

Ár 2000, miðvikudaginn 28. júní, var af Yfirfasteignamatnsnefnd í málinu nr. 3/2000 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 12. nóvember 1999 kærir Andri Árnason hrl. fyrir hönd Súðavíkurhrepps, kt. 630269-4589, úrskurð Fasteignamats ríkisins frá 6. september 1999 um gjaldstofn fasteignaskatts 40 fasteigna í Súðavík. Með bréfi til Yfirfasteignamatnsnefndar dags. 1. febrúar 2000 var óskað eftir því að kæran yrði eingöngu látin ná til fasteignarinnar Aðalgötu 12, Súðavík. Yfirfasteignamatnsnefnd kvað þann 5. apríl 2000 upp úrskurð í því máli sem var mál nr. 6/1999. Í bréfi Bjarka H. Diego hdl. til Yfirfasteignamatnsnefndar dags. 10. apríl er óskað eftir því að úrskurðað verði einnig um gjaldstofn annarra eigna sem kæra, dags. 12. nóvember, tók til.

Kærumál þetta varðar eftirtaldar fasteignir:

- Aðalgata 2, fastanúmer 212-7020, 212-7021 og 212-7023, eigandi Sumarbyggð ehf., kt. 510998-2359, Holtagötu 3, Súðavík.
- Aðalgata 2A, fastanúmer 212-7025, 212-7026, 212-7027, 212-7028, eigendur Sigurður Halldórsson, kt. 240634-4149 og Kristín Sigurbjarnardóttir, kt. 131036-2649, Heiðarbæ 16, Reykjavík, Eikin-Is ehf., kt. 630394-2369, Stangarhyl 4, Reykjavík og Sigríður I. Gunnarsdóttir, kt. 030657-2769, Skógarási 17, Reykjavík.
- Aðalgata 14, fastanúmer 212-7036, eigandi Jónas Á. Ágústsson, kt. 160753-7069, Dvergholti 15, Mosfellsbæ.
- Aðalgata 16, fastanúmer 212-7037, eigandi Auðunn Karlsson, kt. 200443-6169, Eyrardal 2, Súðavík.
- Aðalgata 18, fastanúmer 212-7150, eigandi Guðbjörg Torfadóttir, kt. 040644-7179, Torfufelli 21, Reykjavík.
- Aðalgata 26, fastanúmer 212-7156, eigandi Bragi Ragnarsson, kt. 280351-2379, Bergholti 5, Mosfellsbæ.
- Aðalgata 28, fastanúmer 212-7040, eigandi Margrét G. Elíasdóttir, kt. 020464-5189, Holtagötu 31, Súðavík.
- Aðalgata 32, fastanúmer 212-7032, eigandi Helga M. Steinsson, kt. 220952-4879, Sæbakka 1, Neskaupstað.
- Aðalgata 34, fastanúmer 212-7159, eigendur Sigurður G. Kristjánsson, kt. 240824-2999, Lyngheiði 4, Hveragerði, Jón K. Sigurðsson, kt. 050152-3329, Lyngheiði 4, Hveragerði, Rúnar O. Sigurðsson, kt. 221262-2639, Grásteini 2, Hveragerði og Valur Sigurðsson, kt. 271249-3659, Tunguvegi 98, Reykjavík
- Aðalgata 54, fastanúmer 212-7154, eigandi Hinrik H. Friðbertsson, kt. 190454-4609, Beykihlíð 5, Reykjavík.
- Aðalgata 56, fastanúmer 212-7122, eigandi Kjartan G. Karlsson, kt. 300434-4529, Hlíðargötu 3, Súðavík.
- Aðalgata 58, fastanúmer 212-7129, eigandi Súðavíkurhreppur.
- Aðalgata (Blómsturvellir), fastanúmer 212-7119, eigandi Ragnheiður Árnadóttir, kt. 250661-4699, Mýrarbraut 31, Blönduósi.
- Nesvegur 2, fastanúmer 212-7064, eigendur Eðvarð M. Scott, kt. 051143-3889 og Jónína Karvelsdóttir, kt. 230743-4019, Höfðabraut 5, Akranesi, Hinrik L. Hinriksson, kt. 220145-2209 og Júlíana Karvelsdóttir, kt. 080747-4389, Hjarðarholti 17, Akranesi og Sigurður Vésteinsson, kt. 280444-3089 og Hafdís Karvelsdóttir, kt. 060246-3439, Bjarkargrund 5, Akranesi.
- Nesvegur 3, fastanúmer 212-7066, eigandi Súðavíkurhreppur.
- Nesvegur 4, fastanúmer 212-7065, eigendur Gunnar H. Sumarliðason, kt. 301026-2429, Grundargötu 6, Ísafirði, Sigríður M. Gunnarsdóttir,

kt. 170748-2209, Fjarðargötu 17, Hafnarfirði og Þórdís E. Gunnarsdóttir,
 kt. 240650-2079, Stórholti 7, Ísafirði.

Nesvegur 5, fastanúmer 212-7067, eigandi Ingvar Helgason hf.
 kt. 681077-0739, Sævarhöfða 2, Reykjavík.

Nesvegur 9, fastanúmer 212-7071, eigandi Súðavíkurhreppur.

Nesvegur 11, fastanúmer 212-7073, eigendur Bergþóra K. Grétarsdóttir,
 kt. 130360-4919, Meistaravöllum 19, Reykjavík og Grétar B. Kristjánsson,
 kt. 150937-2569, Lálandi 24, Reykjavík.

Nesvegur 13, fastanúmer 212-7137, eigendur Ásdís Kristjánsdóttir,
 kt. 241257-3479 og, Svandís Kristjánsdóttir, kt. 241257-3559, Helgubraut 33,
 Kópavogi, Sigurborg K. Kristjánsdóttir, kt. 150455-4999, Ljósabergi 2,
 Hafnarfirði, Hálfán Kristjánsson, kt. 230354-7749, Heiðmörk 36, Hveragerði,
 Sveinbjörn Kristjánsson, kt. 190351-4919, Safamýri 50, Reykjavík, Kristján
 Kristjánsson, kt. 241047-7849, Skipagötu 14, Ísafirði, Grétar Kristjánsson, kt.
 181245-4369, Jóruseili 17, Reykjavík og Jakob Þorsteinsson, kt. 060944-2109,
 Arnarhrauni 8, Hafnarfirði.

Nesvegur 17B, fastanúmer 212-7078, eigandi Sumarbyggð ehf.,

Nesvegur 19, fastanúmer 212-7079, eigandi Ragnar Þorbergsson,
 kt. 150328-4039, Snælandi 5, Reykjavík.

Sjónarhóll, fastanúmer 212-7146, eigandi Jens G. Markússon,
 kt. 140624-2259, Hnífsdalsvegi 10, Ísafirði.

Túngata 10, fastanúmer 212-7109, eigandi Auðunn Karlsson,
 kt. 200443-6169, Eyrardal 2, Súðavík.

Túngata 11, fastanúmer 212-7100, eigandi Bjarni Þ. Hjartarson,
 kt. 070470-4709, Öldutúni 12, Hafnarfirði.

Túngata 12, fastanúmer 212-7102, eigandi Sumarbyggð ehf.

Túngata 13, fastanúmer 212-7103, eigandi Súðavíkurhreppur.

Túngata 14, fastanúmer 212-7105, eigandi Félag íslenskra hljómlistamanna,
 kt. 530169-5539, Rauðagerði 27, Reykjavík.

Túngata 15, fastanúmer 212-7107, eigandi Sumarbyggð ehf.

Túngata 16, fastanúmer 212-7112, eigandi Eiríkur V. Edwardsson,
 kt. 300364-5359, Holtagötu 10, Súðavík.

Túngata 17, fastanúmer 212-7111, eigandi Jörundur Engilbertsson,
 kt. 010727-7319, Laufvangi 2, Hafnarfirði.

Túngata 18, fastanúmer 212-7114 eigendur Daníela Guðmundsdóttir, kt. 190945-
 3679, Borgarhlíð 2C, Akureyri, Helga M. Sigurjónsdóttir, kt. 011068-4059,
 Bakkavegi 6, Ísafirði, Þorvaldur L. Sigurjónsson, kt. 150671-4779, Bárugötu 29,
 Reykjavík og Sævar M. Birgisson, kt. 090755-3709, Espigerði 2, Reykjavík.

Túngata 20, fastanúmer 212-7115 og 212-7116, eigandi Þórólfur
 Friðgeirsson, kt. 040235-2809, Holtagerði 16, Kópavogi.

Í áðurnefndu bréfi lögmanns kæranda dags. 10. apríl sl. segir m.a.:

“Vakin er athygli á því að sömu sjónarmið eiga við um allar þær fasteignir sem áðurgreind krafa lýtur að, þ.m.t. fasteignina að Aðalgötu 12, Súðavík. Er um að ræða fasteignir á skilgreindu snjóflóðahættusvæði sem Fasteignamat ríkisins hefur að eigin frumkvæði breytt úr íbúðarhúsi í sumarhús skv. fasteignamatsskrá þeirri sem gildi tók þann 1. desember 1998. Hefur sú ákvörðun og úrskurður Fasteignamatsskrá ríkisins, dags. 22. júlí 1999, að því er varðar Aðalgötu 12, Súðavík, nú verið felldur úr gildi”.

Í kærubréfi dags. 12. nóvember 1999 sagði:

“Sú breyting er gerð í nýrri fasteignaskrá að ofangreindar fasteignir eru skilgreindar sem sumarhús sem hefur í för með sér að gjaldstofninn er fasteignamat eignanna en ekki afskrifað endurstofniverð, sbr. 3. gr. l. nr. 4/1995. Forsenda breytingarinnar er vitaskuld sú að umrædd

hús eru á skilgreindu hættusvæði vegna hættu á ofanflóðum, sem rýrir verðgildi þeirra og notkunarmöguleika eins og gefur að skilja. Að mati matsbeiðanda, Súðavíkurhrepps, er hins vegar um að ræða óeðlilega breytingu álagningarstofns.

Að öllu jöfnu eru mannvirki sem skilgreind eru sem sumarhús, utan skipulagðrar byggðar í dreifbýli. Ofangreindar fasteignir eru hins vegar staðsettar í Súðavík og njóta sömu þjónustu og aðrar fasteignir í þeim byggðarkjarna í sveitarfélaginu. Húsin eru tengd vatnsveitu, rafveitu og fullkominni fráveitu, og standa við götu með bundnu slitlagi, gagnstéttum og fullri lýsingu. Í ljósi þess er vægast sagt óeðlilegt að fella þau undir sömu reglu og sumarhús.

Vegna úrskurðar Fasteignamat ríkisins er nauðsynlegt að áréttu að þrátt fyrir að sú kvöð hvíli á umræddum fasteignum, að dvalarheimildir kunni að vera takmarkaðar á tilteknum tíma ársins, þá horfa eignirar eigi öðruvísi við gagnvart sveitarfélagi sbr. það sem nú hefur verið rakið. Tilvísun í forsendum hins kærða úrskurðar til bréfs umhverfissráðuneytisins dags. 06.06.1997 hefur því enga þýðingu í máli því sem hér er til umfjöllunar. Því er ljóst að forsendur þær sem lagðar eru til grundvallar í hinum kærða úrskurði eru ófullnægjandi.

Samkvæmt 2. mgr. 3. gr. 1. nr. 4/1995 er meginreglan sú að álagningarstofn fasteignaskatts á hús og mannvirki sé afskrifað endurstofnverð þeirra margfaldað með markaðsstuðli fasteigna í Reykjavík. Frá þessu eru tvær undantekningarreglur, annars vegar um útihús í sveit og hins vegar sumarhús, en álagningarstofn vegna þeirra er fasteignamat þeirra. Það er ótvíráð regla í íslenskum rétti að undantekningarreglur ber að skýra þröngt. Skilgreining fyrrgreindra fasteigna í Súðavík sem sumarhúsa er augljóslega í andstöðu við þessa lögskýringarreglu. Aukinheldur er hér um skattlagningu að ræða og ber því að beita undantekningum af sérstakri varfærni.

Hafa verður í huga að sambærilegar eignir á hættusvæði á öðrum stöðum á Vestfjörðum er notaðar til íbúðar allt árið um kring, t.d. í Hnífsdal, þrátt fyrir að þær hafi verið keyptar með styrk frá Ofanflóðasjóði. Staðreyndin er sú að í lögum er ekki að finna neinar lagareglur sem hindra það að fólk búi í húsum sem eru á hættusvæðum. Lagaheimildir til þess að rýma hús, t.d. í l. nr. 49/1997 um varnir gegn snjóflóðum og skriðuföllum, ná aðeins til þeirra tilvika þegar hættuástandi hefur verið lýst yfir eftir formlegum leiðum skv. lögnum. Líklegt er að ofangreind hús verði minna nýtt en önnur yfir vetrartímam, en það er ekki sjálfgefið eins og dæmin sanna."

Þann 27. apríl 2000 óskaði Yfirfasteignamatnefnd umsagna eigenda þeirra húseigna sem kærar varðar annarra en kæranda. Umsagnir bárust frá eigendum húseignanna Aðalgötu 2a, 14, 16, 26, 28, 54 og 56, Blómsturvallar, Nesvegur 2, 11 og 13, Túngötu 10, 11, 18 og 20.

Í umsögnum eigenda er almennt á því byggt að um sumarhús sé að ræða enda búseta í húsum ekki heimil frá 1. nóvember til 30. apríl ár hvert og að beiðnum um dvöl í þeim á öðrum tíma hafi ávallt verið hafnað af lögreglustjóra/sýslumanni. Tilgangur húsakaupa hafi verið ívera yfir sumarið og húsin verið keypt sem sumarhús. Með vísan til þessara raka mótmæla eigendur álagningu fasteignaskatts miðað við að um íbúðarhús sé að ræða. Þá er vísað til kvaða og takmarkana sem kveðið er á um í kaupsamningum um húsin. Jafnframt kemur fram í einstökum umsögnum að þjónusta kæranda vegna þessara húsa sé varla meiri en í sumarbústaðahverfum t.d. séu götur ekki mokaðar á þeim tíma sem notkun húsanna sé bönnuð.

Yfirfasteignamatnefnd hefur aflað gagna og upplýsinga um réttarstöðu þeirra húseigna sem kærar varðar en þær eru allar staðsettar á snjóflóðahættusvæði í Súðavík samkvæmt hættumati sem staðfest var af félagsmálaráðherra á árinu 1995. Í bréfi Umhverfissráðuneytisins til Súðavíkurhrepps dags. 6. júní 1997 sem varðar nýtingu húsanna segir m.a.:

"Að fegninni umsögn Veðurstofu Íslands og Skipulagsstjóra fellist ráðuneytið á tillögur Súðavíkurhrepps að nýta þau hús sem ekki verða rifin eða flutt af hættusvæði til sumardvalar með þeim skilyrðum að dvöl í þeim sé óheimil á tímabilinu 1. nóvember til 30. apríl. Frávik

frá þessu, hvort sem eru til rýmkunar eða þrengingar, skulu í einstökum tilvikum eftir aðstæðum ákveðin af lögreglustjóra í samráði við almannavarnanefnd staðarins og Veðurstofu Íslands. Þessum skilyrðum á takmarkaðri nýtingu húsanna bera að þinglýsa.

