

820 Starfsábyrgðartrygging fasteignasala

sbr. (samanber) 4. gr. (grein) laga nr. (númer) 70/2015 og reglugerðar nr. 940/2004

VÁTRYGGINGARSKILMÁLAR

1. Lög um vátryggingarsamninga.

- 1.1 Auk skilmála þessara, vátryggingarskírteinis og annarra gagna, sem vátryggingarsamningurinn byggir á, gilda um hann lög nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga.

2. Gildissvið vátryggingarinnar.

- 2.1 Vátryggt er gegn bótaskyldu vátryggingartaka vegna almenns fjártjóns þriðja manns, er leiðir af gáleysi í störfum hans sem fasteignasala eða þess sem ráðinn er til starfa hjá honum. Með orðinu fasteignasali er átt við þann sem fengið hefur löggildingu til að hafa milligöngu um sölu fasteigna og skipa.
- 2.2 Vátryggingin tekur til tjóns viðskiptamanns vátryggingartaka, sem felst í því, að vátryggingartaki, 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 viðskiptamanns í slíku tilviki takmarkast við þann kostnað, sem hann hefur greitt vegna óunninna starfa, þegar vátryggingartaki lætur af störfum.
- 2.3 Vátryggingin gildir hvar sem er innan Evrópska efnahagssvæðisins.

3. Undanskildar áhættur.

- 3.1 Vátryggingin tekur ekki til ábyrgðar sem rakin verður til:
- ásetnings vátryggingartaka eða starfsmanns hans,
 - ábyrgðar sem vátryggingartaki tekur á sig og er víðtækari en almenn bótaskylda hans sem fasteignasala,
 - sekta sem falla á vátryggingartaka eða þriðja mann,
 - slyss á manni, annars líkamstjóns eða skemmda á munum,
 - starfa vátryggingartaka utan Evrópska efnahagssvæðisins eða bótaábyrgðar sem er ríkari en eftir þeim reglum sem þar gilda um skaðabótgrundvöll eða ákvörðun bótafjárhæðar,
 - hvers konar tjóns, beins eða óbeins, sem rekja má til asbests.
- 3.2 Undanþága samkvæmt a. lið gr. 3.1 gildir ekki um skaðabótaábyrgð samkvæmt gr. 2.2 í vátryggingarskilmálum þessum.

4. Vátryggingarfjárhæðir.

- 4.1 Ábyrgð félagsins vegna hvernar bótakröfu samkvæmt gr. 2.1 takmarkast við 6.500.000 krónur. Heildargreiðsla félagsins vegna allra slíkra bótakrafna innan hvers vátryggingartímabils getur þó ekki orðið hærri en 19.500.000 krónur.
- 4.2 Ábyrgð félagsins vegna hvernar bótakröfu samkvæmt gr. 2.2 takmarkast við 1.000.000 kr. (krónur). Heildargreiðsla félagsins vegna allra slíkra bótakrafna innan hvers vátryggingartímabils getur þó hæst orðið 5.000.000 kr.
- 4.3 Fjárhæðir í gr. 4.1 og gr. 4.2 breytast eftir vísitölu, sbr. 12. gr. vátryggingarskilmálanna.
- 4.4 Félagið greiðir kostnað, sem eðlilegt er að vátryggingartaki stofni til vegna ákvörðunar um skaðabótaskyldu eða bótafjárhæð, enda þótt greiðsla félagsins fari af þeim sökum fram úr vátryggingarfjárhæðinni. Sama gildir um vexti, sem vátryggingartaki er dæmdur til að greiða af skaðabótakröfu sem vátryggingin tekur til.
- 4.5 Sé vátryggingarfjárhæðin 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. Eigin áhætta.

- 5.1 Af hverju tjóni ber vátryggingartaki eigin áhættu eins og getið er í skírteini eða iðgjaldskvittun. Fjárhæð þessi breytist árlega eftir vísitölu, sbr. 12. gr. vátryggingarskilmálanna. Eigin áhætta vátryggingartaka hefur ekki áhrif á réttarstöðu þriðja manns.

6. Tímatakörk.

- 6.1 Vátryggingin tekur til skaðabótakröfu gegn vátryggingartaka er til stofnast á vátryggingartímanum.
- 6.2 Skaðabótakrafa telst hafa stofnast við það tímamark að hið fyrra af eftirfarandi tilvikum hefur borið að höndum:

820 Starfsábyrgðartrygging fasteignasala

sbr. (samanber) 4. gr. (grein) laga nr. (númer) 70/2015 og reglugerðar nr. 940/2004

VÁTRYGGINGARSKILMÁLAR

- a. að þriðji maður gerir skriflega skaðabótakröfu á hendur váttryggingartaka,
 - b. að váttryggingartaka verður fyrst kunnugt um, að þriðji maður hefur orðið fyrir fjárhagslegu tjóni, sem gæti fallið undir váttryggingu þessa og kunni að verða rakið til váttryggingartaka eða starfsmanns hans, eða að bein hættu er á að slíkt tjón verði.
- 6.3 Váttryggingin tekur ekki til tjóns vegna skaðabótakröfu, sem stofnast hefur gegn váttryggingartaka 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 váttryggingartaki hafi mótttekið skriflega skaðabótakröfu samkvæmt a. lið 2. mgr. (málgrein) og tilkynni það félaginu í síðasta lagi innan tveggja ára eftir lok váttryggingarinnar.
- 6.4 Skaðabótakröfu samkvæmt 2. mgr. 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. Önnur váttrygging.
- 7.1 Þegar tjón hefur orðið og í gildi er önnur váttrygging sem tekur til tjónsins, skal uppgjör bóta fara fram eftir því sem mælt er fyrir um í 37. gr. laga nr. 30/2004.
- ### 8. Ráðstafanir vegna tjóns og greiðsla bóta.
- 8.1 Jafnskjótt og váttryggingartaki fær vitneskju eða grun um að skaðabótakrafa verði gerð á hendur honum ber honum að tilkynna félaginu það skriflega.
- 8.2 Félagið er ekki bundið af því ef váttryggingartaki viðurkennir skaðabótakröfu nema leitt sé í ljós að váttryggingartaki gerði aðeins það sem honum var skylt að lögum, er hann viðurkenndi réttmæti kröfunnar.
- 8.3 Félagið má greiða skaðabætur beint til þriðja manns (tjónþola), nema hann hafi þegar fengið tjón sitt bætt hjá váttryggingartaka.
- ### 9. Aukin áhætta.
- 9.1 Verði breytingar á atvikum eða upplýsingum, sem félaginu hefur verið skýrt frá í váttryggingarbeiðni eða á annan hátt, skal váttryggingartaki tilkynna félaginu um þær. Vanræki váttryggingartaki tilkynningarskyldu sína og verði tjón af völdum hinnar breyttu áhættu lækkar ábyrgð félagsins að tiltölu miðað við þá iðgjaldshækkun sem félagið hefði áskilið sér vegna áhættubreytingarinnar.
- ### 10. Greiðsla iðgjalds.
- 10.1 Greiða skal fyrsta iðgjald þegar váttryggingin gengur í gildi og síðari iðgjöld á tilgreindum gjalddögum. Félagið sendir váttryggingartaka tilkynningu um greiðslu iðgjaldsins. Í tilkynningunni skal greiðslufrestur tilgreindur sérstaklega sem skal vera einn mánuður hið skemmsta frá þeim degi sem tilkynningin er send.
- 10.2 Sé iðgjald ekki greitt þegar greiðslufresti lýkur samkvæmt 1. mgr. er félaginu heimilt að senda sérstaka aðvörun þar sem greiðslu er krafist innan 14 daga ella fellur váttryggingin niður sé iðgjaldið þá enn ógreitt, sbr. þó gr. 14.4.
- 10.3 Hafi váttryggingartaki ekki samið sérstaklega við félagið um greiðslu iðgjaldsins áður en frestur samkvæmt 2. mgr. rennur út telst það ógreitt, ef það er ekki að fullu greitt þegar fresturinn er úti.
- 10.4 Krafa um greiðslu iðgjalds er send á heimilisfang váttryggingartaka sem tilgreint er í þjóðskrá nema hann hafi tilgreint annað heimilisfang sérstaklega. Breytingar á tilgreindu heimilisfangi skal þegar í stað tilkynna félaginu.
- 10.5 Falli váttrygging niður samkvæmt 2. mgr. skal váttryggingartaki engu að síður greiða iðgjald fyrir það tímabil sem váttryggingin var í gildi. Reiknast þá iðgjaldið sem um skammtímatryggingu hafi verið að ræða.
- 10.6 Við innheimtu iðgjalds er félaginu heimilt að innheimta sérstakt gjald, sem nánar skal tilgreint í iðgjaldaskrá til að standa straum af kostnaði við innheimtu iðgjaldsins. Þess skal einnig getið sérstaklega í tilkynningu um greiðslu iðgjaldsins.
- ### 11. Endurkröfuréttur.
- 11.1 Bæti félagið tjón, sem þriðji maður ber ábyrgð á, öðlast það rétt váttryggðs gagnvart honum að því marki sem bótunum nemur.
- 11.2 Félaginu er heimilt að endurkrefja váttryggingartaka og starfsmenn hans sem valdið hafa tjóni með þeim

