

**Mál nr. 35/2013**  
**M**  
**og V vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasalans F.**

**Ráðstöfun fjármuna 2. desember 2010 vegna sölu fasteignar.**

**Gögn.**

1. Málskot mótttekið 23. janúar 2013 ásamt gögnum.
2. Bréf V dags. 31. janúar 2013.

**Málsatvik.**

Í málskoti kemur fram að M fól F að selja fasteign að X í Hafnarfirði en hún átti 50% í eigninni á móti meðeiganda sínum. Með samþykki kauptilboðs 30. september 2010 komst á bindandi kaupsamningur milli þeirra sem seljenda og tilgreindra kaupenda eignarinnar. Kaupverðið átti að greiða með peningum annars vegar og hins vegar með kaupsamningi um aðra eign að Y, þar sem M átti að eignast 17% hlut í þeirri eign. Í málskoti kemur fram að á fasteigninni X hafi verið áhvílandi veðlán sem tilheyrðu meðeiganda M einum en ekki M. Við samþykki kauptilboðsins um kaupverð að fjárhæð kr. 32.500.000 hafi verið upplýst að áhvílandi veðskuldir hafi verið kr. 18.590.487. Fyrirhugað var að flutningur þeirra veðskulda ætti sér stað yfir á Y. Þegar kom að því að flytja veðin setti Íbúðalánasjóður það skilyrði vanskil vegna veðlánanna yrðu gerð upp fyrir veðflutning. F gekk í þessu skyni frá greiðslu kr. 3.498.729 til Íbúðalánasjóðs 2. desember 2010. Þá fjárhæð tók F af peningagreiðslu skv. kaupsamningi sem hann hafði mótttekið f.h. seljenda frá kaupendum. Í málskoti kemur fram að þrátt fyrir 50% hlutdeild M í X hafi greiðslur til M ekki numið samsvarandi hluta af kaupverði eignarinnar en samkomulag hafi verið milli M og meðeiganda hennar um að hann bæri ábyrgð á öllum þeim veðskuldum sem á eigninni hvíldu.

M telur að F hafi vanrækt skyldur sínar sem fasteignasali þegar hann ráðstafaði hluta kaupsamningsgreiðslu M og meðeiganda hennar vegna X til greiðslu hjá Íbúðalánasjóði 2. desember 2010. M telur að F hafi vanrækt skyldur sínar sem fasteignasali með því að hafa ekki kannað það sérstaklega hvort veðflutningur milli X og Y væri mögulegur, án þess að til sérstakrar greiðslu kæmi, áður en bindandi kaupsamningur komst á um X. Þegar ljóst var að slíka greiðslu þyrfti til þá hafi F auk þess borið að leita sérstaklega eftir samþykki M til umræddrar ráðstöfunar. Með vísan til 15.gr. laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004 hafi F því vanrækt skyldur sínar sem lúta að því að gæta réttmætra hagsmuna kaupenda og seljanda. Réttmætir hagsmunir M sem seljanda hafi ekki verið þeir sömu og meðeiganda hans og með því að blanda saman fjárhagslegum hagsmunum meðeiganda M og hennar sjálfrar hafi F valdið M tjóni sem hann ber skaðabótaábyrgð á. M hafnar því algjörlega að handskrifað skjal, sem liggur fyrir í málinu, feli í sér samþykki hennar fyrir umræddri ráðstöfun. M bendir á að það verði að meta ráðstafanir F með hliðsjón af ströngu sakarmati í ljósi þess að hann er sérfræðingur í fasteignaviðskiptum en M ekki.

V telur að M hafi ekki sýnt fram á að F beri skaðabótaábyrgð vegna ráðstöfunar umræddrar greiðslu 2. desember 2010. V vísar, máli sínu til stuðnings, til niðurstöðu Eftirlitsnefndar fasteignasala í máli nr. 019-11, þar sem niðurstaða nefndarinnar var sú að það væri ekki innan starfssviðs þeirrar nefndar að taka afstöðu til innbyrðis ágreinings aðila að fasteignakaupum og þeirrar ákvörðunar nefndarinnar að aðhafast ekki frekar vegna umræddra viðskipta. V telur að M og meðeigandi hennar að X hafi verið upplýst fyrirfram um að óvíst væri að Íbúðalánasjóður myndi heimila veðflutning á áhvílandi veðláni án sérstakrar greiðslu inn á höfustól þess. V vísar auk þess til skjals dags. 2. desember 2010, sem M hafi sett upphafsstafi sína á, þar sem komi skýrt fram að það þurfi að greiða kr. 3.500.000 til Íbúðarlánasjóðs og eftirstöðvar verði lagðar inn á bankareikning M. V vísar því á bug að F hafi vanrækt skyldur sínar í skilningi laga nr. 99/2004.

**Álit.**

Þegar litið er til atvika málsins er ljóst að ágreiningur snýr að því hvort F hafi vanrækt skyldur sínar sem fasteignasali, m.a. í skilningi laga nr. 99/2004 þegar hann ráðstafaði hluta kaupsamningsgreiðslu vegna X inn á reikning Íbúðalánasjóðs 2. desember 2010. Af gögnum málsins má sjá að umrædd ráðstöfun var gerð til að greiða fyrir því að ákvæði kaupsamnings M og meðeigenda hennar sem seljenda umræddrar eignar og kaupenda hennar gengi eftir. Í málinu er því haldið fram að F hafi vanrækt skyldur sínar með því að hafa ekki upplýst M fyrirfram um mögulega erfiðleika við veðflutning og þegar þeir erfiðleikar hafi komið upp á hafi F ekki fengið ótvírætt samþykki M til ráðstöfunar kaupsamningsgreiðslu til greiðslu til Íbúðalánasjóðs títtnefndan dag.

Í málinu verður ekki litið framhjá því að M var upplýst um fyrirhugaða greiðslu til Íbúðalánasjóðs með tölvubréfi F 10. nóvember 2010, eins og kemur fram í málskoti sem skrifað er af lögmanni hennar. Það liggur einnig fyrir í málinu handskrifað blað dagsett 2. desember 2010 þar sem sjá má upphafsstafi M og á blaðinu er m.a. tilgreind kr. 3.500.000 greiðsla til Íbúðalánasjóðs og að leggja eigi eftirstöðvar kaupsamningsgreiðslu eftir uppgjör inn á bankareikning M. Með þessu verður ekki annað séð en að M hafi verið upplýst um fyrirhugaða greiðslu til Íbúðalánasjóðs með fullnægjandi hætti og af atvikum málsins mátti henni vera ljóst að um væri að ræða ráðstöfun sem laut að efndum kaupsamningsins sem hún ásamt meðeiganda sínum var bundin af gagnvart kaupendum. Henni mátti jafnframt vera ljóst að mögulegt samkomulag um innbyrðis fjárhagslegt uppgjör milli hennar og meðeiganda hennar að X þyrfti að taka breytingum vegna þessa. Háttsemi F verður ekki metin með hliðsjón af fjárhagslegum samskiptum seljenda eignarinnar eftir að þeir gerðu skuldbindandi kaupsamning um sölu hennar. Sönnunarbyrði um það að saknæm háttsemi hafi átt sér stað af hálfu F hvílir á M og af gögnum málsins verður ekki talið að sýnt hafi verið fram á ráðstöfun hans 2. desember 2010 hafi brotið í bága við þær skyldur sem á honum hvíla sem fasteignasali. Er þá tekið tillit til stöðu hans sem sérfræðingur í fasteignaviðskiptum og hátternisreglum sem lesa má úr lögum nr. 99/2004.

#### Niðurstaða.

M á ekki rétt á skaðabótum úr starfsábyrgðartryggingu F hjá V.

Reykjavík 19. febrúar 2013.

---

Rúnar Guðmundsson hdl.

---

Þóra Hallgrímsdóttir hdl.

---

Jón Magnússon hrl.