Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3,
101 Reykjavík.

Reykjavík, 11. febrúar 2020

Efni: Mál nr. 115/2019: Kæra Dap ehf. vegna samþykkis Kjósarhrepps um að breyta landnotkun Þúfukots 4, Nýjakot lnr. 213977 úr sumarbústaðarlóð í íbúðarhúsalóð.

Athugasemdir Kjósarhrepps

1. Umboð og kröfugerð.

Undirritaður lögmaður, Kristinn Bjarnason hrl., kt. 240364-2209, Lágmúla 7, 108 Reykjavík fer með mál þetta fyrir hönd Kjósarhrepps, kt. 690169-3129, Ásgarði í Kjós.

Af hálfu Kjósarhrepps er þess krafist að hafnað verði kröfu Dap ehf. um að felld verði úr gildi „ákvörðun hreppsnefndar Kjósarhrepps á 203 fundi hinn 8. október 2019 um að staðfesta afgreiðslu skipulags- og byggingarnefndar frá 29. ágúst 2019 um að samþykkja að breyta landnotkun Þúfukots 4, Nýjakot lnr. 213977 úr sumarbústaðalóð í íbúðarhúsalóð með þeim áskilnaði og fyrirvara að afhentur verði hnitsettur uppdráttur af spildunni og fyrir liggi staðfesting byggingarfulltrúa á að hús það sem á henni sendur uppfylli skilyrði laga og reglugerða til að vera samþykkt sem íbúðarhúsnæði".

2. Umsækjendur – þinglýstir eigendur.

Þinglýstir eigendur fasteignarinnar, Þúfukots 4, Nýjakots lnr. 213977 og umsækjendur eru Dagný Ásgeirsdóttir, kt. 250471-5999, Breiðvangi 26, 220 Hafnarfirði og Signý Höskuldsdóttir, kt. 101084-2489, Lyngholti, 276 Mosfellsbæ.

Lögmaður tilgreindra eigenda er Ólafur Kristinsson lögmaður, Hlíðarsmára 19, 201 Kópavogi, netfang olafur@logsagan.is.

3. Málsatvik, málsástæður og lagarök.

a) Inngangur.

Með tölvupósti dags. 5. nóvember 2019 var umbjóðanda mínum, Kjósarhreppi, (hér eftir nefnt **„sveitarfélagið"**) tilkynnt að Dap ehf. (hér eftir nefnt **„kærandi"**) hefði með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála og krefðist að felld yrði úr gildi „ákvörðun hreppsnefndar Kjósarhrepps á 203 fundi hinn 8. október 2019 um að staðfesta afgreiðslu skipulags- og byggingarnefndar frá 29. ágúst 2019 um að samþykkja að breyta landnotkun Þúfukots 4, Nýjakot lnr. 213977 úr sumarbústaðarlóð í íbúðarhúsalóð með þeim áskilnaði og fyrirvara að afhentur verði hnitsettur uppdráttur af spildunni og fyrir liggi staðfesting byggingarfulltrúa á að hús það sem á henni stendur uppfylli skilyrði laga og reglugerða til að vera samþykkt sem íbúðarhúsnæði".

Þá krafðist kærandi að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar yrði frestað þangað til niðurstaða úrskurðarnefndarinnar lægi fyrir.

Sveitarfélagði skilaði athugasemdum vegna þessarar kröfu þann 11. nóvember 2019 og krafðist þess að henni yrði hafnað og var á það fallist með úrskurði uppkveðnum þann 21. nóvember 2019.

Sveitarfélaginu var upphaflega veittur 30 daga frestur frá 5. nóvember 2019 að telja til að koma á framfæri athugasemdum vegna kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar. Fresturinn hefur verið framlengdur til dagsins í dag samkvæmt beiðni þar að lútandi en ástæða frestbeiðni var í öndverðu leyfi sveitarstjóra en síðar alvarleg veikindi hans sem hófust í leyfinu. Sökum þessa hefur ekki verið unnt að taka saman nauðsynlegar upplýsingar og yfirfara gögn með fullnægjandi hætti fyrr en nú fyrir skömmu.

Rétt er að fram komi að réttarástand varðandi hina kærðu ákvörðun er óbreytt þ.e. hún er enn háð áskilnaði og fyrirvara um að afhentur verði hnitasettur uppdráttur af spildunni og að fyrir liggi staðfesting byggingarfulltrúa á að hús það sem á henni stendur uppfylli skilyrði laga og reglugerða til að vera samþykkt sem íbúðarhúsnæði. Sveitarfélaginu hafa hvorki borist hnitasettur uppdráttur spildu frá eigendum Þúfukots 4, Nýjakots né hefur verið óskað eftir eða farið fram úttekt á því hvort hús það sem á henni er uppfylli tilgreind skilyrði til að verða samþykkt sem íbúðarhúsnæði.

Af þessum sökum eru réttaráhrif hinnar kærðu ákvörðunar ekki komin fram og með öllu óvíst að þau komi fram. Landspildan, Þúfukot 4, Nýjakot lnr. 213977, er því enn skráð sem sumarbústaðaland í fasteignaskrá og verður ekki af hálfu sveitarfélagsins óskað eftir breyttri skráningu í fasteignaskránni nema umsækjendur uppfylli skilyrði sem sett voru fyrir breyttri skráningu á landnotkun. Um breytta skráningu landnotkunar fer samkvæmt III. kafla laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Ekki verður séð að hin kærða ákvörðun hafi breytt réttarstöðu kæranda eða gæti gert það fyrr en réttaráhrif hennar hefðu í raun komið fram og staðfest væri að breytt landnotkun fáist skráð í Fasteignaskrá.

Með hliðsjón af því að hin kærða ákvörðun lýtur í raun að skráningu í Fasteignaskrá sem er á forræði Þjóðskrár Íslands telur sveitarfélagið ástæðu til að úrskurðarnefndin taki sérstaklega til skoðunar hvort það sé á valdsviði hennar að fella úrskurð í máli þessu.

Með vísan framangreinds telur sveitarfélagið að koma þurfi til skoðunar hvort beri annað hvort að vísa málinu frá eða eftir atvikum hafna kröfu kæranda að svo stöddu.

b) Forsaga og aðdragandi hinnar kærðu ákvörðunar.

Rétt þykir að rekja í meginatriðum forsögu og aðdraganda hinnar kærðu ákvörðunar.

Þann 1. desember 2004 gerðu Ólafur Á. Jóhannesson sem seljandi og Höskuldur Pétur Jónsson sem kaupandi kaupsamning um jörðina Þúfukot, landnúmer 126494, ásamt 25 hektara landi úr Þúfu, Kjósarhreppi. Seljandi afsalaði kaupanda hinni seldu eign til fullrar eignar og umráða þann 17. desember sama ár.

Með stofnskjali dags. 25. október 2007 undirrituðu af þá þinglýstum eiganda Þúfukots, Höskuldi Pétri Jónssyni, var skipt út úr jörðinni eftirfarandi fjórum lóðum:

Þúfukot 1 Lyngholt	Landnúmer: 213971	Stærð: 4037 m2.
Þúfukot 2 Hálsakot	Landnúmer: 213972	Stærð: 3250 m2.
Þúfukot 3	Landnúmer: 213973	Stærð: 5200 m2.
Þúfukot 4 Nýjakot	***Landnúmer: 213977***	***Stærð: 4037 m2.***

Með stofnskjalinu fylgdi uppdráttur þar sem lóðirnar voru afmarkaðar með samþykki skipulagsyfirvalda sveitarfélagsins. Í stofnskjalinu sagði svo:

„Landeigandi ráðstafar afnotarétti á lóðinni í samræmi við reglur og framkvæmd viðkomandi sveitarfélags þar um. Setning nánari skilmála er í höndum landeiganda/sveitarfélags."

Umrætt stofnskjal var innfært í þinglýsingabækur þann 6. nóvember 2007.

Í tengslum við stofnun lóðanna voru þær leystar úr veðböndum vegna veðskulda sem þá hvíldu á allri jörðinni Púfukoti.

Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum voru tvær fyrstnefndu lóðirnar skráðar sem íbúðarhúsalóðir og voru gerðir lóðarleigusamningar um þær og á þeim reist hús sem voru frá upphafi skráð sem íbúðarhús. Tvær hinar síðarnefndu voru hins vegar skráðar sem sumarbústaðalóðir. Á lóðinni Púfukot 4, Nýjakot veittu byggingaryfirvöld lóðareiganda, Höskuldi Pétri Jónssyni, byggingarleyfi fyrir byggingu sumarbústaðar sem samkvæmt fasteignaskrá er 102,1 fermetri að stærð í samræmi við beiðni hans þar að lútandi dags. 29. ágúst 2007. Þess skal getið að mótmæli við þeirri leyfisveitingu bárust þann 3. október 2007 frá eiganda Kraftunga ehf. sem rekur alifuglabú að Felli á þeim forsendum að húsið væri innan fjarlægðarmarka sem íbúðarhús mætti vera við slíka starfsemi. Sveitarfélagið taldi ekki heimilt að hafna umræddri beiðni lóðareiganda þar sem fjarlægðartakmörkunin sem þá var 500 metra radíus frá starfseminni ætti einungis við um íbúðarhús en ekki sumarbústaði.

Með eignaryfirlýsingu dags. 3. janúar 2008 tilkynnti Höskuldur Pétur Jónsson að sumarhúsið Púfukot 4, Nýjakot, fastanúmer 2310159 með landnúmer 213977 yrði þar með „sér eign" konu hans Theódóru Óladóttur. Eignaryfirlýsing þessi var móttekin til þinglýsingar á undirritunardegi og innfærð sem eignarheimild í þinglýsingabækur þann 4. janúar 2008.

Theódóra Óladóttir afsalaði svo umræddri eign til Dagnýjar Ásgeirsdóttur, kt. 250471-5909 og Signýjar Höskuldsdóttur, kt. 101184-2489 í jöfnum eignarhlutföllum með afsali dags. 5. mars 2009 sem móttekið var til þinglýsingar þann 6. mars 2009 og innfært sem eignarheimild í þinglýsingabækur þann 9. mars 2009.

Með afsali dags. 10. maí 2009 seldi og afsalaði Höskuldur Pétur Jónsson jörðinni Púfukoti, landnúmer 126494, ásamt öllu því er fylgdi og fylgja bar til Leynislæks ehf. [1]

Þann 30. nóvember 2011 barst sveitarfélaginu beiðni um að breyta skráningu Púfukots 4, Nýjakots úr sumarhúsi í íbúðarhús og voru lagðar fram teikningar með breyttu fyrirkomulagi og herbergjaskipan. Skipulags- og byggingarnefnd samþykkti erindið með fyrirvara um að umhverfisráðuneytið veitti umsækjanda undanþágu frá skilyrðum um fjarlægðarmörk við alifuglabúið að Felli sbr. 4. mgr. 24. gr. reglugerðar nr. 941/2002 sbr. lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir en samkvæmt 7. gr. þeirra laga gat ráðherra að fenginni umsögn heilbrigðisnefndar eða Umhverfisstofnunar veitt undanþágu frá reglum um framangreind fjarlægðarmörk. Þessi afgreiðsla nefndarinnar var tekin fyrir í sveitarstjórn þann 12. desember 2013 sem vísaði málinu að nýju til skipulags- og bygginganefndar með vísan til stefnumörkunar skipulagsáætlana fyrir Kjósarhrepp um landbúnaðarsvæði á bls. 36 í greinargerð aðalskipulags. Málið var tekið fyrir að nýju skipulags- og byggingarnefnd þann 9. janúar 2014 og bókað svofelld afgreiðsla:

„Ekki er hægt að samþykkja umsóknina þar sem að fjöldi íbúðarhúsa er nú þegar orðin fimm hús sem er hámarksfjöldi samkvæmt aðalskipulagi Kjósarhrepps 2005-2017 bls. 36."

[1] Leynislækur ehf. var úrskurðað gjaldþrota 20. apríl 2014. Skiptum var lokið árið 2016 og hefur félagið verið afskráð. Stofnendur og stjórnarmenn félagsins voru Signý Höskuldsdóttir og Theódóra Óladóttur.

Á fundi sveitarstjórnar var þessi bókun skipulags- og byggingarnefndar staðfest.

Jörðin Þúfukot, landnúmer 126494, var seld nauðungarsölu sem lokið var þann 11. mars 2016. Boð Landsbankans hf. í eignina sem veðhafa var samþykkt þann 4. apríl 2016 og nauðungarsöluafsal til bankans var gefið út af sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu þann 16. nóvember 2016, móttekið til þinglýsingar degi síðar og innfært sem eignarheimild þann 2. desember 2016.

Landsbankinn hf. seldi og afsalaði kæranda jörðinni Þúfukot, fasteignanúmer F2086768, landeignanúmer 126494 ásamt öllum mannvirkjum, svo og öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu þ.m.t. hlunnindi. Tekið er fram í afsalinu að um sé að ræða öll eignarréttindi sem sem „tilboðshafi" eignaðist með uppboðsafsali sem þinglýst er á jörðina. Afsal þetta var móttekið til þinglýsingar þann 14. nóvember 2018 og innfært í þinglýsingabækur sem eignarheimild þann 29. nóvember.

Af því sem rakið hefur verið og samkvæmt fyrirliggjandi þinglýstum skjölum telur sveitarfélagið að leggja verði til grundvallar að grunneignarréttur landspildunnar Þúfukot 4, Nýjakot með lnr. 213977 hafi ekki meðal þess sem selt var á nauðungarsölu og geti sú eign ekki verið meðal þess sem kærandi eignaðist með framangreindum afsalsgjörningi við Landsbankann hf.

Samkvæmt lögbýlaskrá er Þúfukot lnr. 126494 skráð lögbýli en ekki verður séð að landspildan Þúfukot 4 Nýjakot lnr. 213977 eða aðrar landspildur sem var skipt úr Þúfukoti árið 2007 séu skráðar sem hluti af því lögbýli. Þá er engin þessara fjögurra lóða skráð sem lögbýli eða hluti af lögbýli í lögbýlaskrá en eins og áður greinir fengu þær allar sitt landnúmer og teljast hver um sig sérstök afmörkuð fasteign.

c) Málsmeðferð hinnar kærðu ákvörðunar.

Á fundi skipulags- og byggingarnefndar sveitarfélagsins sem haldinn var þann 2. maí 2019 var bókað í fundargerð að Signý Höskuldsdóttir óskaði eftir að lóð hússins Þúfukots 4, Nýjakots lnr. 213977, úr landi Þúfukots sem nú er skráð sem frístundalóð verði breytt í lóð fyrir íbúðarhús og var afgreiðslu erindisins frestað.

Skipulags- og byggingarfulltrúa barst bréf frá lögmanni kæranda dags. 31. maí 2019 þar sem komið var á framfæri athugasemdum við að orðið yrði við framangreindu erindi.

Í bréfinu var meðal annars byggt á því að lóðin Þúfukot 4, Nýjakot væri innan svæðis sem skilgreint væri sem landbúnaðarland í gildandi aðalskipulagi Kjósarhrepps. Lóðin hafi verið stofnuð sem frístundalóð og afsalað til eigenda sem slík. Haldið var fram að leita þyrfti samþykkis eiganda Þúfukots fyrir umbeðinni breytingu þar sem hún varði hagsmuni hans verulega og með því að breyta frístundalóð í íbúðarhúslóð yrði eðlisbreyting á notkun eignarinnar og þjónustukvaðir sveitarfélagsins kæmu til. Haldið var fram að umferð ykist að og frá eigninni og ef breyting á landnotkun fyrir lóðina myndi hafa mikil áhrif á notkun landsvæðis umhverfis hana þar sem lóðin er staðsett í miðju upprættuðu landbúnaðarlandi og jafnframt væru áform um nýtingu lóðarinnar óljós. Ennfremur var því viðhorfi hreyft að áður en afstaða yrði tekin til umsóknarinnar yrði, m.t.t. gildandi aðalskipulags Kjósarhrepps og svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, að liggja fyrir greining á þróun íbúðarhúsnæðis í Kjósarhreppi auk þess að horfa þurfi til samræmis milli frístundahúsasvæða. Þá var vakin athygli á því að rétt væri að kanna hvort núverandi mannvirki á lóðinni uppfylltu skilyrði byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði.

Erindið var tekið fyrir að nýju á fundi skipulags- og byggingarnefndar þann 27. júní 2019 og þar bókað að málinu væri frestað en jafnframt að skipulags- og byggingarfulltrúa væri falið að kynna umsækjanda athugasemdir þær sem höfðu borist frá kæranda.

Þann 27. ágúst 2019 barst bréf frá Ólafi Kristinssyni lögmanni fyrir hönd eigenda Púfukots 4, Nýjakots ásamt gögnum þar sem gerð var grein fyrir sjónarmiðum og andmælum þeirra við athugasemdum kæranda og jafnframt fjallað um forsendur fyrir beiðni umbjóðenda hans. Kom þar meðal annars fram að beiðni um breytta landnotkun stafaði frá báðum sameigendum Púfukots 4, Nýjakots en ekki einungis frá öðrum þeirra eins og upphaflegt erindi gaf til kynna. Í bréfinu var haldið fram að hús það sem stendur á lóðinni sé „heilsárshús" sem hafi verið byggt sem íbúðarhúsnæði en ekki sem sumarbústaður. Húsið hafi verið byggt úr kvóta jarðarinnar Púfukots en samkvæmt því aðalskipulagi sem þá gilti hafi verið heimilt að byggja fimm íbúðarhús og að auki þrjú sumarhús á lögbýli án sérstaks deiliskipulags. Öllum þeim lóðum sem var skipt út úr land i Púfukots með stofnskjali í október 2007 hafi verið skipt út með samþykki skipulagsyfirvalda í Kjósarhreppi án deiliskipulags. Haldið var fram að meginástæða þess að ekki hafi verið unnt að skrá Púfukot 4, Nýjakot sem íbúðarhúsalóð og húsið sem íbúðarhús hafi verið nálægð við alifuglabú sem starfrækt var í innan við 500 metra fjarlægð. Fjarlægðarmörkin hafi síðar verið færð niður í 200 metra þannig að þau stóðu ekki lengur í vegi fyrir að skrá lóðina sem íbúðarhúsalóð. Fram kom að engar breytingar væru fyrirhugaðar á nýtingu við skráningu Púfukots 4, Nýjakots yrði breytt í íbúðarhúsalóð enda hafi fasteignin verið nýtt til heilsárbúsetu um árabil. Þá geti ekki verið málefnalegt að framkvæma þyrfti greiningu á þróun íbúðarhúsnæðis í Kjósarhreppi áður en erindið yrði afgreitt enda hafi húsið verið byggt upp og nýtt sem íbúðarhúsnæði og einungis væri verið að leiðrétta upphaflegt ranglæti.

Lögmaður kæranda sendi skipulags- og byggingarfulltrúa að athugasemdir við þessu bréfi umsækjenda með bréfi þann 29. ágúst 2019 þar sem fyrri sjónarmið voru áréttuð og fjallað um athugasemdir lögmanns umsækjenda.

Á fundi skipulags- og byggingarnefndar sem haldinn var þann 29. ágúst 2019 var bókað að nefndin tæki jákvætt í erindi umsækjenda um að heimila að breyta lóðinni Púfukot 4, Nýjakot úr sumarbústaðalóð í íbúðarhúsalóð og vísaði málinu til sveitarstjórnar.

Málið var tekið fyrir á fundi sveitarstjórnar þann 3. september 2019 og þá ákveðið að fela oddvita að afla lögfræðilegs álits á málinu.

Á fundi sveitarstjórnar sem haldinn var þann 8. október 2019 samþykkti meirihluti svohljóðandi bókun:

„Hreppsnefnd staðfestir afgreiðslu skipulags- og byggingarnefndar frá 29. ágúst 2019 um að samþykkja að breyta landnotkun Púfukots 4, Nýjakots lnr. 213977 úr sumarbústaðalóð í íbúðarhúsalóð með þeim áskilnaði og fyrirvara að afhentur verði hnitsettur uppdráttur af spildunni og fyrir liggi staðfesting byggingarfulltrúa á að hús það sem á henni stendur uppfylli skilyrði laga og reglugerða til að verða samþykkt sem íbúðarhúsnæði."

Tekið skal fram að þegar í athugsemdum þessum er talað um sveitarfélagið eða sveitarstjórn er vísað til afstöðu meirihluta sveitarstjórnar en þrír greiddu atkvæði með bókuninni, eitt atkvæði var á móti og einn sat hjá.

d) Skipulag.

Eins og áður greinir var í gildi aðalskipulagi sveitarfélagsins 2005 – 2017 þegar spildunni Púfukoti 4, Nýjakoti, var skipt út úr jörðinni Púfukoti á árinu 2007. Samkvæmt skráningu í fasteignamati var á sama ári byggt 102,1 fermetra timburhús lóðinni sem skráð var sem sumarbústaður. Áður hefur verið rakinn aðdragandi þess að lóðin var skráð sumarbústaðalóð og húsið sem sumarbústaður.

Í aðalskipulaginu var land það sem varð að Púfukoti 4, Nýjakoti skilgreint sem landbúnaðarland. Sama átti við um hinar þrjár lóðirnar sem var skipt út úr jörðinni Púfukoti á árinu 2007, allar þær lóðir voru skilgreindar sem landbúnaðarland. Fyrir liggur að skipulagsyfirvöld samþykktu stofnun þessara lóða

sem sérstakar og afmarkaðar fasteignir á þessum tíma án þess landið væri tekið úr landbúnaðarnotum, aðalskipulagi breytt og án þess að gert væri deiliskipulags vegna þeirra.

Í núgildandi aðalskipulagi 2017 – 2029 var umrætt svæði áfram skilgreint sem landbúnaðarsvæði og á sú skilgreining landnota við um allar þær lóðir sem skipt var út úr jörðinni Þúfukoti árið 2007. Auk Þúfukots 4, Nýjakots er þetta Þúfukot 1, Lyngholt lnr. 213971 sem er 4.037 fermetrar og skráð sem einbýlishúsalóð, Þúfukot 2, Hálsakot lnr. 213972 sem er 3.250 fermetrar og skráð sem íbúðarhúsalóð og Þúfukot 3 lnr. 213973 sem er 5.200 fermetrar og skráð sem sumarbústaðarlóð.

Í núgildandi aðalskipulagi sem staðfest var í desember 2018 er fjallað um íbúðarbyggð sérstaklega í greinargerð aðalskipulagsins í lið nr. 2.2.1. Sú meginstefna er þar mörkuð að íbúðarsvæði skuli halda yfirbragði dreifbýlis og íbúðarhús hafi skilgreinda lóð. Meðal leiða til að ná þessu markmiði skal á á hverju svæði verða að hámarki 8 íbúðarlóðir, hver að jafnaði ekki minni en 0,5 hektarar.

Um frístundabyggð er fjallað í lið nr. 2.2.2 í greinargerð með aðalskipulaginu. Kemur þar meðal annars fram sú stefnumörkun að frístundabyggð skuli verða sem mest í samfelldum byggðum. Í landi Þúfukots er skilgreint svæði fyrir frístundabyggð merkt F6 og er svæðið um 16 hektarar og óbyggt. Tekið skal fram að Þúfukot 4, Nýjakot og aðrar landspildur sem skipt var út úr landi Þúfukots 2007 standa utan þessa svæðis.

Í lið 2.3.1 í greinargerð um landbúnaðarsvæði kemur fram að um lágmarksfjarlægð eldishúsa alifugla, loðdýra og svína frá byggð, gildi reglugerð nr. 520/2015. Í 6. gr. þeirrar reglugerðar er fjallað um fjarlægðir kemur þar fram að eldi alifugla með bú ætluð 85.000 fyrir kjúklinga eða 60.000 stæði fyrir hænur skuli vera að lágmarki 100 metrar fjarlægð frá byggð en 50 metrar ef búið er ætlað 40.000 – 85.000 stæði fyrir kjúklinga eða 40.000 - 60.000 stæði fyrir hænur. Svo sem fram kemur í lokamálsgrein 6. gr. er enginn greinarmunur gerður á hvort húsnæði (mannabústaður) er íbúðarhús eða frístundahús.

e) Sjónarmið sem hin kærða ákvörðun byggir á.

Hér að framan hefur verið rakið í meginatriðum aðdragandi og forsaga erindis þess sem umsækjendur beindu til sveitarfélagsins en á því hvíldi skylda til að taka afstöðu til erindisins á grundvelli málefnalegra og lögmætra sjónarmiða þar sem gætt væri að meðalhófs og jafnræðis.

Í samræmi við það verður að líta svo á að eigendur Þúfukots 4, Nýjakots eigi rétt til þeirrar hagnýtingar á fasteign sinni sem annað hvort lög eða samningar banna ekki eða takmarka.

Eftir þeim gögnum og upplýsingum sem lágu fyrir var tvennt sem kom í veg fyrir á sínum tíma að fasteignin Þúfukot 4, Nýjakot fengi skráningu sem íbúðarhúsalóð. Upphaflega var það nálægð við alifuglabúið að Felli sem leiddi til þess að á árinu 2007 var einungis hægt að fá samþykkta byggingu sumarbústaðar á lóðinni vegna þágildandi fjarlægðarmarka íbúðarhúsa frá alifuglabúinu að Felli. Með reglugerð nr. 520/2015 og gildistöku aðalskipulags 2017 – 2029 varð breyting hvað þetta varðar og var litið svo á að lóðin og sá mannabústaður sem á henni er uppfylli núgildandi fjarlægðarmörk til að vera hvort sem væri íbúðarhúsnæði eða sumarbústaður. Í samræmi við það stóð nálægð Þúfukots 4, Nýjakots því ekki lengur í vegi að unnt væri að fallast að breyta landnotkun í íbúðarhúsalóð.

Við meðferð beiðni á árinu 2013 um að breyta landnotkun úr sumarbústaðalóð í íbúðarhúsalóð og samþykkja húsið sem íbúðarhúsnæði var erindinu synjað í sveitarstjórn á þeim grundvelli að fjöldi íbúðarhúsa í landi Þúfukots væri þegar orðinn fimm eða sú tala sem heimiluð var í þágildandi aðalskipulagi á lögbýli án þess að gera þyrfti deiliskipulag.

Fyrir liggur að fasteignin Þúfukot 4, Nýjakot er á skilgreindu landbúnaðarsvæði samkvæmt gildandi aðalskipulagi Kjósarhrepps og þar með hvorki á svæði sem skilgreint er til íbúðarhúsa- né frístundahúsabyggðar.

Af hálfu sveitarfélagsins var litið svo á að unnt væri að fallast á að breyta skráðri landnotkun í fasteignaskrá úr sumarbústaðalandi í íbúðarhúsalóð án þess að gera breytingar á aðalskipulagi og/eða gera deiliskipuleggja þessa einu lóð. Í þessu sambandi var horft til þessa að ekki var talin þörf á því við setningu gildandi aðalskipulags að skilgreina þær lóðir sem skipt var út úr Þúfukoti 2007 sem íbúðarhúsalóðir eða sumarbústaðalóðir þó umræddar spildur væru ekki lengur hluti af lögbýlinu Þúfukoti heldur hver um sig sérstök afmörkuð fasteign. Af hálfu sveitarfélagsins var litið svo á að heimilt væri að samþykkja byggingu íbúðarhúss á landi sem er skilgreint er sem landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi og ekki þyrfti í slíkum tilvikum að gera breytingu á aðalskipulagi eða áskilja að gert væri sérstakt deiliskipulag vegna þess. Nægjanlegt væri að afmörkuð væri og hnitsett lóð og hún stofnuð með sambærilegum hætti og gert var árið 2007 varðandi lóðir sem skipt var út úr Þúfukoti. Með sama hætti hlyti það að vera innan heimilda sveitarfélagsins að samþykkja að fallast á beiðni landeigenda um breytta skráningu landnotkunar eins og hér háttar til með þeim skilyrðum sem sett voru. Til þess var litið að ekki væri sjá að eðlismunur væri á landspildunni Þúfukoti 4, Nýjakoti og landspildunum Þúfukot 1, Lyngholti og Þúfukoti 2, Hálsakoti sem skráðar eru sem íbúðarhúsalóðir. Þúfukot 1, Lyngholt er sömu stærðar og Þúfukot 4, Nýjakot og Þúfukot 2, Hálsakot nokkru minni. Litið var til þess að gildandi aðalskipulag útilokaði ekki að íbúðarhúsalóðir gætu verið minni 0,5 hektarar þó „að jafnaði" skuli þær vera það í nýjum íbúðarhúsabyggðum og að gert væri ráð fyrir í aðalskipulaginu að allt að átta íbúðarhús gætu verið í hverri íbúðarhúsabyggð.

Horft var til þess að Þúfukot 4, Nýjakot hefur undanfarin ár verið nýtt til fastrar búsetu og heilsárdvalar. Sveitarfélagið hefur þjónustað þá eign með sambærilegum hætti og fasteignir í sveitarfélaginu með íbúðarhús s.s. varðandi sorphirðu. Með því að fallast á að breyta landnotkun Þúfukots 4, Nýjakots og eftir atvikum að samþykkja hús það sem á því stendur sem íbúðarhúsnæði liggur fyrir að heimilt yrði að skrá þar lögheimili sem hefði væntanlega í för með sér auknar skatttekjur fyrir sveitarfélagið enda óheimilt að skrá lögheimili að á fasteigninni meðan landið er skráð sem sumarbústaðaland og húsið sem sumarhús.

Á framangreindum grundvelli var það niðurstaða meirihluta sveitarstjórnar að fallast á „jákvæða" afstöðu skipulags- og byggingarnefndar til erindis eigenda Þúfukots 4, Nýjakots og samþykkja að breyta skráðri landnotkun að uppfylltum þeim skilyrðum sem fram koma í bókun.

f) Sjónarmið sveitarfélagsins um málatilbúnað í kæru.

Í þessum kafla verður fjallað um sjónarmið sem fram koma af hálfu kæranda í kæru með tilvísun til númers og heitis hvers kafla hennar:

1.1 Annmarki á ákvörðun

Í kæru er haldið fram að það sé annmarki sem eigi að leiða til ógildingar að engin efnisleg tillaga hafi fylgt frá skipulags- og byggingarnefnd til sveitarstjórnar heldur hafi nefndin einungis tekið jákvætt í erindið. Hvorki hafi verið tekin efnisleg né málefnaleg ákvörðun um hvort ætti að breyta landnotkun lóðarinnar. Þá segir ennfremur að ekki geti verið á færi skipulags- og byggingarnefndar að taka málið fullnaðarafgreiðslu sbr. 1. mgr. 40. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011.

Um þetta er að segja að líta verður svo á að bókun skipulags- og byggingarnefndar um að hún taki jákvætt í erindi eigenda Þúfukots 4, Nýjakots um breytta landnotkun feli í sér að nefndin hafi samþykkt það fyrir sitt leyti og að bókun sveitarstjórnar hafi falið í sér fullnaðarafgreiðslu á málinu með þeim fyrirvörum þar eru í samræmi við tilvitnað ákvæði sveitarstjórnarlaga.

1.2 Fyrirvari hreppsnefndarinnar

Af hálfu kæranda er bent á að frá upphafi hafi ekki verið staðar hnitasett lóðablað fyrir lóðina Þúfukost 4, Nýjakot og staðsetning lóðarinnar „innan Þúfukots" því óljós og eingöngu sé fyrir hendi afstöðumynd sem fylgdi upphaflegu stofnskjali. Þannig séu ytri mörk lóðarinnar óljós gagnvart landi Þúfukots og á það bent að við gerð lóðablaðs þurfi aðilar beggja vegna áætlaðra lóðamarka að samþykkja ytri mörk lóðarinnar. Þá er jafnframt bent á að ekki liggi fyrir afstaða byggingarfulltrúa hvort „sumarbústaðurinn" uppfylli skilyrði laga og reglugerða til að vera samþykkt sem íbúðarhúsnæði.

Í kærunni segir:

„Að mati umbjóðanda míns er afkáralegt að skilyrða breytingu á aðalskipulagi sem varðar það verulegar á landnotkun og hefur það mikil og íþyngjandi áhrif á landeiganda Þúfukots með þeim hætti sem gert er í hinni kærðu ákvörðun".

Um skilyrði fyrir hnitasetningu landspildunnar er það að segja að almennt er nú gerð sú krafa við stofnun lóða í sveitarfélaginu að mörk þeirra séu hnitasett þannig enginn vafi geti verið um afmörkun þeirra. Af þessum sökum þótti rétt þegar eigendur Þúfukots 4, Nýjakots óskuðu eftir heimild til að breyta skráðri landnotkun að setja skilyrði um hnitasetningu landspildunnar. Ljóst er að það kann að skipta máli við þá framkvæmd hvort uppi sé uppi ágreiningur milli eigenda um landamerki milli Þúfukots og Þúfukots 4, Nýjakots. Það er hins vegar ekki á forræði eða valdsviði sveitarfélagsins að leysa úr slíkum ágreiningi.

Eins og áður hefur verið rakið samþykkti skipulags- og byggingarnefnd á árinu 2013 að breyta skráningu Þúfukots 4, Nýjakots úr sumarbústað í íbúðarhús á grundvelli teikninga sem voru lagðar fram enda fengist undanþága vegna fjarlægðarmarka við alifuglabúið að Felli. Í áskilnaði og fyrirvara um að byggingarfulltrúi staðfesti að húsið uppfylli skilyrði laga og reglugerða til að vera samþykkt sem íbúðarhúsnæði er gert ráð fyrir því að byggingarfulltrúi staðreyni þetta þegar eftir því er óskað og geti eftir því sem þörf er á kallað eftir teikningum.

Áréttað skal að ekki liggur nú fyrir hvort eigendum Þúfukots 4, Nýjakots sé unnt eða verði unnt verði að uppfylla þau skilyrði sem sett voru fyrir því að breytt skráning landnotkunar geti náð fram að ganga.

Því er sérstaklega mótmælt sem röngu að hin kærða ákvörðun feli í sér breytingu á aðalskipulagi enda hefur land Þúfukots 4, Nýjakots frá upphafi verið skilgreint sem landbúnaðarland og hinni kærðu ákvörðun var ekki ætlað að breyta því.

1.3 Annmarki á umsókn

Það er rétt sem fram kemur í kæru að sá annmarki var í öndverðu á erindi um breytta að skráningu að hún stafaði einungis frá öðrum af tveimur eigendum Þúfukots 4, Nýjakots.

Af hálfu sveitarfélagsins er litið svo á að úr þeim annmarka hafi verið bætt með bréfi Ólafs Kristinssonar lögmanns dags. 27. ágúst 2019 þar sem fram kom að hann kæmi fram fyrir hönd beggja eigenda og nægjanlega liggi fyrir að báðir eigendur standi að baki beiðni um breytta skráningu landnotkunar.

2. Hin kærða ákvörðun fer gegn aðalskipulagi Kjósarhrepps.

Af hálfu kæranda er því haldið fram að hin kærða ákvörðun fari gegn gildandi aðalskipulagi Kjósarhrepps og haldið fram að „bersýnilegt" sé að lóðin uppfylli ekki skilyrði til þess að vera skilgreind

íbúðarhúsalóð samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Þessu til stuðnings er einkum vísað til þess að lóðin sé minni en 0,5 hektarar og hún uppfylli ekki fjarlægðarmörk við alifuglabúið að Felli.

Af hálfu sveitarfélagsins er þessu mótmælt og áréttað aðalskipulagið útilokar ekki að unnt sé að samþykkja íbúðarhúsalóðir sem er minni en 0,5 hektarar þó „að jafnaði" skuli þær ekki vera minni.

Þá er því mótmælt að umfjöllun aðalskipulagsins um fjarlægðarmörk geri að verkum óheimilt sé að samþykkja Púfukot 4, Nýjakot sem íbúðarhúsalóð og húsnæðið sem íbúðarhúsnæði vegna nálægðar við alifuglabúið að Felli. Í fyrsta lagi telur sveitarfélagið að fjarlægð milli lóðarinnar og alifuglabúsins sé innan þeirra marka sem heimil eru nú og í öðru lagi hafi enga þýðingu í þessu sambandi hvort lóð er íbúðarhúsa- eða sumarbústarlóð þar sem sömu reglur gilda um fjarlægðarmörk allra mannabústaða svo sem áður er rakið.

Kærandi vísar sérstaklega til þess að í greinargerð með endurskoðun aðalskipulags sé gengið út frá því að ný íbúðarhverfi verði ekki skipulögð á góðum landbúnaðarsvæðum. Um þetta er að segja að beiðni um breytta landnotkun Púfukots 4, Nýjakots lýtur ekki að skipulagningu eða uppbyggingu nýs íbúðahverfis heldur úrlausn einstaks tilviks.

3. *Hin kærða ákvörðun var tekin án kynningar og samráðs við landeiganda.*

Af hálfu kæranda er haldið fram að hann hafi mátt hafa réttmætar væntingar á grundvelli gildandi aðalskipulags og þess að beiðni um breytta landnotkun Púfukots 4, Nýjakots hafði verið hafnað í gildistíð eldra að ekki yrðu gerðar breytingar á landnotkun án breytinga á aðalskipulagi Kjósarhrepps.

Sveitarfélagið vísar til þess sem áður hefur komið fram að hin kærða ákvörðun feli ekki í sér og hafi ekki verið ætlað að fela í sér breytingar á aðalskipulagi og að það hafi verið innan heimilda sveitarfélagsins að taka hina kærðu ákvörðun með þeim hætti sem gert var. Þá skal jafnframt áréttað að ekki er unnt að líta svo á að kærandi sé eigandi grunneignarréttar landspildunnar Púfukots 4, Nýjakots og verði að meta stöðu hans gagnvart eigendum þeirrar eignar á þeim grunni. Þannig verði ekki séð að grundvöllur sé fyrir því að leita hafi þurft sérstaks samþykkis kæranda fyrir breyttum landnotum á Púfukoti 4, Nýjakoti. Þá verður ekki séð að kærandi hafi getað haft réttmætar væntingar um að landnotkun landspildunnar yrði óbreytt til framtíðar. Af fyrirliggjandi gögnum má glögglega ráða að kærandi kom á framfæri sjónarmiðum sínum varðandi beiðni eigenda Púfukots 4, Nýjakots áður en hin kærða ákvörðun var tekin. Um skyldu til frekari kynningar eða aðkomu kæranda vísar sveitarfélagið til þess að ekki sé um breytingu á skipulagi að ræða og því eigi ekki við þau ákvæði skipulagslaga sem kærandi vísar til.

4. *Þjónustukvaðir.*

Af hálfu kæranda er haldið fram að ekki liggi fyrir hver áform eigenda Púfukots 4, Nýjakots eru varðandi notkun lóðarinnar eða frekari skilmála.

Um þetta er að segja að í athugasemdum lögmanns eigendanna í bréfi dags. 27. ágúst 2019 segir:

„Umbjóðendur mínir hafa þau einu áform að nýta íbúðarhúsnæðið Púfukot 4, Nýjakot með sama hætti eins og þeir hafa ávallt gert, þ.e.a.s. til búsetu fyrir sig og fjölskyldu. Enginn önnur áform eru uppi um önnur notkun á þessum tíma."

Í kæru er byggt á því að þýðingu hafi um lögmæti hinnar kærðu ákvörðunar að ekki liggi fyrir hvaðan eigendur Púfukots 4, Nýjakots eigi að fá neysluvatn fyrir frístundahús og íbúðarhús til heilsárbúsetu.

Sveitarfélagið bendir á að þegar Púfukot 4, Nýjakot var skipt út úr Púfukoti og hús reist á landspildunni hafi verið gengið frá aðgangi að neysluvatni úr landi Púfukots og neysluvatnslögnum og sú staða hafi verið kæranda verið kunn eða mátt vera kunn þegar hann eignaðist Púfukot. Þá er ágreiningur kæranda og eigenda Púfukots 4, Nýjakots um aðgang að neysluvatni að meginstefnu einkaréttarlegs eðlis sbr. vatnalög nr. 15/1923 sbr. sérstaklega 31. gr. Sveitarfélagið fær ekki séð að úrslitaþýðingu hafi um þann ágreining hvort búseta og notkun á húsinu sé reist á skráningu sem sumarbústaður eða íbúðarhús.

Sama á við um hitaveitu, fasteignin Púfukot 4, Nýjakot er tengd við Kjósarveitur, hitaveitu og var það þegar kærandi eignaðist Púfukot og einnig um vegtengingu landspildunnar við þjóðveg sem er þegar fyrir hendi og var þegar kærandi eignaðist Púfukot.

Fyrir liggur að kærandi er af ýmsum ástæðum mótfallinn því að eigendum Púfukots 4, Nýjakots sé veitt heimild til að breyta skráningu á landnotkun spildunnar og hefur komið sínum sjónarmiðum á framfæri þar að lútandi. Af hálfu kæranda er haldið fram að hin kærða ákvörðun hafi bæði veruleg og íþyngjandi á hann og að sveitarstjórn hafi borið að taka tillit til hagsmuna hans en það hafi ekki verið gert.

Eins og atvikum er hér háttað getur sveitarfélagið ekki fallist á að ákvörðun um samþykkja að breyta skráðri landnotkun á Púfukoti 4, Nýjakoti með þeim hætti sem um ræðir geti talist hafa veruleg og íþyngjandi áhrif á réttarstöðu kæranda. Sú mögulega skerðing sem gæti falist í hinni kærðu ákvörðun komi hún til framkvæmda sé innan þeirra marka sem fasteignaeigendur verða þola í nábýli. Þá hafi það ekki með beina réttarstöðu kæranda að gera hvort og þá hvernig þjónustukvaðir sveitarfélagsins kunna að breytast gangi breytt skráning lands og húss að Púfukoti 4, Nýjakots eftir.

4. **Áskilnaður.**

Sveitarfélagið áskilur sér rétt til að koma að frekari sjónarmiðum og gögnum við meðferð málsins fyrir úrskurðarnefndinni.

Virðingafyllst,
f.h. Kjósarhrepps,

_____
Kristinn Bjarnason hrl.

Meðfylgjandi gögn:

1. Púfukot 4, Nýjakot - veðbandayfirlit og útprentun úr Fasteignaskrá.
2. Púfukot 1, Lyngholt – veðbandayfirlit og útprentun úr Fasteignaskrá.
3. Púfukot 2, Hálsakot – veðbandayfirlit og útprentun úr Fasteignaskrá.
4. Púfukot 3 – veðbandayfirlit og útprentun úr Fasteignaskrá.

fsm 1

CREDITINFO

VEÐBANDAYFIRLIT

Þúfukot 4 Nýjakot , Kjósarhreppur

Skýrsla sótt: 11.02.2020 19:48

Fastanúmer	Lýsing	Byggingarstig
F2310159	Sumarbústaður 01-0101	-

Eigendur

Skjalnúmer	Eigendur	Eignarhluti	Eignar- heimild	Útgefið	Móttekið
411-U-001969/2009	Signý Höskuldsdóttir / 101084-2489	50,0000%	Afsal	05.03.2009	06.03.2009
411-U-001969/2009	Dagný Ásgeirsdóttir / 250471-5999	50,0000%	Afsal	05.03.2009	06.03.2009

Samkvæmt þinglýsingabókum hvíla engar þinglýstar veðskuldir né önnur eignarbönd á ofangreindri eign

Frumheimild

Skjalnúmer	Skjaltegund	Útgefið	Móttekið	Athugasemd
411-S-013554/2007	Stofnskjal lóðar	25.10.2007	26.10.2007	

Efnisatriði

Skjalnúmer	Skjaltegund	Lýsing
411-T-002156/2005	Afsal	Afsal á jörðinni Þúfukot ásamt 25 ha. landi úr Þúfu.

Önnur þinglýst skjöl

Skjalnúmer	Skjaltegund	Útgefið	Móttekið
411-R-005825/2007	Veðleyfi	29.06.2007	02.07.2007
411-R-011038/2004	Veðleyfi	29.11.2004	02.12.2004

Óheimilt er að veita óviðkomandi aðila upplýsingar úr Landskrá fasteigna eða afhenda slíkum aðilum útprentuð veðbandayfirlit. Viðskiptavinum Creditinfo ber að takmarka aðgang að kerfinu við starfsmenn síns fyrirtækis. Skal hver starfsmaður hafa eigin aðgangsauðkenni og er þeim óheimilt að afhenda öðrum aðgangsauðkenni sín eða kynna með öðrum hætti aðgangsheimildir sínar.

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Skv. 11. gr. reglugerðar nr. 405/2008 um þinglýsingar. Upplýsingar þessar eru sóttar til Þjóðskrár Íslands með tengingu við Fasteignaskrá.
Ath. Prentun á veðbandayfirliti kemur ekki í stað vottorðs þinglýsingarstjóra, sbr. 12. gr. reglugerðar um þinglýsingar nr. 405/2008.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum:**N, 529740944 D, 2020-02-11 19:48:54**

CREDITINFO

LANDUPPLÝSINGAR

Landupplýsingar

Þúfukot 4 Nýjakot , Kjósarhreppur

Notkun:	Sumarbústaðaland	Eignir á lóð:	Þúfukot 4 Nýjakot
Landnúmer:	L213977	Greinitala:	1606 02 00098030
Stærð:	4037,0 m²	Heildarlóðarmat:	2.030.000

Eigendur

Kennitala	Eigandi	Eignarhluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
250471-5999	Dagný Ásgeirsdóttir	50,0000%	05.03.2009	05.03.2009
101084-2489	Signý Höskuldsdóttir	50,0000%	05.03.2009	05.03.2009

Óheimilt er að veita óviðkomandi aðila upplýsingar úr Landskrá fasteigna eða afhenda slíkum aðilum útprentuð veðbandayfirlit. Viðskiptavinum Creditinfo ber að takmarka aðgang að kerfinu við starfsmenn sína fyrirtækis. Skal hver starfsmaður hafa eigin aðgangsauðkenni og er þeim óheimilt að afhenda öðrum aðgangsauðkenni sín eða kynna með öðrum hætti aðgangsheimildir sínar.

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Skv. 11. gr. reglugerðar nr. 405/2008 um þinglýsingar. Upplýsingar þessar eru sóttar til Þjóðskrár Íslands með tengingu við Fasteignaskrá.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum:**N. 529707729 D. 2020-02-10 11:25:22**

CREDITINFO

FASTEIGNAMATSUPPLÝSINGAR

Þúfukot 4 Nýjakot , Kjósarhreppur

FASTANÚMER F2310159

Fastanúmer	F2310159	Landnúmer	L213977	Notkun	Sumarbústaður
Greinitala	1606 02	Tryggingafélag	SA - Sjóvá-Almennar hf	Flatarmál	102,1 m²
Fasteignamat	32.800.000	Brunabótamat	28.700.000	Lóðarmat	2.030.000
Endurstofnverð	31.861.000	Húsmat	30.770.000	Byggingarefni	Timbur
Lýsing	Sumarbústaður	Fasteignamat næsta árs	0		

Eigendur samkvæmt gjaldendaskrá Þjóðskrár Íslands

Eigandi	Kennitala	Eignarhluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
Signý Höskuldsdóttir	101084-2489	50,0000%	05.03.2009	05.03.2009
Dagný Ásgeirsdóttir	250471-5999	50,0000%	05.03.2009	05.03.2009

Sérmetnar einingar

Auðkenni	F2310159	Flatarmál	102,1 m²
Merking	01-0101	Mstig	8
Herbergi	4	Fasteignamat	32.800.000
Lýsing	Sumarbústaður	Brunabótamat	28.700.000
Byggingarár	2007	Endurstofnverð	31.861.000
Bstig	4		

Skýringar

Bstig - Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Mstig - Matsstig (forsenda mats, metið byggingarstig)

Skv. 11. gr. reglugerðar nr. 405/2008 um þinglýsingar. Upplýsingar þessar eru sóttar til Þjóðskrár Íslands með tengingu við Fasteignaskrá.

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum:**N. 529740947 D. 2020-02-11 19:49:16**

CREDITINFO

fsk m 2

VEÐBANDAYFIRLIT

Hálsakot , Kjósarhreppur

Skýrsla sótt: 10.02.2020 11:32

Fastanúmer	Lýsing	Byggingarstig
F2313056	Einbýli 01-0101	-

Eigendur

Skjalnúmer	Eigendur	Eignarhluti	Eignar- heimild	Útgefið	Móttekið
441-B-000985/2019	Gunnar Auðunn Gíslason / 260257-4989	100,0000%	Afsal	31.12.2018	30.01.2019

Veðbönd

Vr. / Veðhafi	Upphæð / Mynt	Vísitala	Útgefið	Móttekið	Skjal
(1) Gamli Byr	14.000.000 ISK	290.40	02.05.2008	05.05.2008	411-U-003523/2008 Veðsk.bréf með vöxtum

Frumheimild

Skjalnúmer	Skjaltegund	Útgefið	Móttekið	Athugasemd
411-U-001090/2008	Lóðarleigusamningur	03.12.2007	06.02.2008	
411-S-013554/2007	Stofnskjal lóðar	25.10.2007	26.10.2007	

Skilmálabreyting

Skjalnúmer	Skjaltegund	Útgefið	Móttekið	Efnisatriði
441-B-006004/2017	Veðsk.bréf með vöxtum	10.05.2017	11.05.2017	411-U-003523/2008

Kvaðir

Skjalnúmer	Kvaðir	Lýsing
411-U-001090/2008	Lóðarleigusamningur	Stærð lóðar 3.250 fm lóðarleigusamningur til 50 ára frá 01.01.2008,kvaðir um lagnir,opin svæði,akveg og fl:sjá skjal.

Efnisatriði

Skjalnúmer	Skjaltegund	Lýsing
411-T-002156/2005	Afsal	Afsal á jörðinni Þúfukot ásamt 25 ha. landi úr Þúfu.

Önnur þinglýst skjöl

Skjalnúmer	Skjaltegund	Útgefið	Móttekið
411-R-005825/2007	Veðleyfi	29.06.2007	02.07.2007
411-R-011038/2004	Veðleyfi	29.11.2004	02.12.2004

Óheimilt er að veita óviðkomandi aðila upplýsingar úr Landskrá fasteigna eða afhenda slíkum aðilum útprentuð veðbandayfirlit. Viðskiptavinum Creditinfo ber að takmarka aðgang að kerfinu við starfsmenn síns fyrirtækis. Skal hver starfsmaður hafa eigin aðgangsauðkenni og er þeim óheimilt að afhenda öðrum aðgangsauðkenni sín eða kynna með öðrum hætti aðgangsheimildir sínar.

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Skv. 11. gr. reglugerðar nr. 405/2008 um þinglýsingar. Upplýsingar þessar eru sóttar til Þjóðskrár Íslands með tengingu við Fasteignaskrá.
Ath. Prentun á veðbandayfirliti kemur ekki í stað vottorðs þinglýsingarstjóra, sbr. 12. gr. reglugerðar um þinglýsingar nr. 405/2008.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum:**N. 529707976 D. 2020-02-10 11:32:06**

CREDITINFO

LANDUPPLÝSINGAR

Landupplýsingar

Hálsakot , Kjósarhreppur

Notkun:	Íbúðarhúsalóð	Eignir á lóð:	Hálsakot
Landnúmer:	L213972	Greinitala:	1606 02 00098O21
Stærð:	3250,0 m²	Heildarlóðarmat:	3.690.000

Eigendur

Kennitala	Eigandi	Eignarhluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
040848-7469	Höskuldur Pétur Jónsson	100,0000%	17.10.2007	17.10.2007

Óheimilt er að veita óviðkomandi aðila upplýsingar úr Landskrá fasteigna eða afhenda slíkum aðilum útprentuð veðbandayfirlit. Viðskiptavinum Creditinfo ber að takmarka aðgang að kerfinu við starfsmenn síns fyrirtækis. Skal hver starfsmaður hafa eigin aðgangsauðkenni og er þeim óheimilt að afhenda öðrum aðgangsauðkenni sín eða kynna með öðrum hætti aðgangsheimildir sínar.

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Skv. 11. gr. reglugerðar nr. 405/2008 um þinglýsingar. Upplýsingar þessar eru sóttar til Þjóðskrár Íslands með tengingu við Fasteignaskrá.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum:**N. 529706894 D. 2020-02-10 11:07:26**

CREDITINFO

FASTEIGNAMATSUPPLÝSINGAR

Hálsakot , Kjósarhreppur

FASTANÚMER F2313056

Fastanúmer	F2313056	Landnúmer	L213972	Notkun	Einbýlishús
Greinitala	1606 02	Tryggingafélag	VÖR - Vörður Íslandstr.	Flatarmál	99,6 m²
Fasteignamat	28.800.000	Brunabótamat	35.450.000	Lóðarmat	3.690.000
Endurstofnverð	35.302.000	Húsmat	25.110.000	Byggingarefni	Timbur
Lýsing	Einbýlishús	Fasteignamat næsta árs	0		

Eigendur samkvæmt gjaldendaskrá Þjóðskrár Íslands

Eigandi	Kennitala	Eignarhluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
Gunnar Auðunn Gíslason	260257-4989	100,0000%	31.12.2018	02.07.2018

Sérmetnar einingar

Auðkenni	F2313056	Flatarmál	99,6 m²
Merking	01-0101	Mstig	7
Herbergi	4	Fasteignamat	28.800.000
Lýsing	Einbýli	Brunabótamat	35.450.000
Byggingarár	2008	Endurstofnverð	35.302.000
Bstig	7		

Skýringar

Bstig - Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Mstig - Matsstig (forsenda mats, metið byggingarstig)

Skv. 11. gr. reglugerðar nr. 405/2008 um þinglýsingar. Upplýsingar þessar eru sóttar til Þjóðskrár Íslands með tengingu við Fasteignaskrá.

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum:**N. 529708011 D. 2020-02-10 11:33:25**

CREDITINFO

Fsk. nr. 3

VEÐBANDAYFIRLIT

Lyngholt , Kjósarhreppur

Skýrsla sótt: 10.02.2020 11:35

Fastanúmer	Lýsing	Byggingarstig
F2318524	Einbýli 01-0101	-
F2318524	Bílskúr 01-0102	-

Eigendur

Skjalnúmer	Eigendur	Eignarhluti	Eignar- heimild	Útgefið	Móttekið
441-A-011957/2019	Níels Steinar Jónsson / 110358-2969	100,0000%	Afsal	13.09.2019	27.09.2019

Samkvæmt þinglýsingabókum hvíla engar þinglýstar veðskuldir né önnur eignarbönd á ofangreindri eign

Frumheimild

Skjalnúmer	Skjaltegund	Útgefið	Móttekið	Athugasemd
411-S-013554/2007	Stofnskjal lóðar	25.10.2007	26.10.2007	

Önnur þinglýst skjöl

Skjalnúmer	Skjaltegund	Útgefið	Móttekið
411-S-009808/2010	Yfirlýsing	30.09.2010	04.10.2010

Óheimilt er að veita óviðkomandi aðila upplýsingar úr Landskrá fasteigna eða afhenda slíkum aðilum útprentuð veðbandayfirlit. Viðskiptavinum Creditinfo ber að takmarka aðgang að kerfinu við starfsmenn síns fyrirtækis. Skal hver starfsmaður hafa eigin aðgangsauðkenni og er þeim óheimilt að afhenda öðrum aðgangsauðkenni sín eða kynna með öðrum hætti aðgangsheimildir sínar.

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Skv. 11. gr. reglugerðar nr. 405/2008 um þinglýsingar. Upplýsingar þessar eru sóttar til Þjóðskrár Íslands með tengingu við Fasteignaskrá.
Ath. Prentun á veðbandayfirliti kemur ekki í stað vottorðs þinglýsingarstjóra, sbr. 12. gr. reglugerðar um þinglýsingar nr. 405/2008.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum:**N. 529708067 D. 2020-02-10 11:35:10**

CREDITINFO

LANDUPPLÝSINGAR

Landupplýsingar

Lyngholt , Kjósarhreppur

Notkun:	Íbúðarhúsalóð	Eignir á lóð:	Lyngholt
Landnúmer:	L213971	Greinitala:	1606 02 00098020
Stærð:	4037,0 m²	Heildarlóðarmat:	4.310.000

Eigendur

Kennitala	Eigandi	Eignarhluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
110358-2969	Níels Steinar Jónsson	100,0000%	05.11.2007	01.01.1970

Óheimilt er að veita óviðkomandi aðila upplýsingar úr Landskrá fasteigna eða afhenda slíkum aðilum útprentuð veðbandayfirlit. Viðskiptavinum Creditinfo ber að takmarka aðgang að kerfinu við starfsmenn síns fyrirtækis. Skal hver starfsmaður hafa eigin aðgangsauðkenni og er þeim óheimilt að afhenda öðrum aðgangsauðkenni sín eða kynna með öðrum hætti aðgangsheimildir sínar.

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Skv. 11. gr. reglugerðar nr. 405/2008 um þinglýsingar. Upplýsingar þessar eru sóttar til Þjóðskrár Íslands með tengingu við Fasteignaskrá.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum:**N. 529706860 D. 2020-02-10 11:06:33**

CREDITINFO

FASTEIGNAMATSUPPLÝSINGAR

Lyngholt , Kjósarhreppur

FASTANÚMER F2318524

Fastanúmer	F2318524	Landnúmer	L213971	Notkun	Einbýlishús
Greinitala	1606 02	Tryggingafélag	TM - Tryggingamiðst. hf	Flatarmál	128,9 m²
Fasteignamat	34.000.000	Brunabótamat	48.030.000	Lóðarmat	4.310.000
Endurstofnverð	46.844.000	Húsmat	29.690.000	Byggingarefni	Timbur
Lýsing	Einbýlishús	Fasteignamat næsta árs	0		

Eigendur samkvæmt gjaldendaskrá Þjóðskrár Íslands

Eigandi	Kennitala	Eignarhluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
Níels Steinar Jónsson	110358-2969	100,0000%	12.02.2009	01.01.1970

Sérmetnar einingar

Auðkenni	F2318524	Flatarmál	103,6 m²
Merking	01-0101	Mstig	7
Herbergi	3	Fasteignamat	34.000.000
Lýsing	Einbýli	Brunabótamat	40.450.000
Byggingarár	2010	Endurstofnverð	39.731.000
Bstig	7		

Auðkenni	F2318526	Flatarmál	25,3 m²
Merking	01-0102	Mstig	7
Herbergi	1	Fasteignamat	0
Lýsing	Bílskúr	Brunabótamat	7.580.000
Byggingarár	2010	Endurstofnverð	7.113.000
Bstig	7		

Skýringar

Bstig - Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Mstig - Matsstig (forsenda mats, metið byggingarstig)

Skv. 11. gr. reglugerðar nr. 405/2008 um þinglýsingar. Upplýsingar þessar eru sóttar til Þjóðskrár Íslands með tengingu við Fasteignaskrá.

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum:**N. 529708091 D. 2020-02-10 11:35:51**

CREDITINFO

Fsk. nr. 4

VEÐBANDAYFIRLIT

Þúfukot 3 Brekkukot , Kjósarhreppur

Skýrsla sótt: 10.02.2020 11:29

Fastanúmer	Lýsing	Byggingarstig
F2332005	Sumarbústaðaland 01	-

Eigendur

Skjalnúmer	Eigendur	Eignarhluti	Eignar- heimild	Útgefið	Móttekið
441-C-004945/2019	DAP ehf / 500310-0490	100,0000%	Nauðungarsölu afsal	01.04.2019	05.04.2019
441-C-005696/2019	DAP ehf / 500310-0490	-	Afsal	15.04.2019	24.04.2019

Samkvæmt þinglýsingabókum hvíla engar þinglýstar veðskuldir né önnur eignarbönd á ofangreindri eign

Frumheimild

Skjalnúmer	Skjaltegund	Útgefið	Móttekið	Athugasemd
411-S-013554/2007	Stofnskjal lóðar	25.10.2007	26.10.2007	

Efnisatriði

Skjalnúmer	Skjaltegund	Lýsing
411-U-005122/2009	Yfirlýsing	Samkomulag þingl. eigenda um breytingu á legu vegar, frá því sem nú er í upprunalegt vegastæði, sem enn er til staðar. Sjá uppdrátt í skönnuðu skjali.

Önnur þinglýst skjöl

Skjalnúmer	Skjaltegund	Útgefið	Móttekið
411-U-005122/2009	Yfirlýsing	25.08.2008	09.06.2009

Dagbókarfærslur

Skjal	Útgefið	Móttekið	Móttakandi	Útgefandi
411-S-013554/2007 Stofnskjal lóðar	25.10.2007	26.10.2007	Höskuldur Pétur Jónsson 040848-7469	- -

Óheimilt er að veita óviðkomandi aðila upplýsingar úr Landskrá fasteigna eða afhenda slíkum aðilum útprentuð veðbandayfirlit. Viðskiptavinum Creditinfo ber að takmarka aðgang að kerfinu við starfsmenn síns fyrirtækis. Skal hver starfsmaður hafa eigin aðgangsauðkenni og er þeim óheimilt að afhenda öðrum aðgangsauðkenni sín eða kynna með öðrum hætti aðgangsheimildir sínar.

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Skv. 11. gr. reglugerðar nr. 405/2008 um þinglýsingar. Upplýsingar þessar eru sóttar til Þjóðskrár Íslands með tengingu við Fasteignaskrá.
Ath. Prentun á veðbandayfirliti kemur ekki í stað vottorðs þinglýsingarstjóra, sbr. 12. gr. reglugerðar um þinglýsingar nr. 405/2008.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum:**N. 529707880 D. 2020-02-10 11:29:28**

CREDITINFO

LANDUPPLÝSINGAR

Landupplýsingar

Þúfukot 3 Brekkukot , Kjósarhreppur

Notkun:	Sumarbústaðaland	Eignir á lóð:	Þúfukot 3 Brekkukot
Landnúmer:	L213973	Greinitala:	1606 02 00098022
Stærð:	5200,0 m²	Heildarlóðarmat:	1.940.000

Eigendur

Kennitala	Eigandi	Eignarhluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
480509-1370	*Leynislækur ehf	100,0000%	10.05.2009	10.05.2009

Óheimilt er að veita óviðkomandi aðila upplýsingar úr Landskrá fasteigna eða afhenda slíkum aðilum útprentuð veðbandayfirlit. Viðskiptavinum Creditinfo ber að takmarka aðgang að kerfinu við starfsmenn síns fyrirtækis. Skal hver starfsmaður hafa eigin aðgangsauðkenni og er þeim óheimilt að afhenda öðrum aðgangsauðkenni sín eða kynna með öðrum hætti aðgangsheimildir sínar.

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Skv. 11. gr. reglugerðar nr. 405/2008 um þinglýsingar. Upplýsingar þessar eru sóttar til Þjóðskrár Íslands með tengingu við Fasteignaskrá.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum:**N. 529706913 D. 2020-02-10 11:08:08**