru að semja sín á milli. Í kæru er lýst að til hafi staðið að sameina spildurnar landi jarðanna. Það fær stuðning í texta kaupskjala. Því er lýst að þessi sam-

eining lands hafi reynst torsótt vegna þess að sveitarfélagamörk liggja á milli jarðanna sem hið umsamda land kom úr og jarðanna sem þær áttu að sameinast. Þessar upplýsingar eru staðfestar í gögnum Þjóðskrár Íslands, auk þess sem Þjóðskrár Íslands bendir á lagaheimildir til breytinga á sveitarfélagamörkum og setur fram að spildurnar ættu að vera hluti viðkomandi jarða, með vísan til vilja eigenda.

Í skýrslu Þjóðskrár Íslands um fasteignamat 2011 kemur fram að fasteignamat jarða byggist að mestu á eldri matsaðferðum. Ekki sé um kerfisbundna aðferðafræði að ræða, heldur hafi einstakar eignir verið metnar sérstaklega. Árið 2005 hafi land í Mosfellsbæ verið endurmetið með nýrri aðferð sem muni á næstu árum verða grundvöllur fyrir endurmati jarða á landinu öllu. Við endurmatið 2011 hafi mat jarða og annars lands haldist óbreytt frá fyrra ári. Síðan er í skýrslunni rakin aðferð við flokkun og mat á landi utan skipulagðs þéttbýlis í Mosfellsbæ, eftir nýtingarmöguleikum, legu, landgæðum og fleiru. Slík kerfisbundin flokkun lands utan skipulagðs þéttbýlis hefur ekki farið fram með sama hætti í Snæfellsbæ.

Skilgreind landnotkun svæðisins í aðalskipulagi er til landbúnaðar. Ekki hefur verið gert deiliskipulag fyrir svæðið. Ekki liggur fyrir að nein breyting hafi orðið á notkun landspildanna við aðilaskiptin 2006 og 2007. Við vettvangsgöngu yfirfasteignamatsnefndar var staðfest að eiginleikar lands á umræddum spildum eru sambærilegir öðru landi jarðanna. Nýtingarmöguleikar á spildunum ættu því að vera sambærilegir öðru landi jarðanna. Ekki sáust nein merki um að nýting lands á spildunum væri í neinu frábrugðin nýtingu lands aðliggjandi jarða. Landið er framræst að hluta, en þess ekki merki að vera það sem kallað er ræktað land.

Markmið fasteignamats er að meta gangverð fasteignar. Í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 segir að miða skuli matið við heimila og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Inn í mat á mögulegri nýtingu verður að líta til þess að umræddar spildur eru afmarkaðar sem sjálfstæðar fasteignir og geta gengið kaupum og solum sem slíkar. Í 3. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 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 en um það er fjallað í 1. mgr. 1. gr. ábúðarlaga nr. 81/2004. Þar segir á þá leið að jörð sé meðal annars land með ákveðnum landamerkjum. Jörð getur skv. ákvæðum ábúðarlaga einnig verið land með ákveðnum tún- og engjamerkjum ef um er að ræða jörð eða hjáleigu sem hefur sameiginlegt beutiland með annarri jörð eða jörðum. Þetta gildir þó ekki um lóðir undir sumarbústaði án tillits til þess hvort þær eru í skipulögðu sumarbústaðahverfi og heldur ekki landspildur á svæðum sem skipulögð hafa verið fyrir aðra starfsemi en landbúnað.

Aðstæður í þessu máli eru um margt sérstæðar. Það kaupverð, sem fram kemur í kaupsamningum sem fyrir liggja í málinu, hefur að mati yfirfasteignamatsnefndar takmarkað fordæmisgildi varðandi gangverð á landinu.

Yfirfasteignamatsnefnd hefur kannað fasteignamat lands á jörðinni Mel og aðliggjandi jörðum. Sérstaklega hefur verið horft til jarðanna Mels, Hofsstaða, Borgarholts, Krossa og Stakkhamars. Ljóst er að fasteignamat lands er talsvert mismunandi. Munur á fasteignamati hektara „ræktaðs lands“ í ofangreindum jörðum er allt að 12%. Þá er fasteignamat 10,7 ha. spildu úr landi Hofsstaða, sem væntanlega er sú sem leggja átti til Mels, nærri 60% hærra en fasteignamat jafnstórrar spildu úr landi Mels. Munur á fasteignamati „jarðar“ er allt að 125%. Í jafnræðisreglu stjórnvísingulaga felst að mál sem eru sambærileg í lagalegu tilliti skuli hljóta sams konar úrlausn. Yfirfasteignamatsnefnd horfir því til þess að land sem er sambærilegt skuli metið á sama grunni. Þótt horft sé til þeirra þátta sem horfa ber til við ákvörðun fasteignamats, sbr. 27. og 28. gr. laga nr. 6/2001, verður ekki séð að jafnræðisreglu hafi hér verið beitt á nógu markvissan hátt né að Þjóðskrá Íslands hafi rökstutt niðurstöðu sína nægilega. Í máli þessu er fjallað um þær sérstöku aðstæður að landeigendur aðliggjandi lands hafa samið um skipti á landi en hafa ekki getað fellt landspildurnar undir jarðir sínar vegna þess að sveitarfélagamörk liggja á milli þeirra. Sveitarfélagamörkum hefur ekki verið breytt, en það er ekki í valdi landeigenda að gera það. Yfirfasteignamatsnefnd lítur einnig til þess að í aðalskipulagi er landið skilgreint til landbúnaðar. Jafnframt er tekið tillit til þess að kerfisbundin flokkun lands utan þéttbýlis á þessu svæði hefur ekki farið fram. Þá staðfesti skoðun á vettvangi að nýting landspildanna er sambærileg nýtingu aðliggjandi lands. Með vísan til framangreinds er það niðurstaða yfirfasteignamatsnefndar að fasteignamat hinna umdeildu landspilda í fasteignamati sem tók gildi 31. desember 2010 sé hæfilega metið þannig:

Landspilda úr landi Mels	landnúmer 219078	skráð 212,0 ha	fasteignamat 426.000 kr.
Spilda úr landi Mels	landnúmer 219079	skráð 10,7 ha	fasteignamat 22.000 kr.

ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat neðangreindra landspilda í fasteignamati sem tók gildi 31. desember 2010 telst hæfilega metið þannig:

Landspilda úr landi Mels	landnúmer 219078	skráð 212,0 ha	fasteignamat 426.000 kr.
Spilda úr landi Mels	landnúmer 219079	skráð 10,7 ha	fasteignamat 22.000 kr.

Reykjavík, 25. apríl 2012,

Jón Haukur Hauksson

Inga Hersteinsdóttir

Ásta Þórarinsdóttir