

Ár 2003, miðvikudaginn 26. mars, var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 17/2002 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 10. apríl 2002 kærir Arnþór Jónsson, kt. 200857-4969, þá ákvörðun Mosfellsbæjar að leggja fasteignaskatt samkvæmt b-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr.4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga á fasteign hans og Agnesar Kristjónsdóttur, kt. 190565-5139, að Álafossvegi 23, Mosfellsbæ (fastanúmer 222-9232).

Fyrir Yfirfasteignamatnefnd gerir kærandi þá kröfu að eignarhluti hans í fasteigninni að Álafossvegi 23 í Mosfellsbæ skuli skattlagður sem íbúðarhúsnæði skv. a-lið 3. gr. laga nr. 4/1995. Samkvæmt framlögðum álagningarseðli fasteignagjalda er eignarhlutinn tilgreindur sem matshluti 13-03-01.

Um málavexti og röksemdir kæranda segir m.a. í kærubréfi:

„Álafossvegur 23, matshluti 13, er afskaplega skýrt og augljóst hús. Meðfylgjandi því til staðfestingar er eignarskiptayfirlýsing sem lögð var fram á skrifstofu byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar árið 1997, sbr. fskj. F. Sá eignarskiptasamningur hefur enn ekki fengið neina afgreiðslu hjá byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar, þó svo að upplýsingar úr lýsingunni kunni að vera notaðar í samskiptum byggingarfulltrúa við FMR. Meðfylgjandi er einnig yfirlit um eignarhluta undirritaðs. Þar koma fram nákvæmar upplýsingar um eignarhluta viðkomandi, í húsinu og lóð – allt eðlilegar og haganlegar staðreyndir, sbr. fskj. G. Þar kemur m.a. fram að fasteignin hefur verið skoðuð 2. maí 2000 af matsmanni FMR nr. 348 og að eignin er skráð í skattflokki A.

Í þinglýstu afsali frá Sýslumanni í Reykjavík dags. 28. ágúst 2000, sbr. fskj. H, kemur fram fastanúmer eignarinnar en ekkert landnúmer og að matshlutinn er númer 13, hæðin er númer 3 og að afsalið sé fyrir íbúð.

Undirritaður er skráður með lögheimili að Álafossvegi 23 og býr þar ásamt konu sinni og börnum, sbr. fskj. H. Enginn vafi getur leikið á því að notkun fasteignar undirritaðs er íbúðarnotkun. Því hefur heldur aldrei verið mótmælt af byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar.

Aðeins leikur vafi á samþykktri notkun fasteignarinnar og heimildum byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar þar að lútandi.

Í svari byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar dags. 21. febrúar sl., sbr. fskj. A, kemur fram sú skoðun byggingarfulltrúa að álagningaflokkur fasteignar eigi að vera í samræmi við samþykktu uppdrætti en í svari byggingarfulltrúa dags. 26. mars sl., sbr. fskj. D og fskj. E kemur í ljós að sjálfur styðst hann ekki við neina samþykktu uppdrætti af umræddri fasteign þegar ákvörðun um álagningaflokk fasteignarinnar er tekin! Til að bæta gráu oná svart hefur byggingarfulltrúi Mosfellsbæjar í mörg ár neitað að taka við eignarskiptayfirlýsingu fyrir umrædda fasteign, sbr. fskj. F og hefur því bæði glatað öllum áður hugsanlega samþykktum uppdráttum af fasteigninni (nema fskj. E) og neitað að afgreiða nýja uppdrætti sem lagðir hafa við inn til afgreiðslu á skrifstofu byggingarfulltrúa, allar götur frá janúar 1997.

Þetta óvissuástand sem byggingarfulltrúi Mosfellsbæjar ber sannarlega sjálfur ábyrgð á er vafasamur grundvöllur til að nýta sem rökstuðning fyrir því að leggja megi fasteignaskatta á eign mína samkvæmt álagningaflokki er stangast á við augljósar staðreyndir um notkun mína á fasteigninni, skráningu hennar hjá FMR (sem byggingarfulltrúi telur ólöglega) staðfesta búsetu mína og fjölskyldu minnar í þjóðskrá með lögheimili að Álafossvegi 23, Mosfellsbæ, og þinglýst afsal fyrir íbúð hjá Sýslumanni í Reykjavík.

Notkun fasteignar/íbúðar undirritaðs er í fullu samræmi við gildandi deiliskipulag Álafoskvosarinnar. Um Álafossveg 23, þriðju hæð segir í greinargerð meðfylgjandi

deiliskipulaginu frá 10. des. 1997 í kafla 1. Skipulagsforsendur: “Á efri hæðum eru vinnustofur listamanna og á þriðju hæð er stúdíóíbúð eins þeirra.” Hér er átt við íbúð undirritaðs og stendur þessi fullyrðing í gildandi deiliskipulagi Álafoskvosarinnar um notkun fasteignarinnar sem óhagganleg staðfesting á réttmæti skráningar fasteignar minnar hjá FMR sem íbúð/vinnustofa í skattflokki A. Engar athugasemdir voru gerðar af hálfu byggingafulltrúa Mosfellsbæjar við skipulagsforsendur gildandi deiliskipulags Álafoskvosarinnar. Meðfylgjandi er afrit af greinargerð með deiliskipulagi Álafoskvosarinnar um skipulagsforsendur, sbr. fskj. J.

Hvergi í lögum um tekjustofna sveitarfélaga né heldur í gildandi reglugerð Félagmálaráðuneytis um fasteignaskatt er minnst á samþykktu uppdrátti sem ófrávíkjanlegan grundvallarþátt í álagningu fasteignaskatta. Þvert á móti virðist leikmanni að álagning eigi að fara eftir notkun eignarinnar og skattflokkur miðaður við þau staðfestu afnot sem eigandi hefur af fasteign sinni.”

Yfirfasteignamatnefnd óskaði með bréfi dags. 24. apríl 2002 eftir umsögn Mosfellsbæjar um framangreinda kæru. Umsögn af hálfu Mosfellsbæjar barst með bréfi Ásbjörns Þorvarðarsonar, byggingarfulltrúa dags. 16.05.2002. Í bréfinu segir:

„Í gildandi deiliskipulagi fyrir Álafoskvos er gert ráð fyrir allt að 6 íbúðum á svæðinu í heild en ekki er tekið fram hvar hver íbúð á að vera. Samþykkt íbúða er því háð ákvæðum í gildandi deiliskipulagi, ákvæðum skipulags- og byggingarlaga, byggingarreglugerðar og lögum um fjöleignarhús.

Álafossvegur 23 hefur frá upphafi verið skráður sem atvinnuhúsnæði. Þar sem bygginganefnd hefur ekki samþykkt heildaruppdrátti af Álafossvegi 23 og þar af leiðandi ekki samþykkt neinar íbúðir í húsinu hefur Mosfellsbær ekki tilkynnt Fasteignamati um breyttar stærðir eða notkun húsnæðisins. Samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga og byggingarreglugerðar er óheimilt að breyta notkun eða útliti mannvirkis án samþykkis byggingarnefndar og staðfestingar sveitarstjórnar.

Ekki hefur verið hægt að afgreiða eða samþykkja framlagða eignarskiptalýsingu fyrir Álafossveg 23 þar sem byggingarnefnd hefur ekki samþykkt uppdrátti sem eru í samræmi við hana. Samþykktir uppdráttir og skráningartafla sem eru í samræmi við gildandi deiliskipulag eru grundvöllur fyrir samþykkt eignarskiptayfirlýsingar.

Skráning á eignarhluta Arnþórs Jónssonar að Álafossvegi 23 sem vinnustofu og íbúð er alfarið á ábyrgð Fasteignamatsins og ekki samkvæmt tilkynningu frá Mosfellsbæ. Á fundi með Fmr. fyrir skömmu voru þessi mál rædd og þess óskað að fasteignin yrði skráð í samræmi við þau gögn sem byggingafulltrúi sendi á sínum tíma, en þessi gögn má sjá í málgögnum kæranda en þar er að finna afrit af bréfi byggingafulltrúa frá 26. mars 2002 þar sem vísað er í tilkynningu til Fmr. sem dagsett er 1. febrúar 1989. Breytingar frá tilkynningu 1989 og skráningu þar áður eru háðar samþykkt bygginganefndar á breyttum aðaluppdráttum og skráningartöflum og tilkynningu byggingafulltrúa til Fmr. en alls ekki gögnum sem einstakir eigendur fasteigna eða aðrir aðilar úti í bæ leggja fram og telja sig geta ákveðið hvað er samþykkt og hvað ekki.

Mosfellsbær mun því skrá notkun fasteigna og miða álagningu fasteignagjalda miðað við samþykktu uppdrátti og eða upphaflega skráða notkun, þar til byggingarnefnd hefur samþykkt breytingu þar á.

Það er eindregin afstaða Mosfellsbæjar að skráning og mat fasteigna verði eingöngu á grundvelli samþykktu uppdráttu og í framhaldi af því hefðbundinni og lögbundinni tilkynningu byggingafulltrúa til Fasteignamats ríkisins um notkun og stærð fasteignar.”

Umsögn Mosfellsbæjar var send kæranda til kynningar með bréfi, dags. 23. maí 2002, og honum gefinn kostur á að koma að athugasemdum. Athugasemdir bárust með bréfi kæranda dags. 3. júní 2002. Í bréfinu eru ítrekaðar kröfur og málsástæður

kæranda og gerð frekari grein fyrir atriðum sem varða skráningu eignarinnar hjá Fasteignamati ríkisins og samskiptum við Mosfellsbæ vegna eignarinnar.

Þann 22. nóvember 2002 barst Yfirfasteignanefnd bréf undirritað af bæjarritara Mosfellsbæjar dags. 20. nóvember. Í bréfinu er vakin athygli nefndarinnar á bréfi Fasteignamats ríkisins (FMR) til byggingarfulltrúans í Mosfellsbæ dags. 8. nóvember 2002, þar sem tilkynnt er að FMR hafi tekið til endurskoðunar upplýsingar sem skráðar eru í Landsskrá fasteigna varðandi Álafossveg 23 í Mosfellsbæ, matshluta 13. Er í bréfi FMR boðað að fyrirhugað sé að afturkalla skráningu frá 1996 og færa til fyrra horfs þ.e. til 1. desember 1995. Í bréfinu segir m.a.:

„Svo virðist sem núverandi skipting hússins í 12 eignarluta (matseiningar) sé byggð á skráningartöflu sem var skráð hjá stofnuninni í nóvember 1996, án þess þó að hafa borist frá byggingarfulltrúanum í Mosfellsbæ eins og skráningarupplýsingar skulu gera skv. framangreindri 19. gr. Með vísan til þess og að fyrrgreind skráningartafla hefur ekki hlotið staðfestingu viðkomandi byggingarfulltrúa tilkynnist hér með að fyrirhugað er að afturkalla skráningu hússins (matshluta 13) og færa skráningu aftur til fyrra horfs, sbr. meðfylgjandi matsvottorð eignarinnar 1. des. 1995.”

Samkvæmt úrskurði Fasteignamats ríkisins þann 7. mars 2003 var fallist á kröfu Mosfellsbæjar um að færa skráningu Álafossvegar 23 til fyrra horfs og er eignin eftir þá breytingu skráð sem einn matshluti í óskiptri sameign 11 eigenda. Í forsendum úrskurðarins segir m.a.:

„Að mati Fasteignamats ríkisins eru ekki tiltækar nýjustu upplýsingar um Álafossveg 23 í Mosfellsbæ, sbr. 4. gr. laga nr. 6/2001, þar sem ekki liggja fyrir samþykktar teikningar eða eignaskiptayfirlýsing sem lýsi eigninni. Í gögnum málsins kemur fram að ágreiningur er meðal eigenda um núverandi fyrirkomulag eignarinnar. Fyrir liggur að íbúðir hafa verið innréttaðar í húsinu án þess að aflað hafi verið tilskilinna leyfa. Þá kemur jafnframt fram í gögnum málsins að núverandi skráning sé ekki í samræmi við raunverulegt fyrirkomulag eignarinnar í dag þar sem vinnustofur hafa verið sameinaðar og skipti hafa farið fram á vinnustofum milli eigenda í því skyni.“

Yfirfasteignamatsnefnd fór í vettvangsgöngu föstudaginn 21. febrúar 2003. Í henni tóku þátt af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar Agnar Gústafsson, Guðný Björnsdóttir, Guðmundur Magnússon og Pétur Stefánsson, auk ritara nefndarinnar Friðþjófs Sigurðssonar. Gengið var um eignina og hún skoðuð í fylgd með eigendum þ.e. kæranda, Arnþóri Jónssyni, og Agnesi Kristjónsdóttur. Umrætt rými er á 3. hæð í húsinu Álafossvegur 23, en þar hefur verið innréttuð íbúð, nánar tiltekið eldhús, baðherbergi, stofa, hjónaherbergi, 4 barnaherbergi og vinnustofa. Kærandi upplýsir að íbúðin hafi verið keypt í mars 2000 og fjölskyldan flutt inn í júní 2000. Auk kæranda og Agnesar eiga lögheimili að Álafossvegi 23 tvö börn þeirra. Við vettvangsgönguna ítrekaði kærandi röksemdir kæru og það sem kemur fram í framlögðum gögnum.

Niðurstaða.

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatsnefnd 12. apríl 2002 með bréfi kæranda dags. 10. apríl 2002. Vegna mikilla anna hjá nefndinni hefur fjármálaráðuneytið heimilað frest til 1. apríl 2003 til að ljúka málinu, sbr. 2. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna.

Kærandi gerir þá kröfu að eignarhluti hans í fasteigninni að Álafossvegi 23 í Mosfellsbæ skuli skattlagður sem íbúðarhúsnæði skv. a-lið 3. gr. laga nr. 4/1995 í stað b-liðar sem ákvarðanir Mosfellsbæjar byggja á.

Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, sbr. lög nr. 144/2000, er fasteignum skipt í tvo gjaldflokka við álagningu fasteignaskatts. Af fasteignum sem falla undir upptalningu í a-lið ákvæðisins skal skatturinn vera allt að ½% af álagningarstofni en samkvæmt b-lið allt að 1,32% af öllum öðrum fasteignum. Fasteignir sem falla undir a-lið ákvæðisins eru:

„Íbúðir og íbúðarhús ásamt lóðarréttindum, erfðafestulönd í dreifbýli og jarðeignir, útihús og mannvirki á bújörðum, sem tengd eru landbúnaði, öll hlunnindi og sumarbústaðir ásamt lóðarréttindum.”

Undir b-lið falla allar aðrar fasteignir, svo sem iðnaðar-, skrifstofu- og verslunarhúsnæði, fiskeldismannvirki, veiðihús og mannvirki sem nýtt eru fyrir ferðaþjónustu.

Í 6. gr. laga nr. 4/1995 segir:

„Nú er afnotum fasteignar, sem metin er sem ein heild, þann veg háttað að greiða ber fasteignaskatt af henni samkvæmt báðum gjaldflokkum 3. mgr. 3. gr. og skulu þá þeir, sem annast mat nýbygginga og endurbóta fasteigna, ákveða hlutfallslega skiptingu matsverð slíkra eigna eftir afnotum.”

Álitaefni í kærumáli þessu er hvort húsnæði það sem kæran varðar skuli teljast íbúð í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga. Hvorki í lögum nr. 4/1995 né í reglugerð um fasteignaskatt nr. 945/2000 er að finna skilgreiningu á því hvaða skilyrði skuli vera uppfyllt til þess að húsnæði teljist vera íbúð í skilningi laganna.

Í gildandi deiliskipulagi fyrir Álafosskvos er gert ráð fyrir allt að 6 íbúðum á svæðinu en ekki er kveðið nánar á um staðsetningu þeirra íbúða. Ekki liggja fyrir samþykktar teikningar eða eignaskiptayfirlýsing sem lýsir skiptingu húseignarinnar Álafossvegur 23 í Mosfellsbæ.

Í 2. mgr. 1. gr. laga um fjölbýlishús nr. 59/1976 sem felld voru úr gildi með lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 sagði: „Með íbúð í lögum þessum er átt við hvert það herbergi, sem eldhús fylgir”. Samsvarandi ákvæði er ekki í lögum 26/1994 enda er gildissvið þeirra annað en eldri laganna. Þá er í 2. mgr. 92. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 að finna svohljóðandi skilgreiningu:

„Til þess að vistarvera teljist lögleg íbúð skal þar vera íbúðarherbergi sem sé að minnsta kosti 18 m² að stærð, eldhús, baðherbergi og salerni, enda séu rými tengd innbyrðis þannig að ekki þurfi að fara um sameign á milli þeirra. Auk þess viðeigandi geymslurými, þvottaherbergi eða aðgangur að því í sameign.”

Rými sem tilgreint var á fasteignagjaldaseðli frá Mosfellsbæ sem matshluti 13-3-1 í húsinu Álafossvegur 23, Mosfellsbæ, í samræmi við þáverandi skráningu hjá Fasteignamati ríkisins, skiptist í eldhús, baðherbergi, stofu, hjónaherbergi, 4 barnaherbergi og vinnustofu. Á fasteignagjaldaseðlinum var notkun eignarinnar tilgreind sem íbúð/vinnustofa. Eignin er nýtt til íbúðar af kæranda og fjölskyldu hans sem þar eiga lögheimili. Kærandi og sameigandi hans keyptu eignina á árinu 2000. Í

afsali fyrir eigninni, dags. 28. ágúst 2000, er tilgreining fastanúmers fasteignar og matshluta 13-3-1 í samræmi við skráningu hjá Fasteignamati ríkisins.

Með hliðsjón af því sem að framan er rakið telur Yfirfasteignamatsnefnd að eign sú sem kærán varðar skuli talin íbúð í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Af þeim upplýsingum sem fyrir liggja um afnot kæranda og fjölskyldu hans af eigninni þykir eigi ástæða til hlutfallslegrar skiptingar samkvæmt 6. gr. laga nr. 4/1995. Samkvæmt því skal eignin skattlögð samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Eins og mál þetta er vaxið þykir breyting á skráningu eignarinnar samkvæmt úrskurði Fasteignamats ríkisins þann 7. mars 2003 ekki leiða til annarrar niðurstöðu.

Úrskurðarorð

Eignarhluti kæranda og Agnesar Kristjónsdóttur í fasteigninni Álafossvegur 23 í Mosfellsbæ skal vera skattlagður samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga miðað við notkun hans sem íbúðarhúsnæðis.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Guðmundur Magnússon