

# Brunatrygging húseignar

Skilmáli nr. E-1

## Almennt:

Vátryggt er skv. lögum nr. 48/1994 um brunatryggingar með síðari breytingum og reglugerð nr. 809/2000 um lögboðna brunatryggingu húseigna.

Um vátrygginguna gilda vátryggingaskírteinið ásamt áritun og sérskilmálum, skilmálar þessir, almennir skilmálar félagsins nr. AS-1 og ákvæði laga um vátryggingarsamninga nr. 30/2004.

Ákvæði í almennum skilmálum ganga framur ákvæðum þessara skilmála ef ekki er fullt samræmi þar á milli. Í skilmálanum merkir hugtakið "félagið" Vörð tryggingar hf.

### 1. gr. Hvað er vátryggt?

Vátryggingin tekur til húseignar þeirrar sem tilgreind er í vátryggingarskírteini eða endurnýjunarkvittun ásamt venjubundnu fylgiferi hennar sem fellur undir brunabótamat eignarinnar í samræmi við matsreglur Fasteignamats ríkisins á hverjum tíma. Vátryggingin tekur m.a. til eftirfarandi atriða enda hafi verið tekið tillit til þeirra í brunabótamati eignarinnar:

- 1.1 Fastra innréttinga, s.s. fastra stóla og bekkja, lyftu-, vatns-, hita-, loftræsti-, skólps-, raf-, síma- og tölvulagna að því marki sem slíkar lagningar geta talist fylgiferi viðkomandi húseignar.
- 1.2 Venjubundins fylgiferi íbúða, s.s. eldavéla, eimháfa, útvarps- og sjónvarpsloftneta (þó ekki gervihnattadiska), fasttengds búnaðar, t.d. eldvarnarbúnaðar, innbrotavarnarbúnaðar, fasttengdra lampa í eldhúsum, þvottahúsum, baðherbergjum og snyrtingum og ljósa sem innfelld eru í loft eða klæðningar. Einnig til gólfteppa sem hafa verið tilnsniðin fyrir húseignina og varanlega komið fyrir í henni ásamt gluggatjaldaköppum og festingum fyrir gluggatjöld. Botnplata og undirstaða ásamt fyllingu og lögnum í grunni allt að 1.2 m niður fyrir efri brún botnplötu.
- 1.3 Kostnaðar við að hreinsa húseign og ryðja burt brunarústum.
- 1.4 Nauðsynlegs hönnunar- og efniskostnaðar m.a. vegna aukinna krafna og fyrirmæla opinberra aðila eftir að hús var reist.
- 1.5 Girðinga og mannvirkja, s.s. sólpalla sem eru varanlega tengd við hús enda hafi bygging þeirra verið tilkynnt vátryggingafélagi og óskað hafi verið endurmats ef mannvirkin hafa verið reist síðar en húseignin.

### 2. gr. Hver er vátryggður? - vátryggingarstaður

- 2.1 Þinglesinn eigandi húseignarinnar er hinn vátryggði. Um réttindi þriðja manns gildir gr. 16.1.
- 2.2 Vátryggingin gildir aðeins á þeim stað sem tilgreindur er í vátryggingarskírteini eða endurnýjunarkvittun.

### 3. gr. Tjónsorsakir sem vátryggingin nær til

Vátryggingin tekur til tjóns á hinu vátryggða af eftirfarandi orsökum, þó með þeim undantekningum sem getið er í þessari grein:

- 3.1 Eldsvoði. Tjón af völdum eldsvoða. Ekki bætist tjón af eldi er eigi verður talinn eldsvoði, s.s. tjón á munum sem verða fyrir eldi eða hita við upphitun, suðu, þurrkun, reykingu eða þess háttar og brenna af þeirri ástæðu eða skemmast. Ekki bætist tjón á rafmagnsvélum, lögnum eða tækjum er orsakast af skammhlaupi eða öðru rafmagnsfyrirbrigði eingöngu og spani frá rafmögnum óveðri nema af því leiði eldsvoði eða sé afleiðing eldsvoða.
- 3.2 Elding. Tjón af völdum eldingar þótt eigi verði íkveikja.
- 3.3 Sprenging. Tjón sem orsakast af sprengingu í gufukatli til upphitunar húss. Einnig tjón af völdum gassprengingar vegna eldunar- og suðutækja og gaslagna til upphitunar húsa. Tjón af völdum annars konar sprengingar bætist ekki. Ekki bætist sá hlutur, vél eða ketill sem sprengingin verður í.
- 3.4 Sótfall. Tjón af völdum sótfalls sem verður skyndilega og óvænt frá viðurkenndu kynditæki, eldstæði eða blásara. Ekki bætist tjón af sóti eða reyk sem orðið hefur smám saman við notkun, s.s. sót frá reykhláfi eða kertum.
- 3.5 Tjón af völdum loftfars. Tjón af völdum loftfars og hluta sem frá því fellur enda fáið tjónið ekki bætt úr öðrum vátryggingum.
- 3.6 Slökkvi- og björgunaraðgerðir. Tjón af völdum slökkvi- og björgunaraðgerða, niðurrifs eða annarra réttmætra aðgerða til að afstýra eða draga úr tjóni.

### 4. gr. Undanskildar áhættur

Vátryggingin bætir ekki:

- 4.1 Óbeint tjón sem kann að leiða af bótaskyldum tjónsatburðum, s.s. rekstrartap, töf á framleiðslu eða afhendingu vöru, missi húsaleigutekna o.þ.h.;
- 4.2 kostnað vegna hreinsunar úrgangs- eða eiturefna í umhverfi eða jarðvegi vegna bótaskylds tjónsatburðar, sbr. þó gr. 1.4.

### 5. gr. Upphaf ábyrgðar félagsins

- 5.1 Hús í smíðum. Vátrygging á húsi í byggingu, hvort sem um nýbyggingu er að ræða eða viðbyggingu við eldra hús, hefst um leið og eigandi eða forsvarsmaður eignarinnar hefur afhent félaginu beiðni þar um.
- 5.2 Hús sem tekið hefur verið í notkun - Fullbyggt hús. Vátrygging fullbyggðs húss eða húss sem tekið hefur verið í notkun gengur í gildi þegar vátryggingafélagið eða einhver á vegum þess hefur sannanlega tekið við vátryggingarbeiðni enda liggja fyrir brunabótamat eignarinnar eða beiðni um framkvæmd brunabótamats. Sama á við um gildistöku endurmats.

### 6. gr. Vátryggingarfjárhæð

- 6.1 Hús í smíðum. Vátryggingarfjárhæð húss í smíðum fer eftir samkomulagi vátryggingartaka og félagsins.

- 6.2 Hús sem tekið hefur verið í notkun. Vátryggingartaka er skylt að óska eftir framkvæmd brunabótamats eigi síður en 4 vikum eftir að nýtt hús er tekið í notkun eða smíði þess er lokið. Vátryggingarfjárhæð byggist á mati þeirra efnislegu verðmæta húseignarinnar sem geta eyðilagst af eldi og miðast við byggingarkostnað hennar að frádregnum afskriftum vegna aldurs, slits, viðhalds og ástands eignarinnar að öðru leyti. Með byggingarkostnaði er átt við eðlilegan kostnað við byggingu viðkomandi húseignar samkvæmt matsreglum Fasteignamats ríkisins. Miða ber við þær byggingaraðferðir og byggingarefni sem tíðkast á virðingardeggi.
- 6.3 Breyting á verðmæti.  
Hafi húseign verið stækkuð eða endurbætt umfram venjulegt viðhald skal vátryggingartaki láta meta hana að nýju og eigi síðar en 4 vikum eftir að stækkun eða endurbótum lauk. Vátryggingartaka ber einnig að óska endurmats húseignarinnar telji hann vátryggingarfjárhæðina ekki í samræmi við raunvirði hússins með tilliti til byggingarkostnaðar, gerðar, aldurs og ástands.
- 6.4 Endurmat.  
Vátryggingartaka er heimilt að óska eftir nýju brunabótamati á húseigninni hvenær sem er enda fer matið fram á kostnað hans. Sé ágreiningur milli félagsins og vátryggingartaka um fjárhæð brunabótamats getur félagið einnig óskað endurmats. Það mat er á kostnað félagsins sé fyrra matið staðfest.
- 7. gr. Vísitölubreytingar**  
Vátryggingarfjárhæð breytist árlega skv. ákvörðun Fasteignamats ríkisins vegna breytinga sem orðið hafa á byggingarkostnaði hinna ýmsu tegunda húseigna næstliðið ár að teknu tilliti til útreiknaðra eða áætlaðra afskrifta vegna sama tímabils. Vátryggingarfjárhæð breytist jafnframt mánaðarlega í samræmi við vísitölu byggingakostnaðar útgefinni af Hagstofu Íslands.
- 8. gr. Uppsögn**  
8.1 Félaginu er óheimilt að segja vátryggingunni upp vegna vanskila á iðgjaldi.  
8.2 Uppsögn er ekki gild nema henni fylgi staðfesting þess efnis að húseigandi hafi stofnað til nýrrar vátryggingar hjá öðru vátryggingafélagi.
- 9. gr. Iðgjald**  
9.1 Iðgjöld hvíla sem lögveð á vátryggðri húseign og ganga í tvö ár fyrir öllum öðrum skuldbindingum sem á henni hvíla, nema sköttum til ríkissjóðs. Séu iðgjöld eigi greidd innan sex mánaða frá gjalddaga er heimilt að selja hina vátryggðu eign á uppboði, sbr. lög um nauðungarsölu nr. 90/1991.  
9.2 Falli vátrygging þessi úr gildi á vátryggingartímabilinu vegna sölu eða annarra lögmætra ástæðna endurgreiðir félagið iðgjaldið hlutfallslega. Sé iðgjald ákveðið árstíðabundið er heimilt að taka tillit til þess við endurgreiðslu iðgjaldsins, sbr. 2. mgr. 17. gr. laga nr. 30/2004.
- 10. gr. Endurkröfuréttur félagsins**  
Eigi vátryggður fébótakröfu á hendur öðrum vegna bótaskylds tjóns öðlast félagið þann rétt að svo miklu leyti sem það hefur greitt bætur vegna tjónsins.
- 11. gr. Virðing tjóns**  
11.1 Matsmenn á vegum félagsins meta tjón og ber félaginu að hlutast til um að virðing fari fram svo fljótt sem verða má. Skulu helstu liðir virðingarinnar sérgreindir.  
11.2 Ef gerðar hafa verið breytingar eða viðbætur sem auka verðmæti hinnar vátryggðu eignar eftir að hún hefur verið vátryggð hjá félaginu og þessa verðmætisauka hefur ekki verið mætt með aukinni vátryggingu skal þessu nýja verðmæti haldið utan við ákvörðun brunabótanna.  
11.3 Eyðileggist húseign algerlega skulu matsmenn kanna hvort vátryggingarfjárhæðin sé í samræmi við raunverulegt verðmæti eignarinnar á tjónsdeggi.  
11.4 Meta skal viðgerðarkostnað á hinu vátryggða skv. 3. mgr. 37. gr. laga um vátryggingasamninga og ber þá að miða við þær byggingaraðferðir og byggingarefni sem tíðkaðist er vátryggingaratburðurinn varð. Bætur skulu reiknaðar á verðlagi eins og það var á tjónsdeggi.  
11.5 Við ákvörðun bóta skal ekki reikna með aukakostnaði vegna byggingarefnis og byggingaraðferða sem eigi teljast lengur hagkvæm.  
11.6 Hafi verið ákveðið að rífa hús eða ástand þess var með þeim hætti að niðurrif var óhjákvæmilegt áður en vátryggingaratburðurinn varð skal miða bótafjárhæð við verðmæti hússins til niðurrifs.  
11.7 Tjónþola er óheimilt að raska vettvangi fyrr en matsmenn félagsins hafa metið tjónið.
- 12. gr. Uppgjör tjóns**  
12.1 Vátryggingabótum skal varið til að gera við hús sem skemmst hefur eða til að byggja það upp að nýju. Bætur falla eigi í gjalddaga fyrr en viðgerð eða endurbygging hefur farið fram. Nú hefur viðgerð farið fram að hluta og á þá vátryggður rétt á greiðslu á viðgerðarkostnaði sem þegar er á fallinn. Félagið greiðir almenna vexti á þessar bætur þegar tveir mánuðir eru liðnir frá því að lagt var út í þennan viðgerðarkostnað skv. reglu 2. mgr. 50. gr. laga nr. 30/2004 um vátryggingasamninga. Vátryggður á rétt á almennum vöxtum af kröfu sinni sem er óháð endurbyggingu þegar tveir mánuðir eru liðnir frá vátryggingaratburði sbr. 1. mgr. 50. gr. sömu laga. Vextir eru þeir sömu og reiknast á almennar skaðabætur skv. lögum nr. 38/2001. Engar bætur verða þó greiddar fyrr en að lokinni opinberri rannsókn vegna tjónsatburðarins eða, hafi sakamálið verið höfðað, að gengnum fullnaðardómi.  
12.2 Félaginu er heimilt að veita undanþágu frá byggingarskyldu að höfðu samráði við skipulagsyfirvöld gegn því skilyrði að 15% dragist frá bótafjárhæðinni. Frádrætti þessum skal þó ekki beitt ef endurbygging er ekki heimil af skipulagsástæðum eða öðrum ástæðum sem tjónþola er ekki sjálfrátt um.  
12.3 Hafi ákvörðun verið tekin um að veita undanþágu frá byggingarskyldu og telji félagið brunabótamat húseignar greinilega hærra en markaðsverð húseignarinnar er félaginu heimilt að miða bótafjárhæð við markaðsverð viðkomandi húseignar að lóð meðtalinni.
- 13. gr. Ágreiningur – Yfirfasteignamatsnefnd – Gerðardómur**

- 13.1 Rísi ágreiningur milli félagsins og váttryggðs um fjárhæð brunabótamats fer um endurmat skv. gr. 6.4. Vilji félagið eða váttryggður ekki una niðurstöðu endurmats Fasteignamats ríkisins er heimilt að vísa ágreiningi þar um til yfirfasteignamatnefndar. Fyrir kostnað við úrskurð nefndarinnar skal greiða samkvæmt gjaldskrá sem ráðherra váttryggingamála setur. Kostnað við úrskurð ber sá sem gerð gengur á móti.
- 13.2 Hafi tjón orðið og ágreiningur er um bótafjárhæð má skjóta málinu til gerðardóms. Gerðardómur skal skipaður tveimur mönnum er héraðsdómur í umdæmi því sem húseign er í tilnefnir hverju sinni. Greiða skal kostnað vegna gerðardóms samkvæmt gjaldskrá sem ráðherra váttryggingamála setur. Kostnaðinn ber að jafnaði sá sem gerð gengur á móti.
- 14. gr. Upplýsingaskylda váttryggingartaka**  
Félaginu er heimilt að skoða hið váttryggða og umbúnað þess þegar félagið óskar.
- 15. gr. Varúðarreglur - áhættuaukning**
- 15.1 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. laga nr. 30/2004.
- 15.2 Iðgjald þessarar váttryggingar fer eftir notkun váttryggðs hlutar eða starfsemi sem hann er notaður í og gefnar eru upplýsingar um við váttryggingartöku. Sé tiltekin ákveðin notkun/starfsemi á hinu váttryggða á váttryggingarskírteini og notkun/starfsemi breytist ber váttryggðum og/eða þeim sem réttar njóta, samkvæmt váttryggingu þessari, að tilkynna félaginu það jafnskjótt og þeim er kunnugt um breytinguna. Misbrestur á því getur valdið takmörkun á ábyrgð félagsins skv. 25. gr. laga nr. 30/2004 um váttryggingasamninga.
- 15.3 **Varúðarregla: Váttryggðum ber að sjá um að umbúnaður á váttryggingarstað sé í fyllsta samræmi við reglur í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, eftir því sem við á. Váttryggðum ber að fara eftir fyrirmælum eða athugasemdum frá opinberum eftirlitsstofnunum svo sem Brunamálastofnun og Löggildingarstofu.**
- 16. gr. Réttur þriðja manns - samsömun**
- 16.1 Váttrygging þessi er til hagsbóta fyrir váttryggðan og fyrir rétthafa að þinglýstum eignarrétti, veðrétti eða öðrum þinglýstum tryggingarréttindum í hinni váttryggðu eign. Félagið getur ekki borið fyrir sig, gagnvart váttryggðum, að meðváttryggður hafi brotið gegn ákvæðum þessa váttryggingarsamnings sbr. þó gr. 16.2.
- 16.2 Við váttryggingu íbúðarhúsnæðis er félaginu heimilt að bera fyrir sig, gagnvart váttryggðum, að maki eða sambúðarmaki hans hafi brotið gegn ákvæðum váttryggingarinnar skv. reglu b-liðar, 2. mgr. 29. gr. laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga
- 17. gr. Náttúruhamfaratrygging Íslands**  
Með brunatryggingu húseigna stofnast sjálfkrafa váttryggingarvernd hjá Náttúruhamfaratryggingu Íslands skv. lögum nr. 55/1992.  
Náttúruhamfaratrygging bætir tjón af völdum náttúruhamfara m.a. eldgosa, jarðskjálfta, skriðufalla, snjóflóða og vatnsflóða sbr. 4. grein laganna.

Skilmálar þessir gilda frá 01.01.2019