

Mál nr. 81/2015
M og
V v/ brunatryggingar húseigna

Eldsvoði 28. apríl 2014 og uppgjör bóta.

Gögn.

1. Málskot móttakið 27. febrúar 2015 ásamt gögnum.
2. Bréf V dags. 20. mars 2015 ásamt gögnum.
3. Bréf lögmanns M dags. 25. mars 2015.

Málsatvik.

Eldsvoði varð þann 28. apríl 2014 í kennslustofum sem komið var fyrir við X í Reykjavík. Í gögnum málsins kemur fram að kennslustofurnar voru skv. opinberri skráningu Fasteignamats ríkisins merktar með svokölluð fastanúmeri sem Z. Þegar eldsvoðinn átti sér stað var RR þinglýstur eigandi fasteignar með umræddu fastanúmeri. Í málinu liggja auk þess annars vegar fyrir gögn um kaupsamning og afsal dags. 2. júlí 2013 þar sem R selur M umræddar kennslustofur. Í því skjali kemur fram að kennslustofurnar séu seldar til brottflutnings og án nokkurra lóðarréttinda sem og að þær teljist lausafé, sbr. 3.gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Einnig kemur þar fram að stefnt sé að flutningi kennslustofanna af lóð R fyrir 30. júlí 2013 en það hafði hins vegar ekki gerst þegar eldsvoðinn varð. Hins vegar liggur fyrir yfirlýsing f.h. R dags. 3. júlí 2014 þar sem borgin „...framselur því allan kröfurétt til brunabóta til [M] vegna krafna sem stofnast eftir afhendingu stofanna þ.á.m. vegna brunatjóns sem verð 28. apríl 2014 á hluta umræddra kennslustofa.“

M telur greiðsluskyldu V vera fyrir hendi þar sem félagið hafi viðurkennt með tölvupósti starfsmanns þess þann 5. júlí 2013 að brunatrygging væri í gildi þrátt fyrir eigendaskipti að fasteigninni með fastanr. Z. Þess vegna geti V ekki borið fyrir sig 2. mgr. 1. gr. vátryggingarskilmála brunatryggingar húseigna um að vátryggingin hafi fallið niður við eigendaskipti. Einnig bendir M á að V hafi viðurkennt greiðsluskyldu gagnvart R með tölvupósti dags. 27. maí 2014. Þar sem framsal kröfuréttar hafi átt sér stað með skjali dags. 3. júlí 2014 eigi M rétt til greiðslu þeirra bóta.

V telur að vátrygging hafi fallið brott við eigendaskipti og vísar til 2. mgr. 1. gr. vátryggingarskilmála þar sem það komi fram, þó með takmörkun 1. mgr. 40. gr. laga um vátryggingarsamninga nr. 30/2004 um að vátrygging gildi alltaf í 14 daga gagnvart nýjum eiganda. Eigendaskipti áttu sér stað í júlí 2013 og tjón varð ekki fyrr en í lok apríl 2014 og umræddir 14 dagar því liðnir á þeim tíma. Einnig vísar V til þess að þó litið sé svo á að vátrygging sé í gildi verði að líta til ákvæða laga nr. 48/1994 um brunatryggingar og vátryggingaskilmála varðandi mat á tjóni. Í 4. mgr. 14. gr. vátryggingarskilmála komi fram að ef húseign eyðileggist alveg þá skuli meta sérstaklega hvort matsfjárhæð sé í samræmi við raunverulegt fjártjón húseiganda. Einnig komi fram í 2. mgr. 3. gr. laga um brunatryggingar að ef undanþága sé veitt frá byggingarskyldu og telji vátryggjandi brunabótamat húseignar hærra en markaðsverð sé hægt að miða bótafjárhæð við markaðsverð. Það fái einnig stöð í 5. mgr. 15. gr. vátryggingarskilmála V. V telur ljóst af gögnum málsins að umræddar kennslustofur verði ekki endurbyggðar á þeim stað sem þær voru og vísar um það til kaupsamnings M og R. Það verði því að líta til umræddra ákvæða við ákvörðun bóta. Einnig vísar V til þess að félagið hafi gert ítrekaðar tilraunir til sátta við M án árangurs.

Álit.

Í málinu er ágreiningur um hvort brunatrygging húseigna hafi verið í gildi hjá V þann 28. apríl 2014 þegar kviknaði í kennslustofum á lóð R.. Þegar litið er til opinberrar skráningar og tilgreiningu Fasteignamats ríkisins á svokölluð fastanúmeri Z í fasteignaskrá, verður ekki annað séð en að umræddar kennslustofur hafi verið skilgreindar sem húseign í skilningi 1. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994 og eigandi húseignarinnar skyldugur til að kaupa brunatryggingu skv. sömu grein. Af 4. gr. laganna sem og reglugerð nr. 809/2000 má sjá að vátryggingafélögum eru settar mjög þröngar skorður hvað það varðar að fella niður lögboðnar brunatryggingar. Þegar litið er til þess er ekki unnt að fallast á að kaupsamningur og afsal milli R og M dags. 2. júlí 2013 hafi gert það að verkum að brunatrygging húseignar féll niður samdægurs. Sérstaklega þegar litið er til þess að vitneskja V um þann kaupsamning kom ekki fram fyrr sumarið 2014 eða eftir að tjónið varð og starfsmaður félagsins hafði staðfest að vátrygging væri í gildi gagnvart R. ekki verður heldur séð af gögnum málsins að V hafi fellt vátrygginguna niður og endurgreitt iðgjöld frá eigendaskiptum. Líta verður til 1. gr. vátryggingarskilmála V vegna brunatryggingar húseigna kemur fram að vátryggingin sé „til hagsbóta fyrir vátryggingartaka/eiganda vátryggðrar húseignar.“ Þegar tjón varð var Re vátryggingartaki vátryggingarinnar og að því að best verður séð þinglýstur eigandi hennar. Réttur til vátryggingarbóta stofnaðist því til handa Rá tjónsdegi. Samkvæmt yfirlýsingu borgarinnar um framsal kröfuréttar dags. 3. júlí 2014 hefur M öðlast rétt R til kröfu um bætur úr brunatryggingunni. Er ekki unnt að líta öðruvísi á en að bótaskylda sé því fyrir hendi úr brunatryggingu húseigna hjá V.

Skv. 1. mgr. 3. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefnd í vátryggingamálum, sbr. auglýsing nr. 1090/2005, úrskurðar nefndin um ágreining varðandi bótaskyldu milli málskotsaðila og vátryggingafélags. Í 2. mgr. 3. gr. sömu samþykktar kemur hins vegar fram að nefndin úrskurði ekki um bótafjárhæðir nema að fengnu sérstöku samþykki allra málsaðila. Í þessu máli liggur ekki fyrir skýrt samþykki um ákvörðun bótafjárhæðar af hálfu V. Því má bæta við að ekki liggja heldur fyrir ítarleg gögn um mat á raunverulegu fjártjóni M. Verður því ekki fjallað frekar um fjárhæð bóta heldur eingöngu úrskurðað um bótaskyldu V.

Niðurstaða.

Viðurkennt er að M eigi rétt á bótum úr brunatryggingu húseigna hjá V.

Reykjavík, 21. apríl 2015.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.