

# ÚRSKURÐARNEFND Í VÁTRYGGINGAMÁLUM

Fjármálaeftirlitið · Suðurlandsbraut 32 · 108 Reykjavík · Sími: 525 2700 · Fax: 525 2727

---

Mál nr. 111/2000

M (lánasjóður)

og

Vátryggingafélagið X v/starfsábyrgðartryggingar fasteignasala

## Ágreiningur um bótaábyrgð í tengslum við verðmat sem framkvæmt var á árinu 1997.

### Gögn.

1. Málskot móttakið 13.04. 2000.
2. Málskjöl sem fylgdu málskotinu merkt 1 – 14 þ. á m. verðmat fasteignasölnunnar dags. 17.04. 1997, álit samskiptanefndar Félags fasteignasala dags. 02.07. 1998, veðskuldabréf og vátryggingarskilmálar og bréfaskrif aðila.
3. Bréf vátryggingafélagsins til nefndarinnar dags. 12.05. 2000 þar sem hjálagt fylgdi afrit af bréfi fasteignasölnunnar til samskiptanefndar Félags fasteignasala dags. 12.05. 1998 og bréf lántaka dags. 20.05. 1998 til fasteignasölnunnar og þinglýsingarvottorð.
4. Niðurstaða Tjónanefndar vátryggingarfélaganna nr. 1263/2000.

### Málsatvik.

Fyrirliggjandi gögn upplýsa um aðdraganda máls þessa og afstöðu aðila.

Mál þetta varðar mögulega bótaábyrgð fasteignasölu gagnvart M vegna verðmats sem framkvæmt var af starfsmanni fasteignasölnunnar. Álitafnið er m.a. hvert sé gildissvið lögboðinnar starfsábyrgðartryggingar fasteignasala.

Af hálfu M er krafist bóta fyrir tjón sem hann varð fyrir vegna lánveitinga vegna byggingarframkvæmda. Vátryggingafélagið hafnar greiðsluskyldu úr fyrirliggjandi starfsábyrgðartryggingu. Það telur að fasteignasalinn beri ekki skaðabótaábyrgð. Það telur að M hafi ekki sýnt eðlilega aðgæslu við lánveitingar. Gera verði ríkari kröfur til sjóðsins varðandi aðgæslu og sjálfstætt mat þar sem lánastarfsemi sé á sérsviði hans. Þegar af þeirri ástæðu eigi M ekki bótarétt á hendur fasteignasalanum sem hafði enga vitneskju um framkvæmd verðmatsins. Félagið vekur athygli á niðurstöðu samskiptanefndar Félags fasteignasala þar sem fram kemur að starfsmaður fasteignasölnunnar hafi með framkvæmd verðmatsins farið langt út fyrir starfsvið sitt án vitundar vátryggðs, þ.e. fasteignasalans. Þá vekur félagið m.a. athygli á því að á þinglýsingarvottorðum komi skýrt fram að fokeldisvottorðum fyrir eignirnar hafði ekki verið þinglýst.

Vátryggingafélagið telur að þótt um ábyrgð fasteignsalans væri að ræða þá félli hún ekki undir gildissvið lögboðinnar starfsábyrgðartryggingar fasteignasalans. Það telur að ráða megi af 5. tl. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu, sem voru í gildi á árinu 1997, sbr. og reglugerð nr. 520/1987 um löggildingu og tryggingaskyldu fasteigna- og skipasala og rgl. nr. 161/1994, að störf og starfskyldur fasteignasala felist milliganga um kaup og sölu fasteignar en ekki útgáfa verðmata af því tagi sem hér er til umræðu. Í vátryggingaskilmálum sé þess getið að vátryggt sé gegn bótaskyldu sem fellur á vátryggingartaka sem fasteignasala þegar þriðji maður verður fyrir almennu fjártjóni sem rakið verður til vátryggingartaka sjálfs eða starfsmanns hans. Þá taki vátryggingin ekki til ábyrgðar sem rakin verði til þess að vátryggingartaki tekur á sig ábyrgð sem er viðtækari en almenn bótaskylda hans sem fasteignasala. Félagið telur að ábyrgð skv. vátryggingunni sé vegna starfa við milligöngu um kaup og sölu eigna. Hugsanleg ábyrgð vegna kostnaðarmats, sem hvorki tengist sölu eða fyrirhugaðri sölu á fasteign, falli því utan gildissvið vátryggingarinnar. Það telur að M geti ekki talist viðskiptavinur fasteignasölnunnar í skilningi nefndra réttarheimilda og vátryggingaskilmála.

Málskotsaðilinn telur að útgáfa verðmata sé snar þáttur í starfsemi fasteignasala. Að skýra verði skilmála tjónþola í hag ef ágreiningur er um efni þeirra. Vátryggingaskilmálar taki til tilfella er snerta vátryggingartaka sem faseignasala. Verðmöt séu undirstöðugagn í allri meðferð á fasteign ef selja á hana. Efnislega telur hann að fallast eigi á bótaábyrgð samkvæmt fyrirbyggjandi starfsábyrgðartryggingu. Hann telur að verðmöt séu eðlilegur hluti af störfum fasteignasala og samofin öðrum störfum þeirra. “Verðmats er aflað í fjölda annarra tilfella en þeirra, sem enda með sölu fasteignar.” Verðmat í tengslum við lánveitingu sé ekki frábrugðið. Hann telur að til ábyrgðar fasteignasalans komi ef þeir sýni af sér ásetning eða gáleysi, þeir séu sérfræðingar á þessu sviði og hvað hæfastir til að veita þessi mót. Að “fasteignasalinn sem verðmatið veitti er ekki löggiltur fasteignasali, heldur skrifstofustjóri á viðkomandi sölu” dragi ekki úr ábyrgð fasteignasalans. Lögmaður M lætur þess og m.a. efnislega getið að M sé umfangsmikill lánveitandi og hafi vissar aðgæsluskyldur í sambandi við veitingu lána. Hann vekur athygli á því að lánþakandi hafi óskað eftir verðmatinu í tengslum við lántöku hjá M og að það sé ekki aðgæsluleysi hjá M að “fara fram á og byggja á vermati fasteignasölu, sem segir áætlað verð á húsum vera kr. 8.500.000,00 hvort um sig.” Hann telur að fasteignasalanum hafi mátt vera “vel kunnugt um að viðkomandi hús var ekki risið af grunninum og er það vitandi eða óafvitandi til þess fallið að bekkja” M. Fasteignasalanum (starfsmanninum) hafi borið skylda til að fara á staðinn og sannreyna hvert hafi verið ástand bygginganna. “Ásetningur hans hefur af þeim sökum staðið til þess að blekkja M til þess að halda að bygging faseignanna væri vel á veg komin. Hér er um stórkostlega vítaverða háttsemi að ræða, sem miðar af því, vitandi eða óafvitandi, að svíkja út fé út úr lánastofnun.” Hann telur að tjón sem rekja megi til ásetnings eða stórkostlegs gáleysis faseignasölunnar eigi að bæta samkvæmt þeirri starfsábyrgðartryggingu sem hér um ræðir. Hann vekur athygli á því að í vátryggingaskilmálum komi fram endurkröfuréttur vegna tjóns sem rekja megi til ásetnings eða stórkostlegs gáleysis. Að öðru leyti er vísað til fyrirbyggjandi gagna sem óþarft er að rekja efnislega.

#### Álit.

Útgáfa verðmata er eðlilegur hluti af störfum fasteignasala þ.á m. í tengslum við lánveitingu. Ekki er unnt að fallast á að skýra eigi réttarheimildir um starfsemi fasteignasala það þröngt að vátryggingin taki eingöngu til starfsemi þeirra við kaup og sölu fasteigna.

Fyrirliggjandi starfsábyrgðartrygging vátryggir gegn bótaskyldu er fellur á vátryggingartaka sem fasteignasala, þegar þriðji maður verður fyrir almennu fjártjóni, sem rakið verður til vátryggingartaka sjálfs eða starfsmanns hans.

Nefndin telur að mistök við framkvæmd verðmats geti leitt til skaðabótaskyldu samkvæmt lögboðinni starfsábyrgðartryggingu fasteignasala.

Umrætt verðmat var framkvæmt af starfsmanni vátryggðs og í nafni fasteignasölunnar og á ábyrgð Fasteignasalans/sölunnar. Verðmatið getur þess að starfsmaðurinn hafi “í dag skoðað og verðmetið” umræddar eignir og að “umbeðið mat fór fram á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðrferðar á skrifstofu vorri” sbr. nánar verðmatið.

Að teknu tilliti til fyrirbyggjandi gagna er ljóst að verðmatið er afar ófullkomið og að verið er að meta verð eignar miðað við teikningar. Virðist M ekki hafa athugað raunverulega byggingarstöðu eignanna sem að verðmatið fjallar um. Þá kröfu verður að gera til lánastofnunar, líkt og M, að hún gæti aðgæslu og afli sjálf trúnaðarupplýsinga um eign og hvað ætla megi að eign geti selst fyrir. Misbrestur varð á nauðsynlegri aðgæslu af hálfu M. Telur nefndin því að M verði að bera sjálfur áhættu af lánveitingum sínum í máli þessu. Vinnubrögð M voru slík, þrátt fyrir vanrækslu starfsmanns fasteignasölunnar, að ekki er unnt að fallast á að hann eigi rétt til greiðslu bóta úr fyrirbyggjandi starfsábyrgðartryggingu. Nefna má að þau veðskuldabréf sem um ræðir eru hvert að fjárhæð kr. 1.500.000.- og er 3 slíkum þinglýst á hvora eign eða samtals kr. 4.500.000.- Bréfin eru dags. 16.01. 1997, 18.02. 1997 og 20.02. 1997. Verðmatið sem hér um ræðir er dags. 17.04. 1997 eða tæpum 2 mánuðum eftir að síðasta bréf M var gefið út. Það liggur því fyrir að það var ekki

vegna verðmatsins eða á grundvelli þess sem M tók ákvörðun um lánveitingu til viðkomandi fyrirtækis.

Þegar tekið er mið af framanrituðu og fyrirbyggjandi gögnum á M ekki rétt á greiðslu skaðabóta samkvæmt fyrirbyggjandi starfsábyrgðartryggingu.

**Niðurstaða.**

M á ekki bótarétt á grundvelli fyrirbyggjandi starfsábyrgðartryggingar.

Reykjavík 23. maí 2000

Rúnar Guðmundsson hdl.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.