

Mál nr. 72/2021**M og
V v/ starfsábyrgðartryggingar X.****Skaðabótaábyrgð fasteignasala vegna upplýsinga á sölufirliti við sölu fasteignar 2020.****Gögn.**

1. Málskot móttakið 19. febrúar 2021, ásamt fylgigögnum.
2. Bréf V til nefndarinnar, dags. 15. mars 2021, ásamt fylgiskjölum.
3. Bréf M til nefndarinnar, dags. 19. apríl 2021.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M seldu fasteign sína með kaupsamningi dags. 6. febrúar 2020 til kaupenda eignarinnar og við kaupin var um það samið milli M og kaupenda að M veittu 1.500.000 króna afslátt af kaupverði, sbr. sátt sem gerð var við útgáfu afsals fyrir eignina. Umrædd sátt liggur fyrir í gögnum málsins óundirrituð, en þar kemur fram að afsláttur sé veittur vegna ágreinings sem upp kom í kjölfar sölu fasteignarinnar um ástand glugga og glers í eigninni.

M hafa krafist bóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans X og byggja kröfu sína á því að rangar upplýsingar hafi komið fram í sölufirliti fyrir fasteign þeirra og hafi X gert mistök við sölu eignarinnar. M benda á að X hafi stuðst við upplýsingar frá þeim sjálfum áður en framkvæmdir við húseign þeirra hafi verið lokið og ekki sannreynt upplýsingar sem þar hafi komið fram með sjónskoðun á eigninni eftir þær framkvæmdir. M telja að upplýsingar í sölufirliti hafi ekki verið í samræmi við 12. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 og það dugi ekki fyrir X að bera fyrir sig að hann hafi byggt á upplýsingum frá M, sbr. Hrd. 633/2013.

V telur skaðabótaábyrgð X ekki fyrir hendi og vísar til þess að upplýsingar um ástand glugga og glers í sölufirliti fyrir fasteign M hafi verið frá þeim sjálfum sem seljendum. V vísa til tölvupóstsamskipta milli M og fasteignasölu X 11. nóvember 2019 þar sem M er gefinn kostur á að gera athugasemdir við fyrirhugaðan texta sölufirlits og það hafi verið um 10 dögum áður en kauptilboð um fasteignina hafi verið undirritað. V telur einnig að erfitt hafi verið að greina við sjónskoðun hvað hafi verið endurnýjað af gluggum eða gleri og vísar til ljósmynda af eigninni. Þar að auki vísar V til dóms héraðsdóms Reykjavíkur frá 25. september sl. og vísar á bug að tilvísun til Hrd. 633/2013 eigi við þetta mál.

Álit.

Af gögnum málsins verður ekki annað ráðið en að nokkur samskipti hafi verið milli M vegna upplýsinga um fasteign þá sem X var með í sölumeðferð fyrir þau í nóvember 2019. Verður ekki séð að upplýsingar í sölufirliti hafi verið með öðrum hætti varðandi ástand glugga og glers en M sjálf gáfu upp. Ekki liggja fyrir afgerandi sönnunargögn um að X hafi mátt sjá með hefðbundinni sjónskoðun að þessar upplýsingar væru rangar, eða að ástand glers og glugga í sólskála væri með öðrum hætti en lýst var. Ákvörðun M um að veita afslátt af kaupverði vegna upplýsinga um fasteignina er ekki sjálfkrafa tjón sem rekja má til saknæmrar háttsemi X og hafa M því ekki sýnt fram á að þau eigi rétt til skaðabóta sem nemur afsláttarfjárhæðinni úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V.

Niðurstaða.

M, eiga ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V.

Reykjavík, 4. maí 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.