

VARNARAÐILI HAFNAÐI AÐ HLÍTA ÚRSKURÐI

Mál nr. 31/2026

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.

Gildissvið vátryggingar. Málskostnaðarkrafa.

Gögn.

1. Málskot mótttekið 20. janúar 2026 ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 13. febrúar 2026 ásamt fylgiskjölum.
3. Ódags. viðbótarathugasemdir M.
4. Viðbótarathugasemdir V dags. 17. febrúar 2026.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M hafi selt fasteign sína, X, á árinu 2025. Kaupendur X hafi talið hana haldna galla og gert kröfu um afslátt að fjárhæð 1.873.013 kr. M hafi hafnað þeirri kröfu með bréfi dags. 27. maí 2025. Í framhaldinu hafi verið reynt, með milligöngu lögmanna, að ljúka málinu með sátt um einhvers konar eftirgjöf á lokagreiðslu án viðurkenningar. Hafi V verið gert viðvart um ágreining aðila hinn 17. september 2025 og jafnframt tilkynnt um að málið kynni að rata til dómstóla en að stefnt væri að sátt milli aðila. Hinn 25. september 2025 hafi V viðurkennt bótarétt M úr réttaraðstoðartryggingarlið fasteignatryggingar þeirra. Hafi aðilar að endingu gert réttarsátt fyrir héraðsdómi hinn 2. október 2025. Sáttin hafi verið þess efnis að M gæfu eftir 500.000 kr. af lokagreiðslu auk dráttarvaxta af henni. Þá segi í henni að aðilar skuli bera sinn kostnað vegna málarekstursins. Hafi V verið upplýst um framangreint með tölvupósti dags. 10. október 2025 þar sem jafnframt hafi verið farið fram á greiðslu sem næmi útgefnum reikningum vegna málarekstursins að fráðreginni eigin áhættu. V hafi, með bréfi dags. 20. október 2025, hafnað greiðslu á grundvelli þess að M hefðu ekki reynt að fá lögmanns- og málskostnað greiddan frá mótaðilum til samræmis við skilmála fasteignatryggingarinnar.

M byggja í málskoti á því að þau hafi uppfyllt öll skilyrði til greiðslu bóta og hafi V verið upplýst um stöðu mála áður en gengið var til sáttar. Kaupendur X hafi talið rétti sínum hallað og hafi ekki verið reiðubúin að gefa eftir kröfur sínar nema hvorir aðila greiddu sinn málskostnað. Sé enda áralöng hefð fyrir því fyrirkomulagi í þeim tilvikum þar sem ekki sé um tilhæfulausar kröfur að ræða. Með því að ganga til sáttar, fremur en að leggja málið fyrir dóm hafi M verið að takmarka tjón sitt og tjón V, svo um muni. Telji V að í tilvikum sem þessu beri að leggja ágreining um málskostnað til úrskurðar fremur en að semja um hann sé því þá í lófa lagið að orða slíkan áskilnað með skýrum hætti í einhliða sömdum skilmálum sínum. Hefði V þá einnig verið rétt að áréttar slíkan áskilnað sérstaklega þegar fallist var á bótarétt M úr vátryggingunni, enda hafi V þá þegar verið kunnugt um að til stæði að ná sáttum í málinu. Hefði M verið kunnugt um þessa afstöðu fyrirfram megi enda allt eins ætla að þau hefðu talið hag sínum betur borgið með málshöfðun.

Í bréfi V er vísað til þess að bótaskylda hafi upphaflega verið staðfest vegna ágreinings M við mótaðila um eftirstöðvar kaupsverðs fasteignar, en jafnframt verið bent á að tryggingin bæti einungis nauðsynlegan og eðlilegan lögmanns- og málskostnað sem vátryggður geti ekki fengið greiddan frá mótaðila eða hinu opinbera. Eftir að réttarsátt náðist hafi lögmaður M staðfest að umbjóðendur hans hefðu fallið frá kröfu um málskostnað til að ljúka málinu. Með því hafi M ekki látið reyna á að fá málskostnað greiddan frá mótaðila og þannig gefið frá sér möguleika til að heimta bætur. Samkvæmt skilmála vátryggingarinnar greiði félagið ekki bætur ef vátryggður gefur frá sér slíkan möguleika með eða án málsóknar. Orðalag umrædds skilmálaákvæðis sé skýrt og hafi lögmaður M fengið skilmálana senda og því mátt vera ljóst hvaða þýðingu ákvæðið hefði.

V telur einnig að M hafi ekki uppfyllt skyldu sína til tjonstakmörkunar. Með réttarsáttinni hafi M fengið kröfum sínum að mestu framgengt sem bendi til þess að þau hefðu átt raunhæfa möguleika á að fá málskostnað dæmdan úr hendi mótaðila. Þrátt fyrir það hafi M fallið frá málskostnaðarkröfu til að ná sátt „langt umfram skyldu“ að þau hafi talið. Þá bendi gögn málsins ekki til þess að málskostnaðarkrafa hafi verið fylgt eftir í samningaviðræðum áður en sátt náðist.

V vísar til úrskurðar nefndarinnar í máli nr. 122/2019 framangreindu til stuðnings. Að mati V hefðu M átt að neita sáttum þegar mótaðili hafnaði málskostnaðarkröfu og leggja málið, eða að minnsta kosti þá kröfu, fyrir dóm.

Með vísan til framangreinds telur V að M hafi með eftirgjöf málskostnaðarkröfu gefið frá sér möguleika til að heimta bætur frá mótaðila og þar með fyrirgert rétti til bóta úr réttaraðstoðartryggingu.

Í viðbótarathugasemdum M er því hafnað að M hafi ákveðið að gefa eftir kröfur um málskostnað. Er áréttað að alþekkt sé að þegar leitað er sátta beri hvor aðili sinn málskostnað. Er því þá hafnað að sáttatilboð M hafi verið langt umfram skyldu, þó því hafi verið borið við í samskiptum aðila enda hafi aðilar vitaskuld gert ítrustu kröfur í þeim samskiptum. Þá séu málsatvik allt annars eðlis en þau atvik sem lágu að baki úrskurði nefndarinnar í máli 122/2019.

Í viðbótarathugasemdum V kemur fram að V telji málatilbúnað M styðja við þá afstöðu að M hafi gefið eftir möguleikann á að heimta málskostnað frá mótaðilum. Þá færir V fram röksemdir sínar fyrir því að fyrrgreindur úrskurður nefndarinnar hafi fordæmisgildi í málinu.

Álit.

Samkvæmt skilmála fasteignatryggingar M hjá V tekur réttaraðstoðartrygging til nauðsynlegs og eðlilegs lögmanns- og málskostnaðar sem váttryggður getur ekki fengið greiddan frá mótaðila eða hinu opinbera. Þá kemur fram í skilmálanum að framangreint feli m.a. í sér að félagið greiði ekki bætur ef váttryggður gefur frá sér möguleika að heimta bætur frá mótaðila með eða án málsóknar. Af gögnum málsins verður ráðið að V viðurkenndi bótarétt M úr tryggingunni hinn 25. september 2025. Í tölvupósti V til lögmanns M kom m.a. fram að greiddur yrði nauðsynlegur og eðlilegur lögmanns- og málskostnaður sem váttryggður „getur ekki fengið greiddan frá mótaðila“.

Dómsmál var þó ekki höfðað því aðilar gerðu réttarsátt fyrir héraðsdómi 2. október 2025 þess efnis að M féllust á að gefa eftir hluta lokagreiðslu vegna kaupanna og að aðilar skyldu bera hver sinn málskostnað.

Af gögnum málsins verður ráðið að sátt hafi náðst í málinu eftir samningaviðræður aðila þar sem báðir aðilar virðast hafa gefið nokkuð eftir af kröfum sínum. Verður þá einnig að miða við að forsenda sáttarinnar hafi verið sú að málskostnaður milli aðila félli niður. Verður því ekki talið að M hafi gefið frá sér raunhæfan möguleika á að fá málskostnað greiddan frá mótaðila heldur að slíkt hafi verið hluti af gagnkvæmri eftirgjöf aðila við sáttargerð.

Í tölvupósti V til lögmanns M dags. 30. október 2025 segir m.a. að í þeim tilvikum þegar máli er lokið með réttarsátt „kann því að vera heppilegra að láta dómara úrskurða sérstaklega um málskostnaðinn svo það fari ekki á milli mála að málskostnaður hafi ekki verið gefinn eftir.“ Af orðalagi skilmála váttryggingarinnar verður hins vegar ekki ráðið að M hafi haft sérstaka ástæðu til að ætla að þeim bæri að halda ágreiningi um málskostnað til streitu fyrir dómi þrátt fyrir að efnislegur ágreiningur væri leystur með sátt. Með því að það hafi ekki verið gert verður ekki sjálfkrafa litið svo á að M hafi með því verið að gefa frá sér kröfuna í skilningi skilmálans. Sé vilji til væri V það þá í lófa lagið, í einhliða sömdum skilmála sínum, að skilyrða bótagreiðslu úr réttaraðstoðartryggingu því að lagt væri fyrir dómara að úrskurða um málskostnað.

Að gefnu tilefni verður þá að geta þess að atvik að baki máli nr.122/2019 fyrir nefndinni, en V vísar til þess úrskurðar til stuðnings röksemdum sínum, voru talsvert annars eðlis en hér um ræðir.

Af öllu framangreindu verður ekki talið að M hafi fyrirgert rétti sínum til bóta úr réttaraðstoðartryggingarlið fasteignatryggingar sinnar. Að uppfylltum öðrum skilyrðum skilmála váttryggingarinnar er bótaskylda því til staðar.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 23. mars 2026.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Anna Lilja Ragnarsdóttir