

Mál nr. 276/2022

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.

Gildissvið vátryggingar. Vátryggðir.

Gögn.

1. Málskot móttakið 31. ágúst 2022 ásamt fylgiskjöllum.
2. Bréf V dags. 22. september 2022 ásamt fylgiskjöllum.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 29. september 2022.
4. Viðbótarathugasemdir V dags. 30. september 2022.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að kauptilboð M í fasteign að X hafi verið samþykkt hinn 28. maí 2021, kaupsamningur um eignina hafi verið undirritaður hinn 15. júní 2021, og afhending farið fram sama dag. Fljótlega eftir afhendingu hafi ýmsir gallar komið í ljós og M telji að seljandi eignarinnar hafi ekki fullnægt upplýsingaskyldu sinni og að fasteignasalan sem sá um söluna hafi einnig vanefnt skyldur sínar. Þar sem kröfum M vegna þessa hafi verið hafnað sjái þau sig knúin til að sækja rétt sinn fyrir dómstólum. Í tengslum við fyrrgreindan ágreining hafi þau krafist bóta úr málskostnaðartryggingarlið fasteignatryggingar húsfélags X en V hafi hafnað kröfu þeirra með tölvupósti dags. 29. mars 2022 þar sem vátryggingin hefði ekki verið í gildi í tvö samliggjandi ár áður en ágreiningur kom upp. Í kjölfar þess hafi lögmaður M óskað þess að V endurskoðaði afstöðu sína enda kæmi fram í skilmálum að ef vátryggður hefði haft vátryggingu þegar ágreiningur kom upp, en ekki haft hana í tvö ár, gæti hann samt sem áður fengið réttaraðstoð ef þeir atburðir eða atburðir sem liggja til grundvallar fyrir kröfunni hafa gerst eftir að réttaraðstoðartryggingin tók gildi. V hafi enn hafnað kröfunni með þeim rökum að það væru gallarnir og mögulega kaupsamningur um eignina sem væru þau atvik sem lægju til grundvallar ágreiningnum. Þau atriði hefðu verið til staðar áður en M hefðu orðið vátryggð samkvæmt skilmálunum. M mótmæla því og vísa til þess að vátryggingin hafi verið í gildi þegar ágreiningur kom upp, enda hafi hann fyrst komið upp eftir 15. júní 2021. Tilgangur vátryggingarinnar sé að vernda gegn áhættu af því ágreiningur rati fyrir dómstóla. Atburður eða atvik að baki kröfu í réttaraðstoðartryggingu sé því ágreiningurinn sem slíkur en ekki atvikin að baki honum. Að mestu sé um að ræða ágalla á fasteigninni sem hafi verið að ágerast í lengri tíma, hefðu ekki sést við hefðbundna skoðun og ómögulegt sé að tímasetja nákvæmlega. Grundvöllur kröfu M sé þannig ágreiningur sem snúi að umfangi galla og skorti á upplýsingagjöf við kaupin, og komi sá ágreiningur upp eftir kaup þeirra á fasteigninni. Hvað ágreiningur við fasteignasöluna varði þá byggji krafa M m.a. á því að hún hafi ekki sinnt skyldum sínum gagnvart þeim í framhaldi af undirritun kaupsamnings. Sé skilmálar V óljósir hvað þetta varðar beri þá að túlka þá M í hag enda hefði V verið í lófa lagið að orða þá með skýrari hætti.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að húsfélagið að X hafi verið með í gildi fasteignatryggingu hjá V frá 15. febrúar 2021. Vátryggðir samkvæmt skilmálum séu þinglýstir eigendur hinnar vátryggðu fasteignar eða eignarhluta sem tilgreindur sé í vátryggingarskírteini. Sé því ljóst að M hafi verið vátryggð frá 15. júní 2021. Ljóst sé að ágreiningur aðila hafi komið upp fljótlega eftir kaupin, eða í allra síðasta lagi þegar M sendu seljanda kröfubréf hinn 8. október 2021. Á þeim tíma hafi M haft fasteignatryggingu í gildi í tæpa fjóra mánuði. Hafi tryggingin því ekki verið í gildi í tvö samliggjandi ár þegar ágreiningurinn kom upp, sem sé almennt skilyrði þess að hægt sé að óska eftir réttaraðstoð. Það skilyrði þyki nauðsynlegt, því ella væri mögulegt að kaupa réttaraðstoðartryggingu væri ágreiningur yfirvofandi. M telji sig þó ekki þurfa að uppfylla framangreint skilyrði, og vísi þá til þess ákvæðis vátryggingarskilmálanna sem kveði á um að vátryggður geti átt bótarétt úr tryggingunni þó hann hafi ekki haft hana í tvö ár ef þau atvik eða atburðir sem liggja til grundvallar kröfunni gerðust eftir að vátryggingin tók gildi. M byggji þannig á því að umrædd atvik eða atburðir hafi ekki gerst fyrr en eftir að vátryggingin tók gildi enda hafi þau ekki haft vitneskju um galla á fasteigninni fyrr. V geti ekki fallist á þann málátlíbúnað enda sé vitneskja M sem slík ekki það sem liggja til grundvallar kröfunni, heldur fyrst og fremst kaupsamningurinn, söluþingrit og hinir leyndu gallar fasteignarinnar. Allt atvik sem hafi raungerst áður en vátryggingin tók gildi.

Í viðbótarathugasemdum sínum ítreka M þá afstöðu að atburðir og atvik málsins hafi komið upp eftir að kaupsamningur var kominn á. Jafnvel þó fallist verði á það með V að það séu kaupsamningur, söluþingrit, og hinir leyndu gallar sem séu til grundvallar kröfunni þá taki vátryggingin samt sem áður

til M enda hafi hún verið í gildi áður en M keyptu fasteign að X. Þá hafi M ekki haft aðkomu að ákvörðun um kaup á váttryggingunni og sé því ómögulegt að halda því fram að þau hafi keypt hana þegar ágreiningur var fyrirséður. Þá er gerð athugasemd við það að V hafi í engu svarað röksemdum M varðandi það að krafa á hendur fasteignasölunni sé vegna vinnubragða hennar eftir að kaupsamningur komst á.

Í viðbótarathugasemdum V kemur fram að M teljist ekki váttryggð fyrir en þau urðu eigendur að hinni váttryggðu húseign og hafi þau þar af leiðandi verið óváttryggð þegar atburðir eða atvik að baki kröfunni áttu sér stað. Það hvort aðrir íbúar hafi verið váttryggðir á þeim tíma hafi engin áhrif á mögulegan bótarétt M.

Álit.

Í 28. gr. viðeigandi váttryggingarskilmála segir að hægt sé að óska eftir réttaraðstoð ef váttryggingin er í gildi þegar ágreiningur kemur upp og að hún hafi þá verið í gildi í að minnsta kosti tvö samliggjandi ár. Váttryggingin þarf ekki að hafa verið hjá sama félagi allan tímann, ef váttryggður hefur haft sams konar váttryggingu hjá öðru félagi fær hann þá váttryggingu reiknaða sér til góða. Af fyrirliggjandi váttryggingarskírteini verður ráðið að húsfélagið að X hafi verið með fasteignatryggingu hjá V frá 15. febrúar 2021. Ekkert liggur fyrir um hvort húsfélagið hafi haft sams konar váttryggingu hjá öðru félagi fyrir þann tíma. Verður því að miða við að váttryggingin hafi ekki verið í gildi í að minnsta kosti tvö samliggjandi ár er ágreiningur sá er um ræðir kom upp. Verður því ekki séð að bótaskylda verði byggð á þessu ákvæði.

Í 2. mgr. sömu skilmálagreinar segir hins vegar að ef váttryggður hefur váttryggingu þegar ágreiningur kemur upp, en ekki haft hana í tvö ár, geti hann samt sem áður fengið réttaraðstoð, ef að þeir atburðir eða þau atvik, sem liggja til grundvallar fyrir kröfunni, hafi gerst eftir að réttaraðstoðartryggingin tók gildi. Um er að ræða útvíkkun gildissviðs váttryggingarinnar m.v. fyrrnefnda 1. mgr. 28. gr. váttryggingarskilmála.

Óumdeilt er samkvæmt framansögðu að umrædd réttaraðstoðartrygging tók gildi hinn 15. febrúar 2021, en orðalag ákvæðisins verður ekki skilið sem svo að það sé skilyrði að M hafi verið váttryggð sem þinglýstir eigendur eins hinna váttryggðu eignarhluta á þeim tíma sem um ræðir, heldur aðeins að váttryggingin sem slík hafi verið í gildi, enda er tilvísun til orðsins váttrygging í ákvæðinu en ekki til orðsins váttryggðir.

Verður þá ekki talið að 33. gr. almennra skilmála V, sem V vísar til í andsvörum sínum, haggi þeirri niðurstöðu þar sem váttryggingin sem slík fellur ekki úr gildi þegar nýir eigendur verða að einstaka eignarhlutum. Þannig verður ekki heldur séð að V hafi í váttryggingarskilmálum gert ráð fyrir því að sérsjónarmið gildi um váttryggingu sem keypt er af hálfu húsfélags og verður því að líta svo á að slík trygging haldi gildi sínu óháð eigendaskiptum og nýir eigendur einstakra eignarhluta gangi inn í gildandi váttryggingu samhliða inngöngu í húsfélag.

Fyrir liggur að M gerðu kautilboð í fasteignina hinn 28. maí 2021, en þá var fyrirliggjandi sölufirlit um fasteignina sem byggt var á skoðun sem fram fór hinn 26. maí 2021. Kautilboðið var samþykkt að hálfu seljanda hinn 29. maí 2021 og kaupsamningur gerður á grundvelli þess hinn 15. júní 2021 og fór afhending fram sama dag. Þá liggur fyrir að M sendu seljanda kröfubréf hinn 8. október 2021 vegna þeirra galla sem þau telja vera á fasteigninni. Óháð því við hvert þessara tímamarka er miðað er ljóst að þau áttu sér öll stað eftir 15. febrúar 2021. Verður því litið svo á að þeir atburðir eða atvik sem liggja til grundvallar fyrir kröfu M hafi gerst eftir að réttaraðstoðartryggingin tók gildi í skilningi fyrrnefndrar 2. mgr. 28. gr. váttryggingarskilmála V.

Niðurstaða.

M eiga rétt á bótum úr réttaraðstoðarlið fasteignatryggingar sinnar hjá V.

Reykjavík, 18. október 2022.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir