

Mál nr. 302/2021

**M og
V v/ starfsábyrgðartryggingar A hjá V**

Ágreiningur um bótaskyldu vegna upplýsingagjafar fasteignasala.**Gögn.**

Málskot móttakið 11.08.2021 ásamt fylgiskjölum 1-4.

Bréf V dags. 12.10.2021 ásamt fylgiskjali.

Viðbótagögn frá M, dags. 25.10.2021.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M hafi, með kaupsamningi dags. 17. júlí 2020, keypt fasteignina X af Y, fyrir milligöngu A. Samkvæmt sölufirliti sem hafi verið útbúið af starfsmanni A, hafi átt að fylgja X „jarðhitaréttindi, u.þ.b. 2,5 sekl. af heitu vatni.“ Hafi M gert ráð fyrir því að þessi réttindi væru til staðar og hafi miðað tilboð sitt við það. Hafi síðar komið í ljós að engin jarðhitaréttindi fylgdu X. Í lóðarleigusamningi frá árinu 1960 hafi komið fram að leigutaka væri heimilt að sækja 1,5 sekúndulíttra af heitu vatni úr hverjum þeim hver sem best hentaði þar til leigusali, sveitarfélagið, hefði komið upp hitaveitu. Hitaveitu hafi verið komið á um 1980 og því ljóst að réttindi samkvæmt lóðarleigusamningnum hefðu verið óvirk í 40 ár er M keypti eignina. X fylgi því ekki það fylgifé sem tilgreint hafi verið fyrir kaupin. Ljóst sé að A hafi ekki kynnt sér fyrirbyggjandi gögn fyrir gerð sölufirlits um X og hafi því vanrækt þær skyldur fasteignasala sem kveðið sé á um í 10.-12. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015. Þá liggi fyrir að M og Y hafi samið um afslátt af kaupverði X, samtals að fjárhæð 2.000.000 kr., vegna galla á eigninni. Tilvist þess samkomulags sé ekki til marks um það að M hafi ekki orðið fyrir frekara tjóni. M hafi þá ráðstafað þeim afslætti til lækkunar á því tjóni sem hún hafi orðið fyrir vegna galla á húseigninni sem slíkri, en kröfuhafa sé heimilt að ráðstafa greiðslu með þeim hætti. Þá skipti það ekki máli þó M hafi samþykkt að beina ekki frekari kröfum að Y enda hafi það ekki áhrif á bótaskyldu A. Þá hafi verðmat umræddra galla samkvæmt samkomulagi aðila verið um 4.000.000 kr., en ekki 2.000.000 kr., og því sé ljóst að M hafi ekki fengið tjón sitt að fullu bætt. Jafngildi beint tjón M kostnaði við kaup á sama magni af heitu vatni og hefði átt að fylgja fasteigninni, og nemi tjón hennar því, 33.741 kr. á dag, eða 12.481.170 kr. frá undirritun kaupsamnings miðað við dagsetningu málskotsins. Þau réttindi sem vísað sé til í sölufirliti hafi aldrei byggt á lóðarleigusamningi. Í öllu falli hefði A átt að geta nýs lóðarleigusamnings í sölufirliti, teldi A að réttindi M byggðu á ákvæðum útrunnins samnings og féllu niður við gerð nýs samnings. Það hafi þá verið Y en ekki M sem undirritaði nýjan lóðarleigusamning. Hafi M, samkvæmt framansögðu, orðið fyrir tjóni vegna saknæmrar háttsemi A og sé því bótaskylda úr ábyrgðartryggingu A fyrir hendi.

Í bréfi V kemur fram að samkvæmt upplýsingum frá A hafi sölufirlitið verið unnið samkvæmt upplýsingum frá seljanda og litið til upplýsinga sem fram komi í fasteignamati en þar komi fram að jarðhiti fylgi eigninni. Eðlilegt og hefðbundið sé að leggja upplýsingar úr fasteignaskrá til grundvallar og almennt þurfi ekki að draga þær í efa. Hafi A því hagað gagna- og upplýsingaöflun sinni til samræmis við ákvæði laga um sölu fasteigna og skipa. Jafnvel þó svo væri ekki sé ekki sýnt fram á að M hafi orðið fyrir tjóni. Þannig hafi M og Y samið um afslátt af kaupverði, m.a. vegna þess að jarðhitaréttindi væru ekki til staðar. Með þeim samningi hafi M fallið frá öllum frekari kröfum á hendur Y, bæði vegna umræddra jarðhitaréttinda og galla á húsinu. Hafi M því þegar fengið afslátt vegna þess að jarðhitaréttindi séu ekki til staðar. Þá liggi fyrir nýr lóðarleigusamningur við viðkomandi sveitarfélag, dags. 23. september 2020, þar sem jarðhitaréttinda sé hvergi getið. Hafi M og Y undirritað samninginn. Þá liggi ekki fyrir sönnun á fjártjóni M, sem hefði í öllu falli þurft að leggja til stofnkostnað svo hægt væri að nýta jarðhitaréttindi. Því gangi ekki upp að byggja á söluverði heits vatns svo sem gert sé í málskoti. Beri samkvæmt framansögðu að hafna kröfu M.

Í viðbótarathugasemddum M svo og gögnum sem nefndin kallaði eftir frá M, er m.a. ítrekað að heildartjón M hafi verið 12 milljónir króna. Þá sé augljóst að A hafi ekki lesið eldri lóðarleigusamning og því síður kynnt hann fyrir M. Það eintak sem henni hafi verið afhent í kaupferlinu hafi þá verið ólæsilegt. Sú staðreynd að jarðhitaréttindi séu tilgreind í fasteignamati þó ekki hafi verið stofnað til kostnaðar við nýtingu þeirra sýni þá fram á að þau hafi sjálfstætt fjárhagslegt gildi. Þá lagði M fram samskipti við viðskiptabanka sinn þar sem hún rekur m.a.

hugmyndir sínar um nýtingu X og virðast þær hugmyndir hafa verið raktar í tengslum við lánsútsókn.

Álit:

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 skal fasteignasali gæta þess vandlega að á sölufirliti 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 2. mgr. 12. gr. kemur svo fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í sölufirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi 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.

Fyrir liggur að í opinberum skrá, þ.e. fasteignamati, er jarðhiti sem fylgi X metinn til 965.000 kr. Þá liggur fyrir sá lóðarleigusamningur sem var í gildi er kaupin á X fóru fram. Kemur þar fram að lóðinni fylgi „afnot af 1,5 sekl. af heitu vatni.“ Kemur þar einnig fram að sá réttur falli niður þegar ábúendur fái afnot af hitaveitu. Þá kemur fram í samningnum að hann gildi til 50 ára, þ.e. til ársins 2010. Í lóðarleigusamningi sem var undirritaður 23. september 2020 kemur þá ekkert fram um jarðhitaréttindi. Í fyrirbyggjandi sölufirliti, sem ber með sér að hafa verið prentað út hinn 19. maí 2020, kemur fram að X „fylgi jarðhitaréttindi, u.þ.b. 2,5 sekl. af heitu vatni.“ Ekki liggur fyrir hvaðan A hafði þær upplýsingar, enda eru þær í ósamræmi við það sem segir í lóðarleigusamningi, þar sem talað er um 1,5 sekl auk þess sem ljóst er af þeim samningi að réttindin féllu niður með tilkomu hitaveitu, sem mun hafa verið mörgum árum fyrir umrædda sölu á X. Verður að telja að starfsmanni A hafi mátt vera þetta misræmi ljóst og verið í lófa lagið að kynna sér fyrirbyggjandi gögn og kynna eignina til samræmis við það. Verður því fallist á það með M að starfsmaður A, sem ber eins og áður segir ríka sérfræðiábyrgð, hafi sýnt af sér gáleysi í störfum sínum hvað þetta varðar.

Hins vegar liggur fyrir að M og Y gerðu, hinn 14. desember 2020, samning um tiltekinn afslátt af kaupverði eignarinnar, þó ekki verði séð að sá samningur sé meðal gagna fyrir nefndinni. Mun hafa verið um að ræða afslátt vegna galla á svokölluðu starfsmannahúsi og vegna þess að jarðhitaréttindi fylgdu ekki fasteigninni. M byggir hins vegar á því að tjón hennar, við dags. málskots, nemi 12.484.170 kr. og hækki um 33.741 kr. á dag. Miðar M þá við gjaldskrá Veitna. Þá kemur fram að M hafi stefnt að því að nýta X til þjónustu við innlenda og erlenda ferðamenn sem byggði að stórum hluta á nýtingu þess heita vatns sem hafi átt að fylgja X. Þessu til stuðnings eru lögð fram samskipti M við viðskiptabanka sinn, en í þeim kemur m.a. fram að M hugsi sér að nýta eignina undir ýmiss konar heilsutengda ferðamennsku, leigja út sal til veisluhalds, og útbúa heita laug. Verður ekki fallist á að þessi samskipti feli í sér sönnun á tjóni M. Ekkert liggur fyrir um ætlaðan stofnkostnað M við nýtingu umræddra jarðhitaréttinda, og þá verður að telja nokkuð vel í lagt að ætla að hún hefði nýtt sér 216 rúmmetra af heitu vatni á degi hverjum, en það er umfangið sem töluleg krafa hennar byggir á. Verður því ekki, án frekari gagna, talið að M hafi sýnt fram á umfang tjóns síns eða að hún hafi orðið fyrir frekara tjóni en ætla má að hún hafi þegar fengið bætt með samningi við Y um afslátt af kaupverði fasteignarinnar.

Þrátt fyrir að háttsemi starfsmanns A sem slík teljist samkvæmt framangreindu saknæm er því ekki sýnt fram á að M hafi orðið fyrir frekara tjóni vegna hennar og er þar af leiðandi óhjákvæmilegt að hafna kröfum hennar um bætur úr ábyrgðartryggingu A.

Niðurstaða.

M á ekki rétt til bóta úr ábyrgðartryggingu A hjá V.

Reykjavík 2. nóvember 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Guðmundur Stefán Martinsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.