

Ár 2007, miðvikudaginn 19. desember, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 7/2007 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dagsettu 3. maí 2007 kærir Hulda Emilsdóttir, Fasteignasölunni Eignalistanum, f.h. Krístrúnar Helgu Hafþórsdóttur, kt. 130983-4809, þá ákvörðun Seltjarnarneskaupstaðar að leggja fasteignaskatt samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga á fasteign kæranda að Eiðistorgi 17, Seltjarnarnesi, fastanúmer 206-7343.

Í kærubréfi segir:

„Óska eftir úrskurði á álagningu Fasteignagjalda á eigninni Eiðistorg 17, Seltjarnarnesi. Fastanúmer 206-7343. Ósamræmi er í opinberri skráningu og álagningu eignar.

Skráð sem A stofn, íbúð hjá fasteignamati ríkisins og Sýslumanni í Reykjavík. En Einar Norðfjörð hjá Seltjarnarnesbæ neitar að leiðrétta mistök hjá sér og rúkkar því fyrir atvinnuhúsnæði sem það ekki er.“

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfi, dags. 15. maí 2007, eftir umsögn Seltjarnarneskaupstaðar um framangreinda kæru. Umsögn Seltjarnarneskaupstaðar barst með bréfi, dagsettu 24. maí 2007, undirrituðu af framkvæmdastjóra fjárhags- og stjórnsýslusviðs sveitarfélagsins. Í bréfinu segir:

„Fyrir liggur samþykkt bæjaryfirvalda um að umrædd húseign sé skrifstofuhúsnæði. Engin beiðni hefur borist skipulags- og mannvirkjanefnd um breytingu þar á. Til að húsnæðið flokkist sem íbúðarhúsnæði þarf að koma um það formleg beiðni og breyting getur ekki orðið á fyrri samþykkt nema með samþykki skipulags- og mannvirkjanefndar Seltjarnarnesbæjar.

Rétt er þó að vekja athygli á því að fasteignin er ranglega skráð hjá Fasteignamati ríkisins sem íbúðarhúsnæði.“

Umsögn Seltjarnarneskaupstaðar var send umboðsmanni kæranda til kynningar með bréfi, dagsettu 25. október 2007, og honum gefinn kostur á að koma að athugasemdum. Frekari athugasemdir bárust ekki af hálfu kæranda.

Yfirfasteignamatsnefnd fór í vettvangsgöngu þriðjudaginn 20. nóvember 2007. Í henni tóku þátt af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar Pétur Stefánsson og Guðný Björnsdóttir auk ritara nefndarinnar Friðþjófs Sigurðssonar. Á vettvangi var Arnar Már Kristinsson, en fyrirtæki hans Makron ehf. er leigutaki að rýminu. Ekki var mætt af hálfu sveitarfélagsins.

### Lýsing fasteignar

Rýmið er skráð 01 0202 á 2. hæð hússins. Það skiptist í forstofu, forstofusnyrtingu, eldhús, stórt miðrymi, 5 svefnherbergi, 2 geymslur og lítið þvottahús.

Á forstofu og forstofusnyrtingu eru flísar á gólfi og að hluta á veggjum í snyrtingu. Þar er salerni, vaskur og sturta. Í eldhúsi er slitið parket á gólfi. Þar er laus bráðabirgða innrétting án efri skápa. Í miðrymi og herbergjum er bert málað steinloft og bitar og mikil lofthæð. Veggir

eru yfirleitt berir gíbsplötuveggir og slitið filtteppi á gólfum. Lýsing er með hangandi fluorlömpum og hurðir ósamstæðar eða vantar með öllu.

Arnar Már Kristinsson, umboðsmaður kæranda á vettvangi, upplýsti að verið væri að breyta rýminu til að hýsa erlenda verkamenn sem vinna í fyrirtæki hans en þeir hafa búið þar um þriggja mánaða skeið. Aðspurður taldi Arnar að ekki hafi verið búið í þessu rými fyrr en nú með tilkomu hinna erlendu verkamanna. Allt ástand rýmisins ber merki þeirra breytinga sem nú standa yfir.

