

Mál nr. 133/2016
M og
vátryggingafélagið V vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasala X
og fasteignasölnunnar Z.

Skaðabótaábyrgð fasteignasala vegna sölumeðferðar fasteignar frá nóvember 2014 fram í mars 2015 þegar kaupsamningur var undirritaður.

Gögn.

1. Málskot móttakið 20. apríl 2016 ásamt gögnum.
2. Tölvupóstur V dags. 2. júní ásamt gögnum.
3. Tölvupóstur lögmanns M dags. 6. júní 2016.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M gerði tilboð í tiltekna íbúð í Reykjavík 25. nóvember 2014 og var gengið frá kaupsamningi um eignina 13. mars 2015 og var eignin afhent 27. sama mánaðar. Með tölvupósti M til X dags. 9. apríl 2016 tilkynnir M að það hafi komið fram duldir gallar eftir afhendingu og að það standi til að áætla kostnað til að fyrirbyggja frekari vandamál. Einnig liggur fyrir tölvupóstur frá M til X dags. 21. maí 2015 um að hún sé ósátt við að hafa ekki verið upplýst um sérstaka skoðunarskýrslu frá Frumherja eða hennar getið í söluyfirliti fasteignarinnar af hálfu X. Sú skýrsla sem M vísar til er dags. 3. nóvember 2014 og var hún gerð að frumkvæði einstaklinga sem höfðu gert kauptilboð í sömu íbúð, með fyrirvara um hvað kæmi fram í umræddri skýrslu. Í tölvupóstsamskiptum milli M og þeirra einstaklinga síðan í maí 2015 kemur fram að M fékk afrit skýrslunnar gegn greiðslu 13. maí 2015. Seljandi íbúðarinnar höfðu síðan mál gegn M til heimtu greiðslna sem M hafði haldið eftir. Sættir tókust í því dómsmáli með því að M greiddi það sem út af stóð skv. kaupsamningi en gerði fyrirvara um frekari kröfur vegna málsins.

M telur að X hafi brotið gegn ákvæðum laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, með því að hafa ekki getið um galla fasteignarinnar í söluyfirliti eins og honum bar að útbúa skv. 10. gr. laganna. Einnig vísar M til orðalags 11. gr. laganna þar sem tilgreint er hvaða upplýsingar ber að gefa um að á söluyfirliti og að fasteignasali skuli sjálfur afla upplýsinga og kynna sér fasteignina að eigin raun skv. 12. gr. laganna. M telur að gáleysi fasteignasalans X felist annars vegar í því að gallar sem voru á fasteigninni hafi verið þess eðlis að upplýsingar í söluyfirliti gæfu ekki raunhæfa mynd af ástandi hennar. Sérstaklega vísar M þar til þess að lögnum hafi verið lýst sem yfirförmum og endurnýjuðum að hluta. Í ljósi hafi hins vegar komið að þær lagnir sem í fasteigninni voru hafi verið þess eðlis að vátryggingafélög hafi ekki viljað vátryggja eignina m.t.t. vatnstjóns, eftir að M hafði fengið hana afhenda. Hins vegar byggir M á því að X hafi sýnt gáleysi með því að hafa ekki upplýst hana um skýrslu Frumherja dags. 3. nóvember 2014, en í þeirri skýrslu hafi komið fram upplýsingar sem hefðu haft veruleg áhrif á afstöðu M til tilboðsgerðar. M telur að með hliðsjón af þessu beri X skaðabótaábyrgð skv. 27. gr. laga nr. 99/2004 og beri að greiða bætur úr starfsábyrgðartryggingu hans sem fasteignasala hjá V.

V vísar til afstöðu X sjálfs og hafnar greiðslu bóta úr starfsábyrgðartryggingunni. X vísar fyrst og fremst til þess að ekki sé sýnt að hann hafi sýnt saknæma háttsemi við sölumeðferð eignarinnar. Ekki sé getið almennt um sérstakar tegundir lagna í húsum á söluyfirliti og þau atriði sem M vísi til hafi átt að vera henni sjálfri ljós við sjónskoðun eignarinnar. Einnig vísar X til þess að þó hann hefði haft upplýsingar um skýrslu Frumherja þegar söluyfirlit var gert þá hefði það ekki breytt atvikum þar sem skoðunarmaður hafi einungis beitt sjónskoðun á eignina og verði ekki lögð skaðabótaábyrgð á fasteignasala vegna atriða sem eru þess eðlis að þau komi fram við sjónskoðun, sbr. Hrd. 60/2007. M hafi auk þess skoðað eignina með byggingarfróðum aðila og hafi því verið unnt að sjá meinta galla. Einnig telur X að tjón M sé ósannað, engin matsgerð liggja fyrir og auk

Þess sé ekki sannað að sú fjárhæð sem M krefur V um sé tjón sem er sennileg afleiðing þess að skýrsla Frumherja hafi ekki verið getið í söluyfirliti. M beri sönnunarbyrði um það. Einnig er bent að M hafi greitt kaupverð að fullu til seljanda.

Álit.

Í lögum nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa kemur fram í 10. gr. að fasteignasali skuli gera söluyfirlit vegna fasteignar sem hann er með í sölumeðferð og í 11. gr. kemur fram hvert efnis söluyfirlits skuli vera. Þar er sérstaklega tilgreint í c.lið 2. mgr. að söluyfirlit 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“. Í j.lið sömu greinar kemur síðan fram að söluyfirlit skuli geyma „önnur atriði sem kunnugt er um, svo sem skýrslur um ástand eignar sem gerðar hafa verið.“

Þó komi fram í gögnum málsins af hálfu X að hann hafi ekki vitað um skoðunarskýrslu þá sem var gerð hjá Frumherja, dags. 3. nóvember 2014 verður ekki annað séð af þeim upplýsingum sem koma fram í sömu gögnum að það hafi komið tvö kauptilboð í eignina á sama tíma. Það er að segja að þegar M gerði kauptilboð hafi annað kauptilboð verið í gildi með fyrirvara um ástand eignarinnar. Þegar aðrir tilboðsgjafar drógu tilboð sitt tilbaka, eftir að hafa gert slíkan fyrirvara um ástand eignarinnar, verður að telja það gáleysi af hálfu fasteignasalans að hafa ekki kannað til hlítar hvort það lægi fyrir skýrsla um ástand eignarinnar og hvort efni hennar hefði áhrif á lýsingu í söluyfirliti. Fasteignasala bar að afla upplýsinga, skv. 1.mgr. 12. gr. laga nr. 99/2004 og þar sem skýrslur eru sérstaklega tilgreindar í j.lið 2. mgr. 11. gr. laganna verður að telja að það hvíli sérstök skylda á fasteignasalanum að kanna til hlítar hvort slíkt sé til staðar og verður einnig lagt til grundvallar að það hafi verið auðvelt að gera það í þessu tilviki og þess þá heldur þegar eignin er í sölumeðferð á tveimur stöðum. Verður, af gögnum málsins, taldar nægilega miklar líkur á því að X hafi átt að vera um skýrsluna kunnugt að sönnunarbyrði hvílir á honum um skýringar á því hvers vegna hennar var ekki getið í söluyfirliti. Þær skýringar fá ekki nægilega stoð í gögnum málsins. Verður því að fallast á að skilyrði skaðabótaábyrgðar fasteignasala séu uppfyllt skv. 27. gr. laga nr. 99/2004 og þar af leiðandi bótaskylda úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala hjá V.

Að því sögðu þarf að taka afstöðu til þess hvort M hafi sýnt fram á hún hafi orðið fyrir tjóni og hvort fallast eigi á kröfu hennar um um tiltekna bótafjárhæð. Í málinu liggur ekki fyrir sérstakt samþykki V um að fjallað sé um bótafjárhæðir, sbr. 2. mgr. 3. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd í váttryggingamálum sem birtar eru með auglýsingu nr. 1090/2005. Þegar af þeirri ástæðu verður ekki tekin afstaða til kröfu M um greiðslu tiltekinnar bótafjárhæðar.

Niðurstaða.

Fallist er á bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V en ekki er tekin afstaða til ágreinings um bótafjárhæð.

Reykjavík 24. júní 2016

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Ólafur L. Einarsson hdl.

Jón Magnússon hrl.