

Mál nr. 319/2023

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Vátryggingartaki (X)

Skaðabótaábyrgð.

Gögn.

106. Málskot mótttekið 11. september 2023, ásamt fylgiskjölum.
107. Bréf V dags. 18. október 2023 ásamt fylgiskjölum.
108. Viðbótarathugasemdir M dags. 25. október 2023.

Málsatvik.

Í málskoti og fylgiskjölum þess kemur fram að M telji sig eiga rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans X. X hafi, við sölumeðferð á fasteigninni Y, vanrækt þær skyldur sem á honum hvíli samkvæmt lögum nr.70/2015 um sölu fasteigna og skipa, og er sérstaklega vísað til 1. mgr. 11. gr., 2. mgr. 12. gr. og 1. mgr. 15. gr. laganna. Þannig hafi komið fram í auglýsingu um eignina og sölufirliti hennar að „tvö merkt bílastæði tilheyra eigninni ásamt stæði við bílskúr.“ Við sjónskoðun M á eigninni hafi tvö bílastæði, annað malbikað og hitt malarborið, verið sérmerkt umræddri íbúð og hafi M gert tilboð í eignina í góðri trú um að sölufirlit og auglýsingar innihéldu réttar upplýsingar hvað umrædd stæði varðaði. Kaupsamningur um eignina hafi verið undirritaður í kjölfarið, hinn 22. desember 2020. Hinn 4. september 2022 hafi M svo borist fregnir af því að Reykjavíkurborg áformaði að reisa íbúðarhús á lóð sinni í nágrenni við fasteign M, og innan þeirra lóðarmarka félli m.a. malarborna bílastæðið sem M hefðu talið að tilheyrði Y. Við nánari eftirgrennslan hafi svo komið í ljós að það bílastæði væri utan lóðarmarka þess fjölbýlishúss sem Y er í, og að M ættu því ekkert tilkall til þess. Frekari upplýsingar um væntanlega uppbyggingu á lóðinni eða kynning vegna hennar hafi ekki farið fram af hálfu borgarinnar. Í ljósi framangreinds hafi M gert bótakröfu í starfsábyrgðartryggingu X hjá V, en V hafi, með bréfi dags. 23. júlí 2023, hafnað bótaskyldu á grundvelli þess að X hefði ekki brotið gegn skyldum sínum við söluna, en þess utan væri tjón M ósannað. Hafi M í framhaldinu aflað mats á verðmæti þess bílastæðis sem fylgja átti Y. Var niðurstaða matsins sú að sanngjarnt og eðlilegt verðmæti bílastæðisins sem fylgja hefði átt Y væri 2.100.000 kr., og að um varlega áætlun væri að ræða þar sem það að aðeins eitt aukabílastæði í stað tveggja tilheyri eigninni rýri verðgildi hennar og skerði sölumöguleika. Sé því sýnt fram á tjón þeirra. M hafi sjálf litla reynslu af fasteignaviðskiptum og hafi treyst því að upplýsingar sem stöfuðu frá X, væru réttar, enda verði að gera ríkar kröfur til hans sem sérfræðings. Fara M því fram á að úrskurðað verði um bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu X en einnig krefjast þau endurgreiðslu svokallaðs umsýslugjalds fasteignasölnunnar sem þau hafi innt af hendi samhliða kaupum á Y.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að skilyrði bótaábyrgðar séu þrjúþætt. Þ.e. tjónþoli þurfi að sanna að hann hafi orðið fyrir tjóni, að um hafi verið að ræða háttsemi sem skaðabótaskyld sé að lögum og að tjónið sé afleiðing þeirrar háttsemi. Samkvæmt upplýsingum frá X hafi það legið fyrir frá upphafi að um hafi verið að ræða merkt sameiginleg bifreiðastæði innan og utan lóðarmarka. Hafi tilhögun stæðanna byggt á samkomulagi eigenda viðkomandi fasteigna en aldrei verið þinglýst þar sem þau væru að hluta utan lóðarmarka. Telji X því sölufirlitið fullnægjandi enda ljóst að þau hafi sannanlega verið merkt viðkomandi íbúð og öll opinber gögn um skráningu sýni fram á að í því felist ekki séreign fasteignareiganda. Hafi sölufirlitið því í reynd verið efnislega rétt og ekki um gáleysi að ræða. Þrátt fyrir framlagða matsgerð, en sönnunargildi hennar markist einnig af því að hennar var einhliða aflað, telji V þá ekki sýnt fram á að tjón hafi orðið. Ekkert liggi fyrir um hvenær Reykjavíkurborg hyggist hefja framkvæmdir á svæðinu og þá hafi það engin áhrif á fasteignamat hvort umrætt stæði tilheyri Y eður ei enda hafi stæðið aldrei verið hluti fasteignamats.

Í viðbótarathugasemdum M er áréttað að meta verði X það til stórfellds gáleysis að setja rangar upplýsingar í sölufirlit Y, og að X hafi borið að staðreyna slíkar upplýsingar. Þá áréttar þau að fyrir liggi matsgerð sem staðfesti fjártjón þeirra. V hafi þá verið boðið, í tölvupósti M til þess dags. 21. júní 2023, að ákveða hver kæmi til með að meta tjónið, en því boði hafi verið hafnað. M lýsa einnig þeirri

afstöðu sinni að verði kröfu þeirra hafnað sé með því fallist á að fasteignasölum sé heimilt að selja svæði sem í raun eru utan lóðarmarka.

Álit.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 skal fasteignasali gæta þess vandlega að á sölufirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Í 1. mgr. 12. gr. segir að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í sölufirliti, og skuli sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er en ástand eignarinnar, gerð hennar og búnað skuli hann kynna sér af eigin raun. Í 2. mgr. 12. gr. kemur svo fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í sölufirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Í 13. gr. kemur þá fram að fasteignasali skuli við kynningu á eign gæta þess að upplýsingar og lýsingar á henni séu réttar og í sem bestu samræmi við eiginleika og ástand eignarinnar svo og að gæta skuli hófs í lýsingum á henni. 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. Um mat á sök fasteignasala gildir svo strangt sakarmat enda um að ræða útselda sérfræðipjónustu.

Fyrirliggjandi eru auglýsingar og sölufirlit vegna Y. Þar kemur fram, og er raunar ekki um það deilt, að tvö merkt bílastæði tilheyri eigninni ásamt stæði við bílsskúr. Það er mat nefndarinnar að fallast verði á það með M að þau hafi mátt hafa réttmætar væntingar til þess að umrædd stæði „tilheyrðu“ fasteigninni, og að þau hefðu því raunverulegan umráðarétt þeirra. Fyrir liggur að aðeins annað þessara stæða er innan lóðarmarka og verður því ekki fallist á það með V að sölufirlit hafi ekki verið ónákvæmt að þessu leyti. Verður enda að miða við, eigi að leggja þá merkingu í orðalag upplýsinga um stæðin í sölufirliti að aðeins sé um sérmerkt stæði að ræða en ekki stæði sem raunverulega „tilheyri“ fasteigninni, að X hefði verið í lófa lagið að haga orðalagi með þeim hætti og taka þá skýrt fram að annað hinna sérmerktu stæða væri í raun utan lóðarmarka. Hafi, eins og haft er eftir X í andsvörum V „legið fyrir frá upphafi að um merkt sameiginleg bílastæði innan lóðarmarka og utan lóðarmarka væri að ræða“, hefði þá verið hægur vandi fyrir X að tryggja sér sönnun þess að hann hafi gert M grein fyrir því. Er það því mat nefndarinnar að ekki hafi verið nægilega hugað að áskilnaði 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 við gerð sölufirlits og að um hafi verið að ræða rangar eða ófullnægjandi upplýsingar sem X beri ábyrgð á. Er þá jafnframt litið til þess að fasteignasalar eru sérfræðingar sem bjóða fram þjónustu sína til almennings og eiga viðsemjendur þeirra þá að geta treyst því að upplýsingar sem frá þeim stafa séu réttar og nákvæmar og til samræmis við 13. gr. áðurnefndra laga.

Það er hins vegar mat nefndarinnar að M hafi ekki, eins og sakir standa, sýnt fram á að þau hafi orðið fyrir tjóni vegna fyrrgreindrar háttsemi. Fyrir liggur verðmat vegna umrædds bifreiðastæðis, en sönnunargildi þess verður að skoða í því ljósi að þess var einhliða aflað af hálfu M. Þá er ekki sýnt fram á að tilvist umrædds bifreiðastæðis hafi haft áhrif á verð það sem M greiddu fyrir Y, eða að áhrif þess að stæðið „tilheyri“ ekki Y verði merkjanleg á framtíðarsöluverðmæti Y, en réttilega er bent á að ekki er tekið tillit til umrædds bifreiðastæðis í fasteignamati Y.

Rétt er að taka fram að það er mat nefndarinnar að krafa M um endurgreiðslu umsýslugjalds falli utan við verksvið hennar, enda sé frekar um að ræða kröfu um endurgreiðslu vegna ágalla á þjónustu en ekki kröfu um bætur vegna tjóns sem starfsábyrgðartrygging X tekur til. Kemur sá þáttur kröfu M því ekki til frekari skoðunar.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 21. nóvember 2023.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir