

**Mál nr. 515/2011****M  
og****Vátryggingafélagið V v. ábyrgðartryggingar fasteignasalans F****Sala á byggingarétti á íbúðarhúsalóð í Reykjavík þ. 25.5.2007.****Gögn.**

1. Málskot móttekið þ. 19.12.2011 ásamt fylgiskjöllum 1-16
2. Bréf V dags. 13.1.2012 ásamt fylgiskjöllum 1-6

**Málsatvik.**

M gerir kröfu í starfsábyrgðartryggingu fasteignasala og héraðsdómslögmanns vegna sölu á byggingarrétti á íbúðarhúsalóðum. M segist hafa gert tilboð í umræddar eignir hjá F og skyldi 9.7 milljónir greiddast í peningum og 18.3 milljónir með yfirtöku á láni frá Frjálsa fjárfestingabankanum, sem hvíldi á lóðinni. Fyrirvari varð gerður í tilboðinu um samþykki Frjálsa fjárfestingabankans. Tilboð M var samþykkt og segir M að ráðist hafi verið í kaupsamningsgerð þrátt fyrir það að samþykki Frjálsa fjárfestingabankans lægi ekki fyrir við kaupsamningsgerðina þ. 25.5.2007. M segir að við gerð kaupsamningsins hafi F lagt fram tölvupóstsamskipti sín og Frjálsa fjárfestingabankans þar sem fram kom að skilmálabreyting væri tilbúin. M gerir athugasemd við það að ekki hafi legið fyrir undirritað samþykki Frjálsa fjárfestingabankans við skilmálabreytingarnar við kaupsamningsgerð og þá segir M að ekkert hafi legið fyrir um samþykki Reykjavíkurborgar um framsal byggingarréttarins til M. M telur að með því að ganga til kaupsamningsgerðar áður en fyrirvara var aflétt og samþykki Reykjavíkurborgar um framsal byggingarréttar lægi fyrir og heimila greiðslur til seljenda hafi F ekki gætt hagsmuna kaupanda og sýnt af sér stórkostlega vanrækslu í starfi auk þess sem ekki hafi verið kominn tími til að ganga til kaupsamnings eða inna kaupsamningsgreiðslur af hendi. M segir að einn seljanda hafa gefið út tryggingavíxil sem sé í vörslu F vegna kaupsamningsins og neiti hann að afhenda M tryggingarvixilinn þar sem F heldur því fram að seljendur hafi ekki gerst sekir um vanefndir. M segist síðan hafa undirritað afsal þ. 4.10.2007 fyrir tilstilli F og greitt kr. 4.681.282 auk dráttarvaxta. M segir að það hafi síðan enga þýðingu haft þó að hann væri með kaupsamning og afsal í höndunum þar sem það hefðu verið marklaus skjöl með öllu og honum ómögulegt að nýta rétt sinn samkvæmt þeim skjöllum. M telur sig hafa orðið fyrir tjóni sem nemur þeirri fjárhæð sem hann hefur innt af hendi vegna kaupanna og hafi F valdið M þessu fjárhagstjóni með saknæmum og ólöglegum hætti með frágangi skjala um réttindi þ.m.t. afsals þar sem kaupandi er lýstur réttur og löglegur eigandi hins keypta án þess að það gæti orðið. M gerir því kröfu til að fá tjón sitt bætt úr starfsábyrgðartryggingu F hjá V.

V hafnar bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu F þar sem ekki sé sýnt fram á að skilyrði skilmála tryggingarinnar fyrir bótaskyldu séu uppfyllt. V bendir á að sbr. 2.mgr. 124.gr. laga um vátryggingasamninga nr. 30/2004 að V hafnaði bótaskyldu með bréfi 17.12.2010, en bréf lögmanns M til Úrskurðarnefndar í vátryggingamálum sé ekki móttekið fyrir en 19.12.2011 hjá Fjármálaeftirlitinu og dagsett þ. 16.12.2011 eða rúmu ári eftir dagsetningu höfnunarbréfsins. V segir að F hafi aldrei starfað hjá fasteignasölu þeirri sem annaðist um milligöngu milli kaupanda og seljanda í umrætt sinn og þá hafi hann ekki starfað sem lögmaður fyrir aðila. V hafnar því að F beri ábyrgð á samningum sem umrædd fasteignasala gangi frá auk þess sem V mótmælir að mistök hafi verið gerð vegna milligöngu F. V bendir á að samþykki Frjálsa fjárfestingabankans varðandi yfirtöku lána hafi legið fyrir frá þeim degi sem kaupsamningur var undirritaður og vísar til

fyrirliggjandi gagna í því sambandi. Þá segir V að báðum aðilum kaupsamnings og afsals hafi verið ljóst að ekki var hægt að þinglýsa afsali fyrr en sökkull og plata hefðu verið steipt. V segir að tryggingarvixill hafi verið gefinn út vegna þess að seljandi var og yrði skráður eigandi byggingarréttarins þangað til botnplata var gerð og hægt yrði að þinglýsa afsali. F heldur því fram að báðum aðilum hafi verið ljóst að ekki væri hægt að þinglýsa kaupsamningi eða afsali þegar gengið var frá þeim skjölum. F segir að þrátt fyrir sérþekkingu M á fasteignaviðskiptum hafi hann farið í gegn um hvert einasta atriði með honum sem varðaði kaupin og M hafi verið fullkunnugt um réttarstöðu sína. V telur að F hafi á engan hátt bakað sér skaðabótaábyrgð með athöfnum sínum eða athafnaleysi í tengslum við aðkomu sína að kaupum M á umræddum byggingarrétti. Þá bendir V á að um tómlæti geti verið að ræða af hálfu M þar sem krafan á hendur F hafi fyrst verið sett fram rúnum þremur arum eftir að kaupsamningur um umræddan byggingarrétt var undirritaður.

### Álit.

Í kaupsamningi aðila dags. 25.5.2007 segir m.a. í lýsingu eignar að byggingarréttur á tilgreindri íbúðarhúsalóð ásamt öllu því sem þeim rétti og skyldum fylgir og fylgja ber skv. lóðarleigusamningi sem útgefinn verði og þinglýst af seljanda, er sökkull og plata hafa verið steipt. Þá er þess getið að til tryggingar efndum samkvæmt kaupsamningnum leggi seljandi fram tryggingarvixil að fjárhæð kr. 10.000.000 án útgáfudags og gjalddaga. Ef til vanefnda seljanda komi sé kaupanda heimilt að árita útgáfudag og gjalddaga á víxlinum og innheimta vanefndafjárhæð. Að þessu virtu og þeim gögnum sem liggja fyrir í málinu verður ekki séð að F hafi vanrækt skyldur sínar sem fasteignasali gagnvart M. Fyrir liggur vilji Frjálsa fjárfestingabankans til að ganga frá skuldbreytingu svo sem fyrirvari M laut að. Ekki verður séð að M hafi nokkru sinni gengið frá því við bankann að taka yfir skuldina sem gögn málsins bera með sér að honum hafi verið heimilt. Þá liggur ekki fyrir í málinu hvað olli því að kaupendur gerðu engan reka að því að uppfylla skilmála í lóðarúthlutun til að þeir gætu öðlast þinglýsta eignarheimild yfir hinu selda, en af gögnum málsins verður ekki dregið í efa að aðilum málsins hafi verið fullkunnugt um að ekki var hægt að þinglýsa þeim réttindum sem M keypti skv. umræddum kaupsamningi og afsali fyrr en m.a. sökkull og botnplata höfðu verið gerð. Ekki hefur verið sýnt fram á gáleysi af hálfu F í þeim viðskiptum sem hér um ræðir og á M þegar af þeirri ástæðu ekki rétt á bótum úr ábyrgðartryggingu F hjá V.

### Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr ábyrgðartryggingu F hjá V.

Reykjavík 14.2. 2012.

---

Rúnar Guðmundsson hdl.

---

Valgeir Pálsson hrl.

---

Jón Magnússon hrl.