

Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið

Sölvhólsgrötu 7

101 Reykjavík

Reykjavík, 11. mars 2021

Tilvísun ÞÍ: 2020090029/6.8.1

Tilvísun sendanda:

**Efni: Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar nr. 10/2020 vegna ákvörðunar Pjóðskrár Íslands um fasteignamat starfsmannahúsa við Búrfellsvirkjun.**

Yfirfasteignamatsnefnd kvað upp úrskurð dags. 27. nóvember sl. þar sem felld var úr gildi ákvörðun Pjóðskrár Íslands um fasteignamat á starfsmannahúsum við Búrfellsvirkjun.

Málavextir eru þeir að Landsvirkjun kærði þá ákvörðun Pjóðskrár að skrá og meta til fasteignamats vinnubúðir kæranda við virkjunina. Í niðurstöðu nefndarinnar kemur fram að óumdeilt sé að matsandlagið, vinnubúðir kæranda, teljist til mannvirkis að lögum en að úrslit málsins ráðist af því hvort mannvirkið sé varanlega við landið skeytt í merkingu 1. mgr. 3. gr. laganna.

Í niðurstöðu nefndarinnar kemur fram að ákvæði 3. gr. hafi komið með breytingarlögum 47/2000. Með þeim breytingum hafi verið lögð til breyting á gildandi lögum um skilgreiningu á fasteign. Skilgreiningin fylgi nú hefðbundinni skilgreiningu eignarréttarins, þ.e. að fasteign sé afmarkaður hluti lands ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgi og mannvirkjum sem séu varanlega við landið skeytt. Jafnframt hafi verið skilgreindar svonefndar skráningareindir í Landskrá fasteigna sem myndi eina fasteign eða mannvirki, þ.e. land, mannvirki, séreignahlutar fjöleignahúsa, hlutar mannvirkja, ræktun, hlunnindi og önnur réttindi. Í eldri lögum hafi ekki verið að finna áskilnað þess efnis sem nú greinir um að mannvirki skyldi við landið vera varanlega skeytt, heldur aðeins að til fasteignar teldust þau mannvirki sem við land væru tengd.

Í réttarfráttun hafi verið litið til varanlegra tengsla mannvirkis við land í tvennum skilningi. Síðargreinda atriðið lúti að heimild til að láta mannvirki standa. Að áliti nefndarinnar skorti ekki á að kærandi njóti varanlegra réttinda til að láta mannvirkið standa á landinu sem um ræðir. Fyrirnefnda atriðið snýr hins vegar að ytra frágangi mannvirkis, þ.e. hversu varanlegur frágangur sé á tengslum mannvirkis við land.

Að áliti nefndarinnar sé frágangur þannig að hann uppfylli ekki það skilyrði að vera varanlega við land skeytt enda verði vinnubúðirnar fluttar fyrirhafnarlítið af undirstöðum sínum á brott. Hins vegar tengist matsandlagið lagnakerfi í þágu rafmagns, vatns og fráveitu. Var það álit nefndarinnar að þó að tengsl matsandlagsins verði varanlegri en ella við þetta, verði til þess að líta að tenging þessi sé tímabundin og ætlað að tryggja lágmarkskröfur um nútímapægindi sem ekki verði án komist í mannvirkjum sem ætluð eru til búsetu og vinnu, þ.á.m. flytjanlegar starfsmannabúðir. Verði frágangur ekki við þetta svo varanlegur. Var því niðurstaða nefndarinnar að matsandlagið teljist ekki fasteign í skilningi laganna og geti þar með hvorki sætt skráningu í fasteignaskrá né verið metið til verðs. Með vísan til þess var ákvörðun Pjóðskrár felld úr gildi og lagt fyrir stofnunina að taka málið til meðferðar að nýju.

**Pjóðskrá Íslands**  
**Registers Iceland**

Borgartún 21  
105 Reykjavík

Hafnarstræti 107  
600 Akureyri

515 5300  
skra@skra.is

skra.is

👤 Fólki 🏠 Fasteignir

Með vísan til niðurstöðu nefndarinnar munu sveitarfélög ekki geta innheimt fasteignaskatta af umræddum byggingum þar sem ekki verður unnt að skrá matsandlagið í fasteignaskrá. Vinnubúðir standa ýmist á grundvelli stöðuleyfis eða á grundvelli byggingarleyfis/framkvæmdaleyfis. Ef vinnubúðir standa eftir að framkvæmdum er lokið eða svo árum skiptir hlýtur það að teljast sérstakt að ekki sé hægt að innheimta af þeim fasteignagjöld. Að mati Pjóðskrár Íslands má bera umrædd mannvirki að fullu saman við sumarbústaði sem teljast til færanlegra fasteigna sem jafnframt eru háðir fasteignamati.

Niðurstaðan felur hins vegar í sér að ekki verði lengur mögulegt að skrá lögheimili í starfsmannahúsum þar sem úrskurðurinn felur það í sér að fella skuli umræddar matseiningar úr fasteignaskrá.

Í nýlegum lögheimilislögum nr. 80/2018 er hins vegar að finna skýra heimild í 3. gr. til að skrá lögheimili í starfsmannabústöðum. Kemur þar fram að þrátt fyrir meginreglu 2. gr. sé heimilt að skrá lögheimili á stofnunum fyrir aldraða, í búsetuúrræðum fyrir fatlað fólk og starfsmannabústöðum þótt húsnæðið sé ekki skráð sem íbúðarhúsnæði í fasteignaskrá. Í 2. gr. reglugerðar nr. 1277/2018 um lögheimili eru starfsmannabúðir skilgreindar í n-lið sem færanlegt húsnæði sem ætlað er til svefns, matar og daglegrar dvalar starfsfólks til skamms tíma í senn vegna atvinnustarfsemi. Í o-lið sömu greinar er starfsmannabústaður skilgreindur sem varanlegt íbúðarhúsnæði sem ætlað er til svefns, matar og daglegrar dvalar starfsfólks í tengslum við atvinnustarfsemi.

Niðurstaða yfirfasteignamatsnefndar og ákvæði lögheimilismála ganga því gegn hvort öðru því skv. úrskurðinum þarf að fella starfsmannahús úr fasteignaskrá og þar með er ekki lengur mögulegt að skrá lögheimili í slíku húsnæði eins og lögheimilislögin heimila þó.

Vill Pjóðskrá óska eftir því við ráðuneytið að niðurstaða yfirfasteignamatsnefndar verði skoðuð í þessu tilliti og jafnframt eftir leiðbeiningum um hvernig stofnunin eigi að bregðast við þessari túlkun með tilliti til fyrrgreindar heimildar lögheimilislaga og reglugerðar þar að lútandi.

**F.h. Pjóðskrár Íslands**



**Björg Finnbogadóttir**  
lögfræðingur

Afrit:

Samband íslenskra sveitarfélaga

**Pjóðskrá Íslands**  
**Registers Iceland**

Borgartún 21  
105 Reykjavík

Hafnarstræti 107  
600 Akureyri

515 5300  
skra@skra.is

skra.is



Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið

Sölvhólsgötu 7

101 Reykjavík

Reykjavík, 11. mars 2021

Tilvísun ÞÍ: 2020090029/6.8.1

Tilvísun sendanda:

**Efni: Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar nr. 10/2020 vegna ákvörðunar Þjóðskrár Íslands um fasteignamat starfsmannahúsa við Búrfellsvirkjun.**

Yfirfasteignamatsnefnd kvað upp úrskurð dags. 27. nóvember sl. þar sem felld var úr gildi ákvörðun Þjóðskrár Íslands um fasteignamat á starfsmannahúsum við Búrfellsvirkjun.

Málavextir eru þeir að Landsvirkjun kærði þá ákvörðun Þjóðskrár að skrá og meta til fasteignamats vinnubúðir kæranda við virkjunina. Í niðurstöðu nefndarinnar kemur fram að óumdeilt sé að matsandlagið, vinnubúðir kæranda, teljist til mannvirkis að lögum en að úrslit málsins ráðist af því hvort mannvirkið sé varanlega við landið skeytt í merkingu 1. mgr. 3. gr. laganna.

Í niðurstöðu nefndarinnar kemur fram að ákvæði 3. gr. hafi komið með breytingarlögum 47/2000. Með þeim breytingum hafi verið lögð til breyting á gildandi lögum um skilgreiningu á fasteign. Skilgreiningin fylgi nú hefðbundinni skilgreiningu eignarréttarins, þ.e. að fasteign sé afmarkaður hluti lands ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgi og mannvirkjum sem séu varanlega við landið skeytt. Jafnframt hafi verið skilgreindar svonefndar skráningareindir í Landskrá fasteigna sem myndi eina fasteign eða mannvirki, þ.e. land, mannvirki, séreignahlutar fjöleignahúsa, hlutar mannvirkja, ræktun, hlunnindi og önnur réttindi. Í eldri lögum hafi ekki verið að finna áskilnað þess efnis sem nú greinir um að mannvirki skyldi við landið vera varanlega skeytt, heldur aðeins að til fasteignar teldust þau mannvirki sem við land væru tengd.

Í réttarframkvæmd hafi verið litið til varanlegra tengsla mannvirkis við land í tvennum skilningi. Síðargreinda atriðið lúti að heimild til að láta mannvirki standa. Að áliti nefndarinnar skorti ekki á að kærandi njóti varanlegra réttinda til að láta mannvirkið standa á landinu sem um ræðir. Fyrirnefnda atriðið snýr hins vegar að ytra frágangi mannvirkis, þ.e. hversu varanlegur frágangur sé á tengslum mannvirkis við land.

Að áliti nefndarinnar sé frágangur þannig að hann uppfylli ekki það skilyrði að vera varanlega við land skeytt enda verði vinnubúðirnar fluttar fyrirhafnarlítið af undirstöðum sínum á brott. Hins vegar tengist matsandlagið lagnakerfi í þágu rafmagns, vatns og fráveitu. Var það álit nefndarinnar að þó að tengsl matsandlagsins verði varanlegri en ella við þetta, verði til þess að líta að tenging þessi sé tímabundin og ætlað að tryggja lágmarkskröfur um nútímaþægindi sem ekki verði án komist í mannvirkjum sem ætluð eru til búsetu og vinnu, þ.á.m. flytjanlegar starfsmannahúðir. Verði frágangur ekki við þetta svo varanlegur. Var því niðurstaða nefndarinnar að matsandlagið teljist ekki fasteign í skilningi laganna og geti þar með hvorki sætt skráningu í fasteignaskrá né verið metið til verðs. Með vísan til þess var ákvörðun Þjóðskrár felld úr gildi og lagt fyrir stofnunina að taka málið til meðferðar að nýju.

Þjóðskrá Íslands  
Registers Iceland

Borgartún 21  
105 Reykjavík

Hafnarstræti 107  
600 Akureyri

515 5300  
skra@skra.is

skra.is

👤 Fólki ■ Fasteignir

Með vísan til niðurstöðu nefndarinnar munu sveitarfélög ekki geta innheimt fasteignaskatta af umræddum byggingum þar sem ekki verður unnt að skrá matsandlagið í fasteignaskrá. Vinnubúðir standa ýmist á grundvelli stöðuleyfis eða á grundvelli byggingarleyfis/framkvæmdaleyfis. Ef vinnubúðir standa eftir að framkvæmdum er lokið eða svo árum skiptir hlýtur það að teljast sérstakt að ekki sé hægt að innheimta af þeim fasteignagjöld. Að mati Pjóðskrár Íslands má bera umrædd mannvirki að fullu saman við sumarbústaði sem teljast til færanlegra fasteigna sem jafnframt eru háðir fasteignamati.

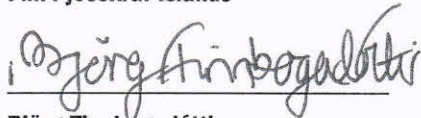
Niðurstaðan felur hins vegar í sér að ekki verði lengur mögulegt að skrá lögheimili í starfsmannahúsum þar sem úrskurðurinn felur það í sér að fella skuli umræddar matseiningar úr fasteignaskrá.

Í nýlegum lögheimilislögum nr. 80/2018 er hins vegar að finna skýra heimild í 3. gr. til að skrá lögheimili í starfsmannabústöðum. Kemur þar fram að þrátt fyrir meginreglu 2. gr. sé heimilt að skrá lögheimili á stofnunum fyrir aldraða, í búsetuúrræðum fyrir fatlað fólk og starfsmannabústöðum þótt húsnæðið sé ekki skráð sem íbúðarhúsnæði í fasteignaskrá. Í 2. gr. reglugerðar nr. 1277/2018 um lögheimili eru starfsmannabúðir skilgreindar í n-lið sem færanlegt húsnæði sem ætlað er til svefns, matar og daglegrar dvalar starfsfólks til skamms tíma í senn vegna atvinnustarfsemi. Í o-lið sömu greinar er starfsmannabústaður skilgreindur sem varanlegt íbúðarhúsnæði sem ætlað er til svefns, matar og daglegrar dvalar starfsfólks í tengslum við atvinnustarfsemi.

Niðurstaða yfirfasteignamatsnefndar og ákvæði lögheimilismála ganga því gegn hvort öðru því skv. úrskurðinum þarf að fella starfsmannahús úr fasteignaskrá og þar með er ekki lengur mögulegt að skrá lögheimili í slíku húsnæði eins og lögheimilislögin heimila þó.

Vill Pjóðskrá óska eftir því við ráðuneytið að niðurstaða yfirfasteignamatsnefndar verði skoðuð í þessu tilliti og jafnframt eftir leiðbeiningum um hvernig stofnunin eigi að bregðast við þessari túlkun með tilliti til fyrrgreindar heimildar lögheimilislaga og reglugerðar þar að lútandi.

**F.h. Pjóðskrár Íslands**



**Björg Finnbogadóttir**  
lögfræðingur

Afrit:

Samband íslenskra sveitarfélaga

**Pjóðskrá Íslands**  
**Registers Iceland**

Borgartún 21  
105 Reykjavík

Hafnarstræti 107  
600 Akureyri

515 5300  
skra@skra.is

skra.is