

Mál nr. 83/2024

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Vátryggingartaki (X)

Skaðabótaábyrgð.

Gögn.

1. Málskot dags. 29. febrúar 2024, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 22. mars 2024.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 29. apríl 2024.

Málsatvik.

Í málskoti og fylgiskjölum þess kemur fram að M telji sig eiga rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasölnunnar X. M hafi, fyrir milligöngu fasteignasalans Y, sem starfi hjá X, fest kaup á fasteigninni Z, með kaupsamningi dags. 27. febrúar 2023. Fljótlega eftir afhendingu hafi M orðið vör við galla á eigninni og meðan viðræður stóðu yfir vegna þeirra galla hafi skólp byrjað að flæða úr sturtubotni í Z. Við myndun frárennslislagna hafi komið í ljós að þær væru ónýtar, götóttar og nærliggjandi tré skotið rötum um þær. Þurfi því að endurnýja allar frárennslislagnir. Þetta hafi komið M í opna skjöldu þar sem tekið var fram í sölufirliti vegna eignarinnar að lagnir væru að sögn eiganda í lagi auk þess sem yfirlitsblað seljanda hafi gefið í skyn að ekkert benti til annars en að lagnir væru í lagi. M og seljandi hafi komist að samkomulagi um afslátt af kaupverði, að fjárhæð 2.174.417 kr., vegna lagnanna og hafi afsal vegna eignarinnar verið gefið út 4. ágúst 2023. M hafi fengið nokkur tilboð í verkið og hafi það hagstæðasta hljóðað upp á 3.500.000 kr. auk vsk. Það tilboð taki hins vegar aðeins til endurnýjunar lagnanna en ekki til endurnýjunar á gólfefnum og fjarlægingar á trjám sem standi við fasteignina. Sé því ljóst að tjón M sé mun meira en sem nemur fyrrgreindum afslætti af kaupverði. M krefjast bóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasölnunnar X á grundvelli þess að Y hafi vanrækt þær skyldur sem á henni hvíli samkvæmt lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, og er sérstaklega vísað til 1. mgr. 12. gr., 2. mgr. 12. gr., 1. mgr. 13. gr. og 1. mgr. 15. gr. laganna. Um störf fasteignasala gildi þá strangt sakarmat og beri hann ábyrgð á því tjóni sem hann eða starfsmenn hans hafa valdið af ásetningi eða gáleysi, sbr. 27. gr. laganna. Telja M að gáleysi hafi falist í því að segja í sölufirliti að lagnir væru að sögn seljanda í lagi, enda hafi samkvæmt upplýsingum í yfirlitsblaði frá seljanda legið fyrir að hann hafi í raun ekkert vitað um ástand lagnanna. Þar hafi aðeins komið fram að lagnirnar hafi síðast verið myndaðar fyrir nokkuð mörgum árum og ekkert komið upp síðan. Hefði fasteignasala því borið að segja í sölufirliti að ástand lagna væri óþekkt eða ekki vitað. Hafi því verið um rangar og villandi upplýsingar að ræða enda engin haldbær gögn sem studdu þá staðhæfingu að lagnir væru í lagi. Sé bótaskylda úr starfsábyrgðartryggingu X samkvæmt öllu framansögðu til staðar.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að félagið hafi hafnað kröfu M með bréfi dags. 21. ágúst 2023. V telur þá að Y hefði þurft að hafa greiðan aðgang að betri upplýsingum en fram komu í umræddu yfirlitsblaði svo orðalag sölufirlits verði metið henni til gáleysis. Ekki verði gerðar þær kröfur til fasteignasala að þeir sannreyni ástand lagna sem ekki séu sýnilegar. Þá vísar V til þess að fyrir liggi fremur ítarleg lýsing seljanda á ástandi eignarinnar og hafi sú lýsing verið sölufirlitinu til fyllingar. Þar komi fram að lagnirnar hafi verið myndaðar fyrir nokkrum árum og hafi verið lagi þá. Liggi því fyrir sönnun þess að upplýsingar í sölufirliti séu í samræmi við þær upplýsingar sem seljandi hafi veitt og talið réttar. Verði upplýsingar í sölufirliti því ekki metnar Y til gáleysis.

Í viðbótarathugasemdum M er áréttað að skv. 1. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015 beri fasteignasala að afla sjálfur þeirra upplýsinga sem fram koma í sölufirliti, og sé sú skylda óháð upplýsingaskyldu seljanda. Beri fasteignasala því að sannreyna þær upplýsingar sem stafa frá seljanda og sé það ekki unnt beri engu að síður að skoða þær upplýsingar með gagnrýnum huga og meta hvort aðstæðum sé rétt lýst. M telji þannig ekki að Y hafi borið að sannreyna ástand lagnanna heldur hafi henni mátt vera ljóst að myndataka lagna fyrir „nokkuð mörgum árum“ gæfi ekki endilega rétta mynd af ástandi þeirra

við söluna og hefði orðalag sölufirlitsins átt að endurspeгла það. Hefði ástandi lagnanna verið réttilega lýst sem „óþekktu“ hefði það enda skapað tilefni til ástandsskoðunar af hálfu M.

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 valda 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 er annars vegar sölufirlit, sem ber það með sér að hafa verið prentað út hinn 24. janúar 2023, og hins vegar ódags. yfirlit seljanda um ástand Z. Ekki verður annað ráðið af málflutningi M en að yfirlýsingin hafi fylgt sölufirliti við kynningu á eigninni gagnvart þeim. Í sölufirliti segir um ástand frárennislisagna að þær séu „að sögn eiganda í lagi“. Í umræddu yfirliti segir nánar um þetta atriði: „Skólplagnir voru myndaðar fyrir nokkuð mörgum árum og voru í lagi. Ekkert sem bendir til annars en að svo sé enn.“ Þess verður ekki krafist af fasteignasala eða seljanda fasteignar að ástand lagna sé sérstaklega sannreynt eða rannsakað ítarlega í aðdraganda sölu. Framangreinda lýsingu ber að túlka í því ljósi, þ.e. að ekkert við daglega notkun hafi bent til þess að lagnirnar væru í ólagi og að þær hafi verið myndaðar „fyrir nokkuð mörgum árum.“ Þó fallast megi á það með M að nákvæmara hefði verið að segja í sölufirliti að ástand lagna væri óþekkt þykir framangreind lýsing seljanda þó samræmast því að lagnir séu „að sögn eiganda í lagi“ en í slíku orðalagi verður ekki talin felast afdráttarlaus staðhæfing um að lagnir séu í lagi. Þegar jafnframt er litið til þess að M fengu yfirlit seljanda í hendur, og máttu því átta sig á því á hverju álit seljanda um lagnirnar byggði verður ekki talið að um hafi verið að ræða rangar eða ófullnægjandi upplýsingar í skilningi 2. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015. Hefur því ekki verið sýnt fram á að skilyrði bótaskyldu séu uppfyllt og verða M að bera hallann af því.

Að fenginni þessari niðurstöðu er ekki tilefni til að taka málflutning aðila um skyldu til tjónstakmörkunar eða ágreining um hvort M hafi þegar fengið tjón sitt að fullu bætt úr hendi seljanda til frekari skoðunar, enda falla þau lögskipti utan verksviðs nefndarinnar.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 23. maí 2024.
rafræn undirskrift

Sóley Ragnarsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir