



Hæstaréttardómur um fasteignamat vatnsréttinda

Hæstaréttarmál nr. 22/2015

Staða mála og fordæmisgildi

Samtök orkusveitarfélaga 15. okt 2015 – Jón Jónsson hrl.

Forsaga og málsmeðferð

- Kárahnjúkavirkjun. Samningur um afmörkun á umfangi og verðmat vatnsréttinda.
 - Landsvirkjun fær vatnsréttindi vegna Kárahnjúkavirkjunar framseld.
 - 65 jarðir við Jökulsá á Dal.
 - Niðurstaða matsnefndar 2007.
 - Vatnsréttindi metin á um 1,6 milljarð. Um 75% innan Fljótsdalshéraðs.
 - Verðmat staðfest með dómi Hæstaréttar nr. 233/2011
-
- Fljótsdalshérað. Samráðshópur um framtíðartekjur. 2007-2008.

Forsaga og málsmeðferð

- Erindi um skráningu og mat vatnsréttinda – júlí 2008
 - Ákvæði um skráningu og mat í lögum fyrir 1976 – eftir það í reglugerð.
 - Skráning og mat vatnsréttinda Kárahnjúkavirkjunar
 - Skráning og mat vatnsréttinda Grímsárvirkjunar og Lagarfossvirkjunar
 - Mat vatnsréttinda vegna heimarafstöðva
 - Skráning og mat vatnsréttinda, námaréttinda vegna fyrrum ríkisjarða.
- Úrskurður Þjóðskrár Íslands – desember 2009
 - Vatnsréttindi sem skilin hafa verið frá jörðum skulu skráð og metin.
- Úrskurður Innanríkisráðuneytisins – febrúar 2012
- Héraðsdómur Reykjavíkur – október 2014
- Hæstiréttur Íslands – október 2015

Helstu álitaeefni máls

- Rökstuðningur héraðsdóms. Ágreiningur um málsmeðferð:
 - Deilt um ákvæði laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001
 - 1. gr. Þjóðskrá Íslands fer með yfirstjórn fasteignaskráningar samkvæmt lögum þessum*
 - 4. gr. Skráning skv. 1. gr. á fasteignum skv. 3. gr. skal fela í sér nýjustu upplýsingar, sem á hverjum tíma eru tiltækar og fasteignina varða*
 - 14. gr. Umsókn um stofnun fasteignar í fasteignaskrá skal leggja fram í viðkomandi sveitarfélagi. Umsókn skal undirrituð af eiganda*
 - 19. gr. Viðkomandi sveitarstjórn er ábyrg fyrir að Þjóðskrá Íslands berist upplýsingar um lönd og lóðir og breytingar á þeim, svo og um öll mannvirki, sem gerð eru í umdæmum þeirra hvers um sig, og um breytingar á þeim og eyðingu þeirra*
 - 21. gr. Þjóðskrá Íslands getur, hvenær sem hún telur þörf á, látið endurskoða upplýsingar sem fyrir liggja um einstakar fasteignir*
 - Ekki bein lýsing á málsmeðferð við leiðréttingu fasteignaskrár.
 - Athugasemd en málsmeðferð leiddi ekki til ógildingar ákvörðunar, sbr. 4. gr.

Helstu álitaeefni máls

- Rökstuðningur héraðsdóms. Efnislegur þáttur.
 - Ekki efnisleg skilyrði til skráningar og mats aðskilinna vatnsréttinda.
 - Slík réttindi eru ekki sjálfstæð fasteign.
 - Ekki lagastoð fyrir reglugerðarákvæði 4. mgr. 5. gr. reglug. 406/1978

2. gr. Hverja fasteign skal meta til verðs eftir því sem næst verður komist á hverjum tíma og nánar er kveðið á um í lögum þessum.

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 landamerkja getur talist sjálfstæð eind,

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.

Helstu álitaeefni máls

- Rökstuðningur Hæstaréttar

- Stjórnsluframkvæmd ekki einsleit. Dæmi: Réttindi í Þjórsá.
- Forsaga sérstakrar skráningar aðskilinna fasteignarréttinda aftur til 1915.
 - Vatnalög frá 1923. – 15. gr. um aðskilnað vatnsréttinda „fer eftir reglum um landakaup“
 - Hrd. 586/2008 og breytingarvatnalaga nr. 132/2011
 - Vilji löggjafans þá og nú að vatnsréttindi skuli skráð í fasteignaskrá.
- Lagastoð reglugerðarákvæðis 4. mgr. 5. gr. rgl. 406/1978
 - Ákvæði fasteignaml nr. 94/1976, gerðu ráð fyrir skráningu sérgreinds eignarréttar
 - Núverandi lagastoð felst í 3. gr., sbr. 2. gr. og 36. gr. (Samræmisskýring 3. gr.)
- Skilyrði 4. mgr. 5. gr. rgl. „arðgæf“ og „metin með jörðum án aðskilnaðar“
- Undantekningarregla 3. tl. 26. gr. fasteignamatslaga
- Formannmarkar leiða ekki til ógildingar úrskurðar ráðuneytis.

Staða máls Fljótsdalshéraðs.

- Beðið viðbragða Þjóðskrár Íslands – Fasteignamat réttindanna.

30. gr. Þjóðskrá Íslands skal hlutast til um að allar nýjar eða breyttar eignir, sem upplýsingar berast um skv. 19. gr., skuli metnar frummati innan tveggja mánaða frá því að upplýsingar um þær bárust Þjóðskrá Íslands nema sérstakar ástæður hamli.

Þjóðskrá Íslands er heimilt að höfðu samráði við hlutaðeigandi stjórnvöld að meta ásláttarmati eignir sem eru þess eðlis að venjulegt mat er erfitt og/eða þjónar ekki opinberum hagsmunum.

27. gr. Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum

Sé gangverð fasteignar ekki þekkt skal matsverð ákveðið eftir bestu fáanlegri vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með hliðsjón af tekjum af þeim, 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.

Staða máls Fljótsdalshéraðs.

- Hæstaréttardómur frá 2011 um rétt mat, m.v. verð 2007.
- Álitaefni um álagningarstuðul. Tekjustofnalög 3. mgr. 3. gr.

Sveitarstjórn ákveður fyrir lok árs skatthlutfall næsta árs innan þeirra marka sem greinir í a- og c-lið. Skatthlutfall skal vera sem hér segir:

a. *Allt að 0,5% af fasteignamati:*

Íbúðir og íbúðarhús ásamt lóðarréttindum, erfðafestulönd í dreifbýli og jarðeignir, útihús og mannvirki á bújörðum sem tengd eru landbúnaði, hesthús, öll hlunnindi og sumarbústaðir ásamt lóðarréttindum.

b.

c. *Allt að 1,32% af fasteignamati, ásamt lóðarréttindum:*

Allar aðrar fasteignir, svo sem iðnaðar-, skrifstofu- og verslunarhúsnæði, fiskeldismannvirki, veiðihús og mannvirki sem nýtt eru fyrir ferðaþjónustu.

Fordæmisgildi

- Aðskilin vatnsréttindi skulu skráð í fasteignaskrá og metin til fasteignamats
 - Réttindi í notkun (Starfandi vatnsaflsvirkjanir)
 - Réttindi ekki í notkun (T.d. fyrrum ríkisjarðir) Óvissa um matsskyldu.
- Vatnsréttindi sem fylgja jörðum/lóðum með virkjun skulu metin
 - Slík réttindi yrðu ekki skráð sérstaklega í fasteignaskrá en væru metin sem eind fasteignar.
 - Getur átt við um bæði heimarafstöðvar og stærri virkjanir
- Réttindi jafnan þinglýst inn á viðkomandi jörð í þinglýsingarbókum.
- Hversu umfangsmikið er verkefnið? Leiðrétting v/100 ára! 1000 tilvik?

Fordæmisgildi

- Önnur fasteignarréttindi skilin frá eignarlandi, jarðhiti, námur o.fl.?
- Jarðhitaréttindi - sérstaklega
 - Jarðhitaréttindi alltaf nýtt á grundvelli lóðarréttinda á viðkomandi fasteign, þótt þau hafi verið skilin frá eignarlandi. Matsskylda ætti að vera skýrari.
 - Samanburður á reglum vatnalaga og orkulaga
 - 16. gr. vatnalaga 15/1923 (15. gr. efnislega samhljóða, sbr. breytingarlög nr. 132/2011)
Nú eru vatnsréttindi af hendi látin án þess að eignarréttur að landi sé jafnframt látinn, og fer þá eftir reglum um landkaup.
 - 6. gr. laga um eignar- og notkunarrétt jarðhita nr. 98/1940 (13. gr. orkulaga nr. 58/1967)
Landeigandi má ekki undanskilja landareign sinni jarðhitaréttindi, nema með sérstöku leyfi ráðherra. Um kaup á slíkum réttindum fer sem um landkaup.
 - 12. gr. laga nr 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu .
Landeigandi má ekki undanskilja eignarlandi sínu jarðhitaréttindi, nema með sérstöku leyfi ráðherra.

Fordæmisgildi

- Mannvirki tengd vatnsaflsvirkjunum? Undanþága 3. tl. 26. gr. fml.

Stefndi heldur því einnig fram að vatnsréttindi hans í Jökulsá á Dal séu undanþegin fasteignamati þar sem hann starfræki rafveitu og vatnsréttindin séu forsenda fyrir starfrækslu hennar. Í 3. tölulið 26. gr. laga nr. 6/2001 kemur fram að undanþegnar fasteignamati séu rafveitur, þar á meðal línur til flutnings raforku ásamt burðarstólpum og spennistöðvum. Af forsögu lagaákvæðisins og orðalagi er ljóst að vatnsréttindi stefnda í Jökulsá á Dal geta hvorki talist rafveita í skilningi þess né forsenda fyrir rekstri hennar. Þá fær þessi málsástæða stefnda hvorki samrýmst lögbundnu hlutverki hans samkvæmt ákvæðum laga nr. 42/1983, starfsheimildum þeim sem honum hafa verið veittar, né heldur ákvæðum raforkulaga nr. 65/2003 þar sem greint er á milli raforkuvinnslu, flutnings, dreifingar og raforkuviðskipta.

- Dómur staðfestir úrelta hugtakanotkun 3. tl. 26. gr. sem skapar stór álitamál í ljósi breyttra laga og aðstæðna í orkumálum

Hvernig verður fasteignaskrá lagfærð?

- Aðferðafræði við skráningu og mat undanskilinna réttinda.
- Samráð SOSvf við Þjóðskrá um skráningu/mat óskráðra vatnsréttinda?
 - Forgangsröðun með tilliti til hagsmuna.
 - Verklag við skráningu óskráðra vatnsréttinda í fasteignaskrá. Andmælaréttur
 - Sveitarfélög. Greining tilvika. Þinglýsingargögn. Byggingarfulltrúi o.fl.
 - Þjóðskrá. Leiðréttingar- og samræmingarhlutverk. Heimild til gagnaöflunar.
 - Aðkoma þinglýsingarstjóra.
- Sveitarfélag setur fram kröfu um endurmat eignar þar sem vatnsréttindi í notkun fylgja jörð/lóð virkjunar.
- Þjóðskrá þróar matsaðferðir. Aðkoma SOSvf?



Hæstaréttardómur um fasteignamat vatnsréttinda

Hæstaréttarmál nr. 22/2015

Staða mála og fordæmisgildi

Samtök orkusveitarfélaga 15. okt 2015 – Jón Jónsson hrl.