

Mál nr. 182/2009

M

og

Vátryggingafélagið X v/ starfsábyrgðartryggingar fasteignasala.

Ágreiningur um ábyrgð fasteignasala á tildæmdum málskostnaði.

Gögn.

1. Málskot, móttakið 26.5.2009, ásamt fylgigögnum.
2. Bréf X, dags. 9.6.2009.

Málsatvik.

Með kaupsamningi, dags. 28.1.2003, keyptu M fyrir milligöngu fasteignasölunnar A fasteignina B. Seljandi eignarinnar var D, en hann hafði byggt húsið og búið í því um 20 ár er hann seldi það til M. Í söluyfirliti, sem hafði verið útbúið af hálfu A, var eigninni lýst sem góðu og snyrtilegu einbýlishúsi á tveimur hæðum. Eignin var afhent M við undirritun kaupsamnings. Auk yfirtöku skulda og áhvílandi fasteignaveðbréfa skyldi kaupverð greiðast með 2.000.000 krónum sem greiddar voru við undirritun kaupsamnings, svo og með samtals 4.705.755 krónum sem skyldu greiðast í þrennu lagi á tímabilinu 15.5. til 15.10.2003.

Skömmu efir að M fluttu að B urðu þau vör við ýmsa galla á eigninni sem þau töldu D bera ábyrgð á. Fóru leikar svo að M héldu eftir þeim greiðslum sem þeim bar að greiða eftir undirritun kaupsamningsins eða 4.705.755 krónum til að mæta kostnaði við að bætum úr þeim göllum á B sem þau töldu D bera ábyrgð á. Dómkvaddur matsmaður taldi eignina haldna margvíslegum göllum og að kostnaður við að bæta úr þeim næmi alls 5.800.420 krónum. Er matsgerðin lá fyrir síðari hluta árs 2003 var af hálfu M lýst yfir skuldajöfnuði á fyrrgreindum eftirstöðvum til að bæta úr göllum. D undi ekki þeirri afstöðu og höfðaði mál á hendur M til heimtu eftirstöðva kaupverðsins. Með dómi Hæstaréttar var staðfest á grundvelli matsgerðarinnar að B hafi verið haldin göllum sem D bærir ábyrgð á gagnvart M og að teknu tilliti til nokkurra breytinga á kostnaði samkvæmt matsgerðinni var talið að skaðabætur til handa M næmu hærri fjárhæð en eftirstöðvum kaupverðsins. Voru M því sýknuð af kröfum D jafnframt sem D var gert að greiða M málskostnað í héraði 900.000 krónur og fyrir Hæstarétti 400.000 krónur eða samtals 1.300.000 krónur.

Lögmenn M í héraði og fyrir Hæstarétti gerðu þeim reikning samtals að fjárhæð 3.000.000 króna auk þess sem þau lögðu í kostnað, samtals 300.235 krónur, við öflun tveggja matsgerða á undan matsgerð hins dómkvadda matsmanns. Nam kostnaður M vegna málarekstursins því alls 3.300.235 krónum. Þar af fengu þau greiddar 1.300.000 krónur úr hendi D og 1.000.000 krónur úr málskostnaðartryggingu hjá vátryggingafélagi sínu. Eftirstöðvarnar, 1.000.235 krónur, gera þau kröfu um að verði greiddar úr starfsábyrgðartryggingu A hjá X. Reisa þau kröfu þessa á því að A beri ábyrgð á því að þeim hafi verið seld eignin án þess að þeim hafi verið gerð grein fyrir þeim göllum sem hún var haldin. X hefur hafnað kröfunni.

Álit.

Af gögnum málsins verður ekki annað ráðið en X mótmæli því ekki að mistök hafi átt sér stað af hálfu A sem hafi leitt til þess að eignin hafi verið seld M án þess að þeim hafi á viðhlítandi hátt verið gerð grein fyrir þeim göllum sem hún var haldin. Hvað sem því líður bar D, sem byggði húsið, hafði búið í því um árabil og seldi það til M, ábyrgð á þeim annmörkum sem á því voru eins

og komist var að niðurstöðu um með dómi Hæstaréttar. Ætla verður að fyrir báðum dómstigum hafi málskostnaðarreikningar legið fyrir er endurspegluðu kostnað M af málarekstrinum. Engu að síður var D ekki gert að greiða M hærri málskostnað en samtals 1.300.000 fyrir báðum dómstigum. Í þessu felst að D var ekki talinn bera ábyrgð á hærri fjárhæð gagnvart M en nam hinum dæmda málskostnaði. Ekki verður séð að A geti borið frekari ábyrgð á kostnaði vegna málarekstursins en D var gert að greiða. Af þessu leiðir að M eiga ekki rétt til að fá eftirstöðvar kostnaðar vegna málarekstursins greiddan úr starfsábyrgðartryggingu A hjá X.

Niðurstaða.

M eiga ekki kröfu um greiðslu eftirstöðva málskostnaðar úr ábyrgðartryggingu A hjá X.

Reykjavík, 30. júní 2009.

Rúnar Guðmundsson hdl.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.