

Bæjarskrifstofur Garðabæjar	
Mótt.dags.	05.06.2018
Málalýkill	00.48
Mál nr.	1804190



Bæjarráð Garðabæjar,
Garðatorgi 7,
210 Garðabær

Reykjavík, 1. júní 2018

Efni: Fasteignaskattur af bílageymslu að Iðnbúð 5 í Garðabæ, fastanr. 207-0961

Til Lögmanna Laugardal hefur leitað Pétur Stefánsson, annar fyrirsvarsmanna Elba ehf. kt. 531200-0840, sbr. og erindi hans dags. 16. apríl sl. og svarbréf Guðjóns E Friðrikssonar bæjarritara dags. 24. apríl sl.

Eins og fram hefur komið, er húsnæðið alfarið nýtt sem auka bílskúr, en þar hafa tveir til þrír bílar að jafnaði verið geymdir. Félagið hætti alfarið notkun húsnæðisins sem heildsölulagers í reglulegum rekstri sínum á árinu 2004 og síðan hefur húsnæðið einungis verið nýtt með framangreindum hætti. Í húsinu eru þrjár samþykktar íbúðir á efri hæðum, samtals yfir 50% eigarinnar.

Því er með öllu mótmælt, að skráning húsnæðisins sem slík sem atvinnuhúsnæðis í bókum Þjóðskrár Íslands, leiði sjálfkrafa til þess að ekki beri að fella húsnæðið undir a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga. Þá er því einnig mótmælt sérstaklega, að úrskurður Yfirfasteignamatnefndar í málnu nr. 14/2016 feli í sér fordæmi að þessu leyti, og raunar verður að telja að þar séu málsatvik á engan hátt sambærilig. Sérstök athygli er þó vakin á því að í þeim úrskurði er eftirfarandi sérstaklega tekið fram, í 2. mgr. niðurstöðukafla úrskurðarins:

„Ákvæðið heimilar að mismunandi fasteignaskattur sé lagður á einstaka hluta fasteigna eftir því hver notkun þeirra er.“ Breiðletrun er undirritaðs.

Umbj. minn byggir erindi sitt og kröfugerð einmitt á þessu grundvallarsjónarmiði, þ.e. hver **raunveruleg notkun** húsnæðisins er, enda eru lögin fortakslaus um að horfa beri til þess við mat á flokkun húsnæði skv. lögum 4/1995. Það atriði virðist einfaldlega ekki hafa komið til skoðunar við afgreiðslu erindisins hjá bæjarráði Garðabæjar. Raunveruleg notkun er því það sem alfarið á að ráða, enda er það í fullkomnu samræmi við fjölda úrskurða Yfirfasteignamatnefndar í sambærilegum málum og má sem dæmi nefna úrskurði nefndarinnar í málunum nr. 3/2003, 5/2004, 16/2004 og 12/2005, svo dæmi séu tekin. Í öllum þeim úrskurðum var raunveruleg notkun húsnæðisins talin ráða flokkun þess skv. ákvæðum laga 4/1995. Að því leyti er alger samfella og samræmi í úrskurðum Yfirfasteignamatnefndar, þ.á.m. í fyrrgreindum úrskurði í málinu nr. 14/2016.

Bílageymslur eru almennt flokkaðar undir a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 og gildir þar einu hvort um er að ræða afmarkað húsrými í séreign tiltekins aðila, eða sameiginlegt húsrými í eigu margra aðila, þar sem iðulega eru afmörkuð bílastæði og jafnframt oft sérgeymslur í hluta af slíku húsnæði (alengt í tengslum við fjöleignarhús).

Umbj. minn telur því efnislega afgreiðslu bæjarráðs byggða á röngum forsendum skv. ákvæðum laga nr. 4/1995 og einnig telur hann að hún feli í sér skýrt brot á ákvæðum laga nr. 37/1993, einkum rannsóknar- jafnræðis- og meðalhöfreglu laganna, sem fram koma í 10.- 12. gr.

Í ljósi þess, að umbj. minn telur að klár mistök hafi orðið við afgreiðslu erindisins sbr. framanritað, hefur hann óskað þess að erindi þessu verði beint til bæjarins og bæjarráðinu gefinn kostur á að leiðrétta mistökin, fremur en að beina erindinu á þessu stigi til úrskurðar hjá Yfirfasteignamatsnefnd.

Er þess vænst, að framangreindar athugasemdir verði teknar til greina og að í kjölfarið verði fallist á sjónarmið umbj. okkar.

Virðingarfyllst,



Björn Þorri Viktorsson hrl.