

Mál nr. 455/2024

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fjölskyldutrygging.

Gildissvið vátryggingar. Undanþáguákvæði vátryggingarskilmála.

Gögn.

1. Málskot mótttekið 25. nóvember 2024 ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 6. desember 2024 ásamt fylgiskjölum.

Málsatvik.

Í málskoti og fylgigögnum kemur fram að M hafi fest kaup á fasteigninni X með kaupsamningi dags. 27. október 2023. Fljótlega eftir afhendingu hafi komið í ljós miklar vatns- og rakaskemmdir í eigninni og mikill halli á gólfum hennar. Samningar við seljanda hafi ekki náðst og nú sé M aðili að tveimur dómsmálum tengdum þessum fasteignakaupum. Vegna þess hafi M krafist bóta úr réttaraðstoðarlið fjölskyldutryggingar sinnar hjá V en V hafi hafnað bótaskyldu á grundvelli þess að vátryggingin taki ekki til ágreinings sem varði vátryggðan sem eiganda fasteignar. M er ósammála þeirri afstöðu og telur bótaskyldu fyrir hendi. Þannig varði hvorugt málanna sem rekin séu fyrir héraðsdómi M sem eiganda fasteignar. Í öðru málinu hafi M verið stefnt til greiðslu kaupverðs samkvæmt kaupsamningi. Sér þar um samningságreining að ræða. Í hinu málinu sé M stefnandi sem kaupandi fasteignar. Ekki sé hægt að líta svo á að hann sé fyrir dómi sem eigandi fasteignar enda hafi sú háttsemi seljanda sem um sé deilt fyrir dómi átt sér stað áður en M gerði tilboð í X og hafi hann því ekki átt neitt í henni. Á þeim tíma sem ágreiningur aðila hófst hafi M þá ekki verið þinglýstur eigandi X. Umrætt undanþáguákvæði vátryggingarskilmála beri að túlka þröngt og geti það samkvæmt orðanna hljóðan aðeins tekið til eigenda fasteigna, en ekki kaupenda þeirra.

Í bréfi V er vísað til f-liðar 31. gr. skilmála fjölskyldutryggingar en þar segi að vátryggingin taki ekki til ágreinings sem varðar vátryggðan sem eiganda fasteignar. Þegar afhending fasteignar hafi farið fram, eins og raunin sé í tilvikum M, sé kaupandi orðinn eigandi, enda sé almennt miðað við það í fasteignakauparétti að áhætta á fasteign færist yfir á kaupanda við afhendingu. Það að M hafi ekki verið orðinn þinglýstur eigandi X við upphaf ágreinings hafi þá ekki áhrif á það að í lagalegum skilningi hafi hann verið orðinn eigandi hennar. Ágreiningur aðila sé samofinn eignarhaldi á fasteign og gæti M tæpast orðið aðili að dómsmáli er varði mögulega galla á fasteign teldist hann ekki eigandi hennar. Beri gögn málsins þá með sér að M hafi verið orðinn eigandi X við upphaf ágreinings enda hafi gallar fyrst komið í ljós eftir afhendingu.

Álit.

Ágreiningur aðila varðar samkvæmt framansögðu það hvort bótaskylda úr réttaraðstoðarlið fjölskyldutryggingar M hjá V sé til staðar. Ekki liggur fyrir hvort í gildi er fasteignatrygging vegna X og verður því ekki tekin afstaða til þess hvort bótaskylda úr fasteignatryggingu kunni að vera til staðar.

Samkvæmt fyrirliggjandi kaupsamningi var X afhent M við undirritun kaupsamnings hinn 27. október 2023. Ítarlegar upplýsingar um dómsmál þau sem M er aðili að liggja ekki fyrir nefndinni. Ætla má þó að annars vegar sé um að ræða mál sem M hefur höfðað á hendur seljanda vegna galla, sbr. IV. kafla laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og hins vegar mál sem seljandi hefur höfðað á hendur M til greiðslu eftirstöðva kaupverðs sbr. V. kafla sömu laga. Samkvæmt 1. mgr. 12. gr. laga um fasteignakaup flyst áhættan af seldri fasteign til kaupanda við afhendingu. Verður því að líta svo að eigendaskipti hafi átt sér stað þegar afhending og greiðsla kaupverðs hefur farið fram, eða samið hefur verið um hana sé hún greidd í áföngum eins og jafnan á við um fasteignakaup. Er það jafnframt í samræmi við almennan málskilning að við það tímamark sé kaupandi orðinn eigandi. Á það við óháð því hvort aðilar kunni við síðara tímamark að grípa til vanefndaúrræða á grundvelli laga um fasteignakaup. Verður ekki séð að í því samhengi skipti máli hvort M var orðinn þinglýstur eigandi samkvæmt kaupsamningi eða þinglýstur eigandi samkvæmt afsali. Tilgangur þinglýsingar er enda fyrst og fremst sá að tryggja réttarvernd gagnvart kröfum þriðja aðila en ekki að hafa áhrif á réttarstöðu kaupanda og seljanda innbyrðis. Verður því að telja að M sé eigandi X í framangreindum skilningi.

Verður jafnframt að telja að ágreiningur aðila, sem byggir á vanefndaúrræðum laga um fasteignakaup, varði M sem eiganda X. Ágreiningur aðila varðar þannig mögulega galla á fasteign og greiðsludrátt. Er vandséð hvernig M geti átt aðild að, og hagsmuni af, dómsmáli vegna galla á fasteign nema á grundvelli eignarhalds hans á umræddri fasteign. Ekki liggur fyrir hvort krafa seljanda á hendur M er krafa um réttar efndir sem megi rekja til þess að M hafi haldið eftir hluta kaupverðs vegna þeirra galla sem hann telur á eigninni eða hvort kröfuna megi rekja til annarra vanefnda sem seljendur telji uppi af hálfu M. Hvort heldur sem er verður að telja að sá hluti ágreinings aðila sé einnig samofinn eignarhaldi á fasteign.

Í skilmálum fjölskyldutryggingar M hjá V segir, í f.-lið 31. gr. að vátryggingin taki ekki til ágreinings sem varðar vátryggðan sem eiganda fasteignar. Skiptir þá ekki máli í því samhengi hvenær möguleg háttsemi seljanda hafi átt sér stað, eins og byggt er á í málskoti, enda er orðalag fyrrgreinds skilmálaákvæðis skýrt hvað varðar andlag ágreiningsins.

Á grundvelli alls framangreinds verður að telja að ágreiningur M og seljanda varði M sem eiganda X og að umrætt undanþáguákvæði eigi því við. Er því óhjákvæmilegt að hafna kröfu hans.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr réttaraðstoðarlið fjölskyldutryggingar sinnar hjá V.

Reykjavík, 4. mars 2025.

rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir