

Garðabær, 16. október 2015

Húsfélagið Smiðsbúð 12, Garðabæ**Greinargerð vegna breytingar álagningar fasteignagjalda****Forsaga**

Í febrúar 2015 bárust eigendum geymsluhúsnæðisins Smiðsbúðar 12 (Smb12) í Garðabæ nýir fasteignamatssæðlar þar sem álagning fasteignagjalda var hækkuð úr 0,24% í 1,65%. Breytingunni fylgdu engar nánari skýringar aðrar en þær sem mátti sjá á seðlunum sjálfum þar sem skilgreiningu húsnæðisins hafði verið breytt af hálfu Garðabæjar úr geymsluhúsnæði í atvinnuhúsnæði. Um var að ræða nálægt *sjöföldun* fasteignagjalda frá því sem áður var.

Í kjölfarið óskuðu fulltrúar húsfélagsins eftir fundi með Garðabæ þar sem óskað var eftir skýringum auk þess sem farið var fram á að fasteignagjöldin yrðu óbreytt frá því sem verið hefur. Tveir fundir voru haldnir með fulltrúum húsfélagsins Smb12 og fulltrúum Garðabæjar. Á fyrri fundinum var það bundið fastmælum að allir eigendur bila í Smb12 greiddu þessa nýju og margfalt hærri gjöld með fyrirvara og ef svo færi að hækkunin yrði tekin til baka í heild eða að hluta myndu ofgreiðslur ganga upp í framtíðargjöld. Í kjölfar seinni fundarins barst formanni húsfélags Smb12 tölvuskeyti þar sem niðurstaða bæjarins var kynnt og hækkunin sögð standa. Í stuttu máli var niðurstaðan sú að bærinn sér ekki ástæðu til að breyta sinni afstöðu og stendur við ákvörðun sína um stórfellda hækkun fasteignagjalda fyrir eigendur húsfélagsins Smb12.

Að mati húsfélagsins er þessi afstaða bæjaryfirvalda mikil vonbrigði og kemur á óvart eftir ágæta fundi húsfélagasins með fulltrúum Garðabæjar. Því er þetta bréf ritað til frekari áréttingar á kröfum húsfélagsins Smb12 um óbreytt fasteignagjöld.

Ákvörðun Garðabæjar

Niðurstaða Garðabæjar eftir síðari fund með formanni húsfélagsins S12 og bæjarritara er sem hér segir:

„Vísu til fundar okkar sl. þriðjudag varðandi álagningu fasteignagjalda á húsnæðið að Smiðsbúð 12.

Málavextir eru þeir að fyrr á árinu uppgötvaðist það að húsnæðið að Smiðsbúð 12 var skráð sem íbúðarhúsnæði í álagningarkerfi fasteignagjalda og fasteignaskattur lagður á í samræmi við það. Lóðinni að Smiðsbúð 12 var á sínum tíma úthlutað sem lóð fyrir atvinnuhúsnæði og þar hefur í gegnum árin verið rekin ýmis starfsemi. Á árunum 2011 og 2012 var húsnæðinu breytt og samkvæmt teikningum hefur því verið skipt upp í 15 geymslurými. Í kjölfar þeirra breytinga var húsnæðið endurskráð og vegna mistaka voru geymslurými skráð sem geymslur tilheyrandi íbúðarhúsnæði en ekki sem atvinnuhúsnæði eða annað húsnæði. Augljóst má vera að sú skráning er röng þar sem umrætt húsnæði telst alls ekki íbúðarhúsnæði og uppfyllir í engu þau skilyrði sem ákvæði laga um mannvirki nr. 160/2010 gera til íbúðarhúsnæðis. Það verður því ekki komist hjá því að endurskoða álagningu fasteignaskatts á húsnæðið og leggja skattinn á

samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995. Álagningarhlutfall verður því 1,65% en ekki 0,24%, sbr. samþykkt bæjarstjórnar Garðabæjar frá 4. desember 2014.

Að öllu ofangreindu virtu er ekki fallist á erindi þitt fyrir hönd eigenda geymslurýma að Smiðsbúð 12 að leggja fasteignaskatt á eins og um íbúðarhúsnæði væri að ræða“.

Samþykkt bæjarstjórnar Garðabæjar frá 4.12.2014 sem vísað er til hljóðar svo:

“Fasteignaskattur skal vera 0,24% af fasteignamati íbúða og íbúðarhúsa ásamt lóðarréttindum, erfðafestulanda og jarðeigna, sbr. a-lið 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995. Fasteignaskattur skal vera 1,65% af öðrum fasteignum, sem metnar eru í fasteignamati, sbr. c-lið 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995“.

Þessi samþykkt er mjög almenn og virðist um staðlað orðalag að ræða frá fyrri fundum. Hér er ekkert fjallað um einstök mál sem kunna að vera útistandandi. Til dæmis er ekkert minnst á hesthús sem bera (eða báru) engu að síður sama fasteignaskatt og íbúðarhúsnæði. Í grein sem birtist á síðunni www.hestafréttir.is má t.d. lesa eftirfarandi frétt er snýr að ákvörðun fasteignagjalda hesthúsa:

“En það eru ekki allir sem fara þessa leið þar sem fasteignagjöld í Andvara Garðabæ eru ekki þau sömu og í Reykjavík og Kópavogi. Árið 2009 ætlaði bæjarstjórn Garðabæjar að hækka fasteignagjöld á hesthúsum sem þeir gerðu en þá stóð stjórn Andvara upp og mótmælti þeim hækkunum og það var leiðrétt með því að gefa afslátt af fasteignagjöldum og eru þau eins og áður, og hafa ekki hækkað neitt. Ég vil því hrósa bæjarstjórn Garðabæjar fyrir að standa við bakið á hestamönnum sem jafnframt gerir börnum og unglingum auðveldara með að stunda sportið. Fasteignagjöld í Garðabæ á hesthúsum er 0,5%, Kópavogi 0,625%, Reykjavík 1,65%. Ingibjörg G. Geirsdóttir formaður Andvara“.

Þrátt fyrir ályktun bæjarstjórnar frá því í desember eru því fordæmi fyrir undantekningum eða frávikum sem, eins og einnig kemur fram hér á eftir, eru heimilaðar þar sem reglugerð um fasteignagjöld gerir ráð fyrir miklum sveigjanleika er kemur að ákvörðun sveitarfélaga um fasteignagjöld. Það er því alls ekki svo að bærinn sé tilneyddur að stórhækka fasteignagjöld í kjölfar einhliða breytinga á flokkun húsnæðis.

Kaup á geymsluhúsnæði í Smb12

Seljendur eignarinnar að Smb12 breyttu þáverandi iðnaðarhúsnæði í geymslur á árunum 2010-2012, nánar tiltekið í 10 sjálfstæð bil í frambyggingu (vestari) og 5 bil í aftari (eystri) byggingu, alls 15 bil. Samhliða breytingunum og áður en þáverandi eigandi seldi bilin var flokkun húsnæðisins eðlilega breytt enda augljóst að notin og eðli húsnæðisins var orðið allt annað en áður. Í stað gömlu starfseminnar þar sem eitt fyrirtæki var með heilmikinn daglegan rekstur í húsinu og á lóðinni með tilheyrandi starfsmannafjölda og tækjum og tólum á lóðinni, var að koma hæglát og snyrtileg notkun Garðbæinga sem búa við engan eða of þröngan bílskúr við hús sín og þurfa viðbótarrými fyrir lausafjármuni sem dæmigert er að fólk hafi í bílskúrum sínum. Má þar nefna útilegubúnað, kerrur, bíla, motorhjól eða aðra muni. Bilin voru því seld núverandi eigendum sem geymsluhúsnæði eingöngu, enda jafngildir notkunin því sem almennt gerist við einkabílskúra staðsetta við íbúðarhúsnæði. Til að fyrirbyggja að bilin yrðu notuð í atvinnurekstri strax eða síðar var í kaupsamningi skýrt kveðið á um eftirfarandi:

„Á hinu seldu hvílur sú kvöð að húsnæðið verði ekki notað undir neins konar atvinnustarfsemi. Hér undir fellur hvers konar framleiðsla á varningi, sölustarfsemi, veitingarekstur, verkstæðisþjónusta eða notkun á

hvers konar velbúnaði með fasta afltenginu á staðnum. Jafnframt að húsnæðið verði ekki notað til íbúðar eða búsetu af neinu tagi“.

Eigendur geta ekki selt öðrum án þessarar kvaðar, hún fylgir húsnæðinu. Í eignaskiptalýsingu er enn fremur skýrt tekið fram að húsnæðið sé geymsluhúsnæði. Hvergi er í eignaskiptayfirlýsingu minnst á að húsnæðið sé flokkað sem iðnaðar- eða atvinnuhúsnæði.

Allir núverandi eigendur gengust undir þessi skilyrði enda allir sammála að húsnæðið væri eingöngu til nota sem geymslur eða bílskúrar og við blasti í þeim lögboðnu yfirlitum sem fram eru lögð í fasteignaviðskiptum. Ennfremur í hvaða flokki húsnæðið væri skilgreint og hvaða gjöld væru af því samkvæmt fasteignagjaldskrá Garðabæjar. Kaupendur gengust undir augljósa skerðingu á eignarréttindum í ljósi þess að þá þegar var fram komin flokkun húsnæðisins sem endurspeglar þessa takmörkun notagildis. Álögð gjöld voru til samræmis þeirri flokkun og notkun.

Augljóslega hefur flokkun húsnæðisins, og fyrirliggjandi opinber gjöld af því, mikil og afgerandi áhrif á markaðsvirði þess. Núvirt með 5,5% vöxtum (núverandi stýrivextir Seðlabankans) eru fasteignagjöld til framtíðar af 80 fm bili í Smb12, miðað við fasteignamat 2016 og 1,65% gjaldið, 3,4 m.kr. Fyrri álagning eins reiknuð skilar núvirðinu 0,5 m.kr. til samanburðar. Til að setja þetta í samhengi er mismunurinn, 2,9 m.kr., hvorki meira né minna en 25% af fasteignamati bilsins (11,4 m.kr.)! Það þýðir, að öðru óbreyttu, að hin boðaða breytta flokkun Garðabæjar á húsnæðinu í Smb12 lækkar virði þessa bils um fjórðung.

Algengt er að markaðsverð sé eitthvað hærra en fasteignamat en óhætt er út frá þessu að slá því föstu að markaðsverðslækkunin á bilum í Smb12 af völdum hinnar breyttu flokkunar er hið minnsta 20-25%. Það er svo önnur saga að fasteignamatsstofninn sjálfur er að hækka um næstum 16% milli 2015 og 2016. Það er deginum ljósara miðað við framangreint að kaupverð allra núverandi eigenda í Smb12 hefði nær örugglega verið 20-25% lægra ef flokkunin hefði verið sú sem nú er boðuð.

Hvers konar atvinnurekstur er óheimill með öllu samkvæmt þinglýstum kvöðum. Á þeim ríflega 3 árum sem geymsluhúsnæðið að Smb12 hefur verið í notkun hafa fasteignagjöld verið greidd í samræmi við þessa skilgreiningu og notkun. Fasteignagjaldaflokkur hefur verið sá sami og gildir um íbúðarhúsnæði í bænum þó húsnæðið sé ekki skilgreint né notað sem slíkt. Ástæðan er ekki síst sú að ekki er gerður greinarmunur á fasteignagjöldum íbúðarhúsnæðis og áfastra eða sérstæðra bílskúra. Litið er á að um Smb12 gildi það sama og um sérstæða bílskúra sé að ræða, enda er það nákvæmlega staðan fyrir eigendur einstakra bíla sem jafnframt eru íbúar Garðabæjar.

Reglugerð um fasteignaskatt

Garðabær fullyrðir að gerð hafi verið mistök við skráningu Smb12 og húsnæðið hafi verið skráð sem íbúðarhúsnæði og þar af leiðandi hafi verið greidd fasteignagjöld skv. því. Máli sínu til stuðnings vísar bærinn í reglugerð um fasteignaskatt (1160/2005), nánar tiltekið kafla I, 4. gr. þar sem standur að „fasteignaskattur skuli vera allt að 1,32% af fasteignamati allra annarra fasteigna (en þeirra sem tilgreindar eru í gr. 2 og 3), s.s. iðnaðar-, skrifstofu- og verslunarhúsnæðis, fiskeldismannvirkja, veiðihúsa og mannvirkja sem nýtt eru fyrir ferðapjónustu“. Bærinn ákveður því fyrirvaralaust og án sýnilegs tilefnis að leiðrétta hin meintu mistök og skilgreinir Smb12 nú ranglega sem atvinnuhúsnæði og beitir svo hæstu leyfilegri álagningarprósentu. Bærinn lætur hins vegar hjá líða að geta þess að reglugerðin heimilar mikinn

sveigjanleika er kemur að ákvörðun álagningarprósentu einstakra fasteignaflokka eins og hér verður nánar vikið að.

Húsfélagið vekur athygli á að í reglugerðinni er hvergi minnst á geymsluhúsnæði. Ekki er ágreiningur um að húsnæðið sé ekki íbúðarhúsnæði en á sama hátt er því andmælt að bærinn skuli einhliða ákveða að Smb12 sé atvinnuhúsnæði. Í annan stað er í sömu reglugerð tekið fram að fasteignagjöld fyrir t.a.m. atvinnuhúsnæði skuli vera allt að 1,32% (sbr. 4. gr.) og heimilt sé, en ekki skylt, að hækka það gjald um allt að 25% (sbr. 5. gr.). Að mati húsfélagsins þýðir orðalagið „allt að“ ekki að lágmarki, heldur er það leiðbeinandi fyrir sveitarfélög þar sem ákveðinn sveigjanleiki er leyfður. Ekki verður annað séð en að sveitarfélögum sé frjálst að ákvarða álagningarprósentu svo fremi að hún sé innan settra hámarka. T.d. nýtir Garðabær sér þennan sveigjanleika þegar kemur að álagningarprósentu íbúðarhúsnæðis, en bærinn innheimtir 0,24% gjald en heimilt er að innheimta allt að 0,5% skv. 2. gr. reglugerðarinnar. Þá er rétt að benda á að fordæmi um ákvörðun fasteignagjalda er að finna varðandi t.d. hesthús eins og að framan greinir í bréfi þessu, en þar eru gjöldin eins og um íbúðarhúsnæði sé að ræða þó óumdeilt sé að hesthús eru ekki íbúðarhúsnæði. Líkt og í tilfelli geymsluhúsnæðis tekur reglugerðin þó ekki sérstaklega tillit til hesthúsa.

Að mati húsfélagsins er því nægt svigrúm til þess að fara að óskum húsfélagsins án þess að horfið sé frá ákvæðum reglugerðarinnar. Þess í stað ákveður Garðabær fyrirvaralaust og að tilefnislausu að hækka álagningarprósentu í leyfilegt hámark (1,32%) og hækka það síðan um 0,25%. Gjaldið hækkar því frá 0,24% í 1,65% ($1,32\% * 1,25 = 1,65\%$) sem er nærri sjöföldun á fasteignagjöldum.

Krafa um leiðréttingu

Það er núverandi eigendum kappsmál að húsnæðið að Smiðsbúð 12 ásamt lóð verði áfram snyrtileg og eigendum og bænum til sóma. Hætt er við að atvinnurekstur breytti þessari ímynd og ásýnd svæðisins til hins verra fyrir íbúa Garðabæjar. Má því miður sjá nokkur dæmi um slíkt annars staðar í bæjarfélaginu.

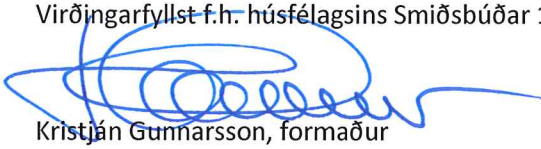
Við eigendur að Smiðsbúð 12 teljum að stórfelld breyting á fasteignagjöldum sé fordæmalaus og í engu samræmi við forsendur kaupa húsnæðisins og förum fram á að gjöldin verði færð í fyrra horf. Einhliða breyting á skilgreiningu í atvinnuhúsnæði samhliða stórfelldri hækkun fasteignagjalda getur ekki annað en flokkast sem alger forsendubrestur af hálfu eigenda. Núverandi geymsluhúsnæði var selt á hámarksverði og langt umfram það sem í boði var annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Ástæðan er staðsetning húsnæðisins en ekki síður sameiginlegur skilningur seljanda og kaupenda um að eigendur gangist undir þær kvaðir að húsnæðið er skilgreint og notað eingöngu sem geymsluhúsnæði sem ber sömu fasteignagjöld og íbúðarhúsnæði.

Það segir sig sjálft að húsnæði þar sem atvinnurekstur er bannaður en látið bera fasteignagjöld eins og um atvinnuhúsnæði sé að ræða gengur einfaldlega ekki upp. Að öðru óbreyttu leiðir það til verðfellingar húsnæðisins sem eigendur þurfa að bera eins og hér hefur verið sýnt fram á. Garðabær hefur í raun fallist á þessi sjónarmið með því að innheimta gjöldin í samræmi við núverandi skilgreiningu og notkun húsnæðisins í þrjú ár. Því kemur boðuð einhliða breyting eigendum algerlega í opna skjöldu.

Fyrir hönd húsfélagsins að Smiðsbúð 12 óskar undirritaður eftir því að breyting á álagningu fasteignagjalda Smb12 verði afturkölluð og færð til fyrri vegar. Jafnframt að Garðabær nýti ofgreidd gjöld frá ársbyrjun 2015 sem greiðslu upp í gjöld næstu missera. Eigendur lýsa sig áfram reiðubúna til viðræðna

við Garðabæ um breytt deiliskipulag á lóðinni sem yrði til þess að festa enn frekar í sessi núverandi nýtingu lóðar og fasteigna.

Virðingarfyllt f.h. húsfélagsins Smiðsbúðar 12

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Kristján Gunnarsson, formaður