

Júní 2025

Vegvísir að brunabótamati 2025

Bætt framkvæmd brunabótamats



Efnisyfirlit

1. Samantekt	4
2. Hvað er brunabótamat?	6
3. Rétt brunabótamat skiptir almenning miklu máli	8
3.1 Brunabótamat er samfélagslega mikilvægt	8
Mikill fjöldi húseigna vanmetnar	9
Húseignir í smíðum oft án brunatryggingar	12
3.2 Umfang verkefnis	12
3.3 Tæknilegt umhverfi komið til ára sinna	14
3.4 Aðferðafræði krefst stöðugar endurskoðunar	16
3.5 Lög um brunatryggingar þarf að aðlaga að breyttu umhverfi	17
Ákvæði sem lagt er til að uppfæra	17
Ákvæði um viðbótarbrunatryggingar	17
Ákvæði um húseignir sem hætta að uppfylla skilyrði brunabótamats	19
Tenging skipulagsgjalds við brunabótamat háir skráningu og stuðlar að mismunun	19
Gjaldtaka vegna endurmats brunabótamats	20
3.6 Endurmat íbúðareigna í Grindavík í kjölfar jarðhræringa	21
3.7 Gjöld ríkisins, hver eru þau og hvaða áhrif hefur vanmetið brunabótamat	24
Áhrif vanmats brunabótamats á tekjur ríkissjóðs	24
3.8 Helstu niðurstöður úr greiningu meðal hagaðila í skýrslu COWI	25
4. Nauðsynlegar aðgerðir til að bæta framkvæmd brunabótamats	27
4.1 Endurskoðun á lögum og reglum	27
4.2 Efla þróun aðferðafræði	28
4.3 Uppfæra tækniumhverfi	28
4.4 Betri þjónusta og aðgengilegri upplýsingar	28
4.5 Átaksverkefni	

1. Samantekt

1. Það er mat Húsnæðis- og mannvirkjastofnunnar (HMS) að fjöldi húseigna á Íslandi séu vantryggðar komi til brunatjóns sökum of lágs brunabótamats. Heilt yfir megi gera ráð fyrir að brunabótamat húsnæðis á Íslandi sé vanmetið um 4-8%, vegna skorts á endurmati í kjölfar viðhalds og framkvæmda. Heildarbrunabótamat alls húsnæðis á Íslandi nam 16.230 milljörðum við árslok 2024.
2. Varlega má áætla að tekjur ríkisins geti aukist um 500 – 1.000 milljónir árlega samhliða hækkun brunabótamats um 4-8%. Hækkun brunabótamats hefur áhrif á gjald til Ofanflóðasjóðs, til Náttúruhamfaratrygginga Íslands, byggingaröryggisgjald, brunabótamatsgjald, tímabundið forvarnagjald vegna uppbyggingu varnargarða og loks við álagningu skipulagsgjalds.
3. HMS tók við rekstri fasteignaskrár og þ.m.t. framkvæmd brunabótamats seinni hluta ársins 2022 og hefur unnið ítarlega greiningu um hvernig megi bæta þjónustu, auka skilvirkni og hagræða í rekstri með samþættingu rekstrar við aðra starfsemi HMS. Það er mat HMS að málaflokkurinn brunabótamat hafi ekki verið fjármagnaður í samræmi við mikilvægi um árábil.
4. Endurnýja þarf frá grunni tækniumhverfi fasteignaskrár til þess að auka sjálfvirkni, bæta þjónustu og stuðla að réttara brunabótamati á hverjum tíma. Unnið er eftir fjárfestingaráætlun sem miðar að endurnýjun kerfa á árunum 2024 – 2029.
5. Atburðirnir í Grindavík kölluðu á að HMS færi yfir brunabótamat alls íbúðarhúsnæðis. Niðurstaða þeirrar yfirferðar var 9,7% hækkun brunabótamats.
6. Tryggja þarf að löggjöf og reglugerðir styðji við framkvæmd brunabótamats og stuðli að því að húseignir á Íslandi séu brunatryggðar og metið virði eigna sé sem réttast.

Tilgangur Veggvísir um bætt brunabótamat er að draga saman þekkinguna og kynna verkefni sem eru framundan. Farið er yfir málaflokkinn, þá reynslu og þekkingu sem HMS hefur öðlast á síðustu tveimur árum, stöðu brunabótamats á Íslandi, samfélagslegt mikilvægi þess, lærdóminn af endurmati brunabótamats í Grindavík og áhrif brunabótamats á tekjur ríkissjóðs. Að lokum verður farið yfir verkefni sem HMS hyggst leggja áherslu á næstu misseri. Við gerð veggvísisins var verkfræðistofan COWI fengin til að kanna afstöðu helstu hagaðila til framkvæmdar brunabótamats og þróun þess. Eins áttu starfsmenn HMS fjölmörg samtöl við fasteignaeigendur og aðra hagaðila.

Yfirlit yfir aðgerðir

4.1. Endurskoðun á lögum og reglum	4.2. Efla þróun aðferðafræði	4.3. Uppfæra tækniumhverfi	4.4. Betri þjónusta og aðgengilegri upplýsingar	4.5. Átaksverkefni
4.1.1. Löggjöf og reglugerðir styðji við framkvæmd brunabótamats og stuðli að því að húseignir á Íslandi séu brunatryggðar og metið virði eigna sé sem réttast	4.2.1. Tryggja þarf að aðferðafræði brunabótamats sé sífellt í endurskoðun	4.3.1. Nýtt matskerfi sem sameinar mis-munandi kerfi, notendaviðmót og upplýsingaveitur	4.4.1. Gera brunabótamat aðgengilegt almenningi og miðla upplýsingum um brunavirði eigna	4.5.1. Tryggja að allar eignir sem eigi að bera brunabótamat séu með bruna-bótamat og sem réttast
4.1.2. Skipulagsgjald lagt á við útgáfu byggingarleyfis og verði óháð brunabótamati			4.4.2. Tryggja að allar eignir séu brunatryggðar á smíðatíma	
4.1.3. Endurskoða gjaldskrá um brunabótamat				

Mynd 1: Yfirlit yfir 8 aðgerðir til að bæta framkvæmd brunabótamats.

2. Hvað er brunabótamat?

Um brunabótamat gilda lög um brunatryggingar nr. 48/1994¹ og reglugerð um lögboðna brunatryggingu húseigna nr. 809/2000². Markmið brunabótamats er að reikna váttryggingarfjárhæð vegna lögbundinna brunatrygginga og er brunabótamat metið brunavirði eignar.

Samkvæmt lögum um brunatryggingar á að brunatryggja öll hús og er tryggingaupphæðin byggð á brunabótamati hússins. Matið á að endurspegla hvað það kostar að endurbyggja tiltekið hús eftir alþjón þannig að það verði sambærilegt því sem það var áður.

Brunabótamat er váttryggingarfjárhæð húseignar

Húseigandi sem lendir í tjóni vegna bruna eða náttúruhamfara á þannig að geta fengið greitt virði eignar sinnar úr brunatryggingu verði hann fyrir tjóni. Brunabótamat nær yfir efnisleg verðmæti eignar til dæmis timbur, steypu, stál og kostnað við byggingu, að frádregnum afskriftum vegna aldurs, slits og ástands. Brunabótamat húseigna afskrifast þó aldrei að fullu en hversu mikið og hratt þær afskrifast ræðst af þeim eignum sem húseignin er samsett úr. Þá er í brunabótamati jafnframt gert ráð fyrir kostnaði við að fjarlægja brunarústir sem í dag miðast við 12% af áætluðum byggingarkostnaði án tillits til afskrifta.

Brunabótamat hefur ekki bein áhrif á fasteignamat eða fasteignagjöld íbúðarhúsa. Hins vegar er fasteignamat margra atvinnueigna byggt á áætluðum byggingarkostnaði eða á sömu forsendum og brunabótamat er reiknað út frá. Endurmat brunabótamats atvinnueignar kann því að hafa áhrif á niðurstöðu fasteignamats.

Fyrsta brunabótamat er gert þegar eign er tekin í notkun, eða skráð fullgerð. Þá gefst eiganda kostur á að koma á framfæri ítarlegum upplýsingum um eignina með beiðni um fyrsta brunabótamat svo brunabótamatið endurspegli sem best efnislegt virði eignarinnar. Eigandi húseignar getur svo alltaf óskað eftir endurmati brunabótamats vegna breyttra forsenda, til dæmis vegna endurbóta eða viðbyggingar frá því að eignin var metin síðast.

Brunabótamat er endurreiknað 1. júní ár hvert út frá kostnaðarverði efnis- og vinnuliða sem HMS safnar í upphafi árs, en uppfærast þess á milli fyrsta hvers mánaðar með byggingarvísitölu Hagstofunnar.

Á síðari árum hafa ýmis gjöld verið tengd framkvæmd brunabótamats og er brunabótamat í dag gjaldstofn fyrir gjald í Ofanflóðasjóð, í Náttúruhamfaratryggingar Íslands, byggingaröryggisgjald, brunabótamatsgjald, tímabundið forvarnargjald vegna uppbyggingu varnargarða og loks við álagningu skipulagsgjalds. Heildargjöld sem renna í ríkissjóð vegna brunabótamats árið 2025 verða að minnsta kosti um 13,4 milljarður króna miðað við heildarbrunabótamat í lok árs 2024.

1. Alþingi. (1994) Lög um brunatryggingar nr. 48/1994. Aðgengilegt á: <https://www.althingi.is/lagas/155/1994048.html>

2. Fjármála- og efnahagsráðuneyti. (2000) Reglugerð um lögboðna brunatryggingu húseigna. Aðgengilegt á: <https://island.is/reglugerdir/nr/0809-2000>



3. Rétt brunabótamat skiptir almenning miklu máli

3.1 Brunabótamat er samfélagslega mikilvægt

- **Brunabótamat er metið brunavirði húseigna og hámarks váttryggingafjárhæð húseignar ef hún verður fyrir tjóni af völdum elds eða náttúruhamfara**
- **Þegar farið er í endurbætur eða viðbætur á húseign þarf að fara fram endurmat brunabótamats svo brunavirði eignar sé rétt ef á reynir**
- **Fjöldi eigna var án brunabótamats eða með óuppfært brunabótamat eftir stækkun í upphafi árs 2023**
- **Mörg dæmi um að húseigendur hafi tapað miklu vegna þess að endurmat brunabótamats hafi ekki farið fram**

Samhliða hækkandi aldri fasteigna á Íslandi hefur færst í aukana að við kaup og sölu fasteigna geri nýir íbúar upp híbýli sín umfram eðlilegt viðhald. Þá er gjarnan farið í stærri framkvæmdir þar sem heilum byggingarhlutum er skipt út. Þetta geta verið framkvæmdir á borð við að gera upp baðherbergi, eldhús, skipta út lögnum og/eða frárennsli, gólfefni og klæðningar svo dæmi séu tekin. Eins færist það í aukana að fyrirtæki og stofnanir endurnýi atvinnuhúsnæði sín með sambærilegum hætti til að aðlaga hús að breyttri starfsemi.

Við slíkar framkvæmdir er nauðsynlegt að endurmeta brunabótamat húseignarinnar til að brunabótamat hennar taki tillit til þeirra endurbóta sem búið er að framkvæma og metið virði eignarinnar sé þannig rétt ef á reynir. Þá eru þeir byggingarhlutar sem skipt er um ekki lengur frá því húsið var byggt heldur frá þeim tíma sem skipt var um þá og ganga afskriftir vegna þeirra til baka við endurmat brunabótamats.

Frá því HMS tók við málaflokknum hefur stofnunin ítrekað orðið þess áskynja að eigendur húseigna sem orðið hafa fyrir tjóni hafi ekki hugað að því að uppfæra brunabótamat eftir slíkar framkvæmdir. Þetta hefur orðið til þess að einstaklingar og fjölskyldur hafa að óþörfu tapað miklu.

Áður en brunabótamat færðist til HMS var verklagið þannig að ef eign var stækkuð var brunabótamatið látið halda sér óbreytt eins og það var fyrir stækkun þar til eigandi hefði frumkvæði að því að óska eftir endurmati brunabótamats. Margir eigendur hafa ekki áttað sig á þessu og eru þúsundir eigna með of lágt brunabótamat vegna stækkana. HMS hefur breytt þessu verklagi og er í dag send áskorun um endurmat brunabótamats á alla eigendur húseigna þar sem stærð er breytt í fasteignaskrá og um leið myndað verkefni um að yfirfara og laga brunabótamat á eigninni. Þá var áherslan síðustu áratugi fyrst og fremst á að svara innkomnum beiðnum frá viðskiptavinum. Það hafði í för með sér að frumkvæði vantaði til að tryggja að allar eignir sem áttu að hafa brunabótamat hefðu slíkt og voru að minnsta kosti um þrjú þúsund eignir sem áttu að bera brunabótamat án brunabótamats þegar HMS tók við málaflokknum.

Fjöldi húseigna vanmetnar

- Húseiganda ber skylda til að óska eftir endurmati
 - Húseigendur eru ekki næginlega upplýstir um að óska eftir endurmati brunabótamats
 - Brunabótamat er metið brunavirði húseignar og því váttryggingarverðmæti húseignar
-

Í 4. mgr. 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994 segir: „**Skylt er húseiganda að óska nýs brunabótamats á húseign ef ætla má að verðmæti eignarinnar hafi aukist vegna endurbyggingar eða endurbóta**“.³

Húseigendur eru ekki almennilega upplýstir um mikilvægi brunabótamats og mikilvægi þess að brunabótamat eignarinnar sé sem réttast ef á reynir. Þá virðist það fara fram hjá flestum húseigendum að ábyrgðin liggur hjá þeim að láta uppfæra brunabótamatið eftir framkvæmdir, stækkanir eða aðrar breytingar á húseignum.

Hvers vegna húseigendur eru ekki að óska eftir endurmati er erfitt að segja. Færa mætti rök fyrir því að fyrir mörgum er hugtakið brunabótamat framandi, margir kunna að hugsa með sér að þetta uppfærist sjálfkrafa, sé hluti af gjöldunum af húsinu eða að þetta sé vegna bóta sem þeir hafa enga þörf á.

Sannleikurinn er hins vegar sá að brunabótamat hefur almennt ekki áhrif á fasteignagjöld íbúðarhúsnæðis og er í raun brunavirði húseignarinnar. Ef húsið verður fyrir tjóni er það váttryggingarfjárhæð eignarinnar.

Ein algengasta ástæðan fyrir endurmatsbeiðnum í dag er vegna sölu eigna eða endurfjármögnunar, en þá sérstaklega á þeim svæðum þar sem markaðsverð hefur hækkað verulega umfram brunabótamat.

Fyrir flesta er húseignin langstærsta fjárfestingin og því er mikið undir að vera með húseignina rétt tryggða.

3. Alþingi. (1994) Lög um brunatryggingar nr. 48/1994. Aðgengilegt á: <https://www.althingi.is/lagas/155/1994048.html>

Dæmi um hvernig vanmat í brunabótamati hefur áhrif

Til að taka einfalt dæmi er hægt að nefna eign á Brekkunni á Akureyri sem endurmetin var vorið 2023. Um er að ræða 222 m² hús sem upphaflega var byggt 124 m² árið 1963. Fasteignasali hafði metið húsið á um 125-130 milljónir króna að markaðsvirði þá um vorið.



1963

Birt stærð er 124 m²
Brunabótamat er
55 milljónir árið 2019.

Við kaup á húsinu árið 2019 hafði eigandi farið í miklar framkvæmdir og skipt nánast öllum innveggjum, gólfefnum, einangrað loft upp á nýtt og klætt aftur, skipt út öllum neysluvatnslögnum og frárennsli, aflagt ofnakerfi og lagt gólfhita, gert nýtt baðherbergi, eldhús og margt fleira. Þá stækkaði hann húsið og bætti við það bílskúr, auka íbúð og nýju baðherbergi og fataherbergi úr hjónaherbergi, samtals um 100 m² og var húsið því orðið um 222 m².

Eins og fram hefur komið var verklag við útreikning brunabótamats, þegar upplýsingar bárust frá sveitarfélagi um breytta stærð mannvirkis, að „frysta“ brunabótamatið þar til eigandi óskaði eftir endurmati. Var metið virði hússins um 55 milljónir því látið halda sér eftir viðbygginguna án þess að eigandi væri upplýstur um að ábyrgðin væri hans að sækja um endurmat. Eigandinn taldi að þar sem stærðarbreytingarnar voru allar skráðar í fasteignaskrá og í gegnum byggingafulltrúa myndi „kerfið“ sjá um endurmatið.

2019

Birt stærð er 222 m² eftir viðbyggingu og endurbætur. Óendurskoðað brunabótamat er ennþá 55 milljónir árið 2019.



2023

Birt stærð er 222 m². Markaðsvirði fasteignarinnar er metið á 120-130 milljónir. Endurskoðað brunabótamat árið 2023 er 120 milljónir.

Í þessu dæmi voru áhvílandi á eigninni um 60 milljónir og ljóst að ef kviknað hefði í eigninni hefðu þessar 55 milljónir sem brunabótamatið var dugað skammt til að fjarlægja brunarústir og endurbyggja húsið í upphaflegt horf. Hafa verður í huga hér að váttryggingarbætur greiðast einungis út ef eignin er endurbyggð og í takti við framvindu verksins.

Þannig má leiða líkum að því að tryggingar hefðu aldrei greitt meira en um 20-25 milljónir þar sem stór hluti af því sem brunabótamatið byggir á hefði enn verið til staðar eftir brunann. Það eru hlutir á borð við sökkla, plötu, vegg og fleira. Eigandinn hefði ekki bara misst allt eigið fé sitt í eigninni heldur hefði hann ekki heldur haft fjármagn til að endurbyggja hana og sæti uppi með ónýta eign og áframhaldandi afborganir af lánum.

Þegar brunabótamat eignarinnar var endurmetið varð niðurstaðan um 120 milljónir króna.

Við smíði viðbyggingarinnar hafði húseigandinn sömuleiðis ekki hugað að því að brunatryggja eignina á smíðatíma en bar því við að hann hefði ekki haft hugmynd um að það væri á hans ábyrgð.

Húseignir í smíðum oft án brunatryggingar

- **Húseignir í smíðum oft ekki brunatryggðar á smíðatíma**
- **Skyldubrunatrygging fram að þeim tíma að húseign fær brunabótamat**

Samkvæmt lögum um brunatryggingar eiga allar húseignir að fá brunabótamat þegar byggingu þeirra lýkur eða þær eru teknar í notkun. Forsenda þess að taka eign í notkun er samkvæmt byggingarreglugerð að farið hafi fram öryggisúttekt á vegum byggingafulltrúa sveitarfélags og slökkviliðs.

Fram að þeim tíma gildir ákvæði 2. mgr. 1. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994, en þar segir: „Hús í smíðum er eigendum einnig skylt að brunatryggja á smíðatímanum. Fer um váttryggingarfjárhæð þeirra á hverjum tíma eftir samkomulagi milli eiganda og váttryggingafélags.“⁴

Ákvæðið hefur valdið vandkvæðum í framkvæmd. Hingað til hefur ekki verið hægt að fylgja eftir að húseigendur uppfylli þessa skyldu og kerfið tryggir ekki eins og staðan er í dag að húseignir í smíðum séu tryggðar. Húseigendur virðast heldur ekki nægilega upplýstir um skyldu sína að brunatryggja á smíðatíma. Þá hefur ákvæðið um að váttryggingarfjárhæð sé á hverjum tíma eftir samkomulagi milli eiganda og váttryggingafélags orðið til þess að í mörgum tilfellum hefur gleymst að uppfæra trygginguna og þegar komið hefur til tjóns hefur lítið fengist bætt.

HMS hefur brugðist við þessu með því að ræða við byggingarfulltrúa um mikilvægi þess að húseigendur fái upplýsingar um brunatryggingu á smíðatíma við útgáfu byggingarleyfis og hefur innleitt upplýsingabréf í gegnum Ísland.is til allra eigenda húseigna í smíðum við skráningu byggingarleyfis í fasteignaskrá.

3.2 Umfang verkefnis

- **Um 196 þúsund húseignir á Íslandi bera brunabótamat**
- **Um 151 þúsund þeirra eru íbúðareignir**
- **Af íbúðarhúsnæði eru um 56 þúsund sérbýli og um 95 þúsund fjölbýli**
- **Samanlagt brunabótamat allra húseigna er um 16.230 milljarðar króna**
- **Samanlagt brunabótamat íbúðarhúsnæðis er um 9.700 milljarðar króna**

Á Íslandi voru í lok árs 2024 um 226 þúsund fasteignir skráðar í fasteignaskrá, á þeim eru um 196 þúsund húseignir með brunabótamat og er samanlagt brunabótamat þeirra um 16.230 milljarðar króna.

Af þessum 196 þúsund húseignum eru um 151 þúsund íbúðareignir. Þar af eru um 56 þúsund sérbýli og 95 þúsund fjölbýli. Heildar brunabótamat allra íbúðareigna á Íslandi var í desember 2024 um 9.691 milljarðar króna. Þar af er brunabótamat sérbýlis um 4.773 milljarðar króna (49%) en fjölbýlis um 4.918 milljarðar króna (51%).

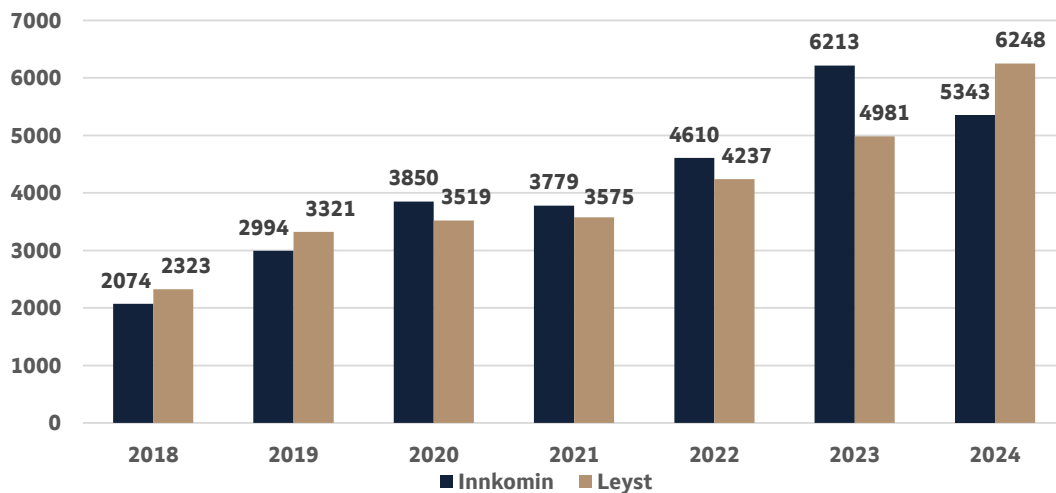
4. Alþingi. (1994) Lög um brunatryggingar nr. 48/1994. Aðgengilegt á: <https://www.althingi.is/lagas/155/1994048.html>

Frá því að HMS tók við málaflokki brunabótamats hefur verið unnið að því að einfalda og besta ferla eins og best verður á kosið með það fyrir augum að geta tekið við fleiri verkefnum. Sú vinna hefur gefið góða raun og voru leyst verkefni á árinu 2023 um 5.000 mál og á árinu 2024 um 6.250.

Að ofangreindu er ljóst að ef stór hluti þeirra húseigna sem bera brunabótamat þarf á endurmati að halda vegna endurgerðar eða viðbóta er nauðsynlegt að auka framleiðslugetuna umtalsvert áður en farið er markvisst í að ná til fjölda húseigenda.

Eins og sjá má á myndinni hér að neðan hefur verið veruleg aukning í gerð brunabótamats eftir að HMS tók við málaflokknum. Sú aukning skýrist að miklu leiti af því að HMS tók upp uppsöfnuð mál og hafði frumkvæði af endurskoðun brunabótamats. Árið 2024 var fyrsta árið frá 2019 þar sem leyst mál voru fleiri en innkomin mál.

Súlurit 1. Innkomin og leyst verkefni vegna útreiknings brunabótamats.





3.3 Tæknilegt umhverfi komið til ára sinna

- **Matskerfið sjálft er frá því fyrir aldamót og krefst þess að unnið sé mikil handavinna við að setja upp kostnaðarmatslíkan og stilla af**
- **Eignir læsast í kerfinu, þannig að ekki er hægt að vinna brunabótamat á þeim t.d. vegna vinnu byggingarfulltrúa og vegna þinglýsinga**
- **Unnið að einhverju leyti í samtals sex kerfum og notendaviðmótum og upplýsingar sóttar af fjórum vefsvæðum**

Brunabótamat er enn þann dag í dag unnið í kerfum sem upphaflega voru gerð fyrir Fasteignamat ríkisins (FMR) árið 1997. Informix gagnagrunnur heldur utan um alla fasteignaskrá. Informix grunninum tengjast svo eftirfarandi skráningarviðmót:

- **Bygging**, notað af HMS og byggingarfulltrúum sveitarfélaga til að uppfæra skráningu fasteigna og mannvirkja.
- **Kostnaðarmatskerfi**, notað af HMS til að reikna fasteigna- og brunabótamat.
- **Þinglýsing**, notað af sýslumönnum til þess að þinglýsa skjölum og staðfesta eignir í fasteignaskrá.

Þegar að unnið er með eign tekur viðkomandi eignina í vinnugrunn til sín og læsir þá um leið öllum töflum eignarinnar. Þannig getur eign verið stödd t.d. hjá sýslumanni í þinglýsingu í áraraðir vegna þess að hann getur ekki klárað þinglýsingu þar sem að gögn vantar. Á meðan er ekki hægt að koma brunabótamati á eignina og tefur það framkvæmd brunabótamats og getur valdið eiganda miklum vandræðum til að mynda þegar að kemur að sölu- og lánamálum og eigandi þarf að fá fyrsta brunabótamat eða endurmat brunabótamats. Fjöldi eigna eru læstar hverju sinni með þessum hætti og eru dæmi um eignir sem hafa verið læstar í meira en áratug. Það er mikilvægt að framkvæmd brunabótamats geti staðið sjálfstætt og sé óháð slíkum læsingum.

Við gerð brunabótamats er unnið í samtals sex kerfum og eru hönnunargögn og upplýsingar sótt á fjögur vefsvæði. Mikilvægt er að einfalda aðgengi að þessum upplýsingum og skráningum til að auka framleiðslugetu sérfræðinga brunabótamats.

Kostnaðarmatskerfið sem eins og áður segir er upprunalega hannað fyrir síðustu aldamót er orðið gamalt og er ekki auðvelt að þróa áfram. Gerð brunabótamats í núverandi tækniumhverfi krefst mikillar handavinnu og er ekki með góðu móti hægt að innleiða sjálfvirknivæðingar á borð við að tengja umsóknir húseiganda beint í kerfið og ná þannig gögnum við endurmat beint inn í vinnsluna.

Unnið er að endurnýjun kerfa fasteignaskrár sem eru hluti af arfleiðarkerfum ríkisins. Fyrir liggur áætlun um framtíðarfyrirkomulag tæknikerfisins og er áætlað að nýtt kostnaðarmatskerfi verði tekið í notkun árið 2026. Í þriggja ára áætlun ríkisaðila er gert ráð fyrir að ráðstafað sé til verkefnisins árlega um 200 milljónum kr. en tækniskuldin var metin í árslok 2023, 1.300 milljónir.

3.4 Aðferðafræði krefst stöðugar endurskoðunar

-
- **Aðferðafræði brunabótamats hefur tekið breytingum í gegnum tíðina og eru húseignir í fasteignaskrá með brunabótamat sem unnið er eftir fjórum mismunandi aðferðum**
 - **Um helmingur allra húseigna í dag er með brunabótamat sem unnið er eftir verklagi kostnaðarmats**
 - **Nauðsynlegt er að endurskoða aðferðarfræði í sífellu til að tryggja að brunabótamat haldi í við þróun á t.d. verklagi, byggingarefnum, kostnaði og öðrum breytingum í umhverfinu**
-

Fram til ársins 1994 var gerð brunabótamats á höndum tryggingafélaganna, þau ráku Brunabótafélagið sem fór með gerð brunabótamats. Í þá daga fóru annarsvegar starfsmenn frá FMR og hins vegar Brunabótafélaginu og skoðuðu allar eignir. Árið 1994 voru sett lög um brunatryggingar þar sem FMR var falið framkvæmd brunabótamats, enda þótti hagræði í því að einn aðili skoðaði eignir bæði fyrir fasteigna- og brunabótamat ásamt því hagræði sem fælist í því að haldið væri utan um allar skráningar á einum stað.

FMR var með fimm starfstöðvar um landið og voru allar eignir á Íslandi skoðaðar á staðnum við gerð fasteigna- og brunabótamats.

Helstu aðferðir sem notaðar hafa verið í gegnum tíðina við gerð brunabótamats eru:

- **Handmat** – fyrir tíma tölva – reiknað á blaði og upphæð slegin inn (1976-1994).
- **Vélmat** – Byggingarhlutamat (1994-2000) – byggt á samanburði við viðmiðunarhús sem var upprunalega kostnaðarmetið af Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins og Hagstofu Íslands.
- **Kostnaðarmat** – Byggir á skráningartöflum húseigna og frumþáttaverðum byggingarefna (2000-nú).
- **Innslegið mat** – Mat sem hefur verið notað og byggir á raunkostnaðartölum við byggingu mannvirkis. Hefur verið notað t.d. á eignir þar sem opinberir aðilar eru með ítarlegt bókhald yfir byggingarkostnað.

Framkvæmd brunabótamats hefur á síðustu áratugum breyst umtalsvert með aukinni stafrænni innleiðingu þar sem þörfin til að fara á vettvang í hvert skipti minnkaði með auknu aðgengi að stafrænum uppdráttum, aðsendum myndum frá húseigendum, götusýn (e. street-view), loftmyndum og öðru ítarefni sem nálgast má með stafrænum hætti. Þetta hefur gert það að verkum að í dag eru eignir einungis skoðaðar í undantekningartilfellum og hefur fækkun starfstöðva ekki komið að sök.

Á sama tíma hafa litlar tæknilegar framfarir verið í skráningarkerfi eða aðferðafræði við gerð brunabótamats og er sama matskerfið sem hannað var um 2000 notað við útreikning.

Áriðandi er að aðferðafræðin sé stöðugt endurskoðuð t.d. með tillit til breytinga á kostnaðarliðum á borð við förgunarkostnað, tilkomu nýrra byggingaraðferða, byggingarefna og annara nýrra forsenda við útreikninginn. Það er því mikilvægt að HMS sé markvisst að vinna í uppfærslu og endurskoðun aðferðarfræði og miðlun upplýsinga.

3.5 Lög um brunatryggingar þarf að aðlaga að breyttu umhverfi

- Uppfæra þarf regluverkið í heild sinni til að það samræmist breyttum tímum, stafrænni þróun og verklagi við mannvirkjagerð
- Innleiða þarf ákvæði sem fjalla um viðbótarbrunatryggingar og um hvenær brunabótamat á ekki lengur við, t.d. við enda líftíma eigna eða eftir að þær hafa orðið fyrir tjóni af völdum elds eða náttúruhamfara
- Endurskoða þarf gjalddöku vegna endurmats brunabótamats

Umhverfi brunabótamats hefur tekið töluverðum breytingum frá 1994 þegar lög um brunatryggingar voru samþykkt. Stafræn þróun hefur breytt umhverfi skráningar, fyrirkomulag mannvirkjagerðar hefur tekið miklum breytingum, t.a.m. hafa lög um mannvirkjagerð breyst tvisvar á tímabilinu (skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997 og lög um mannvirki nr. 160/2010) og tækniþróun við byggingu mannvirkja tekið stakkaskiptum.

Ákvæði sem lagt er til að uppfæra

Um það leyti sem lög um brunatryggingar voru samþykkt breyttist framkvæmdin þar sem tekin var ákvörðun um að FMR tæki yfir gerð brunabótamats.

Þannig hætti ákvæði 3. mgr. 1. gr. laga nr. 46/1994, um brunatryggingar að eiga við, en þar segir: „*Eigandi ber ábyrgð á því að tilkynna vátryggingarfélagi um lok byggingar eða notkun húseignar og óska eftir mati.*“ Hið rétta er að í dag tilkynnir byggingarstjóri rafrænt til byggingarfulltrúa um lok byggingar, fær eftir atvikum viðeigandi úttekt og byggingarfulltrúi kemur upplýsingunum áfram til HMS í gegnum skráningu í fasteignaskrá. Í reglugerð um lögboðna brunatryggingu húseigna er að finna samskonar ákvæði sem þyrfti jafnframt að endurskoða.

Ákvæði um viðbótarbrunatryggingar

Lög um brunatryggingar þurfa einnig að setja viðmið og reglur um viðbótarbrunatryggingar. Brunabótamat hefur í nokkurn tíma verið notað í lánareglum lánastofnanna og er algengt að í lánareglum sé að finna ákvæði um að lán megi ekki vera hærri en tiltekið hlutfall af brunabótamati. Til að uppfylla þessi ákvæði lánaregla eru dæmi um að lánastofnanir fari fram á það við kaupendur eigna að tekin sé viðbótarbrunatrygging. Þetta er sérstaklega algengt þar sem markaðsvirði eigna hefur aukist langt umfram brunabótamat.

Eitt megin markmið brunatrygginga er að húseigandi geti tryggt það sem hann á. Húseigandi á því rétt á tryggingabótum fyrir metnu virði þess sem skemmdist en ekkert umfram það. Húseigandi sem á hús sem er byggt árið 1967 getur ekki farið fram á það ef hús hans brennur að hann fái í staðinn hús sem er byggt 2025. Vegna þessa eru afskriftir í brunabótamati sem gera m.a. ráð fyrir líftíma byggingarefna og aldri eigna.

Þegar lánastofnun fer fram á það við húseiganda að kaupa viðbótarbrunatryggingu til að uppfylla ákvæði lánareglna er húseigandinn því ekki að tryggja neitt. Húseigandi fær ekki bætur fyrir því sem hann á ekki. Hjá sumum tryggingafélögum er hægt að fá eins háa viðbótarbrunatryggingu og húseigandi vill en draga má í efa að sú trygging geri neitt ef kemur til tjóns.



Við skoðun HMS á útfærslu viðbótarbrunatrygginga hjá tryggingarfélagunum varð HMS þess einnig áskynja að tryggingarfélagin hafa ekki verið að innheimta með þeim gjöld í Ofanflóðasjóð. Það að tryggingafélagin innheimti ekki gjöld í Ofanflóðasjóð með viðbótarbrunatryggingum gerir það að verkum að það er hagstæðara að óska ekki eftir endurmati brunabótamats og kaupa frekar viðbótarbrunatryggingu. Það vinnur gegn framkvæmd brunabótamats og skapar ósanngjarna mismunun milli húseiganda í greiðslu iðgjalda.

Þá ber að hafa í huga að færa má rök fyrir því að með viðbótarbrunatryggingu sé tryggingaverndin ekki eins sterk. HMS hefur sent fyrirspurnir á tryggingafélagin um hvers vegna þau eru ekki að leggja öll opinberu gjöldin á viðbótarbrunatryggingar og hafa að minnsta kosti tvö tryggingafélög hafið að innheimta gjöld í Ofanflóðasjóð með viðbótarbrunatryggingum.

Ákvæði um húseignir sem hætta að uppfylla skilyrði brunabótamats

Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994⁵ er fjallað í 1. gr. nokkuð skilmerkilega um hvenær húseignir eigi að fá brunabótamat en ekki tilgreint hvað beri að gera ef eign sem fengið hefur brunabótamat hættir að uppfylla skilyrðin sem þar eru sett fram. Þegar eign hefur t.d. orðið eldi að bráð, eyðileggst í náttúruhamförum eða er komin að enda lífdaga sinna og orðin ónothæf getur hún ekki lengur talist fullgerð eða í notkun. Þá getur staða eignarinnar verið þannig að vátryggingarfjárhæð er orðin þekkt og ekki myndi koma til frekari tjóns ef það sem eftir stendur yrði fyrir öðrum tjónaatburði.

4. mgr. 1. gr. sömu laga gerir tryggingarfélagi það óheimilt að taka gilda uppsögn brunatryggingar á meðan eignin ber brunabótamat og því væri æskilegt ef lög og reglugerð innifela ákvæði sem taka á því.

Til að bregðast við þessari stöðu hefur myndast það verklag að byggingarfulltrúi lækkar byggingarstig á eigninni. Þetta getur ekki talist góð lausn, því við það að færa eign niður í byggingarstigi er eignin um leið færð í þá stöðu að vera í byggingu. Húseignir í byggingu þurfa að uppfylla ýmis skilyrði samkvæmt byggingarreglugerð eins og að hafa byggingarstjóra, hönnunarstjóra og fleira.

Tenging skipulagsgjalds við brunabótamat háir skráningu og stuðlar að mismunun

- **Misræmi í upphæð gjalds eftir því hvenær fyrsta virðing fer fram**
- **Álagning getur verið ósanngjörn gagnvart neytendum**
- **Íþyngjandi áhrif á verkferla**
- **Veldur skekkju í grunni fasteignamats**

Skipulagsgjald er gjald sem byggir á 17. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.⁶ Gjaldinu er ætlað til að standa straum af kostnaði við gerð skipulagstillagna, þróunarverkefna og rannsókna á sviði skipulagsmála. Gjaldið er einskiptisgjald af öllum nýreistum húseinum og er 0,3% af brunabótamati húseigna. Sömuleiðis ber að greiða skipulagsgjald af öllum nýreistum viðbyggingum við húseignir þar sem metið virði eignarinnar hækkar um 1/5 eða meira. HMS upplýsir Fjársýslu ríkisins um gerð nýs brunabótamats sem leggur gjaldið á og sendir til innheimtu hjá Skattinum fyrir höfuðborgarsvæðið og til sýslumanna á landsbyggðinni.

5. Alþingi. (1994) Lög um brunatryggingar nr. 48/1994. Aðgengilegt á: <https://www.althingi.is/lagas/155/1994048.html>

6. Alþingi. (2010) Skipulagslög nr. 123/2010. Aðgengilegt á: <https://www.althingi.is/lagas/155/2010123.html>

Forsenda þess að eign fái brunabótamat er skv. 3. mgr. 1. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994 að eign sé skráð fullgerð eða tekin í notkun. Jafnframt kemur fram í kafla 3.8. byggingarreglugerðar að til að taka megi eign í notkun þarf að liggja fyrir öryggis- eða lokaúttekt byggingarfulltrúa sveitarfélags.

Eigandi getur fengið öryggisúttekt töluvert áður en eign er fullbúinn og getur eignin því verið tekin í notkun þegar enn vantar marga þætti sem brunabótamat nær til. Virðingin getur því farið fram allt frá því þegar eign er enn til dæmis án varanlegra innréttinga eða gólfefna þar til hún er fullbúin. Munur á brunabótamati sambærilegra húseigna getur því verið mikill eftir því við hvaða ástand húseignarinnar matið er ákvarðað og þ.a.l. fjárhæð skipulagsgjaldsins einnig.

Skipulagsgjald er lagt á þinglýstan eiganda á þeim tímapunkti þegar virðing fer fram og það er fyrst þegar brunabótamat liggur fyrir sem ljóst er hver fjárhæð þess verður. Er þetta óheppilegt þegar um er að ræða neytendakaup á íbúðarhúsnæði. Neytendakaup eru þegar keyptar eru fasteignir sem ætlaðar eru til persónulegra afnota fyrir kaupendur, fjölskyldur þeirra og þá sem þeir umgangast en salan er liður í atvinnustarfsemi seljenda skv. 6. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.⁷

Núverandi fyrirkomulag skipulagsgjalds myndar einnig ákveðinn hvata fyrir fyrirtæki sem byggja húseignir að bíða með að fá raunframvindu byggingar skráða. Þannig fái eignin ekki brunabótamat fyrr en hún hefur verið seld og gjaldið lendi hjá kaupanda. Í þeim tilvikum er oft settur staðlaður texti í kaupsamning um að kaupandi skuli greiða skipulagsgjald. Það veldur því að við sölua liggur ekki fyrir hver fjárhæð gjaldsins verður. Skipulagsgjaldinu fylgir lögveð í húseigninni.

Eins og fram hefur komið er sú ábyrgð lögð á eiganda að fara fram á virðingu og í mörgum tilvikum er þessi ábyrgð eigandanum ekki kunn. Álagning skipulagsgjalds og gjalddagi hefur jafnframt haft þau áhrif að margir eigendur sinna ekki þeirri lagaskyldu að kalla eftir mati. Þetta hefur íþyngt ferlinu við brunabótamatið að óþörfu þar sem nauðsynlegt er að skora á eigendur að kalla eftir mati og eins hefur þetta þýtt að upphæð brunabótamats er fryst þar sem eigendur sinna ekki skyldunni að biðja um mat. Fyrir utan aukna vinnu þá veldur þetta skekkju í grunni fasteignamatsins í þeim tilfellum þar sem fasteignamat byggir á metnum byggingarkostnaði.

Gjaldtaka vegna endurmats brunabótamats

Ein af niðurstöðum greiningar HMS á stöðu brunabótamats á Íslandi er að málaflokkurinn hefur verið vanfjármagnaður um árabíl. Það hefur orðið til þess að stór hluti heimila í landinu eru ekki nægilega vel tryggð ef þau verða fyrir tjóni og sömuleiðis að hluti þeirra gjalda sem brunabótamati er ætlað að vera gjaldstofn fyrir eru ekki að skila sér til ríkissjóðs.

Vegna endurmats brunabótamats er í gildi gjaldskrá nr. 446/2001⁸ sem byggir á reglugerð um lögboðnar brunatryggingar nr. 809/2000.⁹ Í gjaldskránni segir að fyrir endurmat að beiðni húseiganda beri að greiða 6.000 kr. en sé brunabótamat húseignar 25.000.000 kr. eða hærra beri að greiða 0,03% af brunabótamati fyrir þjónustuna. Fari brunabótamat yfir 500.000.000 kr. greiðist þó aðeins 0,01% af þeirri upphæð sem umfram þá fjárhæð er.

7. Alþingi. (2002) Lög um fasteignakaup nr. 40/2002. Aðgengilegt á: <https://www.althingi.is/lagas/155/2002040.html>

8. Stjórnartíðindi. (2001) Gjaldskrá vegna brunabótamats 446/2001. Aðgengilegt á: <https://www.stjornartidindi.is/Advert.aspx?RecordID=262835c4-752f-4911-a168-5e8035a17893>

9. Fjármála- og efnahagsráðuneyti. (2000) Reglugerð um lögboðna brunatryggingu húseigna. Aðgengilegt á: <https://island.is/reglugerdir/nr/0809-2000>

Gjald fyrir endurmat brunabótamats getur haft neikvæð áhrif á ákvörðun húseigenda um að óska eftir endurmati brunabótamats. Ef húseigendur óska ekki eftir endurmati brunabótamats hefur það ekki einungis þau áhrif að þeir eru verr varðir fyrir áföllum heldur verður ríkissjóður sömuleiðis af tekjum til langs tíma, að öllum líkindum umtalsvert meiri en sem nemur gjaldtökunni.

Algengt brunabótamat á íbúðareignum er á bilinu 50-70 milljónir og er því algengt að endurgjald fyrir endurmat brunabótamats sé á bilinu 15.000 – 21.000 kr. Færa má rök fyrir því að gjaldið kunni að draga úr vilja almennings til þess að óska eftir endurmati og tryggja fyrir bruna og náttúruhamförum.

Hætt var að innheimta eftir gjaldskránni í heimsfaraldrinum af fyrri rekstraraðila án þess að gjaldskráin hafi verið afnumin. HMS telur sér skylt að innheimta samkvæmt gjaldskránni. Markmiðið er að innheimta gjaldsins muni standa undir þeim kostnaðarauka sem stórauðinn fjöldi endurmatsbeiðna mun hafa í för með sér samhliða áverkniátaki sem HMS hyggst ráðast í framhaldi af birtingu Vegvísisins.

Það má gera ráð fyrir að við kynningu skýrslunar komi fjöldi beiðna um endurmat brunabótamats. Sérstök árverknisherferð gæti margfaldað þá tölu ef hún er vel heppnuð.

Til lengri tíma er nauðsynlegt að endurskoða gjaldskrána með tilliti til verkefnanna framundan og jafnframt að kanna fýsileika þess að fjármagna verkefnið með öðrum hætti.

3.6 Endurmat íbúðareigna í Grindavík í kjölfar jarðhræringa

- **Uppkaup fasteignafélagsins Þórkötlu á íbúðareignum í Grindavík þar sem 95% brunabótamats er notað sem kaupverð**
- **HMS bærust um 1.000 beiðnir frá fasteignaeigendum um endurmat brunabótamats**
- **Staðfesti grun HMS um að fasteignaeigendur létu líða hjá að óska eftir endurmati**
- **Flestar beiðnir leiddu til hækkunar brunabótamats**
- **Yfirferð leiddi til um 9,7% hækkunar brunabótamats á íbúðareignum í Grindavík**

Líkt og fjallað hefur verið um er það mat HMS að almennt séu vanhöld á því að húseigendur fari fram á endurmat eftir stærri framkvæmdir eða viðbætur á húseignum sínum. Ákveðin staðfesting á því fékkst á árunum 2023-2024 í kjölfar eldsumbrota á Suðurnesjum.

Í febrúar 2024 voru sett lög nr. 16/2024¹⁰ um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík en með þeim var ráðherra fyrir hönd ríkissjóðs falið að stofna til eignaumsýslufélags sem ætlað var að kaupa íbúðareignir einstaklinga í Grindavík og skildi kaupverð miða við 95% af brunabótamati.

Í kjölfar lagasetningarinnar bærust HMS í febrúar og mars 2024 um 1.000 beiðnir um endurmat brunabótamats frá nánast öllum íbúðareigendum sem uppfylltu forsendur uppkaupanna.

10 Alþingi. (2024) Lög um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík nr. 16/2024. Aðgengilegt á: <https://www.althingi.is/lagas/155/2024016.html>

HMS bærust fyrir atburðina á Suðurnesjum að jafnaði um 500 beiðnir um endurmat á ári og er því um að ræða tveggja ára skammt af beiðnum um endurmat á tveimur mánuðum.

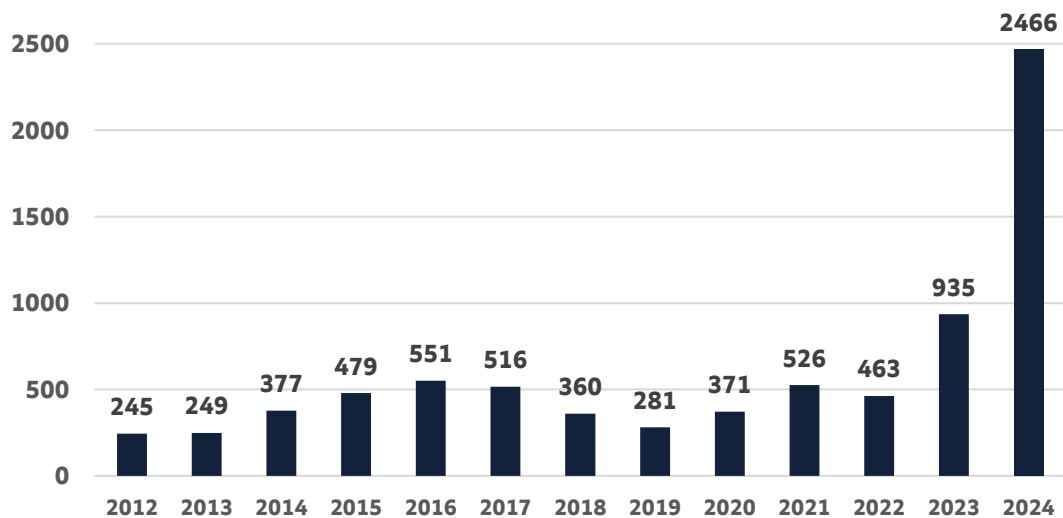
Af þeim beiðnum sem bærust frá fasteignaeigendum í Grindavík um endurmat brunabótamats voru aðeins fjórar sem ekki leiddu til einhverrar hækkunar á brunabótamati. Í öllum hinum tilfellunum höfðu farið fram endurbætur eða viðbætur á húseignunum sem gáfu tilefni til að endurskoða brunabótamat til hækkunar.

Við úrvinnslu beiðnanna kom í ljós að mestar hækkanir á brunabótamati voru vegna eigna sem búið var að stækka en aldrei verið óskað eftir endurmati en einnig komu í ljós stækkanir sem höfðu verið samþykktar af sveitarfélagi en höfðu svo aldrei skilað sér í fasteignaskrá. Loks komu einnig fram talsverður fjöldi óleyfisframkvæmda sem ekki var hægt að taka tillit til við endurskoðun brunabótamats.

Algengustu ástæður hækkunar brunabótamats voru annars vegar miklar framkvæmdir á eldri íbúðareignum þar sem skipt hafði verið út einstaka byggingarhlutum og hins vegar vegna viðbóta á borð við sólþalla, heitra potta og skjólveggja úr timbri.

Afgreiðsla þessara endurmatsbeiðna leiddi til þess að brunabótamat á íbúðareignum í Grindavík hækkaði samanlagt um 9,7% en þar af hækkaði sérbýli um 11% og fjölbýli um 5,3%.

Súlurit 2 Fjöldi beiðna um endurmat brunabótamats 2012 – 2024.





3.7 Gjöld ríkisins, hver eru þau og hvaða áhrif hefur vanmetið brunabótamat

- **Brunabótamat er gjaldstofn sex opinberra gjalda**
- **Reynslan af Grindavík styrkir grunsemdir um vanmat brunabótamats**
- **Ríkissjóður verður líklega af um hálfum til einum milljarði króna á ári vegna vanmats í gjaldstofninum**

Brunabótamat er í dag notað sem gjaldstofn sex mismunandi opinberra gjalda, en þau eru:

- Árlegt gjald í Ofanflóðasjóð (0,03%).
- Mánaðarlegt gjald fyrir afnot af brunabótamati og kerfi því viðkomandi (0,00021%).
- Árlegt byggingaröryggisgjald (0,0045%).
- Árlegt gjald vegna náttúruhamfaratryggingar (0,0375%).
- Tímabundið árlegt auka gjald vegna varnargarða / hamfara (0,008%).
- Einskiptis skipulagsgjald (0,3%).

Fimm þessara gjalda eru innheimt með iðgjöldum af brunatryggingum en skipulagsgjald er lagt á við skráningu fyrsta brunabótamats nýrra húseigna eða við endurmat brunabótamats húseigna þar sem metið virði eignar hefur aukist um að minnsta kosti 1/5 vegna viðbyggingar.

Eins og áður hefur komið fram er heildarbrunabótamat á Íslandi samtals um 16.230 milljarðar króna og verða tekjur ríkissjóðs af gjöldum tengdum gjaldstofninum árið 2025 um 13,4 milljarðar króna. Þessi tala breytist þó nokkuð hratt þar sem brunabótamat fylgir verðlagi og tekur breytingum mánaðarlega með vísitölu byggingarkostnaðar.

Áhrif vanmats brunabótamats á tekjur ríkissjóðs

Á Íslandi eru eins og fyrr segir um 196 þúsund húseignir með brunabótamat og er samanlagt brunabótamat þeirra um 16.230 milljarðar króna. Af þessum 196 þúsund húseignum eru um 151 þúsund íbúðareignir og 45 þúsund annarskonar húsnæði (t.d. sumarhús, verslun, iðnaður og landbúnaður).

Af íbúðareignum eru um 56 þúsund sérbýli og 95 þúsund fjölbýli. Heildar brunabótamat allra íbúðareigna á Íslandi var í upphafi árs 2025 um 9.691 milljarðar króna. Þar af er brunabótamat sérbýlis um 4.773 milljarðar króna (49%) en fjölbýlis um 4.918 milljarðar króna (51%).

Við endurmat íbúðareigna í Grindavík, þar sem lang flestir eigendur íbúðarhúseigna sóttu um endurmat brunabótamats, varð heildar hækkun brunabótamats íbúðareigna um 9,7% en þar af hækkaði sérbýli um 11% og fjölbýli um 5,3%.

Ef það væri yfirfært á landið í heild myndi vanta í gjaldstofninn 525 milljarða vegna sérbýliseigna og 261 milljarð vegna fjölbýliseigna eða samtals 786 milljarða króna. Þau fimm opinberu gjöld sem innheimt eru með brunatryggingum myndu þá skila um 649 milljónum meira á ári til ríkissjóðs.

Sú staðreynd að brunabótamat var notað í þessu tilfelli til uppkaupa myndaði óvenju mikinn hvata til að húseigendur tryggðu að allt væri inn í brunabótamati. Því þarf kannski að fara varlega í að yfirfæra reynsluna frá Grindavík á landið allt. Reynsla HMS er að við útsendingu áskorana um brunabótamat bregðist einungis um 10% húseiganda við.

Það væri sömuleiðis óraunhæft að fullyrða að allar íbúðareignir á Íslandi þurfi á endurmati að halda en þrátt fyrir það er ljóst að verkefnið er ærið. Þá eru ótaldar allar aðrar húseignir en íbúðareignir og áhrif endurmats þeirra.

Ef við byggjum á grunnni niðurstöðunnar í Grindavík þar sem vanmat íbúðareigna var um 9,7% og alhæfum á grunnni þess að eignir á Íslandi séu almennt vanmetnar um 4-8% er ríkissjóður að verða af hálfum til einum milljarði króna á ári í opinber gjöld vegna vanáætlaðs brunabótamats á sama tíma og eignir íbúa eru vantryggðar fyrir skakkaföllum. Það er því til mikils að vinna fyrir bæði fasteignaeigendur og ríkið að brunabótamat endurspegli sem best raunverulegt váttryggingarverðmæti húseigna.

3.8 Helstu niðurstöður úr greiningu meðal hagaðila í skýrslu COWI

Í upphafi árs 2025 fékk HMS verkfræðistofuna COWI til þess að vinna að skýrslu með eftirfarandi hagaðilum brunabótamats: Náttúruhamfaratryggingum Íslands, aðildarfélögum innan Samtaka fjármálafyrirtækja og Félagi fasteignasala. Markmiðið var að ná fram sjónarmiðum hagaðila varðandi stöðu og þróun brunabótamats, helstu áskoranir við notkun þess og hvað þeir teldu að þyrfti að bæta. Sú samantekt styður vel þá greiningu sem HMS hefur unnið frá því HMS tók við málaflokknum.

Helstu niðurstöður skýrslunnar eru meðal annars að kominn sé tími til að uppfæra tækniumhverfið, skortur sé á að hægt sé að sundurliða brunabótamat eftir byggingarhlutum og að skortur sé á að tryggð sé samræmd meðferð hlutatjónamála. Þá er nefnt að förgunarkostnaður sem í dag er áætlaður 12% af endurstofnverði hafi ekki fylgt auknum kostnaði í kjölfar nýrra reglugerða um flokkun úrgangs.

Umfram allt telja hagaðilar að nauðsynlegt sé að auka fræðslu til húseigenda um mikilvægi brunabótamats og að brunabótamat er metið virði húseignarinnar ef kemur til tjóns og því hámarks váttryggingarverðmæti hennar. Jafnframt þurfi að fræða almenning um hversu mikilvægt það er að óska eftir endurmati þegar farið er í stærri framkvæmdir eða einhverju bætt við húseignir.



4. Aðgerðir til að bæta framkvæmd brunabótamats

Að framansögðu er það ljóst að það er að mörgu að huga ef vel á að takast til við að taka málaflökkinn áfram inn í framtíðina. Að mati HMS er brýnt að á næstu misserum verði lögð áhersla á að endurskoða umhverfið með yfirferð laga og reglugerða, fjármagna tækniskuldina og endurgera tækniumhverfið sem notað er við framkvæmdina en umfram allt stuðla að vitundarvakningu meðal almennings um mikilvægi þess að brunavirði húseigna sé sem réttast.

Hér á eftir eru þau átta verkefni sem HMS hyggst leggja áherslu á til að bregðast við og þróa málaflökkinn áfram.

4.1 Endurskoðun á lögum og reglum

4.1.1. Löggjöf og reglugerðir styðji við framkvæmd brunabótamats og stuðli að því að húseignir á Íslandi séu brunatryggðar og metið virði eigna sé sem réttast

Markmið: Endurskoða lög um brunatryggingar nr. 48/1994 þar sem tekið er á óvissupáttum við framkvæmdina.

Framkvæmd: Í samstarfi við fjármála- og efnahagsráðuneyti verði unnið að frumvarpi um breytingar á lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 þar sem tekið er á ákvæðum sem samrýmast ekki núverandi verklagi, lagt til að ákvæði um brunatryggingar á smíðatíma verði skilgreint betur, innleidd ákvæði um viðbótarbrunatryggingar, ákvæði um eignir sem uppfylla ekki lengur skilyrði um brunabótamat og heiti málaflokksins verði endurskoðað með tilliti til breyttra tíma.

4.1.2. Skipulagsgjald lagt á við útgáfu byggingarleyfis og verði óháð brunabótamati

Markmið: Skipulagsgjald verði ekki tengt við brunabótamat heldur sé lagt á í upphafi, við útgáfu byggingarleyfis.

Framkvæmd: Innviðaráðuneyti hefur þegar skipað starfshóp um útfærslu skipulagsgjalds. Starfshópurinn hefur skilað af sér tillögum sem fjalla um að skipulagsgjald sé innheimt við útgáfu byggingarleyfis og byggji t.a.m. á stærð leyfilegs byggingarmagns en ekki brunabótamati. Fyrir liggur frumvarp sem tryggja þarf það komist á dagskrá hjá nýju félags- og húsnæðismálaráðuneyti.

4.1.3. Endurskoða gjaldskrá um brunabótamat

Markmið: Endurskoða gjaldtöku við endurmat brunabótamats til að tryggja fjármögnun með tilliti til breyttra tíma og verkefnanna framundan. Skoða þarf hvort fella eigi úr gildi gjaldskrá um endurmat brunabótamats en um leið þarf að tengja fjármögnun málaflokksins við nauðsynlegt umfang hans eins og lög um skráningu, merki og mat fasteigna nr. 6/2001 gera ráð fyrir.

Framkvæmd: Vinna í samstarfi við fjármála- og efnahagsráðuneyti að leiðréttingu á fjármögnun málaflokksins svo heimilin í landinu séu rétt tryggð og að gjöld sem ættu að berast í ríkisjóð berist þangað.

4.2 Efla þróun aðferðafræði

4.2.1. Tryggja þarf að aðferðafræði brunabótamats sé sífellt í endurskoðun

Markmið: Að tryggja að aðferðafræði brunabótamats sé stöðugt í endurskoðun og taki mið af breytingum sem verða í umhverfi mannvirkjagerðar.

Framkvæmd: Umhverfi mannvirkjagerðar breytist í sífellu og er mikilvægt að tryggja að aðferðafræði brunabótamats sé í stöðugri endurskoðun með tilliti til þeirra breytinga. Efla þarf greiningu og endurskoðun forsenda útreiknings byggingar- og förgunarkostnaðar og gera aðferðafræði aðgengilegri með útgáfu árlegrar skýrslu.

4.3 Uppfæra tækni umhverfi

4.3.1. Nýtt matskerfi sem sameinar mismunandi kerfi, notendaviðmót og upplýsingaveitur

Markmið: Að hanna matskerfi sem stendur sjálfstætt, óháð annarri vinnslu með eignir í fasteignaskrá og er hægt að þróa til framtíðar í takti við breytingar í umhverfinu. Nýtt matskerfi þarf að getað stuðlað að aukinni framleiðslugetu með sjálfvirknivæðingu verkferla og færa starf sérfræðings í brunabótamati úr handavinnu við innslátt í að staðfesta að fyrirliggjandi gögn séu rétt.

Framkvæmd: Hönnun nýs kerfis þarf að miða að því að einfalda framkvæmd brunabótamats og þarf kerfið að geta tekið með sjálfvirkari hætti við skráningargögnum og vera í stakk búið til að þróast áfram, til að mynda til að geta tekið við BIM hönnunargögnum. Við endurmat þarf kerfið sömuleiðis að geta tekið með sjálfvirkum hætti við lýsingu húseigenda um t.d. stærðir sólpalla og gerð og færa þannig vinnu sérfræðinga frekar í yfirferð upplýsinga en eiginlegan innslátt eins og kerfið er í dag.

4.4 Betri þjónusta og aðgengilegri upplýsingar

4.4.1. Gera brunabótamat aðgengilegt almenningi og miðla upplýsingum um brunavirði eigna

Markmið: Stuðla að því að húseigendur og almenningur átti sig á mikilvægi brunavirðis og því að það sé uppfært með auknu upplýsingarflæði og miðlun upplýsinga.

Framkvæmd: Gera brunavirði og upplýsingum um það aðgengilegra húseigendum. Það eru upplýsingar á borð við sundurliðun þess og hvenær það var síðast endurmetið. Þessum upplýsingum má koma á framfæri með fasteignaskrárleit, vefuppfletti og í eignaskrá island.is. Þá er mikilvægt að farið verði í átak til vitundarvakningar meðal almennings um málefnið og að tekið verði aftur upp að gefa út árlega skýrslu um aðferðafræði og stöðu málaflokksins. Loks leggur HMS til að nafnið Brunavirði verði tekið upp í stað brunabótamats. Húseigendur tengja í dag ekki við nafnið brunabótamat en þegar talað er um metið virði hússins, sem brunavirði sannarlega er, telur HMS að húseigendur muni tengja við það sem er verið að kynna.

4.4.2. Tryggja að allar eignir séu brunatryggðar á smíðatíma

Markmið: Trygga að húseignir í smíðum séu með brunatryggingu sem uppfærast sjálfkrafa miðað við framvindu.

Framkvæmd: Til að byrja með ætlar HMS að ná til húseigenda með eignir í smíðum og upplýsa þá um brunatryggingar á smíðatíma með tilkynningu við skráningu nýrra húseigna.

Til lengri tíma vill HMS tengja framvindu skráningar eigna í smíðum við áfangaúttektir þannig að þegar skilað er inn úttekt vegna einstakra byggingarhluta hækki matsstig eignarinnar í takti við framvindu hverju sinni. Þannig mætti nota kostnaðarmatslíkan eigna sem sett er á þær við skráningu í fasteignaskrá til að uppfæra brunatryggingu á smíðatíma og uppfærast þá vátryggingarfjárhæð sjálfkrafa hjá tryggingafélögum í gegnum tryggingabanka. Tryggingabanki er tenging tryggingafélaganna við fasteignaskrá.

Ákvæði um slíkt í lögum um brunatryggingar myndi jafnframt einfalda allt ut anumhald um eignir í smíðum og gera HMS kleift að taka út raunstöðu allra bygginga í smíðum á hverjum tíma. Það nýtist svo aftur í áætlanagerð og greiningu á húsnæðisþörf hjá sveitarfélögum og hinu opinbera.

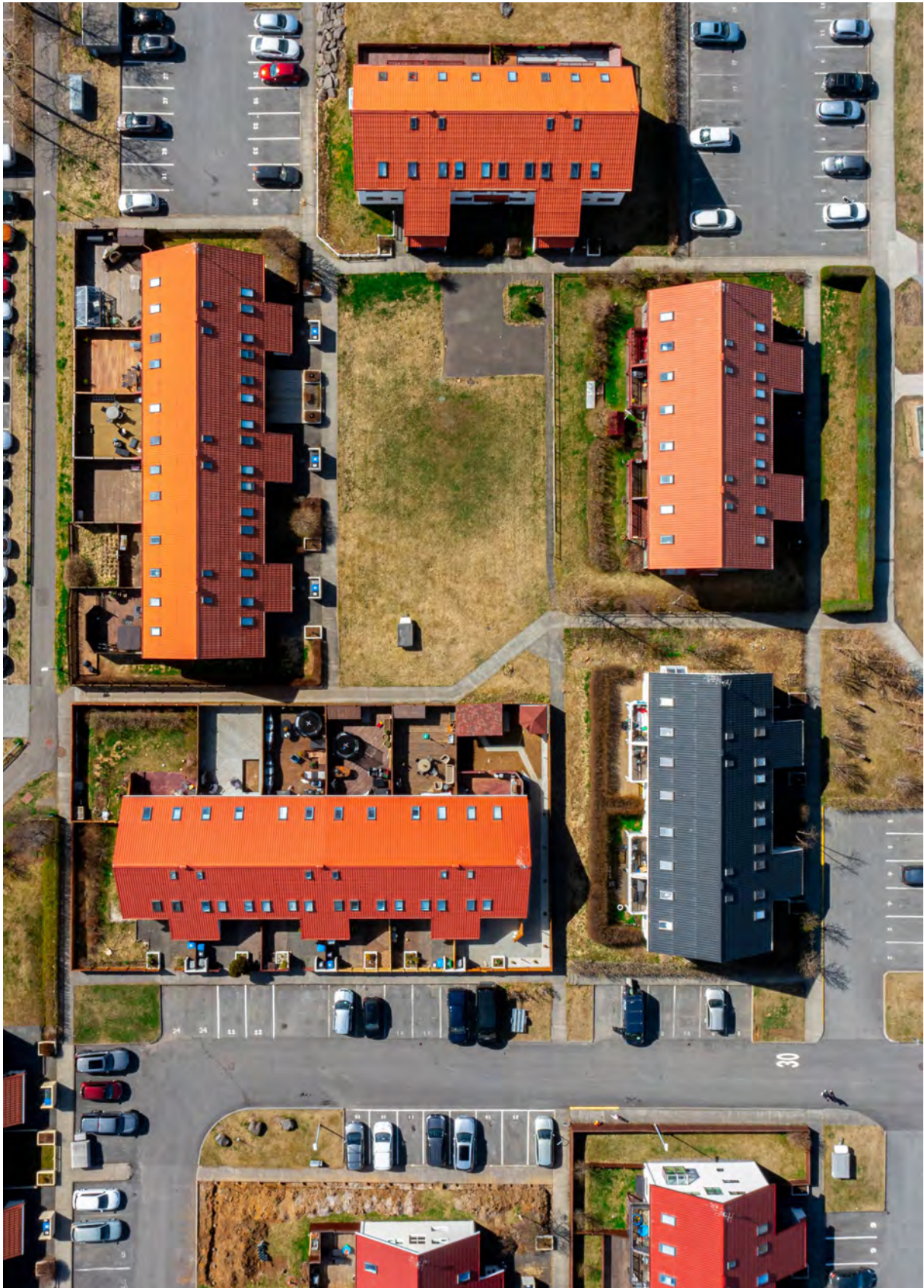
Það er samfélagslega mikilvægt að eigendur húseigna í smíðum séu rétt tryggðir og sömuleiðis til að tryggja að opinber gjöld af brunatryggingum á smíðatíma berist í ríkissjóð eins og þeim ber að gera.

4.5 Átaksverkefni

4.5.1. Tryggja að allar eignir sem eigi að bera brunabótamat séu með brunabótamat og sem réttast

Markmið: Að allar eignir sem eiga að bera brunabótamat séu með brunabótamat og að brunabótamat allra eigna þar sem brunabótamat hefur verið fryst verði endurreiknað og sem réttast.

Framkvæmd: HMS hefur þegar sent áskoranir á eigendur um 3.000 húseigna sem ekki höfðu fengið brunabótamat eða voru með fryst brunabótamat og áttu eftir að greiða skipulagsgjald vegna stækkunar. Búið er að afgreiða nánast allar þær eignir sem hægt er að afgreiða en nokkur hundruð eignir eru vanskráðar í fasteignaskrá og vantar forsendur á borð við stærðir til útreikningsins, mikilvægt er að fá þessar skráningar lagaðar. Þá þarf að ná utan um allar eignir sem hafa fryst brunabótamat og laga.





Húsnæðis- og mannvirkjastofnun
hms.is
440 6400

Júní 2025