

Mál nr. 160/2024

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging lögmanna.

Nafn vátryggðs: (X)

Skaðabótaábyrgð.

Gögn.

1. Málskot móttakið 18. júní 2024, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 4. júní 2024.
3. Viðbótarathugasemdir M með bréfi dags. 25. júní 2024.
4. Tölvupóstur V dags. 28. júní 2024.
5. Viðbótargögn; úrskurður héraðsdóms dags. 14. febrúar 2024.

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að lögmaðurinn X tók að sér að aðstoða erfingja við skipti á dánarbúi og hafi eignaskiptum lokið hinn 17. apríl 2023. Hluti eigna dánarbúsins var jörð sem ráðstafað var með eignaskiptayfirlýsingu til maka og þriggja barna látins eiganda jarðarinnar við lok skipta. M er eitt af börnum hinnar látnu og eignaðist sinn hluta jarðarinnar með annars vegar með eignaskiptayfirlýsingu dags. 17. apríl 2023 og eftir það með afsali föður á sínum eignarhlut í jörðunni sem fyrirframgreiðslu upp í arf, dags. 25. apríl 2023. Einn sameigandi var með látnum eiganda jarðarinnar að jörðinni og ljóst er af gögnum málsins að þeim sameiganda jarðarinnar var ekki boðinn forkaupsréttur að jörðinni við skiptin, hvorki eignaskiptayfirlýsingu dags. 17. apríl 2023 eða afsal 25. apríl 2023.

Í 7. gr. d í jarðarlögum nr. 81/2004 er nú, nánar tiltekið með breytingalögum nr. 76/2022 sem tóku gildi hvað varðar þetta ákvæði hinn 14. júlí 2022, kveðið á um forkaupsrétt sameigenda jarða. Nánar tiltekið að sameigendur að jörð eigi forkaupsrétt að eignarhlutum í henni og að forkaupsréttur verði virkur við sölu og aðra ráðstöfun eða yfirfærslu á beinum eignarrétti. Um forkaupsrétt sameigenda gilda að öðru leyti ákvæði 28.-32. gr. laganna eftir því sem við getur átt. Hins vegar gildi ekki almenn undanþága frá forkaupsrétti sem tilgreind er í 1. mgr. 31. gr. laganna vegna ráðstöfunar til tilgreindra aðila eins og maka og barna. Samkvæmt orðanna hljóðan segja jarðalög því að forkaupsréttur sameigenda verði virkur við erfðir, meðal annars til maka og barna. Í 1. mgr. 29. gr. jarðalaga er kveðið á um hvernig bjóða eigi forkaupsrétt, þ.e. skriflega og með sannanlegum hætti. Af 32. gr. jarðalaga má ráða að ef seljandi vanrækir að veita forkaupsrétt í samræmi við lögin geti forkaupsréttarhafar borið þá ákvörðun undir dómstóla til ógildingar og um það gildi sex mánaða málshöfðunarfrestur frá því að forkaupsréttarhöfum varð kunnugt um ráðstöfun. Í 6. mgr. 7. gr. kemur síðan fram að sameigendur að jörð er heimilt að víkja frá reglum um forkaupsrétt sameigenda með samningi sín á milli og skal slíkum samningi vera þinglýst á jörðina. Slíkum samningi hafði ekki verið þinglýst á umrædda jörð.

M kveðst hafa fengið upplýsingar um forkaupsréttarákvæði með samskiptum við lögmann endurskoðunarfyrtækis og löggiltan endurskoðanda í nóvember 2023 og hafi í kjölfarið leitað til annars lögmanns en X til að gæta réttar síns þar sem X hafi vanrækt að senda tilkynningu um forkaupsrétt til forkaupsréttarhafa. Hjá þeim lögmanni hafi verið ráðist í gagnaöflun og tilkynningu til forkaupsréttarhafa um forkaupsréttinn og hafi slík tilkynning verið móttækin 12. desember 2023 af hálfu hans. Sex mánaða málshöfðunarfrestur sem kveðið sé á um í 32. gr. jarðalaga renni því út 12. júní 2024. M telur að mikilvægt hafi verið fyrir hann að leita sér aðstoðar í þeim aðstæðum sem uppi voru og sé lögmannskostnaður við þá aðstoð það tjón sem hann hafi orðið fyrir vegna vanrækslu X sem lögmanns. Bótaábyrgð byggir M á bótareglu 25. gr. laga um lögmennt nr. 77/1998 en með fyrrnefndri vanrækslu hafi X brugðist skyldum sínum sem sérfræðingur en gera megi ríkar kröfur til X sem sérfræðings sem hafi átt að þekkja til gildandi lagareglna sem lögmaður með áratugareynslu. Í málskoti kemur einnig fram að M sé ólöglerður og hafi verið nauðsynlegt fyrir hann að ráðast strax í ráðstafanir til að tryggja hagsmuni sína og koma í veg fyrir tjón. Einnig hafi verið nauðsynlegt að freista þess að ná samkomulagi við forkaupsréttarhafa um að falla frá forkaupsrétti. Slíkur samningur hafi verið útbúinn eftir að löggiltur endurskoðandi hafði lagt á það áherslu. Ekki hafi verið gengið frá

samningnum, sem liggur fyrir í gögnum málsins óundirritaður, en rekja megi ástæður þess til forkaupsréttarhafans en ekki til M. Nauðsynlegt hafi verið fyrir M að leita til fagaðila til að fá ráðgjöf vegna stöðu mála hjá lögmanni og lögmonnum er rétt að áskilja sér hæfilegt endurgjald fyrir umbeðna og veitta þjónustu. Þannig standi reikningur lögmanns og fulltrúa hans í 2.233.395 kr., þ.m.t. virðisaukaskattur, og fylgi afrit reikninga gögnum málsins. M telur beint og augljóst orsakasamband milli tjónsins og vanrækslu X. Einnig er í málskoti vísað til 1. mgr. 1. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 um annað fjártjón og að þjónusta lögmanns falli skv. dómaframkvæmd þar undir. Einnig er vísað til markmiðs skaðabótareglna um að tjónþoli skuli vera eins settur fjárhagslega og tjón hefði ekki orðið.

V hefur hafnað greiðsluskyldu úr starfsábyrgðartryggingu lögmannsins X og vísar til þess að engin gögn hafi verið lögð fram um huglæga afstöðu forkaupsréttarhafa vegna þeirrar jarðar sem málið snýst um. Þannig hafi ekki verið sýnt fram á að tjón hafi hlotist af því að forkaupsréttarhafa hafi ekki verið boðinn forkaupsréttur. Auk þess hefði alltaf komið til kostnaðar við að senda tilkynningu um forkaupsrétt og þannig geti slíkur kostnaður ekki reiknast sem tjón fyrir M. Einnig er vísað til þess að frekari vinna lögmanns og kostnaður við slíka vinnu hafi verið óhóflegur og úr öllum takti við umfang og eðli málsins. V bendir einnig á úrskurð Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. T-232/2024 þar sem niðurstaða dómsins var sú að ákveðinn ómöguleiki fylgi því að gera kröfu um forkaupsrétt við erfðaskipti og óskýrleiki sé í jarðalögum um það. V bendir á að í máli M hafi verið eigendaskipti á jörð vegna erfða og þannig hafi ekki verið fyrir hendi kaupsamningur, en slíkur sé forsenda þess að hægt sé að njóta forkaupsréttar. V telur því einnig með vísan til þess að óþarfi hafi verið að senda tilkynningu um forkaupsrétt skv. ákvæðum 7. gr. d. jarðalaga þar sem þar sé í raun ákveðin lögvilla. Enn fremur er það niðurstaða V að niðurstaða úr rannsókn lögmanns M sé beinlínis röng og kostnaður hafi verið úr öllu hófi.

Í viðbótarathugasemdum lögmanns M er tekið fram að ákvæði jarðalaga séu skýr og tekur ekki undir sjónarmið í umsögn V að ákvæðin séu óskýr, hvað efni og kaupverð varðar, í tengslum við forkaupsrétt sameiganda. Einnig er m.a. bent á að í 2. mgr. 31. gr. jarðalaga komi fram að erfðir geti virkjað þessi ákvæði um forkaupsrétt og að ef ekki náist samkomulag um verð þegar eignayfirfærsla á sér stað eigi að líta til laga um framkvæmd eignarnáms við mat á verði. Einnig er bent á að í 6. mgr. 7. gr. d. jarðalaga sé gert ráð fyrir því að sameigendur geti samið um að víkja frá ákvæðum laganna um forkaupsrétt og skal slíkum samningi vera þinglýst á eignina. Lögmaður M telur að útleggingar og vangaveltur V um úrskurð Héraðsdóms Reykjavíkur haggi ekki ákvæðum jarðalaganna sjálfra sem séu bindandi þar til annað hefur verið ákveðið. Ítrekað er að X hafi skapað sér bótaábyrgð skv. 25. gr. laga um lögmennt nr. 77/1998 og er vísað til 18. gr. laganna um skyldur lögmannna í því samhengi. Byggt er á því að einsýnt sé að X beri bótaábyrgð og tjón M í formi lögmannskostnaðar sé bein afleiðing af því að X gætti þess ekki að ákvæðum jarðalaga væri fylgt við að bjóða sameiganda að nýta forkaupsrétt sinn og að M hafi þurft að leita lögmannsaðstoðar vegna þess.

Í viðbótarathugasemdum V segir að félagið geri ekki frekari athugasemdir en ítreki það sem þegar hafi komið fram af þess hálfu.

Álit.

Álitaefni þessa máls er í fyrsta lagi hvort um sé að ræða saknæma háttsemi lögmannsins X við gerð eignaskiptayfirlýsingar vegna eignarhluta dánarbús í tilgreindri jörð hinn 17. apríl 2023 og afsals vegna eignarhluta sömu jarðar hinn 25. apríl sama ár. Í báðum eignayfirfærslugerðum eignaðist M hluta hinnar tilgreindu jarðar.

Ekki verður séð af gögnum málsins að við gerð umræddra löggerna í apríl 2023 hafi tilkynning um forkaupsrétt sameiganda jarðarinnar, sem óumdeilt er að sé einn, verið send skriflega og sannanlega, sbr. ákvæði 1. mgr. 29. gr. jarðalaga. Ákvæði um slíkan forkaupsrétt komu inn í jarðalög með lögum nr. 76/2022 sem tóku gildi 14. júlí 2022, nánar tiltekið tók gildi sérstakt ákvæði 7. gr. d. núgildandi jarðalaga þar sem segir meðal annars í 1. mgr.: „*Sameigendur að jörð eiga forkaupsrétt að eignarhlutum í henni. Forkaupsréttur sameigenda verður virkur við sölu og aðra ráðstöfun eða yfirfærslu á beinum eignarrétti yfir eignarhluta sem háður er forkaupsrétti.*“ Af lögskýringargögnum má ráða að í upphaflegu frumvarpi sem lagt var fram til breytinga á jarðalögum og urðu að lögum nr. 76/2022 að forkaupsréttur sameiganda myndi ekki virkjast ef 1. mgr. 31. gr. jarðalaga ætti við, það er ef eignayfirfærsla væri til nákominna, t.d. maka eða barna. Í breytingatillögu meirihluta Allsherjar- og menntamálanefndar við frumvarpið bættist hins vegar við texti í ákvæði 7. gr.d.: „*Um forkaupsrétt sameigenda gildir þó ekki 1. tölul. 31. gr., og heldur ekki tilvísun til sama töluliðar í 2. mgr. 31. gr.*“ Í

nefndaráliti meirihluta nefndarinnar sem fylgdi breytingatillögu við frumvarpið, segir: „Lögð er til breyting þess efnis að um forkaupsrétt sameigenda gildi ekki 1. tölul. 31. gr. jarðalaga. Í minnisblaði forsætisráðuneytisins er tekið undir ábendingu í umsögn Bændasamtakanna um að beiting tilgreindrar undantekningarreglu jarðalaga um forkaupsrétt skv. d-lið 2. gr. frumvarpsins geti unnið gegn markmiðum ákvæðisins um að sporna gegn óhæfilegri fjölgun sameigenda m.a. fyrir erfðir.“ Í tilvísari umsögn Bændasamtaka Íslands til Allsherjar- og menntamálanefndar er vísað til þess að ákvæði um forkaupsrétt sameigenda séu óskýr og einnig er vísað til þess að með því að 1. mgr. 31. gr. jarðalaga eigi við, það er að forkaupsréttur nái ekki til ráðstafana til tilgreindra náinna aðila eins og maka og barna, sé ákvæðið nánast tilgangslaust. Í minnisblaði Forsætisráðuneytisins er tekið undir hið síðastnefnda með eftirfarandi orðum: „Ráðuneytið er sammála því mati Bændasamtakanna að beiting undantekningarreglu 1. tölul. 31. gr. jarðalaga um forkaupsrétt skv. 2. gr. d frumvarpsins geti unnið gegn markmiðum ákvæðisins um að sporna gegn óhæfilegri fjölgun sameigenda m.a. fyrir erfðir. Ráðuneytið telur því koma til greina að bæta nýjum málslíð við 5. mgr. 2. gr. d frumvarpsins, svohljóðandi: „Um forkaupsrétt sameigenda gildir þó ekki 1. tölul. 31. gr., og heldur ekki tilvísun til sama töluliðar í 2. mgr. 31. gr.““ Í framsöguræðu formanns Allsherjar- og menntamálanefndar segir einnig um markmið lagabreytinganna: „Er breytingin lögð til svo ekki sé unnið gegn því markmiði að sporna gegn óhóflegri fjölgun sameigenda, m.a. fyrir erfðir.“

Í úrskurði Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. T-232/2024 var ágreiningur um þinglýsingu skiptayfirlýsingar sem fól í sér eignayfirlýsingu milli maka við erfðir, en sýslumaður, sem þinglýsingarstjóri, hafði vísað frá þinglýsingu slíkrar skiptayfirlýsingar þar sem forkaupsréttarákvæði 7. gr. d. jarðalaga hafði ekki verið virt, eða samningi þinglýst á eignina um að fallið væri frá slíkum forkaupsrétti, sbr. 6. mgr. þeirrar greinar. Héraðsdómur felldi ákvörðun sýslumanns úr gildi meðal annars með þeim rökstuðningi að forkaupsréttarákvæði 7. gr. d. jarðalaga sé verulega íþyngjandi í þeim tilgangi einum að takmarka fjölda sameigenda jarða og að framkvæmd sé af ýmsum ástæðum óskýr.

Þó ofangreindur úrskurður héraðsdóms hafi takmarkað fordæmisgildi sem slíkur verður ekki hjá því litið að skiptar skoðanir eru á lagasetningu þeirri sem lög nr. 76/2022 um breytingu á jarðalögum höfðu í för með sér um forkaupsrétt sameigenda jarða. Í lögskýringargögnum, sérstaklega nefndaráliti meirihluta Allsherjar- og menntamálanefndar sem lagt var fram á þinginu hinn 14. júní 2022 og ræðu formanns nefndarinnar við 3. umræðu frumvarpsins hinn 15. júní 2022, er hins vegar nokkuð skýrt að vilji meirihluta Allsherjar- og menntamálanefndar var að forkaupsréttur sameigenda ætti að virkjust við erfðir til nákominna aðila eins og maka og barna. Lögin voru þannig samþykkt á Alþingi 15. júní 2022, staðfest af Forseta Íslands í kjölfarið og birt í Stjórnartíðindum. Lögin tóku, eins og aður segir gildi 14. júlí 2022 og voru því í gildi þegar eignayfirlýssla sú sem hér er deilt um átti sér stað í apríl 2023.

Fallast verður á með M að X hefði sem lögmaður átt að kynna M og öðrum erfingjum ákvæði gildandi laga um forkaupsrétt sameigenda jarða í 7. gr. d jarðalaga við gerð skiptayfirlýsingar og afsals vegna þeirrar jarðar sem kom meðal annars í hlut M. Þannig hefði verið hægt að tilkynna forkaupsréttarhafa strax um eignaskiptin og kanna hug hans til nýtingar forkaupsréttar án þess að slíkt hefði falið í sér útlagðan kostnað fyrir M. Það var hins vegar ekki gert og skapaði það réttmæta óvissu fyrir M um hvaða afleiðingar það myndi mögulega hafa fyrir hann. Hins vegar liggur ekki fyrir að þinglýsingu skiptayfirlýsingar eða afsals hafi verið vísað frá þinglýsingu í máli M. Það þýðir að eignarheimild hans í þinglýsingarbókum sýnir að hann sé eigandi jarðarhlutans. Ekki verður heldur séð af gögnum málsins að afstaða forkaupsréttarhafa hafi verið sú að forkaupsréttur yrði nýttur eða í hvaða mæli óvissa um það var.

Almennt hvílir sú skylda á tjónþola skv. reglum skaðabótaréttar að takmarka tjón sitt. Í þeim gögnum sem liggja fyrir um vinnu lögmanns M vegna málsins liggur fyrir að hluti vinnunnar fólst í því að tilkynna forkaupsréttarhafa skriflega og með sannanlegum hætti um forkaupsrétt sameigenda þeirrar jarðar sem M eignaðist hluta í. Af þeirri vinnu hefði M borið hluta kostnaðar hvort eð var. Af upplýsingum og gögnum í málinu verður ekki séð að forkaupsréttarhafi hafi höfðað mál innan sex mánaða frá tilkynningu um forkaupsrétt eða að slíkt hafi nokkurn tíma staðið til af hans hálfu. Af aðstæðum í málinu og gögnum þess verður ekki séð að kostnaður við lögmannsaðstoð við að tilkynna um forkaupsrétt og eftir atvikum aðstoða við að ná fram skýrum vilja forkaupsréttarhafa varðandi mögulega nýtingu forgangsréttar réttlætist með þeim reikningum og tímaskýrslu sem lögð hefur verið fram sem tjón M. Skaðabótakrafa á hendur X var sett fram í desember 2023 og takmörkun tjóns í

skilningi skaðabótaréttar ætti einnig að vera lögmanni M ljós og þannig unnt að haga vinnu við mál M í samræmi við þá hagsmuni sem uppi voru, strax og ljóst var að skaðabótakrafa yrði gerð á X.

Verður einnig að taka fram að tilvísun lögmannsins til 1. mgr. 1. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 í málskoti er haldlaus þar sem það ákvæði fjallar um bætur vegna líkamstjóns. M hefur ekki af gögnum þessa máls orðið fyrir líkamstjóni og verður því ekki byggt á ákvæðum skaðabótalaga við úrlausn málsins.

Með hliðsjón af öllu ofangreindu verður því ekki fallist á að M hafi sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir tjóni í skilningi skaðabótaréttar vegna saknæmrar háttsemi lögmannsins X og þannig verður ekki heldur fallist á að greiðsluskylda úr starfsábyrgðartryggingu lögmannsins hjá V hafi stofnast.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 27. ágúst 2024.
rafræn undirskrift

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir