

Ár 1979, þriðjudaginn 21. ágúst, var í málinu nr. 5/1979 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

Mál þetta er risið af ágreiningi um greiðslu fasteignagjalda af íbúð Lárusar Þ. Valdimarssonar í fjölbýlishúsinu nr. 17 við Dalsel í Reykjavík. Hefur hann kært álagningu nefndra gjalda árin 1975-1979 til Yfirfasteignamatsnefndar í bréfi sem lögmaður hans ritaði nefndinni hinn 21. febrúar 1979. Er kærán á því byggð að íbúðin sé hvorki fullgerð né búð að taka hana til afnota og af þeim ástæðum sé óheimilt að leggja á hana fasteignagjöld.

Ekki er á valdsviði Yfirfasteignamatsnefndar að úrskurða um önnur fasteignagjöld en fasteignaskatt og ekki heldur um réttaráhrif fyrirvaralausrar greiðslu fasteignaskatts, ef um hana hefur verið að ræða.

Bygging fjölbýlishússins nr. 17 við Dalsel hófst haustið 1973 og snemma árs 1974 var byggingin orðin fokheld.

6 íbúðir eru í húsi þessu og á kærandi eina þeirra, eins og áður er komið fram. Fyrst var flutt í íbúð í húsi þessu í árslok 1974 og meiri hluti íbúða þar hafði verið tekinn til íbúðar 5. september 1975, er húseignin var skoðuð fyrsta sinni af starfsmönnum Fasteignamats ríkisins. Í framhaldi af því var íbúðin skráð og metin í fasteignamati, sbr. fasteignamatsskrá þá, sem gefin var út í ársbyrjun 1976. Eftir gildistöku laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús og laga nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna, voru íbúðir síðan skráðar og metnar hver fyrir sig sem sjálfstæðar fasteignir.

Fyrir gildistöku laga nr. 59/1976 og nr. 94/1976 var fjölbýlishúsið nr. 17 við Dalsel skráð og metið sem ein fasteign svo sem lög stóðu þá til. Jafnframt var fasteignaskattur á þeim tíma lagður á eignina í einu lagi. Verður að telja að byggingu hússins hafi verið komið svo langt síðla árs 1975 að þá hafi verið heimilt að taka það í fasteignamat samkvæmt 21. gr. laga nr. 28/1963 um fasteignamat og fasteignaskráningu, sem þá voru gildandi lög um þetta efni. Var jafnframt heimilt á árinu 1976 að leggja fasteignaskatt á eign þessa, sbr. 3. gr. laga nr. 8/1972 um tekjustofna sveitarfélaga.

Eins og fyrr segir tóku á árinu 1976 gildi ný lög bæði um fjölbýlishús og fasteignamat. Samkvæmt lögum þessum ber að fara með og meta hverja íbúð í fjölbýlishúsi sem sjálfstæða fasteign. Var þá rétt að skrá íbúð kæranda og meta hana sjálfstæðu mati í fasteignaskrá þeirri sem tók gildi 31. desember 1976, sbr. 1. gr. laga nr. 94/1976 og nú 3. mgr. 6. gr. reglugerðar nr. 406/1979 um fasteignaskráningu og fasteignamat.

Samkvæmt lögum nr. 115/1976 um breytingu á lögum um tekjustofna sveitarfélaga nr. 8 22. mars 1972 skyldi hins vegar á árinu 1977 ekki vera heimilt að leggja fasteignaskatt á byggingar fyrr en þær væru fullgerðar eða hefðu verið teknar til afnota, sbr. 1. gr. láganna. Síðastgreind lagabreyting verður ekki örugglega skýrð svo að heimilt hafi verið að leggja fasteignaskatt á íbúð kæranda árið 1977, miðað við það ásigkomulag sem íbúðin var þá í, nema lóðarréttindi. Það var hins vegar heimilt árin 1978 og 1979, sbr. 1. gr. laga nr. 94/1976, 3. mgr. reglug. nr. 406/1979 og 1. gr. laga nr. 8/1972.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

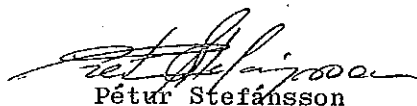
EKKI var skylt að svara fasteignaskatti ársins 1975 af húsinu nr. 17 við Dalsel í Reykjavík.

Kæranda, Lárusi D. Valdimarssyni, var að sínu leyti skylt að svara fasteignaskatti ársins 1976 af ofangreindu húsi.

Kæranda var óskylt að svara fasteignaskatti ársins 1977 af íbúð sinni að Dalseli 17, en skylt að svara af henni fasteignaskatti árána 1978 og 1979.

Skyllt var að svara fasteignaskatti árána 1976-1979 af lóðarréttindum sem fylgdu fasteigninni nr. 17 við Dalsel og síðar einstökum íbúðum á sama stað.


Gaukur Jörundsson


Pétur Stefánsson


Torfi Asgeirsson