Ár 1975, þriðjudaginn 11. febrúar, var í málinu nr. 8/1974 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

úrskurður:

Málavextir eru þeir, að með mati millimatsmanna í Njarðvíkurhreppi, dags. 19. nóvember 1974, var tekin í fasteignamat fasteignin nr. 72 við Hlíðarveg í Njarðvíkurhreppi. Er þar um að ræða íbúðarhús á 668 ferm. leigulóð ásamt bílgeymslu. Er fasteignin metin á samtals kr. 1.320.000,-.

Með bréfi, dags. 10. desember 1974, óskaði eigandi ofangreindrar fasteignar eftir úrskurði Yfirfasteignamatsnefndar um, hvort rétt hafi verið að taka fasteignina í fasteignamat. Í bréfi þessu segir meðal annars:

"Grundvöllur efasemda minna er sá, að mér skilst að fasteignamat skuli þá fyrst fara fram, að hús sé fullgert og ég tel húseignina ekki fullnægja þeim skilyrðum, af eftirtöldum ástæðum:

Innréttingar vantar, eldhúsinnréttingu og aðra skápa.
Gólfklæðningu vantar, aðra en málningu á steingólf og flísar á gestasalerni.
Nokkuð vantar enn af hurðum, þar af eina útihurð úr íbúð.
Loftklæðningu er ekki lokið.

Það skal þó tekið fram að ég hef búið í íbúðinni frá 1. júní sl., og að lóð er að mestu unnin, þótt húsið sé enn ómálað utan og hálfmálað innan".

Það verður að telja meginreglu laga nr. 28/1963, að allar fasteignir skuli meta til verðs, sbr. 1. gr. og að mat skuli fara fram á fasteign, ef hún hefur af einhverjum ástæðum ekki verið metin í aðalmati eða ætla má annars, að virðing á þeim tíma, þegar mats er beiðst, myndi án tillits til almennra breytinga á verðlagi fasteigna verða verulega frábrugðin matsvirðingu fasteignarinnar samkvæmt aðalmati, sbr. 2. tl. 21. gr. Sú takmörkun er þó gerð í 1. tl. sömu lagagreinar, að frummat á nýjum húsum og mannvirkjum á að framkvæma, þegar hús eða annað mannvirki „er fullgert".
Þar sem um undantekningarákvæði er að ræða, verður að skýra það þröngt miðað við fyrrgreinda meginreglu um mat fasteigna og á þá leið, að meta beri mannvirki, þegar byggingu þess er það langt komið, að af því má hafa að verulegu leyti tilætluð not, enda þótt frágangi og búnaði þess sé eigi lokið. Þegar mannvirki hefur því verið tekið að einhverju leyti til þeirra nota, sem það er ætlað til, verður að jafnaði að telja það vísbendingu 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.

Samkvæmt því, sem að framan hefur verið rakið og með hliðsjón af þeim upplýsingum, sem fyrir liggja um umrædda húseign, verður að líta svo á, að rétt hafi verið að taka fasteignina nr. 72 við Hlíðarveg í Njarðvíkurhreppi í fasteignamat.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Fasteignin nr. 72 við Hlíðarveg í Njarðvíkurhreppi var réttilega tekin í fasteignamat með mati millimatsmanna frá 19. nóvember 1974.

Gaukur Jörundsson

Torfi Ásgeirsson   Pálmi Jónsson