

Ár 2005, miðvikudaginn 21. desember, var af Yfirfasteignamatsefnd í málinu nr. 17/2005 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 27. september 2005 kærir Björgvin Þorsteinsson hrl. f.h. Hótel Sólur ehf., kt. 661185-0749, ákvörðun Akureyrarbæjar um að hafna kröfu kæranda um niðurfellingu álagningar fasteignaskatts á fasteignina Kjarnalund á Akureyri, fastanúmer 215-2246, sem er þinglesin eign kæranda.

Í kærubréfi segir um málavexti:

„Hótel Sól ehf. keypti fasteignina Kjarnalund af Náttúrulækningafélagi Íslands með kaupsamningi dags. 8. júní 2004. Eignin var afhent þann 3. janúar 2005 en lögskil miðuðust við áramót. Sól ehf. yfirtók öll réttindi og allar skyldur samkvæmt húsaleigusamningi NLFÍ og Akureyrarbæjar um eignina en sá leigusamningur var gerður 20. mars 2003 og gildir til 1. október 2008. Forsvarsmönnum Hótel Sólur ehf. var um það kunnugt að Akureyrarbær nýtti eignina undir rekstur dvalarheimilis fyrir aldraða.

Í febrúarmánuði 2005 barst Hótel Sól ehf. frá NLFÍ álagningaseðill fasteignagjalda fyrir árið 2005. Kom það fyrirvarsmönnum Hótel Sólur ehf. á óvart að lagður var fasteignaskattur á eignina þar sem þeir töldu að hún væri undanþegin fasteignaskatti á grundvelli 5. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga en þar segir: „Undanþegin fasteignaskatti eru sjúkrastofnanir samkvæmt heilbrigðislögum, kirkjur skólar s.s.frv.“ Telja forsvarsmenn Hótel Sólur ehf. að Kjarnalundur sé sjúkrastofnun samkvæmt 4. tl. 1. mgr. 24. gr. laga nr. 97/1990 um heilbrigðisþjónustu, sbr. og 14. gr. laga nr. 125/1999 um málefni aldraðra.

Þær upplýsingar sem fengust í upphafi voru, að í Kjarnalundi væri dvalarheimili fyrir aldraða sem væru færir um að sjá um sig sjálfir. Reyndin er sú að í miklum mæli er um að ræða aldrað fólk sem er alls ekki fært um að sjá um sig sjálft. Á staðnum er starfandi hjúkrunarforstjóri, þar eru sjúkraliðar og læknir hefur yfirumsjón. Svipar rekstri dvalarheimilisins mjög til rekstrar á Elliheimilinu Grund í Reykjavík en vitað er að af fasteign Grundar við Hringbraut í Reykjavík er ekki greiddur fasteignaskattur.

Með bréfi til Akureyrarbæjar dags. 8. mars 2005 var, f.h. Hótel Sólur ehf., mótmælt álagningu fasteignagjalda á fasteignina Kjarnalund, Akureyri, með vísan til 5. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga. Var á því byggt að notkun fasteignarinnar væri slík að hún teldist sjúkrastofnun samkvæmt heilbrigðislögum nr. 97/1990. Var farið fram á að nýr álagningarseðill yrði sendur þar sem tekið væri tillit til framangreinds.

Með bréfi sviðsstjóra stjórnsýslusviðs Akureyrarkaupstaðar dags. 21. mars 2005 var kröfum Hótel Sólur ehf. hafnað ...“

Yfirfasteignamatsefnd óskaði með bréfi dags. 6. október 2005 eftir umsögn Akureyrarbæjar. Umsögn af hálfu Akureyrarbæjar barst með bréfi sviðsstjóra stjórnsýslusviðs dags. 17. október 2005. Í bréfinu segir:

„Kjarnalundur er dvalarheimili fyrir aldraða og fellur ekki undir 4. mgr. 24. gr. laga um heilbrigðisþjónustu og því er alfarið mótmælt að öll vistheimili séu hjúkrunarheimili eins og kærandi heldur fram. Ef ekki væri gerður greinarmunur hér á upptalningu og skilgreiningu í 23. og 24. gr. laga um heilbrigðisþjónustu væri skilgreiningin í raun óþörf. Jafnframt er aðbúnaður í Kjarnalundi langt því frá að vera í samræmi við þær kröfur sem hjúkrunarheimili krefst, bæði hvað varðar húsnæðið, auk hinnar faglegu þjónustu sem veitt er, sem er allt önnur á hjúkrunarheimili en á vistheimili.

Því er jafnframt mótmælt að læknir hafi yfirumsjón á staðnum eins og kærandi heldur fram. Hið rétta er að læknir kemur (sem verktaki) í Kjarnalund tvisvar í viku í eina til tvær stundir í senn eftir þörfum. Er þetta bæði gert af m.a. hagkvæmnisástæðum þannig að vistmenn þurfa ekki að vitja lækni á heilsugæslustöð sem og til að veita betri þjónustu við þennan hóp borgara. Læknar hafa ekkert með rekstur Kjarnalunds að gera.

Til frekari rökstuðnings má nefna að reginmunur er á milli hjúkrunarrýmis og almenns dvalarrýmis á öldrunarheimili og nægir að benda á að greiðslur ríkisins vegna daggjalda til stofnananna eru gjörólíkar. Greiðslur vegna hjúkrunarrýma eru gjarnan á milli 13.000 og 14.000 krónur á dag (misjafnt á milli hjúkrunarheimila) en vistgjald á dvalarheimili aldraðra er 5.900 krónur á dag á árinu 2005. Í þessu sambandi má nefna að á Grund í Reykjavík er rekið hjúkrunarheimili, a.m.k. að hluta, sbr. reglugerð nr. 1032/2004 þannig að sú samlíking á ekki við og skiptir í raun ekki máli þar sem sjálfstætt sveitarstjórnarvald í Reykjavík getur í raun tekið ákvörðun um að nýta heimildarákvæði í lögum um tekjustofna sveitarfélaga og leggja ekki á fasteignaskatt á dvalarheimili aldraðra. Það hefur því enga þýðingu, né er fordæmisgefandi í þessu samhengi hvernig lögð eru á fasteignagjöld á dvalarheimili aldraðra í öðrum sveitarfélögum.

Vegna tilvísunar í grein 6.0 í leigusamningi, þá kristallast sú túlkun að Akureyrarbæ er að fullu heimilt að leggja á fasteignaskatt þar sem því var hafnað á sínum tíma að fella niður skattinn. Í staðinn er hann í raun greiddur af Akureyrarbæ, í formi hærri leigu, en ef fallist hefði verið á túlkunina um undanþágu frá fasteignaskatti á fasteignina hefði leigugreiðslan til leigusala verið lægri sem fasteignaskattinum næmi.

Þá er vísað til þess að heimild til lækkunar sem kærandi er að sækja, er eingöngu gagnvart rekstraraðila fasteignar, en ekki leigusala þar sem hans starfsemi er rekstur og útleiga fasteigna. Það væri með öllu óeðlilegt að starfsemi leigutaka í fasteigninni réði því gagnvart leigusala, hvað skattur er lagður á fasteignina.

Við framangreint er því við að bæta að það er ekki rétt að ekki hafi legið fyrir við gerð upphafslegs leigusamnings ætluð not fasteignarinnar. Þvert á mót var þáverandi leigusala, NLFÍ, fullkunnugt um fyrirhugaða starfsemi, sem kemur meðal annars fram í viljayfirlýsingu milli aðila áður en leigusamningurinn um fasteignina var gerður.

Umsögn Akureyrarbæjar var send lögmanni kæranda til kynningar með bréfi dags. 27. október 2005 og honum gefinn kostur á að koma að athugasemdum af hálfu kæranda. Frekari athugasemdir bárust ekki af hálfu kæranda.“

## **Niðurstaða.**

Ágreiningur í máli þessu varðar skyldu kæranda til að greiða fasteignaskatt af fasteigninni Kjarnalundi á Akureyri, fastanúmer 215-2246.

Í 1. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga segir að árlega skuli leggja fasteignaskatt á allar fasteignir sem metnar eru í fasteignamati 31. desember á næstliðnu ári, sbr. þó 5. gr. Í 1. mgr. 5. gr. laga nr. 4/1995 er kveðið á um undanþágu

frá skyldu til að greiða fasteignaskatt af eignum sem þar eru upp taldar, sbr. 1. mgr. 6. gr. reglugerðar um fasteignaskatt nr. 945/2000. Í ákvæði 1. mgr. 5. gr. segir:

„Undanþegin fasteignaskatti eru sjúkrastofnanir samkvæmt heilbrigðislögum, kirkjur, skólar, heimavistir, barnaheimili, íþróttahús, skipbrotsmannaskýli, sæluhús, bókasöfn og önnur safnahús og hús annarra ríkja að svo miklu leyti sem þau eru notuð af sendimönnum þeirra í milliríkjaerindum. Sama gildir um lóðir slíkra húsa.“

Af hálfu kæranda er á því byggt að fasteignin Kjarnalundur sé sjúkrahús í skilningi 23. og 24. gr. laga nr. 97/1990 um heilbrigðisþjónustu. Vitnað er til 4. tl. 1. mgr. 24. gr. þar sem segir að til sjúkrahúsa teljist: “Hjúkrunarheimili. Vistheimili fyrir aldraða og sjúklinga sem búið er að sjúkdómsgreina en þarfnast vistunar og meðferðar sem hægt er að veita utan almennra og sérhæfðra sjúkrastofnana.” Þá er af hálfu kæranda tekið fram að hvergi sé getið um það í 5. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga að undanþágan miðist við það hvort það sé eigandi eignar eða leigutaki sem nýti eignina með þeim hætti sem greinir í lagaákvæðinu og leiði til undanþágu frá greiðslu fasteignaskatts. Það væri fráleitt ef undanþágan færi eftir því og það væri brot gegn jafnræðisreglu 65. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, sbr. 3. gr. laga nr. 97/1995.

Af hálfu Akureyrarbæjar er á því byggt að Kjarnalundur sé dvalarheimili fyrir aldraða sem ekki falli undir 24. gr. laga nr. 97/1990. Jafnframt er vísað til þess að heimild til lækkunar sem kærandi sé að sækja sé eingöngu gagnvart rekstraraðila fasteignar, en ekki leigusala þar sem hans starfsemi sé rekstur og útleiga fasteigna.

Ákvæði 1. mgr. 5. gr. laga nr. 4/1995 er undantekningarákvæði sem skýra verður þröngt. Í ákvæðinu er tæmandi upptalning þeirra eigna sem undanþegar eru gjaldskyldu. Álitafni í máli þessu er hvort telja megu heimili aldraðra að Kjarnalundi sjúkrastofnun samkvæmt heilbrigðislögum í skilningi 1. mgr. 5. gr. laga nr. 4/1995. Að mati Yfirfasteignamatnefndar ber að skýra ákvæði 1. mgr. 5. gr. svo að sjúkrastofnanir samkvæmt heilbrigðislögum séu sjúkrahús í skilningi laga nr. 97/1990 um heilbrigðisþjónustu.

Með bréfi dags. 15. nóvember 2005 óskaði Yfirfasteignamatnefnd eftir upplýsingum/ umsögn heilbrigðis- og tryggingamálaráðuneytisins um hvort heimili aldraðra að Kjarnalundi á Akureyri teljist vera sjúkrahús samkvæmt lögum nr. 97/1990 um heilbrigðisþjónustu. Í svarbréfi ráðuneytisins dags. 5. desember 2005 segir:

„Sjúkrahús eru skilgreind þannig í 23. gr. laga um heilbrigðisþjónustu nr. 97/1990: “Sjúkrahús eru í lögum þessum hver sú stofnun sem ætluð er sjúku fólki til vistunar þar sem læknishjálp, hjúkrun og allur aðbúnaður er í samræmi við það sem þessi lög og reglugerðir þar að lútandi krefjast.” Í 24. gr. laganna eru sjúkrahús síðan flokkuð í 7 flokka og samkvæmt 4. tölul. eru hjúkrunarheimili einn flokkur sjúkrahúsa.

Samkvæmt framangreindu teljast hjúkrunarheimili aldraðra því til sjúkrahúsa. Dvalarheimili fyrir aldraða, þar sem ekki eru hjúkrunarrými teljast hins vegar ekki til sjúkrahúsa. Á Dvalarheimilinu Kjarnalundi eru engin hjúkrunarrými og telst það því ekki sjúkrahús samkvæmt lögum um heilbrigðisþjónustu nr. 90/1997.”

Dvalarheimilið Kjarnalundur telst ekki sjúkrahús samkvæmt lögum um heilbrigðisþjónustu nr. 90/1997. Þegar af þeirri ástæðu er fasteignin Kjarnalundur á Akureyri, fastanúmer 215-2246, ekki undanþegin fasteignaskatti.

### Úrskurðarorð

Á fasteignina Kjarnalund á Akureyri, fastanúmer 215-2246, er heimilt að leggja fasteignaskatt.

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Andrés Svanbjörnsson