

Ár 1982, föstudaginn 26. febrúar, var í málinu nr. 25/1981
kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

Málavextir eru þeir, að með bréfi, dags. 20. maí 1981, kærði Valgarð Briem, hestaréttarlögmaður, f.h. eigenda Húss Verslunarinnar út af því til Fasteignamats ríkisins, að lagður hefði verið fasteignaskattur á nefnda húseign, sem stendur við D-götu í Kringlumýri í Reykjavík. Kærunni var hafnað með úrskurði fasteignamatsins frá 5. ágúst 1981. Kærendur skutu þeim úrskurði til Yfirfasteignamatsnefndar með bréfum dags. 9. og 20. október 1981. Fyrirsvarsmenn Reykjavíkurborgar og eigenda Húss Verslunarinnar hafa lagt fram skriflegar greinargerðir bæði fyrir Fasteignamat ríkisins og Yfirfasteignamatsnefnd. Hinn 12. janúar 1982 gerðu fyrirsvarsmenn aðila nefndinni munnlega frekari grein fyrir sjónarmiðum þeirra í málinu.

Kröfur kærenda eru aðallega þær, að fellt verði úr gildi fasteignamat það, sem fasteignagjöld ársins 1981 séu byggð á. Til vara krefjast þeir þess, að fasteignamatið verði fellt úr gildi og nýtt mat fari fram á þeim hlutum hússins, sem verið hafi fókheldir 31. desember 1980. Til þrautavara gera þeir kröfu um verulega lækkun fasteignamatsins.

Kærendur styðja kröfu sína í meginatriðum þeim rökum, að engin lagaheimild hafi verið til þess að taka umrædda fasteign í fasteignamat á grundvelli tilkynningar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 24. október 1980, svo sem gert hafi verið. Húsið hafi þá ekki verið fókheldt eða að minnsta kosti ekki nema hlutar þess.

Meðal gagna málsins eru umsögn verkfræðings, sem hafði á hendi eftirlit með byggingu hússins, sbr. bréf hans frá 2. september og 16. október 1981, og ljósrit úr dagbók byggingarfulltrúans í Reykjavík.

Hafist var handa um byggingu umrædds húss á árinu 1976, og var lokið við að steypa það upp á árinu 1980. Það er 14 hæðir á tveimur kjöllum. Húsið var skráð og metið í fasteignamati því, sem tók gildi 1. desember 1980. Var það gert á grundvelli tilkynningar frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík frá 24. október 1980.

Svo sem mál þetta liggur fyrir, er hér til úrlausnar, hvort rétt hafi verið að meta umrædda fasteign í fasteignamati í ársbyrjun 1980 og leggja á hana fasteignaskatt á árinu 1981.

Samkvæmt 13. gr. reglugerðar nr. 320/1972 um fasteignaskatt, sbr. reglugerð nr. 391/1980 um breytingu á þeirri reglugerð, ber að leggja fasteignaskatt á þær fasteignir, sem metnar eru í fasteignamati 1. janúar á gjaldárinu og skal skattunin miðast við fasteignamatsverð eignarinnar á þeim tíma. Að vissum skilyrðum uppfylltum er gerð undantekning frá þessari meginreglu, en slík undantekning kemur ekki til álita hér.

Í reglugerð nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat segir fyrir um það, hvenær meta skuli í fasteignamati hús, sem eru í byggingu, sbr. 3. mgr. 6. gr., sem er svohljóðandi:

"Mannvirki í byggingu skal að jafnaði meta einu sinni á ári miðað við það ásigkomulag, sem þau eru þá í. Mannvirki eða einstaka hluta þeirra skal þá fyrst taka í fasteignamat, er þeir teljast fókheldir."

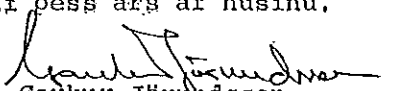
Samkvæmt ofangreindum reglum skiptir meginmáli, hvort sannað sé, að umrætt hús hafi getað talið fókheldt, er það var tekið í fasteignamat eða í ársbyrjun 1981.

Telja má ljóst, að húsið hafi verið reist sem einn byggingaráfangi, og ekki verður séð, að óeðlilegt hlé hafi orðið á byggingarframkvæmdum. Samkvæmt því og með tilliti til gerðar hússins verður ekki litið svo á, að nein efni hafi verið til að taka einstaka hluta þess í fasteignamat sérstaklega, sbr. 3. mgr. 6. gr. reglugerðar nr. 406/1978.

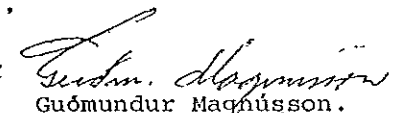
Í byggingarreglugerð nr. 292/1979 er svo mælt, að íslenskur staðall IST 51 skuli vera leiðbeinandi fyrir byggingarstig húsa, sbr. grein 1.8. Samkvæmt ákvæðum nefnds staðals er það eitt megin skilyrði fyrir því, að hús verði talið fókheldt, að þak hafi verið fullgert. Sama má ráða af grein 4.11 í byggingarreglugerð. Er þetta og í samræmi við hefðbundin viðhorf. Af þeim gögnum, sem fyrir liggja, verður ráðið, að smíði þaks hafi ekki verið lokið síðast í október 1980. Verður ekki talið nægilega komið fram í máli þessu, að smíði umrædds húss hafi verið svo langt komið í árslok 1980, að rétt hafi verið að taka það í fasteignamat. Af því leiðir þá einnig, að óskilt er að svara af húsinu þeim fasteignaskatti, sem á það var lagður 1981.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Hús Verzlunarynnar við D-götu í Kringlumýri í Reykjavík var eigi að réttu metið í fasteignamati í ársbyrjun 1981 og er eigendum þess óskilt að svara fasteignaskatti þess árs af húsinu.


Gaukur Jörundsson,


Pétur Stefánsson.


Guðmundur Magnússon.