Ár 1973, miðvikudaginn 18. apríl, var í kærumálinu nr. 18/1972 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

Málavextir eru þeir, að með kæru, dags. 30. september 1972, kærðu Pétur Björnsson Látraströnd 56 og Hermundur Björnsson, Látraströnd 58, Seltjarnarnesi, yfir því til Yfirfasteignamatsnefndar, að fasteignaskattur 1972 hefði verið lagður á húseignir þeirra að Látraströnd 56 og 58. Mótmæla kærendur skattlagningu þessari á þeim grundvelli, að húseignirnar hafi hvorki verið metnar fasteignamati né brunabótamati og því ekki verið gjaldskyldar.

Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laga nr. 8/1972 um tekjustofna sveitarfélaga, skal með þeim undantekningum, er greinir í 5. gr. sömu laga, leggja árlega skatt til sveitarfélaga á allar fasteignir, sem metnar eru í fasteignamati. Telja verður, að þetta lagaákvæði sé á þeirri forsendu reist, að leggja beri fasteignaskatt á fasteignir, sem réttilega hafi verið metnar í fasteignamati í byrjun álagningarársins. Einnig verður að telja, að heimilt hafi verið að leggja skatt samkvæmt lögum þessum á fasteignir, sem átti að vera búið að taka í fasteignamat í ársbyrjun, en eigi hafði verið gert af einhverjum ástæðum. Það skilyrði verður þó að setja, að gilt fasteignamat hafi farið fram á árinu.

Það verður að telja meginreglu laga nr. 28/1963, að allar fasteignir skuli meta til verðs, sbr. 1. gr. og að mat skuli fara fram á fasteign, ef hún hefur af einhverjum ástæðum ekki verið metin í aðalmati eða ætla má annars, að virðing á þeim tíma, þegar mats er beiðst, myndi án tillits til almennra breytinga á verðlagi fasteigna verða verulega frábrugðin matsvirðingu fasteignarinnar samkvæmt aðalmati, sbr. 2. tl. 21. gr. Sú takmörkun er þó gerð í 1. tl. sömu lagagreinar, að frummat á nýjum húsum og mannvirkjum á að framkvæma, þegar hús eða annað mannvirki „er fullgert". Þar sem um undantekningarákvæði er að ræða, verður að skýra það þröngt miðað við fyrrgreinda meginreglu um mat fasteigna og á þá leið, að meta beri mannvirki, þegar byggingu þess er það langt komið, að af því má hafa að verulegu leyti tilætluð not, enda þótt frágangi og búnaði þess sé eigi lokið. Þegar mannvirki hefur því verið tekið að einhverju leyti til þeirra nota, sem það er ætlað til, verður að jafnaði að telja það vísbendingu um, að byggingu þess sé svo langt komið, að rétt og skylt sé að taka það í mat, en á hinn bóginn ber að taka fullt tillit til þess, að hve miklu leyti frágangi þess hefur ekki verið lokið.

Í tilkynningu byggingafulltrúa í Seltjarnarneshreppi, frá 13. janúar 1972, er húsið að Látraströnd 50 talið fullbúið og í það flutt. Samkvæmt vottorði Þjóðskrárinnar virðist hafa verið flutt í húsið í ágúst 1971.

Í tilkynningu byggingafulltrúa, er tekið fram um húseignina að Látraströnd 68, að hún sé þá að mestu fullbúin, en ekki er þess getið, að hún hafi verið tekin til íbúðar. Kemur það heim við upplýsingar frá Þjóðskránni á þá leið, að kærandi, Hermundur Björnsson, hafi flutzt að Látraströnd 68 hinn 28. marz 1972.

Í mati millimatsmanns, sem dagsett er 27. desember 1972, eru ofangreindar húseignir metnar í einu lagi á kr. 3.390.000,-. Samkvæmt þeim meginreglum, sem fylgt var við framkvæmd aðalmats og einnig bar að fylgja við ofangreint mat millimatsmanns, sbr. 2. mgr. 23. gr. laga nr. 28/1963 um fasteignamat og fasteignaskráningu, átti hins vegar að meta umræddar húseignir hvora í sínu lagi. Virðist jafnframt ljóst, að ekki hafi verið skilyrði til þess að taka íbúðarhúsið að Látraströnd 50 í fasteignamat í ársbyrjun 1972.

Samkvæmt því, sem að framan hefur verið rakið, verður ekki talið, að fyrir hafi legið viðhlítandi fasteignamat á umræddum íbúðarhúsum, er álagning fasteignaskatts 1972 yrði byggð á. Brestur því lagaheimild til álagningar fasteignaskattsins og er kærendum samkvæmt því óskylt að greiða fasteignaskatt 1972 af húsunum.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Ekki er skylt að greiða fasteignaskatt 1972 af ofangreindum íbúðarhúsum að Látraströnd 50 og 68, Seltjarnarnesi.

Gaukur Jörundsson

Torfi Ásgeirsson Pálmi Jónsson

Rétt afrit staðfest.
Reykjavík, 18. apríl 1973.