

Ár 1997, föstudaginn 9. maí, var í málinu nr. 8/1996 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

Málavextir eru þeir, að með bréfi, dags. 13. ágúst 1996, kærði Haraldur Blöndal, hrl., f.h. Hjalta Egilssonar, kt. 110460-2959, Seljavöllum í Hornafjarðarbæ, úrskurð bæjarráðs Hornafjarðarbæjar, dags. 24. maí 1996, varðandi álagningu fasteignagjalda á íbúðarhús Hjalta að Seljavöllum árin 1995 og 1996.

Gerir kærandi eftirtaldar kröfur:

Að ákvörðun bæjarstjórnar Hornafjarðarbæjar um fasteignaskatt af íbúðarhúsi Hjalta Egilssonar á Seljavöllum verði felld úr gildi og fasteignaskattur af íbúðarhúsinu á Seljavöllum verði lagður á í einu lagi og skatturinn reiknaður skv. a-lið 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga.

Sveinn Sveinsson, hrl., skilaði greinargerð fyrir Hornafjarðarbæ hinn 1. október 1996, þar sem hann rökstyður hinn kærða úrskurð bæjarráðs Hornafjarðarbæjar.

Yfirfasteignamatsnefnd kynnti lögmanni kæranda greinargerð lögmanns Hornafjarðarbæjar, gaf honum kost á að skila greinargerð og óskaði jafnframt eftir teikningum og nánari upplýsingum um reksturinn.

Málavextir

Í bréfi lögmanns kæranda, dags. 13. ágúst 1996, segir svo m.a.:

„ Atvik eru þau, að umbj. m. hefur nýtt hluta af íbúðarhúsi sínu sem bændagistingu. Bændagisting er viðurkennd aukabúgrein hjá bændum og hefur álagning fasteignagjalda á húsnæði, sem þannig hefur verið nýtt, verið með sama hætti og annars húsnæðis á jörðum bænda. Umbj. m. er bóndi og rekur búskap á jörðinni Seljavöllum. eru aðaltekjur hans af búskap og jörðin nýtt til þess. Bændagisting er hluti þessarar jarðarnýtingar. Meðan jörðin var í Nesjahreppi var lagt á allar fasteignir jarðarinnar skv. a. lið 3. gr. laganna um tekjustofna sveitarfélaga.

Fyrir síðustu sveitarstjórnarkosningar voru nokkur sveitarfélög í Hornafirði sameinuð og heita núna Hornafjarðarbær. Brá svo við, að þegar lagður var á fasteignaskattur fyrir árið 1995, var álagningu skipt á íbúðarhús umbj. m. og lagt á 40% af húsinu skv. b. lið 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga. Umbj. m. mótmælti þessu með bréfi dags. 11. febrúar 1995, og þegar álagning var endurtekin fyrir árið 1996, var þeirri álagningu mótmælt með bréfi dags. 12. mars 1996. Bæjarráð Hornafjarðar kvað ekki upp úrskurð sinn fyrir en 24. maí 1996, og þá um báðar kærurnar, en töluverð bréfaskipti höfðu átt sér stað milli bæjarstjórnar og yfirfasteignamatsnefndar varðandi fyrri álagninguna á árinu 1995, og er málið nú í þeim farvegi, er yfirfasteignamatsnefnd mælti

fyrir um.“

Í greinargerð lögmanns Hornafjarðarbæjar, dags. 1. október 1996, segir svo m.a.:

„Við álagningu fasteignagjalda árána 1995 og 1996 var sú skipting viðhöfð, að á efri hæð hússins var lagt á skv. b lið 3. mgr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga en á neðri hæðina skv. a lið sömu málsgreinar.“

Vettvangsganga fór fram hinn 11. febrúar 1997.

Mættir voru, auk yfirfasteignamatsmannanna Péturs Stefánssonar, Guðmundar Magnússonar og Agnars Gústafssonar, starfsmaður nefndarinnar, Friðþjófur Sigurðsson. Af hálfu kæranda voru mættir Hjalti Egilsson og Birna Jensdóttir, en af hálfu Hornafjarðarbæjar voru mættir Hákon Valdimarsson, byggingarfulltrúi og Helgi Már Pálsson, bæjarverkfræðingur.