Samkvæmt 3.1.8. gr. í byggingareglugerð má ekki leyfa byggingar á svæðum þar sem vitað er að tjón hafi orðið af snjóflóði. Í því skyni að tryggja öryggi fólks í Súðavík hefur Ofanflóðasjóður tekið þátt í kostnaði við það að flytja byggð af hættusvæðum og greitt verulegan hluta kostnaðar vegna þessa. Það er álit ráðuneytisins að ekki komi til greina að heimila uppbyggingu nýrra húsa á þekktu hættusvæði og er því ekki fallist á tillögu Súðavíkurhrepps sbr. 7. tl. um að heimila nýbyggingu á hættusvæði í Súðavík.

Ráðuneytið gerir það að skilyrði að við sölu húsa á hættusvæði skuli Súðavíkurhreppur þinglýsa þeirri kvöð á húsinn að óheimilt sé að endurbyggja þau verði þau fyrir umtalsverð tjón og jafnframt að Ofanflóðasjóður muni ekki greiða neinar bætur til eigenda umræddra húsa verði þau fyrir skemmdum af völdum ofanflóða."

Á árinu 1998 tók Fasteignamat ríkisins að eigin frumkvæði mat fasteignanna til endurskoðunar. Fasteignamat þeirra var þá lækkað verulega með hliðsjón af þeirri sérstöku verðrýrnun sem talið var að þær hefðu orðið fyrir í kjölfar snjóflóðsins í Súðavík 1995 og kvaða um skerta heimild til nýtingar. Jafnframt var skráningu þeirra breytt úr íbúðarhúsi í sumarhús í fasteignamatsskrá þeirri er gildi tók 1. desember 1998.

Álit Yfirfasteignamatsnefndar

Ágreiningur í máli þessu varðar hver skuli vera stofn til álagningar fasteignaskatts á framangreindar húseignir sem allar eru á skilgreindu snjóflóðahættusvæði í Súðavík.

Í hinum kærða úrskurði Fasteignamats ríkisins segir:

"Niðurstaða Fasteignamats ríkisins er því sú, að flokka beri hús þessi sem sumarhús og álagningarstofn þeirra sé því fasteignamat, sbr. 2. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995."

Í 2. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga, sbr. 1. gr. laga nr. 121/1996 segir um stofn til álagningar fasteignaskatts:

"Stofn til álagningar skattsins á hús og mannvirki, að undanteknum sumarhúsum og útihúsum í sveitum, skal vera afskrifað endurstofnverð þeirra margfaldað með markaðsstuðli fasteigna í Reykjavík samkvæmt matsreglum Fasteignamats ríkisins. Stofn til álagningar fasteignaskatts á aðrar fasteignir skal vera fasteignamat þeirra."

Samkvæmt fasteignaskrá eru húseignir þær sem kærar varðar skráðar sem sumarhús. Samkvæmt skipulagi eru húseignirnar hins vegar í skipulögðu íbúðarhúsaahverfi. Að mati Yfirfasteignamatsnefndar leiðir skert heimild til nýtingar þeirra ein sér ekki til þess að eignirnar teljist sumarhús í skilningi 2. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Meginregla 2. mgr. 3. gr. er að stofn til álagningar fasteignaskatts á hús og mannvirki skuli vera afskrifað endurstofnverð margfaldað með markaðsstuðli fasteigna í Reykjavík samkvæmt matsreglum Fasteignamats ríkisins. Undantekningar frá þeirri meginreglu gilda um sumarhús og útihús í sveitum en álagningarstofn þeirra skal vera fasteignamat. Samkvæmt almennum lögskýringarreglum ber að skýra slíkar undantekningar þröngt. Með hliðsjón af því og öðru því sem að framan er rakið verður eigi talið að undantekning sem gildir um sumarhús eigi við um húseignir þær sem kærar varðar. Skal stofn til álagningar

fasteignaskatts á eignirnar því vera afskrifað endurstofnverð margfaldað með markaðsstuðli fasteigna í Reykjavík.


Samkvæmt 2. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 skal stofn til álagningar fasteignaskatts á hús og mannvirki vera afskrifað endurstofnverð margfaldað með markaðsstuðli fasteigna í Reykjavík samkvæmt matsreglum Fasteignamats ríkisins. Upphaf reglunnar má rekja til laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 91/1989 sem öðluðust gildi 1. janúar 1990. Tilgangur hennar samkvæmt greinargerð er að "fasteignir verði svipaður skattstofn í hvaða sveitarfélagi sem þær eru staðsettar". Að mati Yfirfasteignamatsnefndar leiðir efni og tilgangur meginreglu 2. mgr. 3. gr. til þess að við ákvörðun álagningarstofns beri að taka tillit til þeirrar sérstöku verðrymnunar sem húseignirnar hafa orðið fyrir í kjölfar snjóflóðanna 1995, sbr. starfsreglur Fasteignamats ríkisins um sérstakar afskriftir vegna utanaðkomandi verðáhrifa.

ÚRSKURÐARORÐ:

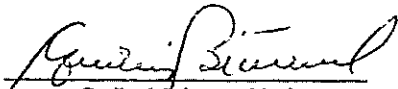
Stofn til álagningar fasteignaskatts á eftirtaldar húseignir í Súðavík skal vera afskrifað endurstofnverð þeirra margfaldað með markaðsstuðli fasteigna í Reykjavík:

Aðalgata 2, fastanúmer 212-7020, 212-7021 og 212-7023.
Aðalgata 2A, fastanúmer 212-7025, 212-7026, 212-7027, 212-7028.
Aðalgata 14, fastanúmer 212-7036.
Aðalgata 16, fastanúmer 212-7037.
Aðalgata 18, fastanúmer 212-7150.
Aðalgata 26, fastanúmer 212-7156.
Aðalgata 28, fastanúmer 212-7040.
Aðalgata 32, fastanúmer 212-7032.
Aðalgata 34, fastanúmer 212-7159.
Aðalgata 54, fastanúmer 212-7154.
Aðalgata 56, fastanúmer 212-7122.
Aðalgata 58, fastanúmer 212-7129.
Aðalgata (Blómsturvellir), fastanúmer 212-7119.
Nesvegur 2, fastanúmer 212-7066. 4
Nesvegur 3, fastanúmer 212-7066.
Nesvegur 4, fastanúmer 212-7065.
Nesvegur 5, fastanúmer 212-7067.
Nesvegur 9, fastanúmer 212-7071.
Nesvegur 11, fastanúmer 212-7073.
Nesvegur 13, fastanúmer 212-7137.
Nesvegur 17B, fastanúmer 212-7078.
Nesvegur 19, fastanúmer 212-7079.
Sjónarhóll, fastanúmer 212-7146.
Túngata 10, fastanúmer 212-7109.
Túngata 11, fastanúmer 212-7100.
Túngata 12, fastanúmer 212-7102.
Túngata 13, fastanúmer 212-7103.
Túngata 14, fastanúmer 212-7105.
Túngata 15, fastanúmer 212-7107.
Túngata 16, fastanúmer 212-7112.
Túngata 17, fastanúmer 212-7111.
Túngata 18, fastanúmer 212-7114.
Túngata 20, fastanúmer 212-7115 og 212-7116.

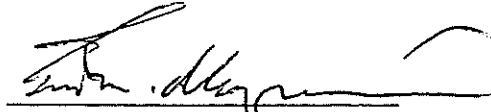
Við ákvörðun hins afskrifaða stofnverðs skal tekið tillit til þeirrar sérstöku verðrýrnunar sem eignin hefur orðið fyrir, sbr. starfsreglur Fasteignamats ríkisins um sérstakar afskriftir vegna utanaðkomandi verðáhrifa.



Pétur Stefánsson



Guðný Björnsdóttir



Guðmundur Magnússon