

Mál nr. 6/2024**Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila (V)****Heiti váttryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.****Nafn váttryggingartaka (X)****Skaðabótaábyrgð.****Gögn.**

1. Málskot mótttekið 5. janúar 2024 ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 16. janúar 2024.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 19. janúar 2024.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M hafi undirritað kaupsamning um kaup á fasteign á tilgreindum stað í Reykjavík (F) hinn 12. febrúar 2021. Í söluyfirliti eignarinnar sem lá fyrir við sölu hennar komu eftirfarandi upplýsingar fram: „Húsið var endurnýjað að miklu leyti árið 2012: Þak. Raflagnir. Skólplög og Dren.“ Í ljós kom síðar að ástand skólplagna og drens var ekki gott og hefur verið ráðist í endurnýjun. V samþykkti skaðabótaskyldu X hinn 14. nóvember 2023 vegna þess tjóns sem hlaut af því að upplýsingar á söluyfirliti hafi ekki verið réttar varðandi ástand frárennslislagna og að fasteignasali hjá X hafi átt að geta séð það með sjónskoðun. Hins vegar hefur V hafnað því að rangar upplýsingar hafi verið veittar um dren þar sem ekki væri hægt að sjá það með sjónskoðun.

M telja sömu sjónarmið eiga við um ranga upplýsingagjöf fasteignasala X á söluyfirliti varðandi ástand frárennslislagna og drens og benda á að ekkert hafi verið gert í því að fá haldbær gögn sem sýni að framkvæmdir hafi átt sér stað á árinu 2012. Einnig benda M á að seljendur F hafi ekki búið í húsinu þegar þær framkvæmdir áttu að hafa átt sér stað og séu ekki sérfræðingar í pípulögnum og hafi ekki haft forsendur til að fullyrða um að framkvæmdir hafi átt sér stað.

V hefur hafnað bótaskyldu og telur að fasteignasali hjá X hafi í góðri trú sett fram upplýsingar í söluyfirliti og hafi ekki haft forsendur til að telja annað en að svo væri. V leggur áherslu á að sjá hefði mátt á ljósmyndum af skólplögn F áður en farið var í framkvæmdir að nýrri lagnir hefðu verið lagðir inn á gamlar lagnir og það hefði fasteignasali hjá X átt að sjá við sjónskoðun. Ekki sé hins vegar hægt að staðreyna ástand drenlagna og ekki verði lögð sú skyld á fasteignasala að gera það við gerð söluyfirlits. Einnig vísar V til dóms Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. 243/2020 þar sem fasteignasali var sýknaður af skaðabótakröfu vegna upplýsinga á söluyfirliti um ástand drens og ekki lögð sú skylda á hann að sannreyna tilurð eða ástand lagna sem ekki séu sýnilegar.

Í viðbótarathugasemdum M er vísað til úrskurðar nefndarinnar í máli nr. 17/2022 þar sem reyndi á skaðabótaábyrgð fasteignasala sem setti fram staðhæfingu í söluyfirliti um að lagnir fasteignar væru „...í lagi.“ og vísað um það til sjónskoðunar sinnar og samtala við seljendur, en ekki gagna um ástand lagna fasteignarinnar sem byggð varð árið 1950. Í þeim úrskurði hafi verið fallist á greiðsluskyldu úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala.

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 söluyfirliti 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 söluyfirliti 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 söluyfirliti, 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 söluyfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Í fyrrnefndri 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 fasteignasali hjá X hafi tilgreint réttar upplýsingar á söluþfirliti um ástand fasteignarinnar F varðandi það að dren hafi verið endurnýjað á árinu 2012. Af gögnum málsins verður ekki annað séð en að fasteignasalinn hafi tekið upplýsingar upp úr eldra söluþfirliti vegna sömu eignar, þ.e. þegar fyrri seljendur eignarinnar seldu seljendum M eignina. Engin skýrsla liggur fyrir frá X um hvernig upplýsingaöflun hafi verið háttáð að öðru leyti.

V hefur fallist á greiðsluskyldu vegna rangra upplýsinga um ástand eða endurnýjun frárennislagna árið 2012 en telur að eðlismunur sé á því að staðreyna ástand lagna sem hægt sé að sjá og þeirra sem ekki sé hægt að sjá.

Að mati nefndarinnar er ekki eðlismunur á þeim upplýsingum sem X gaf á söluþfirliti um ætlaða endurnýjun F á árinu 2012. Ekki verður séð af gögnum málsins að fasteignasali hjá X hafi gert nokkra tilraun til að staðreyna hvort umræddar upplýsingar væru réttar, en seljendur áttu ekki F á þeim tíma og gátu því ekki staðfest það.

Eins og áður segir sýnir dómaframkvæmd að strangt sakarmat eigi við um mat á sök löggiltra fasteignasala. Verður að meta fasteignasala X það til gáleysis að hafa ekki aflað frekari upplýsinga til þess að staðreyna það sem kom fram á söluþfirliti þannig að það kæmi þar fram án fyrirvara um að fasteignasalinn hefði ekki staðreynt þær upplýsingar.

M eiga því rétt til frekari bóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V, vegna tjóns sem tengist dreni F.

Niðurstaða.

M eiga rétt til frekari bóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V.

Reykjavík, 27. febrúar 2024.
rafræn undirskrift

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir