

Ár 2009, fimmtudaginn 14. maí, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 2/2009 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dagsettu 25. febrúar 2009, kærir Arna Bryndís Baldvinsdóttir BA-lögfr., fyrir hönd Elínar Sigrúnar Antonsdóttur, kt. 041248-4409, Hraunholti 4, 603 Akureyri, ákvörðun Akureyrarbæjar um hækkun fasteignaskatts úr 0,5% í 1,32% þann 1. janúar 2007 á fasteignina Brekkugötu 8 á Akureyri. Skráður eigandi eignarinnar er Gula villan ehf. kt. 690506-2620. Kærandi er framkvæmdastjóri Gulu villunnar ehf. og eigandi helmingshlutar.

Kröfur kæranda eru að ógilda beri hina kærðu ákvörðun. Jafnframt er krafa um að kæranda verði endurgreiddur mismunur fasteignagjalda auk vaxta frá 01.01.2007 til ógildingardags eða skuldajafnað verði við síðari greiðslur sem þá miðist við að umrædd fasteign sé íbúðarhús.

Í kærubréfi segir:

„Andmælt er gildi ákvörðunar um hækkun álags fasteignagjalda úr 0,5% í 1,32% þann 1. janúar 2007. Breytingin var í tilefni af ósk fyrrum eiganda Brekkugötu 8 frá 04. apríl 2002. Árið 2005 keypti núverandi eigandi, Elín Sigrún Antonsdóttir kt. 041248-4409, Brekkugötu 8, en núverandi eigandi hefur fengið undirritaða til að rita bréf þetta fyrir sína hönd. Þrátt fyrir að umsækjandi breytingarinnar væri ekki lengur eigandi að fasteigninni var málið ekki látið falla niður. Elínu var ekki tilkynnt um meðferð málsins sem henni var alls ókunnugt um og því ekki gefinn kostur á að andmæla breytingunni eða gefinn kostur á að halda málinu áfram eða falla frá því. Því telur undirrituð að brotið hafi verið gegn mikilsverðum réttindum sem tryggt eru m.a. í 13. – 15. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993. Telur undirrituð að annarki þessi á málsmeðferð sé svo stórkostlegur að ógilda beri ákvörðunina. Þá krefst undirrituð að umbjóðanda sínum, Elínu Sigrún Antonsdóttur, verði annað hvort endurgreiddur mismunur fasteignagjaldanna auk vaxta frá 01.01.2007 til ógildingardags, auk dráttarvaxta frá þeim degi til greiðsludags, eða framangreint skuldajafnað við síðari greiðslur sem þá miðast við að umrædd fasteign sé íbúðarhús. Það er óumdeilt að hér er verið að mótmæla gildi stjórnsluákvörðunar þar sem formlegri afgreiðslu var svo stórlega ábótavant að það varðar ógildi hennar. Hér er ekki verið að deila um efni hennar, enda er brot gegn fyrrgreindum reglum stjórnslulaga nr. 37/1993 svo stórt að aðeins þarf að taka tillit til formlegrar afgreiðslu fyrrgreindrar ákvörðunar.

Í bréfi bæjarlögmanns Akureyrarbæjar dags. 16. janúar 2009 er því haldið fram að andmælaréttur hefði ekki breytt álagningunni. Þessu er harðlega mótmælt enda ljóst að andmælaeign er grunnregla í stjórnslurétti og ber að hafa í hávegum. Ef Akureyrarbær heldur framangreindu fram er nauðsynlegt á að það að benda að með þessu er önnur mikilvæg grunnregla stjórnsluréttarins einnig brotin, þ.e. jafnræðisreglan. Ef unnt er að breyta fyrirkomulagi einstaks mannvirkis með þessum hætti þannig að stangist á við aðal- og deiliskipulag þá er ljóst að innheimta Akureyrarbæjar á fasteignagjöldum vegna geymsluhúsnæðis Elínar Sigrúnar Antonsdóttur að Goðanesi 8-10, 603 Akureyri, er ólöglegt þar sem umrædd lóð er skilgreind sem iðnaðarhúsalóð í aðal- og deiliskipulagi. Af þeim sökum er fjarstæðukennt að fasteignagjöld þeirrar lóðar séu ekki miðuð við nýtingu hússins eins og hér virðist eiga að gera.

Undirrituð vill því hnykkja á framangreindu að deilt er um formlega afgreiðslu stjórnsluákvörðunar, þ.e. að ekki var gætt að ákvæðum stjórnslulaga nr. 37/1992, einkum 13. – 15. gr. og einnig grunnreglum stjórnsluréttarins. Af þeim sökum ber að ógilda ákvörðunina og taka framangreinda greiðslukröfu til greina.“

Yfirfasteignamatsefnd óskaði með bréfi dags. 13. mars 2009 eftir umsögn Akureyrarbæjar vegna framkominnar kæru. Umsögn Akureyrarbæjar barst með bréfi bæjarlögmanns dags. 24. mars 2009. Í bréfinu segir:

„Mál þetta snýst um það hvort gistiheimili kæranda að Brekkugötu 8, Akureyri eigi að vera í gjaldflokki A eða gjaldflokki C skv. Reglum Akureyrarbæjar um álagningu fasteignagjalda. Í A gjaldflokki er íbúðarhúsnæði, í B gjaldflokki eru sjúkrastofnanir, skólar, heimavistir, leikskólar, íþróttahús og bókasafn en í C gjaldflokki er annað húsnæði.

Málavextir eru þeir að 4. apríl 2002 sækir Guðmundur Árnason, þáverandi eigandi fasteignarinnar að Brekkugötu 8 um að reka þar gistiheimili og leggur fram teikningar. Erindið var samþykkt af umhverfisráði 24. apríl 2002. Á þeim tíma láðist að hækka álagningu fasteignagjalda frá og með áramótunum 2002/2003 úr gjaldflokki A í gjaldflokki C. Fasteignaálagning hefur því verið röng og of lá allt fram að breytingu sem gerð var árið 2007.

Við vinnu við álagningu ársins 2007 var tekið í notkun nýtt álagningarkerfi og fundust þá ýmis mál sem þurfti að leiðrétta, m.a. álagning á Brekkugötu 8. Ekki var tilkynnt um breytinguna sérstaklega nema með sendingu álagningarseðils í byrjun febrúar 2007.

Í viðtalstíma bæjarfulltrúa 12. mars 2007 benti kærandi á að hann teldi misræmi í álagningu fasteignagjalda á gistiheimilinu og taldi samkeppnisstöðu sína slaka vegna þessa. Þann 15. mars 2007 bókaði bæjarráð að: ”við álagningu fasteignagjalda á gistiheimili fylgir Akureyrarbær í einu og öllu ákvæðum laga og reglugerðar um það hvernig beri að flokka gististaði.”

Þann 9. janúar 2008 sendi kærandi tölvupóst til fjármálastjóra bæjarins þar sem þess var óskað að álagning hússins yrði endurskoðuð vegna brota á samkeppnisstöðu. Fjármálastjóri svaraði erindinu með tölvupósti 14. janúar sama ár, þar sem raktar voru reglur um flokkun gististaða. Í svari hans var kæranda bent á að undi hann ekki úrskurði hans sé honum heimilt skv. 2. mgr. 4. gr. laga um tekjustofn sveitarfélaga nr. 4/1995, sbr. og 14. gr. reglugerðar um fasteignaskatt, að kæra ákvörðun til Fasteignamatsefnar ríkisins og eftir atvikum til yfirfasteignamatsefnar. Umræddur réttur var ekki nýttur á þeim tíma.

Í bréfi kæranda til kærða dags. 12. október 2008 kemur fram að fyrrverandi eigandi hafi sótt um að reka gistiheimili í Brekkugötu 8, 4. apríl 2002 og að málið hafi ekki verið klárað fyrr en 30. janúar 2007. Þó að tilvik kæranda hafi ekki rúmast að fullu innan endurupptökuákvæðis 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 var ákveðið að endurupptaka álagninguna og veita kæranda andmælarétt við ákvörðun um álagningu fasteignagjalda úr gjaldflokki A í gjaldflokki C, sem tekin var í janúar 2007.

Að loknum andmælarétti tók Akureyrarbær þá ákvörðun að fyrri ákvörðun um álagningu úr gjaldflokki A í gjaldflokki C frá janúar 2007 sem send var með álagningarseðli í byrjun febrúar 2007 væri staðfest.

Rökstuðningur fyrir þeirri ákvörðun var sú að andmælaréttur við ákvörðun um álagningu hefði ekki breytt álagningunni, þar sem að gistiheimili sem rekið er að Brekkugötu 8 skal vera í gjaldflokki C, en ekki A, skv. c. lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 sbr. c. liður Reglna um álagningu fasteignagjalda hjá Akureyrarbæ. En skv. 2. mgr. 3. gr. laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 sem leystu af hólmi 8. gr. laga um veitinga- og gististaði nr. 67/1985 er Akureyrarbæ heimilt að haga gjaldtöku eftir tegund og flokkun gististaða sem nánar er kveðið á um í 1. mgr. 3. gr. laganna. Kæranda var leiðbeint að ágreiningi um gjaldstofn væri heimilt að vísa til úrskurðar Fasteignaskrár Íslands og að þeim úrskurði væri heimilt að skjóta til yfirfasteignamatsefnar skv. 3. mgr. 4. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995.

Gerð er sú krafa að ákvörðun Akureyrarbæjar verði staðfest, enda er gistiheimilið í réttum gjaldflokki og málsmeðferðarreglum stjórnarsýslulaga var að fullu fylgt með því að heimila endurupptöku ákvörðunar og veita kæranda andmælarétt við endurtöku ákvörðunar.“

Umsögn Akureyrarbæjar var send kæranda með bréfi dagsettu 6. apríl 2009 og henni gefinn kostur á að gera athugasemdir auk þess sem óskað var eftir frekari upplýsingum um kæruaðild og kæruefni. Athugasemdir bárust með bréfi umboðsmanns kæranda dags. 12. apríl 2009 þar sem segir m.a.:

„Eins og fram kom í bréfi undirritaðrar dags. 25. febrúar sl. til Yfirfasteignamatnefndar er hér verið að mótmæla gildi ákvörðunarinnar þar sem formgallar eru á ákvörðuninni og ákvæðum stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 var ekki fylgt. Hér er ekki verið að deila um hvort umrædd fasteign eigi að falla undir gjaldflokk A eða C eins og kærði heldur fram í greinargerð sinni, heldur er deilt um gildi ákvörðunar vegna formgalla þar sem ákvæðum stjórnarsýslulaga var ekki fylgt. Kæranda var ekki tilkynnt um meðferð málsins og þar af leiðandi aldrei gefinn kostur á að að segja álit sitt um hvort málinu skyldi haldið áfram, en eins og fram kemur í greinargerð kærða dags. 24. mars sl., þá var kærandi ekki upphafsaðili að breytingu um gjaldflokk fasteignarinnar, heldur fyrrum eigandi fasteignarinnar. Telur kærandi þá athugasemd kærða fráleita er fram kemur í greinargerð að andmælaréttur kæranda hefði engu breytt um niðurstöðu málsins. Kærandi hefði hæglega geta hætt við fyrirhugaða breytingu sem fyrrum eigandi fasteignarinnar hafði óskað eftir, hefði honum verið tilkynnt um meðferð málsins og gefinn kostur á að gæta réttar síns eins og stjórnarsýslulög kveða skýrt á um. Því er ljóst að andmælaréttur hefði haft áhrif á niðurstöðu máls þessa. Þá er ljóst að kærði hefur einnig brotið gegn öðrum reglum stjórnarsýslulaga, s.s. um að tilkynna beri kæranda um meðferð máls auk réttar kæranda til upplýsinga.

Kærði bendir á í greinargerð sinni að kærandi hafi ekki kært úrskurð um álagningu innan tilskilins tíma. Ástæðu þess má helst rekja til vanrækslu kærða á að sinna upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 13.-15. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1997. Hefði kæranda verið kunnugt um ástæður þessarar breytingar á gjaldflokki umræddrar fasteignar og önnur atvik málsins hefði kærandi geta nýtt andmælarétt sinn og haldið uppi vörnum eða eins og fram hefur komið hér að framan, dregið beiðni fyrrum eiganda fasteignarinnar um breytinguna til baka.“

Þá gerir kærandi athugasemd við það sem kemur fram í fjórðu efnisgrein á bls. 1 í greinargerð kærða. Þar segir orðrétt:

„Við vinnu við álagningu ársins 2007 var tekið í notkun nýtt álagningarkerfi og fundust þá ýmis mál sem þurfti að leiðrétta, m.a. álagning á Brekkugötu 8. Ekki var tilkynnt um breytinguna sérstaklega nema með sendingu álagningarseðlis í byrjun febrúar 2007.“

### **Niðurstaða.**

Kærandi krefst ógildingar á ákvörðun Akureyrarbæjar um álagningu fasteignaskatts árið 2007 samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga.

Í bréfi umboðsmanns kæranda dags. 12. apríl 2009 er sérstaklega áréttað að í málinu sé ekki verið að deila um hvort fasteignin Brekkugötu 8 falli undir gjaldflokk a eða c. Eingöngu sé deilt um gildi ákvörðunar vegna formgalla þar sem ákvæðum stjórnarsýslulaga hafi ekki verið fylgt. Kæranda hafi ekki verið tilkynnt um meðferð málsins og þar af leiðandi aldrei gefinn kostur á að nýta andmælarétt sinn.

Fasteignin Brekkugata 8 er skráð í fasteignaskrá sem gistiheimili. Í gögnum málsins kemur fram að fyrri eigandi fasteignarinnar hafi þann 4. apríl 2002 óskað eftir að reka þar gistiheimili og að erindi hans hafi verið samþykkt af umhverfisráði 24. apríl 2002.

Af hálfu kæranda er m.a. vísað til þess að hefði henni verið gefinn kostur á að neyta andmælaréttar hefði hún getað hætt við breytingu þá sem fyrri eigandi hafði óskað eftir. Erindi fyrri eiganda var afgreitt á sínum tíma og því var ekkert mál í gangi fyrir en það uppgötvast að við álagningu fasteignaskatts árið 2007 að ekki hafi verið miðað við réttan gjaldflokk um árabíl. Að mati Yfirfasteignamatsnefndar hefði verið rétt þegar það uppgötvaðist að tilkynna hlutaðeigandi um fyrirhugaða breytingu og veita frest til athugasemda.

Skráning fasteignarinnar sem gistiheimilis í fasteignaskrá eða hvort heimild hafi verið veitt til reksturs gistiheimilis ræður ekki því undir hvaða gjaldflokk fasteign fellur við álagningu fasteignaskatts. Í úrskurðum Yfirfasteignamatsnefndar hefur jafnan verið á því byggt að það sé raunveruleg notkun eignar sem ráði því undir hvaða staflið 3. mgr. 3. gr. eign flokkist. Hefur verið fallist á þann skilning í dómi Hæstaréttar þann 5. október 2006 í máli nr. 85/2006. Af hálfu kæranda kemur skýrt fram að ekki sé verið að deila um undir hvaða gjaldflokk fasteignin skuli falla og samkvæmt því má álykta að óumdeilt sé að um rekstur gistiheimilis hafi verið að ræða. Verður því ekki annað séð en að ákvörðun Akureyrarbæjar um álagningu fasteignaskatts árið 2007 hafi efnislega verið í samræmi við ákvæði 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 og að andmæli kæranda hefðu ekki getað leitt til breytinga. Þótt nokkrir hnökra hafi verið á málsmeðferð Akureyrarbæjar eins og fram er komið þykir eins og atvikum er háttað ekki tilefni til að ógilda hina kærðu ákvörðun.

Með vísan til framanritaðs er hafnað kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar Akureyrarbæjar um álagningu fasteignaskatts árið 2007.

### Úrskurðarorð

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar Akureyrarbæjar um álagningu fasteignaskatts árið 2007 á fasteignina Brekkugötu 8 á Akureyri.

---

Pétur Stefánsson

---

Guðný Björnsdóttir

---

Steinunn M. Lárusdóttir