

Mál nr. 198/2021

M og
V v/ starfsábyrgðartryggingar fasteignasala.Ágreiningur um afstöðu vátryggingafélags um bótaskyldu.**Gögn.**

Málskot, móttekið 14.5.2021, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, dags. 31.5.2021, ásamt fylgigögnum, þ.e. bréfi húsfélags til kaupenda dags. 13.10.2020 og húsfundargerð og fylgigögn dags. 16.10.2019.

Athugasemd M með tölvupósti dags. 14.6.2021.

Málsatvik.

Í fyrirliggjandi gögnum kemur fram að M tók í sölu fasteignina X, sem er í fjöleignarhúsi, í júlí 2019, en sölu hennar var síðan frestað til vorsins 2020. Sumarið 2019 og á haustmánuðum sama ár fór fram skoðun á fjöleignarhúsinu og vann tiltekin verkfræðistofa drög að skýrslu um ástand hússins. Stjórn húsfélags fjöleignarhússins fundaði í október 2019 um þau skýrsludrög og liggur fyrir umfjöllun um samskipti við verkfræðistofuna um niðurstöður þeirrar skýrslu og óánægju íbúa með skýrsluna. Hinn 22. júní 2020 var undirritaður kaupsamningur um fasteignina X og þá lá fyrir söluyfirlit fyrir eignina, sem útbúið var af M, sem tilgreindi ástand eignarinnar með eftirfarandi hætti: „Gallar: Undir horngluggum í tveimur svefnherbergjanna má sjá rakaskemmdir, einnig eru gluggar farnir að láta á sjá. Reikna má með að laga þurfi eða skipta um hluta af gluggum blokkarinnar á næstu árum.“ Í yfirlýsingu húsfélags dags. 19. júní 2020 kemur fram að fyrirhugað sé viðhald glugga og með því fylgdu húsfundargerðir frá því í október 2019 sem og aðalfundargerðir frá mars 2020 og apríl 2019. Í þeim húsfundargerðum koma fram, eins og áður segir, upplýsingar um þá skýrslu sem verið var að vinna á þeim tíma um ástand fjöleignarhúss þess sem fasteignin X er í.

V hefur samþykkt bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu M vegna tjóns kaupenda að hafa ekki haft þær upplýsingar sem þau máttu vænta í söluyfirliti vegna fasteignar. V byggði afstöðu sína á því að ástandsskýrsla sem fjallað var um á fundum húsfélags fjöleignarhússins í október 2019 hefði legið fyrir hjá M við gerð söluyfirlits og hefði M því átt að koma þeirri skýrslu áleiðis til kaupenda. Máli sínu til stuðnings vísar V til j-liðar 2. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, þar sem segir að í söluyfirliti skuli auk lýsingar á fasteign, m.a. koma fram önnur atriði sem kunnugt er um, svo sem skýrslum um ástand eignar sem gerðar hafa verið. V hefur ekki samþykkt að nefndin fjalli um bótafjárhæðir vegna málsins. V telur einnig ósannað að kaupendur hafi verið upplýstur um skýrslu verkfræðistofu sem gerð hafi verið haustið 2019 með öðrum hætti.

M telur skilyrði skaðabótaskyldu ekki fyrir hendi og vísar til þess að umrædd skýrsla verkfræðistofunnar hafi ekki verið fullunnin og stjórn húsfélagsins hafi hafnað að leggja hana til grundvallar við mat á viðhaldþörf. Einnig vísar M til þess að skýrslan hafi ekki verið notuð til grundvallar ákvörðunum um viðhald á vegum húsfélagsins og vitnar til yfirlýsingar formanns þess því til stuðnings. Einnig vísar M til þess að kaupendum hafi verið sagt frá skýrslunni af hálfu seljanda og fyrir liggur yfirlýsing seljanda dags. 14. júní 2021 þar sem kemur fram að seljandi kveðst hafa sagt kaupendum frá skýrslunni. Einnig vísar M til þess að kaupendur hafi fengið upplýsingar um fyrirhugaðar framkvæmdir, bæði þær sem samþykktar höfðu verið og þær sem væru ekki samþykktar. Einnig vísar M til þess að fyrirhuguð gluggaskipti geti aukið verðmæti fasteignarinnar auk þess sem ekki sé sýnt að tjón hafi hlotist af því fyrir kaupendur að hafa ekki fengið skýrslu verkfræðistofunnar í hendur. M telur því ekki unnt að fallast á að skaðabótaskylda sé fyrir hendi af hálfu fasteignasöluinnar og fer fram á það við nefndina að hún komist að þeirri niðurstöðu að bótaskylda sé ekki fyrir hendi.

Álit.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluyfirliti 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 söluyfirliti skuli koma fram upplýsingar um ástand eignar, þ.á.m. um galla sem seljanda/og eða fasteignasala er kunnugt um á eigninni. Í j-lið sömu greinar kemur orðrétt fram að fasteignasali skuli upplýsa um „önnur atriði sem kunnugt er um, svo sem skýrslur um ástand eignar sem gerðar hafa verið.“ Í 2. mgr. 12. gr. kemur svo fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti 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 húsfélag fjöleignarhúss sem fasteignin X er í hafði fengið verkfræðistofu til að taka út ástand fasteignarinnar í júlí 2019. Það sumar og haust kom fram óánægja með skýrslu sem gerð var af hálfu verkfræðistofunnar um ástand hússins og var ákveðið á húsfélagsfundi að leita annarra leiða við ákvörðun um viðhald fjöleignarhússins. Þrátt fyrir þessa ákvörðun húsfélagsins bar M að gæta þess að upplýsingar um þau gögn sem voru til um ástand hússins kæmu fram í söluyfirliti þannig að væntanlegir kaupendur fasteignarinnar X gætu kynnt sér þau. Gildir einu að húsfélagið aflaði frekari gagna til að meta viðhaldsþörfina. Af gögnum málsins verður ekki annað séð en að starfsmenn M hafi haft aðgang að fundargerðum þar sem fjallað er um umrædda skýrslu og þar sem orðalag j-liðar 2. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 er afdráttarlaust um að upplýsa skuli um ástandsskýrslur, verður að meta þeim það til gáleysis að upplýsa ekki sérstaklega um þær. 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 allir aðilar málsins séu sammála um það. Slíkt samþykki liggur ekki fyrir af hálfu V. Nefndin getur því ekki fjallað sérstaklega um fjárhæð bóta í málinu. 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.

Tjón kaupanda fasteignar er bótaskylt úr starfsábyrgðartryggingu M hjá V.

Reykjavík, 17. ágúst 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Guðmundur Stefán Martinsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.