

Mál nr. 247/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Nafn vátryggingartaka (X)

Skaðabótaábyrgð. Sönnun.

Gögn.

1. Málskot móttakið 7. júlí 2025, ásamt fylgiskjölum.
2. Athugasemdir V, dags. 21. október 2025, ásamt fylgiskjali.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 21. október 2025.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að í ágúst 2021 hafi A sem var starfmaður X verðmetið fasteign sem var í eigu M og þáverandi maka hennar sem var skráður eigandi fasteignarinnar. Hafi matsverð verið kr. 28.900.000. Hafi það verðmat verið lagt til grundvallar við fjárskipti milli M og þáverandi maka hennar. Hafi makinn haldið fasteigninni en hlutur M verið kr. 14.500.000, þ.e. helmingur af metnu markaðsviði eignarinnar. Í málskoti kemur síðan fram að fasteignin hafi í desember árið 2023, þ.e. tveimur árum og fjórum mánuðum síðar, verið seld á kr. 81.000.000. Er á því byggt að þetta sýni að upphaflegt mat A hafi falið í sér saknæmt vanmat á verðmæti fasteignarinnar, nokkuð sem hafi leitt til þess að hlutur M við fjárskiptin hafi orðið mun lægri en hann átti að vera. Einnig er á því byggt að A hafi verið vinur þáverandi maka M. Eru í málskoti færð frekari rök fyrir því að með réttu hefði upphaflega verðmætið átt að vera kr. 33.482.060 hærra en raunin varð. M hafi átt rétt á helmingi þeirra fjárhæðar, þ.e. kr. 16.741.030 til viðbótar við þær kr. 14.500.000 sem komu í hlut hennar við skiptin. Er þess krafist að nefndin viðurkenni bótarétt M vegna þessa skaðabótaskylda tjóns.

Í athugasemdum frá V, dags. 21. október 2025, er skaðabótakröfu M hafnað. Færir V m.a. þau rök því til stuðnings að samkvæmt upplýsingum frá vátryggingartaka megi skýra mismun á verðmatinu 2021 og söluverðinu 2023 að stórum hluta af almennum hækkunum á markaði miðað við þróun fasteignaverðs, en ljóst sé að vísitala íbúðaverðs hafi hækkað talsvert á tímabilinu. Það sem eftir stendur telji vátryggingartaki að megi auðveldlega útskýra með hliðsjón af stórfelldum úrbótum sem gerðar hafi verið á eigninni frá þeim tíma sem verðmat A var unnið og þar til eignin er seld. Einnig bendi vátryggingartaki á að verð sem fæst á markaði geti verið breytilegt, það geti ýmist verið hærra eða lægra en verðmöt, enda margt sem geti haft áhrif í viðskiptum af þessum toga. Þar að auki liggi fyrir að þrátt fyrir að mat A hafi verið vel ígrundað hafi það verið óformlegt og aðeins veitt munnlega.

Í viðbótarathugasemdum M, dags. 21. október 2025, eru færð frekari rök fyrir málatilbúnaði M og gegn þeim rökum sem er að finna í framangreindum athugasemdum V. Þá telur M sig m.a. hafa sýnt fram á að skilyrði 27. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa og almennu sakarreglunnar séu uppfyllt þar sem A hafi verulega undirverðmetið fasteignina árið 2021 nokkuð sem hann hefði átt að gera sér grein fyrir. Þá vísar M til þess að ströng sakarábyrgð hvíli á fasteignasölum.

Álit.

Ágreiningur er um hvort fasteignasaliinn A hafi með saknæmum hætti vanrækt skyldur sínar við verðmat á fasteigninni að [...] og hvort M eigi vegna þessa rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu hans samkvæmt 27. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Samkvæmt því ákvæði ber fasteignasali ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda af ásetningi eða gáleysi. Um sakarmat og sönnun gilda almennar reglur skaðabótaréttar. Það leiðir til þess að sú meginregla skaðabótaréttar gildir að sá sem telur sig hafa orðið fyrir tjóni sem tiltekinn aðili beri skaðabótaábyrgð á þarf að sanna tjón sitt og að önnur skilyrði viðkomandi bótareglu séu uppfyllt. Það er því M að sanna að skilyrði framangreindrar 27. gr. eða almennu sakarreglunnar séu uppfyllt.

Að mati nefndarinnar liggja ekki fyrir í málinu nein þau gögn, önnur en þau sem stafa frá M eða lögmanni hennar, sem gætu með fullnægjandi hætti undirbyggt þá málsástæðu M að A hafi við upphaflegt verðmat sýnt af sér saknæma háttsemi. M hefur t.d. ekki lagt fram nein gögn frá óháðum sérfræðingum um verðmat fasteigna, sem gætu leitt til annarrar niðurstöðu. Nefndin hefur því komist að þeirri niðurstöðu að M hafi ekki tekist að sanna að hún hafi orðið fyrir tjóni sem rakið verði til saknæmrar háttsemi af hálfu A sem leiði til skaðabótaábyrgðar X.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasölunnar X hjá V.

Reykjavík, 18. nóvember 2025.

rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir