

Ár 2007, miðvikudaginn 31. janúar, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 10/2006 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 15. desember 2006 kærir Viðar Helgi Guðjohnsen, kt. 140158-4299, þá ákvörðun Reykjavíkurborgar að leggja fasteignaskatt samkvæmt b-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga á fasteign hans að Mörkinni 8 í Reykjavík, fastanúmer 202-3553 (matshluti 01) og 226-3931 (matshluti 02).

Í kærubréfi segir:

„Ég húseigandi að Mörkinni 8 óska eftir leiðréttingu á álagningu fasteignagjalda. Það er úr B flokki í A flokk. Allt frá upphafi byggingar 1991 hafa verið leigðar út litlar íbúðir í Mörkinni 8 til langtímaleigu. Byggingarfulltrúinn í Reykjavík hefur komið og skoðað húsið og notkun þess. Fullgildir húsaleigusamningar eru notaðir og þinglýstir með réttindum húsaleigubóta.“

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfi, dags. 20. desember 2006, eftir umsögn Reykjavíkurborgar um kærana. Umsögn Reykjavíkurborgar barst með bréfi Lögfræðiskrifstofu borgarinnar, dags. 4. janúar 2007. Í bréfinu segir m.a.:

„Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavík 2001-2024 eru eignarhlutarnir staðsettir á svæði sem skilgreint er sem miðsvæði en á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað og fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. veitinga- og gistihúsum, sbr. grein 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 400/1998. Þá eru eignarhlutarnir skráðir undir notkunina "gistiheimili" í landskrá fasteigna.

Í minnisblaði byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 3. janúar 2006, sem fylgdi með kærinni, kemur fram að þann 22. júní 1989 var samþykkt bygging gistiheimilis að Mörkinni 8. Notkun fasteignarinnar var síðan breytt í íbúðir sem leigðar hafa verið út til langs tíma og hefur kærandi ítrekað óskað eftir því að fasteignaskattur af húsnæðinu yrði lagður á samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga. Þeirri ósk var hafnað af embætti byggingarfulltrúa á þeirri forsendu að íbúðarbyggð samræmist ekki landnotkun svæðisins. Sú afstaða hefur ekki breyst, enda getur byggingarfulltrúi ekki samþykkt aðra nýtingu en þá sem skipulag svæðisins gerir ráð fyrir. Í þeim efnum skiptir ekki máli þó samþykkt hafi verið breytt landnotkun að lóðarmörkum Markarinnar 8.

Sú tillaga sem byggingarfulltrúi leggur til í minnisblaði sínu, dags. 3. janúar 2006, þ.e. að fasteignaskattur af eigninni færist úr b-flokki í a-flokk, með þinglýstum skilyrðum um að í því felist ekki samþykkt íbúðanna sem löggiltar íbúðir, eignarhald íbúðareininganna séu á sömu hendi og bundin því rekstrarformi sem nú er, er háð því að skipulag svæðisins verði breytt í þá veru að leyfð verði þar íbúðarbyggð.

Samkvæmt grein 77.2 í byggingarreglugerð nr. 441/1998 má ekki skipta húseign í sjálfstæðar fasteignir, nema hver hluti um sig fullnægi ákvæðum byggingarreglugerðar og annarra samþykktar og reglugerða, enda komi til samþykki byggingarnefndar og sveitarstjórnar. Ljóst er að íbúðareiningarnar uppfylla ekki skilyrði greinar 92.2. í byggingarreglugerð en þar er skilgreint hvað teljist löglög íbúð. Í greininni segir að til þess að vistarvera teljist lögleg íbúð skal þar vera íbúðarherbergi sem sé að minnsta kosti 18m² 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. Sérstaklega er vakin athygli á þeirri reglu að hverri íbúð á að fylgja loftræst sérgeymsla, sbr. og grein 81.1. Leigutakar hafa hins vegar notað kjallara fasteignarinnar undir geymslu, sem á byggingartíma hússins var tekin undir líkamsræktarstöð. Enn fremur er ljóst að baðherbergin eru of lítil og uppfylla þar af leiðandi ekki skilyrði greinar 80.3 í byggingarreglugerð.

Loks ber að benda á að það er kæranda að sanna að matshlutar í fasteigninni Mörkinni 8 séu íbúðarhúsnæði í skilningi laga og reglugerða og notkunin sé í samræmi við slíkt, sbr. dóm Hæstaréttar frá 5. október 2006 í máli nr. 85/2006.“

Umsögn Reykjavíkurborgar var send kæranda til kynningar með bréfi, dags. 11. janúar 2007 og honum gefinn kostur á að koma að athugasemdum. Frekari athugasemdir bárust ekki af hálfu kæranda.

Yfirfasteignamatnsnefnd fór í vettvangsgöngu að Mörkinni 8 fimmtudaginn 18. janúar 2007. Í henni tóku þátt af hálfu Yfirfasteignamatnsnefndar Pétur Stefánsson, Steinunn M. Lárusdóttir og ritari nefndarinnar, Friðþjófur Sigurðsson. Á vettvangi mætti kærandi, Viðar Helgi Guðjohnsen, og af hálfu Reykjavíkurborgar Þórður Guðmundsson lögfræðingur.

Lýsing fasteignar

Umrædd eign er steinsteypt hús á 3 hæðum byggt í tveim áföngum skráð matshluti 01, byggt 1992 og matshluti 02, byggt 2001.

Í eldri hlutanum, matshluta 01, eru innréttaðar alls 34 stúdíóíbúðir, auk æfingasalar, gufubaðs og sturtu fyrir íbúana, sem innréttaður er á 1. hæð. Íbúðirnar skiptast í stofu/svefnherbergi, eldunaraðstöðu og snyrtingu. Í snyrtingu er salerni, vaskur og sturta en lítil eldhúsinnrétting í eldunarkrók. Engin geymsla er í íbúðinni.

Í nýrri hlutanum, matshluta 02, eru innréttaðar 17 tveggja herbergja íbúðir og ein stúdíóíbúð auk geymslu og sameiginlegs þvottahúss. Tveggja herbergja íbúðirnar skiptast í stofu, svefnherbergi, eldunaraðstöðu og snyrtingu. Á snyrtingu er salerni, vaskur og sturta en hefðbundin eldhúsinnrétting í eldunarkrók. Engin geymsla fylgir íbúðunum.

Íbúðirnar eru allar í útleigu og eru leigusamningar jafnan gerðir til eins árs í senn. Að sögn eiganda hafa margir leigjendur hússins búið þar árum saman. Engin önnur starfsemi fer fram í húsinu en sú er hér var lýst. Á vettvangi lágu frammi gildandi leigusamningar.

Niðurstaða.

Kærandi gerir þá kröfu að fasteign hans að Mörkinni 8 í Reykjavík, fastanúmer 202-3553 og 226-3931, 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.

Álitaefni í kærumáli þessu er hvort húsnæði það sem kæran varðar skuli teljast íbúðarhús 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 eða íbúðarhús 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 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.“

Fasteign sú sem kæran varðar er skráð sem gistiheimili í skrá Fasteignamats ríkisins. Í húsnæðinu hafa hins vegar verið innréttaðar litlar íbúðir sem leigðar eru til langs tíma. Leigjendur búa í íbúðunum og eiga margir þar lögheimili. Óumdeilt er að ekki er önnur starfsemi í fasteigninni.

Með hliðsjón af því sem að framan er rakið um innréttingar og núverandi notkun fasteignarinnar telur Yfirfasteignamatsnefnd að húsnæðið skuli teljast íbúðarhús í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Þótt íbúðirnar uppfylli ekki að öllu leyti kröfur byggingarreglugerðar, skipulag svæðisins geri ekki ráð fyrir íbúðarbyggð og eignin sé skráð sem gistiheimili í skrá Fasteignamats ríkisins leiðir það ekki til annarrar niðurstöðu eins og háttað er raunverulegri notkun hennar, sbr. hrd. 5. október 2006 í máli nr. 85/2006. Fasteignin skal því skattlögð samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 miðað við núverandi notkun hennar sem íbúðarhúsnæðis.

Úrskurðarorð

Greiða skal fasteignaskatt af fasteigninni Mörkinni 8, Reykjavík, fastanúmer 202-3553 (matshluti 01) og 226-3931 (matshluti 02) samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 miðað við núverandi notkun hennar sem íbúðarhúsnæðis.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Björn Þorri Viktorsson