

# Starfsábyrgðartrygging fasteigna- og skipasala

Skilmáli nr. SA-8

Sbr. 5. gr. laga nr. 99/2004 og reglugerð nr. 940/2004  
Í skilmála þessum merkir hugtakið "félagið" Vörð tryggingar hf.

## 1. gr. Lög um váttryggingarsamninga

Um váttrygginguna gilda lög nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga.

## 2. gr. Hver er váttryggður - gildissvið váttryggingarinnar

- 2.1 Váttryggður er sá löggilti fasteignasali sem tiltekinn er í skírteini eða endurnýjunarkvittun.
- 2.2 Váttrygt er gegn bótaskyldu, er fellur á váttryggðan sem fasteignasala þegar þriðji maður verður fyrir almennu fjártjóni, sem rakið verður til váttryggðs sjálfs eða starfsmanns hans. Váttryggingin gildir hvar sem er innan Evrópska efnahagssvæðisins.
- 2.3 Váttrygging tekur til tjóns viðskiptamanns váttryggðs, sem felst í því, að váttryggingartaki, sem fengið hefur greitt fyrir milligöngu um fasteignaviðskipti, hættir störfum og á ólokið frágangi samninga, skjala eða uppgjöri vegna viðskiptanna, sem hann hefur fengið greitt fyrir sbr. 3. málslíð. 27. gr. laga nr. 99/2004. Tjón viðskiptamanna í slíku tilviki takmarkast við þann kostnað, sem hann hefur greitt vegna óunninna starfa, þegar váttryggingartaki lætur af störfum.

## 3. gr. Undanskildar áhættur

Váttryggingin tekur ekki til ábyrgðar, sem rakin verður til:

- 3.1 Ásetnings váttryggðs eða starfsmanns hans.
- 3.2 Ábyrgðar, sem váttryggður tekur á sig og er víðtækari en almenn bótaskylda hans sem fasteignasala.
- 3.3 Sekta, sem falla á váttryggðan eða þriðja mann.
- 3.4 Slyss á manni, annars líkamstjóns eða skemmda á munum.
- 3.5 Starfa váttryggðs utan Evrópska efnahagssvæðisins eða bótaábyrgðar, sem er ríkari en eftir þeim reglum, sem þar gilda um skaðabótagrundvöll eða ákvörðun bótafjárhæðar
- 3.6 Undanþága skv. gr. 3.1 gildir ekki um skaðabótaábyrgð skv. gr. 2.3 í váttryggingaskilmála þessum.

## 4. gr. Váttryggingarfjárhæð

- 4.1 Ábyrgð félagsins vegna hvernar bótakröfu skv. gr. 2.2 takmarkast við kr. 6.500.000. Heildargreiðsla félagsins vegna allra bótakrafna innan hvers váttryggingartímabils getur þó ekki orðið hærri en kr. 19.500.000. Fjárhæðir þessar breytast eftir vísitölu, sbr. 15. gr. váttryggingarskilmálanna.
- 4.2 Ábyrgð félagsins vegna hvernar bótakröfu skv. gr. 2.3 takmarkast við kr. 1.000.000. Heildargreiðsla félagsins vegna allra bótakrafna innan hvers váttryggingartímabils getur þó ekki orðið hærri en kr. 5.000.000. Fjárhæðir þessar breytast eftir vísitölu, sbr. 15. gr. váttryggingarskilmálanna.
- 4.3 Félagið greiðir kostnað, sem eðlilegt er að váttryggður stofni til vegna ákvörðunar um skaðabótaskyldu eða bótafjárhæð, enda þótt greiðsla félagsins fari af þeim sökum fram úr váttryggingarfjárhæðinni. Sama gildir um vexti, sem váttryggður er dæmdur til að greiða af skaðabótakröfu, sem váttryggingin tekur til.
- 4.4 Sé váttryggingarfjárhæðin lægri en dæmdar skaðabætur, er félaginu þó aðeins skylt að greiða þann hluta vaxta og kostnaðar, er svarar til bótafjárhæðar þeirrar, sem því ber að greiða.

## 5. gr. Eigin áhætta

Af hverju tjóni ber váttryggingartaki eigin áhættu eins og getið er í váttryggingarskírteini eða endurnýjunarkvittun. Fjárhæð þessi breytist árlega eftir vísitölu, sbr. 15. gr. váttryggingarskilmálanna. Eigin áhætta váttryggingartaka hefur ekki áhrif á réttarstöðu þriðja manns.

## 6. gr. Upphaf váttryggingarinnar, iðgjaldsgreiðslur og uppsögn við endurnýjun.

- 6.1 Váttrygging þessi tekur gildi þegar að félagið eða umboðsmaður þess hefur samþykkt váttryggingarbeiðni. Iðgjald ber að greiða þegar váttryggingin tekur gildi og síðari iðgjöld á tilgreindum gjalddögum. Sé iðgjald ógreitt 30 dögum eftir gjalddaga reiknast dráttarvextir á iðgjaldið. Að loknum þessum 30 daga fresti er félaginu heimilt að krefjast iðgjalds innan 14 daga og sé það ekki greitt innan þess frests fellur ábyrgð félagsins úr gildi og váttryggingin fellur niður
- 6.2 Váttryggingin gildir fyrir það tímabil sem tiltekið er í váttryggingarskírteini eða endurnýjunarkvittun. Að því loknu endurnýjast váttryggingin sjálfkrafa í eitt ár í senn, sé váttryggingunni ekki sagt upp skriflega af hálfu váttryggingartaka 30 dögum eftir að félagið sendi endurnýjunarkvittun. Váttryggingartaka er þó ekki skylt að tilkynna uppsögn fyrr en með 15 daga fyrirvara fyrir endurnýjun. Félagið áskilur sér rétt til iðgjaldabreytinga og/eða skilmálabreytinga við endurnýjun váttryggingarinnar.
- 6.3 Séu sérstakar ástæður fyrir hendi skv. 18. gr. laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga 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.
- 6.4 Váttryggingunni lýkur, ef váttryggður fullnægir ekki lengur lögmæltum skilyrðum um löggildinguna fasteignasala.
- 6.5 Enda þótt váttryggingin sé fallin úr gildi, ber félagið ábyrgð gagnvart tjónþola (þriðja manni) á hverju tjóni, sem rekja má til tjónsatvika, sem verða þar til 8 vikur eru liðnar frá því að félagið tilkynnti váttryggingartaka og eftirlitsnefnd Félags fasteignasala að váttryggingin væri fallin úr gildi, nema önnur fullnægjandi trygging hafi verið sett fyrir þennan frest.

## 7. gr. Upplýsingaskylda váttryggingartaka

- 7.1 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.

- 7.2 Skýri váttryggingartaki 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.
- 7.3 Hafi félagið fengið frá váttryggingartaka rangar eða ófullnægjandi upplýsingar um áhættuna getur það sagt upp váttryggingunni með 14 daga fyrirvara. Hafi váttryggingartaki viðhaft sviksamlega háttsemi getur félagið slitið váttryggingunni án fyrirvara sem og öllum öðrum váttryggingarsamningum sem váttryggingartaki hefur hjá félaginu.
- 8. gr. Tímatakmörk**
- 8.1 Váttryggingin tekur til skaðabótakröfu gegn váttryggðum er til stofnast á váttryggingartímanum.
- 8.2 Skaðabótakrafa telst hafa stofnast við það tímamark að hið fyrra af eftirfarandi tilvikum hefur borið að höndum;
- 8.2 a. að þriðji maður gerir skriflega skaðabótakröfu á hendur váttryggðum;
- 8.2 b. að váttryggðum verður fyrst kunnugt um, að þriðji maður hefur orðið fyrir fjárhagslegu tjóni, sem kann að verða rakið til gáleysis váttryggðs eða starfsmanns hans, eða að bein hættu er á að slíkt tjón verði.
- 8.3 Váttryggingin tekur ekki til tjóns vegna skaðabótakröfu, sem stofnast hefur gegn váttryggðum á váttryggingartímanum, hafi krafan ekki verið tilkynnt félaginu í síðasta lagi 12 mánuðum eftir lok váttryggingarinnar. Þótt tjón teljist hafa orðið á váttryggingartímanum, og það hafi verið tilkynnt félaginu innan 12 mánaða eftir lok váttryggingarinnar, tekur váttryggingin ekki til slíks tjóns nema váttryggður hafi móttekið skriflega skaðabótakröfu skv. gr. 8.2 og tilkynni það félaginu í síðasta lagi innan tveggja ára eftir lok váttryggingarinnar.
- 8.4 Skaðabótakröfu skv. gr. 8.2, sem rakin er til tjóns, er verður hvort heldur skyndilega eða smám saman, bætir félagið ekki, hafi tjón komið í ljós að einhverju leyti eða öllu áður en váttryggingartíminn hófst.
- 9. gr. Skyldur váttryggðs við tjónsatburð**
- 9.1 Þegar það atvik, sem váttryggt er gegn, hefur gerst, eða hættu er á því að það gerist, ber váttryggðum skylda til þess að reyna afstýra eða lágmarka tjónið. Hafi váttryggður af þessum sökum orðið fyrir útgjöldum mun félagið endurgreiða þau að því leyti sem þau teljast réttlætlanleg. Vanræksla í þessu efni getur valdið lækkun eða missi bóta skv. 28. gr. laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga.
- 9.2 Váttryggður 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 váttryggður veitir af ásetningu rangar eða ófullnægjandi upplýsingar sem hann veit eða má vita að að leiða til þess að tjónþoli fær bætur, sem hann á ekki rétt á, fellur niður allur réttur hans samkvæmt váttryggingarsamningnum. Félaginu er ennfremur heimilt þegar svo stendur á að segja upp váttryggingarsamningnum sem og öllum öðrum váttryggingarsamningum sem váttryggður hefur hjá félaginu með viku fyrirvara.
- 10. gr. Meðhöndlun skaðabótakröfu**
- 10.1 Jafnskjótt og váttryggður fær vitneskju eða grun um að skaðabótakrafa verði gerð á hendur honum ber honum að tilkynna félaginu það skriflega.
- 10.2 Sé gerð skaðabótakrafa á hendur hinum váttryggða hefur félagið fyrrsvar vegna þeirrar kröfu og eru heimilar hvers kyns ráðstafanir til þess að meðhöndla kröfuna svo sem viðurkenningu á bótaskyldu, verjast kröfunni eða gera um hana samkomulag enda eru þessar ráðstafanir á kostnað félagsins svo og málskostnaður vegna þeirra.
- 10.3 Félagið er ekki bundið af því ef váttryggður greiðir eða viðurkennir skaðabótakröfu nema leitt sé í ljós að váttryggður gerði aðeins það sem honum var skylt að lögum er hann greiddi kröfuna eða viðurkendi réttmæti kröfunnar.
- 11. gr. Aukin áhætta**
- Verði breyting á atvikum eða upplýsingum, sem félaginu hefur verið skýrt frá í váttryggingarbeiðni, eða á annan hátt, skal váttryggingartaki tilkynna félaginu um þær.
- 12. gr. Endurkröfuréttur**
- 12.1 Bæti félagið tjón sem þriðji maður ber ábyrgð á, öðlast það rétt váttryggðs gagnvart honum að því marki sem bótunum nemur.
- 12.2 Félagið á ætíð endurkröfurétt á hendur váttryggingartaka hafi félagið greitt bætur eftir að váttrygging hefur fallið niður, sbr. gr. 6.5
- 13. gr. Útreikningur iðgjalds – endurgreiðsla iðgjalds**
- 13.1 Þegar iðgjaldið reiknast af breytilegum stærðum (svo sem veltu, vinnulaunum eða fjölda starfsmanna) skal áætla iðgjald í upphafi váttryggingartímabils, en endanlegt iðgjald greiðist við lok þess. Innan eins mánaðar frá lokum váttryggingartímabilsins er váttryggðum skylt að láta félaginu í té allar þær upplýsingar sem það telur nauðsynlegar til endanlegrar ákvörðunar iðgjalds. Berist upplýsingar þessar ekki í tæka tíð, má félagið ákveða endanlegt iðgjald eins og það telur sanngjarnt. Ef endanlegt iðgjald er hærra en bráðabirgðaiðgjald sem reiknað var, ber váttryggingartaka að greiða mismuninn innan 14 daga frá því að þess var krafist. Sé endanlegt iðgjald lægra en bráðabirgðaiðgjaldið, ber félaginu að endurgreiða mismuninn innan 14 daga, frá því að útreikningur gat farið fram.
- 13.2 Nýti váttryggingartaki eða félagið sér heimildir sínar, skv. þessum skilmála eða lögum nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga, til þess að slíta váttryggingarsamningnum á váttryggingartímabilinu, endurgreiðir félagið iðgjald váttryggingarinnar hlutfallslega.
- 14. gr. Samsömun**
- Félaginu er heimilt að bera fyrir sig að starfsmenn váttryggingartaka eða váttryggðs hafi brotið gegn ákvæðum váttryggingarinnar skv. 3. mgr. 29. gr. laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga.
- 15. gr. Vísitölubreytingar**
- Váttryggingarfjárhæðir skv. 4. gr. miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, grunnvísitala 235,6 stig. Skulu þær breytast í hlutfalli við breytingar á þeirri vísitölu 1. október ár hvert. Iðgjaldið og eigin áhætta breytast á sama hátt.
- 16. gr. Varnarþing og lög sem eiga við**
- 16.1 Verði ágreiningur um váttrygginguna skal íslenskur dómstóll skera úr honum, skv. íslenskum lögum, nema annað leiði af þjóðréttarsamningi sem Ísland er bundið af.

- 16.2 Heimili félagsins og varnarþing er í Reykjavík. Ágreiningi um bótaskyldu má skjóta til Úrskurðarnefndar í váttryggingamálum. Upplýsingar um nefnd þessa og starfsháttu má fá hjá félaginu. Dómsmál sem kunna að rísa vegna þessa váttryggingarsamnings skulu rekin gegn félaginu fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

**Skilmálar þessir gilda frá 01.01.2006**