

Mál nr. 379/2022

Nafn málskotsaðila (M):

Nafn varnaraðila: V

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Vátryggingartaki: X

Skaðabótaábyrgð.

Gögn.

1. Málskot móttakið 7. nóvember 2022, ásamt fylgiskjölum.
2. Viðbótarathugasemdir M dags. 9. nóvember 2022 ásamt fylgiskjölum.
3. Bréf V dags. 8. desember 2022 ásamt fylgiskjali.
4. Viðbótarathugasemdir M dags. 14. desember 2022 ásamt fylgiskjölum.
5. Bréf V dags. 21. desember 2022.

Málsatvik.

Í málskoti og fylgiskjölum þess kemur fram að M telji sig eiga rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans X þar sem hann hafi, við sölumeðferð á fasteigninni Y, vanrækt þær skyldur sem á honum hvíli samkvæmt lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Gögn og greinargerðir frá M eru nokkuð umfangsmikil en í grófum dráttum er atburðarásinni lýst svo að með kaupsamningi dags. 20. desember 2021 hafi M fest kaup á fasteigninni Y. Við kynningu á eigninni hafi komið fram að hún væri mikið endurnýjuð og hefði fengið viðurkenningu fyrir vandaðar endurbætur á árinu 2016. Fljótlega eftir afhendingu hafi farið fram skoðun á Y í tengslum við gerð tilboðs í vátryggingaviðskipti. Hafi við þá skoðun komið fram að stigi milli 1. hæðar og kjallara Y uppfyllti ekki kröfur viðkomandi vátryggingafélags hvað gerð og umbúnað varðaði. Í kjölfarið hafi M aflað frekari gagna um eignina og þá hafi komið í ljós að tiltekna framkvæmdir við Y hafi aldrei verið tilkynntar til byggingarfulltrúa og því ekki verið samþykktar eða teknar út. Þær framkvæmdir sem M tiltaka í þessum efnum eru: Gerð fyrnefnds stigaops; breyting á innra skipulagi í kjallara; breyting á votrími í kjallara; hjólageymsla í bakgarði; og niðurföll á lóð. Sé því um óleyfisframkvæmdir að ræða og sitji M uppi með kostnað vegna leyfisumsókna, svo og kostnað við að koma Y í fyrra horf fáist ekki leyfi fyrir umræddum framkvæmdum. Við skoðun á Y hafi M aldrei verið upplýst um að umræddar framkvæmdir hefðu ekki verið til samræmis við lög og reglur að þessu leyti, og hafi þau á þeim tíma ekki verið kunnug ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi það hvaða framkvæmdir væru leyfis skyldar, né hafi þau haft þekkingu til að lesa úr teikningum og áttað sig á því að leyfisskyldar framkvæmdir væri ekki að finna í þeim. Við kynningu á Y hafi verið tilgreint tvisvar í sölu firliti að veitt hefði verið viðurkenning fyrir vandaðar endurbætur á eigninni. Hefði X aflað sér upplýsinga um málið hefði hins vegar komið í ljós að viðurkenningin tók aðeins til endurbóta utanhúss, sem framkvæmdar hafi verið samkvæmt leyfi frá árinu 2009. Í sölu firliti hafi þá ekki komið fram að ein geymslanna í garði Y var byggð án tilskilins byggingarleyfis. M telja að X hafi borið að afla sér gagna um eignina, og kynna sér þau af eigin raun, og t.a.m. hafi honum borið að sækja samþykktar teikningar af Y og bera þær saman við upplýsingar seljenda um þær framkvæmdir sem þau hefðu ráðist í. Þá hafi komið fram í sölu firliti að byggingarár Y væri 1924. Fljótlega eftir afhendingu hafi M hins vegar veitt athygli viðurkenningarskildi á vesturgafli hússins þar sem fram komi að byggingarár þess sé 1908, og sé húsið því aldursfriað. Þessa hefði X átt að verða var er hann tók eignina til sölumeðferðar og afla upplýsinga um þetta misræmi. Við skoðun hafi M hins vegar ekki verið bent á skjöldinn, né hafi þau komið að húsinu vestan megin. Máli sínu til stuðnings vísa M til nánar tilgreindra ákvæða laga nr. 70/2015.

Í bréfi V til nefndarinnar er tekið fram að skaðabótaábyrgð fasteignasala sé ekki hlutlæg heldur komi hún til á grundvelli sakarreglunnar. Óraunhæft sé að ætla að fasteignasali geti aflað heildstæðs yfirlits yfir endurbætur og breytingar á eldri fasteignum og verði ekki krafist sjálfstæðrar gagnaöflunar hans vegna hvernar einustu breytingar. Verði slík skylda þá ekki leidd af lögum nr. 70/2015. Þá er í svari V farið yfir einstaka þætti kröfu M. Hvað umræddan stiga varði hafi M, við skoðun sína á Y, átt að gera sér grein fyrir því að umræddur stigi var brattur og ekki barnvænn. Þar sem M hafi hugsað sér að skipta stiganum út á þeim grundvelli sé fjártjón þeirra óljóst, og því er þá alfarið hafnað að X hafi borið að ráðast í sjálfstæða skoðun á stiganum í því skyni að kanna hvort hann stæðist kröfur byggingarreglugerðar. Hvað varði innra skipulagi í kjallara hafi, samkvæmt upplýsingum frá seljanda, ekki verið átt við burðarveggi og hafi engin gögn verið lögð fram sem sýni fram á áhrif breytingarinnar

á burðargetu. Sé því hafnað að X hafi mátt vera ljóst að um tilkynningar- eða leyfisskyldar framkvæmdir hafi verið að ræða eða að honum hafi borið að framkvæma sérstaka skoðun á því. Votrými í kjallara sé þá teiknað sem slíkt og verði X ekki metið það til sakar að hafa ekki gert sér grein fyrir breytingum á því. Hvað varði geymslu í garðinum þá hafi hún upphaflega verið útiskýli sem hafi verið lokað og sé auðfæranleg. Nágrannar hafi ekki gert athugasemdir vegna hennar og sé óljóst hvert tjón M, sem hafi fengið fleiri fermetra en tilgreindir voru vegna umræddrar geymslu, sé vegna þessa. Hvað varði niðurföll á lóð þá verði það ekki metið X til sakar að ekki hafi verið sótt um leyfi vegna breytinga á þeim og aftur sé óljóst hvert fjártjón M sé. Hvað varði kröfu M í heild liggi ekki fyrir matsgerð eða annars konar sönnun á tjóni þeirra og sé því óljóst í hverju það, eða sök X, felist. X hafi þá ekki haft neinar forsendur til að rengja það að byggingarár Y hafi verið hið sama og tilgreint var í fasteignaskrá. Hafi upplýsingar um eignina stafað frá seljendum og ekkert sem bendi til þess að X hafi borið að standa að frekari gagnaöflun. Hann hafi þá mátt treysta því að endurbætur sem sérstök viðurkenning hefði verið veitt vegna, hafi verið til samræmis við lög og reglur.

Í viðbótarathugasemdum sínum vísa M til ríkrar sérfræðiábyrgðar fasteignasala og þess stranga sakarmats sem af henni leiði. Samkvæmt b.-lið 2. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 skuli teikningar sem sýna fyrirkomulag innan húss fylgja með söluþyriltili. Engin slík teikning hafi legið fyrir og hafi X ekki kynnt sér hana. Þetta hafi leitt til þess að söluþyriltil hafi ekki gefið rétta mynd af eiginleikum Y og verið í andstöðu við opinberar upplýsingar um hana. Þá verði ekki séð að X hafi farið fram á staðfestingu á, eða frekari upplýsingar um, viðurkenninguna sem veitt var vegna endurbóta á Y, enda hefði hann þá komist að því til hvaða endurbóta viðurkenningin tók svo og því að byggingarár Y var ranglega tilgreint. Seljendur hafi þá látið X í té „framkvæmdablað“ þar sem talðar voru upp framkvæmdir við Y á árunum 2008-2020. Á grundvelli sérfræðipækkingar sinnar hefði X átt að vera ljóst að sumar þeirra framkvæmda voru leyfisskyldar og hefði hann því átt að skoða hvort þeirra væri getið í nýjustu samþykktu teikningum af eigninni. X hafi því vanrækt að afla þeirra gagna sem honum bar og voru nauðsynleg til gerðar söluþyriltils sem samrýmdist lagaáskilnaði. Hvað varði geymsluna í bakgarði Y þá telji M ljóst, af svörum V til nefndarinnar, að samtal hafi átt sér stað milli X og seljenda um það mannvirki og hafi borið að upplýsa M um það í söluferlinu. Þá sé það fráleitt nægilegt til að gera tjón M vegna þessa kröfufliðar að engu að nágrannar hafi ekki kvartað, enda sé um leyfisskylda framkvæmd að ræða auk þess sem skrifleg heimild lóðarhafa aðliggjandi lóða sé áskilin. Því sé ljóst að kostnaður falli á M við að koma hjólageymslunni (eða fjarlægja hana ella) svo og öðrum óleyfisframkvæmdum í löglegt horf. Að endingu gerir M kröfu um að fá þóknun, eða umsýslugjald, fasteignasölunnar endurgreitt í ljósi brota X á starfsskyldum sínum.

Álit.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluþyriltili 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 b-lið 2. mgr. 11. gr. er sérstaklega tiltekið að teikning er sýni fyrirkomulag innan húss skuli jafnframt vera fyrir hendi svo og lóðaruppdráttur sé hann til. Í 1. mgr. 12. gr. segir að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluþyriltili, 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 söluþyriltili reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Í 13. gr. kemur þá fram að fasteignasali skuli við kynningu á eign gæta þess að upplýsingar og lýsingar á henni séu réttar og í sem bestu samræmi við eiginleika og ástand eignarinnar svo og að gæta skuli hófs í lýsingum á henni. 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.

Fyrirliggjandi er söluþyriltil vegna Y, dags. 30. nóvember 2021. Kemur þar í tvígang fram að veitt hafi verið viðurkenning vegna vandaðra endurbóta á fasteigninni. Er ekki tiltekið hvort um er að ræða framkvæmdir innan- eða utanhúss. Þá kemur fram í söluþyriltili að áhugasamir geti nálgast „framkvæmdablað“ frá seljendum. Fyrirliggjandi er umrætt framkvæmdablað seljenda, dags. nóvember 2021. Kemur þar m.a. fram lýsing á þeim framkvæmdum sem M telja að hafi verið framkvæmdar án tilskilinna leyfa. Segir þannig m.a. að kjallarinn hafi verið endurnýjaður frá grunni vorið 2010 og m.a.

hafi verið gert stigaop, að drenlagnir og klóak hafi verið endurnýjuð sumarið 2017 og að haustið 2017 hafi verið útbúin geymsla fyrir hjól á baklóðinni. Samkvæmt framlögðum tölvupósti byggingarfulltrúa Reykjavíkur, dags. 17. október 2022, eru umþrættar framkvæmdir, þ.e. opnun milli hæða, breyting á skipulagi með tilfærslu á burðarvegg, breyting á votrými, bygging geymsluskúrs, og gerð nýrra niðurfalla á lóð, leyfisskyldar, og liggja engin gögn fyrir af hálfu V sem sýni fram á annað. Þá virðist ágreiningslaust, sbr. m.a. framlagðan tölvupóst frá seljendum Y, dags. 17. júlí 2022, að engin gögn eða teikningar hafi verið lögð fram vegna endurbóta á kjallaranum. Komu umræddar framkvæmdir því ekki fram á þeim teikningum sem voru til staðar af Y er X tók hana til sölumeðferðar. Í ljósi sérfræðipækkingar fasteignasala verður að ætla að X hafi mátt vera það ljóst er hann fékk framkvæmdablaðið í hendur að um leyfisskyldar framkvæmdir væri að einhverju leyti að ræða. Í ljósi þess og svo og þess að hægt er að nálgast teikningar rafrænt með lítilli fyrirhöfn, verður jafnframt að telja að X hafi við sölumeðferð borið að afla og hafa fyrirbyggjandi teikningar af innra skipulagi Y, sbr. b.-lið 2. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015. Þá bar honum jafnframt að kynna sér þær teikningar, sbr. þá kröfu til vandaðra vinnubragða við gerð sölufirlits og kynningu á eign sem leiðir af fyrrgreindum ákvæðum sömu laga. Verður að telja skyldu til framangreinds sérlega ríka þar sem í sölufirliti var mikil áhersla lögð á endurbætur á húsinu og þær framkvæmdir sem þar hefðu átt sér stað. Hefði X skoðað fyrirbyggjandi teikningar af Y hefði honum enda mátt vera ljóst að tilskilinna leyfa var ekki aflað fyrir umræddum framkvæmdum og þá jafnframt borið að upplýsa M um þá staðreynd, enda megi ætla að slíkar upplýsingar hefðu haft áhrif á það verð sem M voru reiðubúin að greiða vegna kaupanna.

Hvað varðar það að byggingarár Y hafi verið ranglega tilgreint í sölufirliti verður þá ekki séð að sýnt hafi verið fram á fjártjón vegna þess, jafnvel þó meta mætti seljendum og fasteignasala það til ákveðins gáleysis að hafa ekki gætt þess að það hafi verið rétt tilgreint í sölufirliti. Hefur því ekki verið sýnt fram á rétt til bóta hvað það atriði varðar.

Er það því, samkvæmt öllu framansögðu, mat nefndarinnar að X hafi sýnt af sér gáleysi við sölumeðferð á Y. Þá er að mati nefndarinnar fyrirséð að M verði fyrir fjártjóni vegna þess, þ.e. vegna þess kostnaðar sem ætla má að þau verði fyrir við að koma Y í það lögmæta horf sem þau máttu vænta þess að fasteignin væri í við kaupin. Þó nákvæmt fjártjón þeirra vegna þessa liggja ekki fyrir er það því mat nefndarinnar að bótaréttur sé til staðar samkvæmt framansögðu. Í því samhengi er rétt að benda á að ágreiningur er meðal aðila varðandi það hvort endurbætur á kjallara hafi falið í sér tilfærslu á burðarvegg og því er rétt að taka fram að réttur M til bóta takmarkast við þá vinnu sem nauðsynleg er til að afla tilskilinna leyfa, og/eða eftir atvikum koma Y í upprunalegt horf fáist slík leyfi ekki.

Rétt er að taka fram að það er mat nefndarinnar að krafa M um endurgreiðslu umsýslugjalds falli utan við verksvið hennar, enda sé ekki um að ræða kröfu um bætur vegna tjóns sem starfsábyrgðartrygging X tekur til. Kemur sá þáttur kröfu M því ekki til frekari skoðunar.

Niðurstaða.

M eiga rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans X hjá V, að því marki er varðar fjártjón sem hlýst af því að afla leyfa fyrir framkvæmdum sem átt höfðu sér stað fyrir kaup þeirra á fasteigninni að Y.

Reykjavík, 17. janúar 2023.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Anna Dögg Hermannsdóttir