

Mál nr. 344/2009

M1 og M2

og

vátryggingafélagið X v/ ábyrgðartryggingar seljanda fasteignar.

Endurkrafa vegna bóta sem greiddar voru úr ábyrgðartryggingu seljanda fasteignar.

Gögn.

1. Málskot, móttakið 29.9.2009, ásamt fylgigögnum.
2. Bréf X, dags. 5.10.2009, ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

M (M1 og M2) voru eigendur kjallaraíbúðar í Reykjavík. Vegna fyrirhugaðrar sölu íbúðarinnar keyptu M í febrúar 2007 hjá vátryggingafélaginu X sérstaka ábyrgðartryggingu seljanda húseigna. Í tengslum við töku vátryggingarinnar gáfu M út yfirlýsingu um ástand eignarinnar, dags. 13.2.2007. Þar lýsa M því m.a. yfir að þær hefðu ekki vitneskju um raka eða leka í eigninni, að þær hefðu vitneskju um að frárennislagnir hefðu stíflast, en skipt hafi verið um dren 1997, að þær hefðu ekki vitneskju um sveppagróður (myglu), rakaskemmdir eða sníkjudýr af einhverju tagi í eigninni. Einnig er því lýst yfir að ekki hafi verið tilkynnt um tjón á eigninni til vátryggingafélags síðastliðin fimm ár né að tilkynnt hafi verið um galla á eigninni.

Þann 12.2.2007 var útbúið söluyfirlit hjá fasteignasölunni F. Þar er íbúðinni lýst og segir m.a.: “Endurbætur: að sögn eiganda hafa pípulagnir, dren og rafmagn verið endurnýjað að miklu leyti.” Með kaupsamningi, dags. 2.3.2007, var eignin seld og skyldi hún afhent nýjum eigendum þann 10.3. s.á. Á framhlið kaupsamningsins, sem liggur fyrir í málinu, er ekki að sjá að þar sé vikið sérstaklega að ástandi eignarinnar. Stuttu eftir kaupin varð vart skordýra í íbúðinni sem samkvæmt greiningu Náttúrufræðistofnunar Íslands reyndust vera húsamaurar. Í kjölfarið voru frárennislagnir hússins myndaðar og samkvæmt skýrslu þar um, dags. 10.5.2007, hafði verið skipt um lögn undir húsinu og settar plastlagnir. Mikið sig var á lögnunum, þær hálffullar og hreinsuðu sig illa. Segir í skýrslunni að mikið hafi verið af skolpmaurum í lögnunum. Loks segir að lagnirnar hafi verið myndaðar í ágúst 2004 og þá hafi sig einnig verið í þeim.

Með tjónstilkynningu, dags. 13.5.2007, gerðu kaupendur íbúðarinnar kröfu um bætur úr fyrrgreindri ábyrgðartryggingu hjá X. Með bréfi X til M, dags. 23.5.2007, var óskað eftir afstöðu þeirra til kröfunnar. Með tölvupósti, dags. 4.6.2007, var af hálfu M gerð grein fyrir afstöðu þeirra til bótakröfunnar og þeirra upplýsinga sem hún byggði á. Þar kemur fram að þær hafi sumarið 2004 látið mynda skolplagnirnar þar sem þær höfðu þá orðið varar við “nokkra svokallaða klóakmaura í nokkrar vikur áður.” Rörin hafi verð tæmd af steypuklumpum “sem stífluðu rörin aðeins.” Ástæða fyrir þessum klumpum hafi verið sú að nágranni hafi nokkru áður sturtað afgangi af steypudufti í salernið og það sest í rörin en ekki stíflað þau alveg. Við myndun roranna hafi komið í ljós að þau hafi sigið aðeins, en ekkert gat hafi verið á þeim sem maurar áttu að komast út um. Ákváðu M því að gera ekkert frekar að sinni varðandi rörin. Sumarið 2005 hafi svo komið í ljós að rör frá húsi við hliðina hafi verið skemmd og allt verið morandi í maurum þar. Gert var við rörin og eftir það hafi þær ekki orðið varar við neina maura og töldu að þeir maurar sem hefðu komist inn í íbúð þeirra hefðu komið frá húsinu við hliðina, en húsin liggja saman. Töldu þær að vandamál þetta hefði verið úr sögunni og ekki dottið í hug að nefna þetta í tengslum við sölu íbúðarinnar. Í ítarlegu bréfi X, dags. 18.6.2007, til kaupenda íbúðarinnar er bótaskyldu hafnað úr ábyrgðartryggingunni. Bar félagið fyrir sig að seljendur, þ.e.a.s. M, hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu eignarinnar og þeir ágallar sem um er deilt hafi ekki rýrt verðmæti eignarinnar í þeim mæli að um bótaskyldan galla hafi verið að ræða í skilningi laga um fasteignakaup nr. 40/2002.

Með málskoti til nefndarinnar, mótteknu 15.2.2008, óskuðu kaupendur íbúðarinnar eftir álit nefndarinnar um rétt sinn til bóta úr ábyrgðartryggingunni hjá X. Í bréfi X til nefndarinnar, dags. 20.2.2008, vegna málskots þessa er ítrekuð fyrri afstaða um að hafna beri bótaskyldu og er í þeim efnum vísað til bréfsins frá 18.6.2007. Með úrskurði nefndarinnar þann 18.3.2008 í máli nr. 28/2008 er komist að þeirri niðurstöðu að bótaskylda sé fyrir hendi úr vátryggingunni vegna saknæmrar háttsemi seljenda, M.

Þann 29.7.2008 greiddi X kaupendum eignarinnar bætur að fjárhæð 397.658 krónur vegna þeirra hlutar í kostnaði við endurnýjun frárennslislagna. Með bréfi, dags. 23.10.2008, endurkrafði X M um bótafjárhæðina. Segir þar að endurkrafan sé reist á 10 gr. þeirra skilmála sem um vátrygginguna gilda. M hafa ekki viljað una endurkröfu X og hafa lagt þann ágreining fyrir úrskurðarnefnd í máli þessu. Með bréfi X til nefndarinnar, dags. 5.10.2009, er þess aðallega krafist að málinu verði vísað frá þar eð heimild félagsins til endurkröfu byggji á 1. mgr. 22. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993. Ágreiningurinn falli því ekki undir þau ágreiningsefni sem nefndin úrskurði um skv. 1. mgr. 3. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd í vátryggingamálum, sbr. auglýsingu nr. 1090/2005. Einnig segir í bréfinu að ákvæði 10. gr. skilmála vátryggingarinnar og 22. gr. skaðabótalaga sé sá grundvöllur sem X byggji kröfur sína á hendur M á.

Álit.

Í 4. gr. vátryggingarskilmála þeirra sem um vátrygginguna gilda segir að vátryggingin bæti almennt fjártjón seljanda fasteignar vegna skaðabótaábyrgðar hans samkvæmt lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, enda sé tjónið afleiðing galla á fasteigninni, þó með þeim takmörkunum sem leiða af kaupsamningnum um fasteignina og/eða skilmálum þessum. Í 11. gr. skilmálanna eru ákvæði um stöðu tjónþola við tjón, en í fyrri málslíð greinar 11.1 segir: “Ef vátrygging tekur til tjóns vátryggðs vegna skaðabótaábyrgðar sem hann ber getur tjónþoli krafist bóta beint frá félaginu.” Ákvæði þetta er samhljóða ákvæði í fyrri málslíð 1. mgr. 44. gr. laga nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga (vsl.). Þegar litið er til gildissviðs vátryggingarinnar skv. 4. gr. skilmálanna og réttar tjónþola til að krefjast bóta beint úr hendi félagsins verður að telja að X hafi átt einskis annars úrkosti en bæta kaupendum eignarinnar tjón þeirra að gengnum úrskurði nefndarinnar í máli nr. 28/2008.

Í fyrrgreindri 10. gr. vátryggingarskilmálanna segir að félagið öðlist endurkröfurétt á hendur vátryggðum í þeim tilvikum sem félagið hefur greitt bætur til kaupanda og um er að ræða rangar eða ófullnægjandi upplýsingar af hálfu vátryggðs, sbr. lög um vátryggingarsamninga nr. 30/2004. X kveður endurkröfu sína byggja á ákvæði þessu. Er endurkrafan þannig byggð á vátryggingarsamningnum milli M og X og verður háttsemi M, sem getur leitt til endurkröfunnar, metin eftir ákvæðum vsl. Af hálfu X er ekki rökstutt með fullnægjandi hætti á hvern hátt endurkrafan skuli reist á ákvæðum 22. gr. skaðabótalaganna, einkum þegar litið er til þess að ákvæðið á fyrst og fremst við endurkröfur vátryggingafélags á hendur þriðja manni sem er skaðabótaskyldur við vátryggðan tjónþola. Verður að líta svo á að ágreiningur X og M byggji á ákvæðum vsl. Samkvæmt síðari málslíð 1. mgr. 3. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd úrskurðar nefndin um ágreining sem varðar ákvæði vsl. Málinu verður því ekki vísað frá nefndinni.

Samkvæmt 1. mgr. 19. gr. vsl. getur félagið, við gerð eða endurnýjun vátryggingarsamnings, óskað eftir upplýsingum um atvik sem haft geta þýðingu fyrir mat þess á áhættu. Slíkra upplýsinga skal aflað beint hjá vátryggingartaka, eða eftir atvikum vátryggðum, sem skal veita rétt og tæmandi svör við spurningum félagsins. Hafi vátryggingartaki sviksamlega vanrækt upplýsingaskyldu sína skv. 19. gr. og vátryggingaratburður orðið ber félagið ekki ábyrgð gagnvart honum, sbr. 1. mgr. 20. gr. vsl. Hafi vátryggingartaki með öðrum hætti vanrækt upplýsingaskyldu sína í þeim mæli að ekki telst óverulegt má fella ábyrgð félagsins niður í heild eða að hluta, sbr. 2. mgr. 20. gr. vsl. Við mat á ábyrgð félagsins skv. 2. mgr. skal litið til þess hvaða þýðingu vanræksla vátryggingartaka hefur haft fyrir mat þess á áhættu, til þess hve sök hans er mikil, með hvaða hætti vátryggingaratburður hefur orðið og til atvika að öðru leyti, sbr. 3. mgr. 20. gr. vsl.

Eins og fyrr greinir gáfu M út yfirlýsingu um ástand fasteignarinnar í tengslum við töku vátryggingarinnar hjá X. Var þar svarað ýmsum spurningum um eignina og gátu svörin veitt

upplýsingar um ástand eignarinnar og auk þess haft þýðingu í lögskiptum M við væntanlega kaupendur eignarinnar. Svörin höfðu því einnig þýðingu fyrir X við mat á þeirri áhættu sem fólst í váttryggingunni.

Í yfirlýsingunni kváðust M hafa haft vitneskju um að frárennislagnir hafi stíflast á árinu 1997 og þá hafi verið skipt um dren. Ekki er getið um stíflumyndunina sumarið 2004 og að sig hafi þá greinst í lögnunum. Ennfremur kváðust M ekki vita um sveppagróður (myglu), rakaskemmdir eða sníkjudýr af einhverju tagi í eigninni. Létu þær þannig hjá líða að greina frá þeim skolpmaurum (klóakmaurum) sem þær urðu varar við 2004 og 2005. Þessar upplýsingar komu heldur ekki fram við kaupsamningsgerðina og hafði það afgerandi þýðingu varðandi bótaábyrgð M gagnvart kaupendum eignarinnar. Með þessu vanræktu M upplýsingaskyldu sína og verður ekki talið að um óverulega vanrækslu hafi verið að ræða. Með vísan til 2. mgr. 20. gr. leiðir vanrækslan til þess að X gat borið fyrir sig takmörkun á ábyrgð sinni gagnvart M. Þar sem um var að ræða ranga og ófullnægjandi upplýsingagjöf öðlaðist X endurkröfurétt á hendur M sem váttryggðum, sbr. 10. gr. váttryggingarskilmálanna.

Ef váttryggingafélag hyggst bera fyrir sig að það sé laust úr ábyrgð í heild eða að hluta samkvæmt reglum IV. kafla vsl., þ. á m. skv. 20. gr., skal það tilkynna váttryggingartaka eða váttryggðum þá afstöðu sína, sbr. 1. mgr. 31. gr. vsl. Í ákvæði þessu segir einnig að tilkynningin skuli send án ástæðulauss dráttar eftir að félaginu varð kunnugt um atvik sem leyst gátu það undan ábyrgð. Í 2. mgr. 31. gr. er svo tekið fram að félagið glati rétti sínum til að bera fyrir sig ábyrgðartakmörkun, ef það vanrækir upplýsingaskyldu sína skv. 1. mgr.

Með tölvupósti 4.6.2007 upplýstu M X um þau atvik sem ekki var greint frá þegar váttryggingin var tekin hjá X fyrr það sama ár. Að fengnum þessum upplýsingum var X kunnugt um að rangar og ófullnægjandi upplýsingar höfðu verið veittar við töku váttryggingarinnar sem gat leitt til þess að ábyrgð félagsins væri fallin niður í heild eða að hluta skv. reglum 20. gr. vsl. Samkvæmt ákvæði 1. mgr. 31. gr. vsl. bar X þá að tilkynna M án ástæðulauss dráttar, ef það ætlaði að bera fyrir sig að það væri laust úr ábyrgð gagnvart þeim og myndi beita endurkröfurétti sínum skv. 10. gr. váttryggingarskilmálanna, kæmi til greiðslu bóta úr váttryggingunni. Þessu breytir ekki þótt á því tímamarki hafi úrskurður nefndarinnar í máli nr. 28/2008 ekki legið fyrir og bætur þær, sem X endurkrefur úr hendi M, hafi ekki verið inntar af hendi fyrr en í lok júlí 2008. Með því að tilkynna M fyrst um það í bréfi 23.10.2008 að það hygðist bera fyrir sig að það væri laust úr ábyrgð sendi X ekki tilkynninguna án ástæðulauss dráttar eins og áskilið er. Af því leiðir skv. 2. mgr. 31. gr. vsl. að X hefur glatað rétti sínum til að bera fyrir sig ábyrgðartakmörkunina og þar með að beita þeim endurkröfurétti sem mælt er fyrir um í 10. gr. váttryggingarskilmálanna.

Niðurstaða.

X á ekki endurkröfurétt á hendur M.

Reykjavík, 10. nóvember 2009.

Rúnar Guðmundsson hdl.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.