

Ár 2004, miðvikudaginn 15. september, var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 5/2004 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 25. febrúar 2004 kæra Ólöf Oddgeirsdóttir, kt. 270453-5709 og Magnús Hlíðdal Magnússon, kt. 151050-2129, þá ákvörðun Mosfellsbæjar að leggja fasteignaskatt samkvæmt b-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga á fasteign þeirra að Álafossvegi 20 í Mosfellsbæ (fastanr. 224-0220).

Krafa kæranda er að fasteignin verði skattlögð sem íbúðarhúsnæði skv. a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Í kærubréfi er um rökstuðning vísað til sannanlegrar notkunar kæranda á fasteigninni sem íbúðarhúsnæðis. Húsið sé íbúðarhús og hafi verið nær samfelldt frá því það var byggt 1947. Þá segir að síðasti eigandi hafi keypt húsið árið 1994 og átt þar lögheimili ásamt fjölskyldu sinni til ársins 2003 er kærundur kaupa.

Yfirfasteignamatnefnd óskaði með bréfi dags. 10. mars 2004 eftir umsögn Mosfellsbæjar um framangreinda kæru. Umsögn af hálfu Mosfellsbæjar barst með bréfi dags. 2. apríl 2004 þar sem segir:

„Í gildandi deiliskipulagi fyrir Álafosskvos er gert ráð fyrir allt að sex íbúðum á svæðinu í heild. Samþykkt íbúða er háð ákvæðum í gildandi deiliskipulagi, ákvæðum skipulags- og byggingarlaga og byggingarreglugerðar svo það helsta sé nefnt.

Í húsnæðinu nr. 20 við Álafossveg er skráð og samþykkt ein íbúð og álagning fasteignagjalda á þá íbúð skv. a-lið þ.e. sem íbúðarhúsnæði.

Magnús Hlíðdal Magnússon og Ólöf Oddgeirsdóttir hafa sótt um samþykki skipulags- og byggingarnefndar til að innrétta aðra íbúð í húsnæðinu að Álafossvegi 20, en nefndin synjaði þeirri umsókn árið 2003.

Skráning fasteigna og álagning fasteignagjalda er því í samræmi við samþykta uppdrætti af húseigninni Álafossvegi 20, þar sem aðeins er samþykkt ein íbúð.

Mosfellsbær ítrekar að samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga er óheimilt að breyta notkun eða útliti mannvirkis án samþykkis byggingarnefndar og samþykkis sveitarstjórnar.“

Umsögn Mosfellsbæjar var send kærendum til kynningar með bréfi, dags. 13. apríl 2004, og þeim gefin kostur á að koma að athugasemdum. Athugasemdir bárust með bréfi kæranda dags. 22. apríl 2004. Í bréfinu eru ítrekaðar kröfur og málsástæður kæranda og gerð frekari grein fyrir atriðum sem varða notkun eignarinnar og samskiptum við Mosfellsbæ vegna eignarinnar. Í bréfinu segir m.a.:

„Á undirbúningstíma deiliskipulagsins var gengið út frá því sem vísu að þær íbúðir sem þegar voru á svæðinu héldu sínum samþykktum enda ekki um breytingu á notkun að ræða. Íbúum var gert að skila inn uppdráttum af húseignum sínum til skipulags- og byggingarnefndar. Tvær íbúðir voru samþykktar fljótlega en þann 12. des. árið 2000 var tekin ákvörðun í bæjarstjórn um að fresta frekari afgreiðslu umsókna og fá álit lögmanns á réttarstöðu bæjarins ef ekki verður leyft að innrétta fleiri íbúðir. Upplýsingar um þær niðurstöður hafa ekki verið veittar. Í seinni tíð hafa svör bæjaryfirvalda verið þau að lögfræðingar séu að kanna möguleika á breytingum á umræddu ákvæði í deiliskipulagi til að heimila fleiri íbúðir á svæðinu. Niðurstaðan er að öllum umsóknum húseigenda til skipulags- og byggingarnefndar hvers eðlis sem þær eru hafa verið settar í biðstöðu í mörg ár.

Bæjaryfirvöld hafa ekki farið eftir deiliskipulagi í þessu efni þar sem einungis hafa verið samþykktar tvær íbúðir af sex mögulegum. Komið hefur verið aftan að íbúum svæðisins með þeim hætti að engu er líkara en þeim sé haldið í gíslingu.

Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem blönduð byggð. Þó er allt húsnæði á svæðinu annað en tvær umræddar íbúðir skilgreint sem vinnustofur og geymslur þrátt fyrir að þar búi fólk og eigi lögheimili og skattlagt sem iðnaðarhúsnæði samkvæmt skattflokki B. Þar með taldar nokkrar íbúðir sem voru hér fyrir og hafa verið íbúðir í áratugi. Fasteignagjöld eru ekki aðeins himinhá vegna þess að þau séu innheimt samkv. B-lið heldur er fasteignamat miðað við íbúðarhús sem er auðvitað mun hærra en iðnaðarhús.“

Þá segir í bréfinu:

„Eins og fyrr greinir er notkun húsnæðisins í fullu samræmi við það sem verið hefur árum saman með fullri vitneskju bæjaryfirvalda. Engu hefur verið breytt og engar breytingar standa til af okkar hálfu. Fjölskylda Helga Sigurjónssonar átti lögheimili að Álafossvegi 20 frá 1994 þar til við kaupum húsnæðið og flytjum þangað lögheimili árið 2003. Húsið er notað nákvæmlega eins og deiliskipulag gerði ráð fyrir sem íbúð og vinnustofa listamanns.

Núgildandi deiliskipulag tók gildi 1997. Frá þeim tíma hafa bæjaryfirvöld sýnt ótrúlega vanrækslu við að leysa vandamál sem upp hafa komið vegna klúðurslegra ákvæða sem valdið hafa miklum vandamálum og árekstrum. Af þeim sökum hafa íbúar svæðisins verið féflettir með fasteignaskatti sem samræmist ekki notkun húsnæðisins.

Hér með er ítrekuð sú krafa að fasteignagjöld af húseign okkar við Álafossvog 20 verði í samræmi við skráningu hennar hjá FMR, samkvæmt skattflokki A og um leið í fullu samræmi við notkun sem íbúðarhúsnæði og vinnustofa.“

Yfirfasteignamatsnefnd fór í vettvangsgöngu fimmtudaginn 19. ágúst 2004. Í henni tóku þátt af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar Pétur Stefánsson og Guðný Björnsdóttir, auk ritara nefndarinnar Friðþjófs Sigurðssonar. Á vettvangi voru kærendur Magnús Hlíðdal Magnússon og Ólöf Oddgeirsdóttir en af hálfu Mosfellsbæjar Ragnheiður Ríkharðsdóttir bæjarstjóri og Ásbjörn Þorvarðarson byggingarfulltrúi.

Umrætt húsnæði er á þremur hæðum í vesturenda hússins að Álafossvegi 20 í Mosfellsbæ. Á annari hæð (aðalhæð) er stofa, eldhús/borðstofa, baðherbergi, þvottahús og skáli/forstofa. Loft á hæðinni eru plötuklædd eða með heraklít og máluð, veggir málaðir, gólfborð í stofu, parket í eldhúsi/borðstofu og flísar á gólfum í baðherbergi, þvottahúsi og skála. Í eldhúsi er plastklædd innrétting og frístandandi eldunareyja. Tvöfalt gler er í gluggum. Stálofnar með framrásarlokum. Hurðir eru spónlagðar með mahogny spæni. Svalir eru út frá eldhúsi á annari hæð. Á fyrstu hæð eru 3 herbergi, forstofa, geymsla og lítil snyrting. Tvö herbergjanna eru samliggjandi og opið á milli. Veggir og loft eru máluð, steinflísar á gólfi í minna herberginu en keramikflísar á gólfi í hinu stærra. Þar er og gólfhiti og flúorljós í lofti. Gólf í þriðja herberginu og forstofu eru með steinflísum en veggir og loft máluð. Snyrtingin er lítt frágengin. Engar fastar innréttingar eru á fyrstu hæð. Annað af samliggjandi herbergjunum er nýtt sem vinnustofa en svefnaðstaða er í hinu stærra. Þriðja herbergið er svefnherbergi. Á þriðju hæð er óinnréttað rými og óaðgengilegt sem stendur. Þar er fyrirhugað að gera svefnherbergi að sögn kærenda. Ástand húsnæðisins hið innra er gott og þökkalegt hið ytra.

Byggingarfulltrúi óskaði eftir að ítreka tilvísun til þess aðalskipulags og deiliskipulags sem í gildi væri og til 11. gr. byggingarreglugerðar. Kærendur óskuðu

eftir að taka fram að umrætt húsnæði hafi verið nýtt sem íbúðarhúsnæði þegar núverandi deiliskipulag hafi verið samþykkt árið 1997.

Niðurstaða.

Kærendur gera þá kröfu að fasteign þeirra að Álafossvegi 20 í Mosfellsbæ (fastanr. 224-0220) skuli skattlögð sem íbúðarhúsnæði skv. a-lið 3. gr. laga nr. 4/1995 í stað b-liðar sem ákvörðun Mosfellsbæjar byggir 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 0,50% 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.

Álitaefni í kærumáli þessu er hvort húsnæði það sem kæran varðar skuli teljast íbúð í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga. 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 íbúð í skilningi laganna.

Í 2. mgr. 92. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 er að finna svohljóðandi skilgreiningu:

„Til þess að vistarvera teljist lögleg íbúð skal þar vera íbúðarherbergi sem sé að minnsta kosti 18 m² að stærð, eldhús, baðherbergi og salerni, enda séu rými tengd innbyrðis þannig að ekki þurfi að fara um sameign á milli þeirra. Auk þess viðeigandi geymslurými, þvottaherbergi eða aðgangur að því í sameign.“

Í húsnæði því sem kæran varðar hefur ekki fengist samþykki skipulags- og byggingarnefndar Mosfellsbæjar fyrir íbúð. Þá er notkun húsnæðisins í Landskrá fasteigna skráð sem vinnustofur og vinnuherbergi.

Ágreiningslaust er að húsnæðið er í raun innréttað sem íbúðarhúsnæði og nýtt til íbúðar af kærendum sem þar eiga lögheimili. Með hliðsjón af því telur Yfirfasteignamatnefnd að um íbúðarhúsnæði sé að ræða í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 og skuli skattlagt samkvæmt þeim staflíð. Telur nefndin að þótt íbúðin sé ósamþykkt og skráning notkunar í Landskrá fasteigna sé önnur leiði það ekki til annarrar niðurstöðu.

Úrskurðarorð

Fasteignin Álafossvegur 20 í Mosfellsbæ (fastanr. 224-0220) skal vera skattlögð samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga miðað við notkun hennar sem íbúðarhúsnæðis.

Guðmundur Magnússon

Guðný Björnsdóttir

Andrés Svanbjörnsson