

Ár 2003, miðvikudaginn 17. september var af Yfirfasteignamatshæðing í málinu nr. 31/2003 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 5. maí 2003 kærir Björn Baldursson, kt. 290348-3239, fyrir hönd Fríðnaðarfélagshins, kt. 411292-2589, þá ákvörðun Grindavíkurbæjar að leggja fasteignaskatt samkvæmt b-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga á fasteignina 01 0101 Verbuð HP, Grindavík, fastanr. 209-2671. Kærandi er skráður eigandi fasteignarinnar samkvæmt Landskrá fasteigna og greiðandi fasteignagjalda 2003 samkvæmt álagningarseðli. Forráðamaður kæranda samkvæmt skráningu Hagstofu Íslands er Björn Baldursson.

Fyrir Yfirfasteignamatshæðing gerir kærandi þá kröfu að úrskurðað verði að fasteign sú sem kærana varðar skuli bera fasteignagjöld skv. a. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga.

Um málavexti segir í kærubréfi:

„Eignin með fasta.nr. 209-2671 á upphaf sitt í einbýlishúsi, sem byggt var um 1930 og kallað var Fögruvellir. Húsið var steypur kjallari, timburhæð og ris, fyrst húsa á grasi grónum vesturvöllum á Þórkötlustöðum. Nokkrum árum síðar var byggt samskonar hús, í næsta nágrenni, kallað – Hof, og stendur það enn. Vegna fráfalls eiganda Fögruvalla brá veðhafi á það ráð að svipta hæðinni og risi ofan af steypum kjallaragrunninum og hafa kröfuandvirðið þannig á brott með sér. Sveitarfélagið stofnaði þá til skólahalshs í húsinu, en frá 1951 mun það hafa orðið íbúðarhúsnæði starfsmanna Hraðfrystihúshs Þórkötlustaða, sem lét stækka húsið vegna íbúðaskorts.

Frá 1993 hefur húsið verið í eigu Hjálmars Hlödverssonar og bjó fólk á hans vegum í húsinu þar til Björn Baldursson flutti í húsið þann 1.11.1999 og hefur það verið íbúðarhús hans síðan.

Af hálfu kæranda er því haldið fram, að lög um tekjustofna sveitarfélaga hafi, að minnsta kosti allt frá 1993, staðið til þess, að fasteignagjöld væru lögð á eignina í samræmi við íbúðarnot hennar og skipti eignarhald ekki sköpum að lögum, að því er álagningu fasteignagjalda varðar. Fasteignagjöldin hefðu átt að vera og eiga að vera hin sömu, hvort heldur eigandinn var eða er frystihús, einstaklingur eða áhugamannafélag, skv. kaupsamningi, eins og kærandi er, vegna þess, að eignin hefur hýst og hýsir fólk.”

Yfirfasteignamatshæðing fór í vettvangsgöngu fimmtudaginn 8. maí 2003. Upphaflegt tilefni vettvangsgöngunnar var kæra á ákvörðun Fasteignamatshæðingshins um endurmat á fasteignamati eignarinnar. Hefur kærandi óskað eftir að frestað verði að kveða upp úrskurð í því kærumáli. Í vettvangsgöngunni tóku þátt af hálfu Yfirfasteignamatshæðingar Pétur Stefánsson, Andrés Svanbjörnsson, Guðný Björnsdóttir og Steinunn Lárusdóttir, auk ritara nefndarinnar Friðþjófs Sigurðssonar. Gengið var um eignina í fylgd Björns Baldurssonar en einnig mætti á vettvang byggingarfulltrúinn í Grindavík, Benedikt Sigurðsson.

Húseign sú sem kærana varðar er einlyft bygging sem reist er í þremur áföngum. Í elsta hluta, sem er upphaflega steinsteypur kjallari, er stór stofa. Loft og veggir eru ýmist paníllædd eða múrhúðuð og máluð en gólf ýmist steinn eða parket. Hluti rýmisins er ófrágenginn með öllu. Gluggar eru sæmilegir með “mixuðu” tvöföldu gleri. Annar áfangi byggingarinnar er steypur og bárujárnskæddur. Hann skiptist í

eldhús, skrifstofu, tvö svefnherbergi og forstofu. Gluggar þar eru lélegir með einföldu gleri og engar hitalagnir eru í þessum hluta. Þriðji og yngsti áfangi hússins er fyrrverandi svefnherbergisálma. Hún er byggð úr timbri, bárujárnsklædd að utan en spónaplötur að innan án einangrunar. Þar er snyrting með salerni og sturtu, ófrágengin, fyrrverandi snyrtiaðstaða þar sem enn eru 2 vaskar og baðker, langur gangur og 7 misstór herbergi. Álman er öll meira og minna ófrágengin og án upphitunar. Verið er að lagfæra eitt og eitt herbergi í senn. Gluggar eru mjög lélegir með tvöföldu “mixuðu” gleri.

Húsið er nýtt sem íbúðarhús Björns Baldurssonar, einkum 1. og 2. áfangi byggingarinnar en 3. hluta er hann að taka í notkun smám saman. Samkvæmt staðfestingu Hagstofu Íslands hefur Björn Baldursson verið skráður með lögheimili í húsinu frá 17. janúar 2002.

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfi dags. 13. ágúst 2003 eftir umsögn Grindavíkurbæjar um framangreinda kæru. Umsögn af hálfu Grindavíkurbæjar barst með bréfi dags. 2. september 2003 Í bréfinu segir:

„Fríðnaðarfélagið sendi erindi til skipulags- og bygginganefndar þar sem farið var fram á að skráningu eignarinnar verði breytt í íbúðarhúsnæði og þar með skattlagt skv. a. lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995. Erindið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar þann 3. mars 2003 og var erindinu hafnað með vísan til 11. gr. í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Umrætt húsnæði uppfyllir ekki byggingareglugerðir hvað varðar íbúðarhúsnæði og teikningar og gögn vegna fyrirhugaðra breytinga lágu ekki fyrir þegar afstaða var tekin til erindisins né heldur hafa verið lagðar fram síðan.

Vakin er athygli á því að þinglýstur eigandi eignarinnar er Hjálmar Hlöðversson, kt. 030352-5919 og ekki hefur borist kaupsamningur né afsal til handa Fríðnaðarfélaginu til Sýsluskrifstofu né skrifstofu Grindavíkurbæjar. Þrátt fyrir það er Fríðnaðarfélagið skráður eigandi eignarinnar í Landsskrá fasteigna. Með hliðsjón af því er ekki ljós heimild Fríðnaðarfélagsins til að óska eftir breytingu á notkun húsnæðisins.

Auk þess er þeim rökum Fríðnaðarfélagsins hafnað að búseta í eign verði þess valdandi að eign skuli skattlögð skv. a-lið 3. gr. laga nr. 4/1995 um fasteignaskatt.

Grindavíkurbær hafnar því að leggja fasteignagjöld skv. a-lið 3. gr. laga nr. 45 frá 1995 á umrædda eign eins og um íbúðarhús sé að ræða.”

Niðurstaða.

Kærandi gerir þá kröfu að fasteignin 01 0101 Verbúð HÞ, Grindavík, fastanr. 209-2671 skuli skattlögð sem íbúðarhúsnæði skv. a-lið 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 í stað b-liðar sem ákvarðanir Grindavíkurbæjar 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 íbúðarhús í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. 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 íbúðarhús eða íbúð í skilningi laganna.

Samkvæmt óþinglýstum kaupsamningi keypti kærandi eign þá sem kæran varðar þann 11. október 1999. Hluti eignarinnar er nú nýttur til íbúðar af Birni Baldurssyni, fyrirsvarsmanni kæranda, sem þar á lögheimili, en aðrir hlutar hennar eru ekki í notkun. Um atvinnurekstur á vegum kæranda eða tekjur af eigninni mun ekki vera að ræða.

Með hliðsjón af því sem að framan er rakið telur Yfirfasteignamatsnefnd að miðað við núverandi notkun fyrirsvarsmanns kæranda sé um íbúðarhúsnæði að ræða í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Þar sem ekki er um aðra notkun eignarinnar að ræða þykir eigi ástæða til hlutfallslegrar skiptingar samkvæmt 6. gr. laga nr. 4/1995. Eignin skal því skattlögð samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Eins og mál þetta er vaxið þykir eignaraðild kæranda eða skráning eignarinnar sem verbúðar í Landskrá fasteigna ekki leiða til annarrar niðurstöðu.

Úrskurðarorð

Fasteignin 01 0101 Verbúð HP, Grindavík, fastanr. 209-2671, skal miðað við núverandi notkun skattlögð samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Guðmundur Magnússon