

# Starfsábyrgðartrygging fasteigna- og skipasala

Skilmáli nr. SA-8

Sbr. 4. gr. laga nr. 70/2015 og reglugerð nr. 940/2004

Í skilmála þessum merkir hugtakið "félagið" Vörð tryggingar hf.

Um váttrygginguna gilda váttryggingaskírteinið ásamt áritun og sérskilmálum, skilmálar þessir, almennir skilmálar félagsins nr. AS-1 og ákvæði laga um váttryggingarsamninga nr. 30/2004.

Ákvæði í almennum skilmálum ganga frammar ákvæðum þessara skilmála ef ekki er fullt samræmi þar á milli.

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

- 1.1 Váttryggður er sá löggilti fasteignasali sem tiltekinn er í skírteini eða endurnýjunarkvittun.
- 1.2 Váttryggt 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.
- 1.3 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. 70/2015. Tjón viðskiptamanna í slíku tilviki takmarkast við þann kostnað, sem hann hefur greitt vegna óunninna starfa, þegar váttryggingartaki lætur af störfum.

## 2. gr. Undanskildar áhættur

Váttryggingin tekur ekki til ábyrgðar, sem rakin verður til:

- 2.1 Ásetnings váttryggðs eða starfsmanns hans.
- 2.2 Ábyrgðar, sem váttryggður tekur á sig og er víðtækari en almenn bótaskylda hans sem fasteignasala.
- 2.3 Sekta, sem falla á váttryggðan eða þriðja mann.
- 2.4 Slyss á manni, annars líkamstjóns eða skemmda á munum.
- 2.5 Starfa váttryggðs utan Evrópska efnahagssvæðisins eða bótaábyrgðar, sem er ríkari en eftir þeim reglum, sem þar gilda um skaðabótagrundvöll eða ákvörðun bótafjárhæðar
- 2.6 Undanþága skv. gr. 2.1 gildir ekki um skaðabótaábyrgð skv. gr. 1.3 í váttryggingaskilmála þessum.

## 3. gr. Váttryggingarfjárhæð

- 3.1 Váttryggingarfjárhæðir í hverju tjónstilviki og á hverju váttryggingartímabili er tilteknar á váttryggingarskírteini eða endurnýjunarkvittun. Fjárhæðir þessar breytast eftir vísitölu, sbr. 12. gr. váttryggingarskilmálanna.
- 3.2 Ábyrgð félagsins vegna hvernar bótakröfu skv. gr. 1.3 takmarkast við kr. 1.000.000. Fjárhæð þessi breytist eftir vísitölu, sbr. 12. gr. váttryggingarskilmálanna.
- 3.3 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.
- 3.4 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.

## 4. gr. Eigin áhætta

Af hverju tjóni ber váttryggingartaki og/eða váttryggður eigin áhættu eins og getið er í váttryggingarskírteini eða endurnýjunarkvittun. Fjárhæð þessi breytist árlega eftir vísitölu, sbr. 12. gr. váttryggingarskilmálanna. Eigin áhætta váttryggingartaka hefur ekki áhrif á réttarstöðu þriðja manns.

## 5. gr. Uppsagnarréttur

- 5.1 Váttryggingunni lýkur, ef váttryggður fullnægir ekki lengur lögmæltum skilyrðum um löggildinguna fasteignasala.
- 5.2 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.

## 6. gr. Tímatakmörk

- 6.1 Váttryggingin tekur til skaðabótakröfu gegn váttryggðum er til stofnast á váttryggingartímanum.
- 6.2 Skaðabótakrafa telst hafa stofnast við það tímamark að hið fyrra af eftirfarandi tilvikum hefur borið að höndum;
  - a. að þriðji maður gerir skriflega skaðabótakröfu á hendur váttryggðum;
  - 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 hætta er á að slíkt tjón verði.
- 6.3 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. 6.2 og tilkynni það félaginu í síðasta lagi innan tveggja ára eftir lok váttryggingarinnar.
- 6.4 Skaðabótakröfu skv. gr. 6.2, 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.

## 7. gr. Meðhöndlun skaðabótakröfu

- 7.1 Jafnskjótt og váttryggður fær vitneskju eða grun um að skaðabótakrafa verði gerð á hendur honum ber honum að tilkynna félaginu það skriflega.

- 7.2 Sé gerð skaðabótakrafa á hendur hinum váttryggða hefur félagið fyrirsvar 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.
- 7.3 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 viðurkenndi réttmæti kröfunnar.
- 8. gr. Aukin áhætta**  
Verði breytingar á atvikum eða upplýsingum, sem félaginu hefur verið skýrt frá í váttryggingarbeiðni, eða á annan hátt, skal váttryggingartaki tilkynna félaginu um þær.
- 9. gr. Endurkröfuréttur**  
Félagið á ætíð endurkröfurétt á hendur váttryggingartaka hafi félagið greitt bætur eftir að váttrygging hefur fallið niður, sbr. gr. 5.2
- 10. gr. Útreikningur iðgjalds – endurgreiðsla iðgjalds**  
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.
- 11. 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.
- 12. gr. Vísitölubreytingar**  
Váttryggingarfjárhæðir skv. 3. gr. miðast við vísitölu neysliverðs 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.

**Skilmálar þessir gilda frá 01.01.2019**