

**Mál nr. 280/2018****M og  
váttryggingafélagið V v/ málskostnaðartryggingarliðs  
húseigendatryggingar íbúðarhúsnæðis.****Ágreiningur um hvort réttur til bóta hafi glatast með því að krafa hafi verið tilkynnt of seint í skilningi 1. mgr. 51. gr. laga um váttryggingarsamninga nr. 30/2004.****Gögn.**

Málskot, móttakið 12.9.2018, ásamt fylgigögnum.  
Bréf V, dags. 10.10.2018.

**Málsatvik.**

Á árinu 1995 keypti M íbúð í fjöleignarhúsi í Reykjavík (A). Samkvæmt málskoti mun lítill rakablettur þá hafa verið á parketi íbúðarinnar við svaladyr. Hann mun hafa farið stækkandi og einnig munu hafa komið fram rakaskemmdir í lofti í íbúð fyrir neðan íbúð M. Á árunum 2001 og 2002 var af hálfu húsfélags A lagður vatnsheldur dúkur á svalagólf. Sú aðgerð mun ekki hafa komið í veg fyrir leka og á árinu 2007 hafi rakaskemmdir, eins og áður greinir, komið í ljós að nýju í kjölfar mikils vatnsveðurs. Á árinu 2008 hafi þéttingar með gluggum og svalahurð í íbúð M verið endurnýjaðar á kostnað húsfélagsins. Húsfélagið mun jafnframt hafa kostað viðgerð á skemmdum í lofti í íbúðinni fyrir neðan íbúð M, en hafnaði á hinn bóginn að taka þátt í viðgerð á parketinu í íbúð M þar eð ekki lægi ljóst fyrir hvað hafi valdið þeim skemmdum.

Á næstu árum mun M hafa árangurslaust átt í samskiptum við húsfélagið vegna skemmda á parketinu. Á fundi húsfélagsins í nóvember 2016 mun svo hafa verið samþykkt að fá hlutlausan fagmann til að leggja mat á hverjar væru orsakir vatnsskemmdanna hjá M. Ekki var látið verða að því að kalla til umræddan fagmann og því fór svo að á árinu 2017 aflaði M skoðunargerðar hjá tiltekinni verkfræðistofu varðandi uppruna vatnslekans sem valdið hafði skemmdum á parketi í íbúð hennar. Samkvæmt skoðunargerð verkfræðistofunnar, dags. 22. mars 2017, var talið að lekaskemmdir í parketinu hafi orsakast af langvarandi leka utan frá með glugga- og svalahurðakörnum. Að fengnu þessu álitni mun M hafa farið þess á leit að húsfélagið að A bætti tjón hennar vegna þessa og var formleg bótakrafa send af hálfu lögmanns M hinn 23. júní 2017.

Af gögnum málsins má ráða að aðilar hafi um nokkurn tíma reynt að ná sáttum. Hinn 17. apríl 2018 sendi lögmaður M tölvubréf til lögmanns húsfélagsins þar sem m.a. sagði svo, orðrétt:

„Fyrir liggur að umbjóðandi minn, [M], taldi að í máli hennar gegn húsfélagi væri sátttaflötur vegna tjóns á parketi í íbúð hennar. Þessi sátttaflötur væri greiðsla viðgerðarkostnaðar parkets upp að kr. 1.600.000. Með þeirri sátt myndi áralöngum deilum ljúka.

Mér skildist á þér að umrædd sátt hefði ekki verið samþykkt af húsfélagi. Geturðu staðfest þennan skilning!? Sé svo hef ég fengið fyrirmæli frá umbjóðanda mínum að dómkveðja matsmann til mats á umræddu tjóni í peningafjárhæð og í framhaldi af því höfða dómsmál á hendur húsfélaginu til greiðslu skaðabóta og áfallins kostnaðar.“

Þessu tölvubréfi svaraði lögmaður húsfélagsins samdægurs með orðunum „Ég hef áfram sent póstinn á mína umbj. – og óskað viðbragða hið fyrsta.“ Í gögnum málsins er ekki greint frekar frá samskiptum á milli M og húsfélagsins.

Með bréfi lögmanns M til V, dags. 30. apríl 2018, var tilkynnt um kröfu í málskostnaðartryggingu húsfélagsins að A vegna fyrirhugaðrar málsóknar M á hendur húsfélaginu í því skyni að fá „viðurkennda bótaábyrgð húsfélagsins á skemmdu parketi íbúðar hennar sem og að innheimta bætur fyrir tjónið.“ V hefur vísað til ákvæðis í váttryggingarskilmálum sínum þar sem segir að váttryggður eða hver sá sem á rétt til bóta vegna skaðatryggingar glatar honum ef hann tilkynnir félaginu ekki um kröfu sína innan eins árs frá því hann vissi um þau atvik sem hún er reist á. Í ljósi þessa ákvæðis og með því að ágreiningur M við húsfélagið um að fá tjónið bætt hafi staðið yfir í meira en áratug hafi

hún glatað rétti sínum til bóta úr málskostnaðartryggingunni þar sem hún hafi ekki tilkynnt um kröfu sína innan árs frá því að hún vissi um þau atvik sem hún er reist á. V hafnaði því bótaskyldu úr málskostnaðartryggingunni.

#### **Álit.**

Fyrrgreint ákvæði í skilmálum V er efnislega samhljóða 1. mgr. 51. gr. laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga. Í athugasemdum við 51. gr. í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 30/2004 segir um 1. mgr. 51. gr. að upphaf eins árs frestsins miðist við þann tíma er váttryggður fékk upplýsingar um þau atvik sem eru tilefni kröfu hans um váttryggingarbætur.

Í skilmálum V fyrir málskostnaðartryggingu þá sem hér er til skoðunar segir í ákvæði um bótaskyldu að váttryggingin bæti málskostnað vegna ágreinings sem snertir váttryggðan sem eiganda hinnar váttryggðu húseignar eða húseignarhluta og getur komið til úrlausnar héraðsdóms eða Hæstaréttar hér á landi. Þá segir í ákvæði um ákvörðun bóta að félagið greiðir vegna hvers tjóns nauðsynlegan og eðlilegan lögmanns- og málskostnað sem váttryggður getur ekki fengið greiddan frá mótaðila eða hinu opinbera þegar málið hefur verið til lykta leitt með dómi eða réttarsátt. Af ákvæðum þessum leiðir að bótaskylda úr váttryggingunni stofnast því aðeins að réttarágreiningur risi sem leiddur verði til lykta með dómi eða réttarsátt. Það var fyrst í kjölfar tölvubréfasamskipta lögmannna ágreiningsaðila 17. apríl 2018 að M gat gert sér grein fyrir að ágreiningur hennar við húsfélagið væri kominn á það stig að úr honum yrði ekki leyst nema fyrir dómstólum. Þá um leið urðu fyrst atvik með þeim hætti að hún gat átt kröfu um bætur úr málskostnaðartryggingunni. Eins árs frestur M til að tilkynna V um kröfu sína var því ekki liðinn þegar M tilkynnti V um fyrirhugaða málsókn 30. apríl 2018. M hefur því ekki glatað rétti sínum til bóta úr váttryggingunni og á því rétt til bóta úr henni.

#### **Niðurstaða.**

M, á rétt til bóta úr málskostnaðartryggingu húseigendatryggingar íbúðarhúsnaðis hjá V.

Reykjavík, 30. október 2018.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögm.

Jón Magnússon lögm.