

Mál nr. 321/2017
M og
vátryggingafélagið V vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasalans X.

Krafa um bætur úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala vegna ófullnægjandi
upplýsinga um virðisaukaskattskvöð

Gögn.

1. Málskot móttakið 10. október 2017 ásamt gögnum og viðbót við málskot.
2. Bréf V til M, dags. 22. september 2017 og greinargerð X dags. 15. september 2017.
3. Bréf lögmanns M, dags. 2. nóvember 2017, ásamt gögnum.

Málsatvik.

Þann 6.5.2015 var gerður kaupsamningur um fasteignina F hjá fasteignasalanum X sem sá um gerð kaupsamningsins. M var seljandi og K var kaupandi.

Í málskoti vísar M til þess að forsenda fyrir sölnunni hafi m.a. verið sú að K myndi yfirtaka virðisaukaskattskvöð vegna eftirstöðva tímabils líkt og heimilt er skv. 15. gr. reglugerðar nr. 192/1993 um innskatt. Við sölnu á umræddri eign var samkvæmt M áhvílandi virðisaukaskattskvöð að fjárhæð kr. 963.903,-, sem ekki var getið um í kaupsamningi eða öðrum skjölum í tengslum við sölnu á eigninni. M heldur því fram að í söluferlinu hafi alltaf legið fyrir að K hygðist yfirtaka leiðréttingarskyldu innskatts vegna eignarinnar og vísar í þeim efnum til yfirlýsingar K dags. 2.1.2017. Eftir gerð kaupsamningsins hafi komið í ljós að K var ekki til þess bær að yfirtaka umrædda virðisaukaskattskvöð og hafi M því neyðst til að leiðrétta innskattsfrádrátt í samræmi við 2. mgr. 16. gr. laga nr. 50/1998.

Byggir M kröfu sína á því að á því að X hafi mátt vera ljóst að virðisaukaskattskvöð væri á eigninni þar sem tiltekinn leigusamningur hafi verið þinglýstur á eignina og að í leigusamningnum komi orðrétt fram að „*leigutaki samþykkir fyrir sitt leyti frjálsa skráningu leigusala á ofangreindri fasteign og að til viðbótar leigufjárhæðinni reiknist virðisaukaskattur*“. Umrædd kvöð sé því sannanlega þinglýst á eignina. Telur M að F hafi vanrækt skyldur sínar sem fasteignasali með því að láta fyrir farast að afla fullnægjandi upplýsinga um þá virðisaukaskattskvöð sem hvíldi á eigninni, setja ekki ákvæði í kaupsamninginn þess efnis að kaupandi hygðist yfirtaka leiðréttingarskyldu innskatts vegna eignarinnar og með því að ganga ekki úr skugga um að K væri til þess bær að yfirtaka virðisaukaskattskvöðina. Hafi það leitt til tjóns fyrir M sem nemur fyrrgreindri fjárhæð auk kostnaðar.

V telur hins vegar ósannað að F hafi vanrækt einhverjar þær skyldur sem á honum hvíla samkvæmt lögum um sölu fasteigna og skipa. Vísar V sérstaklega til þess að F hafi ekki verið meðvitaður um að það hafi verið forsenda fyrir kaupunum að K hafi ætlað að yfirtaka umrædda kvöð, þar sem hvorki M né K hafi getið þess í söluferlinu. Þá séu upplýsingar kvöðina hvergi að finna í skjölum sem tengjast eigninni og sölnunni á henni og ljóst að engri slíkri kvöð hafi verið þinglýst á eignina.

Álit.

Í d-lið 3. mgr. 11. gr. þágildandi laga um sölu fasteigna og skipa nr. 99/2004 kemur m.a. fram að í söluyfirliti skuli koma fram upplýsingar um „...*veðskuldir, kvaðir og önnur eignahöft, samkvæmt veðbókavottorði*...“. Þá kemur fram í 2. mgr. 12. gr. sömu laga að fasteignasali skuli afla þeirra upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti og að hann skuli sækja upplýsingarnar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er.

Af gögnum málsins er ljóst að engri virðisaukaskattskvöð var þinglýst á eignina. Hins vegar var getið í leigusamningi sem þinglýstur var á eignina að leigutaki hafi fyrir sitt leyti samþykkt frjálsa skráningu leigusala á fasteigninni.

Fasteignasali ber skaðabótaábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda í störfum sínum. Við mat á bótaskyldu þarf því að meta hvort að í því felist skaðabótaskyld háttsemi af hálfu F að hafa ekki getið um það í söluyfirliti eða kaupsamningi að M hafi verið skráð frjálsri skráningu í skilningi laga um virðisaukaskatt.

Þegar gögn málsins eru virt með hliðsjón af lögum um sölu fasteigna og skipa verður ekki séð að skráning M á virðisaukaskatti hafi falið í sér þinglýsta kvöð í skilningi 2. mgr. 12. gr. laga nr. 99/2004, sem honum hefði verið skylt að geta um í söluyfirliti. Þá hefur M ekki sýnt fram á það með óyggjandi hætti að F hafi mátt vita að það hafi verið forsenda fyrir sölunni að K hygðist yfirtaka leiðréttingarskyldu M vegna eftirstöðva tímabilsins líkt og heimilt er skv. 15. gr. reglugerðar nr. 192/1993 um innskatt. Verður því ekki fallist á skaðabótaábyrgð F á grundvelli þeirra gagna sem lögð hafa verið fyrir nefndina.

Niðurstaða.

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

Reykjavík 28. nóvember 2017

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Guðmundur Stefán Martinsson lögfr.

Jón Magnússon hrl.