

Mál nr. 130/2022

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Vátryggingartaki (X)

Skaðabótaábyrgð.

Gögn.

1. Málskot móttakið 28. apríl 2022, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 3. júní 2022.
3. Bréf M, 14. júní 2022.

Málsatvik.

M er þrotabúi og var félagið lýst gjaldþrota 21. október 2020. Í málskoti skiptastjóra M kemur fram að í skýrslutöku forsvarsmanns hinn 12. nóvember 2020 hjá skiptastjóra hafi komið fram upplýsingar um að M ætti útistandandi skuld vegna sölu tiltekinnar fasteignar í eigu félagsins og hafi afsali ekki verið þinglýst vegna hennar. Þegar skiptastjóri hafi ætlað að gæta hagsmuna M vegna þessarar skuldar hafi hins vegar komið í ljós að afsal hafi verið afhent kaupanda til þinglýsingar hinn 20. október 2020 og hafi það verið fært inn til þinglýsingar daginn eftir, eða sama dag og seljandi (M) var lýst gjaldþrota. Í gögnum málsins kemur fram að fyrirhugað hafi verið skv. kaupsamningi dags. 17. júlí 2018 að gefa út afsal 16. ágúst sama ár, afsal hafi hins vegar ekki verið undirritað fyrr en 29. nóvember 2019 og það síðan móttakið til þinglýsingar, eins og áður segir 20. október 2020.

Skiptastjóri M telur að þrotabúið hafi orðið fyrir tjóni þar sem tveggja milljóna skuld vegna fasteignaviðskiptanna hafi ekki verið uppgerð þegar fasteignasali á vegum fasteignasölu X hafi afhent kaupanda afsal til þinglýsingar. M telur að X hafi ekki með fullnægjandi hætti gert grein fyrir afsalsuppgjöri og kvittunum fyrir greiðslu á afsalsgreiðslum þannig hægt væri að ganga úr skugga um að gengið hafi verið frá sölu eignarinnar í samræmi við lög og reglur er gilda um fasteignaviðskipti. M vísar til skyldna fasteignasala í 15. og 16. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa þar sem komi fram að fasteignasali eigi að gæta þess að hagsmunir bæði kaupanda og seljanda séu tryggðir og annast skjalagerð í samræmi við það. Ekki sé hægt að bera fyrir sig að hafa bara tekið að sér skjalagerð að hluta vegna fasteignaviðskipta og ætla megi að afsali hafi verið haldið eftir þar sem skuld hafi ekki verið að fullu greidd af hálfu kaupanda. X hafi ekki sýnt fram á að greiðsluuppgjör kaupanda og seljanda (M) hafi átt sér stað og verði að bera hallann af því. Það að tryggja það ekki sé saknæm háttsemi af hálfu fasteignasalans og eigi M því rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu hans hjá V.

V hefur hafnað bótaskyldu og vísar til þess að við undirritun afsals milli M og kaupanda fasteignar dags. 29. nóvember 2019 hafi verið staðfest að kaupverð hafi verið að fullu greitt. Forsvarsmáður M hafi starfað við fasteignasölu í mörg ár og hafi því vel vitað hvað fælist í undirritun afsals. Einnig bendir V á að X hafi einungis sé um skjalagerð á forsendum samningsaðila og greiðslur hafi ekki átt sér stað í gegnum fjárvörslureikning fasteignasölu X. Enn fremur bendir V á að X hafi ekki verið kunnugt um væntanlegt þrot M og afsali hafi því verið þinglýst í góðri trú.

Álit.

Í málskoti er því lýst af hálfu skiptastjóra M að skýrslutaka yfir forsvarsmanni þess félags sem nú hefur verið tekið til gjaldþrotaskipta hafi leitt í ljós að það félag ætti inni tveggja milljóna króna greiðslu frá kaupanda fasteignar sem hafi verið í eigu félagsins. Engin frekari sönnunargögn liggja fyrir um þá skuld. Skýrsla umrædds forsvarsmanns ein og sér eftir að félag hans er komið í þrot getur ekki hnekkkt þeirri yfirlýsingu sem hann sjálfur skrifaði undir á afsali dags. 29. nóvember 2019 um að kaupverð væri að fullu greitt af hálfu kaupanda. Hallann af sönnunarskorti um þá skuld ber M og þegar af þeirri ástæðu telst ósannað að M hafi orðið fyrir tjóni sem rekja má til háttsemi X.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V.

Reykjavík, 7. júlí 2022.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir