

Mál nr. 89/2019

M og
V v/starfsábyrgðartryggingar fasteignasala XÁgreiningur um skaðabótaskyldu fasteignasala vegna upplýsinga og skjalagerðar í tengslum við fasteignakaup, kaupsamingur dags. 31. mars 2017.**Gögn.**

Málskot, dags. 6.3.2019, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, dags. 28.3.2019, ásamt ÍST staðli 51/2001 um byggingarstig húsa.

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að M hafi fest kaup á fasteigninni A með kaupsamningi dags. 31. mars 2017. Seljandi fasteignarinnar var jafnframt byggingarstjóri hennar og í gögnum málsins liggur fyrir dómur Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. E-526/2018 þar sem seljandi (og byggingarstjóri) er dæmdur til að greiða M bætur að fjárhæð 4.619.780 krónur, annars vegar vegna galla sem hann bar skaðabótaábyrgð á sem seljandi og hins vegar sem byggingarstjóri. V var stefnt til réttargæslu í þessu sama dómsmáli vegna starfsábyrgðartryggingar byggingarstjóra. Málinu hefur verið áfrýjað til Landsréttar, sbr. mál réttarins nr. 102/2019.

Til frekari skýringa verður að taka fram að í áður nefndum kaupsamningi kemur fram eftirfarandi texti: „Aðilar eru upplýstir um að eignin er skráð á byggingarstig 4. Selejndur (sic) gangast undir að klára lokaúttekt, þ.e. að eigin verði skráð á byggingarstig 7. Aðilar eru upplýstir um að útgáfa afsals og greiðsla lokagreiðslu getur dregist sé því ekki lokið, þ.e. fyrir tilgreindan útgáfudags afsals þann, 15.09.2017.“ Í söluþingliti vegna eignarinnar, sem undirritað er af fasteignasala hjá X og kemur fram í kaupsamningi að söluþingliti skuli skoðast sem hluti hans. Þar kemur eftirfarandi fram í sérsökum reit: „Skráning eignar skv. Þjóðskrá Íslands Byggingarstig 4. Fokheld bygging. Matstig 7. Fullgert.“ Í lýsingu eignarinnar kemur síðan fram að „loft í bílskúr verður klárað fyrir afhendingu“, „Eftir er að ganga frá þakkanti.“ og „Lóðin er í réttum hæðum, en þarf lokafrágang bakatil, gert ráð fyrir pöllum þar.“ Í forsendum og niðurstöðu dóms Héraðsdóms Reykjaness, sem vísað er til hér að ofan, er haft eftir þeim tveimur fasteignasölum hjá X, sem komu að sölu eignarinnar annars vegar hjá þeim sem sá um gerð söluþinglits að samið hafi verið um í kaupsamningi „að selja hafi átt eignina eins og hún var við skoðun“, með ófrágengnum þakkanti og lóð. Hins vegar kemur fram í dómnum að sá fasteignasali sem kom að kaupsamningsgerðinni að það væri „ekki óalgengt að sett væri inn í kaupsamning að eign yrði komið á byggingarstig 7 og þá væri nauðsynlegt að geta þess hvor bæri ábyrgð á því, annað hvort kaupandi eða seljandi.“

M gerir í þessu máli kröfu um viðurkenningu réttar til bóta sem og greiðslu 1.829.476 króna með vöxtum og dráttarvöxtum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X, auk málskostnaðar. Nefndin tekur því til skoðunar þær kröfur.

M byggir kröfur sínar á því að fasteignasalar X hafi brugðist starfskyldum sínum með því að upplýsa M ekki við kaupin um skilning þeirra á hvert afhendingarástand fasteignarinnar skyldi vera, að upplýsa ekki um athugasemdir sem komu fram af hálfu byggingarfulltrúa um ástand fasteignarinnar og að tryggja ekki nægilega að orðalag kaupsamnings og afsals væri skýrt um hvenær og hvernig líta bæri á að fasteignin væri fullbúin. M vísar til starfshátta fasteignasala eins og þeim er lýst í fyrirmælum laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, þá sérstaklega til markmiðsákvæðis 1. mgr. 1. gr., 11. gr. um söluþingliti, 15. gr. um að fasteignasali skuli gæta hagsmuna bæði kaupenda og seljenda, sem og 2. mgr. 16. gr. um að skjala- og samningsgerð skuli vera vönduð og þannig úr garði gerð að réttarstaða samningsaðila sé glögg. M telur að fasteignasalar X hafi ekki gætt þessa við samningsgerð um kaup á fasteigninni A og beri þannig skaðabótaábyrgð skv. 27. gr. sömu laga. Það hafi staðið fasteignasölunum næst að ákvæði um ástand fasteignarinnar við kaupsamning væri skýrt en gögn málsins og það sem haft sé eftir þeim fyrir dómi í máli gegn seljanda (byggingarstjóra) sýni að verulega hafi á það skort.

V telur að ekki sé unnt að taka endanlega afstöðu til skaðabótarkröfu gegn X fyrr en niðurstaða Landsréttar varðandi skaðabótamál M gegn seljanda og byggingarstjóra hinnar umdeildu fasteignar liggur fyrir. V telur að starfsmenn X hafi ekki sýnt af sér saknæma vanrækslu við sölumæðferð fasteignarinnar. V telur að söluyfirlit hafi verið í samræmi við 10. og 11. gr. laga nr. 70/2015, þ.á.m. að byggingin sé skráð foheld og á byggingarstigi 4. Einnig vísar V til þess að það sama komi fram í kaupsamningi og seljandi ætli að sjá til þess að við afhendingu verði fasteignin á byggingarstigi 7, sbr. það sem kemur fram í texta kaupsamningsins. Einnig vísar V til staðla um byggingarstig húsa, ÍST 51:2001 og þar komi fram hvert ástand húsbýggingar skuli vera til þess að hún komist á svokallað byggingarstig 7. V telur lögmann M einnig mistúlka dóm Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. E/526/2018 og það sem haft sé eftir fasteignasölum X þar en V telur að enginn vafi sé á því að ákvæði um afhendingu fasteignarinnar hafi verið skýr í kaupsamningi um að seljandi skyldi klára lokaúttekt hjá byggingaryfirvöldum og koma eigninni á byggingarstig 7 fyrir afhendingu hennar.

V tekur fram í bréfi sínu dags. 28. mars 2019 að það heimili nefndinni ekki að úrskurða um bótafjárhæðir, sbr. 3. gr. samþykktu fyrir úrskurðarnefnd í váttryggingamálum, sem birtar eru með auglýsingu nr. 1090/2005 í B-deild Stjórnartíðinda.

Álit.

Ágreiningur sá sem úrskurðarnefnd í váttryggingamálum getur tekið afstöðu til í þessu máli er hvort bótaskylda sé fyrir hendi úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala hjá V vegna háttsemi váttryggðra fasteignasala, sbr. 1. gr. váttryggingarskipmála nr. AP20. Í 3. gr. sömu skilmála kemur fram að váttryggingin taki til skaðabótarkröfu á hendur váttryggðum er til stofnast á váttryggingartímabilinu og í 4. gr. kemur fram að váttryggingin bæti almennt fjártjón viðskiptamanns váttryggð er leiðir af gáleysi í störfum hans sem fasteignasala eða þess sem ráðinn er til starfa hjá honum.

Til þess að hægt sé að úrskurða um bótaskyldu úr váttryggingunni þar þess vegna að liggja fyrir hvort háttsemi váttryggðra fasteignasala hjá X hafi falið í sér gáleysi. Þegar sök þeirra fasteignasala sem eru váttryggðir í starfsábyrgðartryggingu X hjá V er metin verður að hafa í huga að hlutlægar reglur um háttsemi fasteignasala í fasteignaviðskiptum eru skýrar í lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Markmið þeirra laga, eins og kemur fram í 1. mgr. 1. gr. þeirra, er m.a. að tryggja neytendavernd og leggja grundvöll að því að viðskipti með fasteignir geti farið fram með greiðum og öruggum hætti fyrir bæði kaupanda og seljanda og að réttarstaða aðila sé glögg. Í 10. og 11. gr. er síðan fjallað um hvað eigi að koma fram í söluyfirliti fasteignar.

Eins og greint er í málsatvikakafla hér að ofan verður að telja að lýsing á ástandi fasteignarinnar í söluyfirliti sé í besta falli óljós varðandi það hvort hún uppfylli kröfur byggingaryfirvalda um að vera fullbúin. Ákvæði í kaupsamningi, um að aðilar séu upplýstir um fyrirhugaða lokaúttekt og afhendingu fasteignarinnar þegar henni sé lokið og byggingarstigi 7 sé náð, geta skýrt stöðuna í samningi aðila en þegar litið er til þess sem haft er eftir fasteignasölum X í dómi Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. E-526/2018 verður að telja að það ákvæði hafi ekki verið nægilega skýrt til að réttarstaða aðila væri glögg, eins og þeim bar að sjá til að væri, sbr. 2. mgr. 16. gr. og 15. gr. laga nr. 70/2015.

Sakarmat gagnvart sérfræðingum eins og löggiltum fasteignasölum, sem bæði njóta ákveðins einkaréttar vegna starfsemi sinnar, fá skýr fyrirmæli í lögum um að gæta hagsmuna bæði seljanda og kaupanda og þurfa að uppfylla ákveðin hæfnisskilyrði til að fá heimild til að stunda fasteignasölu, er strangt og þýðir í þessu máli að X verður að bera hallann af þeim óskýrleika sem lýst er hér að ofan. X telst því bera skaðabótaábyrgð á mögulegu tjóni M vegna fasteignaviðskiptanna og að því marki er viðurkennd bótaskylda úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala hjá V. Nefndin fjallar ekki frekar um mögulega fjárhæð bóta þar sem hún hefur ekki til þess samþykki allra málsaðila til, sbr. 2. mgr. 3. gr. fyrrnefndra samþykktu fyrir nefndina.

Niðurstaða.

Viðurkennd er krafa M um bótaskylda úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V.

Reykjavík, 28. maí 2019.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögm.

Lúðvík Bergvinsson lögm.