

LEIÐRÉTTUR ÚRSKURÐUR**Mál nr. 269/2022****Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila (V)****Tegund vátryggingar: Fasteignatrygging – réttaraðstoðartrygging.****Gildissvið vátryggingar. Tilkynningafrestur.****Gögn.**

1. Málskot móttakið 12. ágúst 2022, ásamt fylgiskjöllum.
2. Bréf V, dags. 8. september 2022, ásamt fylgiskjöllum.
3. Bréf M, dags. 12. september 2022.
4. Tölvupóstur V, dags. 19. september 2022.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M sé eigandi hluta húseignar í fjöleignarhúsi og þannig hluti af húsfélagi húseignarinnar. Á húsfundi 17. ágúst 2020 hafi verið samþykkt með vísan til d-liðar 1. mgr. 41. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 að ganga að tilboði í framkvæmdir við húseignina. Einn af eigendum fjöleignarhússins hafi greitt atkvæði gegn framkvæmdunum, en þær hafi hafist árið 2021 og kostnaður af þeim verið greiddur af húsfélagi húseignarinnar og síðan skipt á eigendur í samræmi við hlutfallsprósentu hvers og eins og innheimt með framkvæmdasjóðsgjöldum samhliða húsfélagskostnaði frá janúar til september það ár. Einn eigandi í húseigninni greiddi ekki framkvæmdasjóðsgjöldin og var skuld hans send til innheimtu, fyrst í júní 2021. Umræddum eiganda var birt stefna 10. nóvember 2021 vegna umræddra gjalda og með dómi héraðsdóms 3. maí 2022 voru húsfélaginu dæmdar 1.743.221 króna ásamt dráttarvöxtum og málskostnaði og lögveðsréttur staðfestur í íbúð skuldarans, sem hefur nú ákveðið að áfrýja niðurstöðu héraðsdóms til Landsréttar. Tilkynning um tjón barst til V 2. júní 2022.

M hefur krafist staðfestingar á greiðslu bóta úr réttaraðstoðartryggingu fasteignatryggingar sinnar skv. 28. gr. vátryggingarskilmála fasteignatryggingar V, en sú trygging tók gildi 1. maí 2018 hjá félaginu. M telur að ágreiningur hafi ekki komið upp í skilningi réttaraðstoðartryggingar fyrir en húsfélagið leitaði lögmannaðstoðar 10. október 2021 og þannig hafi tilkynningarfrestur skv. 1. mgr. 51. gr. laga nr. 30/2004 ekki byrjað að líða fyrir en í fyrsta lagi ári síðar. M telur að ágreiningur hafi ekki verið kominn upp á húsfundi 17. ágúst 2020 og því geti upphafsdagur tilkynningarfrests ekki verið miðaður við þann tímapunkt.

V hefur hafnað bótaskyldu þar sem tjón M hafi ekki verið tilkynnt til félagsins innan árs frá því að M vissi um atvik sem kafa um bætur úr vátryggingunni er reist á, sbr. 23. gr. vátryggingarskilmála og 1. mgr. 51. gr. laga um vátryggingarsamninga nr. 30/2004. V telur að ágreiningur hafi komið fyrst upp á húsfundi þegar eigandi eins eignarhluta fjöleignarhússins hafi mótmælt tilteknum hluta kostnaðar sem samþykkt hafi verið að stofna til af hálfu húsfélagsins, en mál var síðan höfðað gegn þeim eiganda til greiðslu framkvæmdasjóðsgjalda sem húsfélagið lagði út vegna framkvæmda. V bendir einnig á að í síðasta lagi hafi slíkur ágreiningur verið kominn upp hinn 29. janúar 2021 þegar umræddur eigandi hafi ekki greitt þann kostnað sem húsfélagið hafi lagt út fyrir og rukkaði hann fyrst um með greiðsluseðli í janúar 2021. Þegar tilkynning um tjón bars til V 2. júní 2022 hafi því, að mati V, verið liðið meira en ár frá síðan M mátti vita að hægt væri að gera kröfu um bætur úr réttaraðstoðartryggingu fasteignatryggingar.

Álit.

Ágreiningur í þessu máli hverfist um hvenær M mátti vera ljóst að hún gæti gert kröfu í réttaraðstoðartryggingu fasteignatryggingar sinnar vegna ágreinings við einn eiganda í fjöleignarhúsi sem hún á eignarhlut í um greiðslupátttöku vegna framkvæmda sem samþykktar voru á húsfélagsfundi 17. ágúst 2020 og stofnað var til á árinu 2021.

Á fyrirnefndum húsfundi hinn 17. ágúst 2020 komu fram upplýsingar um afstöðu þess, sem síðar var stefnt til greiðslu framkvæmdasjóðsgjalda húsfélagsins, til framkvæmda sem húsfélagið samþykkti að kosta. Verður að telja að í því samhengi hafi mátt vera ljóst þegar sá húseigandi greiddi ekki þau gjöld á janúar-gjaldþaga ársins 2021 að ágreiningur væri kominn upp um greiðslu þeirra. Verður upphaf

ársfrests til tilkynningar tjóns skv. 1. mgr. 51. gr. laga um vátryggingarsamninga, sbr. 23. gr. vátryggingarskilmála V, því að miðast við þann tímapunkt. Var því ársfrestur ákvæðisins til tilkynningar tjóns liðinn þegar M tilkynnti um tjón til V 2. júní 2022. M á því ekki rétt á bótum úr réttaraðstoðartryggingu fasteignatryggingar sinnar hjá V.

Niðurstaða.

M á ekki rétt til bóta úr réttaraðstoðartryggingu fasteignatryggingar sinnar hjá V.

Reykjavík, 11. október 2022.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir