

Mál nr. 39/2022

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Vátryggingartaki (X)

Skaðabótaábyrgð. Sakarmat sérfræðinga.

Gögn.

1. Málskot móttakið 7. janúar 2022, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 15. mars 2022, ásamt fylgiskjölum.
3. Bréf lögmanns M, dags. 21. mars 2022.
4. Tölvupóstur V, dags. 24. mars 2022.

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að M leituðu til X vegna kaupa á fasteign á Spáni. M greiddu tiltekna fjárhæð hinn 5. febrúar 2019 til spænskrar lögmannsstofu, sem fasteignasali X kom þeim í samband við. Um var að ræða fjárhæð átti að endurspegla greiðslu skatta og stimpilgjalds. Í nóvember 2021 barst M ábyrgðarbréf frá skattfyrirvöldum á Spáni um að umrædd skattgreiðsla hefði ekki skilað sér frá fyrirtækinu sem M greiddu til. Hinn 19. nóvember 2021 greiddu M skattfjárhæðina ásamt álagi og vöxtum til skattfyrivalda á Spáni til að koma í veg fyrir frekari kostnað og innheimtuaðgerðir á Spáni.

M telja að X beri skaðabótaábyrgð á tjóni sem þau urðu fyrir vegna þess að þær greiðslur sem þau greiddu í góðri trú skiluðu sér ekki til réttara aðila sem gerði það að verkum að þau þurftu að greiða sömu fjárhæð aftur ásamt vöxtum og kostnaði. M telja að X beri ábyrgð á saknæmri háttsemi starfsmanna hins spænska fyrirtækis og vísa auk þess til þess að fasteignasali X hafi lýst yfir slíkri ábyrgð bæði við M og V. M benda á að upplýsingar á heimasíðu X sýni að X bjóði upp á fulla þjónustu á frágangi allra mála sem snerta kaup á fasteign á Spáni og hefðu M því mátt treysta því að fasteignasalan væri tryggð fyrir því að kaupin gengu í gegn án þess að nokkuð kæmi upp á. Einnig vísa M til þess að gildissvið starfsábyrgðartryggingar X sé á öllu Evrópska efnahagssvæðinu og að greiðslan sem þau greiddu hafi verið vörslufé sem fasteignasala sé skyld að halda aðgreindum frá eigin fé með vísan til 17. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015. M telja að X hefði átt að veita fjármunum M móttöku, leggja þá inn á eigin vörslureikning og sjá síðan um að skattar og gjöld á Spáni væru greidd með réttum hætti. M telja að ekki hafi stofnast sérstakt samningssamband með M og þeirri spænsku lögmannsstofu sem tók við þeirri greiðslu sem ekki skilaði sér á réttan stað. M vísa einnig til þess að X hafi haft sérfræðipækkingu umfram þau vegna þessa og hafi verið í samstarfi við spænsku lögmannsstofuna og ef eitthvað samningssamband verið við lögmannsstofuna þá hafi það verið milli hennar og X.

V hefur hafnað bótaskyldu og telur X ekki geta skuldbundið V til greiðslu bóta með viðurkenningu á ábyrgð, sbr. 40. gr. almennra skilmála sem gilda um starfsábyrgðartryggingu X hjá V. Yfirlýsing fasteignasala X um ábyrgð sé því V óviðkomandi. V telur einnig að M hafi gert sérstakan samning við hina spænsku lögmannsstofu um greiðslu skatta og gjalda fyrir M vegna fasteignakaupa á Spáni, auk umboðs sem veitt hafi verið beint til hennar. V telur skýr gögn liggja fyrir um að samskipti M og hinnar spænsku lögmannsstofu hafi verið skv. umboði M til þeirra. V bendir einnig á að X hafi ekki haft lögfræðinga hinnar spænsku lögmannsstofu sem starfsmenn eða haft sérstakt umboð til að ganga frá þessum hluta kaupanna. Ekki verði séð að það þurfi réttindi fasteignasala til að einstaklingur geti greidd skatta vegna fasteignakaupa á Spáni og því hafi X ekki verið að fela annarri fasteignasölu slík störf. V telur að X geti ekki borið skaðabótaábyrgð vegna misferlis hinnar spænsku lögmannsstofu með fé M. Auk þessa telur V að tjón M sé ósannað, ekki komi fram í gögnum málsins að reynt hafi verið að innheimta fjárhæðina hjá hinni spænsku lögmannsstofu, þrátt fyrir vilja til endurgreiðslu, eða sótt í starfsábyrgðartryggingu lögmannsstofunnar.

Álit.

Í gögnum málsins kemur fram að M nutu aðstoðar X við kaup á fasteign á Spáni. Upplýsingar á heimasíðu X, sem vitnað er til í gögnum málsins, benda til alhliða þjónustu og skapa væntingar um að X annist allt sem þarf til vegna fasteignakaupa á Spáni. Væntingar M til umsjónar skapast vitaskuld af

slíkum yfirlýsingum. Það að þær væntingar séu ekki uppfylltar skapar hins vegar ekki sjálfkrafa skaðabótaskyldu af hálfu X.

Í málinu liggur fyrir að M greiddu spænskri lögmannsstofu sérstaklega fyrir tiltekna þjónustu og upplýsingar um hvert ætti að greiða þá greiðslu kom beint frá lögmannsstofunni til M. X benti M á þjónustu lögmannsstofunnar. Í skilningi almennrar reglu skaðabótaréttarins um vinnuveitandaábyrgð getur gáleysi starfsmanns vinnuveitanda leitt til skaðabótaábyrgðar vinnuveitandans, þ.e. þess vinnuveitanda sem hafði boðvald yfir störfum starfsmannsins þegar saknæm háttsemi átti sér stað. Í þessu máli telst sönnunarbyrði um að starfsmenn spænsku lögmannsstofunnar hafi verið undir boðvaldi X, við viðtöku greiðslu frá M sem átti síðan að skila sér að mestum hluta til spænskra skattyfirvalda, hvíla á M. Staða hinnar spænsku lögmannsstofu sem M var í beinu sambandi við vegna umræddrar greiðslu er hægt að líkja við stöðu sjálfstæðra verktaka sem bera sjálfir ábyrgð á saknæmri háttsemi þeirra starfsmanna sem þeir hafa boðvald yfir. Hallann af sönnunarskorti um annað ber M. Ekki er heldur vísað til þess í váttryggingarsamningi milli X og V að starfsábyrgðartrygging X nái til háttsemi starfsmanna hinnar spænsku lögmannsstofu.

Háttsemi starfsmanna X að vísa M til hinnar spænsku lögmannsstofu verður ekki talin hafa verið gáleysisleg í þeim skilningi að ekki er upplýst um að greiðslur hafi áður ekki skilað sér til skattyfirvalda frá lögmannsstofunni, eða sérstök ástæða til að ætla að starfsmenn X hafi mátt vita að lögmannsstofan myndi ekki sinna því sem henni var ætlað að sinna. Ekki verður heldur séð af þeim gögnum sem liggja fyrir í málinu að X hafi falið hinni spænsku lögmannsstofu að sinna störfum sem löggilding fasteignasala nær til skv. 6. gr. laga nr. 70/2015.

Af þessu verður ekki annað ráðið en að skaðabótaskylda X sé ekki fyrir hendi m.v. fyrirbyggjandi gögn og hefur þar af leiðandi ekki stofnast greiðsluskylda úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 5. apríl 2022.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir