

Ár 1973, laugardaginn 30. júní, var í málinu nr. 92/1973
kveðinn upp af Yfirfasteignamatanefnd svohljóðandi

Á r e k u r ð u r :

1.

Málavextir eru þeir, að við aðalmat fasteigna var fasteignin nr. 13 við Garðastræti í Reykjavík skráð og metin sérstaklega af fasteignamatanefnd Reykjavíkur, en matshlutar voru lóð, sem metin var á 1362 þús. krónur, hús í eigu Jóns Hjaltasonar, sem metið var á 322 þús. krónur, og hús í eigu Guðmundar Guðjónssonar o.fl., sem metið var á 261 þús. krónur, en hús þessi eru sambyggð.

Þegar fasteignamatið hafði verið lagt fram í Reykjavík og fasteignaeigendum verið sendar tilkynningar um matsniðurstöður, barst innan tilskilins kærufrests kára í bréfi, dags. 4. nóvember 1970. Kæran var frá öðrum eiganda nefndrar fasteignar, Jóni Hjaltasyni, og segir í bréfinu m.a. svo:

„Ég leyfi mér hér með að kæra til lækkunar fasteignamat á hús- eign og lóð í Garðastræti 13, Reykjavík, en mat lóðar er ákvarðað kr. 1.362.000,00 og mannvirkja kr. 322.000,00. Varðöld lóð er hornlóð Garðastrætis og Ficherssunda og er ekki út af fyrir sig viðfengt, að lóð þessi væri verðmæt sem byggingarlóð, ef farið væri í það að byggja á henni, þar sem mætti koma upp þriggja hæða húsi út við Garðastrætið. Það er kára ekki svo, að neinum verðmætum mannvirkjum hafi verið komið upp á lóðinni og alls ekki unnt eins og sakir standa. Timburhús það, sem stendur á lóðinni verður ekki fjarlæggt af henni, án þess fyrir liggja um það samkomulag beggja eigenda. Húsið er að mestu notað til íbúðar eins og er, þar sem ég hef aðsetur með málflutning fyrir Hæstarétti á efri hæðinni, en aðeins er leigð út neðri hæðin fyrir lækninga- stofu fyrir kr. 8.000,00 í leigu á mánuði, og eru það allar leigu- tekjur af húsinu. Eignarhluti móteigenda, þ.e. eigenda bakhússins, er einungis notaður til íbúðar.

Sam grundvöllur undir gjaldaflokkur til ríkis og bæjar, væri algjör- lega úr lausu lofti að krefja um eftirgjald eftir þessa eign í sama mæli og ef þar væri upp komið nýttizku verzlun á götuhúð og ný mannvirki. Er þess vegna krafist stórkostlegrar lækkunar á lóðar- matinu. Mat hússins væri sjálfsagt einnig rétt að fara niður, þar sem hér er um að ræða járnvarið timburhús, þar sem fyrir liggur á mestumni að fara að skipta um járn á“.

Úrskurður fasteignamatanefndar Reykjavíkur íðli á þá leið, að leikunarkröfur þessara voru ekki teknar til greina. Þá úrlausn færði Jón Hjaltason til Yfirfasteignamatanefndar með bréfi, dags. 23. mars 1971, en þar segir m.a.:

„Ég leyfi hér með að koma til yðar, læstvirt Yfirfasteignamatanefnd, til leikunar, fasteignamat á húsoign miðri og lóð, Garðastræti 13, Reykjavík, en mat lóðar er kr. 1.332.000,00 og mannvirkja kr. 332.000,00. Ég færði mat þetta til fasteignamatanefndar Reykjavíkur með bréfi, dags. 4. nóvember 1970, en var ná í dag að móttaka ábyrgðarbréfi nefndarinnar, dags. 23. febr. s.l. (sem er langur afgreiðslutími á bréfi, þegar póstaangangur eru daglega milli staða), þar sem mér er tilkynnt, að sýnd hæfi verið kröfum mínum til leikunar. Er þetta allsinnis ótrústutt.

Ég tók það mjög skýrt fram í krubréfi mínu, að það væri ekki á milli mála, að lóð hornlós við Garðastræti og Físchersaunds, væri verðant, ef unnt væri að nýta hana sem byggingarlóð. Það er bara alltaf ekki unnt að nýta hana svo í dag. En samkvæmt lögum um fasteignamat, á að miða sannvirði eignar, þegar matið fer fram, en alltaf ekki sannvirði eignar stítt svo svo miklar breytingar eða byltingar, sem ekki hafa orðið, þótt jafnvel skipulag geri ráð fyrir að svo verði. Þannig er áhrangt að meta mann til fasteignamats húð, sem ekki er byggt, eða húðhluta, sem ekki hefur verið byggður. Sama er og/á að vera sjónarmið við lóðir, sem ekki er unnt að nýta til byggingar. Húsið er sambyggt öðru húsi þannig, að við hvorugu verður bréflað, og meðan tvær eru eigendur eignarinnar, verður ekki unnt að byggja á lóðinni.

Ég fíreka annars rök þau, sem fram koma í frakkari míni, og leyfi mér að vona vinsanlegrar afgreiðslu yðar og mjög vorulegrar leikunar, sérstaklega á lóðarverðsmálinu, með vísun til framangreinds“.

Yfirfasteignamatanefnd leiknaði fasteignamat lóðar í 1970 þús. krónur, og segir svo í úrskurði nefndarinnar:

„Könnun hefir farið fram á fasteignamataverði nærlægru og samdrillegra lóða og á lögum lóðarinnar o.fl. atriðum, er milli skipta. Með vísun til þess og almennra matsjónarmiða, þykir réttmætt að leika fasteignamataverði lóðarinnar úr 1.332.000,- kr. á 1.170.000,- kr. Húsið er svo lágt matið, að ekki þykir unnt að breyta ákvörðun á fasteignamataverði á því. Staðfestist úrskurður fasteignamatanefndar Reykjavíkur um þann matspátt“.

Í samræmi við ofangreinda mflæræðferð, var fasteignin Garðastræti 13 skráð og metin sem sjálfstæð fasteign í aðalmæti því, er löggilt var til að taka gildi frá og með 1. janúar 1972. Var heildarnæt fasteignarinnar 1733 þús. krónur og er sundurliðað þannig, að lóð er metin á kr. 1170 þús. krónur, hús í eigu Jóns Hjaltasonar á 322 þús. krónur og hús í eigu Guðmundar Guðjónssonar o.fl. á 261 þús. krónur.

Eftir að fresti til að koma út af framlögðu aðalmæti lauk, barst Yfirfasteignamatstofnd bréf frá Guðmundi Guðjónssyni, einum eiganda Garðastrætis 13. Bréfið er dags. 6. október 1971 og segir þar meðal annars:

„Ég leyfi mér hér með vegna konu minnar, Bergþóru Guðjónsdóttur, að gera eftirfarandi kvörtun yfir fasteignamæti eignarinnar Garðastrætis 13, Reykjavík, og óska eftir leiðréttingu.

Sankv. fasteignamataskrá, sem mér barst með Viðskiptaskránni 1971, eru eigendur eignarinnar taldir Clara Guðjónsdóttir o.fl. (þ.e. erfingjar Guðjóns Jónssonar, járnsmíðs) og Jón Hjaltason. Í matinu eru húshlutarnir aðgreindir, húsverð þessa hluta, sem tilheyrir erf. G.J., er metin á kr. 261.000,- en hluti Jóns Hjaltasonar á kr. 322.000,-. Lóðarverð virðist hins vegar talið óskipt kr. 1.262.000,-. Þau rök, sem leiddu til þess að húsverðis er sundurgreint milli þessara tveggja aðila, eru ámeis afsal Guðjóns Jónssonar til Sigurðar Þorkelssonar, dags. 30. sept. 1918, en þar segir m.a.: „Það seldu er vesturendi hússins með kvísti og lóð, sem helmingur hússins tilvísar með friðu aðgangi að þinni seldu eiga“. Í afsalinu er lóðinni jafn greinilega skipt og húsinu. Stærri hluti lóðarinnar tilheyrir austurpartinum, Clöru Guðjónsdóttur o.fl.

Það er því eindregin krafa mín, að þessir lóðapartar verði endurmetnir og skipt í samræmi við ákveði afsalans“.

Þar sem bréf þetta barst allt of seint, kom ekki til greina, að tillit yrði tekið til þess í löggiltu aðalmæti.

Með lögum nr. 9/1972 um tekjustofna sveitarfélaga, voru gerðar verulegar breytingar á löggjöf um fasteignaskatta. Á grundvelli þeirrar löggjafar, hefur verið lagður fasteignaskattur á fasteignina Garðastræti 13. Af því tilefni ritaði Jón Hjaltason, hestarréttarlögmaður, bréf, dags. 27. júní 1972, sem stílað var til Yfirfasteignamatstofndar. Bréfið er svohljóðandi:

„Ég var að fá í hendur reikning yfir fasteignagjöld 1972 af eignarhluta mínum í Garðastræti 13, Reykjavík, sem er íbúðarhúsnæði, en er reiknað sem atvinnuhúsnæði og fasteignaskattur eftir því ákveðinn kr. 31.554,00.

