

## VARNARAÐILI HAFNAÐI AÐ HLÍTA ÚRSKURÐI

Mál nr. 218/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti váttryggingar: Lögboðin brunatrygging.

Fullar bætur. Aðferð við tjónamat.

## Gögn.

1. Málskot móttakið 12. júní 2025, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 14. ágúst 2025, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 2. september 2025, ásamt fylgiskjali.
4. Viðbótarathugasemdir V, dags. 10. september 2025.

## Málsatvik.

Samkvæmt gögnum málsins kom upp eldur í verslunarmiðstöð sem rekin er af M hinn 15. júní 2024. Umtalsverðar skemmdir urðu á einstökum rýmum fasteignarinnar, bæði á séreignum og sameign. Fasteignin skiptist í nokkur fastanúmer og er váttryggingarskrteini gefið út á hvert númer. Óumdeilt er að tjónsatvikið sjálft er bótaskyld þ.e. M á rétt á bótum vegna tjónsins úr lögboðinni brunatryggingu. Aðila greinir hins vegar á um útreikningsaðferð við tjónamat. Fyrir nefndinni er lagður ágreiningur milli aðila um uppgjör vegna eins fastanúmers en ekki allra. Í málskoti kemur fram að V hafi farið þá óhefðbundnu leið að takmarka hámarksbætur úr tryggingunni vegna einingarinnar við óformlega og óbirta sundurliðun á brunavirðingu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) á einstökum eignahlutum annars vegar og hrábyggingu fasteignarinnar hins vegar, og matsliði sem þar séu tilgreindir (kostnaðarmatsmódel), en ekki brunabótamatið sjálft. M er þessu ósammála og áréttar að kostnaðarmatsmódel HMS sé ekki brunabótamat hlutaðeigandi eignar, heldur einungis vinnugagn sem stofnunin hefur í einhverjum tilvikum gert til að afmarka líklegan kostnað af einstökum byggingarliðum. Það að takmarka brunabætur með þessum hætti skortir að mati M lagastoð enda leiðir útreikningur V samkvæmt þessu mati til þess að tjón eigenda sé metið umtalsvert lægra en raunkostnaður viðkomandi af því að koma eigninni í sama horf. Markmið brunabóta sé að veita váttryggðum fullar bætur fyrir tjón af völdum bruna, líkt og ef bruninn hefði ekki orðið. Váttryggingarfjárhæð eignarhlutans sé samkvæmt skirteini 188.318.320 krónur. Í dag nemi heildarkostnaður M við úrbætur á séreign þessa fastanúmers 49.800.716 krónum. Samkvæmt sundurliðun V er hámarksfjárhæð kostnaðarmatsmódelis fyrir séreignahluta fasteignarinnar 16.573.538,8 krónur. Engar skýringar hafi fengist frá V um hvernig eftirstandandi fjárhæð sundurliðast.

Vísar M til 2. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar og reglugerðar nr. 809/2000 um lögboðna brunatryggingu húseigna þar sem hvergi komi fram að váttryggingartaki skuli bundinn af einstökum þáttum sem brunabótamatið byggir á, einkum ef um er að ræða hlutajón en ekki altjón. Hafi það verið ætlun löggjafans kæmi það skýrlega fram í lagatextanum sjálfum eða lögskýringargögnum. Í lögum, reglum eða váttryggingarskilmálum sé hvergi að finna sundurliðun eða afmörkun (takmörkun) bótafjárhæðar þannig að takmarka eigi rétt váttryggðs til fullra bóta. Telur M tjónamat V ekki standast 1. mgr. 35. gr. laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga.

V vísar til 3. mgr. 3. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefndina og lýsir því yfir að ekki verði fallist á að nefndin fjalli um þá krónutölu sem greiða beri fyrir umrætt tjón en samþykkir á hinn bóginn umfjöllun og úrskurð nefndarinnar um hvaða aðferðarfræði sé réttmæt til þess að meta hvaða krónutala teljist bótaskyld. Telur V að krafa M feli í sér að bætur fyrir hlutajón eignar geti numið allt að öllu brunabótamati eignarinnar, óháð því hvað eftir standi af eigninni og sé óskemmt. Telur V sig bundið af sundurliðun brunabótamats í brunavirðingu húseignar og að greiddar bætur fyrir hvern byggingarhluta geti ekki farið fram úr ánöfnuðu verðmati hans í svokölluðu kostnaðarmódeli sem stafar frá matsaðila brunabótamats, HMS. Lög um brunatryggingar ásamt reglugerð um brunatryggingar fjalli mjög lítið efnislega um hvernig standa beri að tjónsuppgjöri brunatjóns. Í 1. mgr. 2. gr. laganna sé að finna leiðbeiningu um hvernig váttryggingarfjárhæð húseigna sé fundin og þar af leiðandi hvert svarið sé við ágreiningsefni málsins. Samskonar ákvæði sé að finna í reglugerð um brunatryggingar. Þá vísar V til þess að váttryggingaskilmáli brunatryggingarinnar bæti ekki miklu við það sem fram kemur í lögnum

eða reglugerðinni. Í almennum vátryggingarskilmálum félagsins sé að finna ákvæði um undirtryggingu. Í ljósi þess að allar réttarheimildir um brunabótamat og innri gerð þess fari eftir reglum sem HMS setur, telur V rétt að fara eftir því kostnaðarmati (brunavirðingu) sem liggur til grundvallar brunabótamati séreignar hins umdeilda verslunarbils. Í athugasemdum V er farið yfir sérstöðu verslunarmiðstöðvarinnar hvað það varðar að hlutfall sameignar er gríðarlega hátt og að yfirgnæfandi hluti sameignar hafi ekki orðið fyrir skemmdum. Litið sé til kostnaðarmatsmóðels HMS varðandi það hversu stór hluti af heildarbrunabótamati séreignarhlutans sé vegna þeirra byggingarhluta. Séreignalíkan fyrir hinn umdeilda eignarhluta, meti núverandi verðmæti séreignarinnar kr. 16.573.538, allt sundurliðað samkvæmt reglum HMS. Hlutdeild séreignar í sameignarhluta þegar kemur að brunatryggingum húseigna, sé ekki sama hlutfallstala og komi fram í eignaskiptasamningi fasteignarinnar. Yfirgnæfandi hluti vátryggingarfjárhæðar á umræddum séreignarhluta, eða 171.744.782 krónur af 188.318.320, tilheyri því sameign hússins, sem sé lítillaga skemmd. Ágreiningur þessa máls snúi ekki að sameigninni. Telur V engan vafa leika á því að það sé bundið af kostnaðarmatsmódeli HMS við útreikning bóta. Við útreikninginn hafi verið farið yfir hvern byggingarhluta og metið að hvaða marki í prósentum hann hafi skemmst vegna elds og vatns. Framboðnar tjónabætur fyrir hvern byggingarhluta séu þá sama hlutfall af brunabótamati byggingarhlutans eins og hann sé eftir afskriftir. Aðferðarfræði þessi byggir á áratuga framkvæmd V við tjónauppgjör brunatjóna.

Í viðbótarathugasemdum sínum gerir M athugasemdir við það sem fram kemur í athugasemdum V til nefndarinnar og áréttar það sem fram kemur í málskoti sínu. Þá kemur fram að V hafi ekki sannreynt og telja verði verulega óljóst hvert gildandi brunabótamat fasteignarinnar í heild sinni sé og hvort og hvernig sú tala samrýmis samtölu útgefinna vátryggingarskírteina fyrir öll fastanúmer fasteignarinnar. Meint sundurliðun vátryggingarfjárhæðarinnar í séreignar- og sameignarhluta sé jafnframt verulega óljós og óskýr. Að mati M verði vart annað séð af afstöðu V en að það telji að vátryggingarfjárhæðin sé of lág og því eigi M ekki rétt á fullum bótum. Telji V að sú sé raunin, verði bætur einungis lækkaðar á grundvelli reglna um undirtryggingu en V hafi aldrei lagt fram slíka kröfu.

Í viðbótarathugasemdum V koma fram andmæli við viðbótarathugasemdum M og ítrekar V einnig fyrri athugasemdir sínar.

#### Álit.

Óumdeilt er í málinu að brunatjón varð í fasteign í eigu M hinn 15. júní 2024 og að tjónið fellur undir bótasvið lögboðinnar brunatryggingar. Ágreiningur um bótafjárhæðir getur komið til úrskurðar úrskurðarnefndar í vátryggingamálum skv. 3. mgr. 3. gr. núgildandi samþykktu fyrir nefndina, án samþykkis vátryggingafélags, ef fjárhæð ágreiningsins nær að lágmarki 25.000 króna og upp að hámarki fimm milljóna króna. Ljóst er að ágreiningur aðila er langt umfram þá hámarksfjárhæð og að V samþykkir ekki að nefndin fjalli um bótafjárhæðir í úrskurði þessum. Eingöngu verður því fjallað um það hvort V sé heimilt að miða útreikning tjónabóta við sundurliðun á brunavirðingu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) á einstaka byggingarhluta og hrábyggingu fasteignarinnar, svokallað kostnaðarmatsmódel, í stað þess að miða við brunabótamatið sjálft.

Nefndin bendir á að samkvæmt 2. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar húseigna skal vátryggingarfjárhæð húseignar nema fullu verði eignarinnar eftir virðingu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Í 1. mgr. 2. gr. kemur fram að brunabótamat skuli endurspegla byggingarkostnað til endurreisnar eignarinnar, með þeim takmörkunum og viðmiðum sem stofnunin ákveður. Lögin og reglugerð nr. 809/2000 um brunatryggingar húseigna mæla ekki fyrir um að einstök sundurliðun brunabótamats, svo sem skipting byggingarhluta, skuli hafa sjálfstæð áhrif á bótauppgjör eða setja vátryggingartaka fjárhagsleg takmörk við tjónauppgjör.

Í skilmálum brunatryggingar V segir í 6. gr. að matsmenn á vegum félagsins meti tjón og beri félaginu að hlutast til um að virðing fari fram svo fljótt sem verða má. Skulu helstu liðir virðingarinnar sérgreindir. Ekki er í skilmálanum né í almennum skilmálum félagsins vísað til þess að við virðingu skuli horft til kostnaðarmatslíkans HMS. Að mati nefndarinnar verður ekki séð að lög, reglugerðir eða vátryggingarskilmálar heimili vátryggingafélagi að takmarka greiðslu bóta fyrir tjón við kostnaðarmatsmódel HMS, þrátt fyrir að slíkt módel sé grundvöllur útreiknings á brunabótamati fasteignarinnar.

Eðlilegt getur þó verið að horfa til slíkra sundurliðana við virðingu tjóns og mat á því hvernig vátryggingarfjárhæðin skiptist milli séreignar- og sameignarhluta eða einstakra byggingarþátta, enda sé

Það gert sem hluti af sjálfstæðri virðingu vátryggingafélagsins á tjóni vátryggðs. Við skoðun á kostnaðarmati HMS vegna hinnar umdeildu eignar sést hins vegar að í módelinu eru liðir sem ekki falla að hefðbundnum tjónauppgjörum brunatrygginga. Þar má nefna að fjármögnunarkostnaður er tilgreindur sem hluti af brunavirði fasteignarinnar, þótt slíkur kostnaður sé tengdur upphaflegri byggingu en ekki endurreisn eftir tjón. Engu að síður hefur V ekki boðið M bætur vegna þess liðar, þrátt fyrir að hann nemi rúmlega 4% af mögulegum heildarbótum samkvæmt kostnaðarmódelinu. Þá eru í módelinu tilgreindir aðrir byggingarþættir, svo sem fjarskiptalagnir og loftræstisamstæður, sem V metur að ekkert tjón hafi orðið á, þótt aðilar virðist sammála um að umfangsmikið tjón hafi orðið í séreignarrýminu. Ekki liggja fyrir skýringar frá V um hvort þessir liðir hafi í raun verið óskemmdir eða hvort þeir hafi einfaldlega ekki verið til staðar í eigninni þegar tjónið varð. Af framangreindu verður ráðið að það að miða bótaútreikning við sundurliðað kostnaðarmatslíkan HMS geti leitt til þess að M fái ekki fullar bætur fyrir tjón sitt.

Nefndin áréttar að í lögum, reglugerðum og vátryggingarskilmálum er hvergi kveðið á um að vátryggingafélagi sé heimilt að takmarka bótaskyldu sína með því að byggja tjónamat á slíkri sundurliðun eða kostnaðarmatslíkani. Aðferð sú sem V hefur viðhaft við útreikning bóta hefur því hvorki lagastoð né stoð í vátryggingarskilmálum félagsins. Telur nefndin að það standi V nær, vilji félagið beita slíkri aðferð við uppgjör brunatjóna, að setja um það skýr ákvæði í vátryggingarskilmála sína þannig að vátryggingartakar geti fyrirfram áttáð sig á áhrifum hennar á bótarétt.

Með vísan til alls ofangreinds er það álit nefndarinnar að við útreikning bóta vegna brunatjóns í fasteign M sé ekki heimilt samkvæmt lögum, reglugerðum eða skilmálum vátryggingarinnar að reikna tjónabætur á grundvelli sundurliðunar eða kostnaðarmatslíkans HMS. Við mat bóta skal byggja á brunabótamati eignarinnar eins og það liggur fyrir í opinberum gögnum og sjálfstæðri virðingu V á umfangi tjónsins.

#### Niðurstaða.

V er ekki heimilt að reikna tjónabætur á grundvelli kostnaðarmatslíkans HMS.

Reykjavík, 14. október 2025.  
rafræn undirskrif

Guðmundur Sigurðsson  
Óskarsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða