

Mál nr. 152/2026

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Nafn vátryggingartaka (X)

Skaðabótaábyrgð. Sönnun.

Gögn.

1. Málskot mótttekið 1. apríl 2026, ásamt fylgiskjölum.
2. Athugasemdir V, dags. 24. apríl 2026, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 4. maí 2026.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M hafi keypt fasteignina [...], fyrir milligöngu Z sem starfaði sem löggiltur fasteignasali hjá X, með kaupsamningi, dags. 19. mars 2024. Um leið og M hafi fengið fasteignina afhenta hafi honum orðið ljóst að ástand hennar væri langt frá því sem telja mætti ásættanlegt og Z hafi ekki sinnt lögbundnum skyldum sínum í söluferli fasteignarinnar. Í fyrsta lagi hafi verið augljóst að talsverður leki var í fasteigninni. Í fyrsta votviðri skömmu eftir afhendingu hafi lekið inn í fasteignina á alls níu stöðum. M hafi einnig orðið ljóst að fyrir hendi voru rakaskemmdir og sprungur í útveggjum sem þróast höfðu yfir langan tíma og að nýlegum framkvæmdum á gluggum og múrverki hafi verið ætlað að laga þær rakaskemmdir. Það hafði þó ekki tekist og því hafi þurft að ráðast í viðgerð á ytra byrði hússins tafarlaust. Seljandi hafi verið meðvitaður um það að umræddar framkvæmdir hafi verið ófullnægjandi. Lekkið hafði inn í fasteignina á fyrri hluta ársins 2024. Seljandi hafi því verið meðvitaður um að vatnsheldni fasteignarinnar hafi ekki verið í lagi. Í öðru lagi hafi komið í ljós að fyrir hendi var skuld við eiganda efri hæðar vegna fyrrgreindra framkvæmda á gluggum og múrverki fasteignarinnar en samkvæmt samkomulagi seljenda og eiganda efri hæðar hafi seljandi skuldbundið sig til að standa straum af kostnaði af fyrirhuguðum frekari framkvæmdum á eigninni. Þá hafi Z aldrei sett sig í samband við eiganda efri hæðarinnar til þess að afla undirritunar hans á meinta húsfélagsyfirlýsingu eða til þess að fá upplýsingar um ástand sameignar að öðru leyti. Seljandi hafi skrifað undir umsókn um framkvæmdaleyfi hjá byggingarfulltrúa þar sem m.a. var getið framangreindra gluggaskipta og því hafi ekki verið nokkrum vafa undirorpið að hann hafi verið meðvitaður um framkvæmdirnar. Þá megi benda á að seljandi, sem rak pílustað í fasteigninni fram að því að hún var seld, hafi ekki getað dulist að í gangi væru framkvæmdir á gluggum fasteignarinnar, enda tóku þær framkvæmdir töluverðan tíma með tilheyrandi raski fyrir starfsemi í fasteigninni. Samkvæmt matsgerð dómkvaddra matsmanna séu verulegir gallar á fasteigninni og kostnaður við að koma henni í ásættanlegt horf nemi kr. 30.102.600. Jafnframt staðfesti matsgerðin að M hafi ekki verið fært að hefja rekstur í fasteigninni fyrr en rúnum tveimur mánuðum síðar en ráð var fyrir gert og nemi tjón M vegna þessa kr. 3.300.000. Þá liggi fyrir að M mun verða fyrir tekjutapi vegna viðgerðar á húsnæðinu og nemi tjón hans vegna þess kr. 8.000.000 og þá sé ótalin annar kostnaður við að meta umfang gallans og lögmanskostnaður. M hafi gert kröfu um að fá tjónið bætt úr lögboðinni starfsábyrgðartryggingu X hjá V en bótaskyldu hafi verið hafnað með vísan til þess að ekki hafi verið sýnt fram á saknæma háttsemi í málinu. M fellir sig ekki við þá niðurstöðu.

Í málskoti er byggt á að einsýnt sé að Z hafi sem löggiltur fasteignasali bakað M tjón með saknæmri vanrækslu á skyldum sínum við milligöngu í viðskiptum með fasteignina. Það hafi hann gert með því að vanrækja skoðunarskyldu, upplýsingarskyldu og skyldu til að gæta hagsmuna beggja aðila. Sú vanræksla hafi orðið til þess að M hafi hvorki fengið upplýsingar um þá galla sem voru á fasteigninni né um fyrirliggjandi ágreining hvað varðar skuldastöðu við eiganda efri hæðar og ábyrgð á ófullnægjandi framkvæmdum. Ljóst sé að slíkar upplýsingar hefðu haft veruleg áhrif á gerð og efni kaupsamningsins. Við mat á saknæmri háttsemi Z verði að beita ströngu sakarmati sérfræðiábyrgðar. Í málskoti eru málsástæður M rökstuddar með ítarlegum hætti. M vísar til 10. - 12. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. En í þeim ákvæðum er gerð ítarleg grein fyrir skyldu fasteignasala til að

gera söluþfirlit, og hvað þurfi að koma fram í söluþfirliti, m.a. skuli söluþfirlit hafa að geyma réttar upplýsingar og skal það uppfært þegar það er orðið eldra en 3 mánaða, nema engar breytingar hafi orðið er lúta að efni þess, sbr. 4. mgr. 10. gr. laga nr. 70/2015. Liðið hafi 16 mánuðir frá því að Z útbjó söluþfirlit þar til kaupsamningur var gerður. Á því tímabili hafi til að mynda átt sér stað hin ófullnægjandi og umdeilda viðgerð á gluggum og múrverki og fullt tilefni hafi verið til þess að uppfæra söluþfirlitið í ljósi þess. Enn fremur verði að telja hæpið að lýsa ástandi glugga og glerja sem „í lagi“ þegar nokkrum mánuðum síðar hafi verið lagt í að skipta þeim út vegna viðvarandi leka. Verulegur raki hafi verið í fasteigninni. Leki frá gluggum og sprungum í útveggjum séu meðal atriða sem ekki hafi komið fram í söluþfirliti. Það að láta hjá líða í 16 mánuði að skoða fasteignina samrýmist ekki skyldum fasteignasala skv. 4. mgr. 10. gr. laga nr. 70/2015. Seljanda hafa jafnframt verið kunnugt um bæði framkvæmdirnar og lekann. Z hafi því vanrækt lögboðna skoðunarskyldu sína sem leiddi til þess að upplýsingar í söluþfirliti sem M hafi mátt treysta að væru réttar gáfu ekki rétta mynd af ástandi fasteignarinnar. Jafnframt sé um vítaverða vanrækslu á upplýsingaskyldu Z að ræða. Þá er vísað til þess að á löggiltum fasteignasala hvíli skylda til þess að sjá til þess að öll gögn sem upp eru talin í 25. gr. fjöleignahúsalaga nr. 26/1994 liggi fyrir og séu rækilega kynnt kaupanda áður en kaupsamningur er gerður og undirritaður, sbr. 5. mgr. 25. gr. fjöleignahúsalaga. Vanræksla á slíku hefur verið metin fasteignasala til gáleysis, sbr. dómi Hæstaréttar í máli nr. 333/2002. Í framhaldi af gerð kaupsamnings hafi Z afhent M skjal þar sem fullyrt var að engar framkvæmdir væru fyrirhugaðar í húsinu og að eignarhlutinn væri skuldlaus við húsfélagið. Skjalið var einungis undirritað af seljanda en ekki öðrum eigendum hússins. Z hefði verið í lófa lagið að fá allar upplýsingar hefði hann sinnt skoðunarskyldum sínum og borið sig eftir undirskrift eiganda efri hæðar á yfirlýsinguna. Einnig vísar M til 14. og 15. gr. laga nr. 70/2015 vegna hlutlægni löggiltra fasteignasala. M hafi orðið þess var í kjölfar viðskiptanna að persónuleg tengsl voru með Z og fyrirsvarsmanni seljanda. Fyrirsvarsmaður hafi verið giftur frænku Z, og það hafi verið hún sem annaðist rekstur pílustaðarins í fasteigninni. Myndbirtingar á samfélagsmiðlum gefi til kynna að vinskapur hafi verið með fyrirsvarsmanni seljanda og Z, auk þess sem auglýsingar vátryggingartaka á keppnistreyju fyrirsvarsmanns seljanda gæfi til kynna að X hafi stutt fjárhagslega við píluiðkun fyrirsvarsmanns seljanda. Um þessi tengsl hafi ekki verið upplýst við sölumeðferð. Í ljós tengslanna verði í öllu falli að gera sérstaklega ríkar kröfur til vátryggðs sem löggilts fasteignasala, þegar kemur að því að gæta hagsmuna beggja aðila og kynna sér fasteignina og gögn henni tengdri af eigin raun, ekki aðeins að byggja á einhliða lýsingum seljanda. M telur ljóst að tjón hans verði rakið til saknæmrar háttsemi Z og þar með eigi hann rétt til skaðabóta vegna þess tjóns úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V.

Í athugasemdum V er því hafnað að bótaskylda sé til staðar úr starfsábyrgðartryggingu X. Í fyrsta lagi geti V ekki fallist á að söluþfirlit eignarinnar hafi haft að geyma rangar upplýsingar. Þegar Z hafi skoðaði eignina hafi ekki verið raki og engin sjáanleg ummerki um leka, engar fyrirhugaðar framkvæmdir né önnur atriði sem gátu gefið vísbendingar um að eignin væri haldin einhvers konar ágalla. Að mati V verði ekki talið að um galla eða skemmd hafi verið að ræða sem Z hefði átt að sjá við hefðbundna sjónskoðun, eða að nokkuð hafi gefið tilefni til að framkvæma ítarlegri skoðun eða rannsókn á eigninni við gerð söluþfirlits. Eins og fram hefur komið skoðaði M eignina í nokkur skipti, án þess að gera athugasemdir. Að mati V gefi það sterka vísbendingu um að ef lekinn hafði þegar átt sér stað á þessum tímapunkti, hafi hann verið leyndur. Því sé óraunhæft að gera þær kröfur til Z að hann hefði átt að sjá lekann frekar en M. Staðhæfingar um ástand glugga í söluþfirliti byggði á sýnilegu ástandi þeirra og þeim upplýsingum sem Z hafði á þeim tímapunkti. Því er jafnframt mótmælt að sölumeðferð hafi ekki samrýmst skyldum fasteignasala skv. 4. mgr. 10. gr. laga nr. 70/2015, enda hafi Z ekki haft upplýsingar um breytingar sem hefðu kallað á uppfært söluþfirlit. Í öðru lagi mótmælir V því að X beri skaðabótaábyrgð á að hafa ekki upplýst um þær framkvæmdir sem eigandi efri hæðar fór í á sölutímabilinu. Eins og áður hefur komið fram hafi þær framkvæmdir verið gerðar án samráðs við seljanda. Ljóst sé að Z hafi ekki fengið neinar upplýsingar um þessar framkvæmdir, hvorki frá seljanda né eiganda efri hæðarinnar. Upplýsingaskylda fasteignasala ná til þeirra upplýsinga sem honum eru kunnar eða hefði átt að vera kunnar miðað við eðlilega skoðun og vinnubrögð sem almennt eru viðurkennd. Þær upplýsingar sem eigandi efri hæðar hélt leyndum verði að mati V ekki metnar Z til sakar. Í þriðja lagi virðist M gera athugasemdir við upplýsingagjöf seljanda, en að mati V getur X ekki

borið ábyrgð á slíku. Z hafi ekki verið kunnugt um fyrri leka, enda hafi hann ekki fengið upplýsingar um neitt slíkt frá seljanda. Þegar eignin hafi verið skoðuð af fasteignasala, sem og kaupanda, hafi engin ummerki verið eftir leka. Eðli málsins samkvæmt geti fasteignasali ekki upplýst um atriði sem hann veit ekki og fær ekki upplýsingar um, en ljóst sé að engar vísbendingar voru um leka fyrir afhendingu eignarinnar. Með hliðsjón af framangreindu sé það mat V að ekki hafi verið sýnt fram á saknæma háttsemi X við sölumeðferð eignarinnar. Ljóst sé að Z hafi sinnt upplýsingaöflun eins vel og hægt sé að ætlast til, en gögn málsins sýni bersýnilega að um leyndan leka hafi verið að ræða sem ekki sé hægt að gera kröfu um að Z hefði átt að sjá eða upplýsa um.

Í viðbótarathugasemdum M er það ítrekað sem fram kemur í málskoti um málsatvik og málsástæður. Þá telur M að vegna athugasemda V sé tilefni til að áréttta eftirfarandi atriði. Í fyrsta lagi að Z hafi borið að uppfæra sölufirlit. Í öðru lagi er staðhæfingu V um að eigandi efri hæðar hafi farið í framkvæmdir án samráðs mótmælt sem rangri. M geri þá lágmarkskröfu til Z að hann hafi hagað skoðun sinni og vinnubrögðum í samræmi við ákvæði laga, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 333/2002. Fasteignasala beri að kynna sér upplýsingar af eigin raun og gæta hagsmuna beggja aðila við sölu fasteignar.

Álit.

