

Mál nr. 360/2015**M****og****vátryggingafélagið V v/ starfsábyrgðartryggingar fasteignasala og lögmanns.****Ágreiningur um bótaskyldu vegna meintra mistaka við uppgjör greiðslu vegna sölu fasteigna.****Gögn.**

1. Málskot, móttakið 22.9.2015, ásamt fylgigögnum.
2. Bréf V, dags. 16.10.2015, ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

A er starfandi lögmaður og hafði einnig starfað sem fasteignasali. Vegna þessara starfa hafði hann í gildi starfsábyrgðartryggingu fasteignasala hjá V tímabilið 9. júlí 2013 til 31. mars 2014. Frá 1. janúar 2014 hefur hann enn fremur haft í gildi starfsábyrgðartryggingu lögmanna hjá sama félagi.

Hinn 16. maí 2013 annaðist A gerð makaskiptasamnings á milli M og B, þar sem M seldi B eignina D í Reykjavík og keypti af B eignina E á Seltjarnarnesi. Í tengslum við þessi fasteignaviðskipti gerðu M og þáverandi eiginmaður hennar (F), en þau höfðu þá slitið samvistum, með sér sérstakt samkomulag, dags. 16. maí 2013, varðandi ráðstöfun fjármuna sem virðast hafa átt að vera til skipta á milli þeirra eftir fasteignaviðskiptin. Í samkomulaginu er vísað til áætlunar um uppgjör vegna D, einnig dagsett 16. maí 2013. Í samkomulaginu segir að samkvæmt áætluninni geti „mismunur til seljenda verið u.þ.b. kr. 14.000.000“ og skyldi „mismun þeim sem eftir stendur að uppfylltum öllum nauðsynlegum greiðslum“ ráðstafað þannig að 3.400.000 skyldu greiddar inn á reikning M og „því sem eftir stendur“ skyldi ráðstafað inn á reikning mannsins. Fór svo að við uppgjórið vegna D munu F hafa verið greiddar 7.800.000 krónur.

Á D hvíldi veðlán frá Íbúðalánasjóði sem hinn 11. apríl 2013 var að eftirstöðvum 23.495.000 krónur, en þá var sótt um það til sjóðsins að veðið yrði flutt af D yfir á E. Samkvæmt verðmati sem gert var fyrir Íbúðalánasjóð, dags. 30. apríl 2013, var verðmæti E talið nema 21.500.000 krónum og með vísan til reglna sjóðsins taldi hann veðhæfi eignarinnar einungis nema 80% af verðmætinu eða 17.200.000 krónum. Þyrfti því lækka eftirstöðvar lánsins niður í þá fjárhæð svo af veðflutningnum gæti orðið.

Kveður M að A hafi vitað af þessari afstöðu Íbúðalánasjóðs þegar hann hafi útbúið samninginn milli sín og F 16. maí 2013, en M kveður að það hafi verið „fyllilega ljóst að upphæð þess láns sem flutt yrði á [E] myndi að hámarki nema 17.200.000 krónum. Þetta var ein af grundvallarforsendum samningsins og afmarkaði þá ábyrgð sem [M] tókst á hendur samkvæmt samningnum.“ Telur M sig hafa orðið fyrir tjóni með því að A hafi innt af hendi fyrrgreinda greiðslu að fjárhæð 7.800.000 krónur til F, en hefði með réttu átt að nýstast til að greiða niður lán Íbúðalánasjóðs sem flutt var á E í samræmi við upphaflegan fjárskiptasamning og þær forsendur sem hann byggðist á. Bú F hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta og hafi búskiptum lokið í mars 2014 án þess að greiðslur fengjust upp í lýstar kröfur. Þá hafi endanlega orðið ljóst að M gæti ekki endurheimt þá fjármuni sem A hafi ranglega greitt til F. Telur M að með þessu hafi A bakað sér skaðabótaábyrgð og hefur hún krafist bóta úr fyrrnefndum starfsábyrgðartryggingum A hjá V. V hefur hafnað bótaskyldu.

Álit.

Samkvæmt samkomulagi því, sem M og F gerðu sín í milli 16. maí 2013 og A virðist hafa útbúið, er þess hvergi getið berum orðum að lánið hjá Íbúðalánasjóði skyldi einungis vera að eftirstöðvum 17.200.000 krónur þegar veðið yrði flutt á E, né heldur að það hafi verið ein af grundvallarforsendum samningsins og afmarkaði þá ábyrgð sem M tókst á hendur samkvæmt samningnum. Í málinu hefur verið lögð fram svonefnd áætlun, dags. 16. maí 2013, undirrituð af M og F og virðist vera sú áætlun sem vísað er til í samkomulagi þeirra frá sama degi um uppgjör vegna D. Af skjali þessu verður ekki annað ráðið en einungis 4.500.000 krónum hafi átt að ráðstafa af kaupverði eignarinnar til greiðslu inn á lánið hjá Íbúðalánasjóði. Þá liggur fyrir í málinu skilyrt veðleyfi, dags. 16. maí 2013, þar sem M, sem þinglýstur eigandi D, heimilar B að veðsetja eignina til tryggingar nánar tilgreindu bankaláni. Var veðleyfið m.a. bundið því skilyrði að lánveitandinn greiddi upp vanskil á áhvilandi láni

Íbúðalánasjóðs, en ógreiddir gjalddagar til og með 1. maí 2013 voru sagðir nema u.þ.b. 4.500.000 krónum. Í framhaldinu yrði lánið svo flutt á E. Veðleyfið var undirritað bæði af M og F.

Hinn 3. maí 2013 var af hálfu Íbúðalánasjóðs útbúið skjal um flutning veðsins af D yfir á E. Í skjalinu mun hafa komið fram að lánið hafi þá verið að eftirstöðvum 27.753.149 krónum að meðtöldum vanskilum. Skjalinu var þinglýst á 1. veðrétti á E 10. júlí 2013 og veðböndum létt af D 16. sama mánaðar. Hefur Íbúðalánasjóður greint frá því að það hafi verið fyrir mistök starfsmanna sjóðsins að veðið til tryggingar allri skuldinni hafi verið flutt á E en ekki einungis til tryggingar 17.200.000 krónum eins og ákveðið hafði verið. Ákveðið var af hálfu sjóðsins að aðhafast ekki frekar vegna þessarar mistaka.

Svo sem fyrr getur er þess ekki getið berum orðum í samkomulagi M og F að frekari greiðslur hafi átt að renna til lækkunar skuldinni hjá Íbúðalánasjóði en fram kemur í áætluninni sem gerð var samtímis samkomulaginu, en samkvæmt áætluninni var gert ráð fyrir að 4.500.000 krónum myndu renna til sjóðsins. Í hinu skilyrta veðleyfi, sem einnig var útbúið sama dag, er gert ráð fyrir sömu fjárhæð til lækkunar skuldinni hjá Íbúðalánasjóði. Skjölín eru skýr hvað varðar þær greiðslur sem áttu að renna til Íbúðalánasjóðs. Framangreind mistök Íbúðalánasjóðs geta því engu breytt í þessu sambandi. Í ljósi þessa og að virtum gögnum málsins í heild verður ekki séð að stoð sér fyrir þeirri staðhæfingu M að það hafi verið grundvallarforsenda í samkomulagi hennar og F að einungis 17.200.000 krónum myndu hvíla á E þegar fasteignaviðskiptin væru að baki og hærri fjárhæð skuldarinnar ætti hún ekki að ábyrgjast. Af því leiðir að hún hefur ekki orðið fyrir neinu því fjártjóni sem hún getur krafist úr hendi A í formi skaðabóta. Þegar af þeirri ástæðu á hún ekki rétt á skaðabótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala né heldur starfsábyrgðartryggingu lögmanna hjá V.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á skaðabótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala eða starfsábyrgðartryggingu lögmanna sem A hefur eða hefur haft hjá V.

Reykjavík, 10. nóvember 2015.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.