

170 Leiguvernd

VÁTRYGGINGARSKILMÁLAR

1. Skilgreiningar og gildissvið.

- 1.1 Í skilmálum þessum hafa eftirtalin hugtök eftirfarandi merkingu:
- 1 **félagið**, Tryggingamiðstöðin hf., sem er það félag sem ber vátryggingaráhættu vegna vátryggingar þessarar,
 - 2 **vátryggingamiðlun**, Tryggja ehf., sem er sá vátryggingamiðlari sem milligöngu hefur um sölu vátryggingar þessarar og allrar þeirrar þjónustu sem henni tengjast s.s. (svo sem) áhættuskoðun, útgáfu vátryggingarskírteinis, innheimtu iðgjalda og uppgjör bóta,
 - 3 **vátryggður**, leigusali samkvæmt þeim húsaleigusamningi sem vátryggingin tekur til,
 - 4 **húsaleigulög**, lög nr. 36/1994.
- 1.2 Vátryggingin tekur til þess tjóns er vátryggður verður fyrir vegna vanefnda leigjanda samkvæmt þeim húsaleigusamningi sem vátryggingin tekur til þegar leigjandi greiðir ekki húsaleigu á réttum gjalddaga og vegna spjalla eða rýrnunar á hinu leigða húsnæði sem eru fyrir hendi við skil þess og leigjandi ber bótaábyrgð á eins og nánar er kveðið á um skilmálum þessum.
- 1.3 Vátryggingin tekur til þess húsaleigusamnings og hins leigða húsnæðis sem hann tiltekur og tilgreind eru í vátryggingarskírteini.

2. Gildistími, endurnýjun og greiðsla iðgjalds.

- 2.1 Vátryggingin gildir fyrir það tímabil sem tilgreint er í vátryggingarskírteini eða iðgjaldskvittun.
- 2.2 Þegar vátryggingatímabilinu lýkur framlengist vátryggingin um eitt ár í senn nema annað hvort:
- a. vátryggingartaki hafi sagt henni upp innan mánaðar frá því að félagið sendi tilkynningu um gjalddaga hins nýja tímabils skv. (samkvæmt) 3. mgr. (málgrein). Ekki er þó skylt að tilkynna uppsögn fyrr en tvær vikur eru til loka tímabilsins eða
 - b. bætur hafi verið greiddar sem nema vátryggingarfjárhæðinni sbr. (samanber) gr. (grein) 10.4.
- 2.3 Greiða skal fyrsta iðgjald þegar vátryggingin gengur í gildi og síðari iðgjöld á tilgreindum gjalddögum. Vátryggingamiðlun 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.
- 2.4 Sé iðgjald ekki greitt þegar greiðslufresti lýkur skv. 3. mgr. er vátryggingamiðluninni heimilt að senda sérstaka aðvörun þar sem greiðslu er krafist innan 14 daga ella fellur vátryggingin niður sé iðgjaldið þá enn ógreitt.
- 2.5 Hafi vátryggingartaki ekki samið sérstaklega við vátryggingamiðlunina um greiðslu iðgjaldsins áður en frestur skv. 4. mgr. rennur út telst það ógreitt, ef það er ekki að fullu greitt þegar fresturinn er úti.
- 2.6 Tilkynning um greiðslu iðgjalds er send á heimilisfang vátryggingartaka sem tilgreint er í þjóðskrá nema hann hafi tilgreint annað heimilisfang sérstaklega. Jafnframt er tilkynning send á tölvupóstfang vátryggingartaka sem hann hefur gefið upp við töku vátryggingarinnar. Breytingar á tilgreindu heimilisfangi og tölvupóstfangi skal þegar í stað tilkynna vátryggingamiðluninni.
- 2.7 Falli vátrygging niður skv. 4. mgr. endurgreiðir vátryggingamiðlunin iðgjald hlutfallslega að frádregnu 30 daga iðgjaldi.

3. Bótaskylda vegna vanefnda á greiðslu húsaleigu.

- 3.1 Til tjónsatviks telst þegar húsaleiga er ekki greidd á gjalddaga enda hafi vanskil varað í 30 daga.
- 3.2 Til bótaskylds tjóns samkvæmt 1. mgr. telst fjárhæð vangoldinnar húsaleigu auk áfallins kostnaðar við innheimtu húsaleigunnar.
- 3.3 Vátryggður skal veita vátryggingamiðlun þær upplýsingar og þau gögn sem hann hefur undir höndum eða getur útvegað og þarf til þess að meta bótaskyldu og greiða bætur úr vátryggingunni. Vátryggður skal svo fljótt sem verða má og eigi síðar en innan fjögurra vikna frá skilum leiguhúsnæðisins gera leigjanda og vátryggingamiðluninni skriflega grein fyrir því hvort hann gerir kröfu í vátrygginguna vegna vanskila. Hafi vátryggður ekki gert slíka kröfu innan fjögurra vikna frá skilum hins leigða húsnæðis fellur réttur hans til bóta úr vátryggingunni niður.

170 Leiguvernd

VÁTRYGGINGARSKILMÁLAR

4. Takmarkanir á bótaskyldu vegna vanefnda greiðslu húsaleigu.

- 4.1 Vátryggingin nær ekki til:
- tjónsatviks sem verður á biðtíma vátryggingarinnar. Biðtími vátryggingarinnar eru fyrstu 30 dagar fyrsta vátryggingatímabils,
 - húsaleigugreiðslna eða hluta þeirra sem leigjandi hefur haldið eftir með lögmætum hætti samkvæmt húsaleigusamningi eða húsaleigulögum, s.s. vegna viðhalds eða viðgerðarvinnu sem leigjandi hefur kostað,
 - tjónsatviks sem tilkynnt er fjórum vikum eftir skil hins leigða húsnæðis sbr. gr. 3.3.

5. Bótaskylda vegna skemmda á hinu leigða.

- 5.1 Vátryggingin tekur til tjóns á hinu leigða húsnæði sem leigjandi ber bótaábyrgð á við skil þess sbr. 63. gr. húsaleigulaga.
- 5.2 Bótakröfu sinni á hendur leigjanda skal vátryggður lýsa gagnvart bæði leigjanda og vátryggingamiðluninni innan fjögurra vikna frá skilum húsnæðisins. Skal vátryggður veita vátryggingamiðlun þær upplýsingar og þau gögn sem hann hefur undir höndum eða getur útvegað og þarf til að meta bótaskyldu og tjón. Hafi vátryggður ekki gert slíka kröfu innan fjögurra vikna frá skilum hins leigða húsnæðis fellur réttur hans til bóta úr vátryggingunni niður.
- 5.3 Vátryggingamiðlun tilkynnir leigjanda um framkomna kröfu hafi hún borist innan tímafrests samkvæmt 2. mgr. Leigjandi skal tilkynna leigusala og vátryggingamiðlun skriflega hvort hann hafnar eða fellst á kröfuna innan fjögurra vikna frá móttöku hennar. Hafni leigjandi kröfunni ber vátryggðum leigusala að vísa ágreiningi um bótaskyldu leigjanda til kærunefndar húsamála eða höfða mál um bótaskyldu leigjanda innan fjögurra vikna frá þeim degi er leigjandi hafnaði kröfunni ella fellur vátryggingin úr gildi sbr. 8. mgr. 40. gr. húsaleigulaga. Til greiðslu úr vátryggingunni getur þá komið þegar endanleg niðurstaða liggur fyrir um bótaskyldu leigjanda.

6. Takmarkanir á bótaskyldu vegna skemmda á hinu leigða.

- 6.1 Vátryggingin bætir ekki tjón:
- sem verður á innbúi í eigu vátryggðs í hinu leigða húsnæði,
 - sem verður á hinu leigða húsnæði og bótaskyld eru úr almennum húseigendatryggingum vátryggingafélaga á Íslandi,
 - sem tilkynnt er fjórum vikum eftir skil hins leigða húsnæðis sbr. gr. 5.2.

7. Varúðarreglur.

- 7.1 Vátryggður leigusali skal ekki samþykkja framleigu hins leigða húsnæðis nema að fegnu skriflegu samþykki vátryggingamiðlunnar.
- 7.2 Vátryggðum leigusala er skylt að viðhalda leiguhæfu ástandi hins leigða í samræmi við ákvæði IV. kafla húsaleigulaga og ákvæði húsaleigusamnings.
- 7.3 Vátryggðum leigusala ber að halda saman gögnum um leigusamninginn sem vátryggingin tekur til, s.s. gögnum um húsaleigugreiðslur og framvísa þeim til vátryggingamiðlunarinnar sé þess krafist.
- 7.4 Vátryggðum leigusala er skylt að senda greiðslukröfu fyrir húsaleigu á sannanlegan og öruggan máta. Ef húsaleigusamningurinn gerir ráð fyrir að húsaleigan sé greidd á gjalddaga án sendingar sérstakrar greiðslukröfu skal vátryggður leigusali senda slíka kröfu tafarlaust verði misbrestur á leigugreiðslu.
- 7.5 Brot gegn varúðareglum getur leitt til þess að ábyrgð félagsins falli niður í heild eða að hluta sbr. 26. gr. laga um vátryggingasaminga nr. 30/2004.

8. Svik og rangar upplýsingar.

- 8.1 Hafi vátryggingartaki eða vátryggður við gerð eða endurnýjun vátryggingarsamnings sviksamlega eða með öðrum hætti vanrækt skyldu sína til að veita vátryggingamiðluninni upplýsingar um atvik sem haft geta þýðingu fyrir mat þess á áhættunni og vátryggingaratburður hefur orðið fellur ábyrgð félagsins niður í heild eða að hluta, sbr. ákvæði laga um vátryggingarsamninga. Rangar og ófullnægjandi upplýsingar veita ennfremur rétt til að segja vátryggingunni upp skv. ákvæðum laganna.

170 Leiguvernd

VÁTRYGGINGARSKILMÁLAR

8.2 Veiti sá er hyggst krefjast bóta úr váttryggingunni rangar upplýsingar sem hann veit eða má vita að leiða til þess að hann fær greiddar bætur sem hann á ekki rétt til fellur bótaréttur hans niður og er þá heimilt að segja upp öllum váttryggingarsamningum sínum við váttryggðan eins og nánar greinir í lögum um váttryggingarsamninga.

9. Háttsemi annarra en váttryggðs. Samsömun.

9.1 Ákvæði váttryggingasamnings eða laga um váttryggingasamninga, sem kveða á um að réttur váttryggðs til bóta skerðist eða falli niður vegna háttsemi hans, eiga einnig við vegna samsvarandi háttsemi maka váttryggðs sem býr með honum og manns sem hinn váttryggði býr með í föstu varanlegu sambandi sbr. b-liður 2. mgr. 29. gr. laga um váttryggingasamninga.

9.2 Ákvæði váttryggingasamnings eða laga um váttryggingasamninga, sem kveða á um að réttur váttryggðs til bóta skerðist eða falli niður vegna háttsemi hans, eiga einnig við vegna samvarandi háttsemi starfsmanna váttryggðs, stundi hann atvinnurekstur sbr. 3. mgr. 29. gr. laga um váttryggingasamninga.

10. Váttryggingarfjárhæð og lækun váttryggingarfjárhæðar.

10.1 Váttryggingarfjárhæð er tilgreind á váttryggingarskírteini og váttryggingarstaðfestingu.

10.2 Váttryggingarfjárhæðin tekur til allra tjónsatvika samanlagt, sem bótaskyld kunna að verða úr váttryggingu þessari.

10.3 Hafi bætur verið greiddar úr váttryggingunni lækka váttryggingarfjárhæðin um það sem bótum nemur frá því að tjón varð og við endurnýjun endurnýjast váttryggingarfjárhæðin þannig breytt.

10.4 Þegar váttryggingarfjárhæðin hefur öll komið til greiðslu í einu eða fleiri tjónsatvikum lýkur váttryggingarsamningnum án sérstakrar uppsagnar eða réttar til endurgreiðslu iðgjalds sem eftir lifir váttryggingartímabils.

11. Greiðsla bóta og vextir.

11.1 Krefjast má greiðslu bóta 14 dögum eftir að váttryggingamiðlunin átti þess kost að afla þeirra gagna sem þörf var á til að meta váttryggingaratburðinn og ákveða fjárhæð bóta. Váttryggður á rétt á vöxtum af kröfu sinni skv. lögum um váttryggingarsamninga.

12. Endurkröfuréttur.

12.1 Eigi váttryggður kröfu á hendur leigjanda eða ábyrgðarmanni (sá aðili sem gengist hefur skriflega í ábyrgð in solidum með leigjanda fyrir réttum efndum leigusamnings) öðlast félagið þann rétt að svo miklu leyti sem bætur hafa verið greiddar. Váttryggður leigusali skuldbindur sig til þess að rita undir framsal kröfu sinnar á hendur leigjanda við móttöku bótagreiðslu.

13. Lög um váttryggingarsamninga, lög um húsaleigu, lausn ágreiningsmála og varnarþing.

13.1 Að öðru leyti en kveðið er á um í skilmálum þessum, váttryggingarskírteini eða öðrum gögnum, sem váttryggingarsamningurinn byggir á, gilda um hann lög nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga.

13.2 Váttryggingarsamningur þessi byggir á 40.gr. húsaleigulaga og gilda húsaleigulögin um réttarstöðu aðila samkvæmt þessum váttryggingarsamning eftir því sem við á.

13.3 Ágreiningi varðandi váttryggingarsamning og bótaskyldu félagsins að öðru leyti má skjóta til úrskurðarnefndar í váttryggingamálum. Upplýsingar um nefndina og starfshætti hennar má fá hjá váttryggingamiðlun.

13.4 Þrátt fyrir úrræði 3. mgr. er aðilum heimilt að leggja ágreininginn fyrir dómstóla. Slík mál, svo og önnur mál sem rísa út af váttryggingu þessari, skulu rekin fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Félaginu er þó einnig heimilt að höfða mál út af váttryggingunni á heimilisvarnarþingi váttryggingartaka.

13.5 Heimili félagsins og varnarþing er í Reykjavík.