

Mál nr. 319/2020

M og
V vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasala XÁgreiningur um skaðabótaábyrgð fasteignasala vegna millifærslu fjármuna í október 2018.**Gögn.**

Málskot mótttekið 14. september 2020 ásamt fylgiskjölum.

Tölvupóstur V dags. 23. október 2020 ásamt fylgiskjölum.

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að fasteignasalan X sá um sölu á tiltekinni byggingarlóð í Kópavogi. Í málinu liggur fyrir undirritaður kaupsamningur dags. 17. október 2018 þar sem nafngreindur einstaklingur skrifar undir fyrir hönd M. Í málinu er ekki deilt um að skriflegt umboð þess einstaklings til að skrifa undir kaupsamninginn f.h. M sem kaupanda lá ekki fyrir við undirritun. Samkvæmt samningnum átti M að greiða strax 3.000.000 króna við undirritun. Sú greiðsla var innt af hendi til fasteignasölnunnar X ásamt þinglýsingar- og umsýslugjaldi. Þeirri greiðslu var síðan ráðstafað til seljanda lóðarinnar að frádreginni hluta þóknunar fasteignasölnunnar. Eftir þetta varð ekki af frekari efndum kaupsamningsins.

M telur að starfsmenn X hafi sýnt gáleysi með því að ráðstafa greiðslu frá M til seljanda lóðar á grundvelli kaupsamnings þar sem ekki var fyrir hendi umboð til að skuldbinda M til kaupanna. M bendir á að engin samskipti hefðu átt sér stað milli X og stjórnarformanns M og það að ráðstafa fé af fjárvörslureikningi X án þess að tryggja gildi kaupsamnings hafi verið andstætt reglum sem gilda um fasteignasölu. Einnig bendir M á að X hafi vitað af umboðsskorti þar sem kallað hafi verið eftir skriflegu umboði við kaupsamningsgerð.

V hefur hafnað bótaskyldu og vísar til þess að sá einstaklingur sem hafi skrifað undir kaupsamning fyrir hönd M hafi verið sonur stjórnarformanns M og því hafi mátt vænta þess að hann hafi haft umboð til kaupanna. Einnig vísar V til þess að M hafi lagt umsamda kaupsamningsfjárhæð inn á reikning X og hafi því sýnt vilja M til að vera skuldbundið við kaupsamninginn. Sá sem hafi komið fram fyrir hönd M hafi auk þess talið starfsmönnum X trú um það að hann hafi haft raunverulegt umboð til að skuldbinda M.

Álit:

Í málinu liggur fyrir að skrifað var undir kaupsamning um byggingarlóð í október 2018 án þess að skriflegt umboð lægi fyrir af hálfu M um að nafngreindur einstaklingur gæti skuldbundið M. Það að gæta þess ekki að slíkt umboð lægi fyrir við undirritun kaupsamningsins er ekki í samræmi við starfsskyldur fasteignasala eins og þær koma fram í 15. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa en þar kemur fram að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Í 27. gr. laganna segir svo m.a. að fasteignasali beri ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valdi af ásetningi eða gáleysi og að um sakarmat og sönnun gildi reglur skaðabótaréttar. Það stoðar ekki fyrir fasteignasala að vera í „góðri trú“ um að umboð sé fyrir hendi ef það liggur ekki fyrir. Þær athafnir sem fylgdu í kjölfarið með því að að millifærð var tiltekin fjárhæð inn á fjárvörslureikning X benti vissulega til að kaupsamningur yrði efndur en það að ganga ekki úr skugga um að umboð væri fyrir hendi áður en að fjármunir voru millifærðir til seljanda felur einnig í sér gáleysi af hálfu X. Verður ekki hjá því komist að líta svo á að bótaskylda hafi stofnast úr ábyrgðartryggingu X hjá V. Ekki verður hins vegar talið fyllilega sannað að það að sú millifærsla hafi átt sér stað feli í sér meðábyrgð af hálfu tjónþolans M. Hallann af þeim sönnunarskorti ber X.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasölnunnar X hjá V

Reykjavík, 17. nóvember 2020.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.