

Ár 2012, miðvikudaginn 25. apríl, var af yfirfasteignamatnsnefnd í málinu nr. 5/2012 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 31. janúar 2012 kærir stjórn kennarafélags Laugarnesskóla fasteignamat Katlagils, Helgadal, Mosfellsbæ, landnr. 123688, fyrir árið 2012.

Yfirfasteignamatnsnefnd óskaði eftir umsögn frá Þjóðskrá Íslands og Mosfellsbæ með bréfum dags. 21. febrúar 2012. Sveitarfélagið skilaði umsögn 28. febrúar 2012. Þjóðskrá Íslands skilaði umsögn 5. mars 2012.

Yfirfasteignamatnsnefnd skoðaði eignina 11. apríl 2012. Málið var tekið til úrskurðar 25. apríl 2012.

### Sjónarmið kæranda

Í kæru er greint frá því að land það sem hér um ræðir hafi kennarar við Laugarnesskóla keypt fyrir rúmlega 60 árum með hagnaði af rekstri skólarútu sem þeir höfðu rekið á árunum þar á undan. Tilgangur kaupanna hafi verið að koma upp skólaseli fyrir börn og kennara skólans, þangað færu nemendur árlega til gróðursetningar og tengdist það umhverfismennt í skólanum. Landið sé hvorki sölu- né markaðsvara, ekki væri, sökum eignarhalds, hægt að selja það né leigja, kennarafélagið hafi litlar sem engar tekjur af landinu, allt starf þarna byggji á sjálfböðavinnu og fjárframlagi einstakra manna. Loks er vísað til 1. mgr. 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna skuli við ákvörðun fasteignamatns m.a. haft að leiðarljósi heimila og mögulega nýtingu landsins.

Þess er krafist að ákvörðun um hækkun á fasteignamati Katlagils komi ekki til framkvæmda, eða stórlega verði dregið úr henni og að yfirfasteignamatnsnefnd reifi málið með tilliti til nýtingar landsins og taki sérstakt tillit til þess í ákvörðun sinni.

### Sjónarmið Mosfellsbæjar

Mosfellsbær gerir ekki athugasemd við úrskurð Þjóðskrár Íslands frá 11. nóvember 2011.

### Sjónarmið Þjóðskrár Íslands

Í umsögn Þjóðskrár Íslands er rakið að kærandi hafi óskað eftir endurmati fasteignamatns fyrir árið 2012 með bréfi móttæknu 1. júlí 2011. Hækkun fasteignamatns hafi verið mótmælt og þess óskað að hún kæmi ekki til framkvæmda eða stórlega yrði dregið úr henni.

Niðurstaða Þjóðskrár Íslands væri að við endurskoðun málsins hefði ekki verið tilefni til matsbreytinga og skyldi áður tilkynnt fasteignamat fyrir árið 2012 standa óbreytt. Kæranda hafi verið tilkynnt þetta með bréfi 11. nóvember 2011. Sá úrskurður sætir nú kæru.

Þá segir í umsögn Þjóðskrár Íslands að árið 2005 hafi verið farið í viðamiknið endurmat á öllu landi utan þéttbýlis í Mosfellsbæ. Niðurstaðan úr þeirri vinnu hafi verið svokallað verðflokkmamat þar sem landi á svæðinu hafi verið skipt í 5 verðflokka. Land Katlagils hafi ekki farið í endurmat árið 2005 og það sé fyrst nú með fasteignamati 2012 sem matið sé reiknað samkvæmt aðferðum endurmatsins frá 2005. Útskýri það hina miklu hækkun sem nú verði á lóðarmati eignarinnar.

Tekið er fram að meta skuli fasteignir með hliðsjón af heimilli og mögulegri nýtingu þeirra sbr. 1. mgr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001. Með því sé verið að horfa til skipulagsmála. Íbúðarhúsaloð sé t.d ekki metin á sama hátt og jörð eða sumar-bústaðaloð. Ekki sé verið að vísa til notkunar hjá eigandanum sjálfum heldur þess hvernig skipulag hafi áhrif á væntingar kaupanda og þar með verðmat.

Þá segir að eignarhald á fasteignum hafi ekki áhrif á útreikninga á fasteignamati. Það geti þó haft áhrif á hvaða gjöld séu lögð á fasteignaeiganda. Verðmæti eignarinnar sé hins vegar það sama burtséð frá eignarhaldi. Þess er getið að ekki virðast neinar þinglýstar takmarkanir vera á sölu þessarar tilteknu eignar. Rakið er að eignin hafi síðast verið skoðuð 29. október 2004. Heildarfasteignamat eignarinnar fyrir árið 2012 hafi verið ákvarðað 27.640.000 kr. Þar af er lóðarmat 18.200.000 kr.

### Niðurstaða

Flatarmál landspildunnar Katlagils í Mosfellsbæ er alls skráð 182,6 ha. Stór hluti landsins er á Grímannsfjalli. Næst vegi er ræktað land sem hefur verið notað til skógræktar, byggt hefur verið hús og gert útivistarsvæði næst því. Húsið er steinhús, reist 1950, bíslagi bætt við síðar. Rafmagn hefur verið lagt í húsið. Kalt vatn kemur úr eigin vatnsbólí. Möguleiki er á heitu vatni, lögnin var lögð fyrir nokkru síðan en hefur ekki verið tengd. Fráveita er í eigin rotþró. Húsið er notað sem skólasel, þar sem nemendur og kennarar Laugarnesskóla koma til dag- eða lengri dvalar. Um húsið verður ekki fjallað nánar hér, þar sem ágreinings-efni í þessu máli varða landið.

Í umsögn Þjóðskrár Íslands kemur fram að skráð matsverð fasteignar skuli vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar, sbr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001.

Þá segir í umsögn Þjóðskrár Íslands að fasteignamat ársins 2012 fyrir land í Mosfellsbæ sé reiknað með eftirfarandi formúlu:

$$\text{mat} = 71.148 + \sum_{i=0}^8 \text{verð}_{\text{flokkur } i} \cdot \text{stærð}_{\text{flokkur } i},$$

(þar sem stærð(flokkur i) er flatarmál eignar sem tilheyrir verðflokki i)

Jafnframt kemur fram í umsögn Þjóðskrár Íslands að árið 2005 hafi verið farið í viðamikið endurmat á öllu landi utan þéttbýlis í Mosfellsbæ. Niðurstaðan úr þeirri vinnu hafi verið svokallað verðflokkamat þar sem landi á svæðinu hafi verið skipt í 5 verðflokka. Vísað er til umfjöllunar um þetta í kafla 6.1 í skýrslu stofnunarinnar um fasteignamat 2012, útgefin í október 2011.

Samkvæmt umsögn Þjóðskrár Íslands hefur land Katlagils verið flokkað þannig:

Verðfl.	Flatarmál	Ferm.verð	Skýring
0	1.412.635,9	1	Heiðarland ofan við 200 m.y.s. og svæði sem lítið má nýta.
1	175.504,9	6	Heiðarland. Fjærsvæði vatnsverndar, náttúruminjasvæði og leirur. Lítt byggjanlegt land.
4	237.209,6	64	Svæði sem eru ákjósanleg fyrir sumarhúsabyggð eða þar sem

			búast má við dreifðri einbýlishúsabyggð. Oftast aðgengi að almenningsveitum.
5	190,1	128	Land þar sem er blönduð byggð eða búast má við þéttingu byggðar innan 20-30 ára.

Þá kemur fram að landið Katlagil hafi ekki farið í endurmat árið 2005 þannig að það sé fyrst nú með fasteignamati 2012 sem matið sé reiknað samkvæmt aðferðum endurmatsins og það útskýri hina miklu hækkun á lóðarmati eignarinnar. Að mati yfirfasteignamatsefnar er óútskýrt hvernig jafnræðisreglu hafi verið fullnægt, hvernig þess hafi verið gætt að allir landeigendur sætu við sama borð, eða með hvaða rökum frestað hafi verið gildistöku endurmatsins 2005 fyrir Katlagil, ef það hefur tekið gildi á öðru landi utan þéttbýlis í Mosfellsbæ á þessum tíma.

Í umsögn Þjóðskrár Íslands er vísað til heimillar og mögulegrar nýtingar landsins. Sérstaklega er tekið fram að með því sé verið að horfa til skipulagsmála, ekki sé verið að vísa til notkunar hjá eigandanum sjálfum heldur þess hvernig skipulag hafi áhrif á væntingar kaupanda og þar með verðmat.

Samkvæmt aðalskipulagi Mosfellsbæjar, sem finna má á heimasíðu sveitarfélagsins [http://www.mosfellsbaer.is/Files/Skra\\_0001487.pdf](http://www.mosfellsbaer.is/Files/Skra_0001487.pdf), er landspildan Katlagil á landbúnaðarsvæði en jafnframt inni á hinum svokallað græna trefli. Um landbúnaðarsvæði segir í greinargerð aðalskipulagsins að auk hefðbundins búskapar, þar sem hann er enn stundaður, sé gert ráð fyrir ylraekt, trjárækt, frístundabúskap og öðrum búskap sem ekki krefst mikils landrýmis, svo sem alifugla- eða svínarækt. Um græna trefilinn segir í greinargerð aðalskipulagsins að gert sé ráð fyrir samfelldu útivistarsvæði ofan byggðarinnar á höfuðborgarsvæðinu til útivistar og skjóls. Innan þessa svæðis í Mosfellsbæ sé gert ráð fyrir skógrækt til skjóls og útivistar og mannvirkja sem nauðsynleg eru til þess, svo sem stígum, bílastæðum og viðeigandi þjónustuaðstöðu. Ekki sé gert ráð fyrir annarri byggð innan eða ofan græna trefilsins en frístundahúsum á svæðum skipulögðum fyrir slíka byggð sunnan Hafravatns. Í greinargerð aðalskipulagsins kemur fram að dregið sé úr uppbyggingu frístundabyggðar og minna land tekið undir slíka byggð en mögulegt var samkvæmt eldra aðalskipulagi. Ekki er gert ráð fyrir frekari svæðum fyrir frístundahús. Ekki verður heimilað að byggja við, endurbyggja eða byggja ný sumarhús utan svæða fyrir frístundabyggð. Einungis verði um að ræða eðlilegt og nauðsynlegt viðhald slíkra eigna. Ekki liggur fyrir deiliskipulag um hina umdeildu landspildu.

Í skýrslu Þjóðskrár Íslands um fasteignamat 2012 eru tilgreindir alls 9 verðflokkar. Lýsing á þeim er þannig:

Verðfl.	Skýring
0	Heiðarland ofan við 200 m.y.s. og svæði sem lítið má nýta, svo sem grannsvæði vatnsverndar.
1	Heiðarland. Fjærsvæði vatnsverndar, náttúruminjasvæði og leirur. Lítt byggjanlegt land.
2	Land sem er nýtanlegt til beitar og útivistar en ekki eftirsótt til fastrar búsetu.
3	Land sem helst er nýtt til ræktunar og beitar. Ákjósanlegt til útivistar. Mögulegt aðgengi að almenningsveitum.
4	Svæði sem er ákjósanlegt fyrir sumarhúsabyggð eða þar sem búast má við dreifðri einbýlishúsabyggð. Oftast aðgengi að almenningsveitum.
5	Land þar sem er blönduð byggð eða þar sem búast má við þéttingu byggðar innan 20-30 ára.
6	Land þar sem gert er ráð fyrir þéttri byggð en hún þó ekki skilgreind í aðalskipulagi. Ákjósanlegt

	byggingarland nærri þéttbýli.
7	Svæði þar sem gert er ráð fyrir þétttri byggð samkvæmt aðalskipulagi en nokkur tími gæti liðið þar til að framkvæmdum kemur.
8	Svæði sem gert er ráð fyrir þéttbýli samkvæmt aðalskipulagi og uppbygging er þegar hafin eða er í þann mund að hefjast.

Samkvæmt tilvitnaðri skýrslu er viðmiðunarverð lands í hverjum flokki þannig, miðað við verðlag í febrúar 2011:

Verðflokkur	Verð kr./ha.
0	12.810
1	64.040
2	192.100
3	320.170
4	640.330
5	1.280.660
6	3.201.660
7	6.403.320
8	12.806.640

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði eftir uppdrætti frá Þjóðskrá Íslands sem sýndi verðflokkun lands Katlagils. Af uppdrættinum sést að næst veginum eru tæpir 24 ha lands flokkaðir í verðflokk 4, eða sem svæði ákjósanlegt fyrir sumarhúsabyggð eða þar sem búast megi við dreifðri einbýlishúsabyggð. Með vísan til áður nefndar umfjöllunar í greinargerð aðalskipulags Mosfellsbæjar verður ekki séð á hverju þessi verðflokkun byggist. Núverandi nýting landsins er til skógræktar og útivistar, auk þeirra mennta- og menningarverkefna sem þar eru unnin á vegum eiganda. Ekki liggur fyrir í aðalskipulagi að á landi Katlagils sé heimilt að reisa sumarhúsabyggð eða dreifða einbýlishúsabyggð. Samkvæmt aðalskipulagi virðist beinlínis girt fyrir slíkt. Þessir tæplega 24 ha lands eru hins vegar notaðir til ræktunar og beitar og eru ákjósanlegir til útivistar og þar er mögulegt aðgengi að almenningsveitum. Með vísan til þessa telur yfirfasteignamatsnefnd að fasteignamat fyrir árið 2012 fyrir Katlagil sé hæfilega metið 20.040.000 kr. þar af lóðarmat 10.600.000 kr.

### Úrskurðarorð

Fasteignamat fyrir Katlagil, Mosfellsbæ, landnúmer 123688, fastanúmer 208-2105, fyrir árið 2012 er hæfilega metið 20.040.000 kr. þar af lóðarmat 10.600.000 kr.

Reykjavík, 25. apríl 2012,

---

Jón Haukur Hauksson

---

Ásta Þórarinsdóttir

---

Inga Hersteinsdóttir