## Niðurstaða.

Kæra í máli þessu barst Yfirfasteignamatsnefnd þann 7. maí 2007. Tafir urðu við afgreiðslu málsins vegna dráttar sem varð á skipun nýrrar Yfirfasteignamatsnefndar en umboð eldri nefndar rann út þann 15. maí 2007.

Kærð er ákvörðun Seltjarnarneskaupstaðar um að fasteign kæranda að Eiðistorgi 17 á Seltjarnarnesi skuli skattlögð samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga.

Í 1. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, sbr. lög nr. 140/2005, segir að árlega skuli leggja fasteignaskatt á allar fasteignir sem metnar eru í fasteignamati 31. desember á næstliðnu ári samkvæmt Landskrá fasteigna. Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. er fasteignum skipt í þrjá gjaldflokka við álagningu fasteignaskatts. Af fasteignum sem falla undir upptalningu í a-lið ákvæðisins skal skatturinn vera allt að 0,5% af álagningarstofni, samkvæmt b-lið 1,32% og samkvæmt c-lið allt að 1,32%.

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.“

Fasteignir sem falla undir b-lið ákvæðisins eru:

„Sjúkrastofnanir samkvæmt lögum um heilbrigðisþjónustu, skólar, heimavistir, leikskólar, íþróttahús og bókasöfn.“

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

Deilt er um hvort húsnæði það sem kæran varðar skuli skattleggjast sem íbúð samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 eða samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. sem hin kærða ákvörðun Seltjarnarneskaupstaðar byggir á.

Hvorki í lögum nr. 4/1995 né í reglugerð um fasteignaskatt nr. 1160/2005 er að finna skilgreiningu á því hvaða skilyrði skuli vera uppfyllt til þess að húsnæði teljist vera íbúð í skilningi laganna. Hvað varðar aðra löggjöf 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 m<sup>2</sup> 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.“

Fasteign kæranda að Eiðistorgi 17 er skráð sem íbúð, matseining 01 0202, með fastanúmeri 206-7343, í skrá Fasteignamats ríkisins. Sú skráning eignarinnar ræður ekki úrslitum um gjaldflokkun hennar heldur ræðst hún fyrst og fremst af því hvernig raunverulegri notkun hefur verið háttáð samanber dóm Hæstaréttar frá 5. október 2006 í máli nr. 85/2006. Við vettvangsgöngu kom fram hjá umboðsmanni kæranda að undanfarna þrjá mánuði hafi dvalist í húsnæðinu erlendir verkamenn sem vinna hjá fyrirtæki hans sem hafi húsnæðið á leigu. Til afnota fyrir starfsmennina hefur m.a. verið sett upp í húsnæðinu laus bráðabirgða eldhúsinnrétting. Upplýsti umboðsmaðurinn að ekki muni áður hafa verið búið í húsnæðinu en um árabíl var þar rekin videóleiga. Kærandi er eigandi fasteignarinnar samkvæmt afsali dagsettu 18. júlí 2006 en fyrri eigandi þess var Kaupþing banki hf. sem eignast hafði eignina við nauðungarsölu hennar þann 10. október 2005.

Með hliðsjón af því sem að framan er rakið um fasteign kæranda að Eiðistorgi 17 og notkun hennar er eigi unnt að fallast á með kæranda að eignina hafi átt að skattleggja sem íbúðarhúsnæði samkvæmt a-lið 3. gr. laga nr. 4/1995. Telur Yfirfasteignamatsnefnd að staðfesta beri þá ákvörðun Seltjarnarneskaupstaðar að leggja fasteignaskatt á fasteignina samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

### Úrskurðarorð

Ákvörðun Seltjarnarneskaupstaðar að leggja fasteignaskatt á fasteignina Eiðistorg 17, Seltjarnarnesi, fastanúmer 206-7343, samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 er staðfest.

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Friðrik Már Baldursson