Ár 1973, föstudaginn 30. marz, var í kærumáli nr. 7/1973 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

Málavextir eru þeir, að með bréfi, dags. 5. febrúar s.l., kærir Björn Árnason yfir því til Yfirfasteignamatsnefndar, að húseign hans að Látraströnd 9, Seltjarnarnesi, hafi verið tekin í fasteignamat með mati millimatsmanna, sbr. tilkynningu um matið, dags. 8. janúar s.l., og að lagður hafi verið fasteignaskattur á húsið fyrir árið 1973, sbr. tilkynningu sveitarsjóðs Seltjarnarneshrepps, dags. 22. janúar s.l. Er tekið fram af kæranda, að umrætt hús sé ekki fullgert og ekki tilbúið til íbúðar. Húseign þessi var metin með millimatsgerð, dags. 27. desember 1972, á kr. 1.419.000,oo.

Í vottorði byggingarfylltrúans í Seltjarnarneshreppi, dags. 13. marz s.l., segir svo um núverandi byggingarstig hússins: „ Verið er að mála, tréverk ókomið, gestasnyrting standsett, rafmagn ótengt, ófrág. að utan". Ekki hefur komið fram, að húsið hafi verið tekið til íbúðar.

Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laga nr. 8/1972 um tekjustofna sveitarfélaga skal með þeim undantekningum, er greinir í 5. gr. sömu laga, leggja árlega skatt til sveitarfélags á allar fasteignir, sem metnar eru í fasteignamati. Síðan segir í 13. gr. reglugerðar nr. 320/1972, að leggja skuli fasteignaskatt á þær fasteignir, sem metnar eru í fasteignamati 1. janúar á gjaldárinu, og skuli skatturinn miðast við fasteignamatsverð eignarinnar á þeim tíma. Þó skal heimilt á árinu 1973, að leggja skatt á fasteignir, sem rétt var að taka í fasteignamat í ársbyrjun, en láðst hefur af einhverjum ástæðum, enda hafi fasteignamat og álagning skattsins farið fram eigi síðar en 1. ágúst 1973.

Ofangreind ákvæði laga og reglugerðar um fasteignaskatt eru á þeirri forsendu reist, að aðeins beri að leggja fasteignaskatt á fasteignir, sem réttilega hafi verið metnar í fasteignamati í ársbyrjun eða átt að vera það, að því er varðar árið 1973. Er því úrlausnarefnið hér, hvort rétt hafi verið að taka umrædda húseign kæranda í fasteignamat í ársbyrjun 1973, og kemur það heim við þær kröfur, sem kærandi hefur gert.

Það verður að telja meginreglu laga nr. 28/1963, að allar fasteignir skuli metnar til verðs, sbr. 1. gr., og að mat skuli fara fram á fasteign, ef hún hefur af einhverjum ástæðum eigi verið metin í aðalmati eða ætla má annars, að virðing á þeim tíma, er mats er beiðst, mundi án tillits til almennra breytinga á verðlagi fasteigna verða verulega frábrugðin matsvirðingu fasteignarinnar samkvæmt aðalmati, sbr. 2. tl. 21. gr.

Sú takmörkun er þó gerð í 1. tl. sömu lagagreinar, að frummat á nýjum húsum og mannvirkjum á að framkvæma, þegar hús eða annað mannvirki „er fullgert". Þar sem um undantekningarákvæði er að ræða, verður að skýra það fremur þröngt miðað við fyrrgreinda meginreglu um mat fasteigna og á þá leið, að meta beri mannvirki, þegar byggingu þess er það langt komið, að af því má að verulegu leyti hafa tilætluð not, enda þótt frágangi og búnaði þess sé eigi lokið. Þegar mannvirki hefur verið tekið að einhverju leyti til þeirra nota, sem það er ætlað til, verður að jafnaði að telja það vísbendingu um, að byggingu þess sé það langt komið, að rétt sé að taka það í mat, en á hinn bóginn ber að taka fullt tillit til þess, að hve miklu leyti frágangi þess hefur ekki verið lokið.

Samkvæmt ofangreindum upplýsingum byggingarfulltrúa, sem koma heim við frásögn kæranda og önnur gögn, verður að telja nægilega ljóst, að hús kæranda hefur ekki fullnægt þeim skilyrðum, sem 1. tl. 21. gr. laga nr. 28/1963 setur fyrir því, að mannvirki beri að meta fasteignamati. Ber því að fella húsið að svo stöddu úr fasteignamati. Af því leiðir hins vegar, að ekki er heimild fyrir hendi til að leggja fasteignaskatt árið 1973 á húseign þessa, sbr. fyrrgreind ákvæði 3. gr. laga nr. 8/1972 og 13. gr. reglugerðar nr. 320/1972, en á hinn bóginn ber að greiða fasteignaskatt af fasteignamati lóðar.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Ofangreint íbúðarhús að Látraströnd 9, Seltjarnarnesi, er að svo stöddu fellt úr fasteignamati. Ekki er skylt að greiða fasteignaskatt 1973 af húsi þessu.

Gaukur Jörundsson

Torfi Ásgeirsson | Pálmi Jónsson

Rétt afrit staðfest.

Reykjavík, 18. apríl 1973.

Valdimar Óskarsson