Ágreiningur er um hvort Z hafi með saknæmum hætti vanrækt skyldur sínar við sölu [...] og hvort M eigi af þeim sökum rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu X samkvæmt 27. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Samkvæmt ákvæðinu ber fasteignasali ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda af ásetningi eða gáleysi. Um sakarmat og sönnun gilda almennar reglur skaðabótaréttar. Samkvæmt dómaframkvæmd gildir strangt sakarmat þegar metið er hvort fasteignasali hafi sýnt af sér gáleysi. Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. sömu laga ber fasteignasala að gæta þess vandlega að í sölufirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand fasteignar sem, ásamt skoðun kaupanda, geti verið grundvöllur ákvörðunar um kaup og kaupverð. Í c-lið 2. mgr. 11. gr. er sérstaklega kveðið á um að fram skuli koma upplýsingar um ástand eignar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um. Samkvæmt 1. mgr. 12. gr. skal fasteignasali afla þeirra upplýsinga sem fram eiga að koma í sölufirliti, meðal annars úr opinberum skráum og skýrslum ef unnt er, en einnig kynna sér af eigin raun ástand, gerð og búnað eignarinnar. Í 2. mgr. 12. gr. er kveðið á um að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í sölufirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé þar um að kenna gáleysi hans eða starfsmanna hans.

Í málinu liggur fyrir að Z útbjó sölufirlit fasteignarinnar [...] 11. nóvember 2022 og í því kemur m.a. fram að ástand glugga væri „í lagi“ og að húsnæðið hefði „allt verið tekið í gegn að innan undanfarin tvö ár.“ Í gögnum málsins kemur fram að þegar eignin var skoðuð af hálfu M hafi Z bent sérstaklega á að gluggarnir hefðu verið endurnýjaðir sumarið áður, þ.e. sumarið 2023, og að múrverkið væri nýtt. Samkvæmt fyrirbyggjandi yfirlýsingu húsfélags, dags. 8. febrúar 2024, en fasteignin var hluti fjöleignarhúss, er hvorki getið um yfirstandandi framkvæmdir né væntanlegar framkvæmdir á fasteigninni. Þá er yfirlýsingin einungis undirrituð af seljanda fasteignarinnar. Framangreind gögn lágu til grundvallar þegar kaupsamningur fór fram um eignina 19. mars 2024. Eftir afhendingu eignarinnar, 1. maí 2024, komu í ljós að gallar voru á fasteigninni sem staðreyndir hafa verið með matsgerð dómkvaddra matsmanna, dags. 27. ágúst 2025 og jafnframt að frekari framkvæmdir voru fyrirhugaðar á fasteigninni.

Samkvæmt 4. mgr. 10. gr. laga nr. 70/2015 skal fasteignasali uppfæra sölufirlit sem er eldra en þriggja mánaða nema engar breytingar hafi orðið sem lúta að efni þessi. Með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum í málinu, m.a. þeirri vitneskju að framkvæmdir höfðu átt sér stað á fasteigninni frá gerð sölufirlits, er það mat nefndarinnar að Z hafi borið að uppfæra fyrirbyggjandi sölufirlit. Hvað varðar yfirlýsingu húsfélags þá liggur fyrir að samkvæmt 2. mgr. 25. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús skal löggiltur fasteignasali sem annast sölu eignar í fjöleignarhúsi sjá um að gefa fullnægjandi og tæmandi upplýsingar um yfirstandandi eða fyrirhugaðar framkvæmdir, viðgerðir eða endurbætur. Af fyrirbyggjandi gögnum liggur fyrir að Z uppfyllti ekki þá skyldu sína. Umrædd yfirlýsing uppfyllt ekki þær kröfur sem gerðar eru í lögum til slíkra yfirlýsinga.

Fasteignasali ber sönnunarbyrði fyrir því að hann hafi fullnægt upplýsingaskyldu sinni, sbr. Hrd. í máli nr. 223/2002. Að mati nefndarinnar hefur X ekki tekist slík sönnun. Með hliðsjón af framangreindu er það mat nefndarinnar að Z hafi við sölu umræddrar fasteignar veitt af gáleysi rangar eða ófullnægjandi

upplýsingar í söluþfirliti og yfirlýsingu húsfélags sem hann ber ábyrgð á gagnvart M, sbr. 2. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015.

Með vísan til framangreinds er fallist á kröfu M um að bótaskylda sé til staðar úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V, sbr. 27. gr. laga nr. 70/2015.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V.

Reykjavík, 15. júní 2026
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Anna Lilja Ragnarsdóttir