

Ár 1998, miðvikudaginn 7. janúar, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 1/1997 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Með bréfi dags. 19. mars 1997 kæra Ásbjörn Jónsson, hdl, og Gunnar Þór Pétursson, lögfr., fyrir hönd Hitaveitu Suðurnesja, niðurstöðu Fasteignamats ríkisins dags. 6. janúar 1997 varðandi mat á hluta lands úr Eldvörpum í landi Húsatófta, Grindavík. Gerðar eru eftirfarandi kröfur:

- I. Aðallega er farið fram á að mat Fasteignamats ríkisins á hluta lóðarinnar Eldvarpa í landi Húsatófta verði felld úr gildi.
- II. Til vara er farið fram á að matið verði stórlega lækkað.

Kæran er rökstudd með vísun til 77. gr. stjórnarskárinnar, hæstaréttardóma um mat á hlunnindum og jarðhita, nýtingarmöguleika svæðisins, mats á sambærilegum lóðum, mats á jarðhitaréttindum á nokkrum stöðum á landinu, gangverðs sambærilegra eigna o.fl.

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfi dags. 12. maí 1997 eftir umsögn Grindavíkurbæjar um framangreinda kæru. Svarbréf barst hinn 31. júlí 1997 frá Jónasi A. Aðalsteinssyni, hrl, f.h. Grindavíkurbæjar. Þar segir m.a.:

“Farið hefur verið yfir hinn kærða úrskurð og önnur þau fylgigögn sem fylgdu bréfi nefndarinnar dags. 12. maí 1997 og hefur Grindavíkurbær falið mér að tilkynna yður að af hálfu bæjarins eru ekki gerðar athugasemdir við hinn kærða úrskurð að svo stöddu. Er þess krafist að kröfum kæranda í málinu verði hafnað og hinn kærði úrskurður verði staðfestur.”

Kæruandlag er 1007,4 ha land í Eldvörpum úr landi Húsatófta, Grindavík, land nr. 173424 (fyrra númer 99993010-00). Samkvæmt úrskurði Fasteignamats ríkisins dags. 6. janúar 1997 er landið metið á 77.837.000 kr. Þar er jarðhita að finna. Gerð hefur verið tilraunaborun sem bendir til tengsla milli jarðhitans á þessu svæði og í Svartsengi. Nýting jarðhitans úr borholum á landinu er ekki hafin.

Yfirfasteignamatsnefnd fór í vettvangsgöngu miðvikudaginn 12. nóvember 1997. Í henni tóku þátt af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar Agnar Gústafsson, Guðný Björnsdóttir, Guðmundur Magnússon og Steinunn Lárusdóttir, auk ritara nefndarinnar Friðbjófs Sigurðssonar. Af hálfu Hitaveitu Suðurnesja mættu Júlíus Jónsson, forstjóri, og Ásbjörn Jónsson, hdl. Fyrir Grindavíkurbæ mætti Jón Sigurðsson, byggingafulltrúi.

Landið sem kæran tekur til er víðáttumikið og allúfið hraun, eins og víðar á Suðurnesjum, enda er um gamalt eldgosasvæði að ræða. Ekki er nefndinni kunnugt um nytjar af landinu, svo sem malarnám eða kvikfjárbeit.

Hinn 20. mars 1987 gerðu utanríkisráðherra, fyrir hönd varnarmálaskrifstofu utanríkisráðuneytisins, og Hitaveita Suðurnesja með sér samning um leigu á hluta jarðarinnar Húsatófta í Grindavík. Samkvæmt samningnum leigir Hitaveita Suðurnesja hluta úr jörðinni sem nægir til virkjunar og nýtingar jarðhita eftir því sem nánar er lýst í honum. Jafnframt er tekið fram að leigusali skuldbindi sig til þess að veita ekki öðrum

en Hitaveitu Suðurnesja heimild til virkjunar á jarðhita, sjó eða ferskvatni á svæðinu, ef hættu er á að það dragi úr afnotum leigutaka. Þá er í samningnum kveðið á um endurgjald fyrir borunar-, virkjunar- og nýtingarrétt jarðhitans skv. tiltekinni formúlu. Hins vegar "skal byrja að greiða þegar virkjun er tekin í notkun og upptekt hefur náð 60 kg./sek." Samningurinn er til 70 ára.

Telja verður að leigusamningur þessi sé í fullu gildi. Samkvæmt 2. mgr. 4.gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga ber notanda réttinda að greiða fasteignaskatt, sbr. einnig úrskurð Yfirfasteignamatsnefndar 22. október 1997 í málinu nr.2/1997. Því er ekki fallist á aðalkröfu kæranda um að fasteignamat á hinum umrædda landshluta verði fellt úr gildi.

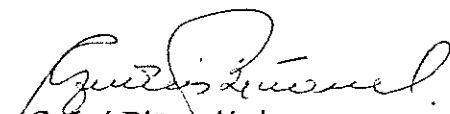
Sýnt er að aðaltilgangur framangreinds leigusamnings er að tryggja Hitaveitu Suðurnesja forgang að nýtingu jarðhita á hinu leigða svæði. Hann getur annars vegar nýst henni beint í framtíðinni með virkjun hans þar og hins vegar óbeint ef um sameiginlegt jarðhitasvæði er að ræða í Eldvörpum og Svartsengi. Óvissan um það hve mikinn jarðhita um er að ræða og hvenær hann gæti nýst rýrir hins vegar vongildi nýtingar hans verulega. Aðalverðmæti leiguréttindanna felst því eins og er í landverðinu.

Með hliðsjón af kaupum og sölum á jörðum og landskikum á Suðurnesjum og víðar, svo og með tilliti til gagns landsins og gæða, þ.m.t. vongildi nýtingar jarðhitans, þykir hæfilegt að ákveða fasteignamat umrædds lands í Eldvörpum 55 milljónir króna, miðað við 1. desember 1995.

ÚRSKURÐARORÐ:

Fasteignamat landshluta þess sem Hitaveita Suðurnesja hefur á leigu í Eldvörpum úr landi Húsatófta, Grindavík, 1007,4 ha að stærð, er ákveðið 55.000.000 kr. miðað við 1. desember 1995.


Pétur Stefánsson


Guðný Björnsdóttir


Guðmundur Magnússon