

Leiguvernd

Vátryggingarskilmáli

Almennt:

Leiguvernd er vátrygging sem tryggir húseiganda gegn tilteknum vanefndum leigjanda á húsaleigusamning um húsnæði. Leiguvernd greiðir tjónabætur til leigusala við bótaskyld atvik en vátryggingafélagið eignast þá samsvarandi kröfu á þann leigjanda sem vanefndi húsaleigusamninginn.

Skilgreiningar:

Til að auðvelda lestur skilmálans og koma í veg fyrir misskilning og óvissu þá gilda eftirfarandi skilgreiningar á tilteknum orðum í öllum skilmálanum og merkja alltaf það sama.

Félagið: Merkir Building Block Insurance PCC, 1 Princess Elisabeth Street, Ta'Xbiex, XBX, Malta, sem er það félag sem ber vátryggingaráhættu þessarar vátryggingar. Félagið hefur starfsleyfi sem vátryggingafélag og er undir eftirlitsvaldi fjármálaeftirlits Möltu. Skráningarnúmer félagsins er 616033.

Miðlari: Merkir Tryggja ehf., Síðumúla 23, 108 Reykjavík sem er sá vátryggingamiðlari sem milligöngu hefur um sölu þessarar vátryggingar og allrar þeirrar þjónustu sem henni tengjast s.s. áhættuskoðun, útgáfu vátryggingarskírteinis, innheimtu vátryggingaiðgjalda og tjónsuppgjör. Tryggja ehf. er löggild vátryggingamiðlun undir eftirlitsvaldi Fjármálaeftirlitsins.

Húsaleigulög: Merkja húsaleigulög nr. 36/1994

VS: Merkir lög um vátryggingarsamninga nr. 30/2004.

Húsaleigusamningur: Er skriflegur samningur um leigu húsnæðis og hefur sömu merkingu og í húsaleigulögum nr. 36/1994.

Leigusali: Er sá sem selur húsnæði til leigu og hefur sömu merkingu og í húsaleigulögum.

Leigjandi: Er sá sem tekur húsnæði til leigu og hefur sömu merkingu og í húsaleigulögum.

Vátryggingartaki: Er sá sem gerir samning um vátrygginguna og hefur sömu merkingu og í lögum nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga.

Vátryggður: Er sá sem á rétt til þess að krefja félagið um bætur og hefur sömu merkingu og í lögum nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga.

Vátryggingarskírteini: Er skjal sem gefið er út til staðfestingar á gildri vátryggingu og hefur sömu merkingu og í lögum nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga.

Vátryggingarfjárhæð: Er sú hámarks fjárhæð sem vátryggingin greiðir og hefur sömu merkingu og í lögum nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga.

Ástandsskoðun: Er skoðun á hinu leigða húsnæði sem framkvæmd er af miðlara áður en vátrygging er gefin út.

Biðtími: Er 30 dagar frá gildistöku vátryggingar þar sem vátryggingin er ekki bótaskyld fyrir vanskilum leigjanda. Þessi biðtími er til að koma í veg fyrir kaup á vátryggingu þegar vanskil leigjanda eru hugsanlega komin fram eða yfirvofandi.

Áhættumat: Er bakgrunnsskoðun á leigjanda húsnæðis eða ábyrgðarmanni hans. Þetta getur verið uppfletting á honum í Creditinfo, beiðni um meðmæli frá fyrri leigusölum eða öflun annarra upplýsinga í því skyni að meta áhættu leigjanda á vanefndum húsaleigusamnings.

Ábyrgðarmaður: Er aðili sem gengst í skriflega ábyrgð in solidum með leigutaka um að húsaleigusamningur verði réttléga efndur.

Mikilvægt:

Vátryggingasamningur þessi samanstendur af tveimur skjölum. Þessum vátryggingaskilmála og , vátryggingarskírteini. Mikilvægt er fyrir vátryggingartaka og hinn vátryggða að kynna sér þessi skjöl og ganga úr skugga um að efni þeirra séu rétt. Það bótasvið sem upp er talið í þessum vátryggingarskilmála er tæmandi talið. Hendi eitthvað atvik sem ekki er talið upp sem bótaskyld í þessum skilmála þá er það atvik ekki bótaskyld.

1 gr Hvað er váttryggt ?

Váttrygging þessi tekur til húsaleigusamnings á því húsnæði sem tiltekið er í váttryggingarskírteini

2 gr Hver er váttryggður ?

2.1 Hinn váttryggði er leigusali á þeim húsaleigusamning sem félagið samþykkir að váttryggja og gildir um það húsnæði sem tiltekið er á váttryggingarskírteini.

2.2 Leigjandi á undir engum kringumstæðum rétt á bótum úr váttryggingu þessari.

3 gr Skilyrði fyrir útgáfu váttryggingar.

Váttrygging þessi gerir almennt kröfu til að eftirtöldum skilyrðum sé fullnægt áður en váttryggingarsamningur tekur gildi:

3.1 Að gerður hafi verið skriflegur húsaleigusamningur milli leigusala og leigjanda og miðluninni afhent afrit hans.

3.2 Að húsaleigusamningurinn varði fasteign á Íslandi

3.2 Að leigusali og leigjandi séu báðir orðnir 18 ára gamlir.

3.3 Að leigjandi eigi lögheimili á Íslandi.

3.3 Að gerð hafi verið ástandsskoðun eða sambærilegt yfirlit yfir ástand á hinu leigða húsnæði áður en ábyrgð félagsins hefst.

3.4 Að leigjandi eða ábyrgðarmaður hans hafi staðist áhættumat félagsins.

4 gr Hvað er bótaskyld ?

4.1 Váttrygging þessi bætir vangoldna húsaleigu skv. húsaleigusamning enda hafi vanskil varað í 30 daga.

4.2 Váttrygging þessi bætir skemmdir á hinu leigða húsnæði á leigutíma, sem bótaskyld væru við skil húsnæðis samkvæmt ákvæðum húsaleigusamnings og húsaleigulaga.

5 gr Váttryggingarfjárhæð.

5.1 Váttryggingarfjárhæð er tiltekin á váttryggingarskírteini eða endurnýjunarkvittun.

5.2 Váttryggingarfjárhæð tekur til allra tjónsatvika samanlagt, sem bótaskyld kunna að verða úr váttryggingu þessari.

6 gr Váttryggingartímabil

6.1 Váttryggingartímabil er tiltekið á váttryggingarskírteini

6.2 Fyrstu 30 dagar váttryggingartímabils er biðtími. Á biðtíma bætir váttryggingin ekki tjónsatvik skv. gr. 4.1. Þessi regla um biðtíma gildir ekki þegar váttrygging þessi endurnýjast.

7 gr Skyldur váttryggðs á váttryggingartímabili / varúðarreglur / áhættubreyting

7.1 Hinum váttryggða ber að halda saman gögnum um hinn váttryggða leigusamnings s.s. gögnum um húsaleigugreiðslur samkvæmt hinum váttryggða húsaleigusamning og framvísa þeim til miðlunarinnar sé þess krafist.

7.2 Hinum váttryggða er óheimilt að samþykkja framleigu leigjanda á hinu leigða húsnæði nema með skriflegu samþykki miðlunarinnar.

7.3 Hinum váttryggða er skylt að viðhalda leiguhæfu ástandi hins leigða húsnæðis skv. ákvæðum 3. kafla húsaleigulaga.

7.4 Hinum váttryggða er skylt að senda greiðslukröfu fyrir húsaleigu á sannanlegan og öruggan máta. Ef húsaleigusamningur gerir ráð fyrir reglulegum leigugreiðslum leigjanda án sendingar sérstakrar greiðslukröfu þá skal hinn váttryggði senda slíka greiðslukröfu tafarlaust ef misbrestur verður á leigugreiðslu.

8 gr Undanþágur frá bótaskyldu

8.1 Váttrygging þessi tekur ekki til leigugreiðslna sem leigjandi hefur haldið eftir á lögumættan hátt skv. húsaleigusamning eða húsaleigulaga, s.s. vegna viðhalds eða viðgerðarvinnu sem leigjandi neyðist til að framkvæmda á hinu leigða húsnæði og heimilað er skv. húsaleigulögum, eða annars misbrests á skyldum hins váttryggða sem leigusala.

8.2 Váttryggingin tekur ekki til tjóna sem falla til á biðtíma sbr. gr. 6.2.

8.3 Váttrygging þessi tekur ekki til skemmda sem kunna að verða á innbúi í eigu váttryggðs í hinu leigða húsnæði.

8.4 Váttryggingin tekur ekki til tjóna á húsnæði sem bótaskyld eru úr almennum húseigandatryggingum váttryggingafélaga á Íslandi.

9. gr Tjón á váttryggingartímabilinu

9.1 Hafi félagið greitt tjón úr váttryggingunni á váttryggingartímabilinu lækkar váttryggingarfjárhæðin um það sem bótunum nemur frá tjónsdegi til loka váttryggingartímabils og váttryggingin endurnýjast ekki. Ef váttryggingarfjárhæðin tæmist lýkur váttryggingarsamningnum án endurgreiðslu iðgjalds.

9.2 Vátrygging þessi tekur til tjóna sem tilkynnt eru á vátryggingartímabilinu sbr. þó ákvæði gr. 10.2.

10. gr. Skyldur vátryggðs við tjónsatburð

- 10.1 Vátryggður skal veita félaginu þær upplýsingar og þau gögn sem hann hefur undir höndum eða getur útvegað og félagið þarf til þess að meta ábyrgð sína og greiða bætur. Ef vátryggður veitir af ásetningi rangar eða ófullnægjandi upplýsingar sem hann veit eða má vita að að leiða til þess að hann fær bætur, sem hann á ekki rétt á, fellur niður allur réttur hans samkvæmt vátryggingarsamningnum.
- 10.2 Verði bótaskyld tjón ber hinum vátryggða að gera sannanlega kröfu til leigjanda um úrbætur án tafar.
- 10.2 Vátryggðum ber að gera tjónskröfu til miðlunarinnar innan 4 vikna frá skilum hins leigða húsnæðis sbr. 6. mgr. 40. gr. húsaleigulaga. Geri vátryggður ekki tjónskröfu innan þessara 4 vikna fellur vátryggingarverndin með öllu niður sbr. sama lagaákvæði. Ef félagið hafnar kröfu vátryggðs í heild eða hluta glatar hann rétti til bóttanna ef hann hefur ekki höfðað mál eða krafist meðferðar málsins fyrir Úrskurðarnefnd í vátryggingamálum innan árs frá því að hann fékk skriflega tilkynningu félagsins um að kröfu hans væri hafnað.
- 10.3 Geri hinn vátryggði tjónskröfu mun félagið tilkynna leigutaka um fram komna kröfu og hvers eðlis hún sé. Snúi tjónskrafa að öðrum vanefndum en greiðslu réttar húsaleigu, og leigutaki telur hana ekki réttmæta, ber leigutaka að mót-mæla réttmæti tjónskröfunnar á skriflegan máta innan 4 vikna frá því honum barst tilkynning um hana sbr. 7. mgr. 40. gr. húsaleigulaga. Leigusala ber þá að bera ágreiningsefnið undir kærunefnd húsamála eða almenna dómstóla innan 4 vikna frá því að miðlunin móttók slíka tilkynningu sbr. 7. mgr. 40. gr. húsaleigulaga. Sé komin fram kvörtun eða erindi til kærunefndar húsamála, eða höfðað mál fyrir almennum dómstólum innan þessa tímamarks, mun félagið bíða ekki greiða tjónskröfuna fyrr en úrlausn um réttmæti kröfunnar er fengin.

2 Kafli Almenn ákvæði vátryggingarsamnings

11 gr Gildistaka – greiðsla iðgjalds - uppsagnarréttur

- 11.1 Vátrygging þessi tekur gildi þegar að miðlunin hefur samþykkt vátryggingarbeiðni. Iðgjald ber að greiða þegar vátryggingin tekur gildi og síðari iðgjöld á tilgreindum gjalddögum. Miðlunin sendir vátryggingartaka tilkynningu um greiðslu iðgjaldsins. Í tilkynningunni skal greiðslufrestur tilgreindur sérstaklega sem skal vera einn mánuður hið skemmsta frá þeim degi sem tilkynningin er send. Sé iðgjald ekki greitt innan greiðslufrests reiknast dráttarvextir á iðgjaldið.
- 11.2 Sé iðgjald ekki greitt þegar greiðslufresti lýkur skv. gr. 10.1 er miðluninni heimilt að senda sérstaka aðvörðun, þar sem greiðslu er krafist innan 14 daga, ella fellur vátryggingin og ábyrgð félagsins niður, sé iðgjald þá enn ógreitt. Vátryggingartaki skal engu að síður greiða iðgjald fyrir það tímabil sem vátrygging var í gildi.
- 11.3 Hafi vátryggingartaki ekki samið sérstaklega við miðlunina um greiðslu iðgjaldsins áður en frestur skv. gr. 9.2 rennur út telst það ógreitt, ef það er ekki að fullu greitt þegar fresturinn er úti.
- 11.4 Krafa um greiðslu iðgjalds er send á heimilisfang vátryggingartaka sem tilgreint er í þjóðskrá nema hann hafi tilgreint annað heimilisfang sérstaklega. Enn fremur er tilkynning send á tölvupóstfang vátryggingartaka sem hann hefur gefið upp við vátryggingartöku. Breytingar á heimilisfangi og tölvupóstfangi skal þegar í stað tilkynna miðluninni.
- 11.5 Vátryggingin gildir fyrir það tímabil sem tiltekið er í vátryggingarskrirteini eða endurnýjunarkvittun. Að því loknu endurnýjast vátryggingin sjálfkrafa í eitt ár í senn, sé vátryggingunni ekki sagt upp af hálfu vátryggingartaka innan mánaðar frá því félagið sendi endurnýjunarkvittun, nema um sé að ræða aðstöðu sem greinir í 9. gr. Vátryggingataka er þó ekki skyld að tilkynna uppsögn fyrr en með 15 daga fyrirvara fyrir endurnýjun. Vátryggingartaka er jafnframt heimilt að segja upp vátryggingu, sem endurnýjast sjálfkrafa, vegna flutnings vátryggingarinnar til annars félags, sbr. 14. gr. VSL. Skal þá tilkynna félaginu um uppsögn með mánaðar fyrirvara og miðast uppsögn við næstu mánaðamót þar á eftir. Upplýsa skal til hvaða vátryggingafélags er flutt og frá hvaða tíma. Félagið áskilur sér rétt til iðgjaldabreytinga og/eða skilmálabreytinga við endurnýjun vátryggingarinnar.

12. gr Uppsagnarréttur félagsins

- 12.1 Félagið getur sagt upp vátryggingarsamningnum með 14 daga fyrirvara ef veittar eru rangar eða ófullnægjandi upplýsingar um vátryggða áhættu, sbr. 21. gr. VSL. Hafi vátryggingartaki sviksamlega vanrækt upplýsingaskyldu sína getur félagið sagt upp vátryggingunni án fyrirvara.
- 12.2 Félagið getur sagt upp vátryggingarsamningnum með viku fyrirvara ef vátryggður veitir af ásetningi rangar eða ófullnægjandi upplýsingar sem hann veit eða má vita að leiða til þess að hann fær greiddar bættur sem hann á ekki rétt til sbr. 47. gr. VSL.

- 12.3 Séu sérstakar ástæður fyrir hendi skv. 18. gr. laga VSL er félaginu heimilt að segja upp váttryggingarsamning með 60 daga fyrirvara fyrir endurnýjun. Félagið sendir þá frá sér tilkynningu þess efnis skv. ákvæðum sömu laga.
- 13. gr. Upplýsingaskylda váttryggingartaka**
- 13.1 Við gerð eða endurnýjun váttryggingarsamnings ber váttryggingartaka, eða eftir atvikum váttryggðum, að veita félaginu þær upplýsingar um váttryggingaráhættuna sem félagið óskar. Sömuleiðis ber váttryggingartaka, og eftir atvikum váttryggðum, að greina félaginu frá sérstökum atvikum sem hann veit eða má vita að hafa þýðingu fyrir mat félagsins á áhættunni.
- 13.2 Skýri váttryggingartaki/váttryggður sviksamlega frá eða leyni atvikum er skipta máli um áhættu félagsins eða gefur að öðru leyti rangar upplýsingar til félagsins getur það haft í för með sér að bótaábyrgð félagsins takmarkast eða fellur niður skv. 20. gr. laga um váttryggingarsamninga nr. 30/2004.
- 14. gr. Varúðarreglur**
- Váttryggðum og þeim sem samsamast honum ber að fara eftir þeim varúðarreglum sem félagið setur í þessum skilmála eða á váttryggingarskírteini. Misbrestur á því getur leitt til skerðingar eða brottfalls bótaábyrgðar skv. 26. gr. VSL.
- 15. gr. Áhættubreyting**
- Váttryggðum og þeim sem samsamast hinum ber skv. gr. 7.2 að tilkynna til miðlunarinnar áhættubreytingu sem getur falist í framleigu leigjanda á hinu leigða húsnæði. Misbrestur á því getur valdið takmörkun eða brottfalli bótaréttar skv. 24. Gr. VSL.
- 16. gr. Endurkröfuréttur félagsins**
- Eigi váttryggður kröfu á hendur leigjanda eða ábyrgðarmanni hans vegna bótaskylds tjóns, öðlast félagið þann rétt að svo miklu leyti sem það hefur greitt bætur vegna tjónsins. Váttryggður skuldbindur sig til þess að rita undir framsal kröfu sinnar á hendur leigjanda við móttöku tjónabóta. Til viðbótar kröfu á hendur leigutaka eða ábyrgðarmanni hans bætist kr. 40.000 vegna umsýslukostnaðar miðlara.
- 17. gr. Vextir af tjónskröfum**
- Váttryggður á rétt á almennum vöxtum af tjónskröfu sinni þegar liðnir eru tveir mánuðir frá því að tilkynning um váttryggingaratburð var sendur félaginu. Vextir eru þeir sömu og reiknast á almennar skaðabætur skv. lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.
- 18. gr. Endurgreiðsla iðgjalds**
- Nýti váttryggingartaki eða félagið sér heimildir sínar, skv. þessum skilmála eða VSL til þess að slíta váttryggingarsamningunum á váttryggingartímabilinu endurgreiðir félagið iðgjald váttryggingarinnar hlutfallslega að frádregnu 30 daga iðgjaldi.
- 19. gr. Samsömum**
- 19.1 Félaginu er heimilt að bera fyrir sig að maki eða sambúðarmaki váttryggingartaka/váttryggðs hafi brotið gegn ákvæðum váttryggingarinnar sbr. reglu b-liðar, 2. mgr. 29. gr. VSL.
- 19.2 Sé váttrygging þessi notuð í atvinnurekstri getur félagið borið fyrir sig háttsemi starfsmanna váttryggðs sbr. reglu 3. mgr. 29. gr. VSL.
- 20. gr. Lög um váttryggingarsamninga**
- Að öðru leyti en því sem kveðið er á um í þessum skilmála gilda um váttryggingarsamning þennan lög nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga (VSL).
- 21. gr. Ágreiningur - varnarþing**
- Ágreiningi um bótaskyldu má skjóta til Úrskurðarnefndar í váttryggingamálum. Upplýsingar um nefnd þessa og starfsháttu má fá hjá miðluninni. Dómsmál sem kunna að rísa vegna þessa váttryggingarsamnings skulu rekin gegn félaginu fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Reykjavík desember 2016