

Ár 1992, miðvikudaginn 8. apríl, var í málinu nr. 1/1992 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Þann 8. janúar 1992 barst Yfirfasteignamatsnefnd bréf dags. 2. janúar 1992, frá Sturlaugi Þorsteinssyni, bæjarstjóra á Höfn í Hornafirði. Í bréfi þessu segir m.a. : "Óskað hefur verið eftir lækkun á fasteignaskatti á húseigninni, Hvammi, Ránarslóð 2, Höfn.

Skv. fasteignaskrá er efsta hæðin talin íbúðarhúsnæði en miðhæðin og kjallari hinsvegar ekki. Á miðhæð er starfrækt gistiheimili en verslun í kjallara, sbr. meðf. teikningar.

Ósk húseiganda er rökstudd á þann veg að á miðhæð fari í raun fram leiga á íbúðarhúsnæði eins og gengur og gerist víða og eigi því að reikna fasteignaskatt í samræmi við a-lið fyrrnefndrar málsgr. en ekki b-lið. Húseigandi bendir á að á miðhæðinni sé yfirleitt um langtímaleigu að ræða en ekki eins og á hóteli þar sem yfirleitt er um styttri gistingu að ræða. Einnig bendir húseigandi á að ekki fari fram þjónusta við leigendur a.ö.l.

Við skoðun á teikningum sem skilað hefur verið til byggingafulltrúa kemur fram að um gistiheimili er að ræða en ekki íbúðarhúsnæði í hefðbundinni merkingu þess orðs.

Óskað er eftir úrskurði um það hvort um íbúðarhúsnæði sé að ræða þannig að leggja beri fasteignaskatt á í samræmi við fyrrnefndan a-lið."

Af framangreindu bréfi telur Yfirfasteignamatsnefnd ljóst, að aðeins sé óskað eftir úrskurði um, hvernig beri að ákveða fasteignaskatt af miðhæð húseignarinnar Ránargötu 2, Höfn.

Samkvæmt hústeikningu og lýsingu á notkun, sem lögð hefur verið fram, er hér um gistiheimili að ræða. Í samræmi við það er gert ráð fyrir, að vaskur og skápur séu í öllum herbergjum (4), nema setustofu og e.t.v. einu herbergi. Snyrtingar eru nokkuð áberandi. Ekkert eldhús er í húsnæðinu skv. teikningu. Nefndinni hefur ekki verið tjáð, að á þessum atriðum hafi orðið nein breyting frá teikningu. Ennfremur er sér inngangur í húsnæðið, og það ekki tengt náíð íbúðinni í húsinu.

Í lögum um fjölbýlishús nr. 59/1976, 2. mgr. 1. gr. segir: "Með íbúð í lögum þessum er átt við hvert það herbergi, sem eldhús fylgir." Eldhús er því nauðsynlegt til þess að húsnæði teljist íbúð eða íbúðarhús skv. 3. mgr. 3. gr. 1. nr. 91/1989.

Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laga nr. 91/1989 skal leggja

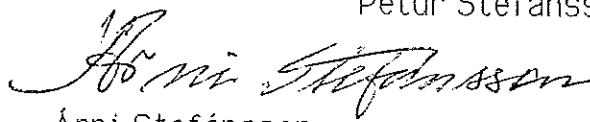
fasteignaskatt á allar fasteignir skv. b.-lið þeirrar greinar, nema þær, sem taldar eru upp í a-lið sömu greinar. A-liðurinn er undantekningarregla frá almennu reglunni, sem kemur fram í b-liðnum. Undantekningar frá aðalreglu ber að skýra þröngt, skv. almennum lögskýringarreglum.

Með tilvísun til þessa, sem segir hér að framan, ber að ákveða fasteignaskatt af miðhæð hússins nr. 2 við Ránarslóð á Höfn í Hornafirði skv. b-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 91/1989.

ÚRSKURÐARORÐ:

Leggja skal fasteignaskatt á miðhæð hússins nr. 2 við Ránarslóð á Höfn í Hornafirði skv. b-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 91/1989.


Pétur Stefánsson


Árni Stefánsson


Guðmundur Magnússon