



LÖGMENN LAUGARDAL

Nr. 1. Lagt fram í héraðsdómi
reykjaness 24. júní 2020

STEFNA

Elba ehf.
kt. 531200-2840
Markarflöt 24
210 Garðabæ

Gjörir kunnugt:

Að félagið þurfi að höfða mál gegn Garðabæ, Garðatorgi 7, 210 Garðabæ, til að þola dóm í samræmi við eftirfarandi dómkröfur:

Dómkröfur:

Í *fyrsta lagi* krefst stefnandi þess að ógiltur verði úrskurður yfirfasteignamatsnefndar frá 18. febrúar 2020 í máli nr. 11/2019 þar sem staðfest var álagning fasteignaskatts vegna fasteignar stefnanda að Iðnbúð 5, fastanúmer 207-0961.

Í *öðru lagi* krefst stefnandi þess að viðurkennt verði með dómi að fasteignaskattur vegna fasteignar félagsins að Iðnbúð 5 skuli ákveðinn á grundvelli a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Í *þriðja lagi* krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda sér að skaðlausu, að mati dómsins eða samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi.

Málflutningsumboð og fyrirvar:

Björn Þorri Viktorsson hrl., Lögmönnum Laugardal, Sundagörðum 2, 104 Reykjavík, flytur mál þetta fyrir hönd stefnanda, Elbu ehf., kt. 531200-2840, Markarflöt 24, 210 Garðabæ.

Fyrirvarsmaður stefnanda er Hlíf Samúelsdóttir, kt. 070839-2109, Markarflöt 24, 210 Garðabæ, stjórnarmaður. Fyrirvarsmaður stefnda er Gunnar Einarsson, 250555-4079, Langamýri 27, 210 Garðabæ, bærarstjóri.

Málavextir:

Fasteignin að Iðnbúð 5, Garðabæ, er tvílyft steinhús, byggt sem atvinnuhúsnæði árið 1983, í blönduðu iðnaðarsvæði í búðahverfi Garðabæjar. Í dag eru þrjár íbúðir á efri hæð hússins en jarðhæðinni er skipt í þrjú „bil“ með innkeyrsluhurðum. Stefnandi er eigandi vestasta bilsins á jarðhæð.

Stefnandi er einkahlutafélag í eigu hjónanna Péturs Stefánssonar og Hlífur Samúelsdóttur. Félagið hóf innflutning og dreifingu á snyrtivörum árið 1973. Fyrst um sinn var starfstöð félagsins heimili hjónanna að Markarflöt 24 en vegna aukinna umsvifa rekstursins var ákveðið árið 1985 að flytja reksturinn í eigið húsnæði. Hjónin festu því kaup á eignarhlutanum að Lönbúð 5, í um það bil 15 mínútna göngufjarlægð frá heimili þeirra, þar sem heildsölulager félagsins var starfræktur þar til 2004, er rekstrinum var hætt og lagerinn seldur.

Áður en stefnandi eignaðist fasteignina var í henni rekið viðgerðarverkstæði fyrir vinnuvélar. Um síðustu aldamót jókst eftirspurn eigenda fasteigna í hverfinu eftir því að breyta fasteignum sínum í íbúðir, enda hverfið orðið rótgróið og eftirspurn eftir íbúðum mikil. Laust eftir aldamótin veitti Garðabær leyfi fyrir fyrstu íbúðunum í hverfinu, meðal annars í húsinu að Lönbúð 5. Með þessu var verulega þrengt að nýtingarmöguleikum eigenda atvinnuhúsnæðis í hverfinu.

Með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda 10. mars 2004 birti Garðabær nýja skipulagsskilmála fyrir búðahverfið sem heimiluðu íbúðir í Lönbúð og Smiðsbúð og settu frekari skilyrði fyrir nýtingu atvinnuhúsnæðis í viðkomandi húsum. Auglýsing þessi var í raun staðfesting á orðnum hlut. Á þessum tíma höfðu þegar verið innréttaðar þrjár íbúðir á efri hæð í Lönbúð 5. Stefnandi mótmælti þessari breytingu, enda fyrirséð að hún myndi rýra gildi og afkomumöguleika fasteignar stefnanda á atvinnuhúsnæðismarkaði. Mótmæli stefnanda báru ekki tilætlaðan árangur.

Þegar stefnandi hætti rekstri í húsnæðinu á árinu 2004 hafði fjölskylda flutt inn á efri hæð hússins. Ekki hefur verið hljóðeinangrað sérstaklega á milli hæða í húsinu auk þess að inngangar fyrir fyrstu og aðra hæð hússins eru samliggjandi. Var það mat fyrirsvarsmanna stefnanda að erfitt, eða ómögulegt, yrði að leigja út húsnæðið fyrir arðbæran atvinnurekstur vegna kvaða sveitarfélagsins og óhjákvæmilegrar tillitssemi við íbúa hússins.

Af þessum sökum hefur húsnæðið verið nýtt sem bílskúr fyrir heimilisbíla hjónanna sem standa að félaginu, sem búa eins og áður segir í um það bil 15 mínútna göngufjarlægð frá Lönbúð 5. Að jafnaði hafa verið geymdir tveir bílar í húsnæðinu og veggjapláss nýtt til geymslu „heimilisdóts“, líkt og tíðkast sjálfsagt í flestum bílskúrum landsins, sbr. myndir í dskj. nr. 3.

Af hálfu stefnanda dróst að tilkynna bæjaryfirvöldum um breytta notkun húsnæðisins, enda var fasteignamat atvinnuhúsnæðis lengi vel tiltölulega lágt og skattlagning því hófleg. Um miðjan yfirstandandi áratug var matsaðferðum fyrir atvinnuhúsnæði hins vegar breytt sem hafði í för með sér mikla hækkun fasteignamats fasteignar stefnanda, líkt og víða annars staðar. Þannig tvöfaldaðist fasteignamat eignarhluta stefnanda að Lönbúð 5 milli áranna 2014 og 2016. Eftir hækkunirnar hefur Garðabær áfram kosið að innheimta fasteignaskatt sem nemur hæsta leyfilega hlutfalli fasteignamats samkvæmt lögum.

Hinn 16. apríl 2018 ritaði fyrirsvarsmaður stefnanda bæjarráði Garðabæjar bréf og óskaði þess að fasteignaskattur vegna eignarhluta stefnanda að Lönbúð 5 yrði endurálagður, í samræmi við

raunverulega notkun húsnæðisins. Auk þess var krafist leiðréttingar fjögur ár aftur í tímann, þ.e. þann tíma sem fasteignin sannanlega hafði verið nýtt sem bílskúr. Bæjarráð Garðabæjar hafnaði kröfu stefnanda. Hinn 1. júní 2018 ritaði lögmaður stefnanda bréf til bæjaryfirvalda og óskaði þess að ákvörðunin yrði endurskoðuð. Þeirri beiðni var hafnað 27. júní 2018 (dskj. 4). Í svari bæjarins virðist þó tekið undir það að húsnæðið sé aðeins nýtt til geymslu bifreiða. Hinn 20. nóvember 2019 kærði stefnandi ákvörðun Garðabæjar um fasteignaskatt til Yfirfasteignamatsnefndar (dskj. 5). Hinn 18. febrúar 2020 staðfesti yfirfasteignamatsnefnd álagningu fasteignarskatts vegna lönbúðar 5 (dskj. 6).

Málsástæður:

Stefnandi byggir kröfu sína *aðallega* á því að fasteignaskattur vegna fasteignar hans að lönbúð 5 sé ranglega ákveðinn samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga, líkt og um iðnaðarhúsnæði sé að ræða. Stefnandi telur rétt að fasteignaskattur vegna fasteignar hans sé ákveðinn samkvæmt a-lið ákvæðisins, sem fjallar um íbúðarhúsnæði. Stefnandi byggir á því að yfirfasteignamatsnefnd hafi komist að rangri niðurstöðu í úrskurði sínum frá 18. febrúar 2020. Virðist nefndin byggja niðurstöðu sína á fjórum eftirtöldum atriðum.

Í fyrsta lagi vísar yfirfasteignamatsnefnd til þess að fasteign stefnanda sé skráð iðnaðarhúsnæði. Við flokkun fasteigna samkvæmt lögum nr. 4/1995 ber að horfa til þess hver raunveruleg notkun húsnæðis sé. Lögin eru fortakslaus um að horfa beri til þessa atriðis. Í greinargerð sem fylgdi frumvarpi til laga nr. 140/2005 um breytingu á lögum um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1994 með síðari breytingum segir um þetta í kafla 7.4:

Ýmsar aðrar breytingar geta haft áhrif á forsendur álagningar. Má í þessu sambandi nefna að skattflokkur fasteigna ræðst af notkun þeirra og er skatthlutfall atvinnuhúsnæðis hærra en íbúðarhúsnæðis. Ef íbúðarhúsnæði er breytt í atvinnuhúsnæði (eða öfugt) hefur það veruleg áhrif á álagninguna. Þá getur notkun húsnæðis verið breytileg eftir tímabilum, t.d. þegar hluti íbúðarhúsnæðis er nýttur til heimagistingar yfir sumartímann. (leturbr. undirritaðs).

Lögin gera því aðeins ráð fyrir að notkun fasteigna ráði skattflokki þeirra. Nær alger samfella og samræmi er í úrskurðum yfirfasteignamatsnefndar um þetta efni. Meðal annars má nefna úrskurði nefndarinnar í málum nr. 3/2003, 5/2004, 16/2004 og 12/2005. Í öllum þessum úrskurðum réðu raunveruleg not húsnæðis flokkun þess. Þá hefur Hæstiréttur einnig skorið úr um þetta atriði. Í máli nr. 85/2006 var ágreiningur um ákvörðun fasteignaskatts af atvinnuhúsnæði sem hafði verið innréttað og nýtt sem íbúð. Ekki var talið að sjónarmið um skipulag sveitarfélagsins eða opinbera skráningu fasteignarinnar sem atvinnuhúsnæðis skipti máli. Þar sem fasteignin var nýtt sem íbúð þá skyldi hún skattlögð sem slík.

Því er fyllilega ljóst að flokkun fasteigna samkvæmt lögum nr. 4/1995 ræðst af raunverulegum notum hennar, ekki skráningu. Bílskúrar eru almennt flokkaðir undir a-lið 3. mgr. 3. gr. laganna

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, líkt og algengt er í fjöleignarhúsum.

Í öðru lagi vísar yfirfasteignamatsnefnd til þess að stefnandi sé einkahlutafélag. Hvergi í lögum er að finna heimild til þess að flokka fasteignir í þessi samhengi á grundvelli eignarhalds. Óþekkt er að eignarhald húsnæðis sé ákvarðandi um skipan fasteigna í gjaldflokka til fasteignaskatts. Ef eignarhald yrði látið ráða flokkun fasteigna liggur fyrir að stór hluti fasteigna landsins er rangt flokkaður, enda ekkert því til fyrirstöðu að einkahlutafélög eigi íbúðarhúsnæði eða einstaklingar eigi atvinnuhúsnæði. Slíkt getur ekki ráðið niðurstöðu um álagningu fasteignaskatts.

Í þriðja lagi vísar yfirfasteignamatsnefnd til þess að fasteign stefnanda sé ekki í nægum tengslum við íbúðir á efri hæð hússins til þess að falla undir ákvæði a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Þessi afstaða nefndarinnar er ekki skýrð nánar né virðist hún studd nokkrum lagarökum eða ákvæðum. Stefnandi byggir á því að tengsl bílskúrs hans við íbúðir á sömu lóð geti ekki ráðið úrslitum um flokkun fasteignar hans, enda er slíkt andstætt jafnræðisreglu stjórnsýslulaga og stjórnarskrár.

Fátt er því til fyrirstöðu að bílskúrar séu í eigu aðila sem ekki eiga jafnframt íbúðir á sömu lóð. Lengst af gengu bílskúrar kaupum og sölu á frjálsum markaði en með setningu laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús voru ákveðnar skorður settar við slíku. Samkvæmt 1. mgr. 22. gr. laga nr. 26/1994 skulu bílskúrar *jafnan* fylgja ákveðnum séreignarhlutum fjöleignarhúsa og óheimilt er að selja þá öðrum en eigendum eignarhluta í viðkomandi fjöleignarhúsi. Um þá bílskúra sem hafði verið ráðstafað fyrir gildistöku laganna fer eftir 22. gr. a. þeirra. Í ákvæðinu er kveðið á um að við sölu bílskúra í eigu utanaðkomandi aðila, þ.e. þeirra sem ekki eiga jafnframt eignarhlut í fjöleignarhúsi á sömu lóð, skuli bílskúr fyrst boðinn eigendum hússins og húsfélagi áður en þeir eru seldir á almennum markaði. Að öðru leyti er ekkert því til fyrirstöðu að bílskúrar séu í eigu aðila sem ekki eiga jafnframt eignarhlut í fjöleignarhúsi á sömu lóð.

Algengt er, þrátt fyrir framangreindar takmarkanir fjöleignarhúsalaga, að bílskúrar séu í eigu aðila sem ekki eiga íbúðir á sömu lóð. Engin rök eru til þess að mismuna eigendum slíkra bílskúra við ákvörðun fasteignaskatts og gera þeim að greiða hærri skatta en eigendur annarra bílskúra greiða. Slíkt brýtur gegn jafnræðisreglunni en við ákvörðun fasteignaskatts samkvæmt lögum nr. 4/1995 ber stjórnvöldum að gæta almennra stjórnsýslureglna og skýra lagaheimildir svo best fái samrýmst grundvallarreglum laga, svo sem þær koma fram af stjórnarskrá. Þar á meðal verða þau að gæta þess að aðilum innan sveitarfélagsins sé ekki mismunað. Þá bendir stefnandi á að hann eignaðist fasteignina að lönbúð 5 árið 1985, löngu fyrir gildistöku laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Hæstiréttur skar úr sambærilegu ágreiningsefni í málum nr. 450/1998 og 451/1998. Í málunum var ágreiningur um ákvörðun fasteignaskatts af laxveiðiá og vatni sem höfðu verið skilin frá aðliggjandi jörðum og voru því metin sem sérstakar fasteignir. Umrædd vatnasvæði höfðu verið

skilin frá aðliggjandi jörðum fyrir gildistöku laga nr. 61/1932 um lax- og silungsveiði, sem bönnuðu slíkt. Samkvæmt þágildandi 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 skyldi fasteignaskattur vera „a. Allt að ½% af álagningarstofni: Íbúðir og íbúðarhús ásamt lóðarréttindum, erfðafestulönd og jarðeignir, sem ekki eru nytjaðar til annars en landbúnaðar, útihús og mannvirki á bújörðum, sem tengd eru landbúnaði, og sumarbústaðir ásamt lóðarréttindum. b. Allt að 1,32% af álagningarstofni: Allar aðrar fasteignir“. Í niðurstöðu Hæstaréttar var vísað til þess að laxveiðihlunnindi fylgdu almennt fasteignum sem nytjaðar væru til landbúnaðar og féllu því undir a-lið ákvæðisins. Með vísan til þess, og jafnræðisreglu stjórnsýslulaga, var fallist á með eigendum vatnasvæðanna að þeir skyldu einnig greiða fasteignaskatt sem miðaður yrði við það.

Samkvæmt strangri túlkun féllu vatnasvæði ekki beinlínis undir a-lið ákvæðisins. Hæstiréttur túlkaði hins vegar ákvæðið skattgreiðandanum í hag, enda væri önnur niðurstaða andstæð jafnræðisreglunni. Stefnandi byggir á því að sömu sjónarmið eigi við í fyrirbyggjandi máli. Bílskúrar fylgja almennt fasteignum sem falla undir a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Dómar Hæstaréttar í fyrrgreindum málum eru skýrt fordæmi um að vafi um flokkun bílskúrs stefnanda verði að túlka honum í hag, enda um að ræða fasteign sem er nýtt með nákvæmlega sama hætti og bílskúrar almennt.

Stefnandi greiðir rúmlega átta sinnum hærri fasteignaskatt af sínum bílskúr en eigendur annarra bílskúra í sveitarfélaginu í sömu notkun, enda nýtir Garðabær ítrustu heimildir til innheimtu fasteignaskatts vegna atvinnuhúsnaðis, samtals 1,59% af fasteignamati en aðeins 0,185% af fasteignamati íbúðarhúsnaðis. Álagning fasteignaskatts vegna bílskúrs stefnanda er því sérstaklega ósanngjörn í ljósi jafnræðisreglunnar.

Í fjórða lagi vísar yfirfasteignamatsnefnd til þess að flokkun samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 sé meginregla og undantekningar frá henni verði að skýra þröngri lögskýringu. Stefnandi telur þetta of fortakslausa túlkun, enda fellur meirihluti fasteigna landsins undir a-lið ákvæðisins. Samkvæmt c-lið ákvæðisins er heimilt að innheimta fasteignaskatt sem nemur allt að 1,32% af fasteignamati viðkomandi fasteignar. Af fasteignum sem falla undir a-lið er hins vegar aðeins heimilt að innheimta að hámarki 0,5% af fasteignamati. Því er ljóst að flokkun samkvæmt c-lið ákvæðisins er mjög íþyngjandi fyrir aðila, sérstaklega í ljósi þess að stefndi hefur ávallt innheimt fasteignaskatta vegna atvinnuhúsnaðis í samræmi við ítrustu heimild laga.

Stefnandi vísar einnig til fyrrgreindra dóma Hæstaréttar í málum 450/1998 og 451/1998. Þrátt fyrir að b-liður þágildandi 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 hafi í raun verið meginregla um flokkun fasteigna, enda skyldu „allar aðrar fasteignir“ falla undir hann, túlkaði Hæstiréttur ákvæðið skattgreiðandanum í hag og felldi vatnasvæðin undir a-lið ákvæðisins. Því til stuðnings vísaði Hæstiréttur meðal annars til þess að meirihluti fasteigna í landinu félli undir a-liðinn. Nákvæmlega sömu sjónarmið eiga við í fyrirbyggjandi máli.

Stefnandi vísar einnig til dóms Hæstaréttar nr. 197/2005. Í málinu var deilt um hvort sveitarstjórnaryfirvöldum hafi verið heimilt að skattleggja frístundahús samkvæmt þágildandi b-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, sem heimilaði að lagður væri hærri skattur á mannvirki sem nýtt væru til ferðapjónustu heldur lagður var á sumarhús. Til skoðunar í málinu voru frístundahús sem voru leigð til stéttarfélaga til árs í senn. Stéttarfélögin framleigðu þau svo til félagsmanna sinna. Þar sem eigandi húsanna var ekki talinn veita ferðapjónustu, eins hugtakið væri almennt skýrt, var talið óheimilt að innheimta fasteignaskatt samkvæmt b-lið ákvæðisins. Var ákvæðið sem heimilaði hærri skattlagningu á grundvelli notkunar fasteignar þannig skýrt þröngt, með vísan til áskilnaðs 40. gr. stjórnarskrárinnar um að skýra lagaheimild þurfi til álagningar skatta.

Stefnandi byggir á því að stjórnvöldum beri að gæta meðalhólfis við ákvarðanatöku um skattlagningu og vísar til meðalhófsreglna stjórnsýslulaga skattaréttar. Þetta sjónarmið kom skýrt fram í álitum umboðsmanns Alþingis nr. 4617/2005 þar sem fjallað er um meðalhólf við skattlagningu og ítrekuð sú grundvallarregla að stjórnvöld skuli ekki fara strangar í sakirnar en nauðsyn ber til þegar tekin er íþyngjandi ákvörðun. Stefnandi telur að þessi sjónarmið eigi við í fyrirbyggjandi máli.

Í greinargerð með frumvarpi því sem varð að 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga segir: „Gengið er út frá því að fasteignaskattur sé gjald fyrir veitta þjónustu sveitarfélags, en ekki eignarskattur“. Þjónusta sem sveitarfélag innir af hendi við eigendur fasteigna ræðst alfarið af nýtingu fasteignar. Þannig njóta eigendur atvinnuhúsnaðis annarrar og meiri þjónustu en eigendur íbúðarhúsnaðis. Með því að skattleggja bílskúr stefnanda sem sama hætti og atvinnuhúsnaði er honum gert að greiða gjald fyrir þjónustu sem sveitarfélagið veitir honum ekki, enda hefur fasteign hans undanfarin 16 ár verið nýtt sem bílskúr. Slíkt er því andstætt markmiðum laganna, sem byggja á því að innheimta fasteignaskatta sé í samræmi við veitta þjónustu sveitarfélags.

Þá bendir stefnandi á að sérstaklega ósanngjarnt sé að gera honum að greiða fasteignaskatt líkt og um atvinnuhúsnaði væri að ræða enda hefur stefndi, með skipulagsbreytingum og ákvörðun um að leyfa íbúðir á efri hæð hússins, í reynd útilokað stefnanda frá því að nýta fasteignina sem atvinnuhúsnaði.

Í ljósi alls ofangreinds telur stefnandi að yfirfasteignamatsnefnd hafi komist að rangri niðurstöðu um ákvörðun fasteignaskatts vegna fasteignar hans að Iðnbúð 5 og því beri að ógilda niðurstöðu nefndarinnar frá 18. febrúar 2020 í máli nr. 11/2019.

Á grundvelli allra sömu sjónarmiða byggir stefnandi kröfu sína um að viðurkennt verði að miða skuli fasteignaskatt vegna fasteignar hans að Iðnbúð 5 við a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Yfirfasteignamatsnefnd rannsakaði málið ekki nægilega áður en ákvörðun var tekin

Stefnandi byggir kröfu sína um ógildingu ákvörðunar yfirfasteignamatsnefndar auk þess á því nefndin hafi ekki gætt að rannsóknarreglu stjórnsýsluréttarins þegar hún úrskurðaði í máli stefnanda. Rannsóknarregla stjórnsýsluréttarins, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga, kveður á um að mál skuli vera nægjanlega upplýst áður en tekin er ákvörðun í því. Reglan leggur ríka skyldu á stjórnvöld að afla nauðsynlegra gagna og upplýsinga að eigin frumkvæði.

Við flokkun fasteigna samkvæmt lögum nr. 4/1995 er ekki stuðst við opinbera skráningu eða flokkun þeirra heldur byggir flokkunin á raunverulegri nýtingu húsnæðis. Hvorki Garðabær né yfirfasteignamatsnefnd fór á vettvang og skoðaði aðstæður að lönbúð 5. Slíkt hefði hins vegar verið nauðsynlegt, enda þurftu báðir þessir aðilar að leggja mat á raunveruleg not fasteignarinnar til þess að komast að niðurstöðu um álagningu fasteignaskatts. Stefnandi bendir á að algengt sé að yfirfasteignamarsnefnd gangi á vettvang við meðferð mála.

Rannsóknarreglan er ein af mikilvægustu öryggisreglum stjórnsýsluréttarins, þ.e. þeirra reglna sem ætlað er að tryggja rétta niðurstöðu mála. Í 30. gr. stjórnsýslulaga er kveðið á um að við meðferð kærumáls skuli fylgja málsmeðferðarreglum stjórnsýslulaga. Í athugasemdum sem fylgdu frumvarpi til stjórnsýslulaga segir jafnframt að gengið sé út frá því sem meginreglu að meðferð kærumála skuli vera vandaðari en málsmeðferð hjá lægri stjórnvöldum. Því hvílir sérstaklega rík rannsóknarskylda á yfirfasteignamatsnefnd.

Stefnandi telur óásættanlegt að yfirfasteignamatsnefnd taki ákvörðun, með svo íþyngjandi afleiðingum, án þess að rannsaka málið með fullnægjandi hætti. Stefnandi telur einnig óásættanlegt að yfirfasteignamatsnefnd úrskurði andstætt venjum og fordæmum, sem eru skýr um að raunveruleg not ráði flokkun fasteigna, án þess að rannsaka málið með fullnægjandi hætti.

Í meðferð málsins fyrir yfirfasteignamatsnefnd var brotið gegn mikilvægum öryggisreglum stjórnsýsluréttarins, einkum rannsóknar-, meðalhófs og jafnræðisreglunni, sbr. 10. til 12. gr. stjórnsýslulaga. Ákvörðun yfirfasteignamatsnefndar er því haldin verulegum annmarka að lögum sem leiddi til rangrar niðurstöðu. Því ber að ógilda niðurstöðu nefndarinnar.

Lagarök:

Stefnandi vísar til meginreglna stjórnsýslu- og skattaréttar. Jafnframt er vísað til jafnræðisreglu 65. gr. stjórnarskrárinnar. Þá er vísað til rannsóknar-, jafnræðis- og meðalhófsreglna stjórnsýsluréttarins, sbr. 10. 11, og 12. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Stefnandi vísar auk þess til 30. gr. laga nr. 37/1993. Stefnandi vísar til 3. gr. laga nr. 4/1994 um tekjustofna sveitarfélaga. Stefnandi vísar auk þess til 22., og 22. gr. a. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994.

Um varnarþing vísast til 3. mgr. 33. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um fyrirsvar vísast til 5. mgr. 17. gr. laga nr. 91/1991. Málskostnaðarkrafa styðst við 129.-131. gr. laga nr. 91/1991.

Áskilnaður og sönnunargögn:

Við þingfestingu málsins mun stefnandi leggja fram skjalaskrá, bréfasamskipti við bæjaryfirvöld Garðabæjar, myndir af fasteign stefnanda, úrskurð yfirfasteignamatsnefndar, samskipti stefnanda við nefndina og önnur gögn sbr. dskj. 2.

Stefnandi áskilur sér rétt til að afla frekari gagna, leiða vitni og færa frekari rök fyrir kröfum sínum á síðari stigum málsins eftir því sem tilefni gefst til.

Fyrirkall:

Fyrir því stefnist hér með Gunnari Einarssyni, kt. 250555-4079, Löngumýri 27, 210 Garðabæ, bæjarstjóra f.h. stefnda til þess að mæta á dómþingi Héraðsdóms Reykjaness, sem háð verður í dómsal 1, héraðsdómi reykjaness, Fjarðargötu 9, Hafnarfirði, miðvikudaginn 24. júní, kl. 9:00, er mál þetta verður þingfest til þess þar og þá, ef ekki verður sátt í málinu, að sjá skjöl og skilríki í dóm lögð, á sókn sakar og dómkröfur að hlýða, til sakar að svara og leggja fram gögn af sinni hálfu. Ef ekki verður mætt af hálfu stefnda við þingfestingu málsins má hann búast við því að útvistardómur gangi í málinu.

Stefnufrestur er þrír sólarhringar.

Reykjavík, 18. júní 2020

Björn Þorri Viktorsson, hrl.

Til héraðsdóms reykjaness

Garðabær, 19. júní 2020

Mér nægjanlega birt fyrir hönd ~~gagn~~stefnda er falið hefur mér að mæta við þingfestingu málsins, gæta hagsmuna sinna í málinu, halda uppi vörnum og skila greinargerð sbr. b. lið 3. mgr. 83. gr. laga 91/1991.

Samrit stefnu mér afhent.

f.h. stefnda