

Mál nr. 214/2018

M og
váttryggingafélagið V v. starfsábyrgðartryggingar fasteignasalans KKrafa um bætur úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala vegna meintra mistaka
fasteignasalans 1.7.2015.

Gögn.

1. Málskot móttakið 2.7.2018 ásamt fylgiskjöllum nr. 1-20.
2. Bréf V dags. 30.7.2018 ásamt fylgiskjöllum nr. 1-3.

Málsatvik.

Af hálfu M er gerð krafa um bætur úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala þar sem M telur að fasteignasalinn K hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína um gerð og ástand fasteignar, sem hann hafði til sölumeðferðar, en ekki hafi komið fram að asbest hafi verið í þaki fasteignarinnar. M vísa til þess að matsmenn telji að auðvelt sé að sjá við sjónskoðun að asbest sé í þaki hússins sem um ræðir og nauðsynlegt sé að taka tillit til viðbótarkostnaðar við að skipta út asbestklæðingunni. M segir að skv. niðurstöðu héraðsdóms þá hafi kaupandi ekki fengið þær upplýsingar sem seljandi vissi eða mátti vita að hún hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hún fengi og viðbótarkostnaður vegna þeirrar vanrækslu K á að fullnægja upplýsingaskyldu sinni kosti M alls rúmar 10 milljónir. M tekur sérstaklega fram að í sölufirliti sem K hafi gert sé þess ekki getið að asbest sé í þaki hússins sem hann annaðist sölumeðferð á. V hafnar bótaskyldu og segir að kaupandi eignarinnar sem K annaðist um sölumeðferð á fyrir M hafi farið fram á afslátt kr. 1.000.000 vegna þess að asbest væri í þaki hússins, en því hafi M hafnað og M síðar dæmdir í héraðsdómi til að greiða kaupandanum kr. 1.300.000 auk kr. 1.600.000 í málskostnað. V bendir á að M sé dánarbú og þeir sem komi fram fyrir dánarbúið í máli þessu séu aðeins tveir af tíu erfingjum og ekki liggi fyrir að þeir hafi umboð hinna erfingjanna til þessarar meðferðar málsins og vísar V í því sambandi til 3. og 4.gr. samþykktar nefndarinnar. Þá vekur V athygli á því sem kemur fram í héraðsdómi að K hafi ekki verið kunnugt um að byggingarefni þakklæðningarinnar væri asbest og það ekki blasað við þeim sem fasteignina skoðuðu hvort heldur leikmönnum né sérfræðingum. V segir að ljóst sé að hluti erfingja sem voru seljendur eignarinnar voru þeir einu sem sannanlega höfðu vitneskju um byggingarefni þakklæðningarinnar og komu þeirri vitneskju hvorki á framfæri við K né kaupanda fasteignarinnar og voru þeir taldir í dómi héraðsdóms í málinu E-1309/2014 hafa sýnt af sér saknæma hegðun. Þá segir V að ekkert hafi komið fram í tengslum við sölumeðferðina sem hafi gefið K tilefni til að ætla að eignin væri haldin þeim galla sem síðar kom í ljós.

Álit.

Fyrir liggur að hluti seljanda vissi um það að asbest var í þakklæðningu hússins Hófgerði 4, Reykjavík sem K hafði til sölumeðferðar, en gerðu hvorki K grein fyrir þeirri vitneskju sinni við gerð sölufirlits fyrir eignina né kaupanda áður en kaup voru ráðin. Í niðurstöðu héraðsdóms í málinu nr. E-1309/2014 segir m.a.; „Samkvæmt þessu og með vísan til 3. mgr. 29. gr. laga um fasteignakaup stendur upplýsingaskylda aðalstefnenda, sem eðli máls samkvæmt tekur til þeirra allra óhöguð, en af því leiðir að ekki er á það fallist með þeim að gagnstefnandi hafi vanrækt svo aðgæsluskyldu sína við skoðun á húsinu að það valdi því að hún geti ekki borið gallann fyrir sig. Breytir í þessum efnum engu þótt að talið yrði að hinum sérfróðu aðilum hafi átt að vera það ljóst við skoðun sína að um asbestklæðningu væri að ræða, en engu verður slegið föstu um það.“ Niðurstaða héraðsdóms er sú að engu verði slegið föstu um það að jafnvel byggingarfróðir aðilar hefðu átt að veita því eftirtekt að um asbestklæðningu væri að ræða á þaki hússins Hófgerði 4, Reykjavík. Þegar svo vikur við sem í þessu máli, að hluti seljenda veit um að þak hússins var með

asbestklæðningu og upplýsa hvorki fasteignasala né kaupanda um það, þá er sá upplýsingaskortur á ábyrgð seljenda en ekki annarra. Því til viðbótar liggur fyrir það mat héraðsdómara að engu verði slegið föstu um það að sérfróðum aðilum hafi átt að vera ljóst að um asbestklæðningu væri að ræða á þaki hússins. Þegar af þessum ástæðum á M ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu K hjá V þar sem sýnt er fram á vitneskju seljanda um það ástand sem leiðir til bótaskyldu þeirra, en ekki er sýnt fram á vanrækslu af hálfu K á skyldum sínum sem fasteignasala í þessu tilviki.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans K hjá V.

Reykjavík 21.8. 2018.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Sigurður Óli Kolbeinsson lögm.

Jón Magnússon lögm.