

Mál nr. 333/2024

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Nafn vátryggingartaka starfsábyrgðartryggingar (X)

Skaðabótaábyrgð.

Gögn.

1. Málskot mótttekið 5. september 2024, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 16. desember 2024, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 13. janúar 2025.

Málsatvik.

Í málskoti og málgögnum kemur fram að M seldi íbúðina A hinn 24. nóvember 2021. Viðskiptin fóru fram fyrir milligöngu fasteignasalans X. Söluverðið var kr. 46.500.000 og skiptust greiðslur þannig að við undirritun kaupsamnings 24. nóvember 2021 var greitt með peningum kr. 6.500.000, með nýjum lánum kr. 39.525.000 og við útgáfu afsals hinn 15. febrúar 2022 kr. 475.000. Viðskiptabanki M tók veð í lánum að fjárhæð kr. 30.400.000 og því komu til greiðslu frá kaupanda samtals kr. 15.625.000. Greiðslur fóru inn á fjárvörslureikning X 24. nóvember og 14. desember 2021. M keypti sér raðhúsið B hinn 29. mars 2022 sem greiða átti með veðflutningi á lánum kr. 30.000.000 við undirritun kaupsamnings, með peningum við afhendingu 1. júlí 2022 eða fyrr, kr. 16.000.000 og við afsal kr. 2.000.000. Hugðist M nýta þá fjármuni sem hún fékk við sölu á A til að greiða kr. 16.000.000 við afhendingu eignarinnar. Þeir fjármunir skiluðu sér aldrei til seljanda B sem stefndu M til greiðslu þeirrar fjárhæðar 19. október 2022. Höfðu seljendur verið í samskiptum við X á tímabilinu fram að stefnu og hafði hún ítrekað lofað greiðslum sem ekki bárust og hafa aldrei skilað sér til M eða seljenda B.

M telur sig hafa orðið fyrir tjóni vegna gáleysis og/eða stórfellds gáleysis X sem notaði fjárhæðir í eigu M inn á önnur mál sem hún var með til meðferðar fyrir mistök og hefur gert kröfu um bætur úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V. Byggir M á því að hún hafi ekki orðið vör við að eitthvað væri að fyrr en hún fékk stefnu í hendur til efnda á kaupsamningi vegna B, með tilheyrandi kostnaði sem náðist að semja um. M lést í mars 2023 og við það tók dánarbú hennar við réttindum hennar og skyldum. Af reikningsyfirlitum fjárvörslureiknings X sést að kaupandi A virðist hafa staðið við sína skuldbindingu og lagt umsamdar greiðslur inn á reikninginn eða þær verið lagðar inn fyrir hennar hönd en þeir fjármunir skiluðu sér ekki til M og því hefur afsal ekki farið fram á milli M og kaupanda A.

V hefur hafnað bótaskyldu úr tryggingunni á þeim grundvelli að hún hafi verið niður fallin þegar tjónið átti sér stað. Bendir V á að kaupsamningur um eignina B var gerður 2. maí 2022 en vátrygging M var felld niður þann 22. febrúar 2022. Háttsemi eða vanefndir X hafi því átt sér því stað eftir að vátryggingin var felld niður. Umrædd vátrygging tekur til skaðabótakröfu gegn vátryggingartaka er til stofnast á vátryggingartímanum, sbr. grein 6.1 í skilmálum vátryggingarinnar. Með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum telur V að skaðabótakrafan hafi í fyrsta lagi stofnast haustið 2022 og því utan gildistíma tryggingarinnar. Þá nái vátryggingin ekki til ábyrgðar sem rakin er til ásetnings X.

M telur að það sé misskilningur hjá V að tjónið hafi orðið við kaup M á B. Hið rétta sé að þó tjónið raungerðist fyrir seljanda B viðkaupin á B sé það tilkomið vegna vanefnda á kaupsamningi 24. nóvember 2021. Á þeim tíma hafi tryggingin verið í gildi. Samkvæmt samningi átti að ljúka afsali vegna A hinn 15. febrúar 2022 sem sé innan tímamarka. Í viðbótarathugasemdum M kemur fram að M hafi fyrst vitað af því að peningarnir hafi ekki farið áfram í fasteignina B, þegar henni var stefnt til greiðslu þann 19. október 2022. Undanfarin ár hafi X séð um þær sölur og kaup sem M kom að. Bar M fullt traust til X vegna þeirra viðskipta og treysti henni fyrir að geyma fjármuni og greiða þá áfram. Raunverulegt tjón hafi orðið þegar greiðslur sem tilheyrðu M fóru út af fjárvörslureikningi fyrir gáleysi í aðrar eignir og virðist hafa verið komin óreiða á bókhaldið á þessum tíma hjá X. Vátrygging X hafi enn verið í gildi þegar greiðslurnar fóru af reikningi hennar. Þá telur M að ósannað sé að tjón hennar verði rakið til ásetnings X.

Álit.

Ágreiningur þessa máls lýtur að því hvort fasteignasalinn X hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við meðhöndlun fjármuna sem komu til eftir sölu á eign M hinn 24. nóvember 2021. Kaupandi fasteignarinnar greiddi inn á fjárvörslureikning X, annars vegar kr. 6.500.000 hinn 24. nóvember 2021 og svo hins vegar kr. 9.125.000 hinn 14. desember 2021. Óumdeilt er að X var á þeim tíma með í gildi starfsábyrgðartryggingu fasteignasala hjá V. Var sú trygging felld niður 22. febrúar 2022. Óumdeilt er að tryggingin var niðurfalinn þegar M keypti B.

Samkvæmt 6. gr. skilmála starfsábyrgðartryggingar X hjá V tekur vátryggingin til skaðabótakröfu gegn vátryggingartaka er til stofnast á vátryggingartímanum. Skaðabótakrafa telst hafa stofnast við það tímamark að hið fyrra af eftirfarandi tilvikum hefur borið að höndum:

- a) að þriðji maður gerir skriflega skaðabótakröfu á hendur vátryggingartaka;
- b) að vátryggingartaka verður fyrst kunnugt um, að þriðji maður hefur orðið fyrir fjárhagslegu tjóni, sem gæti fallið undir vátryggingu þessa og kunni að verða rakið til vátryggingartaka eða starfsmanna hans, eða að bein hætta er á að slíkt tjón verði.

Ekki verður annað séð af gögnum málsins en að M hafi fyrst gert skriflega skaðabótakröfu á hendur X með bréfi dags. 17. janúar 2023. Var trygging X þá niður fallin. Þegar lítið er til ákvæðis b-liðar 6. gr. verður að taka afstöðu til þess sérstaklega hvenær má ætla að X hafi verið fyrst kunnugt um að M hafði orðið fyrir fjárhagslegu tjóni eða að bein hætta hafi verið á að slíkt tjón yrði. Engar upplýsingar liggja fyrir í málinu frá X sjálfri og því hefur nefndin engar upplýsingar um ráðstöfun hennar á þeim fjármunum sem hún tók við frá kaupanda A í nóvember og desember 2021, aðrar en að samkvæmt reikningsyfirliti fjárvörslureiknings virðist sem fjármunir sem komu inn á hann frá kaupanda A hafi verið millifærðir annað. Byggir M á því að X hafi notað þær fjárhæðir inn á önnur mál sem hún var með til meðferðar fyrir mistök. Af þeim upplýsingum sem M hefur lagt fyrir nefndina verður ekki annað ráðið en að hún hafi falið X að geyma þessa fjármuni og nota til greiðslu í tengslum við kaup hennar á fasteigninni B. Fjárhagslegt tjón M varð samkvæmt því fyrst ljóst þegar þeir fjármunir skiluðu sér ekki til seljenda fasteignarinnar B þann 1. júlí 2022. Mátti X þá vera kunnugt um að M hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni, sem gæti fallið undir vátrygginguna. Ekki hefur af hálfu M verið sýnt fram á að X hafi fyrir þann tíma verið kunnugt um að bein hætta væri á að slíkt tjón yrði. Með vísan í framangreint er það því niðurstaða nefndarinnar að skaðabótakrafa hafi ekki stofnast á vátryggingartímanum, sbr. 6. gr. skilmála vátryggingarinnar. Því er óhjákvæmilegt að hafna kröfu M um bætur úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasölnunnar X hjá V.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 4. febrúar 2025.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir