
Mat

Release 1.1.32

HMS

Oct 16, 2026

CONTENTS

1	Mat	1
1.1	Umdæmi innan Umdæmis Mats	1
1.1.1	Umdæmi Brunabótamats	1
1.1.2	Umdæmi Fasteignamats	1
1.1.3	Umdæmi Lífsferilsgreiningar	2
1.2	Hugtök	2
1.2.1	Mat	2
1.2.2	Matsaðferð (MA)	4
1.2.3	Matsandlag	7
1.2.4	Matseining (ME)	8
1.2.5	Matsforsenda (MFS)	11
1.2.6	Matsgerð (MG)	12
1.2.7	Viðfang	17

MAT

Umdæmi Mats er sameiginlegt umdæmi sem nær yfir grunnhugtök mats. Hugtök umdæmisins eru óhlutbundin: þau lýsa því sem öllum matsaðferðum er sameiginlegt, óháð því hvað er metið og með hvaða aðferð.

Forsjá umdæmisins og hugtaka þess er sameiginleg. Umdæmi Fasteignamats og Umdæmi Brunabótamats erfa hugtök Umdæmis Mats og bæta aðeins við því sem þeirra eigin matsaðferðir krefjast.

Hugtakalíkan Mats afmarkar viðfangsefni umdæmisins og skilgreinir þau grunnhugtök og vensl sem falla undir það: **Matsaðferð, Mat, Matsforsenda, Matseining og Matsgerð.**

1.1 Umdæmi innan Umdæmis Mats

Innan Umdæmis Mats eru umdæmi sem hvert beitir sínum matsaðferðum. Hvert þeirra er bundið innan Umdæmis Mats og erfir hugtök þess. Umdæmin skarast: matsforsenda í einu umdæmi getur geymt mat úr öðru.

1.1.1 Umdæmi Brunabótamats

Brunabótamat er mat á mannvirki til brunatryggingar. Endurstofnsverð, kostnaður við að byggja mannvirki að nýju, er hluti af brunabótamati. Endurstofnsverð er reiknað með því að stilla af hrá- og frágangsmódel. Auk matsins skilar reikniverk brunabótamats förgunarkostnaði og byggir á byggingarvísitölu.

Matsforsenda í fasteignamati getur einnig geymt endurstofnsverð.

Matsaðferðir umdæmis Brunabótamats eru meðal annars kostnaðarmat, sem reiknar endurstofnsverð, innslegið endurstofnsverð og brunabótamat. Allar skila þær mati í ISK. Matsandlag þeirra er byggingaráfangi í heild sinni, og brunabótamat er sundurliðað á rekstrareiningar byggingaráfangans.

Dæmi um matsaðferðir við útreikning endurstofnsverðs: kostnaðarmat, vélmat, handmat, innslegið mat og útihúsamat.

Dæmi um matsaðferðir við brunabótamat: mat reiknað samkvæmt formúlu HMS, innslegið mat dómkvaddra matsmanna eða matsmanna HMS og yfirnefndarmat.

1.1.2 Umdæmi Fasteignamats

Fasteignamat er mat á verðgildi fasteignar. Fasteignamat er ekki ein matsaðferð heldur hópur matsaðferða: íbúðamat, atvinnumat, sumarhúsamat, markaðsleiðrétt kostnaðarmat og verðflokkamat. Íbúðamat reiknar grunnmat út frá eiginleikum eignarinnar og margfaldar það með matssvæðisstuðli, undirmatssvæðisstuðli og skoðunarstuðli.

Fasteignamat byggir á þremur aðferðafræðum: markaðsaðferð, tekjuaðferð og kostnaðaraðferð.

1.1.3 Umdæmi Lífsferilsgreiningar

Lífsferilsgreining metur umhverfisáhrif mannvirkis yfir líftíma þess og skilar mati í kolefnisígildum (kgCO₂e) en ekki krónum. Umdæmi Lífsferilsgreiningar hefur ekki enn mótað og er utan umfangs að sinni.

1.2 Hugtök

1.2.1 Mat



Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Mat er gildi sem leggur mat á tiltekið matsandlag sem fundið hefur verið með því að beita tiltekinni matsaðferð.

Mat er niðurstaða útreiknings matsaðferðar og segir til um tiltekinn eiginleika matsandlags, svo sem verðgildi þess eða kolefnisspor. Matseining varðveitir það mat sem hún reiknaði síðast. Mat er tölugildi með einingu, til dæmis krónur, krónur á fermetra eða kolefnisígildi (kgCO₂e), og einingin ræðst af matsaðferðinni. Reikniverk skilar meiru en einu gildi. Með matinu fylgja frekari niðurstöður: sundurliðun mats og aðrar niðurstöður reikniverks, svo sem afskrifað endurstofnsverð og förgunarkostnaður. Matsaðferð skilgreinir hvaða frekari niðurstöður hún skilar. Þær varðveitast með matinu svo matsgerð geti skýrt hvernig matið varð til. Dæmi: matseining brunabótamats skilar brunabótamati byggingaráfanga í ISK sem mati, og sundurliðun þess á hverja rekstrareiningu byggingaráfangans sem frekari niðurstöðu. Matsandlag er það sem metið er. Matsandlag getur verið til dæmis notkunareining úr umdæmi Mannvirkjaskrár eða Fasteign úr Fasteignaskrá (Umdæmi Landeignaskrár).

Heiti hugtaks	Mat
---------------	-----

Eigindi

Mat	
● Kerfisauðkenni [key, unique, opaque, internal, auto, required, system]	MatId : int64
● Gildi [required, system]	Gildi : decimal
● Eining [required, system]	Eining : string
● Matsdagsetning [auto, required, system]	Matsdagsetning : datetime

Kerfisauðkenni

Skilgreining eigindis

Kerfisauðkenni mats.

Innri lykill.

Heiti	MatId
Gagnatýpa	<code>int64</code>
Dæmi	10245
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heitala > 0 value > 0

Gildi

Skilgreining eigindis

Tölugildi mats.

Niðurstaða reikniverks matsaðferðar.

Heiti	Gildi
Gagnatýpa	<code>decimal</code>
Dæmi	48350000

Eining

Skilgreining eigindis

Eining mats. Sama eining og matsaðferðin sem reiknaði matið.

Eining segir hvort mat sé sambærilegt við annað mat.

Heiti	Eining
Gagnatýpa	<code>string</code>
Dæmi	ISK

Matsdagsetning

Skilgreining eigindis

Hvenær matið var reiknað.

Til að vita á hvaða tímapunkti matið byggir.

Heiti	Matsdagsetning
Gagnatýpa	datetime
Dæmi	2026-05-27T14:02:00Z

1.2.2 Matsaðferð (MA)



Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Matsaðferð er verklag við að ákvarða mat á tilteknu matsandlagi út frá tilteknum forsendum með tilteknu reikniverki.

Matsaðferð tilgreinir þá aðferðafræði sem notuð er við matsgerð og þær einingar sem henni er ætlað að leggja mat á. Hún tilgreinir þær einingar sem notaðar eru sem inntak í reikniverkið, lýsir því reikniverki sem notað er til að reikna mat og skilgreinir þær forsendur sem notaðar eru sem inntak í reikniverkið. Matsaðferð skilgreinir hverju reikniverkið skilar: mati, einu gildi í einingu matsaðferðarinnar, og frekari niðurstöðum sem fylgja matinu, til dæmis sundurliðun mats og förgunarkostnaði.

Heiti hugtaks	Matsaðferð
Skammstöfun hugtaks	MA

Eigindi

Matsaðferð	
● Kerfisauðkenni [key, unique, opaque, internal, auto, required, system]	MatsadferdId : int64
● Heiti [required]	Heiti : string
● Útgáfa [required]	Utgafa : int32
● Staða [enum, required]	Stada : enum
● Eining [required]	Eining : string

Kerfisauðkenni

Skilgreining eigindis

Kerfisauðkenni matsaðferðar.

Innri lykill.

Heiti	MatsadferdId
Stuttnefni	MaId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	66
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heitala > 0 value > 0

Heiti

Skilgreining eigindis

Heiti matsaðferðar.

Til að auðkenna matsaðferð í máli sérfræðinga og notenda.

Heiti	Heiti
Gagnatýpa	string
Dæmi	Kostnaðarmat

Útgáfa**Skilgreining eigindis**

Útgáfunúmer matsaðferðar. Breyting á reikniverki eða á þeim matsforsendum sem matsaðferð krefst er ný útgáfa, og eldri útgáfa helst óbreytt.

Matseining fylgir tiltekinni útgáfu matsaðferðar og heldur henni þó ný útgáfa sé gefin út.

Heiti	Utgafa
Gagnatýpa	int32
Dæmi	1
Varðreglur (guards)	Útgáfa verður að vera jákvæð heiltala. <code>value > 0</code>

Staða**Skilgreining eigindis**

Staða útgáfu matsaðferðar, sem segir hvort nýjar matseiningar megi fylgja henni.

Til að aðgreina útgáfu í þróun frá útgáfu í notkun og útgáfu sem hefur verið aflögð.

Heiti	Stada
Gagnatýpa	enum
Dæmi	Virk
Varðreglur (guards)	Staða skal vera eitt af leyfilegum gildum. <code>value in ['Outgefin', 'Virk', 'Aflogd']</code>

Eining

Skilgreining eigindis

Eining þess mats sem matsaðferð reiknar. Allt mat sem matsaðferð reiknar ber þessa einingu.

Eining segir hvort mat sé sambærilegt við annað mat.

Heiti	Eining
Gagnatýpa	string
Dæmi	ISK

Vensl

Matsaðferð → Matsforsenda

Skilgreining vensla

Matsaðferð notar þær tegundir matsforsendna sem henta við beitingu reikniverks.

Tegund vensla: Háð (Dependency)

Matsforsenda er notuð sem inntak í reikniverk þeirra matsaðferða sem kunna að hagnýta matsforsenduna.

Vensl (kind)	Háð (Dependency)
Frá (source)	Mat::Matsaðferð 1..*
Til (target)	Mat::Matsforsenda 1..*



1.2.3 Matsandlag



Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Matsandlag er það sem mat er lagt á.

Yfirhugtak fyrir það sem metið er. Matsandlag getur til dæmis verið notkunareining úr umdæmi Mannvirkjaskrár eða Fasteign úr Fasteignaskrá (Umdæmi Landeignaskrár). Matsaðferð leggur mat á tiltekna tegundir matsandlags.

Heiti hugtaks	Matsandlag
---------------	------------

1.2.4 Matseining (ME)



Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Matseining er eining sem reiknar og varðveitir mat fyrir tiltekið matsandlag samkvæmt tiltekinni matsaðferð.

Matseining varðveitir niðurstöðu matsútreiknings: matið, frekari niðurstöður sem fylgja því og matsdagsetningu. Hún þekkir þær einingar og þær matsforsendur sem notaðar eru sem inntak í reikniverk matsaðferðar. Matseining sækir þær matsforsendur sem nauðsynlegar eru til að reikna mat og beitir reikniverki matsaðferðar til að reikna mat út frá þeim. Matseining á matsforsendur sínar. Hún getur einnig reiknað mat með staðgengilsforsendum í stað eigin matsforsendna, án þess að breyta þeim eða vista matið. Eftir atvikum má áætla mat út frá framtíðarbreytum eins og byggingarstigi og vísitölu. Athugið að hér er hugtakið matseining endurnýtt í annarri merkingu en áður hefur verið gert.

Heiti hugtaks	Matseining
Skammstöfun hugtaks	ME

Eigindi

Matseining
● Kerfisauðkenni [key, unique, opaque, internal, auto, required, system] MatseiningId : int64

Kerfisauðkenni

Skilgreining eigindis

Kerfisauðkenni matseiningar.

Innri lykill.

Heiti	MatseiningId
Stuttnefni	MelId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	23456
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heitala > 0 value > 0

Vensl

Matseining → Matsandlag

Skilgreining vensla

Matseining reiknar mat fyrir eitt tiltekið matsandlag.

Tegund vensla: Stefnutenging (Directed Association)

Matsandlag getur verið metið af mörgum matseiningum, eina fyrir hverja matsaðferð.

Vensl (kind)	Stefnutenging (Directed Association)
Frá (source)	Mat::Matseining 0..*
Til (target)	Mat::Matsandlag 1
Stefna (navigability)	Matseining → Matsandlag · Matsandlag → Matseining



Matseining → Matsaðferð

Skilgreining vensla

Matseining er í tiltekinni matsaðferð.

Tegund vensla: Stefnutenging (Directed Association)

Matsaðferð er beitt í gegnum matseiningar.

Vensl (kind)	Stefnutenging (Directed Association)
Frá (source)	Mat::Matseining 0..*
Til (target)	Mat::Matsaðferð 1
Stefna (navigability)	Matseining → Matsaðferð · Matsaðferð → Matseining



Matseining → Matsforsenda

Skilgreining vensla

Matseining á sínar matsforsendur.

Tegund vensla: Samsetning (Composition)

Matsforsenda er notuð í reikniverki matseiningar og tilheyrir einni matseiningu. Sé matseiningu eytt er matsforsendum hennar eytt.

Vensl (kind)	Samsetning (Composition)
Frá (source)	Mat::Matseining 1
Til (target)	Mat::Matsforsenda 1..*



Matseining → Mat

Skilgreining vensla

Matseining varðveitir það mat sem hún reiknaði síðast.

Tegund vensla: Samsetning (Composition)

Matseining á ekkert mat fyrir fyrsta útreikning, og hver útreikningur kemur í stað fyrra mats.

Vensl (kind)	Samsetning (Composition)
Frá (source)	Mat::Matseining 1
Til (target)	Mat::Mat 0..1



1.2.5 Matsforsenda (MFS)



Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Matsforsenda er upplýsing sem notuð er til grundvallar við útreikning mats og beitingu matsaðferðar.

Matsforsenda er notuð sem inntak í reikniverk matsaðferðar. Hún varðveitir upplýsingar sem safnað er saman frá upprunastað sínum og kann að sækja þær fyrir tiltekna gerðir eininga. Matsforsenda geymir skyldar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að reikna lið í reikniverki matsaðferðar og heldur utan um þær breytingar sem gerðar eru á gildum hennar. Matsforsenda tilheyrir einni matseiningu og geymir gildi um eitt viðfang. Matsforsenda getur geymt mat annarrar matseiningar. Matseining brunabótamats á til dæmis matsforsendu sem geymir endurstofnsverð úr matseiningu kostnaðarmats. Staðgengilsforsenda er matsforsenda sem er ekki vistuð heldur lögð fram við einn útreikning í stað matsforsendu matseiningar. Hún breytir hvorki matsforsendum matseiningarinnar né vistuðu mati hennar. Matsforsenda getur verið læst fyrir breytingum, getur verið afrituð og endurnýtt í öðru samhengi, og má nýta í fleiri en einni matsaðferð þó hún eigi mögulega ekki við allar matsaðferðir.

Heiti hugtaks	Matsforsenda
Skammstöfun hugtaks	MFS

Eigindi



Kerfisauðkenni

Skilgreining eigindis

Kerfisauðkenni matsforsendu.

Innri lykill.

Heiti	MatsforsendaId
Stuttnefni	MfsId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	2001
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heitala > 0 value > 0

Vensl**Matsforsenda → Viðfang****Skilgreining vensla**

Matsforsenda vísar til eins tiltekins viðfangs.

Tegund vensla: Stefnutenging (Directed Association)

Viðfang getur átt margar matsforsendur.

Vensl (kind)	Stefnutenging (Directed Association)
Frá (source)	Mat::Matsforsenda 0..*
Til (target)	Mat::Viðfang 1
Stefna (navigability)	Matsforsenda → Viðfang · Viðfang → Matsforsenda

**1.2.6 Matsgerð (MG)**

Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Matsgerð er ákvörðun um mat sem lagt er á tiltekið matsandlag og byggð er á rökstuðningi.

Matsgerð er endanleg ákvörðun um mat einingar og er gerð í nafni matsmanns sem er ábyrgur fyrir ákvörðuninni. Matsgerð byggir á niðurstöðum útreiknings matsaðferða sem geymdar eru í matseiningum og getur tekið til sín hlutfall af mati einnar eða fleiri matseininga. Matsgerð varðveitir rökstuðning matsákvörðunar og allar aukaupplýsingar sem því geta fylgt, og á sér læsilega framsetningu sem er auðskiljanleg fyrir hagsmunaaðila þeirrar einingar sem matsgerðin nær til.

Heiti hugtaks	Matsgerð
Skammstöfun hugtaks	MG

Eigindi

Matsgerð	
● Kerfisauðkenni [key, unique, opaque, internal, auto, required, system]	MatsgerdId : int64
● Matsmaður [required]	Matsmadur : string
● Rökstuðningur [required]	Rokstudningur : text
● Gildistökudagur [required]	Gildistokudagur : date
● Staða [enum, required]	Stada : enum
● Leiðrétting [required]	Leidretting : decimal = 1
● Skýring leiðréttingar [nullable]	LeidrettingSkyring : text
● Gildi [derived, required, system]	Gildi : decimal

Kerfisauðkenni

Skilgreining eigindis

Kerfisauðkenni matsgerðar.

Innri lykill.

Heiti	MatsgerdId
Stuttnefni	MgId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	502
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heitala > 0 value > 0

Matsmaður**Skilgreining eigindis**

Sá sem ákveður mat og ber ábyrgð á matsgerð. Matsgerð er gerð í nafni hans.

Til að rekja matsákvörðun til þess sem ber ábyrgð á henni.

Heiti	Matsmadur
Gagnatýpa	string
Dæmi	Jón Jónsson

Rökstuðningur**Skilgreining eigindis**

Rökstuðningur matsákvörðunar.

Til að skýra fyrir hagsmunaaðilum hvernig matið varð til.

Heiti	Rokstudningur
Gagnatýpa	text
Dæmi	Mat byggt á kostnaðarmati byggingar.

Gildistökudagur

Skilgreining eigindis

Dagur sem matsgerð tekur gildi.

Matsgerð er í gildi frá gildistökudegi meðan engin önnur matsgerð leysir hana af hólmi.

Heiti	Gildistokudagur
Gagnatýpa	date
Dæmi	2026-12-31

Staða**Skilgreining eigindis**

Staða matsgerðar. Opin meðan matsmaður vinnur hana, ákvörðuð þegar matsmaður hefur undirritað hana, og birt þegar hún hefur verið kynnt eiganda. Birt matsgerð breytist ekki.

Til að greina opna matsgerð frá ákvörðun, og ákvörðun sem ekki hefur verið kynnt eiganda frá birtri ákvörðun.

Heiti	Stada
Gagnatýpa	enum
Dæmi	Akvordud
Varðreglur (guards)	Staða skal vera eitt af leyfilegum gildum. <code>value in ['Opin', 'Akvordud', 'Birt']</code>

Leiðrétting**Skilgreining eigindis**

Stuðull sem matsmaður setur á matsgerð í heild eftir að mat hefur verið reiknað. Leiðrétting er hvorki breyting á matsforsendu né matsaðferð.

Til að laga mat að aðstæðum sem reikniverk nær ekki til.

Heiti	Leiðretting
Gagnatýpa	decimal
Dæmi	1.0
Varðreglur (guards)	Leiðrétting verður að vera stærri en 0. <code>value > 0</code> Leiðrétting önnur en 1 krefst skýringar á leiðréttingu.

Skýring leiðréttingar

Skilgreining eigindis

Skrifleg skýring á leiðréttingu.

Til að rökstyðja leiðréttingu sem er önnur en 1.

Heiti	LeidrettingSkyring
Gagnatýpa	text
Dæmi	Óvenju lélegt ástand byggingar.

Gildi

Skilgreining eigindis

Ákvarðað mat: summa hlutfalla af mati matseininga, margfölduð með leiðréttingu.

Varðveitir það gildi sem matsmaður ákvað, óháð síðari endurreikningi matseininga.

Heiti	Gildi
Gagnatýpa	decimal
Dæmi	48350000

Vensl

Matsgerð → Matseining

Skilgreining vensla

Matsgerð tekur hlutfall af mati einnar eða fleiri matseininga.

Tegund vensla: Stefnutenging (Directed Association)

Matseining leggur til hlutfall af mati sínu til matsgerðar.

Vensl (kind)	Stefnutenging (Directed Association)
Frá (source)	Mat::Matsgerð 0 . . *
Til (target)	Mat::Matseining 1 . . *
Stefna (navigability)	Matsgerð → Matseining · Matseining → Matsgerð



1.2.7 Viðfang



Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Viðfang er það sem matsforsenda vísar til.

Yfirhugtak fyrir það sem matsforsenda vísar til. Viðfang getur verið sama eining og matsandlag, til dæmis notkunareining eða Fasteign, en er ekki metið heldur er það sem matsforsendan á við um.

Heiti hugtaks	Vidfang
---------------	---------