

Mál nr. 302/2013**M****og****vátryggingafélagið X v/ starfsábyrgðartryggingar fasteignasala.****Ágreiningur um bótaskyldu vegna skorts á upplýsingum um kvöð við sölu fasteignar.****Gögn.**

154. Málskot, móttakið 29.9.2013, ásamt fylgigögnum.

155. Bréf X, dags 26.9.2013, ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

Með kauptilboði, dags. 6.2.2013, sem samþykkt var sama dag, festu M kaup á húseigninni A í Reykjavík, sem ekki var fullbúin. Tilboðshafi og seljandi eignarinnar var B, en milliganga um sölu eignarinnar og skjalagerð vegna sölunnar mun hafa verið í höndum F, löggilts fasteignasala.

Kaupverð eignarinnar samkvæmt tilboðinu nam 47.200.000 krónum sem skyldi greiðast svo: 1.500.000 krónur við gerð kaupsamnings, 500.000 krónur við afhendingu, 1.581.775 krónur við afsalsgerð 25.8.2013 og loks með yfirtöku áhvílandi veðskulda að fjárhæð 43.618.225 krónur. Í reit í kauptilboðinu, sem ber yfirskriftina „Lýsing eignar“ er í stöðluðum texta, að því er best verður séð, gert ráð fyrir að nánar sé getið um eignarheimild seljanda, lóðarleigusamning, eignaskiptayfirlýsingu og kvöð. Er ennfremur gert ráð fyrir að vísað sé til þeirra skjala þar sem upplýsingar um framangreint er að finna. Á hinn bóginn er í tilboðinu ekki að finna tilvísun í nein skjöl þar sem eftir atvikum má finna umræddar upplýsingar. Á bakhlið tilboðsins er þess og getið að við tilboðsgerð og samþykki tilboðs hafi aðilar kynnt sér gaumgæfilega nánar tilgreind gögn „sem skodast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau.“ Meðal þeirra gagna sem þannig eiga að hafa legið fyrir við tilboðsgerðina og samþykki þess og aðilar kynnt sér er þinglýsingarvottorð.

Í málinu liggur fyrir kaupsamningur um eignina, dags. 7.3.2013. Samkvæmt kaupsamningnum er kaupverð hið sama og greinir í kauptilboðinu og skyldi greiðast með 1.500.000 krónum við kaupsamningsgerðina, 500.000 krónum við afhendingu, 1.561.787 krónum við afsalsgerð 26.7.2013 og með yfirtöku áhvílandi veðskulda að fjárhæð 43.638.213 krónur. Þá er í kaupsamningnum getið kvaðar sem hvíldi á eigninni. Í kvöðinni mun hafa falist að óheimilt væri í sex ár frá dagsetningu lóðarleigusamnings (15.9.2008) að selja eignina með tilheyrandi lóðarréttindum nema gegn greiðslu viðbótargjalds að fjárhæð 5.000.000 krónur til Reykjavíkurborgar samkvæmt úthlutunarbréfi til B, lóðarhafa eignarinnar.

M telja sig fyrst hafa fengið vitneskju um áhvílandi kvöð við sjálfa kaupsamningsgerðina. Þá hafi þau verið búin að gera ráðstafanir varðandi það húsnaði sem þau höfðu búið í jafnframt sem ráðstafanir hafi verið gerðar til að fá iðnaðarmenn til að vinna við eignina í kjölfar þess að eignin skyldi afhent sem samkvæmt kaupsamningnum var 1.4.2013. Samkomulag tókst með aðilum kaupsamningsins, M og B, að til greiðslu fyrrgreinds viðbótargjalds skyldi B reiða fram þær fjárhæðir M áttu að greiða við kaupsamningsgerðina, afhendingu eignarinnar og afsalsgerð eða samtals 3.561.787 krónur, en það sem upp á vantaði, 1.438.213 krónur, skyldu M greiða. Í samræmi við þetta var kvöðin greidd 18.4.2012 og henni svo létt af A.

M hafa krafist bóta úr starfsábyrgðartryggingu F hjá X vegna þess tjóns sem þau telja sig hafa orðið fyrir vegna greiðsluþátttöku sinnar í viðbótargjaldinu. X hefur hafnað bótaskyldu. M hafi skrifað undir kaupsamninginn eftir að þau vissu um kvöðina þótt þau hefðu á því tímamarki getað gengið frá kaupunum. Jafnframt hafi F haldið eftir kaupsamningsgreiðslum til að tryggja að þeim yrði varið til greiðslu viðbótargjaldsins. Því sé ekki orsakasamband milli háttsemi F og tjóns M. Þá hafi M tekið á sig með samkomulagi við B að greiða hluta viðbótargjaldsins. Í því felist eftirgjöf á því tjóni sem þau hafi orðið fyrir af þeim sökum.

Álit.

Eins og mál þetta liggur fyrir virðist ekki um það deilt að umræddrar kvaðar hafi ekki verið getið í sölufirliti né í kauptilboði og það hafi fyrst verið við gerð kaupsamnings sem M hafi fengið vitneskju um tilvist kvaðarinnar. Þá virðist heldur ekki um það deilt að M tóku að sér með samkomulagi við B að greiða tiltekinn hluta þess viðbótargjalds sem greiða þurfti samkvæmt lóðarsamningi svo léttu mætti kvöðinni af A.

Á A hvíldi kvöð sem fól í sér að B var óheimilt að selja nema gegn greiðslu 5.000.000 króna viðbótargjalds til Reykjavíkurborgar. Samkvæmt 15. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa skal fasteignasali í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum. M.a. til að tryggja að fasteignasali geti rækt skyldur sínar samkvæmt ákvæði þessu gagnvart kaupanda skal hann semja rækilegt yfirlit, svonefnt sölufirlit, um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar, sbr. 1. mgr. 10. gr. laga nr. 99/2004. Áður en tilboð er gert í eign skal væntanlegum tilboðsgjafa afhent sölufirlitið og skal hann staðfesta móttöku þess með nafnritun sinni og dagsetningu, sbr. 2. mgr. 10. gr. laganna. Í 11. gr. laganna eru nánari fyrirmæli um það sem koma skal fram í sölufirliti, en skv. d. lið 2. mgr. 11. gr. skulu í sölufirliti m.a. koma fram upplýsingar um áhvílandi kvaðir.

Eins og áður getur var kvaðarinnar ekki getið í sölufirlitinu sem F útbjó vegna A. M höfðu mikilvæga hagsmuni af því að kvaðarinnar væri getið í sölufirlitinu og hvernig henni skyldi létt af A þannig að rúmast mátti innan kaupverðsins. F brást í þessum efnum lögmaeltum skyldum sínum gagnvart M og til þessa verður tjón M rakið. F ber því skaðabótaábyrgð á tjóni þeirra. M höfðu gert tilteknar ráðstafanir í tengslum við það að fá A afhenta sér. Ekki hefur verið sýnt fram á í gögnum málsins að það hafi horft til takmörkunar á tjóni þeirra jafnvel þótt um það hefði samist að þau gengju frá kaupunum þegar þau fengu vitneskju um kvöðina á kaupsamningsdegi né heldur, eins og á stóð, að það verði virt M sérstaklega til sakar að hafa haldið kaupsamningnum til streitu gagnvart B. Þótt M hafi með samkomulagi við B tekið að sér greiðslu viðbótargjaldsins að hluta fól það ekki í sér að M hafi gefið eftir skaðabótakröfu sína á hendur F. Sú krafa er því ekki fallin niður og eiga M því rétt til að fá tjón sitt bætt úr starfsábyrgðartryggingu F hjá X.

Niðurstaða.

Tjón M bætist úr starfsábyrgðartryggingu F hjá X.

Reykjavík, 15. október 2013.

Þóra Hallgrímsdóttir hdl.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.