

Mál nr. 319/2016
M og
vátryggingafélagið V v. starfsábyrgðartryggingar fasteignasala (A)

Ágreiningur um fjárhæð skaðabóta vegna gáleysis fasteignasala á árinu 2015.

Gögn.

1. Málskot móttakið 28.9.2016 ásamt fylgiskjöllum 1-9
2. Bréf V dags. 18.11.2016.
3. Bréf lögmanns M dags. 25.11.2016.

Málsatvik.

M keyptu fasteign með milligöngu fasteignasalans A. M höfðuðu síðar mál á hendur Íbúðalánasjóði til aflýsingar veðskuldar af fasteigninni og greiðslu málskostnaðar. Dómkvaddur var matsmaður til að skoða og meta viðgerðarkostnað á umræddri fasteign. Í málinu var fjallað um meint samkomulag M við seljanda eignarinnar um lækkun kaupverðs eignarinnar og hvort það samkomulag hafi verið borið undir Íbúðalánasjóð. Var niðurstaða dómsins að ekkert lægi fyrir í málinu sem styddi þann framburð fasteignasalans A að hann hefði mátt ganga út frá því að samþykki Íbúðalánasjóðs lægi fyrir um lækkun kaupverðs umræddrar fasteignar þegar samkomulag var gert milli M og seljanda eignarinnar. Umrætt samkomulag var því ekki skuldbindandi fyrir Íbúðalánasjóð og varð það niðurstaða dómsins að Íbúðalánasjóður væri sýkn af öllum kröfum M og bæri að greiða Íbúðalánasjóði kr. 450.000 í málskostnað.

M krefjast bóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans A hjá V og sundurliðast bótakrafa M þannig að krafist er lögmannskostnaðar kr. 2.081.030. Kostnaðar vegna matsgerðar kr. 478.155. Greiðsla málskostnaðar vegna ofangreinds dómsmáls kr. 450.000 auk greiðslu til Íbúðalánasjóðs kr. 1.406.912.- og kostnaðar vegna þess að tekin var út áfrýjunarstefna fyrir Hæstarétti og vélritun vegna framlagningar í Hæstarétti. Ekki er ágreiningur um bótaskyldu og hefur V samþykkt að greiða samtals kr. 3.056.912 í bætur þ.e. greiðslu kr. 1.406.912 til Íbúðalánasjóðs og kr. 450.000 í útlagðan málskostnað og 1.200.000 í lögmannskostnað M. Hins vegar hafnar V greiðslu á greiðslu frekari kostnaðar og telur sig ekki bera ábyrgð á kostnaði vegna áfrýjunar máls M gegn Íbúðalánasjóði eða að kostnaðar vegna matsgerðar falli undir starfsábyrgðartryggingu A eins og hér háttar málum. Þá telur V vel boðið að greiða kr. 1.200.000 í lögmannskostnað vegna málsins. V samþykkir að leggja þennan ágreining um fjárhæð bóta undir úrskurðarnefnd í vátryggingamálum.

Álit.

M höfðaði mál gegn Íbúðalánasjóði til lækkunar kaupverðs og var Íbúðalánasjóður sýknaður af kröfum M vegna þess m.a. fasteignasalinn A hafði ekki gætt þess að fá samþykki Íbúðalánasjóðs fyrir lækkun kaupverðs fasteignarinnar sem M keyptu með milligöngu hans. Fyrir liggur og ágreiningslaust að M urðu fyrir bótaskyldu tjóni vegna handvamar fasteignasalans A en ágreiningur um fjárhæð bóta. Samþykki V liggur fyrir um að úrskurðarnefnd í vátryggingamálum taki það mál til úrskurðar.

Krafa M byggir í meginatriðum á því að V beri að bæta úr starfsábyrgðartryggingu A hjá félaginu tjón sem varð vegna þess að A gætti þess ekki að bera með tryggilegum hætti og fá samþykki Íbúðalánasjóðs fyrir lækkun kaupverðs fasteignarinnar sem M keyptu og vegna þess urðu M fyrir tjóni þ.e. greiðslu til Íbúðalánasjóðs á kr. 1.406.912 málskostnaðar til Íbúðalánasjóðs kr. 450.000 auk greiðslu lögmannskostnaðar til lögmanns síns vegna þeirra málaferla. Þá byggist krafa M einnig á greiðslu kostnaðar dómkvadds matsmanns til að fá staðreynda galla sem urðu á fasteigninni eftir að gengið var frá sölu eignarinnar fram að afhendingardegi og/eða hafi ekki mátt

átta sig við skoðun M kaupenda eignarinnar. Auk greiðslu lögmanskostnaðar lögmanns síns vegna þess þáttar málsins.

Ekki hefur verið sýnt fram á að gallar sem staðfestir voru með matsgerð hins dómkvadda matsmanns og lögmanskostnaður vegna þess þáttar málsins hafi verið á ábyrgð fasteignasalans A og bótaskyldur úr starfsábyrgðartryggingu hans. Umrædd matsgerð hefur ekki verið lögð fram og í dómsmáli M gegn Íbúðalánasjóði er ekki fjallað um matsgerðina í niðurstöðu dómsins. V ber því ekki skylda til að greiða kostnaður vegna matsgerðar eða lögmanskostnaður vegna þess þáttar málsins.

Miðað við fyrirbyggjandi gögn og sundurliðanir á kostnaði verður ekki séð að M eigi rétt til frekari bóta úr starfsábyrgðartryggingu A en V hefur þegar greitt til M.

Niðurstaða.

M eiga ekki rétt á frekari bótum en V hefur þegar greitt úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans A.

Reykjavík 15.12.2016.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Ólafur Lúther Einarsson hdl.

Jón Magnússon hrl.