

Mál nr. 332/2016
K og M og
vátryggingafélagið V vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasala X.

Skaðabótaábyrgð fasteignasala vegna sölumeðferðar á húsi á Höfn í Hornafirði.

Gögn.

1. Málskot móttakið 6. október 2016 ásamt gögnum.
2. Bréf V dags. 24. október 2016 ásamt gögnum.
3. Athugasemdir M og K við bréf V, dags. 3. nóvember 2016, ásamt fylgiskjölum.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M og K gerðu tilboð í hús að Hraunhóli 7 á Höfn í Hornafirði þann 9. september 2015 og var það samþykkt þann sama dag. Þann 1. október 2015 var gengið frá kaupsamningi um eignina og virðist eignin hafa verið afhent sama dag. Með bréfi M og K þann 30. mars 2016 var X tilkynnt að M og K teldu að X hefði vanrækt skyldur sínar sem fasteignasali með alvarlegum hætti og gerðu kröfu um að X greiddi þeim 8,5 milljónir króna ásamt vöxtum og dráttarvöxtum. Fram kom í bréfinu að M og K telja X hafa brotið gegn 10., 11., 13. og 15. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015. Er meginástæða kröfunnar sú að M og K telja að þau geti ekki rekið gistiheimili í eigninni eins og tilgangurinn var með kaupunum, og að sölufirlit og fleira hafi borið með sér að heimild væri til staðar frá yfirvöldum að reka gistiheimili. Slík heimild reyndist ekki vera fyrir hendi og þurfa að koma til ýmsar breytingar á eigninni til að heimild fái til þess að reka þar gistiheimili. Er enn fremur nefnt að teikningar hafi ekki verið kynntar M og K, upplýsingar í sölufirliti hafi verið rangar og að verðið á eigninni hafi verið óeðlilegt. M og K telja því að þau hafi orðið fyrir fjártjóni sem X beri ábyrgð á sem fasteignasali.

V hafnar greiðslu bóta úr starfsábyrgðartryggingunni. V telur með öllu ósannað að M og K hafi orðið fyrir tjóni sem rakið verður til saknæmrar háttsemi X í tengslum við söluna á Hraunhóli 7. Er vísað til þess að ástand eignarinnar sé í dag í samræmi við samþykktar teikningar og því sé tjón M og K ekkert. Vísað er til þess að í sölufirliti komi skýrt fram að notkun eignarinnar sé einbýlishús, þannig að notkunarflokkur hennar hafi ekki átt að koma M og K á óvart, og það þrátt fyrir að í húsinu væri rekið gistiheimili, eins og fram kom í sölufirlitinu. Upplýsingarnar í sölufirlitinu hafi verið réttar, þótt síðar hafi komið í ljós að ekki væri heimild yfirvalda til staðar fyrir rekstri gistiheimilis. V hafnar enn fremur þeim fullyrðingum að M og K hafi greitt of hátt verð fyrir eignina. Er því haldið fram af hálfu V að M og K og seljandi hefðu verið búin að koma sér saman um kaupverðið þegar óskað var eftir aðkomu X.

Álit.

Um skyldur X við fasteignasölu gilda lög nr. 70/2015. Þar kemur fram í 10. gr. að fasteignasali skuli gera sölufirlit vegna fasteignar sem hann er með í sölumeðferð og í 11. gr. kemur fram hvert efnis sölufirlits skuli vera. Ákvæði 12. gr. fjallar um öflun upplýsinga vegna sölufirlits, ákvæði 13. gr. um kynningu fasteignasala á eign og ákvæði 15. gr. um að fasteignasali skuli gæta hagsmuna kaupanda og seljanda.

Á sölufirliti eignarinnar kemur fram að notkunarflokkur hússins sé einbýlishús. Kemur það einnig fram í kauptilboðinu og kaupsamningnum. Í sölufirlitinu kemur einnig fram að húsið hafði verið notað sem gistiheimili.

Hvergi í gögnum frá X kom fram að fyrir lægi heimild til reksturs gistiheimilis í eigninni. Fullt tilefni var af hálfu M og K að kanna hvort formlegt leyfi til gistiheimilis væri fyrir hendi ef það var forsenda kaupanna. Það gerðu þau ekki. Ekki liggur ljóst fyrir að grundvöllur ákvörðunar M og K um kaup eignarinnar hafi verið að fyrir lægi leyfi til reksturs gistiheimilis.

Ekki þykir sýnt fram á með nægilegum hætti að X hafi við sölu eignarinnar sýnt af sér saknæma og ólögmeða háttsemi sem leiða eigi til skaðabótaskyldu X gagnvart M og K.

Niðurstaða.

Ekki er fallist á bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V.

Reykjavík 22. nóvember 2016.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Ólafur L. Einarsson hdl.

Jón Magnússon hrl.