

Mál nr. 6/2017**M/M1 og M/M2****og****vátryggingafélagið V v/ starfsábyrgðartryggingar lögmanns.****Ágreiningur um bótaskyldu vegna tafa við þinglýsingu skjala í tengslum við sölu fasteignar.****Gögn.**

Málskot, móttakið 5.1.2017, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, dags. 23.1.2017, ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

Með bindandi kauptilboði, dags. 13. mars 2015, festu hjónin K1 og K2 kaup á einbýlishúsi (A) í eigu M. Fasteignasalan F annaðist milligöngu um sölu eignarinnar. Gengið var frá kaupsamningi vegna sölunnar 4. júní 2015. Með tölvubréfi M1 til lögmannsins L 2. júní 2015 fór M1 þess á leit við L að hann mætti með M2 á fyrirhugaðan fund 4. júní hjá F og yrði „henni til trausts og halds“ við undirritun kaupsamningsins, en M1 mun þá hafa verið fjarstaddur. L féllst á bön M1 og mætti hann á fundinn með M2. Á fundinum var auk undirritunar kaupsamnings m.a. gengið frá undirritun tveggja veðskuldabréfa útgefnum af K, hvoru að fjárhæð 28.350.000 krónur, og skilyrtu veðleyfi í tengslum við veðsetningu A fyrir skuldabréfunum. Á fundinum mun hafa komið í ljós að undirritun bankans B vantaði á veðleyfið. Daginn eftir, 5. júní, mun F hafa óskað eftir því við B að hann gæfi út veðheimild fyrir veðsetningunni. B mun hafa óskað eftir frekari upplýsingum hjá F varðandi útgáfu heimildarinnar en af ókunnum ástæðum dróst til 23. júlí að B veitti veðheimild fyrir sitt leyti. Hinn 29. júní var fyrrgreindum veðskuldabréfum vísað frá þinglýsingu af þeirri ástæðu að K sem þinglýstir eigendur A hafi ekki veitt samþykki sitt fyrir veðsetningu eignarinnar. Bréfunum mun svo hafa verið þinglýst 14. júlí eftir að K höfðu samþykkt veðsetninguna. Hinn 4. ágúst 2015 mun svo hafa verið gengið frá þeim kaupsamningsgreiðslum sem stöfuðu af útgáfu veðskuldabréfanna.

M telja að L hafi orðið á mistök í lögmannsstörfum sínum með því að hann hafi ekki gætt þess á kaupsamningsfundinum 4. júní 2015 að K undirrituðu veðskuldabréfin með fullnægjandi hætti þannig að þau væru tilbúin til þinglýsingar og að fullklárað veðleyfi hafi ekki legið fyrir, þar sem veðheimild af hálfu B hafi vantað. Kom M1 kvörtun á framfæri við úrskurðarnefnd lögmanna 14. apríl 2016. Með úrskurði nefndarinnar 23. september 2016 var komist að þeirri niðurstöðu að aðfinnsluvert hafi verið af L að gæta ekki að því að undirskriftir vantaði á skuldabréf á kaupsamningsfundi sem hann sótti fyrir hönd M1 ásamt eiginkonu hans. Í forsendum úrskurðarins kemur og fram að á téðum kaupsamningsfundi hafi komið í ljós að eftir væri að afla veðleyfis frá B og ekki hefði verið rétt af L að setja fundinn í uppnám eða óska eftir frestun hans þar til veðleyfið lægi fyrir.

Með bréfi 16. október 2016 var af hálfu M krafist bóta úr starfsábyrgðartryggingu L hjá V vegna þess tjóns sem þau telja sig hafa orðið fyrir vegna mistaka þeirra mistaka sem L hafi orðið á við frágang veðskuldabréfanna og veðleyfisins á kaupsamningsfundinum 4. júní 2015 eins áður er getið. V hefur hafnað bótaskyldu.

Álit.

Fyrir liggur samkvæmt gögnum málsins að á margnefndum kaupsamningsfundi 4. júní 2015 lá fyrir að hið skilyrta veðleyfi var ekki fullfrágengið að því leyti að samþykki B vantaði. F tók að sér að afla samþykkisins og hóf það verk strax daginn eftir. L hafði enga ástæðu til að vantreysta starfsmönnum F, þ. á m. löggiltum fasteignasölum hennar, til að afla samþykkis B án ástæðulausrar tafar án þess að það myndi valda M óþægindum eða tjóni. Er því ekki tilefni til að virða það L til sakar þótt samþykki B hafi ekki legið fyrir þegar kaupsamningurinn var undirritaður. Á hinn bóginn verður að telja það til yfirsjóunar af hálfu L að hafa ekki gætt þess þegar gengið var frá kaupsamningnum og öðrum skjölum í tengslum við kaupsamninginn að þau væru undirrituð af öllum aðilum þannig að þau væru tilbúin til þinglýsingar athugasemdalaust. Kann L því að bera skaðabótaábyrgð gagnvart M svo fremi að þau hafi orðið fyrir tjóni af völdum þessarar yfirsjóunar. Telja verður ljóst samkvæmt gögnum málsins að M hafi undirritað fyrrgreind skuldabréf og þau legið fyrir þinglýst án

athugasemda 14. júlí 2015 eða níu dögum áður en samþykki B fékkst fyrir hinu skilyrta veðleyfi. Sú töf var ekki á ábyrgð L. Að öllu athuguðu verður ekki séð að sú töf sem varð á þinglýsingu veðskuldabréfanna og rekja má til framangreindrar yfirsjónar L hafi valdið M fjártjóni sem L getur borið ábyrgð á. Af þeim sökum eiga M ekki rétt til bóta úr ábyrgðartryggingu L hjá V.

Niðurstaða.

M eiga ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu L hjá V..

Reykjavík, 14. febrúar 2017.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.