

Ár 2008, mánudaginn 22. desember, var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 6/2008 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dagsettu 8. október 2008 kærir Elías Rúnar Reynisson, kt. 170458-6999, þá ákvörðun Reykjavíkurborgar að leggja fasteignaskatt samkvæmt b-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga á fasteign hans að Naustabryggju 13-15, Reykjavík, fastanúmer 225-8173.

Kröfur kæranda eru:

Að íbúð hans að Naustabryggju 13-15 (15R), fastanúmer 225-8173, matshluti 01 0103, verði flokkuð og skattlögð sem íbúðarhúsnæði skv. a-lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995.

Að breytingin verði gerð afturvirk til þess tíma er kærandi eignaðist og flutti inn í íbúðina og skráði þar lögheimili sitt í október 2004.

Um málavexti segir í kærubréfi:

„Í október 2004 festi kærandi kaup á íbúð í bryggjuhverfinu í Reykjavík, nánar tiltekið Naustabryggju 13-15, fastanúmer 225-8173, matshluti 01 0103. Seljandi eignarinnar var byggingarfélagið Brávellir ehf. kt. 620396-2579. Íbúðin var auglýst til sölu sem 3-4 herbergja íbúð og er stærð hennar skráð 88,4 fm. Íbúðin er á fyrstu hæð í fjölbýlishúsi en í húsinu eru 24 íbúðir samtals að íbúð kæranda meðtaldri. Samkvæmt skrá fasteignamats ríkisins er eign kæranda skráð sem verslun en allar aðrar íbúðir í húsinu eru skráðar sem íbúðir.

Í byrjun ársins 2005 barst kæranda innheimtuseðill fasteignagjalda frá kærða. Kærandi uppgötvaði þá að eign hans væri skráð sem verslun og voru gjöldin mun hærrí en hann var vanur. Kærandi leitaði til kærða vegna málsins og var honum því svarað að byggingarverktaki er byggði húsið hafði sótt um það rými sem íbúð kæranda væri staðsett í sem verslun. Því hefði verið breytt án þess að tilskilin hönnunargögn væru lögð inn og án samþykkis byggingaryfirvalda. Kæranda var bent á að hann gæti sótt um breytingu á notkun eignar með því að láta arkitekt teikna upp íbúðina og skila inn umsókn ásamt öllum aðaluppdráttum og séruppdráttum til embættis byggingarfulltrúa. Að því búnu fór kærandi að kanna kostnað við að hanna íbúðina og var hann honum ofviða og varð því ekki af því að lögð var inn umsókn til byggingarfulltrúa.

Kærandi leitaði aftur til kærða vegna málsins í byrjun þessa árs og gerði honum grein fyrir stöðu mála. Kærandi fékk sömu svör frá kærða og skal sérstaklega tekið fram að kæranda var ekki leiðbeint um kærueimildir.“

Um málsástæður kæranda segir í kærubréfi:

„Eign kæranda að Naustabryggju 13-15 í Reykjavík er notuð sem íbúð og er staðsett í íbúðarhúsnæði. Í gildandi skipulagi er svæðinu lýst sem bryggjuhverfi þar sem gert er ráð fyrir íbúðarbyggð auk verslunar og þjónusturýma á fyrstu hæðum.

Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, sbr. lög nr. 144/2000 um tekjustofna sveitarfélaga 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 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.

Líkt og að framan er rakið er sveitarfélagi skylt samkvæmt lögum um tekjustofna sveitarfélaga að flokka fasteignir eftir því hvernig þær eru nýttar, skv. a. og b. lið 3. mgr. 3. gr. Í lögnum er hins vegar ekki að finna skilgreiningu á því hvaða skilyrði skuli vera uppfyllt til þess að húsnæði teljist vera íbúð í skilningi laganna.

Í byggingarreglugerð nr. 441/1998, er að finna skilgreiningu á íbúðarhúsnæði en í 92. gr. segir að:

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

Fasteign kæranda að Naustabryggju uppfyllir öll framangreind skilyrði og telst því ótvírætt vera lögleg íbúð samkvæmt gildandi lögum.

Í núgildandi fjöleignarhúsalögum er ekki að finna skilgreiningu á íbúðarhúsnæði en í eldri fjöleignarhúsalögum nr. 59/1975 var að finna skilgreiningu í 2. mgr. 1. gr. en þar sagði: “með íbúð í lögum þessum er átt við hvert það herbergi sem eldhús fylgir.”

Áréttað skal sérstaklega að umbjóðandi minn hefur átt lögheimili að Naustabryggju frá 2004 og hefur ávallt nýtt eignina sem íbúðarhús skv. a. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Við ákvörðun á því hvaða álagningaflokk skuli miða við skv. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga er sveitarfélagi skylt að taka mið af notkun fasteignar. Er þessu til stuðnings vísað til fyrri úrskurða yfirfasteignamatshæðisráðs sem og dóms hæstaréttar í máli nr. 85/2006. Sé fasteign notuð sem íbúðarhúsnæði er sveitarfélagi skylt að flokka fasteignina undir a-lið ákvæðisins, óháð skráningu eignarinnar skv. fasteignamati ríkisins. Í þessu sambandi ber jafnframt að vísa til þess að fasteignagjald er gjald fyrir veitta þjónustu en ekki eignarskattur.”

Yfirfasteignamatshæðisráð óskaði með bréfi dagsettu 16. október 2008 eftir umsögn Reykjavíkurborgar um kærana. Umsögn Reykjavíkurborgar barst með bréfi dagsettu 11. nóvember 2008. Í bréfinu segir m.a.:

„Skv. gögnum málsins eignaðist kærandi húsnæðið í október 2004. Þá var það skráð sem verslunarrými og er enn. Seljandi húsnæðisins, Brávellir ehf., hafði beint fyrirspurn til byggingafulltrúa í júní 2004 og spurst fyrir um hvort leyfi fengist til þess að breyta húsnæðinu í íbúð. Niðurstaða byggingafulltrúa var neikvæð og var í því sambandi vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa og fyrri afgreiðslu. Fyrri afgreiðsla sem vísað var til er frá nóvember 2002, en þar var erindi um að breyta húsnæðinu úr verslunarrými í íbúð afgreitt neikvætt, „með vísan til fyrri afgreiðslu og nýsamþykkrar deiliskipulagsbreytingar þann 6.11.2001“ eins og segir í bréfi skipulagsfulltrúa. Rétt þykir að benda á þessar afgreiðslur byggingafulltrúa í tengslum við ofangreinda kærna. Telja verður að kæranda hafi frá upphafi verið ljóst að hann fengið húsnæðinu ekki breytt úr verslunarrými í íbúð m.v. sömu forsendur.

Skv. upplýsingum frá Hagstofu Íslands hefur kærandi og Rína Björg Þorsteinsdóttir, kt. 080466-5449, verið skráð með lögheimili í ofangreindu verslunarrými frá 29. október 2004.

Verði málinu ekki vísað frá er þess krafist að úrskurðað verði í málinu á ofangreindum forsendum, þ.e. fyrirbyggjandi synjun byggingafulltrúa á því að breyta húsnæði og vitneskju kæranda um málið allan tímann.“

Umsögn Reykjavíkurborgar var send kæranda til kynningar með bréfi, dagsettu 20. nóvember 2008 og honum gefinn kostur á að koma að athugasemdum. Frekari athugasemdir bárust ekki frá kæranda.

Yfirfasteignamatnefnd fór í vettvangsgöngu að Naustabryggju 13-15 föstudaginn 5. desember 2008. Í henni tóku þátt af hálfu Yfirfasteignamatnefndar Pétur Stefánsson og Guðný Björnsdóttir. Á vettvang mættu auk nefndarmanna, kærandi, Elías Rúnar Reynisson, og Rúna Björg Þorsteinsdóttir.

Gengið var um húsnæðið og það skoðað. Húsnæðið er staðsett á fyrstu hæð Naustabryggju 13-15, matshluti 01 0103, fastanúmer 225-8173. Skráð stærð þess er 88,4 m<sup>2</sup> og byggingarár 2002. Rýmið skiptist í opna stofu/borðstofu og eldhús, tvö svefnherbergi, baðherbergi, lítið þvottahús, geymslu og forstofu. Veggir og loft eru múrhúðuð og máluð og gólf eru máluð nema á baði þar sem veggir og gólf eru flísalögð. Í eldhúsi er hefðbundin eldhúsinnrétting með tilheyrandi tækjum. Á baði er salerni, vaskur og baðker og skápar eru í svefnherbergjum og í forstofu. Úr stofu er gengið út á litlar svalir.

Kærandi upplýsti á vettvangi að búið væri að gera nýjan uppdrátt af húsnæðinu og afhenda embætti byggingarfulltrúa. Þá var upplýst að fasteigninni fylgdi hlutdeild í sameign.

## Niðurstaða

Kærandi gerir þá kröfu að fasteign hans að Naustabryggju 13-15 í Reykjavík, fastanúmer 225-8173, skuli skattlögð sem íbúðarhúsnæði skv. a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 í stað b-liðar sem ákvörðun Reykjavíkurborgar byggir 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 0,5% 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.

Álitaefni í kærumáli þessu er hvort húsnæði það sem kærán 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 2. mgr. 92. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 er 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.“

Samkvæmt gögnum málsins keypti kærandi fasteignina í október 2004. Samkvæmt upplýsingum Hagstofu Íslands hafa hann og Rúna Björg Þorsteinsdóttir verið skráð með lögheimili þar frá 29. október 2004.

Með hliðsjón af því sem að framan er rakið um innréttingu húsnæðisins og notkun þess telur Yfirfasteignamatnefnd að um íbúðarhúsnæði sé að ræða í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Þótt eignin sé skráð sem verslun í skrá Fasteignamats ríkisins og hafi ekki verið samþykkt sem íbúð af byggingaryfirvöldum leiðir það, að mati nefndarinnar, ekki til annarrar niðurstöðu. Nægjanlega er staðfest að fasteignin hefur verið og er raunverulega nýtt sem íbúðarhúsnæði og það er sú notkun sem ræður því í hvaða álagningarflokk hún lendir, sbr. dómur Hæstaréttar í máli nr. 85/2006.

Með vísan til framanritaðs skal fasteignin Naustabryggja 13-15 skattlögð samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 miðað við notkun hennar sem íbúðarhúsnæðis.

Kærandi gerir einnig kröfu um að breyting verði gerð afturvirk til þess tíma er kærandi eignaðist og flutti inn í íbúðina og skráði þar lögheimili sitt í október 2004. Í 3. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga segir um valdsvið Yfirfasteignamatnefndar að skjóta megi úrskurði Fasteignamats ríkisins um gjaldstofn til Yfirfasteignamatnefndar og að nefndin skeri úr ágreiningi um gjaldskyldu. Það er því utan valdsviðs nefndarinnar að úrskurða um endurkröfurétt kæranda á hendur sveitarfélagi vegna áður álagðs og greidds fasteignaskatts sem telja má að felist í kröfu hans um afturvirkni. Samkvæmt því ber að vísa þeirri kröfu frá nefndinni.

### Úrskurðarorð

Fasteignin að Naustabryggju 13-15 í Reykjavík, fastanúmer 225-8173, skal vera skattlögð samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 miðað við notkun hennar sem íbúðarhúsnæðis. Kröfu kæranda um afturvirkni breytingar er vísað frá Yfirfasteignamatnefnd.

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Friðrik Már Baldursson