

**Mál nr. 166/2024**

**Nafn málskotsaðila (M)**

**Nafn varnaraðila (V)**

**Heiti váttryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.**

**Nafn váttryggingartaka starfsábyrgðartryggingar (X)**

**Skaðabótaábyrgð.**

**Gögn.**

1. Málskot móttakið 21. maí 2024, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 4. júní 2024.

**Málsatvik.**

Í málskoti kemur fram að M keyptu fasteignina að A í janúar 2023. Kaupverðið var 105.000.000. Um var að ræða efri sérhæð í tvíbýli ásamt risi og bílskúr. Fasteignasalan X sá um söluna. M fengu eignina afhenta í febrúar 2023 og hófust þá handa við framkvæmdir á miðhæð hússins. Í október 2023 byrjuðu þau á framkvæmdum í risinu. Vegna gluggaskipta þurfti að opna rakavarnarlag frá stærra svæði kringum gluggana og þegar það var gert hrundi fúíð og myglað timbur niður. Í ljósi þessa var rakavarnarlagið og einangrunin rifin frá fleiri svæðum í risinu og kom þar í ljós svart, blautt og fúíð timbur. Fengu þau sérfróðan aðila til að taka þakið út og kom í ljós að það var ónýtt og ekkert hægt að nýta af eldra byggingarefni. Kostnaðaráætlun hljóðaði upp á 16.170.500. Hlutur M í þeim framkvæmdum væri u.þ.b. 10.500.000 að teknu tilliti til eignarhluta í sameign hússins. Í söluþfirliti eignarinnar kom fram að lítil rakaskemmd væri í stofulofti þ.e. undir þakkanti eftir að vatn f auk upp undir rennu veturinn 2021/2022. Þá segir að fúkkalykt megi finna í risi og þakgluggar í risi séu upprunalegir með einföldu gleri og þarfnist viðhalds/endurnýjunar. Í ljósi þessa gerðu M kaupþilboð með fyrirvara um ástandsskoðun. Fyrir þá skoðun fékkst leyfi frá seljendum til að ljúfa rakavarnarlag en seljandi féll frá því leyfi en lýsti hvernig staðið var að frágangi, sem reyndist ekki rétt að sögn M. Liggur fyrir yfirlýsing ástandsskoðunarmannsins vegna þessa. Í skýrslu sérfræðingsins Y sem tók út þakið eftir að galla varð ljóst kemur fram að ekki hafi verið faglega staðið við einangrun milli þaksperra og að afleiðingar þess séu þær miklu skemmdir sem nú hafa komið í ljós. Er rakavanda ekki að rekja til þeirra leka sem vísað er til í söluþfirliti fasteignarinnar. Fyrir algjöra tilviljun fengu M upplýsingar um aðra kaupendur sem höfðu gert tilboð í fasteignina á undan M en féllu frá kaupum út af öðrum ótengdum ástæðum. Fullyrðir fyrri tilboðsgjafinn Z að í ástandsskoðun sem hann lét framkvæma voru rakamælingar framkvæmdar fjarri gluggum og skorsteini. Voru þær mælingar framkvæmdar án þess að rjúfa rakavarnarlag. Fullyrðir Z að allir sem voru viðstaddir í risinu, m.a. báðir fasteignasalarnir, séu og heyrðu um niðurstöður mælinganna. Hélt seljandinn því fram að rakinn væri vegna gamals leka. Telja M skýrt að fasteignasalarnir hjá X hafi viljandi leynt upplýsingum um ástandsskoðunina sem fyrri kaupendur létu gera og niðurstöðu hennar. Vegna þessa gerðu M kröfu um bætur úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasölnunnar X hjá V á þeim grundvelli að fasteignasalarnir hafi valdið þeim tjóni með því að veita ófullnægjandi og rangar upplýsingar um ástand eignarinnar við sölu.

V hefur hafnað bótaskyldu á þeim grundvelli að ekki hafi verið sýnt fram á að X hafi haft nokkra vitneskju um þann meinta galla sem virðist hafa uppgötvast eftir afhendingu fasteignarinnar. Óumdeilt sé að X fékk aldrei í hendurnar skoðunarskýrslu eftir skoðun fyrri tilboðsgjafa og því var fasteignasalan ekki meðvituð um einstaka mælingar eða niðurstöður þeirra. Minnst fasteignasalarnir ekki að umræða hafi átt sér stað um niðurstöður mælinga skoðunarmanna fyrri tilboðsgjafa. Að mati V liggur hvorki fyrir umfang né niðurstöður ástandsskoðunar sem fyrri tilboðsgjafi lét framkvæma og því engar forsendur til að ætla að þar hafi komið fram nógu skýrar upplýsingar eða niðurstöður sem gefa til kynna að fasteignasalan hafi haft vitneskju um ástand þaksins umfram það sem söluþfirlit sagði til um. Þá telur V einnig ljóst að umræddur galli sé þess eðlis að sjónskoðun fasteignasala hefði ekki verið nægjanleg til að greina hann, enda kom hann ekki í ljós fyrr en opnað var fyrir rakavarnarlagið á stóru svæði.

**Álit.**

Ágreiningur þessa máls lýtur að því hvort fasteignasalar hjá fasteignasölnunni X hafi veit ófullnægjandi og rangar upplýsingar á söluyfirliti um ástand eignar sem M keyptu fyrir milligöngu X. 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. Í 3. mgr. 10. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa kemur fram að fasteignasali skuli afla undirskriftar seljanda á yfirlýsingu um að efni söluyfirlits skv. 1. mgr. sé rétt samkvæmt bestu vitund hans. Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laganna skal fasteignasali 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. kemur fram í söluyfirliti skulu auk almennrar lýsingar á fasteigna m.a. koma fram upplýsingar um ástand eignar og einstaka hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign. 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 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 strangt sakarmat enda um að ræða útselda sérfræðipjónustu.

Fyrir liggur skýrsla sérfræðingsins Y ásamt kostnaðaráætlun dags. 12. október 2023. Þar kemur fram að kostnaður við endurbætur á þaki hússins nemi kr. 16.017.500. Þá liggur fyrir yfirlýsing frá Z, fyrri tilboðsgjafa sem gerði tilboð í þessa sömu eign í nóvember 2022, með fyrirvara um ástandsskoðun. Í yfirlýsingunni kemur fram hverjir voru viðstaddir ástandsskoðunina og voru þar á meðal tveir fasteignasalar á vegum fasteignasölnunnar X. Þar er því lýst að raki hafi verið mældur á ýmsum stöðum, t.d. í kringum skorstein og glugga en einnig á öðrum stöðum, meðal annars á suðurhlið hússins. Allir sem viðstaddir hafi verið ástandsskoðunina hafi séð mælingarnar framkvæmdar og voru meðvitaðir um niðurstöðurnar. Í yfirlýsingunni segir Z að fasteignasalarnir hafi verið meðvitaðir um að mælingarnar gáfu til kynna raka- og mygluvandamál í þakinu. Þrátt fyrir fyrrgreinda yfirlýsingu verður að telja ósannað gegn neitun fasteignasala hjá fasteignasölnunni X, að þeir hafi við þessa skoðun fengið upplýsingar um galla sem ekki er getið um í söluyfirliti hennar. Í söluyfirliti kemur fram að ástand þaks sé ekki vitað og að fúkkalykt sé greinanleg í risi. Þá kemur einnig þar fram að upprunalegir gluggar með einföldu gleri séu í risi og þarfnist viðhalds/endurnýjunar og að rakaskemmt sé í stofulofti eftir að vatn f auk undir rennu veturinn 2021/2022 og að ekki hafi verið rakamælt. Þá segir einnig að fyrir 6-7 árum hafi komið fram leki meðfram skorsteini. Ekki hafi orðið vart við leka síðan viðgerð var framkvæmd. Hafa M ekki lagt fram nein gögn önnur en fyrrnefnda yfirlýsingu Z máli sínu til stuðnings. Ekki liggja fyrir niðurstöður mælinga eða staðfesting fyrrum skoðunarmanna á því hvar rakamælingar voru framkvæmdar eða niðurstöður þeirra mælinganna. Er þarf af leiðandi óhjákvæmilegt að hafna kröfu M um viðurkenningu á bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V.

**Niðurstaða.**

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

Reykjavík, 19. júní 2024.  
rafræn undirskrift

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir