

Mál nr. 256/2021**M og
V vegna málskostnaðartryggingar húseigendatryggingar.****Ágreiningur um tímafrest til að tilkynna um kröfu um bætur úr málskostnaðartryggingu.****Gögn.**

Málskot móttakið 11.06.2021 ásamt fylgiskjölum 1-7.
Bréf V dags. 20.07.2021 ásamt fylgiskjali.
Viðbótarathugasemdir M, dags. 23.07.2021.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M hafi verið með fasteignatryggingu sem innifeli málskostnaðartryggingu, hjá V, vegna fasteignar sinnar. M hafi, með stefnu sem þingfest var 7. apríl 2021, verið stefnt fyrir dóm en stefnendur, X, séu eigendur aðlægs raðhúss og geri kröfu um skaðabætur vegna skemmda á fasteign sinni. X geri fyrir dómi aðallega þá kröfu að húsfélaginu og eigendum persónulega verði sameiginlega og óskipt gert að greiða þeim skaðabætur en til vara að M og meðeiganda hans verði gert að greiða bætur vegna tjóns á séreign X af völdum leka. Hinn 7. júní 2021 hafi V hafnað bótakröfu M úr vátryggingunni, með vísan til gr. 6.3 í sameiginlegum skilmálum félagsins og 1. mgr. 51. gr. laga um vátryggingarsamninga nr. 30/2004, þar sem ágreining aðila mætti rekja til ársloka 2015, og M hafi mátt vera ljóst um þau atvik sem krafa hans reisti á í síðasta lagi á húsfundi hinn 18. nóvember 2019. Hafi eins árs tilkynningarfrestur því verið liðinn þegar M sendi tjónstilkynningu til V hinn 12. maí 2021. M andmælir þeirri afstöðu enda hafi honum fyrst verið kunnert um það með bréfi dags. 16. nóvember 2020 að krafa yrði gerð á hendur honum fyrir dómstólum. Í stefnu komi fram að X hafi fyrst fundið fyrir raka og fúkkalykt í fasteign sinni í lok árs 2015. M hafi ekki verið upplýstur um það, en hann hafi haft vitneskju um að X réðust í viðgerðir á þaki fasteignar sinnar á árinu 2016. Í ágúst 2017 hafi M fengið bréf frá Húseigendafélaginu þar sem fram kom að enn væru merki um ólykt og raka sem mögulega væru til komin vegna leka í gluggum á fasteign M. Þessu hafi verið hafnað af hálfu M með bréfi dags. 5. september 2017. Í framhaldi þess hafi X leitað til kærunefndar húsamála sem hafi komist að þeirri niðurstöðu í júní 2019 að húsfélagið bæri ábyrgð á tjóni X en því var hafnað að X ættu rétt til bóta frá M sérstaklega. Hafi M þá talið sig persónulega lausan allra mála enda hafi X í framhaldinu beint kröfu sinni að húsfélaginu. Hausið 2020 hafi svo fyrst legið fyrir niðurstaða matsmanns um orsök tjóns X og mat á kostnaði við úrbætur. Það hafi ekki verið fyrr en í kjölfar þess, með áður nefndu bréfi dags. 16. nóvember 2020, sem M varð ljóst að krafa yrði gerð á hendur honum. Fráleitt sé að miða upphaf tilkynningarfrests við húsfund sem fram fór hinn 18. nóvember 2019, enda hafi ekkert nýtt komið fram á þeim fundi og fyrst og fremst hafi hann verið helgaður umræðu um stöðu húsfélagsins í kjölfar niðurstöðu kærunefndar. Hafi tjónstilkynning M því verið send V innan tilskilins frests.

Í bréfi V er rakið að X hafi orðið vör við fúkka og raka í eign sinni í árslok 2015. Sumarið 2018 hafi átt sér stað framkvæmdir á þaki fasteignar M og hafi ekki orðið vart við leka í fasteign X síðan. Í kjölfarið hafi verið ágreiningur milli húsfélagsins og X um það hver bæri ábyrgð á tjóni X vegna þessa. Kærunefnd húsamála hafi komist að þeirri niðurstöðu að húsfélagið bæri ábyrgð á því en hafnað kröfu X á hendur M. Húsfélagið hafi ekki fellt sig við þá niðurstöðu og leitað álits lögmans sem taldi álit nefndarinnar byggja á röngum grunni. Að lokum hafi ágreiningur aðila ratað til dómstóla. Samkvæmt gr. 6.3 í sameiginlegum skilmálum, en það ákvæði sæki stoð í 1. mgr. 51. gr. laga um vátryggingarsamninga, glati vátryggður rétti til bóta tilkynni hann ekki félaginu um kröfu sína innan árs frá því að hann vissi um atvik þau er hún er reist á. Upphaf þess frestar sé matskennt og þurfi að meta í hverju tilviki hvenær vátryggður hafi haft nægilegar upplýsingar til að tilkynna um tjón sitt, en ekki sé alltaf miðað við tímamark málshöfðunar. Húsfundur hafi verið haldinn hinn 18. nóvember 2019 og þar hafi niðurstaða kærunefndar svo og umrætt lögfræðialit komið til umræðu. Verði að líta svo á að á þeim tímamarki hafi M verið ljóst að sættir mundu ekki nást og að réttarlegur ágreiningur væri hafinn. Þar sem M hafi þá mátt átta sig á að húsfélagið mundi ekki una niðurstöðu kærunefndar húsamála, og hafnaði að greiða X bætur til samræmis við hana, hafi honum borið að tilkynna V um tjón sitt innan árs frá því tímamarki. Ágreiningurinn sem sé til meðferðar dómstóla sé um það hver beri ábyrgð á tjóni X og það sé einnig sá ágreiningur sem hafi komið til kasta kærunefndarinnar. Hafi tilkynningarfrestur því verið liðinn þegar M sendi V tjónstilkynningu dags. 12. maí 2021.

Í viðbótarathugasemdom M er áréttað að honum og eiginkonu hans, meðeiganda fasteignarinnar, sé stefnt persónulega í málinu. Umræddur húsfundur hafi engu breytt varðandi það hvort M hafi mátt vera ljóst hvort ágreiningi aðila væri lokið, enda hafi ágreiningur verið til staðar fyrir og eftir fundinn. M hafi allt eins, í ljósi niðurstöðu kæruneftndar, mátt gera ráð fyrir því að X tækju ákvörðun um að höfða einungis dómsmál á hendur húsfélaginu en ekki M persónulega. M hafi fyrst verið krafinn um greiðslu skaðabóta vegna umrædds leka með bréfi dags. 16. nóvember 2020, og beri að miða við það tímamark. Engin ástæða hafi verið til að tilkynna V um málið meðan það var til meðferðar stjórnvalda, enda taki váttryggingin ekki til kostnaðar sem falli til við slíka meðferð.

Álit.

Í gr. 6.3 í sameiginlegum skilmálum V segir að váttryggður, eða hver sá sem eigi rétti til bóta vegna skaðatryggingar glati honum ef hann tilkynnir félaginu ekki um kröfu sína innan eins árs frá því hann vissi um þau atvik sem hún er reist á. Sambærilegt ákvæði er að finna í 1. mgr. 51. gr. laga um váttryggingarsamninga. Tímamark upphaf þessa frestar fer svo eftir mati á aðstæðum og atvikum hverju sinni. Af fyrirliggjandi gögnum má ráða að X hafi, allt frá árinu 2017, talið að rekja mætti leka í fasteign sinni til fasteignar M, en hinn 29. ágúst 2017 barst M bréf frá Húseigendafélaginu þar sem skorað var á hann að fara í nauðsynlegar viðgerðir. Þá virðist ekki ágreiningur um að á húsfundi, hinn 12. apríl 2018, en fundargerð hans liggur ekki fyrir, hafi verið skorað á M að hefja framkvæmdir en að öðrum kosti mundi húsfélagið grípa til aðgerða og láta framkvæma viðgerð á kostnað M. Í stefnu kemur þá fram að ekki hafi orðið vart við „teljandi leka“ í fasteign X eftir að umræddum framkvæmdum lauk. Í kjölfar þessa leituðu X til kæruneftndar húsamála og gerðu annars vegar kröfu um að viðurkennt yrði að húsfélaginu bæri að bæta tjón á eignarhluta þeirra og hins vegar að viðurkennt yrði að X ættu kröfu á hendur M sem hefði neitað að koma að málinu og tafið framkvæmdir verulega. Niðurstaða kæruneftndar var í stuttu máli sú að gögn málsins bentu til þess að lekið hefði inn í fasteign X frá sameign hússins og bæri húsfélagið ábyrgð á því. Samkomulag sem gert hafði verið meðal eigenda um að hver þeirra annaðist viðhald á sínum eignarhluta var þá ekki talið samræmast ákvæðum laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Var þar af leiðandi ekki fallist á viðurkenningarkröfu um ábyrgð M á tjóni X. Álit kæruneftndar kom til umræðu á húsfundi sem haldinn var hinn 18. nóvember 2019, en fundargerð hans liggur ekki fyrir. Ágreiningslaust virðist þó, sbr. það sem kemur fram í greinargerð stefnda M, að á þeim fundi hafi jafnframt komið til umræðu lögfræðialit sem húsfélagið aflaði í kjölfar niðurstöðu kæruneftndar. Lögfræðialit þetta liggur ekki fyrir, en samkvæmt gögnum málsins mun niðurstaða þess hafa verið sú að álit nefndarinnar byggði á röngum forsendum enda hefði ekki tekist að sýna fram á vanrækslu húsfélagsins sem væri skilyrði fyrir ábyrgð þess. Þá kemur fram að á fundinum hafi ekki náðst sátt um ágreining aðila. Samkvæmt framansögðu verður að telja að M, persónulega, og sem aðila að húsfélaginu, hafi verið frá upphafi kunnugt um þennan ágreining, svo og það að kröfum væri beint að honum og eiginkonu hans. Verður þá jafnframt að telja að á umræddum húsfundi, þegar húsfélagið hafnaði að hlíta álit kæruneftndarinnar, hafi M mátt vera ljóst að ágreiningi hans og X væri ekki lokið, og að fyrirséð væri að X héldi uppi fyrri kröfum gagnvart honum. Verður því að líta svo á sem M hafi verið kunnugt um atvik að baki kröfu sinni gagnvart V á því tímamarki og að því hafi tjónstilkynning hans til V, dags. 12. maí 2021, verið of seint fram komin.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr málskostnaðartryggingu húseigendatryggingar sinnar hjá V.

Reykjavík 25. ágúst 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.