

Mál nr. 236/2022**Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila (V)****Tegund váttryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.****Heiti váttryggingartaka (X)****Skadabótaábyrgð.****Gögn.**

1. Málskot mótttekið 10. ágúst 2022, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 22. september 2022, ásamt fylgiskjölum.
3. Bréf lögmanns M, dags. 27. september 2022.
4. Tölvupóstur V, dags. 5. október 2022.

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að X fékk fasteignina A til sölumeðferðar á árinu 2018. Um er að ræða sölu á atvinnuhúsnæði sem gerður var kaupsamningur um hinn 3. desember 2018 milli seljanda og M sem kaupanda. Þá lá fyrir söluyfirlit sem ber ekki annað með sér en að útbúið hafi verið af starfsmönnum X 20. nóvember 2018 og undirritað af bæði fulltrúum kaupanda og seljanda. Í texta söluyfirlitsins kemur m.a. fram að eignin sé í endurgerð og á svokölluðu matsstigi 9 en hún hafi öll verið nýstandsett og að nýtt járn sé á þaki og eignin klædd að utan. Ágreiningur kom upp milli kaupanda og seljanda um greiðslu 1.500.000 króna vegna fasteignaviðskiptanna, þ.e. fjárhæðar sem M sem kaupandi neitaði að greiða og bar fyrir sig að fasteignin hefði verið haldin göllum sem næmi hærri fjárhæð en kaupsamningsgreiðslan sem eftir stóð. Málið var höfðað 2. mars 2021 og gekk dómur í málinu 23. maí 2022 í Héraðsdómi Reykjaness (mál nr. E-493/2021) þar sem M var sýknaður af kröfu seljanda og þannig fallist á að fasteignin hefði verið haldin göllum og matsgerð dómkvadds matsmanns sýndi að sú fjárhæð sem þyrfti til að bæta úr þeim göllum væri mun hærri en sú greiðsla sem M átti eftir að greiða skv. kaupsamningi við seljanda. Málinu var áfrýjað af hálfu seljanda til Landsréttar, en dómur hefur ekki verið kveðinn upp þar.

M telur að starfsmenn X hafi ekki gætt nægilega vel að skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015 við sölumeðferð fasteignarinnar A þar sem söluyfirlit hafi verið ónákvæmt um ástand eignarinnar. M vísar til forsenda í dómi Héraðsdóms Reykjaness í máli E-493/2021 og að þar hafi komið fram að ástand A hafi ekki verið í fullu samræmi við þær upplýsingar sem komu fram í söluyfirliti, m.a. hafi þakjárn ekki verið nýtt og að A hafi ekki uppfyllt kröfur um brunavarnir eins og megi gera ráð fyrir þegar um eignir á lokastigi endurbyggingar sé að ræða. Þannig hafi starfsmenn X ekki útbúið söluyfirlit í samræmi við 11. gr. laga nr. 70/2015 og 8. gr. reglugerðar nr. 939/2004 um efni söluyfirlits. Einnig hafi starfsmenn X vanrækt að afla upplýsinga um ástand A hjá byggingafulltrúa vegna þeirrar endurbyggingar sem hafði átt sér, sérstaklega þar sem enginn byggingarstjóri hafi verið skráður á A. M vísar einnig til skyldna fasteignasala í 1. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015 um að kynna sér ástand eigna af eigin raun, en ekki treysta eingöngu á upplýsingar frá seljendum, og sjá til þess að upplýsingar í söluyfirliti séu réttar. Vanræksla á því leiði til bótaábyrgðar á grundvelli 27. gr. laganna og gildi um þá bótaábyrgð strangt sakarmat sérfræðinga skv. dómaframkvæmd. Einnig vísar M til þess að þakjárn hafi allt verið gamalt sem hafi verið í andstöðu við yfirlýsingu í söluyfirliti um að það hafi verið allt nýtt. Auk þessa vísar M til þess að skráð fasteignamat hafi ekki verið neinu samhengi við ásett verð eða kaupverð fasteignarinnar A og það hafi lagt þá skyldu á fasteignasala að kanna betur að eigin frumkvæði ástand A. Einnig vísar M til þess að ekkert dómsmál sé í gangi milli M og X.

V hefur hafnað bótaskyldu og telur ekki sýnt að starfsmenn X hafi sýnt gáleysi við gerð söluyfirlits vegna A og vísar til þess að hvorki seljendum né starfsmönnum X hafi ekki verið kunnugt um að gamalt þakjárn hafi verið notað á A, en afsláttur hafi verið boðinn af kaupverði þegar það kom í ljós sem M hafi hafnað. V vísar til þess að M hafi skostað A alla vega tvisvar áður en tilboð var gert og að í kaupsamningi komi sérstaklega fram að þakviðgerðir og annað sem við komi húsnæðinu áður en það sé tilbúið sé ekki á kostnað kaupanda. Einnig vísar V til þess að dómkvæðning matsmanns um ástand A hafi ekki átt sér stað fyrir en 2,5 ári eftir sölu á A og hefur því takmarkað sönnunargildi um ástand A í lok árs 2018. V gerir einnig athugasemdir við tiltekna þætti hins dómkvadda mats. V telur að ekki sé hægt að taka endanlega afstöðu til bótaskyldu X fyrir en dómur gengur í Landsrétti í máli seljanda A gegn M og telur að starfsmenn X hafi í hvívetna uppfyllt skyldur sínar skv. lögum nr. 70/2015.

Álit.

Í málinu er ágreiningur um bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasölnnar X hjá V. Gildissvið starfsábyrgðartryggingar nær til skaðabótaskyldu fasteignasala m.a. á grundvelli 27. gr. laga nr. 70/2015. Um skyldur fasteignasala er fjallað í fleiri ákvæðum laganna, m.a. 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 þar sem kemur fram að fasteignasali skuli gæta þess vandlega að á söluþingum 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 söluþingum skuli koma fram upplýsingar um ástand eignar, þ.á.m. um galla sem seljanda/og eða fasteignasala er kunnugt um a eigninni. Í 1. mgr. 12. gr. segir að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluþingum, og skuli sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er en ástand eignarinnar, gerð hennar og búnað skuli hann kynna sér af eigin raun. Í 2. mgr. 12. gr. kemur svo fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluþingum reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Í fyrirnefndri 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 skv. dómaframkvæmd.

Í þessu máli er ágreiningur um hvort X hafi tilgreint réttar upplýsingar á söluþingum um ástand fasteignarinnar A. Þar segir t.d. að „...nýtt járn sé á þaki.“ Í mati dómkvadds matsmanns frá því í október 2021 kemur fram að bæði nýtt járn og eldra járn hafi verið notað til endurbóta á þaki. Þessar upplýsingar lágu fyrir milli seljanda og M sem kaupanda fyrr og þegar það kom upp bauð seljandi M afslátt af kaupverði sem M tók ekki. Ekki verður sýnt að upplýsingar um eldra þakjárn hafi legið fyrir með þeim hætti að starfsmönnum X hafi verið það ljóst. Í matsgerð dómkvadds matsmanns kemur einnig fram að allt þakvirki sé nýtt eða nýlegt.

Þrátt fyrir strangt sakarmat fasteignasala verður ekki talið nægilega sannað að starfsmenn X hafi mátt sjá að þakjárn væri ekki að öllu leyti nýtt á A eða að aðrir gallar hafi verið á húsnæðinu sem greina hefði átt í söluþingum. Ljóst var af söluþingunum að fasteignin var ekki fullbúin, í þeim skilningi að hún var í endurbyggingu og verður sú skylda ekki lögð á fasteignasala að hlutast til um sérstaka úttekt á slíkum fasteignum áður en söluþing er útbúið, eða að hann eigi að gera seljendum ljóst að ekki sé hægt að gera söluþing öðruvísi. Ekki verður heldur séð að aðrar upplýsingar í söluþingum hafi verið það ónákvæmar að meta verði starfsmönnum X til sakar.

Ekki hefur því komið fram nægileg sönnun fyrir saknæmri háttsemi af hálfu starfsmanna X og breytir niðurstaða dómsmáls milli M og seljenda húsnæðisins, í máli Héraðsdóms Reykjaness nr. E-493/2021, um saknæma háttsemi seljenda, ekki mati nefndarinnar á því, enda má einnig benda á að dómi í því máli hefur verið áfrýjað til Landsréttar og liggur dómur þess áfrýjunardómstóls ekki fyrir. Miðað við framlögð gögn á M því ekki rétt til bóta að svo stöddu úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 1. nóvember 2022.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir