

# MINNISBLAÐ

**Verkbeiðandi:** Kjósarhreppur  
**Höfundur:** Kristinn Bjarnason hrl.  
**Efni:** Birkihlíð 1, lóð úr landi Þúfukots.  
**Dagsetning:** 30. október 2019

---

## I. Umfjöllunarefni

Verkbeiðandi hefur falið mér að fara yfir lagaleg atriði sem koma til skoðunar vegna erindis Gunnars Inga Jóhannssonar lögmanns fyrir hönd dap ehf. dags. 31. maí 2019 þar sem farið er fram á að lóðablað fyrir lóðina Birkihlíð 1, landnúmer 218849, merkt LB07 á ódags. uppdrætti frá VBS verkfræðistofu verði fellt úr gildi.

Erindi þetta er á dagskrá fundar skipulags- og byggingarnefndar Kjósarhrepps sem haldinn verður 31. október 2019.

## II. Málsatvik í hnotskurn

Eins og mál þetta liggur fyrir er rétt að rekja hér í meginatriðum aðdraganda og undanfara þess að umrætt erindi barst Kjósarhreppi.

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.

Samkvæmt upplýsingum fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands var lóðin Birkihlíð 1, landnúmer 218849 og fastanúmer 2332006 stofnuð úr landi Þúfukots sem sérgreind íbúðarhúsalóð árið 2009.

Áðurgreindur Höskuldur Pétur afsalaði Þúfukoti ásamt öllu því er fylgdi og fylgja bar, til Leynislæks ehf., kt. 480509-1370, með afsali 10. maí 2009. Af gögnum verður ekki annað ráðið en í þeim hafi fylgt eignaréttur að umræddri lóð, Birkihlíð 1.

Fasteignin Birkihlíð 1 var seld nauðungarsölu 4. nóvember 2015 og var Leynislækur ehf. gerðarþoli sem þinglýstur eigandi fasteignarinnar. Hæstbjóðandi og kaupandi eignarinnar á uppboðinu var Birkir Már Benediktsson og var afsal til hans vegna nauðungarsölu gefið út þann 8. febrúar 2016 og þinglýst þann 15. febrúar.

Ekki eru nein gögn til um að Leynislækur ehf. hafi sem leigusali gert lóðarleigusamning við þriðja aðila um tilgreinda lóð.

Landsbankinn hf. seldi og afsalaði dap ehf., kt. 500310-0490 jörðinni Þúfukot, Kjósarhreppi, 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 móttækið til þinglýsingar þann 14. nóvember 2018 og innfært í þinglýsingabækur sem eignarheimild þann 29. nóvember.

Ágreiningslaust er að fasteignin Birkihlíð 1 var ekki meðal þess sem dap ehf. eignaðist með framangreindum afsalsgjörningi við Landsbankann hf. og þar með að Birkir Már Benediktsson er eigandi fullkomins eignarréttar þeirrar landspildu sem ber heitið Birkihlíð 1, Kjósarhreppi ásamt öllum gögnum og gæðum.

### III.

#### Afgreiðsla skipulags- og byggingarnefndar – sjónarmið

Af hálfu dap ehf. er því haldið fram lóðin Birkihlíð 1 hafi verið stofnuð á grundvelli ófullgerðs lóðablaðs og að lóðablaðið beri með sér hnitasetningu sem ekki hafi hlotið samþykki eiganda aðliggjandi jarðar. Þá er því haldið fram að lóðablaðið hafi verði unnið úr drögum að deiliskipulagi sem aldrei hafi hlotið samþykki og að í fasteignaskrá finnist ekki annað heimildarbréf fyrir stofnun lóðarinnar en að núverandi eigandi hafi eignast lóðina með nauðungarsöluafsali. Ekki sé fyrir hendi stofnskjal lóðar í samræmi við 14. gr. laga nr. 6/2001 sbr. lög nr. 83/2008. Þá er vísað til landskiptagerðar „fyrir Þúfukot sbr. þinglýst skjal nr. 9826/1986, en engin staðfesting liggur fyrir á þeirri breytingu að stofna sérstaka lóð á grundvelli ódagsetts lóðablaðs sem var í vinnslu“. Af hálfu dap ehf. var sérstaklega óskað upplýsingum um það hvort landbúnaðarráðuneytið hefði staðfest landskiptin á grundvelli 13. og 14. gr. jarðalaga nr. 81/2004.

Fyrir liggur að fasteignin Birkihlíð 1 hefur fengið skráningu sem sérgreind í fasteignaskrá og þinglýsingarbókum. Fyrir liggur lóðablað þar sem lóðin er hnitsett og fór sú hnitsetning fram meðan Þúfukot og Birkihlíð 1 voru í eigu sama aðila. Sjónarmið um að hnitsetningin hafi ekki hlotið samþykki eiganda Þúfukots eru því haldlaus. Það hefur enga þýðingu við mat á gildi lóðablaðsins hvort verkfræðistofa sú er skjalið vann hafi ritað á það „í vinnslu“ enda er það ekki verkfræðistofan sem byggði á skjalinu við stofnun lóðarinnar heldur þáverandi eigandi jarðarinnar Þúfukots og „stofnandi“ lóðarinnar Birkihlíðar 1.

Það hvort lóðablaðið er unnið upp úr deiliskipulagstillögu eður ei hefur enga þýðingu við mat á gildi þess og engu breytir heldur hvort stofnskjal lóðarinnar finnist meðal þinglýstra skjala enda liggur fyrir að lóðin var stofnuð og skráð sem sérgreind fasteign bæði í fasteignaskrá og þinglýsingabókum. Þá liggur fyrir að þau eignarréttindi, sem afmörkuð voru með þeim hætti sem um ræðir, voru seld nauðungarsölu árið 2015.

Ekki verður séð að landskiptagerð Þúfu og Þúfukots um óskipt sameignarland jarðarinnar frá 1986 hafi nokkra þýðingu um mál er lúta að stofnun lóðarinnar Birkihlíðar 1 úr landi Þúfukots árið 2009. Þess skal þó getið að landbúnaðarráðuneytið staðfesti umrædd landskipti og er sú staðfesting var gerð með bréfi dags. 7.nóvember 1985 sem er meðal þinglýstra skjala.

Eins og áður greinir er Birkir Már Benediktsson þinglýstur eigandi fasteignarinnar Birkihlíð 1 í Kjósarhreppi eftir að hafa eignast hana með nauðungarsöluafsali um tveimur árum áður en dap ehf. eignaðist fasteignina Þórukot. Eignarréttur hans á umræddri landspildu er stjórnarskrárvarinn og verður ekki af honum tekinn nema almenningsþörf krefji og þá með eignarnámi gegn greiðslu fullra bóta.

Erindi dap ehf. lýtur að því að Kjósarhreppur taki stjórnvaldsákvörðun um að ógilda „lóðablað“ umræddrar fasteignar.

Það er Þjóðskrá Íslands sem fer með yfirstjórn fasteignaskráningar samkvæmt lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Þó umsókn um stofnun og skráningu fasteignar sé lögð inn hjá því

sveitarfélagi þar sem viðkomandi eign er staðsett er það samt sem áður Þjóðskrá Íslands sem tekur stjórnvaldsákvörðun um skráninguna og þar af leiðandi hvort uppfyllt sé skilyrði fyrir henni. Lóðablað fyrir Birkihlíð 1 var lagt fram af þáverandi eiganda Þórukots og var meðal þeirra gagna sem byggt var á við skráningu fasteignarinnar Birkihlíð 1.

Að mati mínu er ljóst að það liggur utan valdssviðs Kjósarhrepps að taka stjórnvaldsákvörðun varðandi réttmæti umræddrar skráningar lóðarinnar Birkihlíðar í fasteignaskrá og í þinglýsingarbókum. Þá er það ekki á valdsviði sveitarfélagsins að ógilda „lóðablað“ sem stafar frá aðila sem hefur lagt inn umsókn um stofnun fasteignar til Þjóðskrár Íslands.

Með framangreindum rökum tel ég rétt að erindi dap ehf. verði vísað frá. Telji sveitarfélagið á hinn bóginn rétt að taka efnislega afstöðu til erindis tel ég að því beri að hafna á grundvelli þeirra sjónarmiða sem að framan greinir.