

**Mál nr. 337/2016****vátryggingafélagið V vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasala X.****Skaðabótakrafa vegna sölu fasteignar að Klapparstíg með kaupsamningi dags. 10.7.2014.****Gögn.**

Málskot, móttakið 13.10.2016, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, dags. 15.10.2016, ásamt fylgigögnum.

**Málsatvik.**

M keypti hlut í fasteign að Klapparstíg með kaupsamningi dags. 10. júlí 2014. Í söluþingliti sem lá fyrir áður en kaupsamningur var gerður kom fram að tvö bílastæði fylgdu með þeim eignarhluta sem M keypti sem og að eignarlóð fasteignarinnar væri 705 fm. Í kaupsamningi var vísað til þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar dags. 25. febrúar 1991 auk þess sem var vísað til þess að það lægi fyrir ný óþinglýst eignaskiptayfirlýsing frá því í júní 2014 sem ekki hafi verið undirrituð. Fram kom í sama kaupsamningi að aðilar sammings hefðu kynnt sér framlögð skjöl athugasemdalaust. Í útskrift frá Fasteignaskrá Íslands dags. 7. október 2014 kemur fram að lóð fasteignarinnar Klapparstígs sé 705 fm og að sama skapi liggur fyrir veðbandayfirlit frá 10. júlí 2014 þar sem kemur fram að þinglýst hafi verið yfirlýsingu frá árinu 2013 um að heildarlóð væri 705 fm. Einnig má sjá af tilgreindum þinglýstum skjölum á veðbandayfirliti tilvísun til eignaskiptayfirlýsinga.

M telur að fasteignasali hjá X hafi sýnt gáleysi þar sem hvorki hafi legið fyrir að tvö bílastæði fylgdu þeirri eign sem M keypti, auk þess sem eignarlóð hafi ekki verið ein stór og tilgreint hafi verið. M vísar til þág. bótareglu 27. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa og telur að beita eigi ströngu sakarmati þegar háttsemi fasteignasala X sé virt. Hann hafi ekki gætt þess að réttar upplýsingar kæmu fram um bílastæði og stærð eignarlóðar og hafi honum einnig borið að kanna sérstaklega veðskjöl sem hvíldu á eigninni til að staðreyna það sem kom fram á söluþingliti og það að gera það ekki hafi brotið gegn 15. og 16. gr. laga nr. 99/2004. M kveðst hafa orðið fyrir tjóni vegna þess að áskildir kostir hafi ekki fylgt þeim hluta fasteignarinnar sem hann keypti og krefst bóta úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V vegna þess tjóns.

V vísar til þess að upplýsingar um stærð eignarlóðar fyrir fasteignina í heild hafi verið opinberlega skráð sem 705 fm, bæði hjá Fasteignamatni Íslands sem og í veðbandayfirliti og hafi verið vísað til þeirra gagna í kaupsamningi og þannig hafi ákvæði 11. og 12. gr. laga nr. 99/2004 verið uppfyllt af hálfu fasteignasala X. Einnig vísar V til þess að M hafi verið kunnugt um óvissu vegna nýrrar eignaskiptayfirlýsingar og upplýsingar frá húsfélagi um fyrirkomulag vegna bifreiðastæða. Þau tvö bifreiðastæði sem tilgreind voru á söluþingliti hafi verið skv. samkomulagi húseigenda, þar sem hafi verið mikilvægt að tilgreina bifreiðastæði sérstaklega gagnvart öðrum en húseigendum. V vísar einnig til þess að athugasemdir umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar frá árinu 2015 hafi ekki þýðingu í málinu þar sem þær hafi komið fram eftir undirritun kaupsammings á árinu 2014.

**Álit.**

Annars vegar er ágreiningur um hvort upplýsingar á söluþingliti hafi verið ófullnægjandi í skilningi 10.-12. gr. laga nr. 99/2004, af hálfu fasteignasala X. Þegar gögn málsins eru virt í heild, sérstaklega ódags. söluþinglit, er ljóst að þar er með berum orðum sagt að tvö bifreiðastæði fylgi sérstaklega eign þeirri sem M keypti, án fyrirvara um að á bak við þá yfirlýsingu tilvísun í samkomulag húsfélags hússins eða að um væri að ræða óskipta sameign allra húseigenda. Hefði verið réttara að vísa til óformlegs samkomulags húsfélags um þessa tilhögun, fyrst minnst var á bifreiðastæði í söluþingliti. Telst það til gáleysis af hálfu fasteignasala X.

Hins vegar er ágreiningur um hvort réttar upplýsingar hafi verið veittar um stærð eignarlóðar fasteignarinnar í heild. Í söluþingliti er hins vegar ekki að sjá greinilega að þær upplýsingar séu tilgreindar sérstaklega. Í kaupsamningi dags. 10. júlí 2014 er vísað til veðbandayfirlits og yfirlits frá Fasteignaskrá Íslands um að heildarstærð eignarlóðar sé 705 fm. Um er að ræða opinberar upplýsingar og á þeim tímapunkti lágu einnig fyrir upplýsingar um eignaskiptayfirlýsingar, bæði þinglýstar og óþinglýstar, vegna fasteignarinnar, auk þess sem því er haldið fram að kaupandi hafi

verið upplýstur um vinnu húsfélags varðandi þau mál. Af gögnum málsins telst ekki sannað af hálfu M að upplýsingar sem fasteignasalinn veitti við gerð kaupsamnings hafi verið rangar á þeim tíma sem þær voru gefnar og verður sú háttsemi ekki metin honum til gáleysis.

Það sem eftir stendur er hins vegar að taka afstöðu til þess hvort það gáleysi, sem felst í því að hafa tilgreint tvö bifreiðastæði með ónákvæmum hætti á söluyfirliti, hafi leitt til tjóns fyrir M. Ekkert liggur fyrir um að þessar upplýsingar hafi leitt til þess að M greiddi hærra verð en ella fyrir fasteignina, auk þess sem réttar upplýsingar virðast hafa legið fyrir áður en kaupsamningur var undirritaður. Verður því ekki fallist á greiðsluskyldu úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V.

**Niðurstaða.**

M á ekki rétt á skaðabótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala hjá V.

Reykjavík, 15. desember 2016.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Sævar Þór Jónsson hdl.