

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 11. nóvember 2008 í máli nr. E-1216/2008:

**Löndunarþjónustan ehf.**

*(Karl Axelsson hrl.)*

**gegn**

**Tryggingamiðstöðinni hf.**

*(Guðmundur Pétursson hrl.)*

Mál þetta sem dómtekið var 16. október var höfðað 20. febrúar 2008.

Stefnandi er Löndunarþjónustan ehf., Hlíðarvegi 14, Bolungarvík. Stefndi er Tryggingamiðstöðin hf., Aðalstræti 6-8, Reykjavík.

Í endanlegri kröfugerð sinni krefst stefnandi þess **aðallega** að stefnda verði gert að greiða stefnanda kr. 30.966.164,- með vöxtum skv. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 24. október 2003 til 27. mars 2004 en með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnandi krefst **til vara** viðurkenningar á því að endurbyggingar- eða stofnverð vegna endurbyggingar fasteignarinnar Hafnargötu 61, Bolungarvík, fastanúmer 212-1249, nemi kr. 30.966.164,- með vöxtum skv. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 24. október 2003 til 27. mars 2004 en með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnandi krefst þess **til þrautavara** að stefnda verði gert að greiða stefnanda kr. 12.767.000,- með vöxtum skv. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 24. október 2003 til 27. mars 2004 en með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnandi krefst **til þrautþrautavara** viðurkenningar á því að endurbyggingar- eða stofnverð vegna endurbyggingar fasteignarinnar Hafnargötu 61, Bolungarvík, fastanúmer 212-1249, nemi kr. 12.767.000,- með vöxtum skv. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 24. október 2003 til 27. mars 2004 en með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi í öllum tilvikum málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda

Dómkröfur stefnda eru þær að sýknað verði að svo stöddu af kröfum stefnanda í málinu og að stefnda verði dæmdur málskostnaður að mati dómsins.

### **Málavextir:**

Þann 10. október 2003 kom upp eldur í fasteign stefnanda að Hafnargötu 61 í Bolungarvík. Slökkvilið kom fljótlega á staðinn og hóf aðgerðir, en þær báru ekki árangur varðandi fasteign stefnanda og brann eignin að mestu leyti til kaldra kola. Slökkviliði tókst þó að hindra að eldur bærst í nærliggjandi hús.

Stefnandi keypti fasteignina Hafnargötu 61 í Bolungarvík, í júní árið 1997 og var kaupverðið 700.000 krónur. Síðar það sama ár óskaði stefnandi eftir endurmati á nefndri fasteign við Fasteignamat ríkisins og var niðurstaða endurmats sú að matið hækkaði og var á matsdegi, 23.953.000 krónur. Stefnanda var kynnt nýtt brunabótamat og gerði hann ekki athugasemdir við það. Stefnandi greiddi eftir það iðgjöld í samræmi við brunabótamatið og var með lögboðna brunatryggingu hjá stefnda á tjónsdegi.

Við slökkvistarf að Hafnargötu 61, þann 10. október 2003, var notast við stórvirkar vinnuvélar til að ryðja hluta hússins niður í því skyni að hefta útbreiðslu elds, en fleiri fyrirtæki voru með starfsemi í húsinu. Slökkviliðsmönnum tókst að hindra að eldurinn bærst í önnur hús, en húsnæði stefnanda varð að mestu leyti eldinum að bráð og það sem eftir stóð var eyðilagt í þeim slökkvi- og hreinsiaðgerðum sem á eftir fylgdu.

Að því er fram kemur í stefnu, óskaði Viðar Sveinbjörnsson, starfsmaður stefnda, eftir því við Elvar Sigurgeirsson, vinnuvélamann í Bolungarvík, eftir að slökkvistarfi lauk að Elvar hæfi hreinsunarstarf strax um kvöldið í samráði við slökkviliðsstjórnann í Bolungarvík. Þá hafi Viðar óskað eftir því að Elvar héldi hreinsunarstarfi áfram morguninn eftir en þá hafi komið á vettvang annar starfsmaður stefnda til að meta tjónið. Hafi sá starfsmaður óskað eftir því við Elvar að hann hreinsaði allt af grunni hússins, upp að steinvegg sem skildi að fasteign stefnanda og aðrar fasteignir við Aðalstræti, auk þess sem óskað hafi verið eftir að steinveggir þeir sem timburhúsið stóð á yrðu fjarlægðir.

Eftir að starfsmaður stefnda hafi lokið við að meta tjón vegna brunans hafi stefndi boðið fram bætur samtals að fjárhæð 6.420.000 krónur, og hafi bótafjárhæðin miðast við að stefnandi byggði fasteignina að nýju, eins og stefnandi hafði tilkynnt stefnda að hann hygðist gera. Tilboði stefnda hafi verið hafnað með bréfi dags. 27. febrúar 2004 og þess krafist að stefndi greiddi bætur á grundvelli brunabótamats fasteignarinnar, eins og það hafi verið á tjónsdegi, að teknu tilliti til vísitölubreytinga. Kröfu stefnanda hafi verið hafnað af hálfu stefnda með bréfi, dags. 5. mars 2004 og stefndi boðað að hann hygðist láta dómkveðja matsmenn til að meta brunatjón stefnanda. Með matsbeiðni, dags. 2. nóvember 2004, hafi stefndi farið fram á að dómkvaddir yrðu tveir matsmenn til þess að meta annars vegar brunabótamat fasteignar stefnanda á tjónsdegi og hins vegar markaðsvirði eignarinnar á tjónsdegi. Matsgerð hafi verið skilað þann 12. júlí 2005 og niðurstöður hinna dómkvöddu matsmanna verið á þá leið að brunabótamat

fasteignarinnar á tjónsdegi var 36.657.756 krónur, en markaðsvirði eignarinnar töldu þeir vera 9.500.000 krónur.

Stefndi hafi ekki viljað una mati hinna dómkvöddu matsmanna og því farið fram á að dómkvaddir yrðu þrír yfirmatsmenn til að endurmeta brunabótamat og markaðsvirði eignarinnar á tjónsdegi. Yfirmatsgerð hafi verið skilað þann 28. september 2006 og Niðurstöður hinna dómkvöddu yfirmatsmanna hafi verið á þá leið að brunabótamat fasteignarinnar á tjónsdegi væri 12.767.000 krónur, en markaðsvirði 4.000.000 króna. Af hálfu stefnda kemur fram að hann hafi, þegar yfirmatsgerð lá fyrir, lýst sig reiðubúinn að una því mati og hafi boðið fram greiðslu í samræmi við það.

Stefnandi kveðst allt frá upphafi hafa lýst því yfir að hann hygðist endurbyggja fasteignina og hafi því krafist þess að fá greiddar bætur á grundvelli brunabótamats eins og það var metið af Fasteignamati ríkisins. Enn hafi stefndi engar bætur greitt vegna brunans og hafi stefnanda því verið nauðugur sá kostur einn að höfða mál þetta.

### **Málsástæður og lagarök stefnanda:**

Stefnandi krefst þess aðallega að stefnda verði gert að greiða stefnanda skaðabætur á grundvelli brunabótamats Fasteignamats ríkisins og reisir kröfu sína á þeirri málsástæðu að stefnda beri að greiða honum bætur úr lögboðinni brunatryggingu í samræmi við brunabótamat hins tryggða húsnæðis þar sem brunabótamatið fól í sér váttryggingarfjárhæð fasteignarinnar á tjónsdegi. Stefnandi byggir aðallega á því að brunabótamat Fasteignamats ríkisins hafi falið í sér váttryggingarfjárhæð húseignarinnar á tjónsdegi og að stefnda beri að lögum að greiða fullnaðarbætur vegna brunans á grundvelli þess mats en til vara að ósannað sé að mat stefnda eða mat dómkvaddra matsmanna feli í sér raunverulegt tjón stefnanda vegna brunans og því beri stefnda að greiða bætur samkvæmt brunabótamati Fasteignamats ríkisins.

Stefnandi byggir á því að samkvæmt 1. mgr. 2. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar annast Fasteignamat ríkisins virðingu húseigna samkvæmt matskerfi og verklagsreglum stofnunarinnar og sé heiti þeirrar gerðar brunabótamat. Fasteignamat ríkisins hafi annast endurmat á brunabótamati fasteignar stefnanda í október 1997 en við framkvæmd þess mats kom starfsmaður stofnunarinnar til Bolungarvíkur og skoðaði fasteignina gaumgæfilega. Niðurstaða matsins hafi verið að brunabótamat fasteignarinnar á matsdegi, þann 21. október 1997, hafi verið 23.953.000 krónur.

Stefnandi byggir á því að stefnda beri að greiða stefnanda fjárhæð brunabótamats eignarinnar, enda sé það tilgangur matsins að fela í sér hina réttu váttryggingarfjárhæð, eins og fram komi lögum nr. 48/1994 um brunatryggingar og athugasemdum með frumvarpi að lögnum. Þá segi jafnframt í 1. mgr. 2. gr. laganna að váttryggingarfjárhæð húseignar skuli nema fullu verði eignarinnar eftir virðingu. Þá bendir stefnandi á að stefndi sjálfur byggi á þessu í 1. og 7. kafla váttryggingaskilmála sinna vegna brunatrygginga nr. 150, en þar miðist váttryggingarfjárhæð við brunabótamat Fasteignamats ríkisins. Það sé ljóst að brunabótamat sem Fasteignamat ríkisins hafi lagt á allar fasteignir á landinu sé lagt

til grundvallar iðgjöldum sem fasteignaeigendur þurfi að greiða og megi þeir vænta þess að fá greiddar bætur í samræmi við það. Ef það verði niðurstaða dómstóla að tryggingafélögum sé heimilt að endurmeta brunabótamat húseigna eftir altjón, hafi það í för með sér grundvallarbreytingu á réttarstöðu fasteignaeigenda og leiði til þess að brunabótamat Fasteignamats ríkisins hafi enga þýðingu þegar brunatjón verði.

Framangreindu til stuðnings bendir stefnandi á að í 3. mgr. 3. gr. laga um brunatryggingar sé að finna ákvæði sem leggi þá skyldu á sveitarfélag, sem af skipulagsástæðum eða vegna eldhættu telji nauðsynlegt að láta fjarlægja húseign sem skemmst hafi að meginhluta í bruna, að greiða fasteignareiganda mismun á brunabótum frá váttryggingafélagi og heildarmatsverði hússins. Í reglugerð nr. 809/2000 um lögboðna brunatryggingu húseigna, sem sett var á grundvelli framangreindra laga, er ekki notast við hugtakið „heildarmatsverð“ heldur „brunabóta matsverð“. Leiki því enginn vafi á því að markmið laganna og þar með vilji löggjafans hafi verið að bætur fyrir altjón húseigna skuli nema sömu fjárhæð og brunabótamat eignarinnar. Þannig beri húseiganda að fá allt tjón sitt bætt, ef altjón verður og til stendur að endurbyggja húseignina.

Stefnandi byggir á því að í 2.-4. mgr. 3. gr. laga um brunatryggingar megi finna undantekningar frá þeirri meginreglu að brunabótamat Fasteignamats ríkisins skuli fela í sér bótafjárhæð til fasteignareiganda við altjón. Þar segi að heimilt sé að miða við aðra bótafjárhæð en brunabótamat en um leið hafi ákvæðin að geyma tæmandi talningu á þeim tilvikum þar sem slíkt sé heimilt. Gagnályktun frá þessum ákvæðum laganna feli í sér, svo ekki verði um villst, að lög in heimili með engum hætti að miðað sé við aðrar bótafjárhæðir við uppgjör tjóns, þ.m.t. að váttryggingafélag sjálft ákveði bótafjárhæð á grundvelli eigin matsgerðar eða matsgerðar dómkvaddra matsmanna.

Stefnandi byggir á því að stefnda beri að bjóða fram fullnaðarbætur fyrir altjón á grundvelli fyrirbyggjandi brunabótamats en ekki á grundvelli niðurstöðu tjónamats stefnda sjálfs, eins og kveðið er á um í grein 12.1. í váttryggingaskilmálum stefnda, eða á grundvelli matsgerðar dómkvaddra matsmanna. Fyrir því skorti einfaldlega lagastöð. Stefnandi telur þetta brjóta í bága við ákvæði 2. gr. laga um brunatryggingar samanber athugasemdir með frumvarpi. Í grein 12.4. í skilmálum brunatryggingar stefnda segir jafnframt að „eyðileggist húseign algerlega, skulu matsmenn kanna, hvort váttryggingarfjárhæðin sé í samræmi við raunverulegt verðmæti eignarinnar á tjónsdegi.“ Þetta telur stefnandi ósamrýmanlegt ákvæði 2. gr. laga um brunatryggingar og því sé útilokað að byggja á skilmálum tryggingarinnar í málinu. Þessu til stuðnings vísar stefnandi einnig til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga og undirstöðuraka ákvæðisins en ljóst er þau eiga við um viðskipti aðila í málinu. Brunatrygging fasteigna er lögboðin trygging sem öllum fasteignareigendum ber skylda að hafa og af þeirri ástæðu ber að skýra skilmála váttryggingafélags, sem ganga gegn ákvæðum laga um brunatryggingar, þröngt, og váttryggingartaka til hagsbóta. Þá bendir stefnandi einnig á að stefndi hafi engar athugasemdir gert við endurmat Fasteignamats ríkisins á húseigninni árið 1997. Hafi stefnandi því mátt líta svo á að stefndi hefði unað því mati. Stefnandi hafi staðið til boða úrræði til að endurmeta fjárhæð brunabótamatsins á grundvelli 6. mgr. 2. gr. laga um brunatryggingar með því að bera ágreining um matið undir yfirfasteignamatsnefnd, en hann kosið að gera það ekki.

Stefnandi tekur fram að í brunatryggingu fasteigna felist lögboðin skyldutrygging sem öllum húseigendum beri skylda til að kaupa, sbr. 1. mgr. 1. gr. laga um brunatryggingar, og taki iðgjöld tryggingarinnar mið af brunabótamati húseignar. Hafi stefndi því frá upphafi váttryggingartímans þegið iðgjöld í samræmi við brunabótamat eignarinnar, sem stefndi sjálfur telur eftir á ekki vera í neinu samræmi við raunverulegt verðmæti eignarinnar á tjónsdegi. Engu að síður hafi stefndi engar athugasemdir gert við brunabótamatið á öllu váttryggingartímabilinu og sætt sig til að mynda við hækkun matsins í október 1997. Stefnandi hafi greitt iðgjöld til stefnda í þeirri trú að brunatryggingin myndi bæta honum tjón hans að fullu, í samræmi við brunabótamat, ef til eldsvoða kæmi. Stefnandi telur því ólöglegt af stefnda að innheimta iðgjöld í samræmi við váttryggingarfjárhæð sem aldrei hafi staðið til að greiða stefnanda ef altjón yrði við bruna.

Þessu til viðbótar bendir stefnandi á að tilgangur laga um brunatryggingar sé að tryggja einsleitni við brunabótamat fasteigna og af þeim sökum sé einn aðili, Fasteignamat ríkisins, látinn sjá um virðingu eigna. Stefnandi hafi mátt treysta því að honum yrðu greiddar bætur í samræmi við mat Fasteignamats ríkisins en ekki mat stefnda sjálfs eða dómkvaddra matsmanna á tjóninu.

Stefnandi byggir á því að mat, sem framkvæmt var af hálfu Fasteignamats ríkisins árið 1997, sé eina marktæka matið sem fram hafi farið og að önnur mót, sem öll hafi farið fram eftir að eignin brann til kaldra kola, geti ekki falið í sér raunverulegt verðmæti fasteignarinnar og leyst af hólmi mat Fasteignamats ríkisins, sem sé eina raunverulega heimildin um ástand fasteignarinnar fyrir brunann. Stefnandi hafi aldrei gert athugasemdir við brunabótamatið og því sætt sig við það. Beri því að leggja brunabótamat Fasteignamatsins til grundvallar bótum fyrir eignina.

Fjárhæð aðal- og varakröfu sinnar, 30.966.164 krónur, kveður stefnandi fundna með því að hækka brunabótamat eignarinnar samkvæmt matsvottorði Fasteignamats ríkisins frá því í desember 2002, 29.953.000 krónur, til samræmis við hækkun byggingarvísitölu á tjónsdegi ((29.953.000x287,9)/277,9).

Þrauta- og þrautaþrautavarakröfur sínar byggir stefnandi á niðurstöðu matsgerðar dómkvaddra matsmanna á brunabótamati eignarinnar frá 28. desember 2006. Stefnandi telur að sú niðurstaða gefi mun betri mynd af verðmæti eignarinnar á tjónsdegi en mat stefnda sjálfs. Yfirmatsgerðin hafi verið unnin af hlutlausum aðilum með sérþekkingu á sviði byggingarmála og auk þess hafi hún stuðst við fleiri og ítarlegri gögn en matsgerð stefnda. Beri því að leggja hana til grundvallar verði ekki fallist á aðal- og varakröfur stefnanda.

Stefnandi krefst vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 24. október 2003, þegar 14 dagar voru liðnir frá tjónsdegi en þá rann gjalddagi kröfunnar upp, sbr. 1. og 3. mgr. 24. gr. laga nr. 2011954 um váttryggingarsamninga. Dráttarvaxta samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 er krafist frá 27. mars 2004, þegar mánuður var liðinn frá því stefnandi sendi stefnda kröfubréf sitt, sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001.

Um lagarök er að öðru leyti vísað til laga nr. 20/1954 um váttryggingarsamninga, 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, laga nr. 48/1994 um brunatryggingar og reglugerðar nr. 809/2000 um lögboðna

brunatryggingu húseigna auk meginreglna skaðabótaréttarins um fullar bætur vegna tjóns.

### **Málsástæður og lagarök stefnda:**

Stefndi hafnar þeirri kröfu stefnanda að stefnda beri að greiða honum bætur í samræmi við brunabótamat eignarinnar á tjónsdegi. Stefndi byggir á því að í tilvikum altjóns eins og hér sé um að ræða, séu tvær leiðir til uppgjörs tjónsins, annars vegar endurbygging og yrðu þá umsamdar bætur greiddar eftir framvindu verks, og hins vegar, ef undanþága fæst frá endurbyggingu, eingreiðsla, sem tæki mið af markaðsvirði eignar. Til stuðnings þessu vísar stefndi til 2. mgr. 2. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar og 2. mgr. 5. gr. reglugerðar nr. 809/2000 um lögboðna brunatryggingu húseigna. Telur stefndi að ofangreindar reglur, auk þess sem fram kemur í 3. gr. ofangreindra laga, styðji það sjónarmið hans að hafna beri kröfum stefnanda, en tekur fram að hann hafi strax þegar yfirmat lá fyrir verið reiðubúinn til að ljúka málinu með greiðslu á 12.767.000 krónum, eftir framvindu verksins, en ella markaðsvirði eignarinnar á tjónsdegi, 4.000.000 krónur.

Í skilmálum þeim sem giltu um þá lögboðna brunatryggingu húseignar sem stefnandi hafði hjá stefnda, sé að finna reglur sem skyldu gilda í samskiptum aðila, en skilmálarnir, sem liggja frammi í málinu, hafi verið kynntir Fjármálaeftirliti og Viðskiptaráðuneyti eins og lög segi til um og hafi ekki verið gerðar athugasemdir við skilmálana af hálfu stefnanda. Stefndi telur sig hafa farið að lögum í einu og öllu í málinu og að ekki sé við hann að sakast að málið hafi enn ekki verið til lykta leitt. Krafa um sýknu að svo stöddu byggist á því að bótaskylda hafi verið viðurkennd frá upphafi, en hins vegar hafi ekki verið hægt að ljúka málinu vegna atvika sem snúi að stefnanda og stefndi hafi ekki getað haft áhrif á.

Stefnandi hafi lýst þeim vilja að endurbyggja þá fasteign sem varð eldi að bráð, en ekkert liggi fyrir frá opinberum aðilum um heimild til slíks, en vafalaust sé að það sé stefnanda að afla slíkrar heimildar og annarra nauðsynlegra gagna vegna þess. Endurbygging hafi ekki hafist og því sé ekki um það að ræða að greiðslur geti hafist, samanber til dæmis 1. mgr. 3. gr. laga nr. 48/1994 um skyldu vátryggjanda til að sjá til þess að áður en bætur séu greiddar að þeim sé réttilega varið og grein 13.1. í nefndum skilmálum um að bætur falli ekki í gjalddaga fyrr en viðgerð eða endurbygging hafi farið fram.

Stefndi kveður það vera rétt hjá stefnanda að stefndi hafi ekki gert athugasemdir við brunabótamat eignarinnar og innheimt iðgjöld af þeirri fjárhæð þess, enda sé það í samræmi við skilmála tryggingarinnar og ákvæði laga nr. 48/1994. Þetta skipti hins vegar engu máli varðandi tjónsuppgjörið sjálft, þar gildi þær reglur sem að framan hafi verið tíundaðar og bundnar séu í lögum, reglugerðum og skilmálum sem gilt hafi um trygginguna. Það sé á misskilningi byggt að fasteignaeigendur geti alltaf reiknað með að fá bætur á grundvelli brunabótamats við altjón af völdum eldsvoða. Hér sem endranær verði að hafa í huga þá meginreglu vátryggingaréttarins að það sé aðeins raunverulegt tjón sem beri að bæta og tjónþoli eigi ekki að hagnast á tjónsatburði. Geti því vátryggingafjárhæðin ekki ráðið úrslitum í öllum tilvikum.

Þá mótmælir stefndi túlkun stefnanda á 3. mgr. 3. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar og bendir á að ekki þurfi annað en að skoða 1. og 2. mgr. greinarinnar til að átta sig á að túlkun stefnanda gangi ekki upp. Í þeim tryggingaskilmálum sem giltu um brunatryggingu stefnanda hjá stefnda komi fram í grein 12.1 að matsmenn af hálfu félagsins skuli meta tjón og skuli það gert eins fljótt og auðið sé. Stefndi hafi því hvað þetta varðar farið að lögum og fellst ekki á að þessi aðferðafræði sé ósamrýmanleg ákvæðum 2. gr. laga nr. 48/1994, eins og stefnandi haldi fram. Af því leiði að stefndi hafni því að 36. gr. laga nr. 7/1936 styðji sjónarmið stefnanda í málinu.

Stefndi mótmælir einnig þeirri fullyrðingu stefnanda að stefndi hafi á ólögmætan hátt innheimt iðgjöld í samræmi við váttryggingarfjárhæð sem aldrei hafi staðið til að greiða ef altjón yrði. Þá mótmælir stefndi því þegar stefnandi heldur fram að ósannað sé að tjón hans sé minna en váttryggingarfjárhæð eignarinnar. Í IX. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála sé fjallað um matsgerðir og þar lögfest sú leið í sönnunarfærslu að afla matsgerða og yfirmatsgerða til sönnunar þeirra málsástæðna sem aðili kunni að byggja málatilbúnað sinn á. Regla þessi hafi margsinnis verið staðfest í dómum Hæstaréttar og sé því vafalaust að sú leið, sem stefndi hafi farið í máli þessu, hafi verið honum fær og hafi stefnandi lýst sig sammála henni eins og komi fram í bréfi lögmanns hans dagsettu 18. október 2004.

Stefndi heldur því fram að hann hafi með yfirmatsgerð fært sönnur fyrir þeim sjónarmiðum sínum, að váttryggingarfjárhæð eignarinnar hafi verið langt yfir raunvirði, eigi við rök að styðjast. Því er algerlega vísað á bug af hálfu stefnda að yfirmatsgerð í málinu nýtist ekki sem sönnunargagn þar sem eignin sem metin var hafi brunnið til grunna. Yfirmatsmenn hafi haft aðgang að teikningum, ljósmyndum, gögnum frá Fasteignamati ríkisins, brunavarnaskýrslu og lóðabréfi, svo eitthvað sé nefnt, og öll hafi þessi gögn verið unnin fyrir brunann. Að auki hafi þeir rætt við stefnanda og fjóra aðra einstaklinga sem allir hafi þekkt húsið vel. Þeim hafi því ekkert verið að vanbúnaði að vinna yfirmatsgerð, sem beri það með sér að vera unnin af vandvirkni og nákvæmni og sé ítarlegri og betur unnin en undirmatsgerð. Því sé því algerlega vísað á bug að eina sönnunargagnið um váttryggingarverðmæti eignarinnar á tjónsdegi, sé mat Fasteignamats ríkisins sem framkvæmt hafi verið í október 1997 og unnið af einum manni.

Þá mótmælir stefndi vaxta- og dráttarvaxtakröfu stefnanda. Hann bendir á að vextir áfallnir fyrir 20.2.2004 séu fyrndir og telur að tilvísun til 1. og 3. mgr. 24. gr. laga nr. 20/1954 um upphafstíma vaxta standist ekki, þar sem í raun hafi ekki verið unnt að meta fjárhæð bóta vegna atvika er varða stefnanda. Ljóst sé að í fyrsta lagi sé hægt í þessu sambandi að miða við dagsetningu yfirmatsgerðar að því er varðar bæði vexti og dráttarvexti. Vegna tilvísunar til bréfs lögmanns stefnanda dags. 27.2.2004 í rökstuðningi fyrir vaxtakröfu, bendir stefndi á að þar sé enga tölulega útfærslu á kröfunni að finna.

**Niðurstaða:**

Kröfugerð stefnanda var í stefnu á þá leið að hann krafðist aðallega greiðslu á 30.966.164 krónum, en til vara greiðslu á 12.767.000 krónum með nánar tilgreindum vöxtum í báðum tilvikum. Við aðalmeðferð málsins breytti stefnandi kröfugerð sinni á þann veg sem fram kemur hér að framan og gerði stefndi ekki athugasemdir við það. Verður að skoða málatilbúnað í málinu með hliðsjón af þessu.

Óumdeilt er að stefnandi hafði lögboðna brunatryggingu hjá stefnda vegna fasteignarinnar Hafnargötu 61 í Bolungarvík og ekki er deilt um bótaábyrgð stefnda vegna tjóns þess er varð þegar ofangreind fasteign brann til grunna í október 2003.

Deila aðila snýst hins vegar um bótafjárhæðina og ber nokkuð mikið á milli hinna ýmsu verðmata sem fram hafa komið í málinu. Aðal- og varakrafa stefnanda byggjast á brunabótamatsverði eignarinnar eins og það var skráð hjá Fasteignamati ríkisins, en það var, þegar fasteignin brann, 30.966.164 krónur að teknu tilliti til vísitöluhækkana. Þrautavara- og þrautþrautavarakröfur byggjast hins vegar á niðurstöðu yfirmats dómkvaddra matsmanna frá september 2006 um fjárhæð þeirra efnislegu verðmæta sem eyðilagst gátu af eldi á tjónsdegi, miðað við byggingarkostnað að frádregnum afskriftum, 12.767.000 krónur. Þá hefur komið fram í málinu að kaupverð eignarinnar árið 1997, þegar stefnandi keypti hana af Bolungarvíkurkaupstað, var 700.000 krónur og markaðsverð samkvæmt nefndu yfirmati 4.000.000 krónur.

Stefnandi rökstyður aðal- og varakröfur sínar aðallega með því að stefnda beri að greiða honum skaðabætur úr lögbundinni brunatryggingu á grundvelli brunabótamats Fasteignamats ríkisins, þar sem matið hafi falið í sér váttryggingarfjárhæð fasteignarinnar á tjónsdegi, en til vara með því að ósannað sé að mat stefnda eða dómkvaddra matsmanna feli í sér raunverulegt tjón stefnanda vegna brunans og því beri að greiða bætur samkvæmt brunabótamati Fasteignamats ríkisins. Starfsmaður þess hafi komið til Bolungarvíkur í október 1997 og skoðað eignina gaumgæfilega. Tilgangur þess mats sé að finna hina réttu váttryggingarfjárhæð eins og fram komi í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 og skuli váttryggingarfjárhæð nema fullu verði eignarinnar eftir virðingu. Einnig sé í váttryggingaskilmálum stefnanda miðað við brunabótamat varðandi váttryggingar fjárhæð.

Stefndi hafnar þessum málsástæðum stefnanda og bendir á að samkvæmt lögum og skilmálum þeim sem um málið gildi séu tvær leiðir færar til uppgjors, annars vegar endurbygging, og yrðu þá bætur greiddar eftir framvindu, og hins vegar eingreiðsla sem tæki mið af markaðsvirði. Það sé misskilningur að tjónþolar geti alltaf reiknað með að fá bætur í samræmi við brunabótamat og verði hér að hafa í huga þá meginreglu váttryggingaréttar að aðeins skuli bæta raunverulegt tjón og að tjónþoli skuli ekki hagnast á tjónsatburði.

Í 39. gr. laga nr. 20/1954 um váttryggingasamninga, sem í gildi voru þegar tjónsatburður sá varð sem hér er til umfjöllunar, var lögfest sú regla að váttryggjanda væri óskyldt að greiða hærri bætur en með þyrfti til að bæta tjón, jafnvel þó að umsamið væri á annan veg. Má því fallast á það með stefnda að það sé meginregla að einungis skuli bæta raunverulegt tjón og verður því að líta svo á að brunabótamat Fasteignamats ríkisins feli í sér hámarksbætur, en ekki endilega

raunverulega bótafjárhæð, þó að vissulega megi skilja það sjónarmið stefnanda að gera ráð fyrir að brunabótamat eignarinnar, sem iðgjald hafði verið reiknað af um árábil, endurspeglaði raunverulegt verðmæti eignarinnar.

Ekki er annað að sjá en að yfirmat það sem liggur fyrir í málinu sé undirbúið og framkvæmt á lögformlega réttan hátt og í samræmi við ákvæði 9. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Þá verður ekki annað séð en að matið sé vandlega unnið og einnig komu tveir af þremur yfirmatsmönnum fyrir dóminn við aðalmeðferð málsins og staðfestu matsgerðina og svöruðu skilmerkilega spurningum aðila um hana. Verður yfirmatið því talið ganga framar brunabótamati eignarinnar í málinu og verður þegar af þeirri ástæðu að hafna aðal- og varakröfum stefnanda.

Þrautavarakrafa stefnanda byggist á nefndu yfirmati. Krafist er greiðslu á fjárhæð yfirmats ásamt nánar tilgreindum vöxtum og dráttarvöxtum. Þrautþrautavarakrafa er um að viðurkennt verði að endurbyggingar- eða stofnverð vegna endurbyggingar fasteignarinnar nemi þeirri fjárhæð sem er niðurstaða yfirmats, eða 12.767.000 krónum. Í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 kemur fram sú meginregla, í 1. mgr. 3. gr., að bætur skuli aðeins greiða til þess að gera við eða endurbyggja húseign sem skemmst hefur við bruna og er váttryggjanda gert skylt að sjá til þess áður en bætur eru greiddar að þeim sé réttilega varið. Í 2. mgr. er síðan að finna heimild fyrir váttryggjanda til að veita undanþágu frá byggingarskyldu, með tilteknum skilyrðum, m.a. því að 15% skuli dragast frá bótafjárhæðinni, en gert ráð fyrir að sé brunabótamat greinilega hærra en markaðsverð, sé heimilt að miða við markaðsverð eignar.

Líta verður svo á að ákvæði 2. mgr. 3. gr. nýnefndra laga um heimild fyrir váttryggjanda til að veita undanþágu frá byggingarskyldu, en samskonar ákvæði er í váttryggingarskilmálum sem giltu um trygginguna, komi í veg fyrir að unnt sé að taka til greina þrautavarakröfu stefnanda, þar sem líta verður svo á að það sé alfarið í höndum váttryggjanda að veita þessa heimild. Hins vegar verður fallist á þrauta þrautavarakröfu stefnanda um viðurkenningu á því að endurbyggingar- eða stofnverð vegna endurbyggingar fasteignarinnar að Hafnargötu 61 í Bolungarvík nemi 12.767.000 krónum. Að því er vaxtakröfur stefnanda varðar, er fallist á það að upphafstími vaxta skuli vera tjónsdagurinn, eins og gert er ráð fyrir í 1. mgr. 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, en hins vegar ber að taka undir það með stefnda að vextir, sem voru eldri en fjögurra ára þegar mál var höfðað og fyrningarfrestur rofinn, séu fyrndir, samanber 2. tl. 3. gr. laga nr. 14/1905 um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda, sem gilda um lögskipti aðila, sbr. 28. gr. laga nr. 150/2007, núgildandi laga um fyrningu kröfuréttinda. Þá eru ekki efni til þess, eins og málsúrslit eru, að dæma um dráttarvexti í málinu, enda ekki unnt að tala um að gjalddagi sé kominn á þá greiðslu stefnda til stefnanda sem kveðið er á um í dómsorði.

Með hliðsjón af þessum úrslitum málsins og með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Anna M. Karlsdóttir, settur héraðsdómari, kveður upp dóminn.

D ó m s o r ð:

Viðurkennt er að endurbyggingar- eða stofnverð vegna endurbyggingar fasteignarinnar Hafnargötu 61, Bolungarvík, nemi 12.767.000 krónum.

Stefndi, Tryggingamiðstöðin hf., greiði stefnanda vexti samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 af 12.767.000 krónum, frá 20. febrúar 2004 til greiðsludags.

Málskostnaður fellur niður.

Anna M. Karlsdóttir