

Fasteignatrygging

Fasteignatrygging, einnig kölluð húseigendatrygging, veitir vernd fyrir fasteignina sjálfa. Um er að ræða frjálsa tryggingu sem keypt er sem viðbót við brunatryggingu og innbústryggingu. Mikilvægt er að þekkja muninn á þessum tryggingum:

Brunatrygging

Brunatrygging er **lögbundin** trygging sem nær aðeins til **tjóns af völdum elds**, sprengingar og eldingar.

- Bætir t.d. tjón á húsnæði ef það brennur en ekki tjón á innbúi (húsmunum).
- Skylda er að brunatryggja allar fasteignir á Íslandi.

Fasteignatrygging, einnig kölluð húseigendatrygging

Fasteignatrygging er **frjáls** trygging sem veitir **vernd fyrir fasteignina sjálfa** og tekur til margra tegunda tjóna, annarra en brunatjóna. Algengustu tjónin eru ýmiss konar tjón af völdum vatns, þó ekki vatns sem berst að utan (s.s. rigningarvatn).

- Bætir t.d. tjón vegna skyndilegs og óvænts vatnsleka úr lögnum hússins, óveðurs, innbrota og fleiri atvika.
- Ekki skylda, en getur verið mikilvæg viðbót við brunatryggingu.

Innbústrygging er oft hluti af heimilistryggingu/fjölskyldutryggingu

Innbústrygging er **frjáls** trygging sem tryggir **lausafé heimilisins** (innbú), þ.e. húsgögn, raftæki, fatnað, muni o.fl. Er oftast hluti af heimilistryggingu.

- Bætir t.d. tjón ef brotist er inn og sjónvarpi stolið, eða ef vatn skemmir sófann.
- Tryggir ekki sjálfa fasteignina, aðeins eigur sem fólk flytur með sér.

Í fjölbýlishúsum er algengt að húsfélagið kaupi fasteignatryggingu fyrir allt húsið og því er mikilvægt fyrir íbúa í fjölbýlishúsi að kanna hvort svo sé.

Auk þess að bæta tjón á fasteigninni sjálfri felur fasteignatrygging í sér ábyrgðartryggingu húseiganda en hún verndar húseiganda gagnvart tjóni sem hann veldur sem eigandi fasteignarinnar. Fasteignatrygging felur einnig í sér réttaraðstoðartryggingu sem greiðir málskostnað vegna ágreinings í einkamáli, sem kemur til úrlausnar almennra dómstóla og varðar tryggðan sem eiganda þeirrar fasteignar sem vátryggingin tekur til.

Fasteignatryggingin greiðir bætur vegna ýmissa tjónsorsaka, svo sem vatntjóns og innbrota. Úpplýsingaskjali og skilmálum vegna fasteignatrygginga er nánar skilgreint til hvers kyns tjónsorsaka vátryggingin tekur. Við val á tryggingu er mikilvægt er að kynna sér hvaða þættir falla undir fasteignatryggingu mismunandi tryggingafélaga.

Vátryggingarfjárhæð

Tryggingarfjárhæð í fasteignatryggingu er miðuð við gildandi brunabótamat fasteignarinnar. Því er mikilvægt að brunabótamatið endurspegli raunverulegt virði fasteignar. Sjá nánar: island.is/brunabotamat.

Meðan fasteignir eru í byggingu og eru ekki komnar með brunabótamat, er hægt að kaupa húsbýggjendatryggingu sem tekur á tjónum eins og innbrot-um, skemmdarverkum, vatnstjónum og tjóns vegna foks og óveðurs. Ef vátryggingarfjárhæð er of lág hefur tryggingafélag heimild til að beita skilmálaákvæðum um undirtryggingu.

Hverjir eru vátryggðir?

Fasteignatryggingin er fyrir þinglýsta eigendur fasteigna. Við eigendaskipti gildir tryggingin í 14 daga fyrir nýjan eiganda nema hann kaupí sjálfur tryggingu vegna eignarinnar fyrir þann tíma.

Tilkynningarfrestur og skylda til að takmarka tjón

Tilkynningarfrestur er eitt ár skv. lögum en í skilmálum fasteignatrygginga er lögð sú skylda á herðar húseigendum að tilkynna tjón tafarlaust. Mikilvægt er að starfsmenn tryggingafélagsins séu kallaðir sem allra fyrst á vettvang til þess að framkvæma tjónaskoðun og ákveða næstu skref í samráði við fasteignareiganda. Eiganda fasteignarinnar ber skylda til að takmarka tjónið og gera ráðstafanir til að afstýra tjóni eða draga úr því. Tilkynna þarf því tjón um leið og vart verður við skemmdir á eigninni. Sé það vanrækt getur það leitt til lækkunar eða missis bóta enda er mikilvægt, sér í lagi þegar um vatnstjón er að ræða, að bregðast strax við til að koma í veg fyrir að mygla myndist í fasteigninni.

Hvað bætir fasteignatryggingin?

Tryggingin bætir tjón sem verður á fasteigninni sjálfri og föstum búnaði hennar, svo sem gólfefnum, innréttingum, hurðum og gluggum. Þegar um er að ræða vatnsleka greiðir félagið einnig fyrir uppbrot og rask sem óhjákvæmilegt er til að stöðva leka, svo og frágang að nýju til að koma fasteigninni í sama ástand og hún var í fyrir tjónið.

Mikilvægt er að hafa í huga að skemmist gólfefni vegna bótaskylds atviks, takmarka tryggingafélögin tjónið við gólfefni í því rými sem skemmdirnar eru. Í dag er algengt að flæðandi parket eða annað gólfefni sé á öllum helstu rýmum fasteignarinnar. Þrátt fyrir að svo hátti til áskilja tryggingafélögin sér rétt til að greiða eingöngu bætur fyrir gólfefni í því rými þar sem skemmdir urðu þrátt fyrir að ekki sé hægt að kaupa samskonar gólfefni og það sem skemmdist. Húseigendur þurfa því að sætta sig við að sjáanlegur munur sé á nýju gólfefni sem lagt er í kjölfar tjóns og eldra gólfefni sem þegar er til staðar á eigninni, jafnvel þó þröskuldur sé ekki milli rýma. Hefur úrskurðarnefnd í vátryggingamálum staðfest í úrskurðum sínum að slík takmörkun í skilmálum sé heimil, sjá mál 340/2022, 349/2022, 130/2024 og 190/2024. Tryggingafélög geta beitt afskriftum þ.e. lækkað tjónabætur vegna aldurs gólfefnis eða innréttinga. Í skilmálum tryggingafélaganna er sem dæmi algengt að frá bótum sé dregið 5% fyrir hvert aldursár parkets umfram fimm ár, að hámarki 70% frádráttur.

Sönnunarbyrði

Þegar deilt er um hvort tjón sé bótaskyldt skiptir miklu máli hver ber ábyrgð á að sanna atvik málsins. Þetta kallast sönnunarbyrði. Það fellur á fasteignareiganda að sanna að tjón hafi orðið og að það falli undir skilmála tryggingarinnar. Í fasteignatjónum getur þurft að leggja fram ljósmyndir, kvittanir og yfirlýsingar frá iðnaðarmönnum sem koma á vettvang. Hafni tryggingafélag bótaskyldu, t.d. á grundvelli undanþágu í skilmála, ber því að sanna að undanþágan eigi við.

Dæmi: Tjón verður á innréttingu og parketi vegna leka frá miðstöðvarofni. Eigandi fasteignar verður að sanna að um sé að ræða skyndilegt og óvænt tjón. Ef tryggingafélagið neitar og segir að vatnið hafi lekið í langan tíma þ.e. um langvarandi leka sé að ræða þarf tryggingafélagið að leggja fram gögn því til sönnunar.

Hér má einnig nefna mál nr. 24/2022 fyrir úrskurðarnefnd í váttryggingamálum. Í því tilviki vildi tryggingafélagið meina að um væri að ræða tjón vegna langvarandi leka eða raka og því væri bótaskylda ekki fyrir hendi. Þar sem engin gögn lágu fyrir því til stuðnings var bótaskylda fyrir hendi.

Helstu þættir fasteignatryggingar

Skilmálar tryggingafélaganna eru með mismunandi orðalagi en flestir þeirra taka til eftirfarandi tjónsorsaka:

Vatnstjón

Þetta eru algengustu tjónin og geta valdið miklum skemmdum. Tjón vegna leka úr vatnsleiðslum hússins (auk ofna og frárennslislagna) sem á upptök sín innan veggja hússins er bótaskyldt samkvæmt skilmálum. Skilmálar tryggingafélaganna áskilja alltaf að tjónið sé af völdum *skyndilegs og óvænts leka* sem á upptök sín innan veggja fasteignarinnar. Einhver tryggingafélög setja einnig skilyrði um að lekinn hafi verið ófyrirsjáanlegur. Tilgangur þessa er að bæta ófyrirséð og skyndileg tjón en ekki langvarandi leka eða tjón vegna skorts á viðhaldi eða slæms frágangs. Það er tjónþoli sem ber sönnunarbyrði fyrir því að lekinn sé óvæntur og skyndilegur.

Þá er oft ágreiningur um það hvaðan vatnið komi þ.e. hvort það eigi upptök sín innan veggja fasteignarinnar eða um sé að ræða utanaðkomandi vatn. Með utanaðkomandi vatni er átt við vatn sem þrýstist upp úr skólp- eða frárennslislögnum og vatn sem leitar inn í hús af svölum, þökum eða í gegnum sprungur og óþétta glugga. Tjón af völdum skýfalls- og asahláku er tryggt og er sérþáttur í tryggingunni.

Til viðbótar bætir tryggingin yfirleitt tjón sem verða þegar vatn flæðir úr hreinlætistækjum, vatnsrúmum, fiskabúrum, frystikistum og ísskápum vegna mistaka eða skyndilegra bilana.

Eins og í öllum tryggingum er að finna undanþágur frá bótaskyldu. Sú undanþága sem mikilvægt er að átta sig á er að öll félögin undanskilja tjón vegna langvarandi raka eða leka og tjón vegna myglu eða sveppagróðurs.

347/2024: M krafðist bóta úr fasteignatryggingu sinni vegna leka sem upp-götvaðist í veggjum íbúðar hans. Lekinn átti upptök sín í ónýtum vatnslás á efri hæð hússins. Tryggingafélagið hafnaði bótaskyldu og taldi tjónið stafa af langvarandi leka þar sem veggir væru mjög illa farnir af langvarandi raka og myglu. Úrskurðarnefndin féllst á það og taldi ekki sýnt fram á að tjónið stafaði af skyndilegum og óvæntum leka. Bótaskylda var því ekki fyrir hendi.

24/2022: M krafðist bóta úr vatnstjónstryggingu vegna leka úr gólfhitalögn sem kom í ljós í nóvember 2021. Tryggingafélagið hafnaði bótaskyldu með vísan til langvarandi leka og undanþáguákvæða skilmála tryggingarinnar. M taldi lekann skyndilegan og vísaði til yfirlýsinga fagaðila sem M lagði fram. Úrskurðarnefnd féllst á með M að fyrirliggjandi gögn staðfestu að lekið hefði skyndilega úr lögn hússins. Tryggingafélagið hefði þá ekki lagt fram nein gögn til að hnekkja þeim gögnum sem M lagði fram. Bótaskylda úr fasteignatryggingu var því talin fyrir hendi.

Fasteignatrygging bætir yfirleitt ekki tjón á þeim hlut eða hlutum sem ollu tjóninu.

Dæmi: Miðstöðvarofn lekur og veldur tjóni á parketi, bætur greiðast vegna parketsins en eigandi fasteignar þarf sjálfur að greiða fyrir nýjan ofn eða viðgerð á ofninum sjálfum.

Skýfall og asahláka

Tjón af völdum skýfalls og asahláku er bætt en það getur verið vegna jarðvegsvatns sem flæðir inn um glugga/hurðir í kjallara eða á jarðhæð fasteignar af völdum skyndilegs skýfalls (úrhellisrigningar) eða asahláku (snjóbráðar). Vatnsmagnið þarf að vera svo mikið að jarðvegsniðurföll ráða ekki við að leiða vatnið frá fasteigninni.

Undanþegin eru tjón vegna vatns frá svölum, þakrennum og tjón vegna sjávarfalla og/eða grunnvatns. Tjón sem Náttúruhamfaratrygging á að bæta skv. lögum falla ekki heldur hér undir.

Frostsprungur

Tjón á vatnsleiðslum ef hitakerfi bilar skyndilega. Undanþegin eru tjón á snjóbræðslukerfum.

Innbrot

Skemmdir á fasteign vegna innbrots eða tilraunar til innbrots. Ekki bætast þeir munir sem stolið er en innbús/fjölskyldutrygging tekur til slíks tjóns.

Sótfall

Óvænt sót frá kynditækjum eða eldstæðum.

Snjóþungi

Tjón ef snjór sligar þak eða vegg húseignar. Tjón af völdum snjóflóða falla ekki hér undir enda falla slík tjón undir Náttúruhamfaratryggingu Íslands.

Fok og óveður

Ef vindur rífur glugga/þak og nær 28,5 m/sek (mælt af Veðurstofu).

Brot á gleri

Brot á gleri sem er fastsett í húsnæði (ekki rispur eða móða).

Brot og hrún

Skemmdir á loftaklæðningum, innréttingum, hreinlætistækjum, helluborðum og steinplötum o.fl. vegna skyndilegra atvika.

Húsaleigutjón

Ef eigandi fasteignar þarf að flytja úr henni og leigja annað húsnæði eru greiddar bætur vegna þess. Þær nema meðalhúsaleigu og eru greiddar vegna allt að sex mánaða.

Ef leigjandi er í fasteigninni og hann þarf að flytja út vegna tjónsins og viðgerða vegna þess er vitaskuld ekki hægt að innheimta leigu frá honum á meðan. Í þeim tilvikum eru greiddar bætur vegna tapaðra leigutekna, það er meðalhúsaleiga í sex mánuði. Leigusali þarf að sýna fram á tjón sitt, svo sem að leiga hafi verið greidd vegna eignarinnar.

Ábyrgðartrygging húseiganda

Ábyrgðartrygging húseiganda er hluti af fasteignatryggingu og tryggir húseigendur fyrir tjóni á fólki eða munum sem þeir kunna að bera skaðabótaábyrgð á vegna fasteignar sinnar. Líkt og í öðrum ábyrgðartryggingum er skilyrði bótageiðslu það að tjóni hafi verið valdið af gáleysi. Auk þess utan tekur tryggingin til ábyrgðar húseigenda skv. lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 og þá þarf gáleysi ekki alltaf að koma til.

Ábyrgðartryggingin bætir tjón sem eigandi fasteignar, eða eignarhluta í húsi, ber ábyrgð á vegna:

- Galla eða bilunar í eigninni, t.d. lagnir hússins, laust handrið eða hálka í stiga eða tröppum. Ef um er að ræða laust byggingarefni telst það ekki hluti fasteignarinnar, samanber úrskurð 62/2022.
- Vanrækslu á viðhaldi eignar sem veldur tjóni.

Sá sem gerir kröfu um bætur úr ábyrgðartryggingu, þ.e. tjónþoli, þarf að sýna fram á að tjón hafi orðið, orsök þess og hver beri ábyrgð á tjóninu, til dæmis að tjónið hafi orðið vegna vanrækslu eða bilunar sem eigandi húss eða húsfélag ber ábyrgð á.

9/2022: *Hluti þaks fauk af fjöleignarhúsinu X í illvirði og skemmdi bifreið M. M krafðist bóta úr ábyrgðartryggingu húsfélagsins X. Tryggingafélagið hafnaði bótaskyldu á þeim grundvelli að tjónið yrði ekki rakið til saknæmrar háttsemi. Úrskurðarnefndin taldi að M hefði ekki sýnt fram á að nokkur á vegum X hefði sýnt saknæma háttsemi sem lyti að frágangi þaksins. Átti M því ekki rétt á bótum úr ábyrgðartryggingu húsfélagsins.*

Oftast reynir á ábyrgðartryggingu fasteignatryggingar þegar um er að ræða fjöleignarhús. Má það rekja til þess að í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 er að finna sérstakar ábyrgðarreglur. Í 51. gr. laganna er kveðið á um skaðabótaábyrgð eigenda séreignar gagnvart öðrum eigendum hússins og afnotahöfum vegna tjóns sem stafar af sameigninni. Ábyrgðin nær m.a. til tjóns sem verður vegna vanrækslu á viðhaldi eða mistaka við meðferð eða viðhald.

Dæmi: *Íbúi efri hæðar vanrækir viðhald baðherbergis þannig að fúga fer að leka og veldur tjóni hjá íbúa neðri hæðar. Samkvæmt 51. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, ber eigandi séreignar ábyrgð gagnvart öðrum eigendum hússins vegna fjártjóns sem stafar af vanrækslu á viðhaldi séreignarinnar, búnaði hennar og lögnum. Ef íbúi neðri hæðar getur sannað vanrækslu íbúa efri hæðar á viðhaldi, getur hann sótt bætur í ábyrgðartryggingu fasteignatryggingar efri hæðar.*

Auk þess tekur ábyrgðin til tjóns vegna bilunar á búnaði sameignar eða sameiginlegum lögnum, jafnvel þótt engum verði kennt um bilunina. Hér er því um að ræða svokallaða hlutlæga ábyrgð, þar sem ekki þarf að sanna sök til að ábyrgð stofnist.

Samkvæmt 52. gr. laga um fjöleignarhús ber húsfélagið sambærilega ábyrgð gagnvart einstökum eigendum og afnotahöfum ef tjón verður vegna vanrækslu, mistaka eða bilana í sameign eða sameiginlegum lögnum. Þessi regla þýðir að húsfélag getur þurft að bæta tjón sem verður af slíkum orsökum, jafnvel þótt enginn hafi gerst sekur um vanrækslu eða gáleysi (hlutlæg ábyrgð).

Dæmi: *Sprungu myndast í sameiginlegri lög fjölbýlishúss og veldur vatnstjóni í einni íbúð fjölbýlishúss. Á grundvelli 52. gr. laga um fjöleignarhús ber húsfélagið hlutlæga ábyrgð á tjóninu þar sem tjónið stafar af bilun á sameiginlegum lögnum. Allir eigendur íbúða í húsinu eru félagsmenn í húsfélaginu og í ljósi þeirrar grundvallarreglu að enginn getur átt skaðabótakröfu á hendur sjálfum sér, dregst eignarhluti eiganda skemmda húsnæðisins frá bótum til hans.*

Réttaraðstoðartrygging/málskostnaðartrygging

Réttaraðstoðartrygging greiðir hluta af kostnaði vegna dómsmála ef fasteign-areigandi á í ágreiningi sem tengist fasteigninni. Það gæti til dæmis verið vegna gallamáls sem upp kemur og tengist kaupum eða sölu fasteigna. Skilyrði er að málið komi til úrlausnar almennra dómstóla á Íslandi (héraðsdómstólar, Landsréttur eða Hæstiréttur) og að lögmaður tilkynni tryggingafélaginu um að hann hafi tekið að sér málið og fái fyrirfram samþykki frá tryggingafélagi um að það muni taka þátt í kostnaði vegna dómsmálsins.

Tímamörk

1. Bótaskylda er háð því að vátryggingin sé í gildi þegar ágreiningur kemur upp og hafi þá verið í gildi í minnst tvö ár samfelld.
 - Tryggingin þarf ekki að hafa verið hjá sama tryggingafélagi allan tímann. Ef vátryggður hefur haft sams konar tryggingu hjá öðru félagi, telur það með í heildartímanum.
 - Skoða þarf í hverju máli fyrir sig hvenær ágreiningur telst hafa komið upp og ræðst það af atvikum hverju sinni.
2. Ef tryggingin hefur ekki verið í gildi í tvö ár, getur vátryggður samt átt rétt á réttaraðstoð ef atvikin eða atburður sem krafan byggist á hafa átt sér stað eftir að tryggingin tók gildi.
3. Ef vátryggður er ekki lengur með réttaraðstoðartryggingu þegar ágreiningur kemur upp, getur hann átt rétt á réttaraðstoð úr eldri tryggingu ef hún var í gildi þegar atvikin áttu sér stað og ekki eru liðin meira en 4 ár frá þeim tíma.

Tilkynningarfrestur skv. lögum um vátryggingarsamninga

Auk ofangreindra tímafresta þarf hinn vátryggði að tilkynna tryggingafélaginu um kröfuna innan árs frá því að hann vissi um atvik sem krafan er reist á. Það er ekki endilega sami tímapunktur og þegar ágreiningur telst hafa komið upp.

Í málum sem varða réttaraðstoð skal miða upphaf tilkynningarfrests við það þegar vátryggður gat gert sér grein fyrir því að ágreiningur væri kominn á það stig að úr honum yrði ekki leyst nema fyrir dómstólum. Sjá mál nr. 280/2018, 399/2023 og 448/2023 fyrir úrskurðarnefnd í vátryggingamálum. Það er þá yfirleitt síðar en upphaf ágreiningsins sjálfs. Annað væri óeðlilegt enda getur ágreiningur verið kominn upp löngu áður en lögmaður kemur að málinu og skilyrði fyrir því að unnt sé að sækja í réttaraðstoðartryggingu er að lögmaður sé búinn að taka að sér málið.

Hvaða kostnaður fæst greiddur úr tryggingunni?

Réttaraðstoðartryggingin greiðir fyrir eðlilegan og nauðsynlegan lögmanns- og málskostnað upp að ákveðnu hámarki sem getið er um á skírteini tryggingarinnar (á bilinu 2 – 3 milljónir) ef hann fæst ekki greiddur frá gagnaðila eða hinu opinbera. Eigin áhætta er yfirleitt í kringum 20%, þó að lágmarki ákveðin fjárhæð sem einnig kemur fram í skírteini.

Tryggingin greiðir:

- Þóknun lögmanns og önnur lögfræðileg gjöld.
- Kostnað við sérfræðilít/matsgerð (ef lögmaður telur slíkt nauðsynlegt áður en málið fer fyrir dóm).

- Kostnað vegna vitna eða annarrar sönnunarfærslu.
- Réttargjöld.
- Málskostnað sem þú ert dæmd/t/ur til að greiða gagnaðila
- Málskostnað sem þú samþykkir að greiða í sátt (ef dómur hefði væntanlega dæmt þig til að greiða meira).

Mikilvægt að hafa í huga:

- Ef vátryggður gefur eftir réttinn til að fá kostnað greiddan frá öðrum (t.d. með sátt eða gjafsókn), greiðir tryggingafélagið ekki bætur.
- Tryggingafélagið getur krafist þess að ágreiningur um gjald lögmanns fari fyrir úrskurðarnefnd Lögmannafélags Íslands.
- Bætur eru greiddar þegar málið er lokið (ekki meðan á því stendur).