

Mál nr. 448/2023

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Tegund vátryggingar: Fasteignatrygging.

Tilkynningafrestur.

Gögn.

- 260. Málskot mótttekið 20. nóvember 2023, ásamt fylgiskjölum.
- 261. Bréf V, dags. 28. nóvember 2023.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M seldu fasteign sína með kaupsamningi, dags. 13. september 2021. Snemma árs 2022 hafi 1.000.000 kr. lokagreiðsla vegna fasteignarinnar ekki verið greidd og leituðu M til lögmanns vegna þess þann. Þann 12. janúar 2022 hafði lögmaður A, kaupanda, samband við lögmann M vegna málsins og bað um að hinkrað yrði með innheimtuaðgerðir þar sem hann væri að skoða málið og hann teldi að gallar væru á fasteigninni. Þann 18. janúar 2022 barst ástandsskýrsla frá aðila sem fenginn hafði verið til að skoða meinta galla. Þann 9. febrúar 2022 hafði lögmaður B, þess sem seldi M fasteignina, samband við lögmenn beggja aðila og óskaði eftir því að beðið yrði með málið þar sem verið væri að skoða glugga fjölbýlishússins heildstætt. Sama dag sendi lögmaður A ítrekun á tilboði sínu um að M gæfu 2.000.000 kr. afslátt af kaupverðinu sem lagt hafði verð fram í janúar 2022. Frekari boð um úrbætur frá B bárust næstu mánuði ársins 2022 sem lögmaður kaupenda svaraði ekki. M sendu því innheimtuviðvörðun og innheimtubréf vegna lokagreiðslunnar í mars og apríl 2023. Engin svör bárust. M höfðu haldið að sér höndum varðandi frekari aðgerðir, enda höfðu þeir aldrei trú á öðru en að málið yrði leyst með aðkomu B. Það var svo í október 2023 sem M barst kyrrsetningarbeiðni, án undangenginnar boðunar, í annarri fasteign sem þau höfðu keypt. Þá hafði ekkert heyrst frá lögmanni kaupanda frá því bréf var sent 9. júní 2022 með kröfu um greiðslu skaðabóta vegna galla á fasteigninni. Þann 14. nóvember 2023 hafði lögmaður M samband við V og óskaði staðfestingar hans á að réttaraðstoðartrygging M tæki til málarekstursins. Með bréfi dags. 15. nóvember 2023 hafnaði V að bótaréttur væri til staðar úr réttaraðstoðartryggingu þar sem frestur M til að tilkynna V um kröfu sína væri niður fallinn skv. 1-lið 1. mgr. 25. gr. almennra skilmála og 1. mgr. 51. gr. laga um vátryggingarsamninga nr. 30/2004. M hafna því alfarið að þeim hafi verið kunnugt um að í ágreining stefndi sem kynni að verða lagður fyrir dómstóla þrátt fyrir að hafa fengið staðlað kröfubréf í júní 2022. Þá þegar, og í meira en ár eftir það, bauðst B ítrekað að hlutast til um lagfæringar á meintum göllum, eftir því sem þörf krefði, og engin frekari svör eða erindi bárust frá A eða lögmanni hans er bentu til þess að hann væri mótfallinn því fyrr en í október 2023. M byggja á því að þeim hafi í fyrsta lagi á árinu 2023 verið ljós atvik sem krafa þeirra í réttaraðstoðartryggingu hjá V væri reist á, þá í fyrsta lagi í ágúst það ár þegar þau sjálf sendu kaupanda bréf þegar hann hafði ekki þegið boð B um lagfæringar og hótuðu málsókn.

V vísar til þess M voru með í gildi fasteignatryggingu sem innifelur réttaraðstoðartryggingu. Samkvæmt 25. gr. almennra skilmála félagsins og 1. mgr. 51. gr. laga nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga hefur M eitt ár til að tilkynna V um tjón frá því hann vissi eða mátti vita um þau atvik sem krafan er reist á. M tilkynnti tjónið til V með tölvupósti 14. nóvember 2023. Að mati V var orðið fyrirsjáanlegt að málið myndi enda fyrir dómstólum ef ekki yrði brugðist við innheimtuviðvörðum þeirri sem M barst frá lögmanni A þann 9. júní 2022. Frestur til að tilkynna tjónið byrjaði að líða í síðasta lagi í júní 2022 og var hann því liðinn þegar tilkynning barst V þann 14. nóvember 2023.

Álit.

Ágreiningur í þessu máli snýst um það um hvenær M máttu vera ljóst að þau gætu gert kröfu í réttaraðstoðartryggingu fasteignatryggingar sinnar vegna ágreinings um greiðslu lokagreiðslu og skaðabóta vegna galla er varða fasteigna sem M seldu með kaupsamningi dags. 13. september 2021. Samkvæmt 1. mgr. 51. gr. laga um vátryggingarsamninga glatar vátryggður rétti til bóta ef hann tilkynnir félaginu ekki um kröfu sína innan árs frá því að hann vissi um atvik sem hún er reist á. Í 25. gr. almennra skilmála V kemur fram að vátryggður glatar rétti til bóta ef hann tilkynnir ekki félaginu um kröfu sína innan árs frá því hann vissi um atvik sem hún er reist á. Af gögnum málsins má ráða að

kaupendur fasteignar M greiddu ekki umsamda lokagreiðslu snemma árs 2022. M bárust svo í kjölfarið ástandsskýrsla vegna meintra galla á fasteigninni og tillaga um kr. 2.000.000 afslátt af kaupverðinu. Þann 9. júní 2022 fengu M kröfubréf frá kaupendum vegna hinna meintu galla sem kaupendur töldu að væru á eigninni. Var M gefinn kostur á að ljúka málinu með greiðslu á kr. 2,2 milljónum eigi síðar en tíu dögum eftir birtingu bréfsins. Í bréfinu kom fram að eftir þann tíma muni kaupandi leita til héraðsdóms og fá dómkveðinn matsmann og höfða bótamál á hendur M. Verður því að miða upphaf ársfrests til tilkynningar tjóns skv. 1. mgr. 51. gr. laga um vátryggingarsamninga, sbr. 25. gr. vátryggingarskilmála V, í síðasta lagi við þann tímapunkt þ.e. 9. júní 2022. Á þeim degi máttu M vita að uppi væri réttarfarslegur ágreiningur sem væri á leið fyrir dómstóla ef hann aðhefðist ekki frekar. Var krafa M í réttaraðstoðartryggingu sem barst V 14. nóvember 2023 því of seint fram komin í skilningi 1. mgr. 51. gr. laga um vátryggingarsamninga. M eiga því ekki rétt á bótum úr réttaraðstoðartryggingu fasteignatryggingar hjá V.

Niðurstaða.

M eiga ekki rétt til bóta úr réttaraðstoðartryggingu fasteignatryggingar hjá V.

Reykjavík, 19. desember 2023.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir