

Mál nr. 13/2016
M og
X ehf. f.h. váttryggingafélagsins V v. leiguverndartryggingar H

Ágreiningur um greiðslu úr leiguverndartryggingu vegna vanskila leigutaka 15.2.2015

Gögn.

1. Málskot móttakið 19.1.2016 ásamt fylgiskjöllum 1-7
2. Bréf V dags. 8.2.2016
3. Bréf lögmanns M dags. 12.2.2016.

Málsatvik.

M leigði H íbúð í fasteign sinni skv. leigusamningi dags. 22.10.2014. M segist ávallt taka krefjast tryggingar fyrir þriggja mánaða leigu í tilviki H var fallist á að taka leiguverndartryggingu hjá V, sem tryggingu fyrir greiðslu þriggja mánaða leigu ef vanskil yrðu á leigugreiðslum. Þegar vanskil urðu á leigugreiðslum hjá H krafðist M þess að V greiddi váttryggingarfjárhæðina vegna H. V hafnaði bótaskyldu þar sem H hafði ekki greitt iðgjald tryggingarinnar. Leigusamningnum við H var síðan rift og höfðað útburðarmál þar sem fallist var á kröfur M um að H viki úr hinni leigðu íbúð. M krefst bóta úr leiguverndar tryggingu H hjá V og byggir á því að váttryggingasamningur hafi komist á milli aðila í samræmi við staðfestingu V á tryggingunni og heimild til riftunar leigusamningsins hafi verið staðfest með dómi héraðsdóms Reykjaness. M vísar til 13. gr. laga um váttryggingarsamninga nr. 30/2004. Þá byggir M á því að V hefði þurft að beina tilkynningu til M sbr. ákvæði 15. gr. laga um váttryggingar og einnig vísar M til 42. gr. laganna sem og 2. og 3. mgr. 39. gr. laganna kröfu sinni til stuðnings. V hafnar bótaskyldu og segir að váttryggingin hafi aldrei verið gefin út, en staðfest tilboð var opið í váttryggingu allt að ákveðinni upphæð í mánuð, en tjón hafi verið tilkynnt rúmu ári eftir að staðfesting um tilboð í váttryggingu var gefin út og hafi tilboðið verið tímabundið til eins mánaðar og tjónið tilkynnt rúmu ári eftir að tilboðið rann út. V segist aldrei hafa séð leigusamning H og M. Þá vísar V til þess að M sé fagaðili varðandi útleigu fasteigna. V byggir einnig á því að H hafi haft tímabundna staðfestingu á váttryggingarhæfi en hafi aldrei gengið frá váttryggingu hjá V. V vísar einnig til greinargerðar M fyrir héraðsdómi Reykjaness um að M hafi verið upplýstur um að staðfesting sú sem H framvísaði vegna tryggingar hjá V hafi verið röng. Af hálfu lögmanns M er tekið fram að H hafi fengið eintak af leigusamningi við undirritun leigusamnings til að afhenda V.

Álit.

Leigusamningur var gerður milli M og H eftir að M hafði fengið í hendur yfirlýsingu frá V um leiguvernd dags. 13.10.2014 eða rúmri viku áður en M gekk frá leigusamningi við H. Í yfirlýsingu V segir m.a. að samþykkt sé að veita H váttryggingarfjárhæð að fjárhæð kr. 525.000 og hið váttryggða er tilgreint sem leiguhúsnaði það sem leigusamningur var gerður um milli M og H 22.10.2014 og væntanlegur váttryggður leigusali er tilgreindur sem M. Tilvonandi váttryggingartaki/ábyrgðaraðili er síðan tilgreindur sem H. Með framangreindri yfirlýsingu sem nefnd er staðfesting af V til þess er málið varðar, beinir V þeirri yfirlýsingu til M að samþykkt hafi verið að veita H leiguvernd sem næmi tryggingu að ofangreindri fjárhæð kr. 525.000. M mátti því ætla að váttryggingarsamningur hefði komist á milli H og V á grundvelli leigusamnings milli M og H. Ljóst er að viðtakandi bóta vegna vanskila á leigusamningi skv. framangreindri yfirlýsingu er M. Með útgáfu staðfestingarinnar af hálfu V þ. 13.10.2014 stofnaðist

vátryggingarsamningur sbr. 1., 2. og 3. mgr. 13. gr. laga um vátryggingarsamninga nr. 30/2004 um leiguvernd til handa H við gerð leigusamnings um íbúð í húsinu sem tilgreind var í umræddri staðfestingu V, þ.e. í síðasta lagi 22.10.2014. V sagði þeirri vátryggingu ekki upp eða gerði M grein fyrir að einhver vanhöld væru hvað varðaði umrædda leiguvernd H hjá V. Gagnvart M var því um gilda vátryggingarvernd að ræða hjá V gagnvart M. Í vátryggingarskilmálum segir að m.a. í 1. gr. að vátryggingin bæti tjón innan leigusamnings, sem vátryggður kunni að verða fyrir vegna vanefnda á greiðslum o.s.frv. M fékk í hendur gilda staðfestingu frá V um samþykki V við að veita H leiguvernd þá sem um ræðir. Þeirri vátryggingu sem tók gildi í síðasta lagi við útgáfu leigusamnings þ. 22.10.2014 var ekki sagt upp af hálfu V og var hún því í gildi þegar vanskil H á leigugreiðslum til M hófust. M á því rétt á bótum frá V vegna þess tjóns sem M varð fyrir vegna leiguvanskila H.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum frá V vegna vanskila leigugreiðslna H allt að kr. 525.000.

Reykjavík 8.3.2016

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.