

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 28. janúar 2021

Mál nr. E-1665/2020:

Elba ehf.

(Þórir Helgi Sigvaldason lögmaður)

gegn

Garðabæ

(Andri Andrason lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 4. desember 2020, er höfðað af Elbu ehf., Markarflöt 24, Garðabæ, á hendur Garðabæ, Garðatorgi 7, Garðabæ.

Endanleg dómkrafa stefnanda er að úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 18. febrúar 2020 í máli nr. 11/2019 verði ógiltur. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

I.

Málavextir

Í máli þessu er deilt um ákvörðun fasteignaskatts samkvæmt 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga á eignarhluta stefnanda að Iðnbúð 5 í Garðabæ. Um er að ræða eignarhlut á jarðhæð í tvílyftu steinhúsi, sem byggt var árið 1983 í hverfi sem skipulagt var fyrir iðnaðar- og verslunarlóðir. Stefnandi mun hafa keypt húsnæðið árið 1985 og notað upphaflega sem heildsölulager í rekstri tengdum innflutningi og dreifingu á snyrtivörum. Árið 2004 var deiliskipulagi svæðisins breytt þannig að íbúðir voru einnig heimilaðar á umræddu svæði. Var húsinu að Iðnbúð 5 í kjölfarið breytt þannig að gerðar voru þrjár íbúðir á efri hæð hússins en jarðhæðinni skipt í þrjá eignarhluta með innkeyrsluhurðum. Er stefnandi eigandi vestasta eignarhlutans á jarðhæðinni sem skráður er 103,3 fermetra iðnaðarhús.

Í kjölfar þess að fjölskylda flutti inn á hæðina fyrir ofan eignarhluta stefnanda á árinu 2004 ákvað stefnandi að hætta rekstri í húsnæðinu. Voru ástæður þessa samkvæmt stefnanda þær að þar sem ekki væri hljóðeinangrað á milli hæða og inngangar fyrir fyrstu og aðra hæð samliggjandi væri ómögulegt að nýta eignarhlutann í atvinnustarfsemi eða leigja hann út vegna tillitssemi sem sýna þyrfti íbúum á efri hæð hússins. Síðan þá hefur

eignarhlutur stefnanda verið nýttur fyrir bifreiðar eigenda stefnanda, hjónanna Péturs Stefánssonar og Hlífar Samúelsdóttur, en heimili þeirra að Markarflöt 24, Garðabæ er í u.þ.b. eins og hálfu kílómetra göngufjarlægð frá Iðnbúð 5.

Með bréfi til stefnda 16. apríl 2018 tilkynnti stefnandi um breytta notkun fyrrgreinds húsnæðis. Í bréfinu sagði að frá og með árinu 2005 hefði húsnæðið verið nýtt sem viðbótargeymsla fjölskyldunnar, að jafnaði fyrir tvo bíla, golfbíl, kerru o.fl. Var óskað eftir því að fasteignaskattur af húsnæðinu yrði endurálagður fyrir árið 2018 og auk þess endurreiknaður fyrir árin 2014-2017. Kröfunni var hafnað með bréfi bæjarritara stefnda 24. apríl 2018 með þeim rökum að eignarhluti í atvinnuhúsnæði sem nýttur væri til geymslu gæti ekki fallið undir a. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 sem íbúðarhúsnæði.

Með bréfi lögmanns stefnanda 1. júní 2018 var fyrrgreind krafa ítrekuð. Í bréfinu kom m.a. fram að húsnæðið hefði alfarið verið nýtt sem auka bílskúr frá árinu 2004, er notkun húsnæðisins fyrir heildsölulager hefði verið hætt. Horfa yrði til raunverulegrar notkunar húsnæðis samkvæmt fjölda úrskurða yfirfasteignamatsnefndar í sambærilegum málum. Bílageymslur væru almennt flokkaðar undir a. lið 3. mgr. 3. gr. laganna og gildi þar einu hvort um væri að ræða afmarkað húsrými í séreign tiltekins aðila eða sameiginlegt húsrými í eigu margra aðila. Beiðni stefnanda var aftur hafnað af hálfu stefnda með bréfi 27. júní 2018.

Með kæru 20. nóvember 2019 vísaði stefnandi álagningu stefnda til yfirfasteignamatsnefndar. Var það niðurstaða nefndarinnar í úrskurði hennar 18. febrúar 2020 í máli nr. 11/2019 að álagning fasteignaskatts vegna fasteignar stefnanda fyrir árið 2019 skyldi vera samkvæmt c. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Sagði í úrskurðinum að a. liður 3. mgr. 3. gr. laganna, sem fjallaði m.a. um íbúðir og íbúðarhúsnæði, væri undantekningarákvæði eins og ákvæði b. liðar sömu málsgreinar um sjúkrahús, skóla o.fl. Af orðalagi c. liðar 3. mgr. 3. gr. yrði ráðið að á allar aðrar fasteignir en þær sem sérstaklega væru taldar upp í a.- og b. lið yrði lagður á fasteignaskattur allt að 1,32% af fasteignamati og lóðarréttindum. Ákvæðið heimilaði að mismunandi fasteignaskattur væri lagður á einstaka hluta fasteigna eftir því hver notkun þeirra væri. Almennt hefði verið talið að bílskúrar og geymslur, sem tilheyrðu ákveðnu íbúðarhúsnæði og tengdust notkun slíks húsnæðis með hefðbundnum hætti, féllu undir a. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Hefðu bílskúrar eða geymsluhúsnæði hins vegar enga slíka tengingu við ákveðið íbúðarhúsnæði væri ekki um að ræða hluta slíks húsnæðis enda ekki um að ræða not sem tengdust íbúðarhúsnæði með hefðbundnum hætti. Í þeim tilvikum ætti meginregla c. liðar

fyrirgreinds ákvæðis við. Var niðurstaða úrskurðarins sú að fasteign stefnanda hefði ekki þau tengsl við íbúðir á efri hæð hússins, eða annað íbúðarhúsnæði, að hún gæti fallið undir a. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Mál þetta höfðaði stefnandi upphaflega til ógildingar á fyrirgreindum úrskurði yfirfasteignamatnefndar og þess að viðurkennt yrði að fasteignaskattur vegna fasteignar stefnanda skyldi ákveðinn á grundvelli a. liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Með bókun 3. desember sl. féll stefnandi frá síðarnefndu dómkröfunni og stendur því eftir til úrlausnar krafa um ógildingu úrskurðar yfirfasteignamatnefndar.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu fyrir dómi Pétur Stefánsson, fyrirsvarmaður stefnanda, og vitnin Hanna Laufey Elísdóttir og Brynjar Þór Árnason. Ekki er þörf á að rekja framburð þeirra sérstaklega að öðru leyti en því sem gert verður í forsendum fyrir niðurstöðu dóms í kafla III.

II.

Málsástæður stefnanda

Stefnandi byggir kröfu sína á því að yfirfasteignamatnefnd hafi komist að rangri niðurstöðu í úrskurði sínum. Þar sé í fyrsta lagi á því byggt að fasteign stefnanda sé skráð iðnaðarhúsnæði. Í þessu sambandi þurfi að athuga að við flokkun fasteigna samkvæmt lögum nr. 4/1995 beri að horfa til þess hver raunveruleg notkun þeirra sé. Í greinargerð með frumvarpi til laga nr. 140/2005 um breytingu á lögum nr. 4/1995 segi m.a. að skattflokkur fasteigna ráðist af notkun þeirra. Nær alger samfella og samræmi sé í úrskurðum yfirfasteignamatnefndar um þetta efni, sbr. m.a. úrskurði í málum nr. 3/2003, 5/2004, 16/2004 og 12/2005. Í dómi Hæstaréttar nr. 85/2006 hafi einnig verið skorið úr um þetta atriði, en þá hafi verið deilt um ákvörðun fasteignaskatts af atvinnuhúsnæði sem var innréttað og nýtt sem íbúð. Ekki hafi verið talið að sjónarmið um skipulag sveitarfélagsins eða opinbera skráningu fasteignarinnar sem atvinnuhúsnæðis skiptu máli. Þar sem fasteignin hefði verið nýtt sem íbúð skyldi hún skattlögð sem slík.

Stefnandi bendir á að bílskúrar séu almennt flokkaðir undir a. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 og gildi þar einu hvort um sé að ræða afmarkað húsrými í séreign tiltekins aðila eða sameiginlegt húsrými í eigu margra aðila, þar sem iðulega séu afmörkuð bílastæði og jafnframt oft sérgeymslur í hluta af slíku húsnæði.

Í öðru lagi sé til þess vísað í úrskurði yfirfasteignamatnefndar að stefnandi sé einkahlutafélag. Hvergi í lögum sé að finna heimild til þess að flokka fasteignir á

grundvelli eignarhalds. Yrði eignarhald látið ráða í þessum efnun væri stór hluti fasteigna landsins rangt flokkaður.

Í þriðja lagi sé afstaða yfirfasteignamatnefndar, um að fasteign stefnanda sé ekki í nægum tengslum við íbúðir á efri hæð hússins ekki skýrð eða studd lagarökum. Tengsl bílskúrs stefnanda við íbúðir á sömu lóð geti ekki ráðið úrslitum um flokkun fasteignar hans, enda væri slíkt andstætt jafnræðisreglu stjórnáslulaga og stjórnarskrár. Fátt sé því til fyrirstöðu að bílskúrar séu í eigu aðila sem ekki eigi jafnframt íbúðir á sömu lóð. Lengst af hafi bílskúrar gengið kaupum og sölum á frjálsum markaði, en með setningu laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús hafi verið settar skorður við slíku. Samkvæmt 1. mgr. 22. gr. laganna skuli bílskúrar jafnan fylgja ákveðnum séreignarhlutum fjöleignarhúsa og óheimilt sé að selja þá öðrum en eigendum eignarhluta í viðkomandi fjöleignarhúsi. Um þá bílskúra sem ráðstafað hafi verið fyrir gildistöku laganna fari eftir 22. gr. a. laganna. Þar sé kveðið á um að við sölu bílskúra í eigu utanaðkomandi aðila, þ.e. þeirra sem ekki eigi jafnframt eignarhlut í húsinu, skuli bílskúr fyrst boðinn eigendum hússins og húsfélagi áður en hann sé seldur á almennum markaði. Að öðru leyti sé ekkert því til fyrirstöðu að bílskúrar séu í eigu aðila sem ekki eigi jafnframt eignarhlut í fjöleignarhúsi á sömu lóð. Engin rök séu til þess að mismuna eigendum annarra bílskúra við ákvörðun fasteignaskatts og gera þeim að greiða hærri skatta.

Hæstiréttur hafi skorið úr um sambærilegt ágreiningsefni í málum nr. 450/1998 og 451/1998. Í málunum hafi verið ágreiningur um ákvörðun fasteignaskatts af laxveiðiá og vatni sem höfðu verið skilin frá aðliggjandi jörðum og því metin sem sérstakar fasteignir. Hæstiréttur hafi vísað til þess að laxveiðihlunnindi fylgdu almennt fasteignum sem nytjaðar væru til landbúnaðar og féllu því undir þágildandi a. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Ljóst sé hins vegar að samkvæmt strangasta skilningi hafi vatnasvæði ekki fallið undir töluliðinn. Rétturinn hafi hins vegar túlkað ákvæðið skattgreiðendum í hag. Sömu sjónarmið eigi við í máli stefnanda. Stefnandi greiði rúmlega átta sinnum hærri fasteignaskatt af sínum bílskúr en eigendur annarra bílskúra í sveitarfélaginu í sömu notkun, enda nýti stefndi ítrustu heimildir til innheimtu fasteignaskatts vegna atvinnuhúsnaðis, samtals 1,59% af fasteignamati en aðeins 0,185% af fasteignamati íbúðarhúsnaðis. Álagning fasteignaskatts vegna bílskúrs stefnanda sé því sérstaklega ósanngjörn.

Í fjórða lagi byggji yfirfasteignamatnefnd á því að flokkun samkvæmt c. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 sé meginregla og undantekningar frá henni verði að skýra

þröngt. Þessu sé alfarið hafnað af hálfu stefnanda. Meirihluti fasteigna á landinu falli undir a. lið ákvæðisins, sem miði við 0,5% skatt af fasteignamati. Samkvæmt c. liðnum sé heimilt að innheimta allt að 1,32% af fasteignamati og því ljóst að flokkun samkvæmt þeim lið sé mjög íþyngjandi fyrri aðila.

Stefnandi vísar loks til meðalhófsreglu stjórnarsýslulaga og þá grundvallarreglu að stjórnvöld fari ekki strangar í sakirnar en nauðsynlegt sé þegar tekin sé íþyngjandi ákvörðun. Í greinargerð með frumvarpi því er varð að 3. gr. laga nr. 4/1995 segi að fasteignaskattur sé gjald fyrir veitta þjónustu sveitarfélags, en ekki eignaskattur. Þjónusta sem sveitarfélag inni af hendi við eigendur fasteigna ráðist alfarið af nýtingu fasteignar. Þannig njóti eigendur atvinnuhúsnaðis meiri þjónustu en eigendur íbúðarhúsnaðis. Með því að skattleggja bílskúr stefnanda með sama hætti og atvinnuhúsnaði sé honum gert að greiða gjald fyrir þjónustu sem sveitarfélagið veiti honum ekki, enda hafi fasteign hans undanfarin 16 ár verið nýtt sem bílskúr. Þá sé ósanngjarnt að gera honum að greiða fasteignaskatt líkt og um atvinnuhúsnaði sé að ræða enda hafi stefndi, með skipulagsbreytingu á svæðinu, í reynd útilokað stefnanda frá því að nýta fasteignina sem atvinnuhúsnaði.

Um lagarök vísar stefnandi til meginreglna stjórnarsýslu- og skattaréttar ásamt jafnræðisreglu 65. gr. stjórnarskrárinnar. Þá er vísað til jafnræðis- og meðalhófsreglu stjórnarsýsluréttar, 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga og fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994.

Málsástæður stefnda

Sýknukröfu sína byggir stefndi á því að húsnaði stefnanda falli undir c. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 og sé úrskurður yfirfasteignamatsnefndar því réttur. Reglur a.- og b. liða málsgreinarinnar feli í sér undantekningar frá meginreglu c. liðarins, sbr. orðalagið „allar aðrar fasteignir“. Af almennum lögskýringarsjónarmiðum leiði að slík undantekningarákvæði beri að túlka þröngt. Beri því að flokka fasteign undir c. lið falli hún ekki skýrlega undir upptalningu a.- og b. liða. Að því er sérstaklega varði bílskúra eða geymslur, sem ekki sé minnst á sérstaklega í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, séu fullnægjandi og skýr tengsl slíks húsnaðis við íbúð eða íbúðarhús grundvallaratriði fyrir flokkun þess undir undantekningarákvæði a. liðarins. Sé slíkum tengslum ekki til að dreifa falli bílskúrar eða bílageymslur undir „allar aðrar fasteignir“ í skilningi c. liðar greinarinnar.

Fasteign stefnanda hafi hvorki verið nýtt sem íbúðarhúsnæði né teljist hún hluti íbúðar eða íbúðarhúss. Bílskúr eða geymsluhúsnæði sé ekki íbúðarhúsnæði þótt slíkt húsnæði geti í ákveðnum tilvikum talist hluti af íbúðarhúsnæði. Þannig hafi, við flokkun bílskúrs eða geymsluhúsnæðis við álagningu fasteignaskatts, verið gerð krafa um að ákveðin tengsl séu á milli slíks húsnæðis og hefðbundins íbúðarhúsnæðis. Að mati stefnda séu engin slík tengsl á milli fasteignar stefnanda og annars íbúðarhúsnæðis sem réttlæti flokkun fasteignarinnar undir a. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Stefnandi virðist byggja kröfu sína á því að eigendur fasteignarinnar að Markarflöt 24 í Garðabæ, sem jafnframt séu eigendur stefnanda, hafi nýtt fasteign þá er um ræði sem bílskúr og geymslu eftir að rekstur stefnanda lagðist af árið 2004. Að mati stefnda verði ekki hjá því litið að umrætt húsnæði sé ekki hluti af fasteigninni að Markarflöt 24. Fasteignirnar tilheyri ekki sama deiliskipulagssvæði og séu í u.þ.b. eins og hálf kílómetra göngufjarlægð frá hvor annarri. Stefndi bendi enn fremur á að stefnandi sé ekki eigandi fasteignarinnar að Markarflöt 24 heldur séu það eigendur stefnanda, sem ekki séu aðilar að máli þessu. Stefndi sé sérstakur lögaðili sem hafi verið, og virðist enn vera, í atvinnurekstri með starfsstöð að Iðnbúð 5. Engin þau tengsl séu á milli fasteignanna tveggja er réttlæti að fasteign stefnanda að Iðnbúð 5 teljist eiga að flokkast með eða sem hluti af Markarflöt 24. Það að fasteign stefnanda sé nú nýtt sem geymsla fyrir eigendur hússins, sem þó séu ekki búsettir þar, sé ekki fullnægjandi til þess að fasteignin sé flokkuð sem íbúðarhúsnæði. Auk þess sé ljóst að grunnskilyrði a. liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 sé ekki uppfyllt enda sé fasteign stefnanda skráð sem iðnaðarhúsnæði.

Loks bendir stefndi á að úrskurður yfirfasteignamatnefndar hafi ekki einungis tekið mið af því að tengsl skorti á milli húsnæðis stefnanda og íbúða á efri hæð hússins að Iðnbúð 5. Í raun hafi það verið skortur á tengslum við nokkurt íbúðarhús, hvort sem er aðrar íbúðir að Iðnbúð 5 eða fasteign eigenda stefnanda að Markarflöt 24, sem þýðingu hefði haft. Flokkun fasteignar stefnanda sé að öðru leyti í samræmi við almenna stjórnarsýsluframkvæmd yfirfasteignamatnefndar, sbr. m.a. úrskurð nefndarinnar í máli nr. 14/2016.

Um lagarök vísar stefndi til laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga og stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

III.

Niðurstaða

Í máli þessu er deilt um hvort skattleggja beri eignarhluta stefnanda að Iðnbúð 5 í Garðabæ samkvæmt c. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga eða samkvæmt a. lið sömu greinar. Af hálfu stefnanda er á því byggt að úrskurður yfirfasteignamatnefndar, þar sem staðfest var ákvörðun stefnda um að eignarhlutann beri að skattleggja á grundvelli c. liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, sé rangur enda falli fasteign hans undir a. lið greinarinnar sem íbúð eða íbúðarhús.

Óumdeilt er að stefnandi notaði umrætt húsnæði, sem er í hverfi upphaflega skipulögðu fyrir iðnaðar- og verslunarlóðir, fyrir heildsölulager á árunum 1985-2004. Eftir breytingar á deiliskipulagi fyrir svæðið árið 2004 hætti stefnandi rekstri í húsnæðinu og hefur eignarhluti hans verið nýttur sem bílskúr eða geymsla fyrir eigendur stefnanda. Kveður stefnandi húsnæðið að jafnaði notað fyrir bifreiðar eigenda félagsins og annað heimilisdót.

Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 skal leggja árlega fasteignaskatt á allar fasteignir sem metnar eru í fasteignamati 31. desember á næstliðnu ári. Samkvæmt 3. mgr. greinarinnar ákveður sveitarstjórn fyrir lok árs skatthlutfall næsta árs innan þeirra marka sem greinir í ákvæðinu, en þar er miðað við að fasteignum sé við álagninguna skipt í þrjá flokka. Þannig skal skatthlutfall þeirra eigna sem falla undir a. lið 3. mgr. 3. gr. laganna vera allt að 0,5% af fasteignamati. Undir þann lið falla íbúðir og íbúðarhús ásamt lóðaréttindum, erfðafestulönd í dreifbýli og jarðeignir, útihús og mannvirki á bújörðum sem tengd eru landbúnaði, hesthús, öll hlunnindi og sumarbústaðir ásamt lóðaréttindum. Hærra skatthlutfall skal hins vegar greiða af eignum sem falla undir a. og b. lið sömu málsgreinar, eða allt að 1,32% af fasteignamati. Undir b. lið ákvæðisins falla sjúkrastofnanir samkvæmt lögum um heilbrigðisþjónustu, skólar, heimavistir, leikskólar, íþróttahús og bókasöfn. Undir c. lið falla síðan allar aðrar fasteignir, svo sem iðnaðar-, skrifstofu- og verslunarhúsnæði, fiskeldismannvirki, veiðihús og mannvirki sem nýtt eru fyrir ferðaþjónustu.

Af framangreindu verður ráðið að a. og b. liður 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 tiltaka með tæmandi hætti þær tegundir fasteigna sem undir þá liði falla. Allar aðrar fasteignir falla í c. lið greinarinnar, en þar eru sem dæmi nefndar fasteignir á borð við iðnaðar-, skrifstofu- og verslunarhúsnæði.

Óumdeilt er að húsnæði stefnanda er skráð sem iðnaðarhús. Skráning húsnæðis ræður hins vegar ekki endilega úrslitum í þessu tilliti, enda þarf við ákvörðun um skattflokk fasteigna að líta til raunverulegrar notkunar þeirra, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar Íslands 5. október 2006 í máli nr. 85/2006. Þannig segir t.d. í athugasemdum með frumvarpi því er varð að lögum nr. 140/2005 um breytingu á lögum um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 að skattflokkur ráðist af notkun fasteigna og því geti breyting húsnæðis úr t.d. íbúðarhúsnæði í atvinnuhúsnæði eða öfugt hafi áhrif á álagninguna.

Þótt fallast verði á það með stefnanda að fasteign hans sé í dag ekki notuð sem eiginlegt iðnaðarhúsnæði, eins og skráning þess gefur til kynna, verður raunveruleg notkun húsnæðisins allt að einu að geta fallið undir upptalningu a. liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 til þess að falla í hið lægra skattþrep sem þar er mælt fyrir um. Fasteignin þarf nánar tiltekið að geta flokkast undir „íbúðir og íbúðarhús ásamt lóðaréttindum, erfðafestulönd í dreifbýli og jarðeignir, útihús og mannvirki á bújörðum sem tengd eru landbúnaði, hesthús, öll hlunnindi og sumarbústaðir ásamt lóðaréttindum“.

Ágreiningslaust er að umrædd fasteign er notuð fyrir bifreiðar og aðra muni hjónanna sem að stefnanda standa. Þannig kom fram í skýrslu Péturs Stefánssonar, fyrirsvarsmanns stefnanda, fyrir dómi að eignarhlutinn væri nýttur sem bílskúr eða geymsla fyrir þrjá bíla hjónanna sem ekki væru í daglegri notkun, svo sem veiði- og fjallabíl. Þá væru þar nokkrir dekkjagangar og kassar frá rekstri heildverslunar stefnanda. Aðspurður um hvort bílarnir væru í mikilli notkun kvað hann hjónin eiga fimm bíla. Þeir tveir sem væru í reglulegri notkun væru við heimili þeirra, en hinir þrír í húsnæðinu að Iðnbúð 5.

Í ljósi framangreinds er að mati dómsins rétt að leggja til grundvallar að umrædd fasteign stefnanda sé í reynd notuð sem geymsla. Þótt alþekkt sé að minni geymslur eða hefðbundnir bílskúrar fylgi íbúðum og íbúðarhúsum, og falli í slíkum tilvikum undir a. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, getur geymsluhúsnæði á borð við það sem hér er til umfjöllunar, þ.e. 103,3 fermetra geymsla upphaflega byggð sem iðnaðarhúsnæði, ekki flokkast sem íbúð eða talist til eðlilegs hluta slíkra fasteigna. Slík húsnæði fylgja enda almennt ekki íbúðum eða íbúðarhúsum þeim er fjallað er um í fyrrgreindu ákvæði. Í ljósi eðlis húsnæðisins sem um ræðir og notkunar þess verður þannig hvorki séð að því verði fundin stoð í upptalningu a. liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 né að það verði talið hafa slík tengsl við íbúðir eða íbúðarhús að því verði öldungis jafnað til húsnæðis þeirrar gerðar. Að mati dómsins þurfa mun skýrari tengsl að liggja fyrir við eignir sem taldar

eru upp í a. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 til þess að unnt sé að fella húsnæði, sem ekki er þar skýrlega talið upp, undir ákvæðið. Svo háttar ekki til um húsnæði stefnanda. Er aðstaðan í máli þessu þannig frábrugðin því sem uppi var í dómum Hæstaréttar Íslands 18. júní 1999 í málum nr. 450/1998 og 451/1998, sem stefnandi vísar til. Þótt þar hafi laxveiðihlunnindi, sem ekki voru sérstaklega tiltekin í þágildandi a. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, vissulega verið felld undir þann tölulið var því í dómunum slegið föstu að umrædd hlunnindi væru almennt talin fylgja jörðum sem nytjaðar væru til landbúnaðar, en slíkar eignir voru tilgreindar í umræddum tölulið. Öfugt við það mál sem hér er til úrlausnar voru þannig skýr tengsl á milli viðkomandi hlunninda og eignar sem sérstaklega var tilgreind í a. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Með vísan til framangreinds er það mat dómsins að rétt hafi verið að flokka fasteign stefnanda sem „aðrar fasteignir“ í skilningi c. liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Breytir engu um framangreinda niðurstöðu sú fullyrðing stefnanda að skoða beri eignarhlutann sem „bílskúr“ sem geti gengið kaupum og sölum, sbr. 1. mgr. 22. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, enda ljóst af framangreindu að geymsla sú er hér um ræðir getur ekki talist til hefðbundins bílskúrs við íbúðarhús svo sem á við um þá bílskúra sem fylgja séreignarhlutum sem fjallað er um í síðastgreindu ákvæði. Af þeirri niðurstöðu leiðir enn fremur að ekki er um brot á jafnræðisreglu að ræða vegna skattlagningar bílskúra almennt, enda ekki um það að ræða hér að sambærilegar eignir séu skattlagðar með ólíkum hætti. Hvað varðar að öðru leyti þá ólíku skattflokka sem fram koma í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 er til þess að líta að löng hefð er fyrir því að gera greinarmun á mismunandi tegundum eigna við álagningu fasteignaskatts og hefur slík meðferð helgast af ólíku eðli viðkomandi eigna án þess að slíkt feli í sér óréttlæt看lega mismunun. Verður þeirri málsástæðu stefnanda, að brotið hafi verið gegn jafnræðisreglu með úrskurði yfirfasteignamatsnefndar eða að skattlagningin sér sérstaklega ósanngjörn í hans garð, þannig hafnað. Loks hefur stefnandi ekki fært rök fyrir því með hverjum hætti breytingar á deiliskipulagi stefnda fyrir svæðið hafi hamlað nýtingarmöguleikum hans á húsnæðinu eða að skattlagning stefnda brjóti gegn meðalhófsreglu stjórnsýslulaga.

Að framangreindu virtu er hafnað þeim málsástæðum stefnanda að fasteignaskattur vegna fasteignar hans hafi verið ranglega ákveðinn og að yfirfasteignamatsnefnd hafi komist að rangri niðurstöðu. Verður stefndi því sýknaður af kröfu stefnanda. Eftir þeim úrslitum, og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991

um meðferð einkamála, verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn svo sem í dómsorði greinir.

Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt fyrir mæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Dóm þennan kveður upp Halldóra Þorsteinsdóttir héraðsdómari.

Dómsorð:

Stefndi, Garðabær, er sýkn af kröfu stefnanda, Elbu ehf.

Stefnandi greiði stefnda 700.000 krónur í málskostnað.

Halldóra Þorsteinsdóttir