

Mál nr. 101/2016
M og
vátryggingafélagið V v. fasteignatryggingar

Ágreiningur um bótakröfu úr fasteignatryggingu húsfélagsins vegna tjóns 18.2.2015.

Gögn.

1. Málskot móttakið 30.3.2015 ásamt fylgiskjöllum nr. 1-6
2. Bréf V dags. 2.5.2016

Málsatvik.

Með kaupsamningi dags. 18.2.2015 keyptu M fjögurra herbergja íbúð. Kaupverðið var greitt með útborgun, lántökum og skyldu eftirstöðvar kr. 2.000.000 greiddar þ. 2.11.2015 og gefið út afsal fyrir eigninni. Fljótlega eftir að M fengu íbúðina afhenta töldu þau hana haldna göllum, sem M fengu fyrirtækið Verksýn til að skoða og meta. Niðurstaða Verksýnar var að um umfangsmikla galla væri að ræða á fasteigninni. M telja sig hafa orðið fyrir tjóni vegna viðskiptanna og hyggjast sækja rétt sinn í dómsmáli gagnvart seljanda o.fl. M telja sig eiga rétt á bótum úr málskostnaðartryggingu fasteignatryggingar og gera kröfu til viðurkenningar á þeim bótarétti. V hafnar bótaskyldu og segir að gildissvið málskostnaðartryggingar í fasteignatryggingu geri það að skilyrði að ágreiningur varði vátryggingartaka sem eiganda, en þegar ágreiningur varði kaupanda og seljanda geti ágreiningurinn ekki varðað báða aðila sem eigenda fasteignar og ágreiningur málsins eigi heyri frekar undir heimilistryggingu en fasteignatryggingu.

Álit.

Ágreiningur er um hvort M eigi rétt á greiðslum úr málskostnaðartryggingu fasteignatryggingar húsfélags hússins þar sem íbúðin er. Kaupendur fasteignar öðlast eignarrétt í fasteigninni í samræmi við greiðslur kaupverðs. Ekki liggur fyrir hve stóran hluta kaupverðsins M hafa greitt. Miðað við ákvæði kaupsamningsins og venjur í fasteignaviðskiptum eru líkur á að M hafi greitt meginhluta kaupverðsins við og fljótlega eftir undirskrift kaupsamnings. Þá liggur ekki fyrir með hvaða hætti eða hvort M hafa beitt stöðvunarrétti varðandi eftirstöðvar kaupverðs. Samkvæmt venjum í fasteignaviðskiptum taka kaupendur við réttindum og skyldum hvað húsfélög varða við afhendingu eignar og greiða þá öll gjöld til húsfélagsins en greiðslum seljenda lýkur frá og með þeim tíma. Kaupendur taka þá við öllum réttindum sem eigendur hvað húsfélagið varðar frá og með þeim tíma að þau taka við greiðslum í húsfélagið og njóta þá um leið réttinda og bera ábyrgð á skyldum húsfélagsins. Upplýst er að M fengu íbúðina afhenta í ágúst árið 2015. Ekki liggur annað fyrir en frá þeim tíma hafi M tekið við öllum réttindum og skyldum hvað húsfélagið varðar auk þess að hafa greitt meginhluta kaupverðs eignarinnar og því öðlast eignarréttindi í samræmi við það. Miðað við fyrirliggjandi gögn verður því ekki annað séð en M eigi rétt á bótum úr málskostnaðartryggingu fasteignatryggingar húsfélagsins.

Niðurstaða.

M eiga rétt á bótum úr málskostnaðartryggingu húsfélags íbúðar sinnar hjá V.

Reykjavík 7.6.2016.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Ólafur Lúther Einarsson hrl.

Jón Magnússon hrl.