



# Brunatrygging húseignar

## Skilmáli E-1

Brunatrygging húseignar er lögboðin trygging sem bætir tjón á húseignum af völdum eldsvoða skv. lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 og reglugerðar um lögboðna brunatryggingu húseignar nr. 809/2000.

Í skilmálanum merkir hugtakið „félagið“ Vörður tryggingar hf. og „HMS“ merkir Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Um trygginguna gildir tryggingarskírteinið ásamt áritun og sérskilmálum, skilmáli þessi, almennur skilmáli félagsins nr. AS-1 og ákvæði laga um vátryggingarsamninga nr. 30/2004, hér eftir vsl. Ákvæði í skilmála þessum ganga frammar ákvæðum almenna skilmálans, ef ekki er fullt samræmi þar á milli.

Með brunatryggingu húseignar stofnast sjálfkrafa tryggingarvernd hjá Náttúruhamfaratryggingu Íslands skv. lögum nr. 55/1992. Náttúruhamfaratrygging bætir tjón af völdum náttúruhamfara, m.a. eldgosa, jarðskjálfta, skriðufalla, snjóflóða, vatnaflóða, sbr. 4. gr. laganna.

## 1. Kafli. Bótasvið og varúðarreglur

### 1. gr. Hvað bætir tryggingin?

Tryggingin bætir beint tjón á hinu tryggða af völdum:

- Eldsvoða.** Tjón af völdum eldsvoða. Tryggingin bætir ekki tjón af eldi sem ekki verður talinn eldsvoði, s.s. tjón á munum sem verða fyrir eldi eða hita við upphitun, suðu, þurrkun, reykingar eða þess háttar og brenna af þeirri ástæðu eða skemmast. Tryggingin bætir ekki tjón á rafmagnsvélum, lögnum eða tækjum sem orsakast af skammhlaupi eða öðru rafmagnsfyrirbrigði eingöngu og spani frá rafmögnum óveðri nema af því leiði eldsvoði eða sé afleiðing eldsvoða.
- Eldingar.** Tjón af völdum eldingar þótt ekki verði íkveikja.
- Sprengingar.** Tjón sem orsakast af sprengingu í gufukatli til upphitunar húss. Tjón af völdum gassprengingar vegna eldunar- og suðutækja og gaslagna til upphitunar húsa. Tjón af völdum annars konar sprengingar bætist ekki. Tryggingin tryggir ekki þann hlut, vél né ketil sem sprengingin verður í.
- Sótfalls.** Tjón af völdum sótfalls sem verður skyndilega eða óvænt frá viðurkenndu kynditæki, eldstæði eða blásara. Tryggingin bætir ekki tjón af sóti eða reyk sem orðið hefur smám saman við notkun, s.s. sót frá reykháfi eða kertum.
- Lofftar.** Tjón af völdum loftfars og hluta sem frá því fellur enda fáist tjónið ekki bætt úr öðrum tryggingum.
- Slökkvi- og björgunaraðgerða.** Tjón af völdum slökkvi- og björgunaraðgerða, niðurrifs eða annarra réttmætra aðgerða til að afstýra eða draga úr tjóni.

### 2. gr. Hvað bætir tryggingin ekki?

Tryggingin bætir ekki:

- Óbeint tjón** sem kann að leiða af bótaskyldum tjónsatburðum, s.s. rekstrartap, töf á framleiðslu eða afhendingu vöru missi húsaleigutekna o.þ.h.
- Kostnað** vegna hreinsunar úrgangs- eða eiturefna í umhverfi eða jarðvegi vegna bótaskyldu tjónsatburðar.

### 3. gr. Varúðarreglur

Tryggðum ber að sjá um að umbúnaður á tryggingarstað sé í fyllsta samræmi við reglur í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, eftir því sem við á. Tryggðum ber að fara eftir fyrirmælum eða athugasemdum frá opinberum eftirlitsstofnunum svo sem HMS, slökkviliðum og Löggildingarstofu.

## 2. Kafli. Almenn ákvæði

### 4. gr. Hvað er tryggt?

Tryggingin tekur til húseignar sem tilgreind er í tryggingarskírteini ásamt venjubundnu fylgifé hennar sem fellur undir brunabótamat eignarinnar í samræmi við matsreglur HMS á hverjum tíma, auk fasttengdra hleðslustöðva fyrir rafmagnsbíla þó svo að þeirra sé ekki getið í matsgerð.

Tryggingin tekur m.a. til eftirfarandi atriða enda hafi verið tekið tillit til þeirra í brunabótamati eignarinnar:

- Fastra innréttinga**, s.s. fastra stóla, bekkja og lyftu.
- Allra varanlegra lagna**, s.s. vatns-, hita-, loftræsti-, skólps-, raf-, síma- og tölvulagna.
- Venjubundins fylgifjár íbúða**, s.s. eldavéla, eimháfa, útvarps- og sjónvarpsloftnet (þó ekki gervihnattadiska), fasttengds búnaðar, t.d. eldvarnbúnaðar, innbrotavarnarbúnaðar, fasttengdra lampa í eldhúsum, þvottahúsum, baðherbergjum og snyrtingum og ljósa sem innfelld eru í loft eða klæðningar. Einnig til gólfteppa sem hafa verið tilsniðin fyrir húseignina og varanlega komið fyrir í henni ásamt gluggatjaldaköppum og festingum fyrir gluggatjöld.
- Botnplötu og undirstaða** ásamt fyllingu og lögnum í grunni allt að 1,2 m niður fyrir efri brún botnplötu.
- Girðinga, sólpalla og mannvirkja**, sem eru varanlega tengd við hús og eru sannarlega hluti af brunabótamati húseignarinnar. Ef slík mannvirki eru reist eftir að mat hefur verið framkvæmt þarf að óska eftir endurmati hjá HMS til þess að fá þau inn sem hluta af brunabótamati, sbr. c. lið 8. gr.
- Nauðsynlegs hönnunar- og efniskostnaðar**, m.a. vegna aukinna krafna og fyrirsmæla opinberra aðila eftir að hús var reist.
- Kostnaðar** við að hreinsa húseign og ryðja burt brunarústum.

### 5. gr. Upphaf ábyrgðar félagsins

**Hús í smíðum:** Trygging á húsi í byggingu, hvort sem um nýbyggingu er að ræða eða viðbyggingu við eldra hús, hefst um leið og eigandi eða forsvarsmáður eignarinnar hefur afhent félaginu beiðni þar um.

**Hús sem tekið hefur verið í notkun – fullbyggt hús:** Trygging fullbyggðs húss eða húss sem tekið hefur verið í notkun gengur í gildi þegar tryggingarfélagið eða einhver á vegum þess hefur sannanlega tekið við tryggingarbeiðni, enda liggja fyrir brunabótamat eignarinnar eða beiðni um framkvæmd brunabótamats. Sama á við um gildistölu endurmats.

### 6. gr. Hver er tryggður og meðtryggður?

Þinglýstur eigandi húseignar er tryggður. Um réttindi þriðja manns gildir ákvæði 19. gr. þessa skilmála.

### 7. gr. Hvar gildir tryggingin?

Tryggingin gildir aðeins á þeim stað sem tilgreindur er í tryggingarskírteini.

### 8. gr. Tryggingarfjárhæð

Tryggingarfjárhæð er í samræmi við það sem fram kemur á tryggingarskírteini. Hún er sem hér segir:

- Hús í smíðum:** Tryggingarfjárhæð húss í smíðum fer eftir samkomulagi tryggingartaka og félagsins.
- Hús sem tekið hefur verið í notkun:** Tryggingartaka er skyld að óska eftir framkvæmd brunabótamats ekki síðar en 4 vikum eftir að nýtt hús er tekið í notkun eða smíði þess er lokið. Tryggingarfjárhæð 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 HMS. Miða ber við þær byggingaraðferðir og byggingarefni sem tíðkast á matsdegi.
- Breyting á verðmæti:** Hafi húseign verið stækkuð eða endurbætt umfram venjulegt viðhald skal tryggingartaki láta meta hana að nýju og ekki síðar en 4 vikum eftir að stækkun eða endurbótum lauk. Tryggingartaka ber einnig að óska endurmats húseignarinnar telji hann tryggingarfjárhæðina ekki í samræmi við raunvirði hússins með tilliti til byggingarkostnaðar, gerðar, aldurs og ástands.
- Endurmat:** Tryggingartaka er heimilt að óska eftir nýju brunabótamati á húseigninni hvenær sem er enda fer matið fram á kostnað hans. Sé ágreiningur milli félagsins og tryggingartaka um fjárhæð brunabótamats getur félagið einnig óskað endurmats. Það mat er á kostnað félagsins sé fyrra matið staðfest.

### 9. gr. Iðgjald

Iðgjöld hvíla sem lögveð á tryggðri húseign og ganga í tvö ár fyrir öllum öðrum skuldbindingum sem á henni hvíla, nema sköttum til rikissjóðs. Séu iðgjöld ekki greidd innan sex mánaða frá gjalddaga er heimilt að selja hinu tryggðu eign á uppboði, sbr. lög um nauðungarsölu nr. 90/1991.

Falli trygging þessi úr gildi á tryggingartímabilinu vegna sölu eða annarra lögmætra ástæðna endurgreiðir félagið iðgjaldið hlutfallslega. Sé iðgjald ákveðið árstíðarbundið er heimilt að taka tillit til þess við endurgreiðslu iðgjaldsins, sbr. 2. mgr. 17. gr. vsl.

**10. gr. Önnur notkun eða starfsemi**

Iðgjald þessarar tryggingar fer eftir notkun fasteignar eða þeirri starfsemi sem hún er notuð í og gefnar eru upplýsingar um, við tryggingartöku. Sé tiltekin ákveðin notkun/starfsemi á hinu tryggða á tryggingarskírteini og notkun/starfsemi breytist ber tryggðum og/eða þeim sem réttar njóta, samkvæmt tryggingu þessari, að tilkynna félaginu það jafnskjótt og þeim er kunnugt um breytinguna. Misbrestur á því getur valdið takmörkun á ábyrgð félagsins, sbr. 25. gr. vsl.

**11. gr. Vísitölubreytingar**

Tryggingarfjárhæð breytist árlega skv. ákvörðun HMS vegna breytinga sem orðið hafa á byggingarkostnaði hinna ýmsu tegunda húseigna næstliðið ár að teknu tilliti til útreiknaðra eða áætlaðra afskrifta vegna sama tímabils. Tryggingarfjárhæð breytist jafnframt mánaðarlega í samræmi við vísitölu byggingarkostnaðar útgefinni af Hagstofu Íslands.

**12. gr. Uppsögn**

Félaginu er ekki heimilt að fella trygginguna úr gildi nema fyrir liggur staðfesting á að húseigandi hafi tekið nýja tryggingu hjá ördú félagi.

**13. gr. Endurkröfuréttur félagsins**

Eigi tryggður fébótakröfu á hendur öðrum vegna bótaskylds tjóns öðlast félagið þann rétt að svo miklu leyti sem það hefur greitt bætur vegna tjónsins.

**14. gr. Upplýsingaskylda tryggðs**

Félaginu er heimilt að skoða hið tryggða og umbúnað þess þegar félagið óskar og er tryggðum skylt að veita umbeðnar upplýsingar. Tjónþola er skylt að veita þær upplýsingar sem hann getur um tjón og orsök þess og að leggja fram hver þau gögn sem félagið óskar eftir, s.s. bækur, reikninga, áætlanir, uppdretti og annað sem verið getur til leiðbeiningar við virðingu og mat á tjóni.

**15. gr. Takmarkanir eða varúðarreglur**

Tryggðum og þeim sem samsamast honum, ber að fara eftir þeim varúðarreglum sem félagið setur í skilmála þennan eða á tryggingarskírteini. Misbrestur á því getur leitt til skerðingar eða brottfalls bótaábyrgðar, sbr. 26. gr. vsl.

**16. gr. Ákvörðun bóta**

Matsmenn á vegum félagsins meta tjón og ber félaginu að hlutast til um að mat fari fram svo fljótt sem verða má. Skulu helstu liðir matsins sérgreindir. Tjónþola er óheimilt að raska vettvangi fyrr en matsmenn félagsins hafa metið tjónið.

Ef gerðar hafa verið breytingar eða viðbætur sem auka verðmæti hinnar tryggðu eignar eftir að hún hefur verið tryggð hjá félaginu og þessa verðmætisauka hefur ekki verið mætt með aukinni tryggingu skal þessu nýja verðmæti haldið utan við ákvörðun brunabótanna.

Eyðileggist húseign algerlega skulu matsmenn kanna hvort tryggingarfjárhæðin sé í samræmi við raunverulegt verðmæti eignarinnar á tjónsdegi. Meta skal viðgerðarkostnað á hinu tryggða, sbr. 2. mgr. 35. gr. vsl. og ber þá að miða við þær byggingaraðferðir og byggingarefni sem tíðkuðust þegar tryggingaratburðurinn átti sér stað. Bætur skulu reiknaðar á verðlagi eins og það var á tjónsdegi. Við ákvörðun bóta skal ekki reikna með aukakostnaði vegna byggingarefnis og byggingaraðferða sem ekki teljast lengur hagkvæmar.

Hafi verið ákveðið að rífa hús eða ástand þess var með þeim hætti að niðurrif var óhjákvæmilegt áður en tryggingaratburðurinn varð skal miða bótafjárhæð við verðmæti hússins til niðurrifs.

**17. gr. Uppgjör tjóns**

Tryggingarbótum skal varið til að gera við hús sem skemmst hefur eða til að byggja það upp að nýju. Bætur falla ekki í gjalddaga fyrr en viðgerð eða endurbygging hefur farið fram. Nú hefur viðgerð farið fram að hluta og á þá tryggður rétt á greiðslu á viðgerðarkostnaði sem þegar er til fallinn. Félagið greiðir almenna vexti á þessar bætur þegar tveir mánuðir eru liðnir frá því að lagt var út í þennan viðgerðarkostnað, sbr. 2. mgr. 50. gr. vsl.

Tryggður á rétt á almennum vöxtum af kröfu sinni sem er óháð endurbyggingu þegar tveir mánuðir eru liðnir frá tryggingaratburði, sbr. 1. mgr. 50. gr. sömu laga. Vextir eru þeir sömu og reiknast á almennar skaðabætur skv. lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Engar bætur verða þó greiddar fyrr en að lokinni opinberri rannsókn vegna tjónsatburðarins eða, hafi sakamál verið höfðað, að gengnum fullnaðardómi.

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.

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.

**18. gr. Ágreiningur – Yfirfasteignanefnd**

Rísi ágreiningur milli félagsins og tryggðs um fjárhæð brunabótamats fer um endurmat skv. d. lið 8. gr. skilmálans. Vilji félagið, eða tryggður, ekki una niðurstöðu endurmats HMS er heimilt að vísa ágreiningi þar um til yfirfasteignarmatsnefndar. Fyrir kostnað við úrskurð nefndarinnar skal greiða samkvæmt gjaldskrá sem ráðherra tryggingarmála setur. Kostnað við úrskurð ber sá sem gerð gengur á móti.

**Gerðardómur:** Hafi tjón orðið og ágreiningur er um bótafjárhæð má skjóta málinu til gerðardóms. Gerðardómur skal skipaður tveimur mönnum er héraðsdómur í því umdæmi sem húseign er í tilnefni hverju sinni. Greiða skal kostnað vegna gerðardóms samkvæmt gjaldskrá sem ráðherra tryggingarmála setur. Kostnaðinn ber að jafnaði sá sem gerð gengur á móti.

**19. gr. Réttur þriðja manns**

Trygging þessi er til hagsbóta fyrir tryggðan og fyrir rétthafa að þinglýstum eignarrétti, veðrétti eða þinglýstum tryggingarréttindum í hinni tryggðu eign. Félagið getur ekki borið fyrir sig, gagnvart tryggðum, að meðtryggður hafi brotið gegn ákvæðum þessa tryggingarsamnings, sbr. þó 2. mgr.

Við tryggingu íbúðarhúsnæðis er félaginu heimilt að bera fyrir sig, gagnvart tryggðum, að maki eða sambúðarmaki hans hafi brotið gegn ákvæðum tryggingarinnar, sbr. b. lið. 2. mgr. 29. gr. vsl.

**Skilmáli þessi gildir frá 01.10.2022**