

Ár 1976, þriðjudaginn 2. desember, var í málinu nr. 12/1976  
hveðlun upp af Yfirfasteignamatnefnd svohljóðandi

### Á r s k u r ð u r :

Málavextir eru þeir, að með mati millimatsmanna í Hafnarfirði  
frá 16. nóvember 1974, var tekin í fasteignamat fasteignin nr. 11  
við Hjallabraun í Hafnarfirði. Um er að ræða steinstoypt íbnaðar-  
hús, 282 m<sup>2</sup> og 983 m<sup>3</sup> að stærð.

Húsið hefur verið reist í tveimur áföngum, fyrri áfangi á  
árunum 1971-'73 og hinn síðari á árunum 1973-'75. Samkvæmt upp-  
lýsingum millimatsmanna í Hafnarfirði, var fyrri áfangi fullgerður  
við skoðun þeirra hinn 2. nóvember 1974 og verið tekinn í notkun.  
Síðari áfangi var þá kominn undir þak, gólf og milliveggir múrhnúðar,  
útveggir óeinangraðir, verið að einangra loft og tvöfalt gler komið  
í glugga.

Eigandi ólangreindrar fasteignar, Sigurður Pálsson, hefur  
óskað eftir athugun á því, hvort honum beri að greiða fasteigna-  
skatta til Hafnarfjarðarþingar af eigninni. Í bréfi hans frá  
26. apríl 1974 segir meðal annars:

„Íbnaðarhúsnæði það, sem ég á að Hjallabrauni 11, Hafnarfirði,  
hefur verið reist í tveim áföngum.

Fyrri áfanginn, 126 grunnflatarmetrar, var reistur á árunum 1971  
- '73 og tekinn til skatts í apríl -'73.

Húsið var handa um byggingu síðari áfangans verið 1973 og húsið  
komið undir þak í ág. 1974. Húshlutinn var þá með öllu óeinangraður  
og ómúrhnúðar innan. Þá voru hita-, vatna- og raflegnið með öllu  
ógerðar og því fjærri lagi að húshlutinn væri tekinn til skatts,  
en hann er jafnstór hinum fyrri.

Mér er gert að greiða fasteignagjöld af allri húseigninni, alle  
kr. 75.600,00 og sýnið mér það ekki vera eftir gildandi reglum um  
frummat. (L. nr. 26/1963)

Þegar horft er til fasteigna í grenndinni virðist mér óþæg-  
ingarviðmiðun ekki vera viðhúfið hjá öllum, sem eins stendur á um.  
Ég ótla því, að hér sé um mistök að ræða hvað mig og mína ókanga-  
byggingu varðar. Það eru því vinsamleg tilvæði mín að Fasteigna-  
nefnd ríkisins láti fara fram athugun á, hvort mér beri að greiða  
fasteignaskatta samkv. álagningarséðlum þessa árs."

Það verður að telja meginreglu laga nr. 26/1963, að allar  
fasteignir skuli meta til verðs, sbr. 1. gr. Sú tilmörkun er þó  
gerð í 1. tl. 21. gr. laganna, að frummat á nýjum húsum og manna-  
virkjum á að framkvæma, þegar hús eða annað mannvirki „er fullgert“.

Þar sem um undantekningarskyldi er að ræða, verður að skýra það þvöngt niður við fyrrgreinda meginreglu um mat fasteigns og á þá leið, að meta þori mannvirkni, þegar byggingu þess er það langt komið, að af því sé hæfa að verulegu leyti tilstíluð not, enda þótt frágangi og hánafi þess sé eigi lokið. Þegar mannvirkni hefur því verið tekið að einhverju leyti til þeirra nota, sem það er ætlað til, verður að jafnaði að telja það viðbendingu um, að byggingu þess sé svo langt komið, að rétt og skylt sé að taka það í mat, en á hinn bóginn ber að taka tillit til þess, að hve miklu leyti frágangi þess hefur ekki verið lokið.

Þara ber með umrætt íþnæfarhús sem eins hoid, einn matshluta. Samkvæmt því og með tilvísun til þess, sem að framan hefur verið rakið, var millimatseðnum rétt að taka fasteignina í mat. Ekki verður annað séð en að í mati millimatamanna hafi verið tekið hefiliagt tillit til þess, að smíði hússins var ekki að öllu leyti lokið.

Af þessum sökum var fasteignaskattur 1973 réttlæga álagður, sbr. 2. gr. laga nr. 9/1972 um tekjustofna sveitarfélags, og verður hérán því ekki tekið til greina.

#### Þ R S K U R Ð A R O R Ð :

Framangreind þessa er ekki tekið til greina.

Gaukur Jónsson

Torfi Ángólfsson

Pállmi Jónsson