

Mál nr. 303/2015**M og****vátryggingafélagið V1 og V2 vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasala hjá fasteignasölnunni X og/eða starfsábyrgðartryggingar fasteignasala (F)****Gildissvið starfsábyrgðartrygginga vegna ætlaðs fjártjóns á árinu 2014.****Gögn.**

1. Málskot móttakið 13. ágúst 2015 ásamt gögnum.
2. Bréf V2 dags. 26. ágúst 2015 ásamt fylgigögnum.
3. Tölvupóstur V1 dags. 2. september 2015.
4. Bréf M dags. 15. september 2015.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M telur sig hafa orðið fyrir fjártjóni vegna háttsemi starfsmanns fasteignasölnunnar X og löggilta fasteignasalans F í tengslum við kaup hennar á fasteign í Reykjavík á árinu 2007. Þegar M keypti eignina virðist hafa verið samkomulag um að hún gæfi út handhafaskuldabréf að fjárhæð 3.685.680 kr. Í málavaxtalýsingu M kemur fram að ekki hafi átt að þinglýsa umræddu skuldabréfi en það hafi samt sem áður verið gert og hafi sú þinglýsing haft fjárhagslegar afleiðingar fyrir M. Það hafi síðan náðst samkomulag við handhafa skuldabréfsins í september 2014 um afhendingu þess og síðan aflýsingu, en af því hafi M haft nokkurn lögmanskostnað. M krefst bóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala vegna tjóns sem felur í sér þann kostnað og dráttarvaxtakröfu, samtals 1.916.560 kr.

M gerir aðallega kröfu í starfsábyrgðartryggingu sem X og F voru með hjá V2 á þeim tíma sem sala fasteignarinnar og skjalagerð vegna handhafaskuldabréfsins fór fram, þ.e. á árinu 2007. M telur m.a. að skjalagerðin sem slík, óheimil veðsetning sem fölst í þinglýsingu skjalsins og tómlæti X og F að greiða úr málinu þegar veðsetningin uppgötvaðist, feli í sér saknæma háttsemi af hálfu starfsmanns X eða F sjálfrar sem bar ábyrgð á starfseminni.

V2 vísar til gildandi vátryggingarskilmála þar sem kemur fram í gr. 8.2 í vátryggingarskilmálum að það stofnist ekki skaðabótakrafa á hinn vátryggða (X eða F) fyrr en þriðji maður (M) geri skaðabótakröfu á hendur vátryggðum eða þegar vátryggðum verður fyrst kunnugt um að þriðji maður hefur orðið fyrir fjárhagslegu tjóni, sem kann að vera rakið til gáleysis vátryggðs eða starfsmanns hans. Slíkur tímunktur hafi ekki verið fyrr en V2 bárust fyrst upplýsingar um málið þann 21. apríl 2015. Þá hafi hins vegar hvorki X né F verið með starfsábyrgðartryggingu í gildi hjá V2, en hún féll úr gildi 31. maí 2008, löngu áður en þessi krafa kom fram. V2 bendir einnig á að það sé meginregla að kröfu skuli setja fram á vátryggingartíma en þó ekki síðar en 12 mánuðum eftir lok vátryggingartíma.

M byggir kröfu sína á hendur V1 á því að F og eiginmaður hennar reki tvær fasteignasölur og hafi verið keypt starfsábyrgðartryggingu fyrir þær báðar hjá V1. M vísar einnig til ýmissa ákvæða laga nr. 99/2004 máli sínu til stuðnings, þ.á.m. skyldu til að kaupa slíka tryggingu og telur að F geti ekki afsalað sér ábyrgð með því að skipta um vátryggingarfélag.

V1 bendir hins vegar á að vegna kröfu M í starfsábyrgðartryggingu fasteignasala hjá fasteignasölnunni X verði að líta til þess að sá starfsmaður sem sinnti skjalagerð á árinu 2007 vegna kaupa M á fasteign sinni hafi starfað á ábyrgð fasteignasalans F. Við skoðun á gildandi starfsábyrgðartryggingu X verði hins vegar ekki séð að F starfi undir þeim hatti lengur og taki gildandi starfsábyrgðartrygging X því ekki til starfa hennar.

Álit.

Í málinu er fyrst og fremst deilt um hvort mögulega skaðabótaábyrgð fasteignasölnunnar X eða fasteignasalans F megi fella undir starfsábyrgðartryggingar fasteignasala hjá

vátryggingafélögunum V1 eða V2. Verður af málatilbúnaði M ráðið að það hafi átt sér stað mistök á árinu 2007 við kaup hennar á fasteign sem ekki hafi náðst að vinda ofan af fyrr en haustið 2014. Ákvæði hvorrar starfsábyrgðartryggingar um sig hjá V1 og V2 hafa að geyma ákvæði um tímamörk sem eru þess eðlis að vátrygging þarf að vera í gildi þegar skaðabótakrafa er sett fram af þriðja manni á vátryggðan, óháð því hvenær möguleg mistök áttu sér stað. Það þarf því fyrst að skoða hvenær skaðabótakrafa M kom fram gegn X eða F. Í málinu hafa ekki verið lögð fram gögn sem sýna hver sá tímapunktur nákvæmlega er. Það má þó ætla, m.v. málatilbúnað M um áhrif þess að handhafaskuldabréfi var þinglýst á eignina, að henni hafi mátt vera ljóst fljótlega, t.d. á árinu 2008, að frekari veðsetning eignarinnar sætti takmörkunum vegna þinglýsingar bréfsins o.fl. Ekki kemur fram í gögnum málsins að gerð hafi verið formleg skaðabótakrafa á hendur X eða F á þeim tímapunkti en ekki liggja fyrir skrifleg gögn um samskipti M við X og F á þeim tíma. Verður því ekki hægt að leggja annað til grundvallar en að skaðabótakrafa hafi fyrst verið sett fram af hálfu M í byrjun árs 2015.

Fasteignasalan X hafði starfsábyrgðartryggingu hjá V2 til 31. maí 2008 og var sú vátrygging því ekki í gildi þegar skaðabótakrafa kom fram á árinu 2015.

Hvað varðar vátryggingavernd hjá V1 verður að líta til þess að þó litið væri til þess að skaðabótakrafa hefði komið fram á árinu 2015 þá sé ekki annað hægt að sjá í málsatvikum en að sá fasteignasali sem hafi komið að máli M sé F og starfsmaður sem sá um skjalagerð hafi starfað á ábyrgð F. Á árinu 2015 var F ekki skráð sem vátryggð í starfsábyrgðartryggingu X og ekki liggja fyrir staðfestar upplýsingar um vátryggingarvernd F sjálfur á árinu 2015. Þó það kunni að vera að M geti sýnt fram á skaðabótaábyrgð F í málinu verður ekki tekin efnisleg afstaða til slíkrar kröfu nema einhvers konar vátrygging taki til hennar þar sem úrskurðarnefndin úrskurðar einungis um ágreining milli málskotsaðila og vátryggingafélags, sbr. 3. gr. samþykktar nefndarinnar, sjá auglýsingu nr. 1090/2005.

Ágreiningur málskotsaðila og vátryggingarfélaganna V1 og V2 snýst um hvort vátrygging var í gildi hjá hvoru um sig þegar skaðabótakrafa M var sett fram. Í gögnum málsins kemur ekki fram skýr staðfesting þess eðlis varðandi F eða X þegar litið er til eðlis skaðabótakröfu hennar. Verður því ekki fallist á greiðsluskyldu úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala hjá X eða F og þess ber að geta sérstaklega að ekki er samsömun milli hjóna hvað þetta varðar, þó þau kunni bæði að vera löggiltir fasteignasalar.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala hjá V1 eða V2.

Reykjavík 20. október 2015.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Ólafur L. Einarsson hdl.

Jón Magnússon hrl.