

Mál nr. 403/2019**M og
V vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasalans X****Ágreiningur um bótaskyldu vegna sölu íbúða á árunum 2016-2017.****Gögn.**

Málskot móttækið 22. nóvember 2019 ásamt fylgigögnum og matsgerð dómkvadds matsmanns dags. 17. september 2019 og gögnum tengdum henni.

Bréf V dags. 16. desember 2019 ásamt fylgiskjöllum.

Málsatvik.

Á tímabilinu 22. desember 2016 til 23. mars 2017 keyptu M öll íbúð í fjöleignarhúsi fyrir milligöngu X sem löggilts fasteignasala og fasteignasölu ehf. sem er í hans eigu. Seljandi allra íbúðanna var fyrirtækið A. M hafa orðið vör við nokkra galla á íbúðunum en A var tekið til gjaldþrotaskipta í nóvember 2019.

M telja að X hafi sem löggiltur fasteignasali vanrækt skyldur sínar gagnvart þeim og hafi það leitt til tjóns. Í fyrsta lagi liggja fyrir matsgerð dómkvadds matsmanns um galla á fasteign M. Í öðru lagi felist gáleysi X í því annars vegar að hafa ekki upplýst M um ástandsskýrslur sem til voru vegna fasteignarinnar þegar kaupsamningar voru gerðir og að hafa leynt upplýsingum um að eiginkona hans hafi verið stjórnarformaður A. Þau tengsl telja M einnig hafa átt að leiða til þess að X hafi vel vitað af ástandi fasteignarinnar og ástandsskýrslum sem lágu fyrir við kaup A á fasteigninni stuttu áður. M benda á að í söluþfirliti vegna fasteignarinnar hafi ekkert komið fram um galla og auk þess sem öll svör X til kaupendahóps M eftir afhendingu bent til þess að það hafi átt að bæta úr þeim göllum sem voru. Það hafi hins vegar ekki gerst og hafi M því orðið fyrir tjóni vegna vanrækslu X á upplýsingagjöf. Einnig benda M á að eftirlitsnefnd fasteignasala hafi komist að þeirri niðurstöðu að X hafi borið að upplýsa um hagsmunatengsl sín skv. 14. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa og verði því líka í heildarmati á aðstæðum að reikna það gáleysi inn í skort á upplýsingum sem leitt hafi til tjóns M. Að lokum vísa M til þess að ófullnægjandi upplýsingar hafi verið gefnar af hálfu X vegna seljendaláns og skjalagerðar í tengslum við það.

V telur í fyrsta lagi að ekki sé ljóst að M hafi orðið fyrir tjóni og að ósannað sé að X hafi verið kunnugt um ástandsskýrslur vegna fasteignanna í fjöleignahúsinu áður en kaupsamningar við M hafi verið gerðir. V telur X því ekki ábyrgan fyrir tjóni vegna mögulegra galla á fasteigninni, auk þess sem ljóst hafi verið að unnið hafi verið að framkvæmdum við kaupsamnings gerð og hluti kaupenda í hópi M hafi búið í húsinu og verið kunnugt um þær framkvæmdir. Þannig sé ekki sýnt að upplýsingar í söluþfirliti hafi verið ófullnægjandi. Einnig vísar V því á bug að skortur á upplýsingum af hálfu X um hagsmunatengsl hafi leitt til tjóns fyrir M eða að tjón hafi orðið vegna ófullnægjandi skalagerðar í tengslum við seljendalán.

Álit:

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluþfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Í c-lið 2. mgr. 11. gr. er sérstaklega tiltekið að í söluþfirliti skuli koma fram upplýsingar um ástand eignar, þ.á.m. um galla sem seljanda/og eða fasteignasala er kunnugt um a eigninni. Í 2. mgr. 12. gr. kemur svo fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluþfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysis hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Í 27. gr. laganna segir svo m.a. að fasteignasali beri ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valdi af ásetningi eða gáleysi og að um sakarmat og sönnun gildi reglur skaðabótaréttar. Um mat á sök fasteignasala gildir svo strangt sakarmat enda um að ræða útselda sérfræðipjónustu.

Í þessu máli liggur fyrir að fasteignin í fjöleignahúsi hafði verið í byggingu um nokkra hríð þegar kaupsamningar voru gerðir við M. Af gögnum málsins telst sannað að ástandsskýrslur um fasteignina hafi legið fyrir við kaup A á henni áður en einstaka íbúðir voru seldar til M. Bæði í ljósi hagsmunatengsla eiginkonu X sem stjórnarformanns A og þess að fasteignin var ekki fullkláruð við gerð söluyfirlits og síðar kaupsamninga bar X að gæta sérstaklega að því að kanna sérstaklega og upplýsa M um öll þau gögn sem til voru um ástand fasteignarinnar. Full ástæða hefði verið að upplýsa um ástandsskýrslur þær sem til voru og dugar ekki fyrir X að halda því fram að hann hafi ekki vitað af þeim. Verður að ætla að þessi vanræksla M hafi leitt til einhvers tjóns fyrir M en nefndin tekur ekki frekari afstöðu til fjárhæðar þess. Hlutverk nefndarinnar er skv. samþykktum hennar að taka afstöðu til bótaskyldu, en hún tekur ekki afstöðu til bótafjárhæða nema aðilar málsins séu sammála um það. Slíkt samþykki liggur ekki fyrir. Afstaða nefndarinnar er hins vegar sú að skaðabótaábyrgð hafi stofnast af hálfu X gagnvart M og bótaskylda því viðurkennd úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala hjá V.

Niðurstaða.

M eiga rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans X hjá V. Ekki er tekin afstaða til bótafjárhæðar.

Reykjavík, 14. janúar 2020.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Guðmundur Stefán Martinsson, lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.