

Mál nr. 20/2026

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Nafn vátryggingartaka starfsábyrgðartryggingar (X)

Skaðabótaábyrgð. Fasteignasali. Fyrning.

Gögn.

1. Málskot móttakið 16. janúar 2026, ásamt fylgiskjölum.
2. Athugasemdir V, dags. 10. febrúar 2026, ásamt fylgiskjölum
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 23. febrúar 2026, ásamt fylgiskjölum.
4. Viðbótarathugasemdir V, dags. 26. febrúar 2026.

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að M hafi keypt fasteignina A fyrir milligöngu X með samþykktu kauptilboði 29. maí 2021. Við skoðun á eigninni hafi M fengið afhenta ástandsskýrslu sem unnin var í ágúst 2016 og að þær upplýsingar hafi fylgt að búið væri að laga allt sem upptalið væri í skýrslunni, utan þess að mála þak og glugga uppi. Í fyrrgreindu kauptilboði kom fram að M væru meðvituð um að gluggar eignarinnar væru í lélegu ástandi og að eignin þarfnæðist endurbóta. Áður en M gerðu kauptilboð fengu þau í hendur söluyfirlit frá X. Í því kom fram að starfsmanni X hafi ekki verið bent sérstaklega á galla á eigninni, ekki lægi fyrir vitneskja um ástand vatns- og fráfrenslislagna, raflagna og glers. Þann 30. maí 2021, daginn eftir samþykkt kauptilboðs, hafi orðið vart við leka í A sem M voru upplýst um í framhaldinu.

Ýmsir gallar á A komu í ljós eftir kaupin, svo sem mikill raki og mygla í gólfi og veggjum víðs vegar um eignina. Þak fasteignarinnar reyndist vera í slæmu ástandi og haldið umfangsmiklum göllum. Bæði fyrir og eftir afsalsfund 15. júlí 2021 höfðu M orðið fyrir vör við ýmis konar annmarka á eigninni. Í dómi héraðsdóms í máli á milli M og seljanda, eru málsatvik rakin. Í tölvubréfi M frá 20. júlí 2021 til seljanda og X, kom fram að M væru búin að fá verkfræðistofu til að skoða A. Minnisblað verkfræðistofunnar lá fyrir 1. september 2021 og í því kom fram að umtalsverðir gallar hafi komið í ljós á A. Í frumkostnaðarmati verkfræðistofunnar frá 24. september 2021 var kostnaður við lagfæringar á þaki, gluggum og tréverki, viðgerðum innanhúss og lögnum sagður nema kr. 24.301.000. Í framhaldinu, 8. október 2021, hafi seljanda verði sent bréf þar sem settar voru fram kröfur M vegna ætlaðra galla á A. Seljandi hafnaði öllum kröfum M með bréfi 8. nóvember 2021. Þann 8. desember 2021 hafi verkfræðingur verið dómkvaddur sem matsmaður að beiðni M til að meta ástand íbúðarinnar og að ákveðnu marki hússins í heild sinni. Matsmaður skilaði matsgerð í mars 2022. Með bréfi, dags. 12. apríl 2022, gerðu M kröfu um að X bætti þeim það tjón sem metið hefði verið í framangreindri matsgerð.

Eins og áður segir stefndu M seljanda fasteignarinnar fyrir dóm og kröfðust greiðslu skaðabóta og/eða afsláttar vegna umfangsmikilla ágalla á A. Í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur var komist að þeirri niðurstöðu að ágallar á A næðu gallaþröskuldi, sbr. 18. og 19. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og M dæmdar skaðabætur að hluta vegna þeirra krafna sem gerðar voru. Seljandi áfrýjaði málinu til Landsréttar og samkvæmt dómi réttarins var seljandi sýknaður af kröfum M. Þann 21. ágúst 2025 gerðu M kröfu í starfsábyrgðartryggingu X hjá V. Byggði krafan á því að ef X hefði gætt að skyldum sínum og fullnægjandi upplýsingagjöf hefðu M ekki orðið fyrir umræddu tjóni. V hafnaði bótaskyldu í málinu sama dag.

Í málskoti byggja M á því að X hafi sýnt af sér gáleysi við sölumeðferð á umræddrar fasteignar, þ.e. hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína, með þeim afleiðingum að tjón hlaust af, sbr. 1. mgr. 13., 15. og 27. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Í fyrsta lagi hafi X ekki upplýst M um ástand seljanda. Í öðru lagi hafi X tjáð sig um orsök lyktar í fasteigninni við skoðun, alhæft að búið væri að gera við allt skv. ástandsskýrslu frá 2016 utan tveggja atriða sem síðar hafi komið á daginn að var ekki rétt. Í þriðja lagi hafi X vanrækt að láta M í té upplýsingablað seljanda fyrir gerð kauptilboðs.

Í athugasemdum V er byggt á því að allar hugsanlegar kröfur á hendur X vegna málsins séu fyrndar með vísan til 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Meint tjón hafi komið í ljós 30. maí 2021 og allar hugsanlegar kröfur á hendur X hafi verið fyrndar þann 30. maí 2025. Jafnframt byggir V á því að tjón M verði ekki rakið til saknæmrar háttsemi X. Fasteignasali hafi ekki gefið rangar

eða ófullnægjandi upplýsingar við sölumeðferð A. Var m.a. vísað til niðurstöðu Landsréttar hvað það varðar.

Í viðbótarathugasemddum M er því alfarið hafnað að krafa M í starfsábyrgðartryggingu X sé fyrnd. M byggir á að þeim hafi ekki verið það ljóst fyrir en eftir að dómsmáli á hendur seljanda lauk að hlutverk og aðgerðir X í umræddum viðskiptum ættu eftir að skipta eins miklu máli og kom í ljós í niðurstöðu Landsréttar. Á þeim tímapunkti hafi M fyrst getað áttað sig á því hver bæri ábyrgð á því tjóni sem gerð var viðurkenningarkrafa um að væri bótaskyld úr starfsábyrgðartryggingu X. Tjón og ábyrgðin á því grundvallast á að M hafi ekki verið talin eiga kröfur á hendur seljanda. M byggja á því að mögulega megi fallast á að miða mætti upphaf fyrningar við fyrra tímamark, þ.e. þegar matsgerð dómkvadds matsmanns lá fyrir eða aðalmeðferð í héraði, í tengslum við það sem snýr að skýringum fasteignasala á lykt í íbúðinni og ástandsskýrslu frá árinu 2016. Annað sem byggt sé á sé hins vegar beintengt niðurstöðu Landsréttar og hafi M því eðli málsins samkvæmt ekki haft vitneskju um kröfur á þeim grunni fyrir en sá dómur lá fyrir. Niðurstaða Landsréttar leggi auknar skyldur á M sem þau telja ekki hafa verið unnt að uppfylla og/eða að ekkert hafi bent til þess að þau þyrftu að uppfylla vegna ófullnægjandi vinnubragða og hagsmunagæslu X í söluferlinu. Matsgerð eða önnur gögn í málinu sanni ekkert um tjón eða ábyrgð í þessum efnum og því ótækt að miða upphafstíma fyrningar við fyrra tímamark en dóm Landsréttar sem féll þann 12. júní 2025. Að öðru leyti ítreka M kröfur sínar um að X hafi sýnt af sér gáleysi í skilningi 27. gr. laga nr. 70/2015.

Í viðbótarathugasemddum V er fyrri afstaða ítrekuð. Meint krafa M sé fyrnd. M hafi í júlímánuði 2021 verið orðið fullljóst að verulegt tjón hafi verið á fasteigninni og hafi fyrningarfrestur byrjað að líða í allra síðasta lagi í júlí 2021 þegar M fengu verkfræðistofu til að gera skýrslu um þær skemmdir sem voru á fasteigninni. Gögn málsins liggi ekki öll fyrir, t.d. hafi ástandsskýrsla sem verkfræðistofan vann fyrir M ekki verið lögð fram. Gögn málsins og málsatvikalýsing í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur í málinu beri það þó með sér að þau alvarlegu leka- og mygluvandamál sem M vísar til og komu í ljós í þaki og útveggjum fasteignarinnar séu af sömu rót og sá leki sem uppgötvaðist þann 30. maí 2021. Í það minnsta hafi ekki verið sýnt fram á annað í þeim gögnum sem M hafi valið að leggja fyrir nefndina. Allt að einu beri málsatvikalýsing í framangreindum héraðsdómi með sér að í júní 2021 hafi M verið orðið kunnugt um öll þessi umfangsmiklu leka- og mygluvandamál sem nefnd eru í athugasemddum M. Kröfur M gagnvart X séu allt að einu fyrndar hvort sem miðað er við að upphafdagur fyrningar hafi verið þann 30. maí 2021 eða í júní 2021. Jafnframt ítrekar V að M hafi mátt vita um ástand eignarinnar strax við kaupin og geti ekki borið gallana fyrir sig hvorki gagnvart seljanda né X.

Álit.

Samkvæmt framansögðu snýst ágreiningur í málinu um hvort M eigi rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V. Í málinu er deilt um hvort krafa M sé fallin niður fyrir fyrningu en V byggir höfnun á bótaskyldu á þeim grunni. Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007 og 2. mgr. 52. gr. laga um vátryggingarsamninga nr. 30/2004 fyrnist krafa um skaðabætur á fjórum árum frá þeim degi er tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga.

Af hálfu V er því haldið fram að fyrningarfrestur kröfunnar hafi byrjað að líða 30. maí 2021 eða í júní/júlí 2021. V telur því að M hafi annað hvort fengið nauðsynlegar upplýsingar eða borið að afla sér þeirra um mögulegt tjón og þann sem bæri ábyrgð á því eigi síðar en í júlí 2021.

Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum í málinu, m.a. málsatvikalýsingu í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur í máli á milli M og seljanda, liggur fyrir að strax eða fljótlega eftir samþykkt kauptilboðs og afhendingu eignarinnar var M orðið kunnugt um meinta galla á A. Bæði fyrir og eftir afsalsfund í júlí 2021 voru M í samskiptum við X vegna galla á A. M upplýstu m.a. um að þau hefðu fengið verkfræðistofu til þess að skoða A með tilliti til galla. Minnisblað verkfræðistofunnar lá fyrir 1. september og frumkostnaðarmat 24. september 2021. Í framhaldinu gerðu M kröfu um að fá meint tjón bætt, a.m.k. úr hendi seljanda, samkvæmt málsatvikalýsingu í áður tilvitnuðum héraðsdómi. Þeirri kröfu hafnaði V. Í framhaldinu var dómkvaddur matsmaður. Hvorki matsbeiðni né matsgerð hafa verið lögð fyrir nefndina. Í dómi héraðsdóms kemur fram að matsbeiðni hafi a.m.k. verið beint að seljanda. Hins vegar liggur fyrir að í kjölfar þess að matsgerð lá fyrir gerðu M kröfu á hendur X á grundvelli matsgerðarinnar.

Með vísan til framangreinds tekur nefndin undir með V að krafa M sé fyrnd. M hafi í síðasta lagi fengið nauðsynlegar upplýsingar um mögulegt tjón og þann sem bæri ábyrgð á því eigi síðar en þegar

minnisblað verkfræðistofu lá fyrir þann 1. september 2021. Fyrningarfrestur kröfunnar hafi byrjað að líða á þeim tímapunkti og meint skaðabótakrafa M á hendur X hafi fyrnst 1. september 2025.

Að fenginni þeirri niðurstöðu er óþarft að fjalla frekar um kröfur M.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 24. mars 2026.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Anna Lilja Ragnarsdóttir