820 Starfsábyrgðartrygging fasteignasala

sbr. (samanber) 4. gr. (grein) laga nr. (númer) 70/2015 og reglugerðar nr. 940/2004

VÁTRYGGINGARSKILMÁLAR

hætti að bótaábyrgð félagsins byggist á gr. 3.2 í vátryggingarskilmálum þessum.

- 11.3 Félagið á ætíð endurkröfurétt á hendur vátryggingartaka, hafi félagið greitt bætur eftir að vátrygging hefur fallið niður, sbr. gr. 14.4.

12. Vísitölubreytingar.

- 12.1 Vátryggingarfjárhæðir samkvæmt gr. 4.1 og gr. 4.2 miðast við vísitölu neysliverðs, grunnvísitala 235,6 stig. Skulu þær breytast 1. október ár hvert í hlutfalli við breytingar á þeirri vísitölu. Iðgjaldið og eigin áhætta breytast á sama hátt.

13. Fyrning.

- 13.1 Kröfur sem falla undir vátryggingu þessa, sem og endurkröfur vátryggingafélags, fyrnast samkvæmt ákvæðum laga um vátryggingarsamninga og laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda.

14. Gildistaka og lok vátryggingar.

- 14.1 Vátryggingin tekur gildi, þegar félagið samþykkir vátryggingarbeiðni. Vátryggingin gildir fyrir það tímabil sem tilgreint er í vátryggingarskírteini eða iðgjaldskvittun. Þegar tímabilinu lýkur framlengist vátryggingin um eitt ár í senn nema vátryggingartaki hafi sagt henni upp innan mánaðar frá því að félagið sendi tilkynningu um gjalddaga hins nýja tímabils samkvæmt gr. 10.1. Ekki er þó skylt að tilkynna uppsögn fyrr en tvær vikur eru til loka tímabilsins. Sé vátryggingin hins vegar tekin vegna atvinnurekstrar og umfang rekstraraðila samsvarar fleiri en fimm ársverkum eða starfsemin fer að mestu leyti fram erlendis skal uppsögnin ávallt hafa borist félaginu í síðasta lagi einum mánuði fyrir lok tímabilsins.
- 14.2 Þegar vátrygging er tekin vegna atvinnurekstrar og svo háttar um reksturinn sem greinir í lokamálslið 1. mgr. getur vátryggingartaki ekki sagt vátryggingarsamningnum upp á vátryggingartímanum til að flytja vátrygginguna til annars félagsins.
- 14.3 Vátryggingunni lýkur ef vátryggingartaki fullnægir ekki lengur lögmæltum skilyrðum um löggildingu fasteignasala.
- 14.4 Nú hefur vátryggingaratburður orðið, sem leitt hefur til alvarlegs trúnaðarbrests milli félagsins og vátryggingartaka, eða áhættumat, sem er til grundvallar vátryggingunni og iðgjald miðast við, hefur gerbreyst, er félaginu þá heimilt að segja tryggingunni upp með tveggja mánaða fyrirvara. Verði þrjú bótaskyld tjón á 18 mánaða tímabili hefur félagið rétt til þess að segja vátryggingunni upp. Skrifleg uppsögn skal fara fram án ástæðulauss dráttar eftir að félaginu varð kunnugt um atvik sem veita því rétt til uppsagnar. Félaginu er skylt að endurgreiða hlutfallslega iðgjald fyrir þann tíma sem eftir er af vátryggingartímabilinu.
- 14.5 Enda þótt vátryggingin sé fallin úr gildi ber félagið ábyrgð gagnvart tjónþola (þriðja manni) á hverju tjóni sem rekja má til tjónsatvika sem verða þar til átta vikur eru liðnar frá því að félagið tilkynnti vátryggingartaka og eftirlitsnefnd Félags fasteignasala að vátryggingin væri fallin úr gildi, nema önnur fullnægjandi trygging hafi verið tekin fyrir þennan frest.

15. Meðferð ágreiningsmála og varnarþing.

- 15.1 Verði ágreiningur um vátrygginguna skal íslenskur dómstóll skera úr honum samkvæmt íslenskum lögum, nema annað leiði af þjóðréttarsamningum sem Ísland er bundið af.
- 15.2 Ágreiningi varðandi vátryggingarsamning og bótaskyldu félagsins að öðru leyti má skjóta til úrskurðarnefndar í vátryggingamálum. Upplýsingar um nefndina og starfshætti hennar má fá hjá félaginu.
- 15.3 Þrátt fyrir úrræði 2. mgr. er aðilum heimilt að leggja ágreininginn fyrir dómstóla. Slík mál, svo og önnur mál sem rísa út af vátryggingu þessari, skulu rekin fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Félaginu er þó einnig heimilt að höfða mál út af vátryggingunni á heimilisvarnarþingi vátryggingartaka.
- 15.4 Heimili félagsins og varnarþing er í Reykjavík.

Skráning í tjónagrunn Creditinfo Lánstrausts hf.

Tjón sem tilkynnt eru til vátryggingafélaga eru skráð í sérstakan tjónagrunn sem rekinn er af Creditinfo Lánstrausts hf. samkvæmt samningi við Samtök fjármálafyrirtækja (SFF) sem félagið á aðild að og samkvæmt heimild Persónuverndar. Félagið telst ábyrgðaraðili í skilningi persónuverndarlaga nr. 90/2018 vegna skráningar

820 Starfsábyrgðartrygging fasteignasala

sbr. (samanber) 4. gr. (grein) laga nr. (númer) 70/2015 og reglugerðar nr. 940/2004

VÁTRYGGINGARSKILMÁLAR

Þess á upplýsingum í grunninn og uppflettingum sem framkvæmdar eru á vegum þess. Tilgangur með skráningu í tjónagrunninn er að stemma stigu við vátryggingarsvikum og ofgreiðslu vátryggingabóta. Skráðar eru upplýsingar um kennitölu tjónþola, tjónsnúmer, tegund vátryggingar og tjóns, dagsetning tjóns og skráningar, staðsetning tjóns og eftir atvikum einkvæmt númer hins vátryggða, s.s. skráningarnúmer ökutækis. Við skráningu tjóns fær félagið yfirlit yfir öll tjón sem tjónþoli hefur tilkynnt óháð félagi og skráð hafa verið í tjónagrunninn. Eingöngu starfsmenn félagsins sem skrá tjón og vinna að tjónauppjöri hafa aðgang að tjónagrunninum. Upplýsingum skal eytt úr tjónagrunni þegar þeirra gerist ekki lengur þörf í þágu tilgangs vinnslunnar, í síðasta lagi þegar 10 ár eru frá skráningu upplýsinganna.

Skilmálar þessir gilda frá 15. janúar 2019.