

Mál nr. 196/2024**VARNARAÐILI HAFNAÐI AÐ HLÍTA ÚRSKURÐI****Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila (V)****Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.****Nafn vátryggðs (X)****Skaðabótaábyrgð.****Gögn.**

1. Málskot móttengið 29. maí 2024, ásamt fylgiskjöllum.
2. Bréf V dags. 19. júní 2024.
3. Viðbótarathugasemdir lögmanns M með bréfi dags. 26. júní 2024 og tölvupósti dags 2. júlí 2024.

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að X sá sem löggiltur fasteignasali um sölu á íbúðinni A með kaupsamningi dags. 9. nóvember 2020. M var kaupandi íbúðarinnar. Í sölufirliti sem prentað var 18. október 2020 kemur fram að um sé að ræða íbúð í kjallara í fjöleignarhúsi og tilvísun er til fastanúmers eignarinnar í fasteignamati Þjóðskrár Íslands. Einnig lá fyrir útprentun fasteignayfirlits sem sótt var 27. ágúst 2020. Í málskoti kemur fram af hálfu M að teikningar hafi ekki legið fyrir af íbúðinni með sölufirliti eða við gerð kaupsamnings. Einnig hafi komið í ljós við eftirgrennslan M eftir afhendingu að íbúðin hafi verið „ósamþykkt“ og sækja þurfi um byggingarleyfi vegna þeirra breytinga sem gerðar voru án slíks leyfis áður en M keypti hana. Viðræður voru milli M og seljanda í tengslum við yfirlýsingu um riftun M á kaupum á eigninni á árinu 2021 en án árangurs.

M telur að X hafi vanrækt skyldur sínar skv. lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna með því að hafa ekki tiltækar teikningar með sölufirliti. Um sé að ræða opinber gögn sem M hefði mátt treysta að X hefði kynnt sér og auðvelt hefði verið að afla t.d. af teikningavef Reykjavíkurborgar. Það sem hefði komið fram ef það hefði verið gert er að teikningar voru ekki til af íbúðinni eins og hún var útbúin þegar kaupsamningur var gerður, heldur eingöngu eldri teikningar. Á þeim teikningum komi fram að eignin sé skráð sem geymslur, verkstæði, þvottahús o.fl. M vísar einnig til þess að stuttu eftir afhendingu hafi M óskað eftir staðfestingu á því frá Reykjavíkurborg að íbúðin væri samþykkt og fengið það svar að íbúðin stæðist ekki skilyrði byggingarreglugerðar t.d. vegna lofthæðar, birtuskilyrða og fleira og það sem M gæti gert væri að freista þess að fá eignina skráða sem ósamþykkt íbúð, en til þess þyrfti hann að sækja um byggingarleyfi. M telur að þó eignin hafi gengið kaupum og sölum áður og það að eignaskiptayfirlýsing liggi fyrir frá árinu 1965 breyti ekki því að X hefði haft nægt tilefni til að kanna betur hvort íbúðin væri samþykkt. M vísar auk þess til þess að sá einstaklingur sem komið hafi fram fyrir hönd X hafi verið nemi til löggildingar fasteignasala og hafi því ekki haft heimild til að skoða eignina, gera sölufirlit eða koma einn fram gagnvart M. M vísar auk þess að sú fasteignasala sem X starfar hjá hafi séð um sölu á sömu íbúð árið 2018 og eftir það hafi veggur verið brotinn niður í íbúðinni og íbúðin hafi litið öðruvísi út, m.a. að ekkert klósett hafi verið í íbúðinni. M telur að það hafi verið vítavert af hálfu X að kynna sér ekki framkvæmdir fyrri eiganda og hvort leyfi hafi verið veitt vegna þeirra. Einnig vísar M til þess að þrátt fyrir yfirlýsingu í sölufirliti um að nýtt rafmagn hafi verið dregið í íbúðina hafi rafmagn ekki virkað sem skyldi. M vísar um það til tilboðs sem hann fékk löggiltum rafverktaka til lagfæringa að fjárhæð 514.238 kr. Þessu til viðbótar vísar M til þess að upplýsingar um geymslu í sölufirliti hafi ekki verið réttar, þ.e. að venja væri fyrir einkaafnotum íbúðareiganda á geymslunni, heldur væri hún sameign allra íbúa. Einnig telur M að X hafi ekki kynnt sér nægilega breytingar sem hafi verið gerðar á baðherbergi eignarinnar eftir árið 2018, en þær breytingar hafi átt sér stað eftir að fasteignasala X hafi séð um sölu á eigninni í fyrsta skipti. M vísar til ákvæða laga nr. 70/2015 um hvað eigi að koma fram í sölufirliti og skoðunarskyldu fasteignasalans auk skyldna X að liðsinna bæði seljanda og kaupanda, sbr. 15. gr. laganna og telur að X hafi vanrækt slíkar skyldur.

V hefur hafnað bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans X og vísar til þess að skv. X hafi allar upplýsingar í sölufirliti verið í samræmi við upplýsingar úr opinberum skráum og í samræmi

við upplýsingar frá seljanda sem og sjálfstæða ástandsskoðun X. Seljandi og M hafi báðir undirritað söluyfirlitið án athugasemda og hafi það verið í samræmi við ákvæði 12. gr. laga um sölu fasteigna. X hafi sótt upplýsingar um fasteignamat en hvergi komið fram í sömu 12. gr. að fasteignasala sé skylt að rannsaka hvort opinberar upplýsingar séu réttar. Almennt verði að ganga út frá því að upplýsingar í opinberum skráum séu réttar. Ekkert komi fram í fasteignaryfirliti um að íbúðin sé ósamþykkt. Einnig vísar V til þess að ekki séu til „reyndarteikningar“ af íbúðinni, en þær teikningar sem til eru séu teikningar frá 1938. V telur einnig að M hafi sýnt af sér tömlæti í ljósi þess að ekki liggi fyrir gögn um annað en samskipti hafi verið milli M og seljanda um riftun árið 2021 kröfum hafi ekki verið beint að X fyrr en í febrúar 2024. V mótmælir því sem röngu og ósönnuðu að fasteignin A sé ósamþykkt íbúð og bendir á að það sé ekkert í opinberum skráum sem sýni að svo sé. Tölvupóstssamskipti M við starfsmenn Reykjavíkurborgar sanni ekki að opinber skráning sé röng. V vísar til þess að íbúðin hafi áður gengið kaupum og sölum og m.a. verið seld nauðungarsölu án nokkurra athugasemda, hvorki þinglýsingarstjóra né annarra. Ekkert hafi því gefið X tilefni til að ætlað að opinber skráning hafi verið röng. Ekki sé heldur hægt að álykta út frá því að ekki séu teikningar af íbúðinni í gagnasafni Reykjavíkurborgar að gerð íbúðarinnar hafi verið óleyfisframkvæmd á sínum tíma. V vísar einnig til þess að með hugtakinu „reyndarteikningar“ sé um að ræða hugtak sem vísað sé til í reglugerðum og dómum og séu einfaldlega teikningar sem gerðar séu eftir að breytingar séu gerðar á fasteignum og vísar V til tiltekinna dóma Hæstaréttar um notkun hugtaksins. V vísar auk þessa til þess að það liggi ekki nákvæmlega fyrir hvenær kjallara var breytt í íbúð en af gögnum málsins megi ráða að það hafi gerst á tímabilinu 1938-1965. Því er hafnað af hálfu V að X hafi borið að skoða A sérstaklega í ljósi þess að hann hafði áður selt eignina og því einnig hafnað að á X hafi hvílt sú skylda að kanna sjálfstætt hvort breytingar á íbúðinni hafi verið leyfisfiskýldar. Því er einnig hafnað að X hafi átt að kanna sérstaklega ástand raflagna. Einnig telur V ósannað að M hafi verið meinuð afnot geymslu. Hvað varðar baðherbergisframkvæmdir áréttar V einnig að X hafi verið skylt að kanna hvort yfirstaðnar framkvæmdir hafi verið sérstaklega leyfisfiskýldar eða að húsfélagi sé skylt að lýsa þeim framkvæmdum sem yfirstaðnar séu. V telur því að það sé ósannað að upplýsingar í söluyfirliti A hafi verið rangar eða ófullnægjandi. V vísar einnig til þess að upplýsingar í söluyfirliti hafi eðli málsins samkvæmt stafað að nokkru leyti frá seljanda og sjálfstæð skoðun X hafi ekki gefið honum tilefni til að skoða ástand fasteignarinnar frekar og ekkert í opinberum skráum hafi gefið til kynna að A væri ósamþykkt íbúð. Kaupverð hafi auk þess verið nálægt fasteignamati og hafi tekið mið af ástandi hennar. V telur einnig að það liggi ekki fyrir hvers vegna M hélt ekki til streitu riftunarkröfu gagnvart seljanda og tömlæti hans því verulegt. Einnig telur V að meint tjón M sé ósannað.

Í viðbótarathugasemdum lögmanns M kemur fram að grandvar fasteignasali hefði átt að átta sig á því að lofthæð A væri ekki fullnægjandi, en hún sé aðeins 2,2 metrar og rör upp um alla vegg, eins og komi fram á ljósmyndum. Þannig hafi X borið að benda á að íbúðin væri ekki með fullri lofthæð í söluyfirliti. X hafi átt að búa yfir slíkri þekkingu en M hafi verið að kaupa sína fyrstu fasteign og treyst á upplýsingar frá X. Auk þess er ítrekað að breytingar við færslu veggs á baðherbergi hefði ekki mátt dyljast X sem hafi áður selt sömu íbúð án þeirra breytinga. Vísað er til b. liðar 2. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 um að teikningar séu eitt af þeim vottorðum sem liggja skuli fyrir með söluyfirliti, auk þess sem vísað er til skyldna fasteignasala í 10.-12. gr. sömu laga. Auk þessa vísar lögmaður M á bug að um tömlæti M hafi verið að ræða þar sem seljandi hafi ekki sinnt erindum sem og hafi X ekki boðað M til afsalsgerðar. Einnig er vísað til þess að seljandi hafi haft það að atvinnu að leigja út húsnæði en M hafi verið kaupandi að sinni fyrstu eign.

Álit.

Í málinu er ágreiningur um bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasölnunnar X hjá V. Gildissvið starfsábyrgðartryggingar nær til skaðabótaskyldu fasteignasala m.a. á grundvelli 27. gr. laga nr. 70/2015. Um skyldur fasteignasala er fjallað í fleiri ákvæðum laganna, m.a. 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 þar sem kemur fram að fasteignasali skuli gæta þess vandlega að á söluyfirliti 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 b-lið 2. mgr. 11. gr. er sérstaklega tiltekið að í söluyfirliti skuli koma fram upplýsingar um staðsetningu eignar og númer, stærð hennar samkvæmt opinberum skráum, fasteignamat, brunabótamati, byggingarlag og byggingarefni og byggingarár eignar og einstakra hluta hennar ef við

á; teikning sem sýni fyrirkomulag innan húss skal jafnan vera fyrir hendi, svo og lóðaruppdráttur sé hann til. Í 1. mgr. 12. gr. segir að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluþyrfliti, 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 söluþyrfliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Í fyrirnefndri 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 skv. dómaframkvæmd.

Sakarmat í þessu máli byggir fyrst og fremst á því hvort X hafi sýnt saknæma háttsemi með því að leggja ekki fram teikningar af íbúð A með söluþyrfliti og hvort X hafi við sjónskoðun átt að vekja athygli á því að íbúðin væri t.d. ekki með fulla lofthæð og það að framkvæmdir hafi verið gerðar á íbúðinni hafi átt að leiða til frekar skoðunar X á því hvort þær framkvæmdir hafi verið leyfisskyldar.

Í fyrirnefndum b. lið 2. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 kemur fram að teikning sem sýni fyrirkomulag innan húss skuli jafnan vera fyrir hendi. Í þessu máli verður ekki séð að X hafi gert ráðstafanir til þess að afla teikninga sérstaklega af íbúð, en verður að ætla að aðgangur að slíkum teikningum hefði verið greiður fyrir X. Þær teikningar sem lagðar hafa verið fram í málinu sýna allt annað skipulag af íbúðinni A heldur en lýsing í söluþyrfliti gaf til kynna og í ljósi þess hefði verði rétt af X að benda væntanlegum kaupendum á það þannig að þeir hinir sömu gætu metið fyrirhuguð kaup út frá því. Strangar kröfur eru gerðar til löggiltra fasteignasala um að gæta þess að upplýsingar um fasteignir séu fullnægjandi í söluþyrfliti og verður X að bera hallann af því að hafa ekki sýnt fram á að ekki hafi verið nauðsynlegt að leggja fram teikningar af íbúðinni A við sölu hennar. Telst sú háttsemi í ljósi fyrirmæla í b.lið 2. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 vera saknæm af hálfu X sem leiðir, þegar af þeirri ástæðu, til viðurkenningar greiðsluskyldu úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V.

Þegar litið er til gagna málsins í heild verður þó ekki séð hver fjárhæð tjóns M sé vegna umræddrar saknæmu háttsemi og verður því ekki tekin sérstök afstaða til umfangs tjóns.

Niðurstaða.

Viðurkennd er greiðsluskylda úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V.

Reykjavík, 24. september 2024.
rafræn undirskrift

Póra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir