

Mál nr. 406/2024

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Nafn vátryggingartaka: X

Skaðabótaábyrgð.

Gögn.

1. Málskot móttakið 18. október 2024, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags 21. október 2024, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M með tölvupósti dags. 4. nóvember 2024 og gögnum.
4. Viðbótarathugasemdir V með bréfi dags. 11. nóvember 2024.

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að M falið X sölu á fasteign sinni og hafi hún verið seld með kaupsamningi dags. 24. febrúar 2023 á 40.000.000 króna, til tiltekins fyrirtækis, en eigendur þess virðast hafa tengst M. Í a.lið kaupsamningsins er kveðið á um greiðslutilhögun útborgunar upp á samtals 7 milljónir króna og í c.lið hans greiðslu 33 milljóna króna með útgáfu tveggja veðskuldabréfa. Í gögnum málsins kemur ekki skýrlega fram hvort kaupsamningurinn var efndur með tilliti til þessara greiðslna. Kaupsamningi var síðan rift og með réttarsátt dags. 22. febrúar í kjölfar riftunar viðurkenndi M að greiða til fyrirnefnds fyrirtækis, kaupanda fasteignarinnar ári áður, 2 milljónir króna.

M telur að X hafi ekki gætt hagsmuna hennar við sölu fasteignarinnar hinn 24. febrúar 2023 og hafi það leitt til tjóns fyrir hana. Tjónið sé falið í því að öll greiðsla kaupverðs hafi verið með veitingu vaxtalauss seljendaláns auk þess sem stór hluti kaupverðs hafi verið greiddur með láni án verðtryggingar. M vísar til þróunar verðbólgu og miðað við ársverðbólgu upp á 6,6% hafi verðryrnun á 12 mánuðum, það er þann tíma sem tekið hafi M að fá kaupsamningi rift, numið 2.640.000 krónum. M telur að ef kaupverð hefði verið verðtryggt þá hefðu greiðslur til M verið hærri. M telur að fyrirkomulag greiðslu kaupverðs hafi verið kaupanda í hag og X hafi brotið gegn skyldum laga nr. 70/2015 þar sem komi fram að tryggja eigi greið og örugg viðskipti fyrir seljendur ásamt því að réttarstaða þeirra sé glögg og 15. gr. um að fasteignasalar skuli leysa af hendi störf sín eins og góða viðskiptavenjur bjóði. M telur greiðslufyrirkomulag kaupsamningsins hafa farið þvert gegn öllum venjum og hafi M einnig orðið af vaxtatekjum á fyrirnefndum 12 mánuðum. Þetta, ásamt verðryrnuninni, telur M vera tjón upp á samtals 4.000.000 kr. Einnig er vísað til þess að X hafi ekki tryggt afléttingu eða uppgreiðslu áhvílandi veðskuldar M hjá Landsbankanum og hafi M því þurft að greiða samtals 1.080.000 kr. í afborganir vegna þeirrar veðskuldar á áðurnefndu tímabili. Einnig telur M tjón vegna missis afnota fasteignarinnar í eitt ár vera 3.000.000 kr vegna missis leigutekna. Einnig hafi M orðið fyrir tjóni vegna riftunar, bæði greiðslu 2.000.000 króna samkvæmt réttarsátt sem og hluta lögmannskostnaðar sem ekki hafi fengist greiddur úr réttaraðstoðartryggingu M hjá V. M lýsir þessum kröfum sínum að hluta sem viðurkenningarkröfum.

V lýsir atvikum þannig að M hafi upphaflega keypt fasteign þá sem um ræðir með kaupsamningi dags. 11. júlí 2022. Kaupverð hafi þá verið með afslætti 34.700.000 krónur. Rúmum fimm mánuðum síðar hafi M setti fasteignina á söluskrá hjá X vegna fjárhagsvandráða og hún hafi ákveðið að uppsett verð ætti að vera 39.900.000 kr. sem hafi verið talsvert yfir ráðleggingum X um mögulegt verð. Eignin hafi ekki selst og komið hafi upp hugmyndir um að fyrirtæki leigði fasteignina af M en það hafi síðan ekki gengið upp vegna áhrifa leigutekna á greiðslu örorkubóta hjá Tryggingastofnun ríkisins. Því hafi orðið úr að fyrirtækið keypti fasteignina með þeim hætti sem kom fram í kaupsamningi 24. febrúar 2023. Kaupverð hafi verið nokkuð yfir verðmati eignarinnar en hugsunin hafi verið að tryggja greiðslur til M myndu koma henni í gegnum fjárhagsvandráði sín. V vísar því á bug að M hafi orðið fyrir tjóni sem X beri skaðabótaábyrgð á eða að hann hafi ekki gætt hagsmuna M við söluna og þannig brotið gegn ákvæðum 15. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015. V telur ákvæði um greiðslufyrirkomulag í kaupsamningi hafi verið eðlileg í ljósi aðstæðna, söluverð hafi

verið talsvert yfir markaðsvirði auk þess sem salan hafi átt að leysa M úr fjárhagsvandræðum auk þess sem samningurinn hafi verið í samræmi við óskir samningsaðila og ekki andstæður lögum eða reglum. Kaupsamningurinn hafi verið í samræmi við vilja M og X geti ekki borið ábyrgð á því að M hafi samið eins og hún gerði sem og að í raun hafi ekki verið um óhagstæð kjör að ræða miðað við aðstæður sem og að eignin hafi verið seld á yfirverði. V vísar á bug röksemdum M um þýðingu þess að húsgögn hafi fylgt með sölu eignarinnar sem og að hætta hafi verið á gjaldfellingu veðskuldar, sem hvíldi á eigninni. Sú hætta hafi þá ekki raungerst og muni ekki raungerast þar sem kaupum hafi verið rift. Ekki hafi verið sýnt fram á tjón af hálfu M og eigi hún því ekki rétt til greiðslu bóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V.

Í viðbótarathugasemdum M kemur fram að hún mótmæli að hafa tekið á sig áhættu vegna sölunnar og að það hafi verið til að koma henni út úr fjárhagsvandræðum. Einnig er því mótmælt að kaupverð fasteignarinnar hafi verið hagstætt enda hafi fasteignin verið seld með öllu innbúi. Því er síðan mótmælt af M að tjón sem hlotist hafi af samningnum hafi verið á grundvelli samningsvilja eða vitundar M um vænta áhættu. M telur fasteignaviðskiptin hafa verið flókin og óvenjuleg í ljósi langrar og vaxtalausrar dreifingar á öllu kaupverðinu og X hafi átt að gæta hagsmuna M betur við þessar aðstæður og útskýra fyrir henni áhættuna. Einnig vísar M til 15. og 16. gr. laga nr. 70/2015 þar sem komi fram skyldur fasteignasala um að tryggja hagsmunum M og það að réttarstaða sé glögg og þar sé um að ræða neytendavernd í samningsferlinu, sbr. 1. gr. sömu laga.

Í viðbótarathugasemdum V eru fyrri röksemdir ítrekaðar varðandi það að X hafi ekki brotið gegn 15. og 16. gr. laga nr. 70/2015 þar sem kaupsamningur hafi verið með vilja aðila og eðlilegur með tilliti til aðstæðna. Enn fremur ítrekar V að ekki hafi verið sýnt fram á tjón í skilningi skaðabótaréttar og að kaupsamningur beri ekki með sér að fasteign hafi verið seld með innbúi og ekkert styðji því þá fullyrðingu M.

Álit.

Í málinu er ágreiningur um hvort háttsemi X sem fasteignasala hafi farið gegn skyldum hans sem löggiltur fasteignasali, sbr. t.d. 15. og 16. gr. laga nr. 70/2015 þannig að skaðabótaábyrgð hans sé fyrir hendi skv. 27. gr. sömu laga og þannig bótaskylda úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V.

Þrátt fyrir að fjárhæð skaðabóta sem nefnd er í málskoti fari yfir 5.000.000 kr. hefur M lýst því yfir að hluti krafna feli í sér viðurkenningarkröfu. Þá framsetning sé ekki alveg skýr verður, af afstöðu V í bréfum þess ekki litið svo á að ágreiningur sé um gildissvið 3. mgr. 3. gr. samþykktar nefndarinnar.

Í málinu er aðallega ágreiningur um hvort X hafi sem löggiltur fasteignasali sýnt saknæma háttsemi við gerð kaupsamnings þar sem M seldi fasteign sína til fyrirtækis með kaupsamningi dags. 24. febrúar 2023, en þeim kaupsamningi var síðan rift um einu ári síðar og telur M að hún hafi orðið fyrir tjóni vegna þessa.

Þegar krafa er gerð um skaðabætur er eitt af frumskilyrðum skaðabótaréttar það að tjónþoli hafi orðið fyrir tjóni. Í gögnum þessa máls liggur ekki skýrt fyrir að M hafi orðið fyrir nokkru tjóni, en fullyrðingar í málskoti um slíkt eru ekki studdar nægilega skýrum gögnum. Verður heldur ekki séð af fyrirliggjandi gögnum að M hafi sýnt fram á að X hafi sýnt saknæma háttsemi við undirbúning kaupsamnings dags. 24. febrúar 2023, en ekki liggja heldur fyrir gögn sem staðfesta það.

Að þessu sögðu telst M ekki hafa sýnt fram á að skilyrði skaðabótaréttar séu uppfyllt hvað varðar skaðabótakröfu hennar á X sem löggiltan fasteignasala. Skilyrði til greiðslu bóta úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V eru því ekki fyrir hendi.

Niðurstaða.

M á ekki rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans X hjá V.

Reykjavík, 3. desember 2024.
rafræn undirskrift

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir