

Ár 2006, miðvikudaginn 17. maí var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 1/2006 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 20. janúar 2006 kærir Sigurður Jónsson kt. 240460-4599, ákvörðun Fasteignamats ríkisins um breytingu á fasteignamati jarðarinnar Odda í Rangárþingi ytra, landnúmer 164540. Kærandi er ábúandi jarðarinnar en skráður eigandi hennar er Fjársýsla ríkisins og umráðandi Prestssetrasjóður.

Hin kærða ákvörðun var tilkynnt kæranda með því að honum var sent nýtt matsvottorð dagsett 24. maí 2005. Kærandi óskaði ítrekað eftir rökstuðningi fyrir ákvörðun án þess að umbeðinn rökstuðningur bærist. Þá var ekki leiðbeint um kæruleið eða kærufrest á matsvottorði. Með hliðsjón af þessu þykir kæran eigi of seint fram komin sbr. 3. mgr. 27. gr. og 2. mgr. 28. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Í kærubréfi segir m.a.:

„Mat þetta kom eiginlega eins og skrattinn úr sauðarleggnum, en á sér að mínum dómi þá forsögu, að Veidifélag Ytri-Rangár boðaði snemma á síðasta ári útborgun arðs af ánni til landeigenda/ábúenda í fyrsta sinn, en arðskrá hafði legið fyrir um skeið án þess að nokkurn tíma hefði komið til útborgunar. Svo háttar til hér í Odda, að land hins forna höfðubóls hefur gengið að hluta til gamalla hjáleigna sem í aldanna rás byggðust kringum staðinn. Má raunar í því sambandi rifja upp vísukorn, sem eignað er sr. Matthíasi Jochumssyni frá tíð hans hér í Odda, sem hann sat á árunum 1881-1887. Vísan er á þessa leið:

Eru kotin Odda hjá  
Ekra, For og Strympa,  
Vindás, Kragi, Kumli þá,  
kemur Oddhóll skammt þar frá.

Um þessa bæi er það að segja, að For, Strympa, Kragi og Kumli eru aflagðar hjáleigur og heyra sögunni til. Ekra, sem svo er nefnd í daglegu tali, en heitir raunar Langekra, er enn í byggð og Vindás einnig. Kumli var lagður niður 1928, en um svipað leyti stofnað nýtt býli í landi Odda; Sólvellir, og er þar enn búið. Oddhóll er genginn undan Oddajörðinni. Var honum skipt út og jörðin seld 12. ágúst 1921. Kragi var lagður niður 1949, og gekk land hans aftur undir prestssetrið. Þau fjögur lögbýli, sem nú eru á Oddatorfunni, þ.e. Oddi, Langekra, Sólvellir og Vindás deila landinu óskiptu. Hins vegar hefur lengi verið við lýði skipting til grundvallar fasteignamati, þar sem virði hvorrar jarðar fyrir sig hefur legið fyrir, og út frá því landstærð hvorrar jarðar einnig, án þess að nokkru sinni hafi komið til skiptingar landsins.“

Síðan er í bréfinu getið tillögu kæranda um skiptingu arðs sem koma skyldi í hlut Oddatorfunnar á grundvelli gildandi fasteignamats jarðanna en ekki hafi orðið samkomulag um þá tillögu. Þá segir í bréfinu:

„Leið svo og beið fram á vorið, og undir lok maímánaðar barst mér matsvottorð frá Fasteignamati ríkisins, dagsett 24. maí 2005, sem minnst er á í upphafi bréfsins. Í því kom fram að fasteignamat Oddajarðarinnar hafði stórlækkað frá því sem mér hafði verið gefið upp af sama aðila (Ragnhildi Benediktsdóttur hjá FMR) með tölvupósti hinn 17. febrúar 2005. Brást ég þegar í stað við sendingunni með tölvupósti 26. maí 2005, og óskaði skýringa á þeirri 40% skerðingu sem orðið hafði á fasteignamati jarðarinnar, og þar með forsendum fyrir eignarhlut hennar í Oddatorfunni. Ragnhildur Benediktsdóttir svaraði samdægurs, og kvaðst vísa málinu áfram til Samúels Smára Hreggviðssonar, sem væri að vinna með það.

Þegar síðan liðu nær þrjár vikur án þess að Fasteignamatið svaraði mér og gæfi mér skýringar á hinu nýja mati og forsendum þess, sendi ég aftur bréf hinn 16. júní 2005, og enn þann 21. júlí

2005, þar sem ég rakti forsendur beiðni minnar eins og hún horfði við mér. Ég gerði stjórn Prestssetrasjóðs og raunar fleiri aðilum grein fyrir málinu. Ég hef síðan látið kyrrt liggja sumpart í þeirri von að e.t.v. bæriskt nú svar fyrir áramót, svona ef vera kynni að mál mitt hefði lent á milli, en ekki fundist í jólatiltektinni. Því var ekki að heilsa, og nú sé ég mér þann kost vænstan að vísa máli þessu til Yfirfasteignamatsnefndar, með von um sanngjarna skoðun og réttláta meðferð.“

Kæran var send Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi dags. 1. febrúar 2006. Með bréfum dagsettum sama dag var Fjársýslu ríkisins, stjórn Prestssetrasjóðs og ábúendum jarðanna Vindáss, Sólvalla og Langekru send kæran til kynningar.

Greinargerð Fasteignamats ríkisins er dagsett 27. mars 2006 en þar segir um málsatvik, kröfur kæranda og rökstuðning fyrir hinni kærðu ákvörðun:

„Með bréfi, dags. 14. apríl 2005, til Fasteignamats ríkisins, óskuðu ábúendur þriggja jarða á Oddatorfunni, Páll Ísleifsson, Langekru, Ingimar Ísleifsson, Sólvöllum og Katrín Jónsdóttir, Vindási, eftir því að landmat jarðanna, auk jarðarinnar Odda, verði leiðrétt. Hafi komið í ljós þegar verið var að hyggja að skiptingu arðs í veiðifélagi Ytri-Rangár að landverð jarðanna hafi ekki haldist í réttum hlutföllum frá fasteignamatinu sem gert var árið 1932. Bréfritarar óskuðu eftir að landmat jarðanna yrði metið í sömu hlutföllum og í matinu frá 1932 og bentu á að mat í matsbókum hreppsins hafi verið mjög áþekkt því, sem styðji að matið frá 1932 sé örugg heimild um verðgildi jarðanna gagnvart hver annari. Nú, og í mötum sem koma á eftir fasteignamatinu 1932, er landverð jarðanna síbreytilegt og í óskiljanlegu ósamræmi án þess að raunverulegar breytingar á landi, landstærð eða verðgildi hafi átt sér stað. Það gæti ósamræmis milli jarðanna Vindás, Sólvalla og Langekru; Langekra ætti að vera langstærst og jarðirnar Sólvellir (áður Kumli) og Vindás hafi frá fornu fari verið taldar jafnstórar. Þá telja bréfritarar að í gildandi fasteignamati, þ.e. frá 31. desember 2004, sé landverð Odda hlutfallslega mun meira en það ætti að vera á kostnað jarðanna þriggja.

Fasteignamat ríkisins ákvarðaði nýtt landmat fyrir allar jarðirnar fjórar og sendi ábúendum matsvottorð þess efnis, dags. 24. maí 2005. Landmat jarðarinnar Odda, landnúmer 165540, var ákvarðað 2.097 þús. kr., en hafði verið 4.064 þús. kr. 31. desember 2004, hvorutveggju á verðlagi fasteigna í nóvember 2004.

Með tölvubréfi til Fasteignamats ríkisins, dags. 26. maí 2005, óskaði kærandi rökstuddra skýringa á upplýsingum er fram koma á matsvottorðinu, dags. 24. maí 2005. Á vottorðinu var stærð jarðarinnar Odda, sem í skrá Fasteignamats ríkisins hefur verið skráð 852 hektarar, nú vera sögð 510 hektarar. Með bréfum, dags. 16. júní 2005 og 21. júní 2005 ítrekaði kærandi beiðni sína um skýringar. Jafnframt kom þar fram að á meðan ekki liggja fyrir handbærar skýringar á og röksemdir fyrir lækkun fasteignamatsins frá 24. maí sl., og þar með grófri skerðingu á landi jarðarinnar, er matinu mótmælt og krafist viðhlítandi skýringa á forsendum þess. Með bréfi, dags. 20. janúar 2006, kærði kærandi fasteignamatið til yfirfasteignamatsnefndar þar sem umbeðinn rökstuðningur hafði ekki borist.

Landmat jarðanna fjögurra sem um ræðir var eftirfarandi miðað við 31. desember 2004:

Landsnúmer	Jarðarheiti	Landmat jarða 31/12 2004	Hlutfall
164540	Oddi	4.064 þús. kr.	63,66%
164566	Vindás	884 þús. kr.	13,85%
164553	Sólvellir	885 þús. kr.	13,84%
164530	Langekra	551 þús. kr.	8,63%
	<b>Samtals:</b>	6.384 þús. kr.	

Með bréfi sínu, dags. 14. apríl 2005, bentu ábúendur jarðanna Fasteignamati ríkisins á misræmi í skráum stofnunarinnar er varðar fasteignamat og stærð jarðanna þriggja, auk Odda. Í skráum stofnunarinnar var jörðin Oddi skráð 852 hektarar, Vindás og Sólvellir jafnstórar, eða 186 hektarar hvor og Langekra 116 hektarar. Samtals var Oddatorfan 1.340 hektarar samkvæmt þessari skráningu og var landmat jarðanna í nær réttum hlutföllum við skráða stærð þeirra. Sú skráning byggði á tilkynningu sveitarstjóra Rangárvallahrepps frá árinu 1984, en þá bárust upplýsingar um stærðir fleirri jarða en hér um ræðir í sveitarfélaginu. Engin gögn fylgdu þeim skráningarupplýsingum, hvorki uppdrættir eða hnit landamerkjja, enda var ekki gerð krafa um það á þessum tíma. Með bréfi ábúenda fylgdi hluti úr bréfi, merktu landbúnaðaráðuneytinu, þar sem ætla má að heildarstærð Oddatorfunnar sé 1.554 hektarar, samkvæmt mælingu gerð á þess vegum, en mæld skipti virðast ekki vera fyrir hendi.

Það var mat Fasteignamats ríkisins, með vísan til framkominna upplýsinga, að hinar skráðu stærðir jarðanna gætu ekki staðist. Því var ákveðið að fella út landstærðirnar, halda heildarmati Oddatorfunnar, eins og það var ákvarðað 31. desember 2004, en skipta því á jarðirnar eftir þeim hlutföllum sem matið frá 1932 segir til um. Samkvæmt matinu frá 1932 eru jarðir á Oddatorfunni og landverð þeirra eftirfarandi: Oddi (með Kumla) 7.200 kr, Kragi 1.500 kr., Langekra 2.300 kr. og Vindás 2.700 kr. Kumli er nú Sólvellir og land Kraga var lagt undir Langekru. Landverð jarðanna samkvæmt matinu frá árinu 1932, m.v. núverandi skipan og heiti, var eftirfarandi:

Landsnúmer	Jarðarheiti	Landverð árið 1932	Hlutfall
164540	Oddi	4.500 kr.	32,85%
164566	Vindás	2.700 kr.	19,71%
164553	Sólvellir	2.700 kr.	19,71%
164530	Langekra	3.800 kr.	27,73%
	<b>Samtals:</b>	13.700 kr.	

Nýtt landmat jarðanna, sbr. matsvottorð dags. 24. maí 2005, var ákvarðað á grundvelli útreiknaðra hlutfallstalna hér að framan og heildarmats Oddatorfunnar miðað við 31. desember 2004, á eftirfarandi hátt:

Landsnúmer	Jarðarheiti	Landmat jarða 24/5 2005	Hlutfall
164540	Oddi	2.097.000 kr.	32,85%
164566	Vindás	1.258.000 kr.	19,71%
164553	Sólvellir	1.258.000 kr.	19,71%
164530	Langekra	1.771.000 kr.	27,73%
	<b>Samtals:</b>	6.384.000 kr.	

Á matsvottorði sem kæranda var sent, dags. 24. maí 2005, kom fram að stærð jarðarinnar Odda væri 510 hektarar. Ekki stóð til að skrá þessa stærð en hún var útreiknuð miðað við hlut jarðarinnar í landverði Oddatorfunnar í matinu 1932 og stærð torfunnar samkvæmt mælingu í bréfi landbúnaðarráðuneytisins. Stærðarskráning jarðanna fjögurra hefur nú verið felld niður, eins og áður segir, og verður ekki tekin upp fyrr en landskiptagerð hefur farið fram með upplýsingum um hnitsett jarðamörk jarðanna.“

Greinargerð Fasteignamats ríkisins var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 7. apríl 2006 og honum gefinn kostur á að koma með athugasemdir. Í svarbréfi kæranda dags. 11. apríl 2006 eru gerðar athugasemdir við það sem kemur fram í greinargerð Fasteignamatsins. Segir þar m.a. að ekki sé að sjá að Fasteignamat ríkisins hafi reynt að afla neinna frekari gagn eða upplýsinga varðandi mál ábúendanna, en taki sem gefnar órökstuddar fullyrðingar sem þar séu fram settar án tilvísana í heimildir. Krefst kærandi þess að þær forsendur fyrir fasteignamati Oddajarðanna, sem Fasteignamat ríkisins hafi byggt mat sitt á árum saman, og fram komi í tölvubréfi til hans hinn 17. febrúar 2005, standi óbreyttar, og þar með það innbyrðis mat jarðanna sem á þeim forsendum byggja.

## Niðurstaða

Ágreiningur í máli þessu varðar ákvörðun Fasteignamats ríkisins um breytingu á fasteignamati jarðarinnar Odda í Rangárþingi ytra, landnúmer 164540.

Í bréfi til Fasteignamats ríkisins, dags. 14. apríl 2005, óskuðu ábúendur þriggja jarða á Oddatorfunni, þ.e. Langekru, Sólvöllum og Vindási, eftir því að landmat jarðanna verði leiðrétt og ennfremur landmat jarðarinnar Odda. Krafist var að verði á óskiptu landi jarðanna yrði skipt í sömu hlutföllum og í fasteignamatinu 1932 og m.a. vísað til misræmis í skrá Fasteignamats ríkisins varðandi stærð jarðanna.

Af gögnum málsins má ráða að ekki er ágreiningur um mat á heildarlandverði Oddatorfunnar sem er óskipt land í eigu Fjársýslu ríkisins. Hins vegar varðar kæran þá ákvörðun Fasteignamats ríkisins að lækka hlutfall jarðarinnar Odda í heildarlandverði og þar með fasteignamat jarðarinnar. Ákvörðun um breytt hlutfall og lækkað fasteignamat virðist að hluta byggjast á skrá Fasteignamats ríkisins um landverð árið 1932 og að hluta á upplýsingum frá fyrrnefndum ábúendum þriggja jarða Oddatorfunnar sem kærandi véfengir. Í Landskrá fasteigna voru felldar niður stærðarskráningar Odda og annarra jarða á Oddatorfunni en á þeim byggðu eldri ákvarðanir um skiptingu landverðs. Samkvæmt því sem fram kemur í greinargerð Fasteignamats ríkisins verður stærðarskráning ekki tekin upp fyrr en eftir að landskiptagerð hefur farið fram. Samkvæmt upplýsingum sem Yfirfasteignamatsnefnd aflaði frá Sýslumanninum á Hvolsvelli eru engin þinglýst gögn um hlutfallslega skiptingu lands Oddatorfunnar.

Kærandi var ekki tilkynnt um að mál væri til meðferðar hjá Fasteignamati ríkisins og honum var ekki veittur kostur á að neyta andmælaréttar síns svo sem skylt er samkvæmt 3. mgr. 31. gr. laga nr. 6/2001 og almennum stjórnslulögum og brýnt var vegna eðlis málsins. Þá var tilkynningu um hina kærðu ákvörðun verulega áfátt.

Með hliðsjón af framanrituðu telur Yfirfasteignamatsnefnd að málsmeðferð Fasteignamats ríkisins hafi allri verið svo áfátt að fella beri hina kærðu ákvörðun úr gildi.

## Úrskurðarorð

Ákvörðun Fasteignamats ríkisins um fasteignamat jarðarinnar Odda, landnúmer 164540, samkvæmt matsvottorði 24. maí 2005 er felld úr gildi.

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Björn Þorri Viktorsson