Eignin var skoðuð í fylgd eigenda og nýtingu hennar ítarlega lýst.

Íbúðarhús Hjalta Egilssonar er steinsteypt, ein hæð og ris, byggt árið 1990. Fram kom hjá byggingarfulltrúa að lítilsháttar ónákvæmni gætti í fyrirbyggjandi stærðarútreikningi efri hæðar hússins og að hann mundi gefa út nýtt vottorð þar að lútandi og senda málsaðilum í framhaldi af vettvangsgöngu.

Á neðri hæð hússins er anddyri, eldhús, stofa, svefnherbergi, bað, þvottahús og geymsla, allt með hefðbundnum íbúðarfrágangi og býr eigandi þar ásamt konu sinni árið um kring. Í rishæð hússins eru 4 svefnherbergi, þar af 3 með handlaugum, setustofa og snyrting með klósetti, handlaug og sturtu.

Fram kom að dætur hjónanna búa í tveimur herbergjum efri hæðarinnar yfir vetrarmánuðina en rýma þau yfir „ferðamannatímamann“ og sofa þá í herbergi á neðri hæð sem ætlað er fyrir geymslu. Nýting efri hæðarinnar er því þannig háttáð að t. herbergi af fjórum eru til leigu fyrir ferðamenn árið um kring, en öll herbergin fjögur eru nýtt fyrir bændagistingu á „ferðamannatíma“.

Samkvæmt vottorði byggingarfulltrúa Hornafjarðarbæjar, dags. 12/7 1997, er flatarmál neðri hæðar hússins 107.1 m² en flatarmál efri hæðar 84.8 m² og heildargólfblötur samkvæmt því 191.9 m². Efri hæð hússins reiknast þannig 44.2% af heildargólfleti þess.

Með hliðsjón af þeirri skiptingu, sem lýst hefur verið hér að framan milli gistinýtingar og nýtingar eigenda, telur Yfirfasteignamatsnefnd, að nýting hússins til gistingar sé 28% en nýting til hefðbundinar íbúðarnotkunar sé 72%.

Yfirfasteignamatsnefndin gaf landbúnaðarráðuneytinu kost á að tjá sig um málið með bréfi, dags. 12. mars 1997. Svaraði landbúnaðarráðuneytið með bréfi, dags. 25. mars 1997. Telur landbúnaðarráðuneytið rekstur ferðaþjónustu bænda á lögbýlum falla undir landbúnað. Hafi Hornafjarðarbæ því ekki verið heimilt að

skipta álagningu fasteignaskatts samkvæmt ákvæðum 3. mgr. 6. gr. laga nr. 4/1995 og reikna skattinn bæði eftir a- og b- liðum á þeim forsendum, að húsið sé að hluta nýtt fyrir bændagistingu.

Yfirfasteignamatsnefnd ákvað að munnlegur málflutningur skyldi fara fram í málinu. Fór málflutningurinn fram hinn 9/4 1997.

Málsástæður og lagarök.

Sjónarmið kæranda:

Kærandi telur, að samkvæmt fasteignamati sé íbúðarhús hans að Seljavöllum ein heild. Húsinu hafi ekki verið skipt í matshluta, enda ekki heimilt, þar sem bændagisting sé hluti af búskap hans og þau not falli undir a- lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga. Ákvæði 6. gr. tekjustofnalaganna um skiptingu gjalda, hlutfallslega eftir notkun, eigi hér ekki við. Væri þá og brotin jafnræðisregla stjórnsýslulaganna, þar sem þeirri skiptingu sé hvergi beitt í héröðum landsins. Sé sveitarstjórnnum ekki heimilt að vera með mismunandi álagningarreglur með þeim hætti.

Þá telur kærandi að álagningin hafi verið ólögmat, þar sem ekki hafi verið gætt rétttra reglna við skiptinguna. Skiptingin hafi ekki verið borin undir hann áður en hún var ákveðin. Hafi með þessu verið brotinn á honum andmælaréttur skv. 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Telur kærandi því, að reikna beri allan fasteignaskattinn skv. a- lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Sjónarmið Hornafjarðarbæjar:

Hornafjarðarbær bendir á, að íbúðarhúsið að Seljavöllum sé notað í tvennum tilgangi. Annars vegar neðri hæðin sem íbúðarhúsnæði eigenda, en efri hæðin sé hins vegar auglýst sem opin gístaðstaða sem kallast bændagisting.

Samkvæmt beiðni eiganda hafi fasteignin að Seljavöllum verið tekin út af byggingarfulltrúa Austur-Skaftafellssýslu hinn 28. janúar 1993. Í úttektinni sem ber heitið „Seljavellir, Nesjahreppi, A-Skaft. rishæð, bændagisting“ er einungis fjallað um rishæð hússins og henni lýst. Úttektina hafi átt að nota í sambandi við umsókn um heimild til reksturs bændagistingar.

Bent er á það, að gisting hafi verið auglýst opin allt árið á efri hæð hússins að Seljavöllum, sbr. bækling um ferðapjónustu bænda, bls. 32, sem lagður hefur verið fram.

Vísað er til 6. gr. laga nr. 4/1995, þar sem gert er ráð fyrir skiptingu fasteignaskatts í báða gjaldflokka eftir afnotum, þegar um tvennskonar nýtingu er að ræða.

Afnot eignarinnar að Seljavöllum séu ótvíræð og viðurkennd. Hluti

eignarinnar er ætlaður til útleigu og efri hæð hússins sérstaklega skráð hjá ferðapjónustu bænda sem gistirými.

Aðalatriðið í máli þessu sé hvort gistirými til útleigu á íbúðarhúsum á lögbýlum falli undir a- eða b-lið 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga. Því er haldið fram, að skýrt komi fram í upptalningu a-liðar að útleigt gistirými falli ekki þar undir. Bent er á það, að lögin um tekjustofna sveitarfélaga eru frá árinu 1995 og hafi það verið vilji löggjafans að það tiltölulega mikla húsnæði, sem nú er farið að nota á lögbýlum til útleigu sem gistirými, ætti að falla undir a-lið 3. mgr. 3. gr. hefði slíkt verið tekið þar sérstaklega fram.

Þá er bent á það, að skýrt verði að koma fram, ef aðrar reglur eiga að gilda um gistirými til sveita en í bæjum og hvergi komi fram að rekstur á gistiþjónustu á lögbýlum í bæjarfélögum falli undir hugtakið búrekstur.

Vísað er til úrskurðar Yfirfasteignamatnefndar nr. 1/1992, sem kveðinn var upp hinn 8. apríl 1992.

Niðurstaða.

Það er óumdeilt, að kærandi hefur rekið gistiþjónustu í rishæð íbúðarhúss síns að Seljavöllum, Hornafirði. Er hér um svokallaða bændagistingu að ræða.

Aðalstarf kæranda er búrekstur á jörðinni. Stundar hann þar aðallega kartöflurækt. Gistiþjónustan er aukastarf, sem er að miklu leyti í höndum eiginkonu hans.

Leyfisbréf til þess að reka gistingu á einkaheimili á Seljavöllum var gefið út af lögreglustjóra A-Skaftafellssýslu hinn 30. júní 1994.

Upplýst er, að á vetuma eru 2 af 4 herbergjum í rishæð nýtt af dætrun kæranda. Þessi not dætranna eru nú um 9 mánuði af árinu.

Samkvæmt rekstrarreikningum, sem lagðir hafa verið fram í málinu, námu brúttótekjur af seldri gistingu og morgunverði árið 1994 kr. 544.303, og árið 1995 námu brúttótekjurnar kr. 978.049. Er því hér um allmikinn rekstur að ræða.

Í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 segir svo um fasteignaskattinn:

„Skatturinn skal vera sem hér segir:

- a. Allt að 1/2 % af álagningarstofni:
Íbúðir og íbúðarhús ásamt lóðarréttindum, erfðafestulönd og jarðeignir sem ekki eru nytjaðar til annars en landbúnaðar, útihús og mannvirki; bújörðum, sem tengd eru landbúnaði, og sumarbústaðir ásamt lóðarréttindum.
- b. Allt að 1.12% af álagningarstofni:
Allar aðrar fasteignir.“

Með 1. gr. laga nr. 148/1995, sem tóku gildi hinn 1/1/ 1996, var gerð sú breyting á b. lið greinarinnar að í stað 1.12% kom 1.32%.

Í 6. gr. laga nr. 4/1995 segir svo:

„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 matsverðs slíkra eigna eftir afnotum.“

Bændagisting hefur tíðkast á Íslandi frá upphafi byggðar. Var oftast ekki tekin greiðsla fyrir. Féll gistingin þá undir venjulega gestrisni, sem almennt var mikil.

Með auknum ferðamannastraumi bæði innlendra og erlendra ferðalanga um byggðir landsins, svo og vegna samdráttar í framleiðslu landbúnaðarafurða hefur færst mjög í vöxt, að bændur leigi út hluta af íbúðarhúsum sínum til gistingar til þess að drýgja tekjur sínar. Þá hefur og útihúsum verið breytt í því skyni að leigja þau út til gistingar og enn fremur hafa verið byggð lítil sérstök hús á jörðunum til útleigu.

Yfirfasteignamatsnefnd telur, að bændagisting í þeim mæli sem um ræðir í þessu máli, þar sem ákveðinn hluti húss hefur verið innréttaður gagngert í því augnamiði að leigja út til gistingar, falli utan ramma venjulegs landbúnaðar. Geti sá hluti hússins, sem innréttaður hefur verið og nýttur í þessu augnamiði því ekki fallið undir undantekningarákveði a-liðar ofangreindrar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Hins vegar ber og að líta til þess, að verulegan hluta ársins, um 9 mánuði, eru 2 af 4 gistiherbergjunum nýtt af fjölskyldu kæranda. Verður einnig að taka tillit til þess, þegar fasteignaskatturinn er ákveðinn.

Kærandi telur Hornafjarðarbæ hafa brotið gegn andmæla-reglu stjórnarsýslulaga, þegar Hornafjarðarbær ákvað skiptingu fasteignagjalda án þess að tilkynna kæranda það fyrirfram. Fallast ber á það, að samkvæmt 13. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 hefði átt að gefa kæranda tækifæri til þess að tjá sig um fyrirhugaða skiptingu áður en hún var ákveðin. Hins vegar gafst kæranda tækifæri til þess að gera kröfu um breytingu á þessari álagningu til Hornafjarðarbæjar, sbr. bréf lögmanns kæranda, dags. 12. mars 1996 og 11. febrúar 1995. Með hinum kærða úrskurði bæjarráðs Hornafjarðarbæjar hinn 24. maí 1996 voru fyrri ákvarðanir bæjarins staðfestar. Með tilliti til þess að kæranda gafst þannig tækifæri til þess að koma sjónarmiðum sínum að hjá Hornafjarðarbæ, áður en málið kom fyrir Yfirfasteignamatsnefnd telur nefndin, að ekki sé næg ástæða til þess að ómerkja meðferð málsins.

Yfirfasteignamatsnefndin telur kæranda ekki hafa sýnt fram á það, að brotin hafi verið jafnræðisregla skv. 11. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

Með skírskotun til þess, sem rakið hefur verið hér að framan varðandi nýtingu

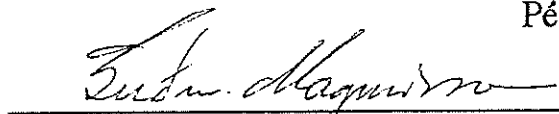
eignarinnar telur Yfirfasteignamatsnefnd, að reikna beri fasteignaskatt af íbúðarhúsi Hjalta Egilssonar að Seljavöllum í Hornafjarðarbæ árin 1995 og 1996 þannig, að 72% eignarinnar falli undir a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, en 28% eignarinnar falli undir b-lið sömu greinar laganna.

Ú r s k u r ð u r :

Fasteignaskattur af íbúðarhúsi Hjalta Egilssonar að Seljavöllum í Hornafjarðarbæ árin 1995 og 1996 reiknist þannig, að undir a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, sbr. lög nr. 148/1995, falli 72% hússins, en undir b-lið sömu greinar falli 28%.



Pétur Stefánsson



Guðmundur Magnússon



Agnar Gústafsson