Ég tel mér ekki skylt að hlíta því að greiða af þessu húsi sem atvinnuhúsnæði, enda húsloð þar með sér að vera öldhús og 3 stofur niðri, en 3 svefnherbergi og það uppi svo og háloft. Gildir hér einu þótt ég hafi loyft lakni afnot af stofunum niðri um sinn.

Ég þæ líka reikning, að mér virðist, yfir alla húsnæðisgjöldin Garðatræti 13, sem eru tvö ákæst hús á sömu lóð. Óska ég eftir sóðanti á míni eigu en ekki eftir að fá rúkkun um að greiða fyrir eignir náðáans líka.

Þetta leyfi ég mér að vanta að þér leiðréttilis snarlega,, gjöldin læknuð og ég verði ekki rúkkður um greiðslu fyrir eign, sem aðrir eiga".

Bréf þetta var fengið millimatsáðnum til meðferðar í samræmi við 6. gr. laga nr. 9/1972, sbr. nú og 7. gr. reglugerðar nr. 320/1972 um fasteignaskatt. Ákvæðu þeir þinn 24. október 1972 nefnda skiptingu matsverða nefndrar fasteignar þannig, að 41% þess skýldi skattlagt samkvæmt a-lið 3. gr. laga nr. 9/1972 en 59% samkvæmt b-lið sömu greinar.

Síðar kom í ljós, að þau mistök höfðu átt sér stað, að ofan-greindar hlutfallstölur höfðu málst við. Var það leiðréttilis að millimatsáðnum þinn 23. janúar 1973. Samkvæmt því var eundaleg skipting matsverða ákveðin þannig, að 59% þess skýldi skattlagt samkvæmt a-lið 3. gr. laga nr. 9/1972 og 41% samkvæmt b-lið sömu greinar.

Jón Hjaltason hefur ritað fjárfélaráðuneytinu bréf, sem dagsatt er 23. nóvenber 1972 og hljóðar svo:

"Ég leyfi mér hér með að þara til yðar, hestvart ráðuneyti, yfir meðferð Yfirfasteignamatnefndar ríkisins og millimatsána í Reykjavík á þessu slanni til Yfirfasteignamatnefndar ríkisins í bréfi dags. 27. júní 1972, vegna fasteignaskatts 1972, en allur fasteignaskattur eftir mitt hús og fólkisins, er á húsið áinnst við, var legður á mig, auk þess að húsið var reiknuð sem atvinnuhúsnæði, þótt að íbúðarhúsi.

Hittir prentaðu skrá yfir fasteignamatna og í samræmi við tilkynnslu til mín, var hús mitt reiknið sér til fasteignamatna á kr. 522.000,00. Þinn vegar er þar lóðin öll talin tilhoyrandi einum eignarhluta, kr. 1.170.000,00 eins og hitt húsið, sem sérmatnið var á kr. 261.000,00, sttti engin lóðarréttindi, en hér er um eignarhlús að ræða og tiltakið í afsöllum um stærð lóðar hvors um sig.

Þegar fasteignamatnaill kom, hafði húsnæðinu verið skollt saman sem og lóðarnati og allt fært á mitt nafn eins og ég sttti hitt húsið líka og svo voru gjöldin reiknuð sem húsnæðis væri atvinnuhúsnæði. Þessu vildi ég ekki una og óskaði eftir lagfæringu á þessu við Yfirfasteignamatnefnd í áður greindu bréfi 27/6. s.l. Þefur nefndin ekki aont mér neitt avar um þetta. Þinn vegar hefur millimat Reykjavíkur aont sér bréf 24/10. s.l., sem sennilega á að skóðast árskræður um ráðefnið, en þar eru enn án allra raka keði húsin aott saman í eitt og ég skrifaður einn fyrir öllu saman og talið, að 41% eignarinnar að íbúðarhúsnæði, en 59% að atvinnuhúsnæði og gjaldseðill kemur svo óbroyttur eianig að eigendum og lækkuð gjöldin niðað við framangreint.

Ég get ekki unnið svona afgreiðslu ábyrgra aðilja við opinberar stofnanir. Leyfi ég mér að vanta þessa, að hið háa ráðuneyti sjái um, að ég og móteigandi minn að hússamstöðu Garðastrætis 13, fána leiðréttingu þessa. Húsin eru það íbúðarhús, hver eigandi á að fá sinn gjaldseðil. Leyfi ég mér að vanta skjótrar og vinsamlegar afgreiðslu yðar".

Ofangreint bréf og svarbréf fjármálaráðuneytisins við því, hafa það verið send Yfirfasteignamatnefnd til athugunar. Hillimatsmenn í Reykjavík fengu síðastgreint bréf Jóns Hjaltasonar til umsagnar, og hafa þeir af því tilefni aflað margvíslegra gagna um fasteignina Garðastræt 13.

II.

Athugasemdir þær, sem samkvæmt framanöngðu hafa komið fram af hálfu Jóns Hjaltasonar, sem er einn eigenda fasteignarinnar Garðastræt 13 í Reykjavík, sinkum í bréfum, dags. 27. júní og 23. nóvember 1972, þykir eftir öllum atvikum rétt að skilja þannig, að krafist sé úrlausnar Yfirfasteignamatnefndar um eftirfarandi atriði:

1. Hvort þerandi eigi ekki kröfu til þessa, að fasteignin Garðastræt 13 skuli skráð og metin sem tvær sjálfstæðar fasteignir.
2. Hvort fasteignin skuli ekki skattlögð samkvæmt a-lið 3. gr. laga nr. 8/1972.
3. Hvort Reykjavíkurborg sé ekki skylt að sundurliða fasteignaskatt af umræddri eign, miðað við eigendur og þá nánar með þeim hætti, að fram komi, hvorn hluta skattans þerandi skuli greiða.

Um 1.

Samkvæmt framanöngðu, kom eigi við framkvæmd aðalmeis fráns nein athugasemd af hálfu þeranda út af því, að fasteignin Garðastræt 13 væri skráð og metin í einu lagi sem sjálfstæð fasteign. Á hinn bóginn kemur fram, að eigendur lita svo á, að löðin skiptist milli þeirra eftir ákveðnum verkjum, þannig að húsi Jóns Hjaltasonar fylgi sérstök löð og hið sama gildi um hús Guðmundar Guðjónssonar o.fl., báðar jafnstórar.

Ekki verður séð, að nein skýr gögn séu fyrir hendi um, að skipting löðarinnar með ofangreindum hætti sé hoinn samkvæmt 11. gr. laga nr. 35/1914 um mælingu og skrásetningu löða og landa í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur, sbr. lög nr. 36/1923, sbr. nú ennfræmur 31. gr. skipulagslaga nr. 19/1964. Að öllu athugaðu þykir ekki fært að verða við þessari kröfu þeranda, enda er skráning og mat fasteignarinnar í samræmi við þær reglur, sem lagðar voru til grundvallar við gerð aðalmeis og slík krafa ekki gerð þá af hálfu þeranda.

Úa 2.

Úrlausn millisatsmanna um skiptinga fasteignamataverðis milli gjaldflokka 3. gr. laga nr. 8/1972, hefur að sliti nefndarinnar eigi verið breytt og hefur því ^{því} laggja hana til grundvallar.

Úa 3.

Líta verður svo á, að samkvæmt 3. gr. laga nr. 8/1972 um tekjustofus sveitarfélaga, að heimilt að leggja fasteignuskatt í eina lagi og ósundarliðað á fasteign, enda þótt hún sé með einhverjum hætti í eigu fleiri en eins aðila. Skipting fasteignasatts við álagningu eða innheimtu af hálfu sveitarfélaga, verður því í slíkum tilvikum að byggjast á samkomulagi sveitarfélagsins og eigenda fasteignarinnar. Samkvæmt því verður ekki fallið á, að borgaryfirvöldum hafi verið óheimilt að leggja fasteignasatt á unærdda fasteign með þeim hætti, sem á var hæður. Verður unærdd krafa kæranda um sundarliðun skattsins því ekki tekin til greina.

Samkvæmt því, sem að framan hefur verið rakið, er niðurstaða nefndarinnar sú, að ekki séu þuk til að taka til greina framangreindar kröfur kæranda í máli þessu.

Ú R S K U R D A B O R Ð I

Framangreindar kröfur kæranda, Jóns Kjaltasonar, eru ekki teknar til greina.

Guðkur Þórundsson

Torfi Sægoirsson

Dálmí Jónsson