

Mál nr. 90/2021

M og

V v/ starfsábyrgðartryggingar fasteignasala

Ágreiningur um skaðabótaábyrgð fasteignasala vegna upplýsinga um eign í sölumeðferð.**Gögn.**

1. Málskot móttakið 8. mars 2021, ásamt fylgigögnum.
2. Bréf V til nefndarinnar, dags. 22. mars 2021, ásamt fylgigögnum.
3. Vitnaskýrsla fasteignasalans X fyrir héraðsdómi

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að löggilti fasteignasalinn X, sem starfar hjá M og er vátryggður með starfsábyrgðartryggingu fasteignasala M, fékk fasteign Y til sölumeðferðar í janúar 2018. Við sölu eignarinnar útbjó X sölufirlit dags. 5. mars 2018, skv. 10. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 77/2015 og var kauptilboð í eignina samþykkt 5. mars 2018. Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. 1428/2020, hinn 6. október 2020, var seljandi eignarinnar dæmd til að greiða kr. 1.462.300 krónur, auk vaxta og dráttarvaxta, sem og málskostnað. Í niðurstöðu dómsins kemur fram að hún byggir á því að seljandinn og „...þeir sem önnuðust um söluna fyrir hennar hönd..“ hafi ekki upplýst með nægilega skýrum hætti um rakavandamál í húsinu og ekki um skýrslu dómkvadds matsmanns frá árinu 2017 og þannig ekki sinnt upplýsingaskyldu sinni gagnvart kaupendum. Í dómsmálinu voru teknar skýrslur af aðilum málsins, sem og fasteignasalanum X og liggur hljóðupptaka af skýrslu X fyrir með gögnum málsins.

Seljandi hefur greitt fjárhæðina til kaupenda en hefur gert kröfu um greiðslu bóta í starfsábyrgðartryggingu M og telur V að greiða eigi bætur úr vátryggingunni en M hefur skotið þeirri ákvörðun vátryggingafélagsins til nefndarinnar.

M telur að seljandi eignarinnar hafi leynt fyrir X upplýsingum um matsgerð dómkvadds matsmanns frá árinu 2017 og sagt rangt frá um ástand eignar sinnar. M telur að X hafi að fullu rækt skyldur sínar skv. lögum nr. 70/2015 en seljandi, sem hafi setið í hússtjórn fasteignarinnar og verið fullkunnugt um tilvist matsgerðar og kröfur hússtjórnar á byggingarfélag það sem byggði fasteignina, hafi með því að leyna upplýsingum gert þeim sem sáu um sölu fyrir hennar hönd ómögulegt að upplýsa kaupendur um ástand eignarinnar. M bendir einnig á að ábyrgð fasteignasala upphefji ekki ábyrgð seljenda þegar komi að upplýsingaskyldu um ástand fasteigna við sölumeðferð og vitnar til tveggja héraðsdóma frá árinu 2020 þar sem fjallað er um ábyrgð fasteignasala og upplýsingaskyldu seljenda.

V vísar til þess að seljandi fasteignarinnar kveðst, m.a. fyrir dómi, hafa upplýst X, um matsgerð dómkvadds matsmanns um ástand eignarinnar í heild frá árinu 2017. V vísar til þess að í sölufirliti vegna fasteignarinnar haf ekkert komið fram um að eignin væri haldin göllum eða framkvæmda þörf inni í íbúðinni. V vísar til þess að hins vegar hafi komið fram í yfirlýsingu húsfélags að það lægi fyrir skýrsla um ástand hússins síðan frá árinu 2014 og á opnu húsi vegna sölu fasteignarinnar lá fyrir yfirlýsing húsfélags, þar sem tilvísun var til matsgerðar frá árinu 2014, sem og útlistun á fjárhæðum sem átti að verja til framkvæmda í húsinu og þar hafi verið tilvísunin, „...skv. skýrslu matsmanns..“. Þetta hafi hins vegar ekki leitt til þess að X hafi aflað umræddra gagna í þeim tilgangi að upplýsa með skýrari hætti um ástand húseignarinnar þeirrar eignar sem var verið að selja. V vísar einnig til vitnaskýrslu X fyrir dómi þar sem kemur fram að X hafi vitað að lekavandamál hefðu verið í húsinu, þar sem hann hafi selt aðra íbúð í því og að vinur hans hafi leigt þar íbúð. Einnig kemur fram í vitnaskýrslunni að X hafi ekki kallað eftir skýrslu um ástand hússins, þrátt fyrir tilvísun til hennar í yfirlýsingu húsfélags og ekki kallað eftir skýrslu dómkvadds matsmanns frá árinu 2017 þrátt fyrir tilvísun til slíkrar skýrslu í fundargerð húsfélagsins, sem X hafi haft undir höndum og sýnt væntanlegum kaupendum í opnu húsi við sölu eignarinnar. V telur því að X hafi sýnt gáleysi þar sem hann hafi ekki aflað umræddra gagna og þannig upplýst væntanlega kaupendur betur um ástand eignarinnar á sölufirliti og beri því bótaábyrgð sbr. 2. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015.

Álit.

Af gögnum málsins má ráða að ágreiningur þess snýr aðallega að því hvort seljandi fasteignar Y hafi upplýst X, sem fasteignasala eignarinnar, um tilvist skýrslu um ástand húseignarinnar í heild þannig að ekki hafi verið hægt að gefa fullnægjandi upplýsingar um ástand fasteignarinnar í sölufirliti. M telur að seljandinn hafi haldið upplýsingum um skýrsluna leyndum og það að seljandi hafi verið dæmdur til að greiða kaupendum tiltekna fjárhæð, vegna þess að upplýsingaskylda hafi ekki verið uppfyllt af hennar hálfu, þá sé það ekki á ábyrgð fasteignasalans heldur hennar sjálfrar.

Í vitnaskýrslu, sem liggur fyrir með hljóðupptöku í gögnum málsins, kemur skýrt fram af hálfu X að hann hafi haft undir höndum bæði yfirlýsingu húsfélags og fundargerð hússtjórnar við sölu eignarinnar. Í sömu vitnaskýrslu kemur einnig fram að X hefði upplýst um skýrslur um ástand hússins ef honum hefði verið kunnugt um þær. Í báðum þeim skjölum er vísað til hér að ofan, þ.e. yfirlýsingu húsfélags og fundargerð hússtjórnar er vísað til þess að það liggi fyrir skýrsla eða skýrslur um ástand húseignarinnar Y. Verður að meta það X til sakar að hafa ekki kannað með ítarlegri hætti hvað kom fram í þeim skýrslum þannig að upplýsingar um ástand eignarinnar væru skýrari á söluyfirliti, sbr. tilvísun til j.liðar 11. gr. laga nr. 70/2015, þar sem sérstaklega er vísað til að upplýsa eigi um þau atriði sem kunnug eru í söluyfirliti, t.d. skýrslur um ástand fasteignar. Ekki stoðar að halda því fram að X hafi ekki verið upplýstur sérstaklega af seljanda um skýrslurnar þar sem upplýsingar um þær komu fram í skriflegum gögnum. Telst bótaskylda því fyrir hendi úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala M hjá V.

Niðurstaða.

Bótaskylda er fyrir hendi úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala M hjá V.

Reykjavík, 20. apríl 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Guðmundur Stefán Martinsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.