

Mál nr. 165/2019

M og

V1 vegna málskostnaðartryggingar fasteignatryggingar og
V2 vegna málskostnaðartryggingar fjölskyldutryggingar og fasteignatryggingar.

Ágreiningur um gildissvið vátryggingarskilmála vegna réttarlags ágreinings í tengslum við sölu fasteignar X á árinu 2017, sem leiddi til dómsmáls á árinu 2018.

Gögn.

Málskot, dags. 6.5.2019, ásamt fylgigögnum og tölvupósti 3.6.2019.

Bréf V1, dags. 24.5.2019, ásamt fylgigögnum.

Bréf V2, dags. 29.4.2019.

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að M seldi íbúð sína í fjöleignarhúsi X í Reykjavík á árinu 2017. Kaupendur eignarinnar skoðuðu hana í lok ágúst sama ár og fengu eignina afhenta 21. nóvember 2017. Vorið 2018, eftir útgáfu afsals, kom upp réttarlegur ágreiningur milli M sem seljanda og kaupenda um hvort upplýsingaskylda hans sem seljanda fasteignar hefði verið vanrækt þegar kaupendur skoðuðu hana í lok maí 2017. Leiddi sá ágreiningur til dómsmáls og þeim lýktum að kröfum kaupenda á hendur M var vísað frá dómi og fékk M dæmdan málskostnað úr hendi kaupenda, en hafði samt sem áður af málarekstrinum kostnað vegna lögmannsaðstoðar, sem hann telur sig vera vátryggðan fyrir.

Í málinu liggja einnig fyrir upplýsingar um að húsfélagið að X hafi verið með fasteignatryggingu hjá V1 frá 10. maí 2017 og sú vátrygging hafi verið í gildi bæði þegar íbúð M var sýnd í lok ágúst 2017 og áfram eftir að M hafi selt íbúðina, eða til 30. apríl 2018. Þá hafi M keypt aðra eign og vátryggt þá eign með fasteignatryggingu hjá V2 og hafi sú trygging verið í gildi þegar réttarlegur ágreiningur kom upp, milli hans sem seljanda eignarinnar í X og kaupenda hennar, í maí 2018. Á báðum tímabilum hafi M einnig verið með í gildi fjölskyldutryggingu hjá V2. M telur vátryggingavernd vera fyrir hendi úr einhverjum þessara vátrygginga, sem allar eigi það sameiginlegt að fela í sér málskostnaðartryggingarvernd.

Varðandi fasteignatryggingu hjá V1 telur M að ákvæði vátryggingarskilmála í gr. 53.1, 53.2 og 53.3 veiti honum slíka vernd, en í gr. 53.1 kemur fram að hægt sé að fara fram á að málskostnaður sé greiddur ef vátryggingin er í gildi þegar ágreiningur kemur upp og hafi þá verið í gildi í að minnsta kosti tvö samliggjandi ár hjá félaginu og hafi vátryggður haft sams konar vátryggingu hjá öðru félagi þá reiknist hún honum til góða. M telur að vátryggingavernd hans sjálfs og síðan húsfélags uppfylli það tímaskilyrði. Einnig vísar M til gr. 53.2 þar sem komi fram að þrátt fyrir gr. 53.1 geti vátryggður samt sem áður fengið málskostnað greiddan ef þeir atburðir eða þau atvik sem liggja til grundvallar kröfunni, hafa gerst eftir að vátryggingin tók gildi. Þar vísar M til þess að réttarlegur ágreiningur í máli hans við kaupendur hafi snúist um hvort hann hafi sinnt upplýsingaskyldu sinni sem seljandi við skoðun íbúðarinnar að X í lok ágúst 2017 og þá hafi vátrygging hjá V1 sannanlega verið í gildi. Að lokum vísar M til þess að í gr. 53.3 komi fram að „ef vátryggður hefur ekki lengur málskostnaðartryggingu eða sambærilega vátryggingu þegar ágreiningur kemur upp, getur hann þrátt fyrir það fengið málskostnað greiddan úr vátryggingu þessari ef hún hefur verið í gildi þegar þeir atburðir eða þau atvik sem liggja til grundvallar kröfunni gerðust og ekki eru liðin fjögur ár frá atburðinum eða atvikinu.“ M bendir á að fyrrnefndir atburðir til grundvallar kröfu á hendur honum hafi átt sér stað í lok ágúst 2017 og þá hafi verið í gildi vátrygging hjá V1. M hafi ekki vátryggt eignina áfram þar sem hann hafi ekki lengur verið eigandi hennar og hafi þar af leiðandi ekki „sambærilega vátryggingu“ í gildi og uppfylli þannig skilyrði umræddrar greinar 53.3 til greiðslu bóta vegna málskostnaðar.

Varðandi fjölskyldutryggingu hjá V2 telur M að hann uppfylli öll skilyrði til greiðslu bóta varðandi það tímabil sem hann hafi notið vátryggingaverndar, bæði þegar atvik ágreinings komu upp sem og

ágreiningurinn sjálfur. Einnig telur hann að undanþáguákvæði hvað varðar undanþáguákvæði gr. 25.9 í váttryggingarskilmálum, um að sú váttrygging taki ekki til þess sem varðar váttryggðan sem eiganda fasteignar, vera túlkað með of viðtækum hætti í afstöðu V2 um höfnum bótaskyldu.

Afstaða V1, sem hefur hafnað bótaskyldu úr fasteignatryggingu húsfélags X, byggist annars vegar á því að þegar réttarlegur ágreiningur er á milli bæði kaupanda og seljanda íbúðar geti ágreiningur ekki varðar báða aðila sem eigendur sömu fasteignar og vísar um það til úrskurðar nefndarinnar í máli nr. 101/2016. V1 telur að M hafi ekki notið váttryggingarverndar í fasteignatryggingu húsfélagsins að X eftir að hann afhendi íbúð sína og hafi því ekki verið váttryggður þegar ágreiningur kom upp í málinu, heldur kaupandi íbúðarinnar. Í annan stað telur V1 að við mat á því hvort M njóti váttryggingarverndar skv. gr. 53.3 verði að líta til þess að M hafi keypt „sambærilega váttryggingu“ hjá V1 eftir að hann eignaðist aðra fasteign og uppfylli þannig ekki skilyrði ákvæðisins að hafa „...ekki lengur málskostnaðartryggingu eða sambærilega váttryggingu...“

V2 telur að ágreiningur sem varðar M sem eiganda fasteignar falla utan gildissviðs fjölskyldutryggingar skv. undanþáguákvæði í gr. 25.9 váttryggingarskilmála og að ágreiningur varðandi fasteign í X falla utan gildissviðs fasteignatryggingar vegna annarrar eignar M, að Gautavík 20-22, þó slík váttrygging hafi verið í gildi þegar ágreiningur kom upp.

Álit.

Gerð er grein fyrir ágreiningi aðila og þeim ákvæðum váttryggingaskilmála sem skipta máli hér að ofan. Þegar litið er til váttryggingaverndar M í heild sinni verður ekki annað séð en að helst komi til álita að líta til mögulegrar váttryggingarverndar hans úr fasteignatryggingu húsfélags X en ágreiningslaust er að sú váttrygging var í gildi hjá V1 að minnsta kosti á tímabilinu 10. maí 2017 til 30. apríl 2018. Ekki hefur heldur komið fram að V1 telji skilyrði um tveggja ára tímabil, sem áskilið er í gr. 53.1 í váttryggingarskilmálum, ekki uppfyllt.

Verður þá að líta til orðalags gr. 53.3 en það ákvæði verður ekki skilið öðruvísi en að þar sé váttryggingafélagið að víkka út gildissvið váttryggingarinnar frá gr. 53.1 og 53.2 þar sem fjallað er um hvenær váttryggður getur krafist bóta vegna málskostnaðar. Í því ákvæði kemur, eins og áður segir, fram að „*ef váttryggður hefur ekki lengur málskostnaðartryggingu eða sambærilega váttryggingu þegar ágreiningur kemur upp, getur hann þrátt fyrir það fengið málskostnað greiddan úr váttryggingu þessari ef hún hefur verið í gildi þegar þeir atburðir eða þau atvik sem liggja til grundvallar kröfunni gerðust og ekki eru liðin fjögur ár frá atburðinum eða atvikinu.*“

Það er ljóst að M hafði ekki lengur málskostnaðartryggingu hjá V1 þegar ágreiningur kom upp (í maí 2018), en þau atvik eða þeir atburðir sem liggja til grundvallar kröfunni gerðust í lok ágúst 2017, þegar hann var sannanlega váttryggður í fasteignatryggingu V1, sem eigandi íbúðar að X. Þegar litið er til þess hvort skilyrði um að M hafi ekki heldur haft „...sambærilega váttryggingu...“ gildir einu hvort hann hafi váttrygt aðrar fasteignir sínar með málskostnaðartryggingu. Ákvæði váttryggingarskilmála, þar á meðal gr. 53.3, eru einhliða samið af váttryggingafélaginu sjálfu og verður ekki séð að það ákvæði þjóni tilgangi ef váttryggingavernd vegna annarra fasteigna hafi þar áhrif, en þær váttryggingar hefðu aldrei komi til álita hvort eð er varðandi réttarlegan ágreining máli sem kemur upp varðandi M sem eiganda fasteignar að X.

Óskýrleika hvað þetta varðar verður að túlka M í hag og verður hann að teljast váttryggður í skilningi ákvæðisins þegar þau atvik voru uppi að hann gefur upplýsingar um íbúð í sölumeðferð sem seljandi, þ.e. í ágúst 2017, hann hafi ekki verið með málskostnaðartryggingu eða sambærilega váttryggingu þegar ágreiningur kom upp og að það eru ekki liðin fjögur ár frá þeim atvikum sem lýst er hér á undan. Öll skilyrði gr. 53.3 í váttryggingarskilmálum fasteignatryggingar V1 eru því uppfyllt í máli M og telst hann því eiga rétt á bótum úr málskostnaðartryggingu hennar.

Að þeirri niðurstöðu fenginni er fallist á sjónarmið V2 um að ekki sé fyrir hendi skilyrði til greiðslu bóta úr fjölskyldutryggingu, sbr. gr. 25.9 í váttryggingarskilmálum, eða fasteignatryggingu annarrar eignar.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr málskostnaðartryggingu fasteignatryggingar hjá V1 en á ekki rétt á bótum úr málskostnaðartryggingu fjölskyldu- eða fasteignatryggingar hjá V2.

Reykjavík, 25. júní 2019.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Guðmundur Stefán Martinsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.