

Mál nr. 8/2022**Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila (V)****Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala****Nafn vátryggingartaka ábyrgðartryggingar (X)****Skaðabótaábyrgð. Sönnun tjóns.****Gögn.**

1. Málskot mótttekið 8. febrúar 2022, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 9. febrúar 2022, ásamt fylgiskjölum.
3. Bréf M dags. 22. febrúar 2022.

Málsatvik.

Af gögnum málsins má ráða að M keypti húseign sína hér eftir nefnd húseignin Y, með kaupsamningi í febrúar 2019. Fasteignasalan X sá um sölu fasteignarinnar og var eigninni lýst í sölufirliti sem þriggja herbergja íbúð og kom fram að íbúðinni fylgdi sér geymsla í sameign. M seldi sömu eign með kaupsamningi dags. 24. janúar 2020 og segir að þá fyrst hafi komið í ljós að eignin var skráð tveggja herbergja í eignaskiptayfirlýsingu og að geymslan sem sögð var vera í sameign fylgdi ekki eigninni, heldur tilheyrði hún annarri íbúð í húsinu. M telur X bera skaðabótaábyrgð á tjóni sem hún varð fyrir vegna þessa og bendir á ákvæði 1. mgr. 11. gr., 2. mgr. 12. gr. og 1. mgr. 15. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Sölufirlit eignarinnar hafi verið rangt og brást starfsmaður X skyldu sinni og gætti þannig ekki hagsmuna kaupanda. M hafði litla reynslu af kaupum fasteigna og treysti því að fasteignasaliinn væri sérfróður og faglegur í sínum viðskiptum. Í viðbótarathugasemdom til nefndarinnar segist M ekki hafa fengið upplýsingar um að aukaherbergið var í raun geymsla íbúðarinnar og að við sölu eignarinnar hafi hún því ekki selt geymsluna með eigninni þegar hún var seld ári eftir kaupin. Gerir M kröfu um endurgreiðslu á þjónustu fasteignasala í kaupferlinu þ.e sölulaunum og að fá bætt fjárútlát við vegna sölu á eigninni rúmu ári síðar en M varð að kaupa þjónustu lögmanns til að tryggja að sölufirlið væri rétt.

V hefur hafnað bótaskyldu með bréfi dags. 13. janúar 2021 og telur að X hafi ekki brotið gegn skyldum sínum sem fasteignasali í tengslum við sölu. Telur V einnig ósannað að M hafi orðið fyrir tjóni. Vísar V til þess að M hafi skoðað húseignina Y í nokkur skipti fyrir kaupin og hafi fengið þær upplýsingar að þáverandi eigandi hefði breytt íbúðinni og bætt við herbergi. M var ljóst innra skipulag íbúðarinnar. Íbúðin var því þriggja herbergja þegar M festi kaup á íbúðinni. Varðandi geymsluna þá telur V að ekki verði séð að M hafi freistað þess að útbúa nýja eignaskiptayfirlýsingu er hún var eigandi að eigninni en augljóst sé af eignaskiptayfirlýsingu að hún sé röng enda benda opinberar skráningar á eigninni til þess að eignin eigi stærri hluta í sameign en aðrar eignir á sömu hæð. Enginn í húsinu hafi gert tilkall til geymslunnar. M hafi selt eignina á mun hærra verði rétt tæpu ári eftir kaup hennar á eigninni. Ekki verði séð í hverju tjón M felst.

Álit.

Ágreiningur þessa máls snýst um það hvort starfsmenn fasteignasölunnar X hafi sýnt af sér saknæma háttsemi í störfum sínum á þann hátt að bótaréttur hafi skapast úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasölunnar hjá V. 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 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.

Ljóst er af gögnum málsins að húseigninni Y hafði verið breytt á þann hátt að geymslu sem var innan eignarinnar var breytt í svefnherbergi og var eignin þannig í raun 3ja herbergja þegar M keypti hana.

Verður það því ekki talið gáleysi hjá fasteignasalanum að lýsa eigninni sem þriggja herbergja í söluþingli þó taka megir undir það með M að eðlilegra hefði verið að upplýsa um að breytingar hefðu verið gerðar á fjölda herbergja eignarinnar frá því sem fram kemur í opinbergum teikningum af skipulagi eignarinnar. Fasteignasalinn kveðst þó hafa upplýst M um það munnlega. Hvað varðar geymslu í sameign hússins þá liggur fyrir að samkvæmt eignaskiptasamningi dags. 27. júlí 1976 fylgir geymsla í sameign ekki íbúð þeirri sem hér um ræðir. Er hún í eigi annarrar íbúðar á sömu hæð. Söluþinglið var því rangt hvað geymslu í sameign varðar. Orðalag 1. mgr. 11. gr. um að fasteignasali skuli gæta þess vandlega að upplýsingar á söluþingli felur í sér strangt sakarmat gagnvart fasteignasöllum sem sérfræðingum. Verður að gera þær kröfur til þeirra að þeir gangi úr skugga um að upplýsingar sem þessar, hvort sem þær stafa frá seljendum eða öðrum, séu staðreyndar áður en slíkt orðalag er sett í söluþingli. Verður að meta það fasteignasalanum til gáleysis að setja rangar upplýsingar í söluþingli eignarinnar. Þannig ber hann ábyrgð skv. 2. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015. Til þess að greiðsluskylda stofnist skv. almennum reglum skaðabótaréttar verður að sýna fram á að ofangreint gáleysi fasteignasalans hafi leitt til tjóns, og þá skv. 4. gr. vátryggingarskilmála starfsábyrgðartryggingar fasteignasala hjá V, almenns fjártjóns fyrir M. Í málinu liggja ekki fyrir upplýsingar um umfang slíks tjóns eða að það hafi yfirhöfuð orðið. Ekkert mat liggur fyrir því til staðfestingar eða önnur gögn sem leiða líkum að því að M hafi orðið fyrir almennu fjártjóni. M seldi húseignina á herra verði tæplega ári eftir að hún var keypt þrátt fyrir að geymsla í sameign fylgdi ekki með eigninni. Ekki verður því hægt að fallast á greiðsluskyldu úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 22. mars 2022.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir