

Mál nr. 297/2017**M og
vátryggingafélagið V v/starfsábyrgðartryggingar fasteignasalans X.****Gildissvið vátryggingarskilmála varðandi upphafstíma kröfu.****Gögn.**

Málskot málskotsaðila, móttakið 11.9.2017, ásamt fylgiskjölum.

Bréf V, dags. 20.9.2017, ásamt höfnunarbréfi V dags. 16.5. 2017 og tölvupóstsamskiptum milli X og lögmanns M dags. 30.6.2015.

Málsatvik.

Sá vátryggingarsamningur sem er til skoðunar í þessu máli tók fyrst gildi hjá V um miðjan desember 2015 og ekki er upplýst sérstaklega í málinu hvar X var tryggður með starfsábyrgðartryggingu fasteignasala áður en sú vátrygging tók gildi, en í 4. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa er kveðið á um skyldu fasteignasala til að kaupa slíka vátryggingu.

Í gögnum málsins kemur fram að M kveðst hafa orðið fyrir fjártjóni í tengslum við kaup á fasteign sem áttu sér stað með kaupsamningi 21. nóvember 2014. Fasteignasalinn X sá um sölu eignarinnar. Í kaupsamninginum komu fram upplýsingar um greiðslufyrirkomulag og var þar kveðið á um að aflýsa skyldi tilteknum lánnum sem kaupanda voru óviðkomandi fyrir 10. desember 2014. Í málinu liggur einnig fyrir afrit tölvupósts frá lögmanni M til X dags. 30. júní 2015 um að aflýsing hefði ekki átt sér stað fyrir 10. desember 2014, auk þess sem ekki hafi verið hlutast til um þinglýsingu tveggja veðskuldabréfa M, sem áttu skv. kaupsamningi að hvíla á eigninni. Af gögnum málsins verður ekki annað ráðið en að lögmaður M hafi átt samskipti við X og eftir atvikum lánveitendur og veðhafa. Fasteignin hafi síðan verið seld nauðungarsölu í febrúar 2016 og í mars 2017 hafi loks verið þinglýst fullnægjandi veðleyfi sem hafi verið nauðsynlegt til að tryggja efndir kaupsamnings sem hafði verið gerður, eins og fyrr segir, í desember 2014. M lýsir því tjóni sem hún kveðst hafa orðið fyrir í gögnum málsins sem og þeirri háttsemi X sem hún telur hafa leitt til tjónsins.

M telur að starfsábyrgðartrygging fasteignasalans X eigi að taka til tjóns hennar og vísar til þess að vátryggingaratburður í skilningi f.liðar 2. gr. laga um vátryggingarsamninga nr. 30/2004 hafi ekki orðið fyrir en í fyrsta lagi á árinu 2016 eftir að upplýsingar bárust frá veðhafa um að ekki væri heimilt að aflétta láni af fasteigninni og að tjón hennar hafi ekki raungerst fyrir en á árinu 2017 þegar fyrst var hægt að gera tölulega skaðabótakröfu. M vísar til þess að skv. lögum um vátryggingarsamninga hafi vátryggingafélag takmarkaðan mótbáru rétt, sérstaklega með vísan til 45. gr. laganna þar sem fjallað sé um lögboðnar ábyrgðartryggingar. Það verði auk þess að túlka ákvæði laganna um vátryggingaratburð með hliðsjón af þeirri vernd sem lögboðin starfsábyrgðartrygging fasteignasala eigi að veita viðskiptamönnum. M telur að tölvupóstur sá sem sendur var 30. júní 2015 af hálfu lögmanns hennar hafi ekki getað verið krafa í skilningi vátryggingarskilmála V þar sem ekki hafi verið unnt að koma fram með skaðabótakröfu fyrir en í fyrsta lagi á árinu 2016.

V vísar til þess að vátryggingarsamningur um starfsábyrgðartryggingu fasteignasala geri ráð fyrir því að samið sé þar sérstaklega um hvenær vátryggingaatburður geti orðið. Nánar tiltekið komi það fram gr. 6.2 í vátryggingaskilmálum að skaðabótakrafa teljist hafa stofnast í skilningi skilmálanna við hið fyrra af þeim tímamörkum sem komi síðan fram í a. og b. lið ákvæðisins. Í a.lið sé fjallað um þegar þriðji maður geri fyrst skriflega skaðabótakröfu á hendur vátryggingartaka. Í b.lið sé síðan vísað til þess tímamarks þegar vátryggingartaka verður fyrst kunnugt um að þriðji maður hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni, sem gæti fallið undir vátryggingu þessa og kunni að verða rakið til vátryggingartaka eða starfsmann hans, eða að bein hætta sé á að slíkt tjón verði. V telur að ákvæði b.liðar eigi við í málinu og að skilyrði þess ákvæðis hafi verið uppfyllt þegar lögmaður M sendi X tölvupóst 30. júní 2015 og gerði grein fyrir því að vanefndir hefðu orðið á kaupsamningi dags. 21. nóvember 2014. V telur að X hefði mátt vera ljóst eftir að hafa fengið umræddan tölvupóst að M hefði orðið fyrir tjóni eða veruleg hætta væri á því að hún yrði fyrir tjóni vegna þessa. V vísar einnig til þess að samið sé sérstaklega um tímamörk í vátryggingarskilmálum og sé það gert í starfsábyrgðartryggingu fasteignasala í samræmi við þau sjónarmið sem gilda um kröfugerðarreglur í

vátryggingarrétti 45. gr. laga um vátryggingarsamninga eða önnur ákvæði þeirra komi ekki veg fyrir að samið sé með þeim hætti.

Álit.

Í málinu er fyrst og fremst ágreiningur um þau ákvæði vátryggingarsamnings um starfsábyrgðartryggingu fasteignasala sem lúta að þeim tímamörkum sem vátryggingaratburður telst hafa orðið. Í lögum um vátryggingarsamninga nr. 30/2004 er ekki kveðið sérstaklega á um það hvort slík tímamörk grundvallast af orsökum eða kröfugerð, eða því sem kallað er í vátryggingarétti orsakaregla og kröfugerðarregla. Í f.lið 2. gr. laganna kemur fram að vátryggingaratburður sé „atvik, sem samkvæmt vátryggingarsamningi veldur því að til greiðslu bóta getur komið“. Er því beinlínis gert ráð fyrir því í ákvæðinu að samið sé sérstaklega um slík tímamörk.

Í vátryggingarsamningi þeim sem hér er til umfjöllunar, sem tók gildi um miðjan desember 2015 milli X og V, kemur fram í 6. kafla hennar um tímamörk, nánar tiltekið í gr. 6.1. að vátryggingin taki „til skaðabótakröfu gegn vátryggingartaka er til stofnast á vátryggingartímanum.“ Í gr. 6.2. er síðan frekari skýring á því hvenær skaðabótakrafa telst hafa stofnast. Ekki verður annað séð af gögnum málsins en að M hafi fyrst gert skriflega skaðabótakröfu á hendur X með bréfi dags. 27. apríl 2017 í skilningi a.liðar gr. 6.2. Þegar litið er hins vegar til ákvæðis b.liðar gr. 6.2 verður að taka afstöðu til þess sérstaklega hvenær má ætla að X hafi verið fyrst kunnugt um að M hafði orðið fyrir fjárhagslegu tjóni eða að bein hætta hafi verið á að slíkt tjón yrði. Þegar litið er til þeirrar stöðu sem komin var upp þegar lögmaður M sendi tölvupóst á X 30. júní 2015 verður að ætla að X hafi mátt vera ljóst að stórkostlegar vanefndir höfðu átt sér stað vegna kaupsamnings sem gerður var um sex mánuðum áður. Verður að ætla að X hafi ekki mátt dyljast sú alvarlega staða og hafi honum mátt vera ljóst fljótlega eftir að honum barst sá tölvupóstur að bein hætta væri á að M yrði fyrir fjárhagstjóni. Telst skaðabótakrafa því hafa komið fram á hendur honum á árinu 2015, áður en vátrygging hans tók gildi hjá V um miðjan desember 2015. Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd í vátryggingarmálum, sbr. auglýsing nr. 1090/2005, tekur nefndin einungis afstöðu til ágreinings málskotsaðila og vátryggingafélags. Ekki kemur fram í gögnum málsins hjá hvaða vátryggingafélagi X var tryggður á árinu 2015, áður en vátryggingin hjá V tók gildi um miðjan desember. Þegar af þeirri ástæðu getur nefndin ekki tekið frekari afstöðu til mögulegrar skaðabótaskyldu X vegna málsins.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans X hjá V.

Reykjavík, 17. október 2017.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Guðmundur Stefán Martinsson lögfr.

Jón Magnússon hrl.