

20. febrúar 2026



Rýmiseignir og fasteignamatsskylda orkumannvirkja

Úrlausnarefni til að hægt sé að leggja á fasteignaskatt á orkumannvirki

- Fasteignaskráning – Orkumannvirki, önnur en stöðvarhús, falla utan fasteignahugtaksins skv. lögum.
- Hvernig skal ákveða fasteignamat raforkuvera
- Sanngjörn dreifing fasteignaskattstekna þegar áhrifasvæði raforkuvers nær yfir sveitarfélagamörk

Úrlausnarefni varðandi fasteignaskrá

- Vandræði við skráningu orkumannvirkja - raforkuver er ekki fasteignir skv. hefðbundinni skilgreining – liggja ekki á afmörkuðu landi, hluti af mörgum fasteignum.
- Starfshópurinn 2024 lagði til að „fasteignamat yrði metið heildstætt á réttindi sem tilheyra mörgum fastanúmerum.“
- Slík skráning væri verulegum vandkvæðum háð og gæti t.d. falið í sér að ákveða þurfi sitt hvort fasteignamatið fyrir sömu eignina, annars vegar sem hluti af raforkuveri og hins vegar sem sjálfstæði eign

Íslensk skilgreining á fasteign

- Fasteign er afmarkaður hluti lands ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og varanlegum mannvirkjum.
- Í skilgreiningunni felst að áhersla er lögð á lóðina og eignarrétt á henni, frekar en mannvirkin sem á henni standa, þ.e. fasteign er afmörkuð lóð, jörð eða land óháð því hvað stendur á jörðinni
- Undantekningar
 - Séreign í fjöleignarhúsum sbr. 11. gr. fjöleignarhúsalaga og vatnsréttindi nr. 11/2015

Rýmiseign

- Aukin þétting byggðar og flókin innviðaverkefni, svo sem neðanjarðar bílastæðahús, samgöngumannvirki og verslunarmiðstöðvar, sem oft ná yfir mörk margra hefðbundinna lóða, krefjast nýrrar nálgunar.
- Þörf á að geta skráð eignir í "lögum,, þar sem mismunandi aðilar geta átt eignir hver ofan á öðrum eða neðan.
- Í nágrannalöndum, þ.e. Noregur, Svíþjóð og Finnland er farin sú leið að skilgreina sérstaka tegund fasteignar „mannvirkjaeign“ eða „rýmiseign“ í fasteignaskrá.

Rýmiseign

- Noregur er með sambærilegt fasteignaskráningarkerfi og Ísland
- Anleggseiendom lögfest árið 2005, tók gildi 2010.
- Grunneiendom er afmörkuð á yfirborði jarðar (í tveimur víddum) en nær í prinsippinu ótakmarkað niður í jörðu og upp í loft, svo langt sem einkaeignarréttur nær. Anleggseiendom er aftur á móti nákvæmlega afmarkað þrívítt rúmmál
- Í sinni einföldustu mynd má segja að *anleggseiendom* (*rýmseign*) sé fasteign sem grundvallist á afmörkun rýmis frekar en lands og en þannig hægt að ná utan um skráningu flókinna eigna eins og:
 - Orkumannvirki, t.d. rafstöðvar, virkjanir, háspennulínur og stöðvar.
 - Jarðgöng, t.d. samgöngumannvirki undir jörðu.
 - Neðanjarðarkerfi, svo sem vatnsveitur eða fráveitur.
 - Bílastæðakjallara og önnur sem mannvirki skaga yfir lóðamörk.
- Ný fasteign, sem hægt er að skrá í fasteignskrá og þinglýsingabók

Tillaga að íslenskri skilgreining

- Rýmiseign er þrívítt afmarkað rými utan um mannvirki og mannvirkjakerfi, ásamt réttindum sem þeim fylgja, sem heimilt er að reisa samkvæmt mannvirkja- og skipulagslögum. Myndun rýmiseignar er heimil þegar:
- Viðkomandi rými nær yfir eða undir aðra fasteign, eða mannvirki innan rýmisins eru varanlega skeytt við óskráð land eða sjávarbotn.
- Mannvirki og tilheyrandi réttindi innan rýmisins mynda eina heildstæða einingu, svo sem orkuvinnslukerfi, samgöngumannvirki eða iðnaðarsamstæður.
- Áfram er hægt að nýta þann hluta fasteignar, sem liggur yfir eða undir rýmiseigninni, í öðrum og sjálfstæðum tilgangi.

Stofnun rýmiseigna

- Sambærileg málsmeðferð og stofnun annarra fasteigna á grundvelli skiptingu lands
- Umsókn berst til sveitarfélags sbr. 14. gr. skráningarl. ásamt nauðsynlegum gögnum, þ.m.t. merkjalýsingu eignarinnar sem unnin er á grundvelli I. kafla A laga um skráningu, merki og mat fasteigna sbr. lög nr. 74/2022.
- HMS yfirfer og stofnar eignina – eigendur ganga frá rétttri eigendaskráningu í þinglýsingabók
- Gerð krafa á eigendur rýmiseigna sem þegar hafa verið stofnaðar að vinna að slíkri skráningu

Áskoranir varðandi stjórnsýslu

- Þar sem lagaumhverfið gerir ráð fyrir því að sótt sé um leyfi hvernar fasteignar til þess sveitarfélags þar sem eignin er staðsett, og eftirlit sveitarfélaga er bundið við staðarmörk þeirra er nauðsynlegt að taka afstöðu til þess með skýrum hætti í lögum hvernig fer með rýmiseignir sem teygja sig yfir staðarmörk sveitarfélaga.
- Samhliða þessu er jafnframt nauðsynlegt að mæla fyrir um almennar skýrar reglur varðandi álagningu og skiptingu gjalda, svo sem fasteignaskatts, gatnagerðargjalda og annarra þjónustugjalda

Stjórnsýsla - valkostir

1. Rýmiseign skilgreind sem hluti af móðurfasteign – fylgir alfarið því sveitarfélagi þar sem hún er skráð
2. Fela HMS og Skipulagsstofnun útgáfu leyfa eða eftirlit
3. Sérstök nefnd sveitarfélaga, sbr. raflínunefnd
4. Skipta eigninni lóðrétt við staðarmörk og hvert sveitarfélag annast leyfisveitingar og eftirlit yfir sínum hluta
5. Eitt sveitarfélag verður leiðandi en allar ákvarðanir háðar samþykkis hinna

Stjórnsýsla í frumvarpsdrögum

Í frumvarpsdrögunum er lagt til að :

1. Farin verði sú leið að vegna almennra rýmiseigna verði það sveitarfélag leiðandi við skipulagsvinnu og mannvirkjaeftirlit, sem stærsti hlut rýmisins liggur. Önnur sveitarfélög þurfa hins vegar að koma áfram að málinu og hafa neitunarvald varðandi rýmið sem er á þeim
2. Vegna orkumannvirkja er lagt til óbreytt fyrirkomulagi, þ.e. að stofna þarf mál hjá hverju sveitarfélagi fyrir sig fyrir þann hluta rýmiseignar sem þar liggur og hvert sveitarfélag hafi eftirlit með þeim hluta sem liggur innan þeirra staðarmarka.

Skipting fasteignaskattstekna af almennum rýmiseignum

- Sérreglur, sambærilegar dreifingareglum vegna fasteignaskattstekjum af orkumannvirkjum.
- Skipt eftir hlutfall rýmis

Skipting fasteignaskattstekna af orkumannvirkjum

Áhrifasvæði jafnan stór og ólíkt mat á því hver áhrifin eru – þó flestir séu sammála um að þau séu töluverð.

- Vegir, raflínur, tilraunaborholur, umferð, sýnileikaáhrif, hljóðmengun, glötuð tækifæri í ferðaþjónustu o.fl.

Mikilvægt að skiptireglur séu almennar

Miðað við þrjár tegundir rafveita; vatnsafslvirkjanir, jarðvarmavirkjanir og vindorkuver

Áhrifasvæði ræður skiptingu á milli sveitarfélaga

Grunnáhrifasvæði er mest við stöðvarhús og deyr út eftir því sem lengra kemur

Innan grunnáhrifasvæðis hafa tiltekin svæði aukið áhrifasvæði sem margfeldi af grunnáhrifasvæðis

- Lón sem fæða vatnsaflsvirkjanir, sýnileikaáhrif vindorkuvera

Utan grunnáhrifasvæðis geta tiltekin svæði talið til áhrifasvæða

- Lón vatnsaflsvirkjana hafa hér tiltekið lágmarksvægi, sem fellur eftir því sem vatn hefur flætt í gegn um fleiri virkjanir á leiðinni