

**Mál nr. 393/2015**  
**M og**  
**vátryggingafélagið V-1 og vátryggingafélagið V-2**  
**v. starfsábyrgðartryggingar fasteignasala F.**

**Krafa um bætur úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala vegna ófullnægjandi upplýsinga um ástand eignar þ. 24.10.2011**

**Gögn.**

1. Málskot móttakið 13.10.2015 ásamt fylgiskjölum 1-8
2. Bréf V-1 dags. 13.11.2015 ásamt fylgiskjölum 1-3
3. Bréf V-2 dags. 3.11.2015 ásamt fylgiskjali.
4. Athugasemdir lögmanns M dags. 7.12.2015.

**Málsatvik.**

M segir málsatvik vera að þau hafi keypt fasteign með kaupsamningi dags. 24.10.2011 og hafi F haft milligöngu sem fasteignasala um kaupin. M segir að í söluyfirliti hafi eigninni verið lýst sem mikið endurnýjuðu einbýlishúsi og hafi M ekki tekið eftir göllum við skoðun á eigninni áður en þeir keyptu eignina, en urðu varir við galla eftir að þeir höfðu fengið eignina afhenta m.a. halla á gólfi auk annars og létu dómkveðja matsmenn til að skoða og meta þá galla sem M töldu að eignin væri haldin og voru matsþolar Garðabær og seljandi eignarinnar. Niðurstaða matsins var að umtalsverðar skemmdir væru á hinni seldu eign, sem væru þess eðlis að M hefðu ekki gert sér grein fyrir þeim við skoðun hennar. Þá segir M að þegar beðið var um mat, þá hafi ekki verið vitað um ábyrgð fasteignasalans, en M gera kröfu í starfsábyrgðartryggingu hans og byggja á því að F hafi gefið rangar upplýsingar í söluyfirliti þar sem segir að eignin sé mikið endurnýjuð en það hafi ekki reynst rétt, þá byggir M á því að upplýsingar um galla á eigninni hefðu átt að koma fram í söluyfirliti og F hafi vanrækt skoðunarskyldu sína hvað eignina varðar og ekki upplýst M um það sem komið hefði fram í fyrri kaupsamningi um eignina að gólfplata væri sigin og með því m.a. brotið gegn 2. mgr. 12. gr. þágildandi laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. M telur tjónsdag vera 24.10.2011 og hin bótaskylda háttsemi hafi átt sér stað þann dag og beinir kröfum sínum aðallega gegn V-1 en til vara gegn V-2, en starfsábyrgðartryggingu F var hjá V-1 frá því í desember 2013 en fyrir þann tíma hjá V-2. V-1 hafnar bótaskyldu og telur að ekki sé um að ræða skaðabótaskyld mistök F. V-1 segir að upplýsingar í söluyfirliti hafi verið réttar og í samræmi við það sem þeir aðilar sem skoðuðu eignina hafi séð m.a. að eignin var mikið endurnýjuð og F hefði ekki gerst sekur um brot á ákvæðum 2. mgr. 12. gr. fyrrnefndra laga. V bendir á að í málskoti segir að M sem kaupendur hefðu ekki tekið eftir göllum á eigninni og hefðu ekki getað orðið varir við þá. V-1 segir þetta kjarna málsins og M eins og F hefðu ekki orðið vör við galla við skoðun eignarinnar. V-1 bendir á að matsgerð sem liggja fyrir hafi ekki verið beint að F og hafi hann því hvorki haft tækifæri til að koma sjónarmiðum sínum að í málinu eða gæta réttar síns og matsgerðin hafi því ekki sönnunargildi gagnvart F. V-2 hafnar bótaskyldu og bendir á að ekki hafi verið gerð skrifleg bótakrafa á hendur F fyrr en 24.8.2015 eða rúmum 18 mánuðum eftir að trygging F hjá félaginu féll úr gildi og því ljóst miðað við gr. 8.2 vátryggingaskilmála að tjónið geti ekki fallið undir starfsábyrgðartrygginguna hjá V-2. Auk þess telur V-2 kröfuna of seint fram komna miðað við gr. 8.3. vátryggingarskilmála, en ljóst sé að trygging F hjá félaginu féll úr gildi 30.11.2013, en skaðabótakrafan hafi borist tæpum tveim árum síðar. Í athugasemdum lögmanns M kemur fram að eignin sem F seldi M hafi verið haldin mörgum göllum og F hefði mátt sjá galla við skoðun þar sem M sáu ekki enda F sérfróður sem fasteignasala.

**Álit.**

Í grein 8.2. í váttryggingaskilmálum V-2 segir að skaðabótakrafa teljist hafa stofnast þegar hið fyrra tilvik á við þ.e. annars vegar þegar þriðji maður geri skriflega skaðabótakröfu á hendur váttryggðum og hins vegar þegar váttryggðum verður fyrst kunnugt um að þriðji maður hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni, sem kunni að verða rakið til gáleysis váttryggðs. Skrifleg skaðabótakrafa á hendur F var gerð þ. 24.8.2015, rúmum 18 mánuðum eftir að starfsábyrgðartrygging F hjá V-2 féll úr gildi og því hafði skaðabótakrafa ekki stofnast meðan starfsábyrgðartrygging F hjá V-2 var í gildi og þegar af þeirri ástæðu á M ekki kröfu á hendur V-2

Starfsábyrgðartrygging F hjá V-1 var í gildi þegar M settu fram skriflega skaðabótakröfu vegna tjóns sem M telja að F beri sakarábyrgð á. Byggt er á því af hálfu M að upplýsingar í söluþingliti séu ekki réttar sérstaklega varðandi það að húsið hafi verið mikið endurnýjað þá er kaup gerðust. Í söluþingliti er tekið fram að eignin sé mikið endurnýjuð og síðar er gerð grein fyrir ákveðnum atriðum sem varða fasteignina. Lýsing á eigninni í söluþingliti er knöpp, en þó ekki röng eða ófullnægjandi. Matsgerð sem liggur fyrir í málinu var beint að öðrum matsþolum en F og hafði hann hvorki tök á því að gera athugasemdir eða koma fram sínum sjónarmiðum við framkvæmd matsins og hefur matsgerðin ekki sönnunargildi gagnvart F, en jafnvel þó svo væri þá koma ekki fram nein þau atriði í matsgerðinni sem sýna fram á eða gera líklegt að F hafi ekki gefið fullnægjandi upplýsingar eða látið undir höfuð leggjast að afla fullnægjandi upplýsinga og/eða kynna M með venjubundnum hætti kosti og galla á eigninni þannig að F hafi bakað sér skaðabótaábyrgð. Þá hefur M ekki sýnt fram á að F hefði átt að sjá galla við skoðun sem M gat ekki gert sér grein fyrir við skoðun eignarinnar. M hefur því ekki sýnt fram á að F hafi gerst sekur um vanrækslu sem valdi því að hann beri skaðabótaábyrgð gagnvart M. M því ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu F hjá V-1

**Niðurstaða.**

M á ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu F hjá V-1.

Reykjavík 18.12.2015.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.