



# Húseigendatrygging atvinnurekstrar

Skilmáli E-26

Húseigendatrygging atvinnurekstrar veitir vernd gagnvart ýmsum tjónum á atvinnuhúsnæði öðrum en brunatjónum. Því til viðbótar inniheldur hún ábyrgðartryggingu.

Um trygginguna gilda tryggingarskírteinið ásamt áritun og sérskilmálum, skilmálar þessir, almennir skilmálar félagsins nr. AS-1 og ákvæði laga um váttryggingarsamninga nr. 30/2004, hér eftir vsl. Ákvæði í skilmála þessum ganga framur ákvæðum í almennum skilmálum ef ekki er fullt samræmi þar á milli.

Bótasvið tryggingarinnar er tæmandi talið í skilmála þessum. Ef tryggingartaki eða tryggður verður fyrir tjóni eða óhappi sem ekki telst bótaskyldt samkvæmt ákvæðum skilmálans þá nær tryggingin ekki yfir slíkt tjón.

## Skilgreiningar

**Félagið:** Vörður tryggingar hf.

**Tryggður:** Þinglýstur eigandi húseignarinnar. Tryggingin er ekki til hagsbóta fyrir aðra aðila, svo sem rétthafa að þinglýstum eignarrétti, veðrétti eða öðrum þinglýstum tryggingarréttindum í eigninni.

**Húseign:** Húseign og almennt fylgifé hennar. Við það skal miðað að húseign séu þau verðmæti sem tiltekin eru í brunabótamati húseignarinnar auk fasttengdra hleðslustöðva fyrir rafmagnsbíla. Girðingar, pallar, stéttir, fánastangir og önnur sambærileg verðmæti fyrir utan útveggi teljast ekki til húseignar í skilningi þessa skilmála nema þau séu hluti af brunabótamati húseignar eða um það sé sérstaklega samið og þess getið á tryggingarskírteini.

**Tryggingarfjárhæð:** Tryggingarfjárhæð er miðuð við brunabótamat húseignar eða húseignarhluta og nemur þeirri fjárhæð sem kemur fram á tryggingarskírteini. Í tjónstilfalli ber tryggður eigin áhættu og er sú fjárhæð tilgreind á tryggingarskírteini.

### Efnisyfirlit:

- Vatnstjónstrygging
- Skýfalls- og asahlákutrygging
- Frostsprungutrygging
- Innbrotstrygging
- Sótfallstrygging
- Snjóþungatrygging
- Fok- og óveðurstrygging
- Húsaleigutrygging
- Brot- og hrunstrygging
- Glertrygging
- Ákvörðun bóta
- Ábyrgðartrygging húseigenda
- Almenn ákvæði

## 1. Kafli. Vatnstjónstrygging

### 1. gr. Hvað bætir tryggingin?

Tryggingin bætir skemmdir á tryggðri húseign af völdum:

- vökva, sem á upptök sín innan veggja hússins og stafar eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennslisleiðslum þess. Tryggingin greiðir kostnað við uppbot og rask sem óhjákvæmilega fylgir því að stöðva leka, svo og frágang að nýju vegna slíkra aðgerða, þannig að húseignin sé í sama en ekki verra ástandi en hún var fyrir tjónið.
- vatns sem streymir óvænt og skyndilega úr hreinlætistækjum, kælikápum, frystikistum, vatnsrúmum og fiskabúrum vegna mistaka eða bilana.

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

Tryggingin bætir ekki:

- tjón vegna vatns sem þrýstist upp úr skólþ- eða frárennslisleiðslum eða ef skólpleiðslur geta skyndilega ekki flutt allt það vatn sem berst en þó með þeirri undantekningu að slíkt er bótaskyldt ef leiðsla stíflast eða springur innanhúss.
- tjón af völdum leka úr skólþ- eða frárennslisleiðslum í grunni hinnar tryggðu húseignar, sem rekja má til missigs, eðlilegs slits eða tæringar og vegna sigs á grunni húseignarinnar, s.s. vegna útskolunar á jarðvegi.
- tjón á þeim hlut er veldur tjónsatviki vegna vökvaústreymis, s.s. rör (miðstöðvar-, vatns- eða frárennslisrör), ofnar eða tæki.
- tjón sem hlýst af langvarandi raka eða vatnsleka og tjón vegna myglu eða sveppagróðurs þrátt fyrir að það teljist vera afleiðing bótaskylds tjónsatburðar.
- tjón vegna leka sem á upptök sín utan við útveggi húss eða undir botnplötu þess.
- kostnað við uppbot og rask að öðru leyti en því að stöðva leka.

### 3. gr. Varúðarregla

Það er skilyrði fyrir bótagreiðslu að í óupphituðum húsum sé lokað fyrir vatnsaðstreymi og að vatnslögn ásamt viðtengdum tækjum sé tæmd þegar hættu er á frosti.

## 2. Kafli. Skýfalls- og asahlácutrygging

### 4. gr. Hvað bætir tryggingin?

Tryggingin bætir tjón á tryggðri fasteign af völdum yfirborðsvatns sem orsakast af skyndilegu úrhelli eða asahláku þar sem vatnsmagn verður svo mikið að frárennslisleiðslur og niðurföll ná ekki að leiða það frá. Tryggingin bætir einungis tjón samkvæmt þessari grein sem orsakast af því að vatn kemst inn um þéttingar meðfram hurðum eða gluggum sem eru á jarðhæð eða í kjallara fasteignar.

Til að úrhelli teljist hafa átt sér stað skal úrkoma hafa verið meiri en 15 mm á 3 klst tímabili eða yfir 80 mm á 24 klst tímabili.

Það telst vera asahláka þegar snjór eða klaki bráðnar vegna hlýnunar þar sem hitastig á láglandi nær að lágmarki 5°C í 36–48 klst, með mikilli úrkomu og hvössum vindi, amk. 10 m/sek.

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

Tryggingin bætir ekki:

- tjón vegna utanaðkomandi vatns, s.s. grunnvatns, vatns frá svölum, úrkomu, flóða eða vatns frá þakrennum eða frárennslisleiðslum þeirra.
- tjón vegna vatns sem þrýstist upp úr skólþ- eða frárennslisleiðslum eða ef skólpleiðslur geta skyndilega ekki flutt allt það vatn sem berst en þó með þeirri undantekningu að slíkt er bótaskyldt ef leiðsla stíflast eða springur innanhúss.
- vatnstjón sem Náttúruhamfaratryggingu Íslands er skyld að bæta.

### 6. gr. Varúðarregla

Tryggðum er skyldt, að svo miklu leyti sem það er á hans valdi, að hafa niðurföll í lagi með því að hreinsa frá þeim aur eða klaka.

### 3. Kafli. Frostsprungutrygging

**7. gr. Hvað bætir tryggingin?**

Tryggingin greiðir bætur vegna tjóns á vatnsleiðslukerfi innanhúss vegna frostsprungna sem verða við það að hitakerfi hússins bilar skyndilega. Afleitt tjón af völdum vatns er bætt samkvæmt 1. kafla.

**8. gr. Hvað bætir tryggingin ekki?**

Tryggingin bætir ekki tjón á snjóbræðslukerfum.

**9. gr. Varúðarregla**

Í úpphитуðu húsnæði skal lokað fyrir vatnsaðstreymi, vatnslagnir ásamt viðfestum tækjum skulu tæmd af vatni þegar hætta er á frosti.

### 4. Kafli. Innbrotstrygging

**10. gr. Hvað bætir tryggingin?**

Tryggingin greiðir bætur vegna tjóns á tryggðri húseign af völdum innbrots eða tilraunar til innbrots. Tjón í þessu sambandi er þegar húseign er skemmd og þegar einstaka hlutar húseignarinnar eru fjarlægðir. Það telst innbrot þegar farið er í heimildarleysi inn í hús eða læst herbergi með því að brjóta upp læsingu, með stolnum lykli eða með öðrum óhefðbundnum ráðum. Það telst einnig innbrot þegar farið er inn um op sem ekki er ætlað til inngöngu. Það er skilyrði fyrir greiðsluskyldu félagsins að lögregluskýrsla sé skilað sem sönnun fyrir tjóni.

**11. gr. Varúðarregla**

Tryggður skal sjá til þess að tryggðri húseign sé alltaf læst og öllum gluggum lokað.

### 5. Kafli. Sótfallstrygging

**12. gr. Hvað bætir tryggingin?**

Tryggingin bætir tjón á hinu tryggða af völdum sótfalls sem verður skyndilega og óvænt frá viðurkenndum kynditækjum eða eldstæðum.

**13. gr. Hvað bætir tryggingin ekki?**

Tryggingin bætir ekki:

- tjón af sóti eða reyk sem orðið hefur smám saman við notkun.
- tjón ef brunatrygging húseignarinnar nær yfir tjónsatvikið.

### 6. Kafli. Snjóþungatrygging

**14. gr. Hvað bætir tryggingin?**

Tryggingin bætir tjón á hinu tryggða af völdum skyndilegs snjóþunga sem sligað hefur þak eða vegg húseignarinnar.

**15. gr. Hvað bætir tryggingin ekki?**

Tryggingin bætir ekki tjón af völdum snjóflóða, né heldur tjón sem er afleiðing af byggingargalla eða ófullnægjandi viðhaldi.

## 7. Kafli. Fok- og óveðurstrygging

### 16. gr. Hvað bætir tryggingin?

Tryggingin bætir tjón á hinu tryggða af völdum ofsaveðurs þegar vindur nær að rjúfa þak, glugga eða vegg húseignarinnar eða valda tjóni á öðru því sem tryggt er, enda hafi vindhraði þegar tjónið varð náð 28,5 metrum á sekúndu samkvæmt mælingum Veðurstofu Íslands. Tjón á hinu tryggða af völdum úrkomu og sandfoks samfara óveðri bætist því aðeins ef vindur hafi rofið þak, glugga eða aðra hluta hússins.

Séu ekki fáanlegar viðurkenndar upplýsingar um vindhraða á tjónsstað þegar tjónið varð skal hafa til hliðsjónar við ákvörðun um bótaskyldu tryggingarinnar, hvort almennt eignatjón hafi orðið á svæðinu af völdum veðurs er tjónsatburðurinn átti sér stað.

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

Tryggingin bætir ekki tjón á munum, sem ekki falla undir brunabótamatið nema þess sé sérstaklega getið á tryggingarskírteini.

## 8. Kafli. Húsaleigutrygging

### 18. gr. Hvað bætir tryggingin?

Hafi húsnæði skemmt af bótaskyldum tjónsatburði sem tilgreindur er í tryggingu þessari og sé viðgerð svo umfangsmikil að óhjákvæmilegt reynist að flytja úr húsnæðinu, á meðan á viðgerð stendur yfir, greiðir félagið bætur sem nema meðalleigu sambærilegs húsnæðis að stærð og ástandi á þeim stað og tíma sem um er að ræða í allt að 6 mánuði frá tjónsdegi.

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

Bætur greiðast þó ekki lengur en sem svarar eðlilegum viðgerðartíma með tilliti til skemmda. Bætur fyrir hvern mánuð takmarkast við 0,8% af brunabótamati húseignarinnar.

Bætur samkvæmt þessari grein greiðast aðeins ef önnur trygging tekur ekki til tjónsins.

## 9. Kafli. Brot- og hrúnstrygging

### 20. gr. Hvað bætir tryggingin?

Tryggingin bætir tjón á hinu tryggða af völdum:

- brots eða hruns á loftaklæðningum eða naglföstum innréttingum hinnar tryggðu húseignar vegna skyndilegrar og óvæntrar bilunar.
- Brot á fasttengdum heimilistækjum sem rekja má til óvæntra og skyndilegra utanaðkomandi atburða eftir að þeim hefur verið komið fyrir á endanlegum stað í innréttingu.
- brots á fasttengdum hreinlætistækjum sem teljast hluti hinnar tryggðu húseignar, s.s. vöskum, baðkörum, salernisskálum og vatnskössum enda hafið tjónið orðið vegna skyndilegs og óvænts utanaðkomandi atburðar.
- brots á borðplötu, þó eingöngu ef hún brotnar vegna óvænts, skyndilegs og utanaðkomandi atburðar eftir að borðplatan er að fullu frágengin og komin á endanlegan stað í innréttingunni.

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

Tryggingin bætir ekki:

- rispur eða aðrar skemmdir sem ekki geta talist brot.
- fylgihluti sem hægt er að nota aftur, s.s. salernissetur og krana.
- skemmdir sem verða ef kvernast eða flísast úr borðplötu.
- skemmdir sem ábyrgð seljanda eða uppsetningaraðila nær til.
- kostnað við aftengingu, uppbrot eða uppsetningu.

## 10. Kafli. Glertrygging

### 22. gr. Hvað bætir tryggingin?

Tryggingin bætir tjón á gleri í hinni tryggðu húseign ef það brotnar eftir að það er ísett, inngreipt eða því er á annan hátt endanlega komið fyrir á þeim stað sem því er ætlað að vera á og svo lengi sem það er á sama stað. Skreytingar og annað sem eykur verðgildi glers þarf að tryggja sérstaklega.

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

Tryggingin bætir ekki:

- gler sem rispast eða flísast úr.
- tjón af völdum móðu á milli glerja.
- tjón af völdum þenslu, vindings eða ófullnægjandi viðhalds ramma eða lista.
- tjón sem stafar af byggingarframkvæmdum eða viðgerð utanhúss innan 10 metra frá glerinu; þó bætir tryggingin tjón vegna málunar og venjulegs viðhalds húseignar.
- annað afleitt tjón af völdum brots á gleri.
- tjón sem er bótaskyld úr brunatryggingu húseignarinnar.

### 24. gr. Ákvörðun bótaskyldu

Bætur miðast við verð á nýju gleri af sömu stærð og gæðum ásamt eðlilegum ísetningarkostnaði.

## 11. Kafli. Ákvörðun bóta

Bætur skulu miðaðar við verðmæti á tjónsdegi. Félaginu er heimilt að draga frá bótum verðrýrnun vegna aldurs, notkunar og annarra atriða sem geta haft áhrif á verðmæti þess sem skemmdist.

Bótafjárhæðir skulu taka mið af kostnaði við viðgerð á hinni tryggðu húseign. Félaginu er í sjálfsvald sett hvort það bætir tjón með peningagreiðslu eða greiðir kostnað af fullnægjandi viðgerð á hinu tryggða. Þegar um peningagreiðslu er að ræða, nemur fjárhæð bóta að hámarki þeirri fjárhæð sem félagið hefði greitt fyrir viðgerð eða enduröflun hins tryggða. Ef tryggður getur nýtt kostnað vegna tjóns til skattafrádráttar eða hann á rétt á endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna endurbóta á hinu tryggða í kjölfar tjóns skulu bætur lækka sem því nemur.

Skemmist húseign það mikið að ekki er unnt að gera við hana eða það borgar sig ekki að mati félagsins, getur félagið greitt bætur í peningum sem nema andvirði brunabótamats að frádregnu því verðmæti sem eftir stendur í húseigninni.

Tjón sem orsakast af leka úr leiðslum í sameign eða sameiginlegum leiðslum bætast í hlutföllum við eignarhluta tryggingartaka í húseigninni.

Við greiðslu tjóns á gólfefni sem er eldra en 5 ára hefur félagið heimild til að draga frá bótum 5% fyrir hvert aldursár umfram 5 ár. Þessi aldursfrádráttur getur þó aldrei orðið meiri en 70%. Komi til tjóns á gólfefnum eru aðeins greiddar bætur fyrir gólfefni í því rými sem tjón verður.

## 12. Kafli. Ábyrgðartrygging húseigenda

### 25. gr. Hvað bætir tryggingin?

Tryggt er gegn þeirri skaðabótaskyldu sem fellur á tryggðan samkvæmt íslenskum lögum sem eiganda húseignar þeirrar eða húseignarhluta er tryggingarskirteini greinir.

Félagið getur því aðeins orðið bótaskyld ef tjónið bakar tryggðum skaðabótaábyrgð sem eiganda hússins eða sameiganda þess með öðrum og þá í réttu hlutfalli við eignarhluta hans enda sé skaðabótaskyldan bein afleiðing af tjóni á mönnum eða munum (þar með taldar húseignir og dýr) og ekki viðtækari en venjuleg skaðabótaskylda utan samninga.

Það er skilyrði skaðabótaábyrgðar samkvæmt ákvæði þessu að slys eða skemmdir verði raktar til skyndilegs og óvænts atburðar.

**26. gr. Hvað bætir tryggingin ekki?**

Tryggingin bætir ekki:

- tjón á munum sem hinn tryggði hefur til afnota til geymslu eða eru af öðrum orsökum í hans vörslu.
- tjón á munum sem tryggður hefur tekið ófrjálsri hendi.
- skaðabótakröfu vegna tjóns á eignum stafi það af eldsvoða, vatni vegna slökkvistarfs, reyki, sóti eða sprengingu.
- sektir, málskostnað eða önnur útgjöld í sambandi við refsímál tengt hinum tryggða.
- tjón sem verður sökum mengunar lofts, jarðar, vatns eða sjávar nema slíkt tjón stafi af einum, skyndilegum, ákveðnum atburði. Hið sama gildir um tjón á munum af völdum slíkrar mengunar.
- tjón sem rekja má til asbests eða efnis sem inniheldur asbest að einhverju leyti.
- tjón sem stafar af langvarandi raka eða leka.
- tjón vegna myglu eða sveppagróðurs.

**27. gr. Tryggingarfjárhæð**

Ábyrgð félagsins vegna hvers einstaks tryggingaratburðar takmarkast við tryggingarfjárhæð sem tilgreind er í tryggingarskírteini. Verði fleiri en eitt tjónsatvik af sömu orsök teljast þau vera af völdum eins tryggingaratburðar.

Kostnaður sem til er stofnaður með samþykki félagsins til þess að skera úr um bótaskyldu tryggðs og vextir af bótafjárhæð greiðast, enda þótt greiðsla félagsins fari af þeim sökum fram úr tryggingarfjárhæðinni. Sé tryggingarfjárhæðin lægri en höfuðstóll bótafjárhæðar greiðist aðeins sá hluti kostnaðar og vaxta er svarar til bótafjárhæðar þeirrar sem félaginu ber að greiða.

**28. gr. Tryggingartímabil**

Ábyrgðartryggingin tekur til atvika sem eiga sér stað á tryggingartímanum jafnvel þótt afleiðingar þess komi ekki fram fyrir en síðar. Tryggingin tekur því ekki til atvika sem eiga sér stað áður en tryggingin er tekin.

**29. gr. Eigin áhætta**

Í hverju tjóni ber tryggður eigin áhættu sem kemur fram á tryggingarskírteini. Nái höfuðstóll bótakröfu ekki lágmarki eigin áhættu greiðir félagið ekki heldur kostnað þótt krafan og kostnaðurinn verði samanlagt hærri en fjárhæð eigin áhættu.

**30. gr. Meðhöndlun skaðabótakröfu**

Sé skaðabótakrafa gerð á hendur hinum tryggða hefur félagið fyrirvar vegna þeirrar kröfu og er heimilt að gera hvers kyns ráðstafanir til þess að meðhöndla kröfuna svo sem með viðurkenningu á bótaskyldu, verjast kröfunni eða gera um hana samkomulag enda eru þessar ráðstafanir á kostnað félagsins svo og málskostnaður vegna þeirra.

Félagið er ekki bundið af því ef tryggður greiðir eða viðurkennir skaðabótakröfu nema leitt sé í ljós að tryggður gerði aðeins það sem honum var skylt að lögum þegar hann greiddi kröfuna eða viðurkenndi réttmæti kröfunnar.

**31. gr. Viðhald húseignar**

Við breytingar á áhættu vegna verklegra framkvæmda, viðhalds eða endurbóta á húseign þar sem kostnaður fer fram úr 5% af brunabótamati eignarinnar, skal tryggingartaki gera félaginu aðvart og greiða viðbótariðgjald samkvæmt iðgjaldaskrá félagsins.

Jafnframt skal greiða viðbótariðgjald þegar vinnupallar eru notaðir við aðra viðhaldsvinnu. Misbrestur á þessu getur valdið takmörkun ábyrgðar félagsins skv. 25. gr. laga vsl.

## 13. Kafli. Almenn ákvæði

**32. gr. Hvar gildir tryggingin?**

Tryggingin gildir eingöngu vegna húseigna á Íslandi.

**33. gr. Takmarkanir eða varúðarreglur**

Tryggðum ber að fara eftir þeim varúðarreglum sem félagið setur í skilmála þessum eða á tryggingarskírteini. Misbrestur á því getur leitt til skerðingar eða brottfalls bótaábyrgðar skv. 26. gr. vsl.

**34. gr. Vísitala**

Tryggingarfjárhæðir og fjárhæðir sjálfsábyrgða í þessari tryggingu fylgja þróun verðlags í landinu og breytast þessar fjárhæðir því samkvæmt vísitölu neysluverðs við hverja endurnýjun þessarar tryggingar.

**35. gr. Samsömun**

Félaginu er heimilt að bera fyrir sig að maki eða sambúðarmaki tryggingartaka/tryggðs hafi brotið gegn ákvæðum tryggingarinnar skv. reglu b. liðar 2. mgr. 29. gr. vsl. Sé trygging þessi notuð í atvinnurekstri getur félagið borið fyrir sig háttsemi starfsmanna tryggðs.

**36. gr. Eigendaskipti**

Ef eigendaskipti verða að tryggðri húseign fellur tryggingin úr gildi þegar eigendaskipti hafa átt sér stað. Félagið er þrátt fyrir þetta ábyrgt ef tryggingaratburður verður innan 14 daga frá eigendaskiptum ef hinn nýi aðili hefur ekki sjálfur tekið tryggingu.

**Skilmáli þessi gildir frá 01.08.2025**