uppkvaðningu úrskurðarins og efni hans símleiðis, þegar hinn 17. ágúst. Í kæru sinni til Hæstaréttar staðhæfir umboðsmaðurinn, Steingrímur Þórmóðsson héraðsdómslögmaður, hins vegar, að hann hafi ekki verið kvaddur til að vera við uppsögu úrskurðarins og hafi hann ekki fengið vitneskju um efni hans fyrr en 3. september 1984. En hvað sem framangreindu líður, ber að vísa kærumáli þessu frá Hæstarétti þegar af þeirri ástæðu, að það verður ekki borið undir Hæstarétt með kæru, sbr. a lið 3. tl. 21. greinar laga nr. 75/1973.

Rétt er, að sóknaraðili greiði varnaraðilja 4.000.00 krónur í kærumálskostnað.

Kæra máls þessa var að ófyrirsynju og vítaverð.

Dómsorð:

Kærumáli þessu er vísað frá Hæstarétti.

Sóknaraðili, Afl h/f, greiði varnaraðilja Valverki s/f, 4.000.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

---

Föstudaginn 16. nóvember 1984.

Nr. 238/1982. **Guðbjörg Egilsdóttir**
(Þórður S. Gunnarsson hrl.)
gegn
**Gjaldheimtunni í Reykjavík**
(Guðmundur Vignir Jósefsson hrl.)

Fasteignagjöld. Lögtak. Sératkvæði.

**Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Guðmundur Jónsson, Halldór Þorbjörnsson og Sigurgeir Jónsson og Sigurður Líndal prófessor.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 6. desember 1982. Hún krefst þess, að hinum áfrýjaða úrskurði verði hrundið og synjað verði um framgang hinnar umbeðnu lögtaksgerðar. Hún krefst og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og málið væri eigi gjafsóknarmál, en með bréfi dómsmálaráðuneytisins 24. maí 1983 var áfrýjanda veitt gjafsóknarleyfi fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða úrskurðar og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Samkvæmt 1. mgr. 17. gr. laga nr. 94/1976 skal skráð matsverð fasteignar vera „gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum ... miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar ...“ Um íbúð áfrýjanda gilda ákvæði IV. kafla laga nr. 60/1984, sbr. áður lög nr. 51/1980 og enn áður lög nr. 30/1970. Íbúðir þær, sem þar um ræðir, eru látnar í té þeim, sem þess eru taldir verðugir, með sérstökum kjörum. Þeir geta hins vegar ekki selt þær á frjálsum markaði fyrr en eftir tiltekinn árafjölda og þá að frágengnum forkaupsrétti sveitarstjórnar. Þessar íbúðir hafa því ekki gangverð, svo sem skilja verður það orð, þ.e. þær eru ekki söluandlag á frjálsum markaði. Í 2. mgr. 17. gr. laga nr. 94/1976 eru ákvæði um það, við hvað miða skuli, er matsverð er ákveðið á eignum sem ekki hafa slíkt gangverð. Matsverðið skal þá ákveðið „eftir bestu fáanlegri vitneskju um sambærilegt gangverð með hliðsjón af kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsgerð, gróðurfari, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum, sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.“ Ákvæði þetta verður að skilja svo, að matsverð eigna, sem eigi hafa gangverð eða frjálst markaðsverð, skuli miða við verð sambærilegra eigna, ef til eru, sem seldar verða á frjálsum markaði, en annars ákveðið með hliðsjón af byggingarkostnaði og öðrum þeim atriðum, sem í málsgreininni segir.

Miðað við þennan skilning á ákvæðum 1. og 2. mgr. 17. gr. laga nr. 94/1976 þykja niðurlagsákvæði 3. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat ekki stangast á við framangreind lagaákvæði og setning ákvæðisins því heimil samkvæmt 4. mgr. 17. gr. laga nr. 94/1976.

Við framangreindar lagaskýringar hefur einnig verið haft í huga að gjald það, sem hér um ræðir, er bráttóskattur, sem miða á við raunverulegt verðmæti fasteignar án tillits til gjaldþols þess, sem skráður er eigandi eignar, eða þess, hvernig eignarrétti og skuldastöðu er háttað.

Samkvæmt því, sem að ofan greinir, og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða úrskurðar ber að staðfesta hann um annað en málskostnað, sem rétt þykir að fella niður, m.a. vegna almennrar þýðingar úrslita málsins. Ákveða ber, að gjafsóknarkostnaður áfrýjanda skuli greiddur úr ríkissjóði, þar með talin málflutningslaun skipaðs talsmanns hennar, Þórðar S. Gunnarssonar hæstaréttarlögmanns, 15.000.00 krónur.

Dómsorð:

Umbeðið lögtak skal fara fram hjá gerðarþola, Guðbjörgu Egilsdóttur, á ábyrgð gerðarbeiðanda, Gjaldheimtunnar í Reykjavík.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður. Gjafsóknarkostnaður áfrýjanda greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningslaun skipaðs talsmanns hennar, Þórðar S. Gunnarssonar hæstaréttarlögmanns, 15.000.00 krónur.

## Sératkvæði
## Þórs Vilhjálmssonar hæstaréttardómara og Sigurðar Líndal prófessors.

Svo sem fram kemur í hinum áfrýjaða úrskurði, telur áfrýjandi, að við álagningu fasteignagjalda árið 1981 hafi fasteignaskattur, lóðarleiga og vatnsskattur af íbúð hennar að Stífluseli 5 í Reykjavík verið ákveðinn hærri en lög hafi heimilað, þar sem fasteignamat íbúðarinnar hafi verið hærra en það mátti vera.

Um íbúð áfrýjanda giltu ákvæði IV. kafla laga nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins, þegar hún keypti hana af Reykjavíkurborg 18. mars 1977. Lög nr. 51/1980 komu í stað laga nr. 30/1970, og giltu þau um þetta efni, þegar hin umdeildu fasteignagjöld voru lögð á.

Í 17. gr. laga nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna segir m.a.:

„Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má, að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma.

...

Ráðherra er heimilt að setja í reglugerð nánari ákvæði um mat fasteigna."

Í niðurlagi 3. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat segir: „Eigi skal taka tillit til sérstakra ákvæða eða reglna um hámarkssöluverð fasteigna."

Í lögum nr. 73/1980 um tekjustofna sveitarfélaga, 3. gr., segir, að fasteignaskatt skuli miða við fasteignamat. Óumdeilt er í málinu, að með samþykkt borgarráðs Reykjavíkur 9. desember 1980 hafi verið ákveðið, að hlutfall lóðarleigu eftir íbúðahúsalóðir skyldi 1981 vera 0,145% af fasteignamatsverði. Loks segir í lögum nr. 93/1947 um aðstoð til vatsnveitna, 8. gr., að vatnsskatt skuli miða við fasteignamatsverð.

Fram er komið, að fasteignamat íbúðar áfrýjanda miðað við nóvember 1980 var 301.010.00 krónur, en lóðarmatið 11.810.00 krónur. Í matinu var ekki tekið tillit til þess, að íbúðin var háð ákvæðum IV. kafla laga nr. 51/1980, Reykjavíkurborg var þó bæði rétt og skylt að kaupa íbúðina, ef áfrýjandi vildi selja hana, á lægra verði en fasteignamatinu nam. Deila aðiljar um verð þetta, sem Húsnæðismálastofnun ríkisins reiknaði 272.807.00 krónur, en áfrýjandi 159.694.65 krónur. Sá ágreiningur varðar ekki úrslit máls þessa.

Telja verður, að eftir skýrum orðum upphafs 17. gr. laga nr. 94/1976 hafi borið að miða fasteignamatsverð íbúðar áfrýjanda við gangverð, þ.e. við það verð, sem ákveðið er eftir reglum IV. kafla laga nr. 51/1980. Fær reglugerðarákvæði ekki breytt því.

Með vísan til þessa teljum við, að hið umbeðna lögtak eigi ekki að ná fram að ganga.

Eftir þessu teljum við, að stefndi, Gjaldheimtan í Reykjavík, ætti að greiða áfrýjanda 30.000.00 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti og að 20.000.00 krónur af þeirri upphæð ættu

að renna í ríkissjóð, en áfrýjandi hafði gjafsókn hér fyrir dómi. Greiða ætti allan gjafsóknarkostnað úr ríkissjóði, þar með talin málssóknarlaun skipaðs talsmanns áfrýjanda fyrir Hæstarétti, Þórðar S. Gunnarssonar hæstaréttarlögmanns, sem við teljum hæfilega ákveðin af meiri hluta dómenda.

**Úrskurður fógetaréttar Reykjavíkur 12. október 1982.**

Mál þetta milli Gjaldheimtunnar í Reykjavík og Guðbjargar Egilsdóttur, Stífluseli 5, Reykjavík, nafnnr. 2803-0401, var tekið til úrskurðar af Páli Þorsteinssyni borgarfógeta 4. október 1982, sem síðan kvað upp eftirfarandi úrskurð.

Almennur lögtaksúrskurður vegna vangoldinna fasteigna- og brunabótaiðgjalda árið 1981 var uppkveðinn 21. apríl 1981 og birtur á tilskilinn hátt.

Endanlegar kröfur gerðarbeiðanda, Gjaldheimtunnar í Reykjavík, eru, að lögtak verði gert til tryggingar ógreiddum fasteignagjöldum af Stífluseli 5 árið 1981, nú að eftirstöðvum kr. 1.974.- ásamt 4.75% mánaðarvöxtum af kr. 739.- frá 15. 1. 1981 til 28. 2. 1981, 4.75% mánaðarvöxtum af kr. 1.476.- frá 1. 3. 1981 til 14. 4. 1981, 4.75% mánaðarvöxtum af kr. 2.213.- frá 15. 4. 1981 til 31. 5. 1981, 4.5% mánaðarvöxtum af sömu fjárhæð frá 1. 6. 1981 til 20. 4. 1982, 4% mánaðarvöxtum af sömu fjárhæð frá 21. 4. 1982 til 7. 5. 1982 og 4% mánaðarvöxtum af kr. 1.974.- frá 8. 5. 1982 til greiðsludags auk málskostnaðar að mati fógeta.

Samkvæmt greinargerð gerðarbeiðanda er kröfuupphæðin sundurliðuð þannig:

| | | |
|---|---|---|
| Fasteignaskattur | Kr. | 1.564.- |
| Lóðarleiga | — | 17.- |
| Vatnsskattur | — | 393.- |
| Brunabótaiðgjald | — | 103.- |
| Viðlagatryggingargjald | — | 91.- |
| Söluskattur af iðgjöldum | — | 45.- |
| Samtals | Kr. | 2.213.- |

Upphæðin átti að greiðast í þrennu lagi. Fyrsti hlutinn 15. janúar 1981, annar hlutinn 1. mars 1981 og þriðji hlutinn 15. apríl 1981. Umboðsmaður gerðarbeiðanda hefur skýrt svo frá í réttinum, að gerðarþoli hafi greitt kr. 239.- upp í áðurgreind gjöld, en það svari brunabótaiðgjaldinu, viðlagatryggingargjaldinu og söluskatti af iðgjöldum og sé litið svo á, að þau gjöld sé nú greidd, en vextir ógreiddir, eins og nánar greini í endanlegri kröfugerð.

Krafa Guðbjargar Egilsdóttur, gerðarþola í máli þessu, er *aðallega* að synjað verið um lögtak og henni verði úrskurðaður hæfilegur málskostnaður, en *til vara,* að lögtak verði aðeins gert til tryggingar lægri fjárhæð en gerðarbeiðandi krefst en umboðsmaður gerðarþola sundurliðaði þá upphæð þannig við munnlegan flutning málsins:

| | | |
|---|---|---|
| Fasteignaskattur | Kr. | 798.- |
| Vatnsskattur | — | 207.- |
| Lóðarleiga | — | 17.- |
| Samtals | Kr. | 1.022.- |

Auk þess verði henni dæmdur málskostnaður að skaðlausu.

Þann 9. sept. 1981 barst fógeta beiðni Gjaldheimtunnar í Reykjavík um að gera lögtak hjá gerðarþola vegna vangreiddra fasteignagjalda af íbúð hans að Stífluseli 5. Hann mótmælti gerðinni með bréfi til fógeta, dags. 8. okt. 1981. Samkomulag varð síðan með aðiljum að fresta frekari aðgerðum, uns úrskurður yfirfasteignamatsnefndarinnar lægi fyrir, en til hennar hefði gerðarþoli kært álagninguna, sbr. rskj. nr. 3 - 5.

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndarinnar uppkveðinn 10. nóv. 1981 er svohljóðandi:

— — —

„Samkvæmt 3. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 skal við mat fasteigna eigi taka tillit til sérstakra ákvæða eða reglna um hámarkssöluverð fasteigna. Kærandi er eigandi umræddrar fasteignar og leigutaki leigulóðar í skilningi 4. gr. laga nr. 73/1980 um tekjustofna sveitarfélaga. Samkvæmt þessu verður kæran ekki tekin til greina."

Gerðarþoli sætti sig ekki við niðurstöðu yfirfasteignamatsnefndarinnar og mótmælti enn lögtaki, og er málið því hér til úrskurðar.

Gerðarbeiðandi heldur fram, að gjöldin séu rétt lögð á bæði hvað varðar form og efnishlið, og styður kröfu sína um réttmæti álagningar sömu rökum og fram koma í úrskurði yfirfasteignamatsnefndar. Hann telur að sjálfsagt sé að leggja fasteignagjöld á íbúð gerðarþola á sama hátt og aðrar sambærilegar íbúðir, þó þær síðarnefndu séu ekki bundnar ákvæðum 66. gr. laga nr. 51/1980 um kaupskyldur sveitarfélaga. Hann segir það slík forréttindi að fá að eignast íbúð með þeim kjörum sem íbúð gerðarþola, að það vegi meira en upp í þá ókosti sem gerðarþoli telji, að því fylgi, og komist miklu færri en vilji að slíkum kaupum. Ef litið sé til sveitarfélagsins, sem ráðstafi fasteignagjöldunum, þá sé þjónusta þess við íbúðareigendur á borð við gerðarþola alveg sú sama og þjónusta við aðra eigendur fasteigna í borginni og því sé jöfnuður gjalda réttmætur.

Gerðarbeiðandi telur, að varakrafa gerðarþola geti alls ekki komið til álita í fógetarétti. Það sé ekki í verkahring fógeta að leggja á gjöld á þann hátt sem gerðarþoli krefjist.

Í ræðu sinni dró umboðsmaður gerðarbeiðanda í efa, að fógeti væri bær um að endurmeta efnislega niðurstöðu fasteignamatsins, án þess þó að gera nokkrar réttarkröfur í því sambandi.

Gerðarþoli heldur fram, að synja beri um lögtak, vegna þess að grundvöllur álagningar sé byggður á röngu fasteignamati á íbúð hans. Hann segir að Fasteignamat ríkisins hafi ekki gegnt skyldu sinni um að skrá upplýsingar um íbúð sína og ekki metið kvaðir, sem á henni hvíli, til peningaverðs og þar með til lækkunar á fasteignamati. Hann segir, að þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir hafi honum ekki tekist að fá fullnægjandi upplýsingar frá fasteignamatinu um, hvernig að því sé staðið, en ljóst sé, að fasteignamat á íbúð hans sé byggt á tölulega röngum forsendum og sé því ógild stjórnvaldsákvörðun, a.m.k. beri gerðarbeiðanda, eins og málið sé vaxið, að sanna hið gagnstæða.

Gerðarþoli rökstyður kröfu sína m.a. á sama hátt og í kæru sinni til yfirfasteignamatsnefndar ríkisins, sbr. rskj. nr. 3 - 5. Hann telur og, að nefndin geri ekki greinarmun á gjaldskyldu og gjaldstofni í úrskurði sínum. Gerðarþoli telur, að gjaldskyldu hans beri að miða við gjaldstofn, sem taki mið af hreinni eign hans í íbúðinni að Stífluseli 5 í nóvember 1980, ef íbúðin hefði verið seld þá með lögbundnum kjörum. Þessa ályktun kveðst hann draga af 17. gr. laga nr. 94/1976 með samanburði við 66. gr. laga nr. 51/1980. Hann telur, að skilningur yfirfasteignamatsnefndarinnar á 2. mgr. 4. gr. laga nr. 73/1980 eigi sér ekki stoð í forsögu laga um fasteignaskatt.

Gerðarþoli segir, að ákvæði 3. ml. 3. tl. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1976 fái ekki staðist, þar sem það eigi sér ekki stoð í lögunum nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna, sem reglugerðin er annars byggð á. Umrætt reglugerðarákvæði sé í hrópandi ósamræmi við lögin og raunar við reglugerðina sjálfa. Gerðarþoli vitnar til 40. gr. og 77. gr. stjórnarskrárinnar til stuðnings skoðun sinni um ólögmæti reglugerðarákvæðisins.

Varakröfu sína byggir gerðarþoli á því, sem hann telur rétt fasteignamat á íbúð sinni í nóvember 1980, þ.e. matsverði kr. 159.694.-. Upphæð þessa kveður hann vera í samræmi við reglu 1. mgr. 17. gr. laga nr. 94/1976 með hliðsjón af þeim eina markaði sem íbúðin geti gengið kaupum og sölum á, þ.e. skv. reglum 66. gr. laga nr. 51/1980, sbr. nánari útlistun í rskj. nr. 5. Fasteignaskattur á matsupphæð, sem fundin sé með þessu móti, sé kr. 798.-, vatnsskattur kr. 207.- og lóðarleiga kr. 17.-.

Umboðsmaður gerðarola krafðist þess í flutningi málsins, að fógeti hefði forsendur fyrir úrskurði sínum.

Krafa gerðarbeiðanda er í lögmæltu formi og verður samkvæmt efni sínu

fullnægt. Lögtaksréttur gerðarbeiðanda er út af fyrir sig ekki dreginn í efa af gerðarþola, heldur beinast mótmæli hans gegn framkvæmd fasteignamats á íbúð hans að Stífluseli 5 og álagningu gjalda á grundvelli þess.

Að mati fógeta er kaupskyldu eða forkaupsréttur sveitarfélaga samkvæmt 66. gr. laga nr. 51/1980 ekki kvöð á eign gerðarþola í skilningi laga nr. 94/1976. Fógeti telur ákvæði 3. ml. 3. tl. 8. gr. reglugerðar nr. 406/1978 fá staðist samkvæmt lögum nr. 94/1976 og sé það til skýringar á 1. og 2. mgr. 17. gr. þeirra laga.

Gerðarþoli lætur að því liggja, að skattstofn sá sem hér um ræðir og persónuleg greiðsluskylda hans fari ekki saman. Með vísun til rskj. nr. 13, þar sem gerðarþoli tekur að sér með samningi við Reykjavíkurborg að greiða skatta og skyldur af umræddri íbúð, verður ekki á þessa greiningu gerðarþola fallist.

Þar sem fógeti fellst á þennan hátt á kröfu gerðarbeiðanda, kemur varakrafa gerðarþola ekki til álita.

Gerðin fer því fram að kröfu gerðarbeiðanda og á hans ábyrgð.

Eftir atvikum þykir rétt að leggja málskostnað á gerðarþola. Telst hæfilegur málskostnaður vera kr. 1.500.-.

Ámælisvert er, að gerðarþoli hefur lagt fram skjöl, sem einungis fela í sér skriflegan málflutning hans, sbr. rskj. nr. 16 og nr. 19.

Því úrskurðast:

Umbeðið lögtak skal fram fara hjá gerðarþola á ábyrgð gerðarbeiðanda.

Guðbjörg Egilsdóttir, nafnnr. 2803-0401, Stífluseli 5 hér í borg, greiði gerðarbeiðanda, Gjaldheimtunni í Reykjavík, kr. 1.500.- í málskostnað innan 15 daga frá birtingu úrskurðar þessa að viðlagðri aðför að lögum.