

Mál nr. 422/2023

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Nafn vátryggingartaka (X)

Skaðabótaábyrgð. Samþykktir.

Gögn.

236. Málskot mótttekið 6. nóvember 2023, ásamt fylgiskjölum.

237. Bréf V dags. 1. desember 2023, ásamt kaupsamningi dags. 25. janúar 2022.

Málsatvik.

Í málskoti kemur að auk tilgreinds málskotsaðila séu tveir aðrir tilgreindir sem slíkir, þ.e. eiginmaður M sem og einkahlutafélag í eigu tengdaföður hennar. Verða þau öll tilgreind sem M hér eftir. Málið er að rekja til samskipta M við löggiltan fasteignasala (hér eftir tilgreindur sem F) sem er með starfsábyrgðartryggingu hjá V í gegnum einkahlutafélag sitt X.

Af gögnum málsins má skilja að samskipti M við F hafi átt sér stað á árinu 2021 þegar leitað var til F vegna sölu á tiltekinni fasteign (S). Kauptilboð var undirritað af hálfu einkahlutafélags hinn 9. febrúar 2021 en undirritun seljanda var ekki fullnægjandi þannig að samningur kæmist á um kaup á eigninni. Kaupsamningur var útbúinn með dags. 7. september 2021 en seljandi undirritaði hann ekki. Annar kaupsamningur dags. 25. janúar 2022 var síðan undirritaður af hálfu kaupenda (M) og að hluta af seljanda og daginn eftir var sá kaupsamningur sendur til þinglýsingar hjá Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Um mánuði síðar eða 25. febrúar 2022 óskaði kaupandi (M) eftir afturköllun kaupsamningsins hjá sýslumanni. Samkomulag náðist lok í júní 2022 þannig að afsal var gefið út til M vegna fasteignarinnar S. Í gögnum málsins er gerð grein fyrir ágreiningi seljanda um greiðslur frá kaupendum og þær innheimtuaðgerðir sem ráðist var í sem og áhrif innheimtuaðgerða annarra gagnvart seljanda og áhrif á mögulega nauðungarsölu fasteignarinnar S, en ekki verður annað ráðið af gögnum málsins en að M hafi búið í fasteigninni frá því hún var afhent í ágúst 2020.

M telja sig hafa orðið fyrir 23.000.000 kr. tjóni vegna saknæmrar vanrækslu fasteignasalans F vegna sölufærlis fasteignarinnar S á árunum 2021 og 2022. Fjárhæðin sé rakin til þeirrar hækkunar sem þau telja sig hafa neyðst til að samþykkja á kaupverði fasteignarinnar S vegna þvingunar seljanda í ljósi þess að fram hafi verið komið fjárnám í S og beiðni um nauðungarsölu vegna þess fjárnáms og hærra verð hafi verið greitt til að forða eigninni frá slíku. M telja að F hafi ekki gengið rétt frá undirrituðum kaupsamningum í kaupferli og þannig hafi M ekki getað þinglýst réttindum sínum gagnvart seljanda og F hafi heldur ekki gert M grein fyrir áhættu sinni við það. M telja að ef rétt hefði verið staðið að skjalafrágangi hefðu þau ekki þurft að þola tjón það sem þau urðu fyrir. Einnig vísa M til þess að F hefði átt að útskýra ítarlega áhættuna sem hafi verið til staðar og tryggja afléttingu veða. M vísar til 27. gr. laga nr. 70/2015 um bótaskyldu fasteignasala og telur að F hafi farið gegn þeim skyldum fasteignasala sem kveðið er á um í ákvæðum 15. og 16. gr. laganna auk þess sem vísað er til dóma og úrskurðar máli M til stuðnings. M benda einnig á að strangt sakarmat sé vegna starfa F og telur að ljóst hafi verið í mars 2022 að verulegar skuldir seljanda hafi haft áhrif á stöðu þeirra vegna tryggingabréfa sem hvílt hafi á fasteigninni S sem veð og sú fjárhæð sem M krefji V um sé vegna þess aukna kostnaðar sem þurft hafi að greiða til að fá S afsalað til sín.

V hefur hafnað bótaskyldu og telur í fyrsta lagi að fjárkrafa M upp á 23.000.000 falli utan starfssviðs úrskurðarnefndar í vátryggingamálum skv. 3. mgr. 3. gr. samþykktar fyrir nefndina. Í öðru lagi hafnar V því að F hafi sýnt saknæma háttsemi vegna starfa sinna sem fasteignasali. V bendir á að kauptilboð sem dagsett hafi verið 9. febrúar 2021 og M hafi reynt að þinglýsa á fasteignina S nokkru eftir að það var undirritað hafi ekki borist sýslumanni með frumriti og hafi því verið vísað frá þinglýsingu. V bendir á að almennt sé kauptilboðum ekki þinglýst og M hafi sjálf haft frumrit þess undir höndum. Einnig bendir V á að engum kaupsamningi hafi verið vísað frá þinglýsingu eins og komi fram í málalíbúnaði M. Í því samhengi bendir V á að kaupsamningur dags. 7. september 2021 hafi ekki verið undirritaður af hálfu seljanda heldur einungis ætluðum kaupanda. Hvað varðar þann kaupsamning sem undirritaður var 25. janúar 2022 bæði af hálfu kaupanda og seljanda þá hafi sá kaupsamningur verið afturkallaður úr

þinglýsingu af hálfu kaupanda með undirritun hans hinn 25. febrúar 2022. Ekkert liggur fyrir að mati V um að skjalagerð hafi verið áfátt af hálfu F heldur hafi verið mikil óreiða á viðskiptum kaupanda og seljanda. V hafnar því að F hafi sýnt saknæma háttsemi hvað varðar það að útskýra áhættu vegna viðskipta fyrir M og vísar til þess að bæði í kauptilboði og kaupsamningi hafi verið ákvæði um afléttingu veða. Einnig vísar V til þess að meint tjón M megi rekja til vanrækslu þeirra sjálfra og tómlæti auk þess sem tjón þeirra sé ósannað.

Álit.

Í málinu er ágreiningur um hvort háttsemi F sem fasteignasala hafi farið gegn skyldum hans sem löggiltur fasteignasali, sbr. t.d. 15. og 16. gr. laga nr. 70/2015 þannig að skaðabótaábyrgð hans sé fyrir hendi skv. 27. gr. sömu laga og þannig bótaskylda úr starfsábyrgðartryggingu F hjá V. Þrátt fyrir að fjárhæð skaðabóta sé nefnd í málskoti og ágreiningur sé um sönnun tjóns m.v. afstöðu aðila verður ekki litið svo á að ágreiningur sé eingöngu um bótafjárhæð, sbr. 3. mgr. 3. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd í vátryggingamálum. Verður málinu ekki vísað frá í heild af þeim sökum.

Sá ágreiningur sem nefndin getur fjallað um er um bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu F og við úrlausn slíks ágreinings verður að líta til þess málsatvik eru um margt flókin varðandi viðskipti kaupenda (í hópi M) og seljanda um fasteignina S og ná þau að hluta til tíma áður en F kom að málinu sem löggiltur fasteignasali. Takmörkuð gögn eru einnig um öll samskipti þessara aðila og fullyrðingar af hálfu M um munnlega samninga og viðskipti við seljanda eru ekki studdar sönnunargögnum. Ekki verður heldur séð að í gögnum málsins komi fram að F beri ábyrgð á því að samkomulag hafi ekki náðst milli kaupenda (M) og seljanda fyrr en júní 2022. Sönnunarbyrði hvílir á M að sýna fram á að skilyrði skaðabótaskyldu séu uppfyllt vegna háttsemi F.

Þegar litið er til heildargagna málsins verður ekki annað séð en að M hafi átt í samskiptum og einhvers konar viðskiptum við seljanda fasteignarinnar S sem ekki hafi verið skýrt samkomulag um þegar leitað var til F sem löggilts fasteignasala vegna kaupsamnings og eftir atvikum afsals á fasteigninni S. Það að slíkt samkomulag hafi ekki heldur komist á þrátt fyrir þreifingar þess efnis á árinu 2021 og í byrjun árs 2022 með fullnægjandi undirritun skjala verður ekki talið vera á ábyrgð F. Ekki liggja fyrir gögn sem staðfesta að M hafi tekið áhættu sem þau hafi ekki getað vitað af nema F gerði þeim grein fyrir slíkri en ljóst er að M fluttu inn í fasteignina S í ágúst 2020 án þess að hafa skýra eignarheimild. Hallann af því verða M að bera sem og að hafa ekki sýnt fram á að F beri skaðabótaábyrgð vegna þess mögulega tjóns sem varð af þeirri atburðarás. M eiga því ekki rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V.

Niðurstaða.

M eða aðrir málskotsaðilar, eiga ekki rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V.

Reykjavík, 23. janúar 2024.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir