

Ár 1992, miðvikudaginn 20. maí var í málinu nr. 9/1991 kveðinn upp af Yfirfasteignamatssnefnd svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

I.

Þann 3. desember 1991 barst Yfirfasteignamatssnefnd kærubréf frá Heilsuhæli Náttúrulækningafélags Íslands í Hveragerði, dags. 26/11 1991. Bréfið er undirritað af Sigurjóni Skúlasyni, skrifstofustjóra kæranda. Í bréfi þessu eru taldir upp þeir eignarhlutar, sem ágreiningur er um, hvort greiða á fasteignaskatt af. Ætla verður, að kærð sé álagning fasteignaskatts á árinu 1991. Í lok bréfsins segir:

"Megin forsendur okkar eru að það sem tilheyri daglegum rekstri stofnunarinnar sé gjaldfrítt, enda ekki ágreiningur við bæjarsjóð, nema vegna ofangreindra atriða. Heilsuhælið telur að það þurfi ekki að greiða fasteignagjöld af ofangreindu, en Hveragerðisbær vill ekki fella þau niður. Heilsuhælið hefur greitt fasteignagjöld af Garðyrkjustöð og öllum húsum sem tilheyra henni, véla- og áhaldageymslu, svo og öllum íbúðum sem til staðar eru á lóðinni fyrir starfsfólk."

Í kærumálinu hefur verið lagt fram afrit af bréfi Guðmundar F. Baldurssonar, byggingafulltrúa, dags. 20/2 1991, þar sem hann gerir grein fyrir rökum beggja aðila um einstök atriði í kærumáli þessu. Þessi hluti bréfsins hljóðar þannig:

"Rökstuðningur NLFÍ:

1. Matshluti 0201 hefur um árabíl verið nýttur sem herbergi fyrir dvalargesti NLFÍ og er því ranglega merktur sem starfsmannaíbúð.
2. Matshluti 03 er þvottahús, sem er hluti af almennum rekstri hælisis.
3. Matshluti 09 er upphaflega byggður sem bílskúr en hefur eingöngu verið notaður sem geymsla fyrir ýmsar rekstrarvörur hælisis.
4. Matshluti 10 er trésmiðja, þar sem unnið er efni til nýbygginga og viðhalds á mannvirkjum og ýmsum búnaði hælisis.
5. Matshluti 13 er byggður sem bílskúr og notaður að hlutatil sem slikur fyrir sendibifreið hælisis. Stærsti hluti þessa matshluta er þó nýttur, sem geymsla fyrir ýmsar rekstrarvörur hælisis.
6. Matshluti 19 er sambyggður spennistöðvarhúsi rafveitu Hveragerðis. Þetta rými er eingöngu notað fyrir diselrafstöð sem notuð er í neyðartilvikum ef straumur fer af hælínu.
7. Matshluti 21 er skráður í fasteignamatsskrá sem starfsmannaíbúð en er í raun herbergi fyrir dvalargesti hælisis.
8. Matshluti 35 er skráður sem jarðhiti. Um er að ræða tvær borholur í eigu NLFÍ og eru þær nýttar til upphitunar mannvirkja og heitra potta í eigu hælisis.
9. Grænamörk 10 er leigulóð NLFÍ í eigu Hveragerðisbæjar. Lóðin er í dag, að mestu leyti óbyggð en er framtíðar byggingarland fyrir starfsemi NLFÍ.
10. Lóð úr landi Fagrahvamms er eignarlóð NLFÍ og var keypt á sínum tíma

til þess að auka landrými við vesturhús hælísins.

Rökstuðningur Hveragerðisbæjar:

1. Varðandi matshluta 0201, 09,13 og 21 þá breytist gjaldflokkur fasteignaskatts ekki sjálfkrafa þegar notkun húsnæðis breytist í geymslu fyrir rekstrarvörur. NLFÍ ber að sækja um leyfi fyrir breyttri notkun húsnæðis til byggingarnefndar skv. gr. 3.1.1. í byggingarreglugerð og að fengnu leyfi skal sótt um breytingu á gjaldflokki til bæjarstjórnar.
2. Varðandi matshluta 03, þvottahús og matshluta 10, trésmiðju þá er hér um að ræða iðnaðar- og þjónustuhúsnæði, sem ekki er hælinu nauðsynlegt, hægt er að fá þessa þjónustu hjá fyrirtækjum í bænum.
3. Varðandi matshluta 19 þá verður að teljast að sá matshluti sé í 0 gjaldflokki.
4. Varðandi matshluta 35, jarðhita þá er hér um að ræða hlunnindi sem hljóta að vera í B flokki. Allar sjúkrastofnanir þurfa að kaupa hitaorku án sérstakra ívilnana fram yfir aðra orkukaupendur.
5. Varðandi lóðirnar Grænamörk 10 og lóð úr landi Fagrahvamms þá þarf NLFÍ að sækja um breytingu á gjaldflokki til bæjarstjórnar þegar keyptar eða leigðar eru lóðir undir starfsemi hælísins. Í dag eru þessar lóðir ekki nýttar undir starfsemi hælísins."

Þann 28. febrúar fór Yfirfasteignamatsnefnd austur í Hveragerði og skoðaði fasteignir þær, sem kærúmál þetta fjallar um, í fylgd umboðsmanns aðila kærunnar. Ennfremur veittu umboðsmennirnir nefndinni margvíslegar og fróðlegar upplýsingar um heilsuhælið og framtíðaráform þess. Meðal annars kom fram, að Hveragerðisbær er með áform um að reisa heilsugæslustöð á lóðinni Grænamörk 10 jafnframt því að NLFÍ heldur áfram að byggja ný hús á lóðinni. Umboðsmenn aðila við skoðunina voru: Eiríkur Ragnarsson, framkvæmdastjóri og Sigurjón Skúlason, skrifstofustjóri báðir fyrir NLFÍ og Hallgrímur Guðmundsson, bæjarstjóri og Guðmundur F. Baldursson, byggingafulltrúi fyrir hönd Hveragerðisbæjar.

II.

Yfirfasteignamatsnefndin telur, að hér hafi verið um svo lítilfjörlegar breytingar að ræða á notkun húsnæðisins, sem kæra þessi fjallar um, að ekki hafi verið nauðsynlegt að sækja um þær sérstaklega, sbr. orðalag 1. og 9. gr. byggingarlaga nr. 54/1978 og gr. 3.1.1. í byggingarreglugerð. Hins vegar telur hún sjálfsgagt, að slíkt sé tilkynnt með formlegum hætti, svo að komið verði í veg fyrir misskilning eða árekstra, og byggingarnefnd geti fylgst með, og komið að athugasemdum sínum, ef þörf krefur.

1. Matshluti 0201.

Hann er skráður sem starfsmannaíbúð, en hefur um árabíl verið nýttur sem

herbergi fyrir dvalargesti NLFÍ (sjúklinga). Á meðan húsnæði þetta er notað fyrir dvalargesti, ber að líta á það sem hluta af sjúkrastofnuninni, og ber þá ekki að greiða fasteignaskatt af matshluta þessum.

2. Matshluti 03.

Hér er um að ræða þvottahús, sem er hluti af almennum rekstri sjúkrastofnunarinnar. Þar er ekkert þvegið fyrir aðra. Þvottahúsið er að öllu leyti eðlilegt miðað við þá þjónustu, sem að framan greinir. Það er mikið vélvætt.

Telja verður, að þvottahús þetta, sem eingöngu þjónar stofnuninni, sé eðlilegur hluti starfsemi hennar, enda hefur verið litið svo á um sambærileg þvottahús í Reykjavík og víðar. Ber því ekki að greiða fasteignaskatt af matshluta þessum.

3. Matshluti 09.

Þar er um að ræða bílskúr, sem hefur verið notaður fyrir ýmsar rekstrarvörur hælisins. Fallist er á, að matshluti þessi sé nauðsynleg geymsla fyrir rekstur stofnunarinnar, og ber því ekki að greiða fasteignaskatt af honum.

4. Matshluti 10.

Trésmiðja. Þarna er unnið efni til viðhalds á húsum og búnaði hælisins. Þarna eru aðeins tvær rafdrifnar trésmiðavélar og handverkfæri. Tveir fastir starfsmenn vinna þarna að hluta jafnframt öðrum störfum. Þar sem þarna er unnið nær eingöngu að minni háttar viðhaldsverkefnum fyrir stofnunina, verður að telja starfsemina sem þarna fer fram eðlilegan hluta af rekstri hennar. Sambærileg verkstæði eru víða við sjúkrahús og eru talin eðlilegur hluti þeirra. Því ber ekki að greiða fasteignaskatt af matshluta þessum.

5. Matshluti 13.

Bílskúrar. Sendibíll hælisins er geymdur í einum þeirra. Í öðrum er geymdur leir til lækninga. Að öðru leyti eru þeir notaðir fyrir geymslur, svo sem fyrir garðyrkjuáhöld, hitablásara o.fl.. Þar sem skúrar þessir verða að teljast geymslur, sem þörf er fyrir, ber ekki að greiða fasteignaskatt af þeim.

6. Matshluti 19.

Þessi matshluti er eingöngu notaður fyrir dieselrafstöð og er sambyggður spennistöðvarhúsi Rafveitu Hveragerðis. Rafstöðin er notuð í neyðartilvikum, þegar rafmagn fer af.

Telja verður matshluta þennan nauðsynlegan fyrir rekstraröryggi stofnunarinnar, enda er búnaður af þessu tagi algengur á stærri sjúkrastofnunum. Ber því ekki að greiða fasteignaskatt af matshluta þessum.

7. Matshluti 21.

Hann er skráður sem starfsmannaíbúðir, en er í raun íbúðarherbergi fyrir dvalargesti hælisisins.

Sama niðurstaða og um matshluta 0201 hér að framan.

8. Matshluti 35.

Tvær borholur í eigu NLFÍ, nýttar til upphitunar húsa af ýmsu tagi, fyrir heita potta til lækninga svo og til upphitunar sundlaugar, sem nýtt er til hverskonar þjálfunar og endurhæfingar dvalargesta. Þær voru boraðar af nauðsyn, áður en Hitaveita Hveragerðis tók til starfa.

Undanþáguheimildir ber að túlka þröngt. Ekki liggja fyrir ótvíræðar heimildir til að undanþiggja hlunnindi af því tagi, sem hér um ræðir, frá greiðslu fasteignaskatts. Ber því að greiða fasteignaskatt af þessum lið skv. b-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 91/1989.

9. Leigulóð.

Grænamörk 10, leigulóð í eigu Hveragerðisbæjar. Talin vera 48.011 ferm. Lóðin er í dag að mestu leyti óbyggð, en litið á hana sem framtíðar byggingaland fyrir starfsemi NLFÍ. Komið hefur til tals, að Hveragerðisbær reisi þar einnig heilsugæslustöð.

Miðað við nýtingu lóðarinnar og rýmisþörf stofnunarinnar á næstunni, telst eðlilegt að greiða beri fasteignaskatt skv. b-lið 3. gr. laga nr. 91/1989 af helmingi lóðarinnar.

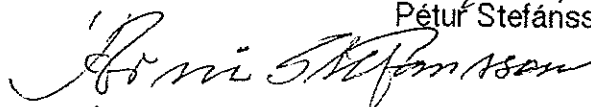
10. Eignarlóð.

Lóð úr landi Fagrahvamms, eign NLFÍ. Talin vera 12.500 ferm., keypt til að auka landrými við vestustu hús hælisisins. Lóðin er löng og mjó og skiptir því miklu máli, hvernig hún leggst að öðrum lóðum, sem NLFÍ hefur afnot af. Ekkert liggur fyrir um nýtingu þessarar lóðar í nánustu framtíð. Ber því að greiða af henni fasteignaskatt skv. b-lið, 3. mgr. 3. gr. laga nr. 91/1989.

ÚRSKURÐARORÐ:

Um niðurstöður einstakra liða kærunnar vísast til þess, sem segir um þær í II. kafla hér að framan. Úrskurðurinn gildir fyrir álagningu fasteignaskatta árið 1991.


Pétur Stefánsson


Arni Stefánsson


Guðmundur Magnússon