

Mál nr. 89/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Nafn vátryggingartaka starfsábyrgðartryggingar (X)

Skaðabótaábyrgð. Sönnun.

Gögn.

1. Málskot móttakið 25. febrúar 2025, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 18. mars 2025, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 31. mars 2025.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M keyptu íbúð á neðri hæð tvíbýlishússins að [...] fyrir milligöngu fasteignasalans X með kaupsamningi dags. 15. maí 2023. Höfðu M skoðað eignina með X tvisvar sinnum í aðdraganda þess að þau gerðu tilboð í eignina. Upplýsti X þau að tvö bílastæði fylgdu eigninni, annað fyrir utan bílskúr eignarinnar og hitt við norðaustur hluta fasteignarinnar. Á sölufirliti, dags. 27. apríl 2023, segir: „Tvö bílastæði fylgja íbúðinni“. M höfðu fengið send ýmis gögn í tölvupósti í aðdraganda kaupsamnings og hafði þeim verið sérstaklega kynnt að eignin væri ekki í samræmi við teikningar. Það sé einnig sérstaklega tekið fram í sölufirliti og ítrekað í kaupsamningi. Það var svo ekki fyrir en efri hæð fasteignarinnar var seld vorið 2024 sem nýir eigendur þeirrar hæðar upplýstu M um að annað af þeim bílastæðum sem þau töldu hafa fylgt sinni eign, væri í raun eign efri hæðarinnar. Vitnuðu þau í teikningar í eignaskiptayfirlýsingu því til staðfestingar. Þar sést að tvö bílastæði á norðurhluta eignarinnar væru eign efri hæðar. Í raun fylgdi því eigninni eingöngu eitt bílastæði en ekki tvö. Vegna þessa hafa M gert kröfu um bætur úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans X hjá V. Af hálfu V hefur bótaskyldu verið hafnað, m.a. með þeim rökum að X hafi verið í góðri trú um að eigninni fylgdu tvö bílastæði, auk þess sem M hafi ekki sannað að þau hefðu orðið fyrir tjóni. M telja að X hafi ekki uppfyllt skyldur sínar í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015. Ljóst sé af gögnum málsins að þeim hafi verið seld fasteign með tveimur bílastæðum, þegar henni fylgdi eingöngu eitt bílastæði. Gáleysi X leiddi til þess að M urðu fyrir tjóni og þar með sé uppfyllt skilyrði 27. gr. laga 70/2015 um skaðabótaskyldu fasteignasala.

Í bréfi V til nefndarinnar er vísað til þess að í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu komi skýrlega fram að eign á neðri hæð fylgi tvö bílastæði. Annars vegar í þar til gerðri bílageymslu og hins vegar fyrir framan bílageymslu. Sölufirlitið hafi verið útbúið í samræmi við þær upplýsingar og upplýsingar frá seljendum. Umrædd eignaskiptayfirlýsing var kynnt M í aðdraganda kaupsamningsgerðar og staðfestu þau með undirritun sinni á kaupsamninginn að þau hefðu kynnt sér efni hennar gaumgæfilega og gerðu engar athugasemdir við hana. Að mati V sé vandséð hvernig unnt sé að gera skaðabótakröfu á hendur X byggða á gögnum og upplýsingum sem lágu fyrir við kaupin og M gerðu engar athugasemdir við. Jafnvel þótt slegið yrði föstu að X hefði veitt rangar og ófullnægjandi upplýsingar við sölumeðferðina, telur V það með öllu ósannað að M hafi orðið fyrir nokkru fjártjóni. Ekki hafi verið lögð fram nein gögn af hálfu M sem sýni fram á í hverju hið meinta almenna fjártjón felist eða að það hafi yfir höfuð orðið. Fyrir liggi að M keyptu eignina á eðlilegu markaðsverði.

Í viðbótarathugasemdum M er vísað til þess að ekki sé byggt á því að kaupverðið hafi verið of hátt eða lágt miðað við fermetraferð, heldur í því að þau fengu ekki þau réttindi sem þeim var lofað. Þá veki sú málsástæða V mikla furðu, er snýr að því að rými inni í bílskúr teljist „bílastæði“. Bílskúr sé almennt ekki talinn vera bílastæði í hefðbundnum skilningi, enda sé hann yfirleitt skilgreindur sem hluti af sjálfri byggingunni og meðtalinn í fermetraútreikningi hússins. Samkvæmt almenntri málsvenju tákni „tvö bílastæði“ í reynd tvö afmörkuð pláss fyrir bíla utandyr, ekki innloft í yfirbyggðu rými. M völdu þessa eign út frá þeirri nauðsyn að hafa tvö stæði, enda séu tveir bílar á heimilinu. Eitt bílastæði dugi því ekki.

Álit.

Ágreiningur er um hvort fasteignasalinn X hafi með saknæmum hætti vanrækt skyldur sínar við sölu íbúðar á neðri hæð tvíbýlishússins að [...] og hvort M eigi rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu hans samkvæmt 27. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Óumdeilt er að samkvæmt sölufirliti eignarinnar, dags. 27. apríl 2023, fylgdu íbúðinni tvö bílastæði. Kaupsamningur var undirritaður 15. maí 2023 eftir að M höfðu skoðað eignina tvisvar í fylgd X. Þau fengu í aðdraganda kaupsamnings send

gögn, m.a. eignaskiptayfirlýsingu, og staðfestu að þau hefðu kynnt sér þau gögn gaumgæfilega. Ekki liggur fyrir að athugasemdir hafi verið gerðar vegna fjölda bílastæða við undirritun kaupsamnings.

Telur nefndin ljóst af gögnum málsins að X veitti rangar upplýsingar á söluyfirliti um fjölda bílastæða, enda fylgdi eigninni aðeins eitt bílastæði á lóð hússins auk bílskúrs, sem ekki telst bílastæði í hefðbundnum skilningi. Samkvæmt teikningum í eignaskiptayfirlýsingu, sem lágu fyrir við kaupin, var hitt bílastæðið í raun eign efri hæðar hússins. Um skyldur fasteignasala er fjallað m.a. í 1. mgr. 11. gr. laganna 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. a. Í 1. mgr. 12. gr. kemur m.a. fram að fasteignasali skuli sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er. Í 2. mgr. 12. gr. kemur svo fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysis hans eða þeirra er starfa í hans þágu.

Það liggur fyrir að X byggði upplýsingarnar um bílastæðin á samskiptum við seljanda og túlkun á eignaskiptayfirlýsingu, en gerði ekki viðeigandi úttekt á teikningum eða eignarhlutaskiptingu með tilliti til staðsetningar stæðanna. Þá er ekkert sem bendir til þess að X hafi kynnt M að mögulegt misræmi væri milli þeirra upplýsinga sem veittar voru og formlegra gagna. Þvert á móti voru kaup grundvölluð á þeirri forsendu að íbúðinni fylgdu tvö útiliggjandi bílastæði. Þótt M hafi ekki gert athugasemdir við eignaskiptayfirlýsingu við undirritun kaupsamnings verður að leggja til grundvallar að þau hafi haft réttmæta ástæðu til að treysta upplýsingum á söluyfirliti um að tvö bílastæði fylgdu eigninni. Það liggur fyrir að X kynnti M sérstaklega að eignin væri ekki í samræmi við teikningar, en ekkert bendir til þess að misræmi hafi verið kynnt sérstaklega vegna bílastæða. Þvert á móti gáfu bæði söluyfirlit og munnlegar upplýsingar tilefni til þeirra réttmætu væntinga að íbúðinni fylgdu tvö bílastæði. Í ljósi þess að fasteignasali er sérfróður um fasteignaviðskipti og hefur einkarétt vegna starfsemi sinnar verður að gera strangar kröfur til hans. Með hliðsjón af öllu framangreindu er það afstaða nefndarinnar að virða verði það X til gáleysis að hafa ekki haft réttar upplýsingar á söluyfirliti um fjölda bílastæða sem fylgdu eigninni. Skilyrði skaðabótaskyldu fasteignasala samkvæmt 2. mgr. 12. gr., sbr. 27. gr. laga nr. 70/2015 teljast því uppfyllt. Leggja verður til grundvallar að þessi saknæma háttsemi X hafi falið í sér tjón fyrir M þó fjárhæð þess liggi ekki fyrir.

Niðurstaða.

M eiga rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans X hjá V. Ekki er tekin afstaða til bótafjárhæðar.

Reykjavík, 12. maí 2025.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir