

Ár 2007, miðvikudaginn 21. febrúar, var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 5/2006 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 12. nóvember 2006 kærir Halldór Þ. Birgisson hrl. f.h. Péturs Andersen, kt. 010155-2239, og Andreu Gunnarsdóttur, kt. 051156-4399, þá ákvörðun Reykjavíkurborgar að leggja fasteignaskatt samkvæmt b-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga á fasteign þeirra að Funahöfða 7 í Reykjavík, fastanúmer 204-3017.

Kröfur kæranda eru:

Að fasteign þeirra að Funahöfða 7 í Reykjavík, fastanúmer 204-3017, verði skattlögð skv. a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 miðað við notkun hennar sem íbúðarhúsnæðis.

Í kærubréfi segir m.a.:

„Til útskýringar á málinu skal upplýst að umbjóðendur mínir festu kaup á eignarluta 010201 að Funahöfða 7 í Reykjavík með kaupsamningi þann 05.11.2004 og fengu eignina afhenta sama dag. Eignin er skráð sem íbúðarherbergi hjá FMR alls 377,2 fermetrar byggð 1968. Eignin er jöfnum höndum heimili umbjóðenda minna auk þess sem þar eru leiguherbergi sem umbjóðandi minn leigir út ásamt aðgangi að snyrtingu og eldhúsi. Eignin er öll skráð hjá fasteignamatinu sem íbúðarherbergi.“

Þá segir í kærubréfi:

„Umbjóðendur mínir hafa frá því að þau festu kaup á eigninni verið ósátt við að greiða fasteignagjöld af eigninni eins og um atvinnuhúsnæði eða skrifstofuhúsnæði sé að ræða þegar fyrir liggir að eignin sé skráð sem íbúðarherbergi og eingöngu nýtt til íbúðar. Þau eiga sitt heimili á eigninni og leigja þar út herbergi. Eignin er ekki stór eða eins og meðaleinbýlishús eða að birtri stærð uppá 377,2 fermetra. Ekki er um skammtímaleigu að ræða heldur eru herbergi leigð til langs tíma eða standa auð og ekki er nein þjónusta innifalin. Þannig sé um leigu á íbúðarrými að ræða en ekki gistiheimili eða rekstur af slíkum toga.

Umbjóðendur mínir gerðu formlega kröfu um breytingu á flokkun til Reykjavíkurborgar með bréfum frá 04.10.2006 og 06.10.2006. Kröfunni var hafnað munnlega í samtali við starfsmann lögfræðisviðs Reykjavíkurborgar en erindunum var ekki svarað skriflega.

Umbjóðendur mínir telja og byggja á að jafnræðis sé ekki gætt við ákvörðun Reykjavíkurborgar um flokkun húsnæðisins í núverandi flokk sem leiði síðan til hærri fasteignaskatts. Þannig benda þau meðal annars á eftirfarandi;

- a. á allt íbúðarrými í Reykjavíkurborg er lagður skattur samkvæmt a lið.
- b. fyrir liggur að fjöldi eigna í Reykjavík er þannig að honum fylgja skráð íbúðarherbergi á jarðhæð (t.d. fjölbýlishús í Hraunbæ og víðar) án þess að lagt sé á þær eignir eða hluta þeirra skv. b lið.
- c. þá liggir fyrir að þó að skráð íbúðarhúsnæði sé í langtímaleigu sem ein heild eða niðurstúkað þá hefur það engin áhrif á álagningu gjalda sem eru óbreytt skv. a lið.

Umbjóðendur mínir benda því á að álagning á sitt húsnæði skv. b lið virðist tengjast þeirri staðreynd einni að húsnæðið sé á svæði þar sem húsnæði sé almennt skráð sem atvinnuhúsnæði. Vegna þess sé innheimt gjald af þeirra eign eins og um atvinnu og skrifstofuhúsnæði sé að ræða en ekki í samræmi við skráningu og nýtingu húsnæðisins. Hér

sé ekki gætt sanngirni eða meðalhófs og jafnræði brotið á þeim þar sem þeirra húsnæði, þrátt fyrir skráningu til íbúðar og notkun þess til íbúðar fyrir eigendur þess og eftir atvikum leigjendur, sé lagt á það samkvæmt b. lið 3. mgr. 3. gr. l. 4/1905 [sic] í stað a. liðs. Jafnframt liggja fyrir að eignin uppfylli öll skilyrði 2. mgr. 92. gr. rgj. 441/1998 um íbúðir auk þess sem varla þurfi að deila um slíkt í ljósi skráningar eignarinnar hjá Fasteignamati ríkisins til íbúðar.

Þá liggur og fyrir að samkvæmt gildandi lögum um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1905 [sic] skal flokka fasteignir samkvæmt notkun þeirra. Ekki er ágreiningur um nýtingu eignarinnar til íbúðar. Jafnframt liggur fyrir að gengið er út frá því að fasteignaskatturinn sé gjald fyrir veitta þjónustu en ekki eignaskattur. Þjónusta við eignina ræðst af nýtingu hennar og því ekki rök til að láta kærundur greiða fyrir þjónustu sem þau eru ekki að fá eða eins og fyrir þjónustu við eiganda atvinnuhúsnæðis sem nýtur annarrar og meiri þjónustu. Núverandi flokkun er þannig á móti gildandi lögum og synjun um breytingu flokkunar eignarinnar ólögmat.“

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfi, dags. 22. nóvember 2006, eftir umsögn Reykjavíkurborgar um kærana. Umsögn Reykjavíkurborgar barst með bréfi Lögfræðiskrifstofu borgarinnar, dags. 5. desember 2006. Í bréfinu segir:

„Funahöfði 7 er staðsettur á svæði sem er skilgreint sem athafnasvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 en almennt er ekki gert ráð fyrir íbúðum á athafnasvæðum nema íbúðum sem eru tengdar starfsemi á svæðinu, sbr. gr. 4.6. í skipulagsreglugerð nr. 400/1998. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er eignarhluti 01 0201, sem er samtals 377,2 fm. að stærð, skráður sem íbúðarherbergi. Aðrir eignarhlutar í húsnæðinu eru skráðir sem iðnaðarhúsnæði eða skrifstofur. Samþykkt byggingaryfirvalda fyrir skráningu eignarhlutans sem íbúðarherbergis liggur ekki fyrir þar sem ekki er gert ráð fyrir slíku húsnæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur eins og fyrr segir.

Álagning fasteignaskatts á eignarhluta kæranda á grundvelli b. liðar 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 byggir á því að hluti *“íbúðarherbergisins”* sé ekki eingöngu nýttur til persónulegra þarfa heldur til útleigu og þá atvinnureksturs sem gistiheimili. Húsnæðið mun hafa verið hólfað niður í fjölda lítilla herbergja sem leigð eru út sem gisti- eða leiguhúsnæði án samþykkis byggingaryfirvalda. Er því ljóst að ákveðinn hluti eignarhlutans hefur verið innréttaður gagnert í því augnamiði að leigja til gistingar og fellur hann því ekki undir a. lið 3. mgr. 3. gr. laganna. Þar sem b. liður 3. mgr. 3. gr. laganna nær til allra eigna sem notaðar eru til atvinnureksturs, hljóti leiguhverbergin að falla þar undir. Fasteignaskattur skal því greiðast hlutfallslega samkvæmt b. lið ákvæðisins miðað við slík afnot.

Þá verður ekki séð að kærundur geti skotið sér á bak við langtímaleigu þar sem lög um tekjustofna sveitarfélaga verða ekki skilin á annan veg en þann að ef húsnæði er leigt út í atvinnuskyni þá skuli greiða fasteignaskatta samkvæmt b. lið 3. mgr. 3. gr. laganna. Fyrrverandi eigendur húsnæðisins breyttu skrifstofum sem þar voru fyrir í útleiguhverbergi án tilskilinna leyfa byggingaryfirvalda þar sem ekki eru uppfyllt skilyrði 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 hvað varðar breytta nýtingu. Í kringum 19 herbergi í eignarhluta kæranda er leigður út ásamt aðgangi að snyrtingu og eldhúsi og það til langs tíma samkvæmt því sem fram kemur í kærnu aðila. Verður því að telja að eignarhluti kæranda sé ekki eingöngu nýttur til íbúðar eins og fram kemur í kærinni.

Þá ber að geta þess að byggingarfulltrúinn í Reykjavík hefur haft afskipti af óleyfilegum rekstri gistiheimilis í eignarhluta 01 0101 á fyrstu hæð að Funahöfða 7, sbr. fylgiskjöl. Þar er um að ræða 17 herbergi sem nýtt eru til útleigu.

Til hliðsjónar framangreindu má vísa til 3. gr. reglugerðar nr. 941/2002 um hollustuhætti, þar sem tilgreint er að gististaður sé hvert það hús eða húshluti þar sem dvalið er lengur eða skemur gegn greiðslu og telst ekki íbúð eða íbúðarherbergi. Þá er í 26. gr. reglugerðar nr. 288/1987 um veitinga- og gististaði kveðið á um að ef leigð eru út fleiri en 8 herbergi eða 16 rúm á einkaheimili telst staður gistiheimili.

Loks vill Reykjavíkurborg benda á að sveitarfélagunum skortir úrræði til þess að fara inn á heimili fólks til að kanna ástand húsnæðis, hvort húsnæði teljist "íbúðarhæft". Verði fólki heimilað að hafa lögheimili í húsnæði, sem hannað hefur verið undir allt önnur not en til íbúðar, mun það torvelda enn frekar að sveitarfélagið geti haft afskipti af slíku húsnæði.“

Umsögn Reykjavíkurborgar var send lögmanni kæranda til kynningar með bréfi, dags. 13. desember 2006 og honum gefinn kostur á að koma að athugasemdum af hálfu kæranda. Athugasemdir við umsögn Reykjavíkurborgar bárust með bréfi lögmannsins, dags. 18.12.2006, þar sem ítrekaðar eru fyrri kröfur og rökstuðningur. Í bréfinu segir m.a. að vakin sé athygli á því að það húsnæði sem er íbúðir eða íbúðarherbergi teljist ekki til gistiheimilis samkvæmt ákvæðum reglugerðar nr. 941/2002. Vegna þess séu fullyrðingar að um gistiheimili sé að ræða andstæðar gögnum málsins og gegn venjulegri málnotkun í íslensku máli.

Yfirfasteignamatnefnd fór í vettvangsgöngu að Funahöfða 7 fimmtudaginn 4. janúar 2007. Í henni tóku þátt af hálfu Yfirfasteignamatnefndar Pétur Stefánsson, Andrés Svanbjörnsson, Guðný Björnsdóttir og ritari nefndarinnar, Friðþjófur Sigurðsson. Á vettvangi voru kændur, Pétur Andersen og Andrea Berghildur Gunnarsdóttir. Af hálfu Reykjavíkurborgar mætti Þórður Guðmundsson lögfræðingur.

### **Lýsing fasteignar**

Umrætt húsnæði er á 2. hæð í húsi sem upphaflega var byggt sem atvinnu- og skrifstofuhúsnæði. Í öðrum enda húsnæðisins búa kændur en samkvæmt upplýsingum þeirra hafa þeir nýlega fengið skráð lögheimili sitt að Funahöfða 7. Þessi hluti húsnæðisins skiptist í eldhús/stofu, hjónaherbergi, tvö svefnherbergi/geymslu, snyrtingu og gang. Í eldhúsi er hefðbundin eldhúsinnrétting og á snyrtingu er wc og vaskur. Veggir og loft er málað en plastparket er á gólfum í íveruherbergjum en flísar á gangi.

Handan þess húsnæðis sem kændur nýta til íbúðar er langur gangur og innréttuð herbergi báðum megin. Þar er um að ræða alls 15 íbúðarherbergi, sameiginlegt eldhús leigjenda með öllum hefðbundnum tækjum, sameiginlegt þvottahús með 2 sturtuklefum og vaski, tvær snyrtingar, annarsvegar með wc og skolvaski, hins vegar wc, þvagskál og vaskur og loks lítil geymsla. Framangreind 15 herbergi eru að sögn kæranda leigð út til íbúðar og til 1 mánaðar í senn hið minnsta. Leigjendur hafa afnot af eldhúsi auk annarrar aðstöðu í viðkomandi hluta hæðarinnar nema framangreindri geymslu sem er eingöngu nýtt af eigendum. Þá er þvottahús og sturtur nýtt jafnhliða af eigendum sem leigjendum.

Við vettvangsgöngu tók kærandi, Pétur Andersen, fram að hann liti svo á að húsnæðið væri einn langur gangur með tveimur hurðum og að um frekari skiptingu væri ekki að ræða. Eignaskiptayfirlýsing dags. 5. nóvember 1990 var lögð fram við vettvangsgöngu.

Við vettvangsgöngu skoðaði Yfirfasteignanefnd ekki leiguherbergin fimmtán þar sem kændur kváðust ekki hafa heimild leigjenda til þess að farið væri þar inn. Með bréfi dags. 12. janúar 2007 óskaði nefndin eftir að fá í hendur uppdrátt af húsnæði kæranda að Funahöfða 7 og afrit af gildandi húsaleigusamningum. Umbeðinn uppdráttur var sendur með bréfi lögmanns kæranda dags. 10. febrúar 2007. Í bréfinu var upplýst að leigusamningar hafi ekki verið gerðir vegna húsnæðisins heldur leiga greidd á móti

reikningum / kvittunum. Það kunnir að breytast núna eftir að leigutakar megi skrá lögheimili sitt. Þá var í bréfinu upplýst að tekjur af leigu árið 2005 hafi samkvæmt framtali 2006 verið 101.880 kr. Fyrir liggi að árin 2005 og 2006 hafi ekki verið nema hluti herbergjanna í útleigu.

### **Niðurstaða.**

Kærendur gera þá kröfu að fasteign þeirra að Funahöfða 7 í Reykjavík, fastanúmer 204-3017, skuli skattlögð sem íbúðarhúsnæði skv. a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 í stað b-liðar sem ákvörðun Reykjavíkurborgar 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 0,5% 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.

Í 6. gr. laga nr. 4/1995 segir:

„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 matsverð slíkra eigna eftir afnotum.“

Álitaefni í kærumáli þessu er hvort húsnæði það sem kæran varðar skuli allt eða að hluta 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. 1. gr. laga um fjölbýlishús nr. 59/1976 sem felld voru úr gildi með lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 sagði: „Með íbúð í lögum þessum er átt við hvert það herbergi, sem eldhús fylgir“. Samsvarandi ákvæði er ekki í lögum 26/1994 enda er gildissvið þeirra annað en eldri laganna. Þá er í 2. mgr. 92. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 að finna svohljóðandi skilgreiningu:

„Til þess að vistarvera teljist lögleg íbúð skal þar vera íbúðarherbergi sem sé að minnsta kosti 18 m<sup>2</sup> 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.“

Fasteign sú sem kæran varðar er skráð sem íbúðarherbergi, matseining 01-02-01 með fastanúmeri 204-3017, í skrám Fasteignamats ríkisins. Að mati Yfirfasteignamatsnefndar er nægjanlega staðfest að kærendur búi í hluta húsnæðisins enda er ekki um það deilt. Fyrirliggjandi gögn staðfesta hins vegar ekki að aðrir hafi eða hafi haft í

húsnæðinu fasta búsetu. Samkvæmt því verður ekki á það fallist að allt húsnæði kæranda að Funahöfða 7 teljist vera íbúð í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Þótt eignin sé skráð sem íbúðarherbergi í skrám Fasteignamats ríkisins leiðir það ekki til annarrar niðurstöðu.

Með hliðsjón af því sem að framan er rakið um innréttingar og það sem staðfest er um notkun eignarinnar telur Yfirfasteignamatsnefnd að húsnæðið megi aðeins að hluta teljast íbúð í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Er þannig um blönduð afnot að ræða sem leiða skal til hlutfallslegrar skiptingar matsverðs eignarinnar samkvæmt ofangreindri 6. gr. laga nr. 4/1995.

Samkvæmt 6. gr. laga nr. 4/1995 fellur það undir valdsvið Fasteignamats ríkisins en ekki Yfirfasteignamatsnefndar að ákveða hlutfallslega skiptingu matsverðs fasteignarinnar.

### Úrskurðarorð

Greiða skal fasteignaskatt af fasteigninni Funahöfða 7, Reykjavík, fastanúmer 204-3017, miðað við það sem staðfest er um núverandi notkun eignarinnar, samkvæmt báðum gjaldflokkum 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Ákvörðun um hlutfallslega skiptingu matsverðs fasteignarinnar fellur utan ákvörðunarvalds Yfirfasteignamatsnefndar.

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Andrés Svanbjörnsson