

Mál nr. 247/2015
M og
vátryggingafélagið V vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasala fasteignasölnunnar X.

Skaðabótaábyrgð fasteignasala vegna sölu fasteignar í júní 2014.

Gögn.

1. Málskot móttakið 24. júní 2015 ásamt gögnum.
2. Bréf V dags. 8. júlí 2015 ásamt gögnum.
3. Tölvupóstur lögmanns M dags. 10. júlí 2015.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M hafi keypt fasteign að S í Garðabæ með kaupsamningi dags. 3. september 2014 og fékk fasteignina afhenta 10. janúar 2015. X hafði fengið fasteignina til sölumeðferðar í júní sama ár.

M telur að lýsingum á ástandi fasteignarinnar í söluþfirliti hafi verið stórlega ábótavant af hálfu fasteignasalans. Ekki hafi heldur verið samræmi milli raunverulegs ástands og lýsinga seljenda eða starfsmanna fasteignasölnunnar. M vísar til matsgerðar dags. 24. apríl 2015 máli sínu til stuðnings. Í fyrsta lagi telur M að X hafi átt sem fasteignasali að tilgreina sérstaklega rakaskemmdir í söluþfirliti eignarinnar auk þess sem í söluþfirliti hafi komið fram yfirlýsingin: „Raf-, vatns og frárennslislagnir endurnýjaðar nýlega.“ án þess að það hafi verið rétt. M vísar til skyldna fasteignasala við sölumeðferð fasteignar eins og þeim er lýst í lögum nr. 99/2004 um sölu fasteigna o.fl. Í 10. gr. þeirra laga komi fram að fasteignasala sé skylt að semja rækilegt söluþfirlit, í c.lið 2. mgr. 11. gr. laganna komi fram að í söluþfirliti eigi að koma fram upplýsingar um ástand eignar og einstaka hlut hennar sem og vísar M til 12. gr. laganna þar sem komi fram að fasteignasali eigi sjálfstætt að afla upplýsinga um fasteign óháð upplýsingaskyldu seljanda sem og 13. gr. um að fasteignasali eigi að gæta þess við kynningu á eign sem hann hefur til sölumeðferðar að upplýsingar sem veittar eru um hana og lýsingar á henni séu réttar og í sem bestu samræmi við eiginleika og ástand eignarinnar. Þegar M hafi fengið eignina afhenta hafi komið í ljós verulegar rakaskemmdir sem og að ekki hafi verið rétt að lagnir hafi verið endurnýjaðar. Það að greina ekki með réttum hætti frá þessu sé vítavert brot á starfskyldum fasteignasala og verði X að bera skaðabótaábyrgð vegna þess.

V hefur hafnað bótaábyrgð úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans X og byggir afstöðu sína á því að starfsmenn X fengu þær upplýsingar frá seljendum fasteignarinnar að Smáraflöt 38 að eignin hefði verið mikið endurnýjuð á árunum 2005-2006 og hafi ekki verið ástæða til að rengja þá frásögn seljendanna. Einnig hafi rakaskemmdir verið augljósar við skoðun eignarinnar. V vísar til aðgæsluskyldu M sem kaupanda og telur að tómlæti hans við að benda á augljósa galla við skoðun eignarinnar leiði til þess hann geti ekki gert skaðabótakröfu vegna þeirra. Einnig vísar V til þess að upplýsingar sem starfsmenn X tilgreindu í söluþfirliti séu frá seljendum komnar og beri þeir hinir sömu fyrst og fremst ábyrgð á því að þær upplýsingar séu réttar og ekki sé við starfsmenn X að sakast að hafa treyst þeim upplýsingum frá seljendum.

Álit.

Í lögum nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa kemur fram í 10. gr. að fasteignasali skuli gera söluþfirlit vegna fasteignar sem hann er með í sölumeðferð og í 11. gr. kemur fram hvert efnis söluþfirlits skuli vera. Þar er sérstaklega tilgreint í c.lið 2. mgr. að söluþfirlit skuli geyma „upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign“. Þarna kemur því skýrlega fram að fasteignasali skuli sérstaklega tilgreinda galla sem honum eða seljanda sé kunnugt um. Í gögnum málsins kemur fram að rakaskemmdir hafi að mati starfsmanna X verið augljósar við skoðun

fasteignarinnar og þ þess vegna hafi ekki verið nauðsynlegt að tilgreina þær sérstaklega í söluþfirliti eignarinnar. Sú afstaða X er í algjörrri andstöðu við umrædd fyrirmæli 10.-11. gr. laga nr. 99/2004. Er því ljóst að starfsmenn X brutu gegn þeim fyrirmælum með því að tilgreina ekki umræddar rakaskemmdir. Í 12. gr. laga nr. 99/2004 kemur fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluþfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans. Verður að meta fasteignasala það til verulegs gáleysis að hafa ekki gætt þess að réttar upplýsingar um galla hafi komið fram á söluþfirliti, þá er einnig sérstaklega litið til 13. gr. laganna þar sem fasteignasala ber að gæta hófs í lýsingum á eign en þegar litið er til lýsinga á kostum eignarinnar á söluþfirliti X verður ekki talið augljóst að kaupendur hafi mátt reikna með rakaskemmdum á borð við þær sem staðfestar voru með matsgerð. Þegar af þeirri ástæðu að rakaskemmdir voru að mati X „augljósar“ við skoðun verður einnig að meta fasteignasala X það til gáleysis að hafa sett fram staðhæfingu um endurnýjun lagna í söluþfirliti án þess að kanna það sérstaklega. Verður með hliðsjón af þessu að telja að skilyrði skaðabótaábyrgðar séu uppfyllt og þar af leiðandi greiðsluskylda V vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasala á vegum X. Af gögnum málsins og þess að skyldur fasteignasala voru gróflega vanræktar verður ekki ráðið að M eigi að bera hluta tjóns síns vegna eigin sakar.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala á vegum X hjá V.

Reykjavík 11. ágúst 2015.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.