

Ár, 1990, fimmtudaginn 8. mars var í málinu nr. 9/1989 kveðinn  
upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

## U R S K U R Ð U R

Málavextir eru þeir, að með bréfidags. 13. nóvember 1989 leitaði Gjaldheimtan í Reykjavík eftir úrskurði Yfirfasteignamatsnefndar um meintan ágreining um gjaldskyldu og gjaldstofn fasteignarinnar Sogavegar 119, Reykjavík, eign Ragnhildar Einarsdóttur, kt. 120609-4919. Í bréfi Gjaldheimtunnar segir:

Með beiðni til borgarfégetaembættisins í Reykjavík, dags. 21.11.1988, bað Gjaldheimtan um uppboð á fasteigninni Sogabletti II (Sogavegi 119 -0176-3296) eign Ragnhildar Einarsdóttur - kt. 120609-4919. Beiðnin var byggð á lögtaki sem gert var 10.07.1987 til tryggingar ógreiddum fasteignagjöldum 1986 og 1987. Síðan hafa gjaldanda þessum verið send áskorunarbréf um greiðslu fasteignagjalda 1988 og 1989 í samræmi við lög nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna og uppboðs- beiðnir vegna gjalda þessara ára byggðar á þeim.

Þann 4. október s.l. var tekið fyrir að halda 3ja og síðasta nauðungaruppboð á eign þessari og komu þá fram mótmæli, byggð á því að Sogablettur II og Sogavegur 119 væri ekki sama eignin og var um það vísað til veðmála- bóka. Af hálfu Gjaldheimtunnar er því haldið fram, að hér sé um sömu eign að ræða og að fasteignagjöld árána 1986-1989 séu rétt á lögð. Er um það vísað til skjala er fylgja bréfi þessu og jafnframt á það bent, að fasteignagjöld hafa verið greidd af Sogavegi 119 a.m.k. frá árinu 1975 fram að 1986, að því er virðist án athugasemda.

Þar sem hér virðist um að ræða ágreining um gjaldskyldu og væntanlega einnig um gjaldstofn þykir ekki verða hjá því komist, með vísan til 7. mgr. 4. gr. 1. nr. 73/1980 um tekjustofna sveitarfélaga að leita eftir úrskurði yfirfasteignamatsnefndar um málið.

Framangreint erindi Gjaldheimtunnar var sent til umsagnar Reykjavíkurborgar. Í umsögn lögfræðideildar Reykjavíkurborgar, dags. 23. nóvember 1989, segir:

Gjaldheimtustjóri er innheimtuaðili borgarsjóðs og ríkissjóðs á opinberum gjöldum í Reykjavík. Í því tilvikinu sem hér um ræðir virðist vera deilt um það hvort greiða beri fasteignaskatt og önnur opinber gjöld, svo sem vatnsskatt, brunabótaásgjöld o.þ.h. af tiltekinni fasteign. Öll eru þessi gjöld lögð á fasteignina skv. skýlausum fyrirmælum laga. Greiðslu- skylda þeirra gjalda sem um er kafið er ótvíræð.

Tekið skal fram að umrædd fasteign stendur á erfðafestulandi, sem borgarráð hefur sagt upp. Erfðafestuhafinn hefur enn ekki gengið frá uppgjöri erfðafestunnar en honum stendur til boða lóðarleigusamningur um lóð skv. samþykktu deiliskipulagi. Til þess að innheimtumál gjaldheimtunnar tefjist ekki af þeim sökum hefur lóðarleiga verið felld niður og er ekki gerð krafa um greiðslu hennar af hálfu gjaldheimtustjóra. Að öðru leyti vísast til bréfs undirritaðs til gjaldheimtustjóra dags. 3. nóvember s.l. og yfirfasteignamatsnefnd hefur þegar borist.

Með bréfi Yfirfasteignamatsnefndar dags. 11. desember 1989 var Ragnhildi Einarsdóttur gefinn kostur á að tjá sig um málið í bréfi lögmanns hennar Tómasar Gunnarssonar hrl., dags. 22. desember 1989, segir m.a.:

Umbj. minn er þinglýstur eigandi erfðafesturéttinda að Sogabletti II við Sogaveg í Reykjavík, síðan 17. ágúst 1936, sbr. meðf. ljósrit af veðbókarvottorði, en borgaryfirvöld munu nú telja það Sogaveg 119, Reykjavík.

Það sem mun hafa gerst fyrir nokkrum árum var að borgaryfirvöld töldu sig hafa sagt upp erfðafesturéttindum og síðan í framhaldi af því talið sig breyta lóðarmörkum umbj. míns einhliða. Síðan virðast borgaryfirvöld hafa talið sig úthluta hluta af erfðafestulandi umbj. míns til nágranna, bæði af vestan- og austanverðu erfðafestulandinu, auk þess sem talið var að skipulögð hefði verið ný lóð á neðanverðu erfðafestulandinu. Umbj. minn hefur ekki samþykkt nokkuð af þessu og borgaryfirvöld virðast ekki telja sig þurfa neitt samþykki hennar. Borgar-yfirvöld telja sig heldur ekki þurfa að gera upp við umbj. minn þær framkvæmdir, gróður og hús, sem á erfðafestulandinu er og hafa ekki gert það eða boðið það, svo kunnugt sé. Er því lítið svo á af hálfu umbj. míns, að réttindum yfir Sogabletti II sé háttað í samræmi við erfðafestusamninginn frá 5. sept. (sic. 10. ágúst) 1929 og afsal 17. ágúst 1936, en þessi skjöl eru gild þinglýst skjöl.

Hvað varðar fasteignagjöld fyrir Sogablett II telur umbj. minn sig hafa greitt þau með því að greiða öll fasteignagjöld, sem borgaryfirvöld hafa lagt á vegna Sogavegar 119 að lóðarleigu undanskilinni. Voru gjöldin greidd með giróseðli, dags. 30. nóv. 1989, en Gjaldheimtan hafði fyrir hönd borgaryfirvalda ítrekað verið beðin um að upplýsa um fasteignagjöld vegna Sogabletts II og gera reikning vegna þeirra en án árangurs ...

Mótmæli að lokum að Sogablettur II sé sama eign og Sogavegur 119. Sogablettur II er þinglýst 1626

fermetra erfðafestuland umbj. míns, en Sogavegur 119 er áformuð 705 fermetra leigulóð, sem engin formleg þinglýst skjöl eru til um og ekki unnt að ganga frá fyrr en og ef til þess kemur að erfðafesturéttindi umbj. míns falla til Reykjavíkurborgar með samningi eða eignarnámi.

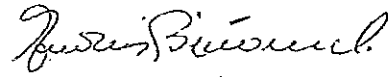
Ekki verður talið að deila sé um gjaldstofn og gjaldskyldu fasteignarinnar Sogavegs 119. Hafa álagðir fasteignaskattar gjaldárin 1986 til 1989 verið greiddir.

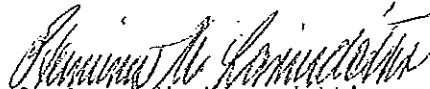
Agreiningur er hins vegar milli Ragnhildar Einarsdóttur og Reykjavíkurborgar um réttindi samkvæmt leigusamningi um erfðafestuland, dags. 10. ágúst 1929, en úrlausn slíks ágreinings heyrir undir almenna dómstóla. Yfirfasteignamatsnefnd er ekki til þess bær að úrskurða um slíkan ágreining. Ber því að vísa máli þessu frá nefndinni.

#### U R S K U R Ð A R O R Ð

Framangreindri kærú er vísað frá Yfirfasteignamatsnefnd.

  
Pétur Stefánsson,

  
Guðný Björnsdóttir,

  
Steinunn M. Lárusdóttir.

