

Mál nr. 243/2022

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti váttryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Nafn váttryggingartaka starfsábyrgðartryggingar X.

Skaðabótaábyrgð.

Gögn.

1. Málskot mótttekið 9. ágúst 2022, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 1. september 2022, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 8. september 2022.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M keyptu sumarhús sem auglýst var hjá faseignasölu X vorið 2020. Kaupsamningur var undirritaður þann 11. júní 2020. Húsið hafði verið auglýst sem mikið endurnýjað og smíðaár hússins var sagt vera árið 2008. Eftir gerð kaupsamningsins kom í ljós að húsið var nýbygging án allra leyfa, án iðnmeistara og engar úttektir byggingarfulltrúa höfðu átt sér stað. Hvergi var minnst á það í söluyfirliti, kauptilboði eða í kaupsamningi. Í gögnunum var sagt að húsið væri fullúttekið, á byggingastigi 7 og matsstigi 7. Höfðuðu M riftunarmál á hendur seljanda fasteignarinnar og var riftun staðfest með dómi Héraðsdóms Suðurlands þann 4. október 2021, mál nr. E-785/2020. Auk riftunar voru allar skaðabótakröfur M á hendur seljanda samþykktar. Eftir stendur ýmiss kostnaður sem féll á M meðan á málaferlunum stóð eins og fasteignagjöld, brunatrygging, mælagjald til Rarik, áætluð rafmagnsnotkun, uppgjör við lögmennt og kostnaður vegna láns sem tekið var til kaupanna og gert var upp þegar endurgreiðsla barst frá seljanda. Hafa M krafist bóta vegna þess kostnaðar úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V.

V hefur hafnað bótaskyldu með tölvupósti dags. 21. janúar 2022. Afstaða V byggir á því að M hafi verið sérstaklega bent á að það lægi ekki fyrir leyfi fyrir húsinu og að þau gætu haft samband við byggingarfulltrúa sem færi fram á teikningar af nýja húsinu. Ljóst sé að það gat ekki farið á milli mála að húsið var ekki tilbúið. Það vantaði vatn, rotþró og rafmagn svo eitthvað sé nefnt. M voru meðvitaðir um þetta sbr. tölvupóst þeirra til fasteignasala þann 31. maí 2020. Telur V ljóst að M hafi verið kunnugt um að húsið hafi ekki verið fullklárað, þ.e. á byggingarstigi 7 enda átti sonur þeirra að vera meistari að húsinu skv. tölvupósti M til X, dags. 22. júní 2020. Þá liggja fyrir að M vissu að húsið var ekki byggt samkvæmt fyrri teikningu og að það væru ekki til teikningar af húsinu, þetta komi fram í söluyfirliti og í kaupsamningi. Til vara bendir V á að M hafi fengið fullnægjandi bætur fyrir tjón sitt með dómi Héraðsdóms Suðurlands og eigi því ekki frekari rétt á hendur X.

Álit.

Ágreiningur þessa máls lýtur að því hvort starfsmenn X hafi í störfum sínum valdið M tjóni sem rekja megi til saknæmra athafna eða athafnaleysis þeirra, þannig að bótaskylda stofnist úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V. Almennar sönnunarreglur í skaðabótarétti gera ráð fyrir að sá sem heldur því fram að annar beri skaðabótaábyrgð á tjóni sínu, beri sönnunarbyrði um að skilyrði slíkrar ábyrgðar séu uppfyllt. Með dómi Héraðsdóms Suðurlands frá 4. október 2021 í máli nr. E-785/2020 var fallist á riftunar- og skaðabótakröfu M á hendur seljendum sumarhússins. Í málinu var X stefnt til réttargæslu. Í niðurstöðu sinni segir héraðsdómur að það hafi verið alfarið á ábyrgð seljenda og X að gera M skýra grein fyrir því að húsið sem þau keyptu væru óleyfisframkvæmd og að hvorki lægi fyrir byggingarleyfi né samþykktar teikningar né önnur gögn hjá opinberum aðilum. Það hafi borið að tilgreina eignina skýrlega og með réttum hætti og með réttum upplýsingum í söluyfirliti, tilboðseyðublaði og kaupsamningi. Að mati dómsins var ósannað að M hafi verið gerð grein fyrir þessu við kaupin, hvort heldur sem er af hálfu seljenda eða X. Taldi dómurinn að húsið væri haldið galla sem rýrir verðgildi hússins svo nokkru varðar, enda liggja ekkert fyrir um að húsið hafi verið byggt skv. lögum og reglum og ekkert liggja fyrir um hvernig eða hvort byggingarleyfi fengist fyrir því. Taldi dómurinn einnig að ljóst að fasteignin væri ekki í samræmi við veittar upplýsingar og upplýsingar í söluyfirliti. Hafnaði dómurinn því jafnframt að tölvupóstar eftir söluna bendi til þess að M hafi verið fullmeðvitaðir um að húsið sem þau keyptu væri óleyfisframkvæmd sem skorti byggingarleyfi og samþykktar teikningar. Verður ekki annað séð en að X byggi varnir sínar fyrir nefndinni á sömu atriðum

og það gerði fyrir héraðsdómi. 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 1. mgr. 12. gr. kemur m.a. fram að fasteignasali skuli sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er. 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. Enn fremur skal fasteignasali, sbr. 15. gr. laganna, í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. 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. Tekur nefndin að öllu leyti undir rökstuðning héraðsdóms sem tilgreindur er hér að ofan varðandi það að fasteignin var ekki í samræmi við upplýsingar á sölufirliti. Gera verður þær kröfur til M sem fasteignasala að tilgreina skýrlega í sölufirliti að eignin væri óleyfisframkvæmd og að ekki hefði legið fyrir byggingarleyfi né samþykktar teikningar. Hallan af sönnunarskorti varðandi vitneskju M um að húsið væri óleyfisframkvæmd verður X að bera. Verður að virða það X sem fasteignasala eignarinnar til gáleysis að hafa ekki gefið tilgreint réttar upplýsingar um eignina á sölufirliti hennar eða að öðru leyti með skýrum og sannanlegum hætti. Hvað varðar mögulegt fjárhagslegt tjón M þá liggur fyrir að sá váttryggingaratburður sem hér um ræðir átti sér stað fyrir gildistöku nýrra samþykka nefndarinnar. Það þýðir að 3. mgr. 3. gr. núgildandi samþykka fyrir úrskurðarnefnd í váttryggingamálum nær ekki til ágreinings um bótafjárhæðir sem þeim váttryggingaratburði tengist. Nefndin gæti fjallað um ágreining sem allir málsaðilar samþykkja að hún geri, sbr. ákvæði eldri samþykka. Slíkt samþykki liggur hins vegar ekki fyrir frá V. Að þessu sögðu verður ekki tekin afstaða til bótafjárhæðar. Með vísan til alls framangreinds er fallist á að bótaskylda sé fyrir hendi úr starfsábyrgðartryggingu X.

Niðurstaða.

M eiga rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasölnunnar X hjá V, að því marki sem þau geta sýnt fram á fjárhagstjón vegna saknæmrar háttsemi starfsmanna X.

Reykjavík, 4. október 2022

Póra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir