

Mál nr. 305/2017
M og
vátryggingafélagið V vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasalans X
og fasteignasölnunnar Y.

Skaðabótaábyrgð fasteignasala vegna sölu fasteignar að Engjadal 2, með
kaupsamningi dags. 3.12.2015

Gögn.

1. Málskot móttakið 19. september 2017 ásamt gögnum.
2. Bréf V dags. 25. september 2017 ásamt gögnum.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M keyptu íbúð að A, Reykjavík með kaupsamningi um eignina dags. 3. desember 2015 og var eignin afhent 3. janúar 2016. Í söluyfirliti eignarinnar undir liðnum gallar segir: „sjá skjal um málaferli húsfélags“. Skjalið var ekki kynnt M í sölufirmlinu. Í yfirlýsingu húsfélags dags. 1. nóvember 2015 kemur fram að fyrirtækið Eftirlit og hönnun hafi framkvæmt úttekt á húsnæðinu vegum húsfélagsins 3. september 2014. Í málskoti M kemur fram að úttektin hafi ekki verið kynnt sölufirmlinu. Þá hafi hvorugt fyrrnefndra skjala verið hluti af fylgiskjöllum við sölu eignarinnar.

Fram kemur í málskoti M að fljótlega eftir að þau fluttu inn í fasteignina hafi farið að bera á rakaskemmdum og sveppamyndun í gluggum og vaski, ásamt því sem hiti í gólfi virkaði ekki og vaskur var ónýtur. Sendu M því tölvupóst á X og framkvæmdastjóra fasteignasölnunnar ann 24. janúar 2016 og spurðust fyrir um hvað þau ættu að gera í ljósi þeirra galla sem þau höfðu orðið vör við. Þann 27. janúar sendi X þeim samskipti sín við formann húsfélagsins þar sem fram kemur að matsmaður hafi nýlega tekið út húsið og að aðeins hafi borið á leka- og rakaskemmdum en ekki myglu. Þann 19. febrúar sama ár sendu M tölvupóst til X og spurðust fyrir um hljóð sem heyrðust í óveðrum og hvoft úttektin hafi tekið til hljóðanna. Tjáði X þeim að svo hafi verið.

Í kjölfarið óskaði M eftir því við X að fá sent afrit af fyrrgreindi úttektarskýrslu og fengu þau hana senda þann 22. febrúar 2016. Í skýrslunni, sem er dagsett þann 22. janúar 2015 kemur fram lýsing á ýmsum göllum á fasteigninni að A og að viðgerðir muni kosta samtals kr. 23.112.056,-. Upplýsti X ekki sérstaklega um framangreinda galla og ágreining þeim tengdum í sölumeðferð fasteignarinnar.

M telur að X hafi brotið gegn ákvæðum 12. og 13. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, með því að hafa ekki getið sérstaklega um galla fasteignarinnar í söluyfirliti eignarinnar. Þá vísar M til þess að samkvæmt c-lið 2. mgr. 11. gr. lagana sé sérstaklega tekið fram að fasteignasali skuli í söluyfirliti upplýsa um ástand og galla fasteignar sem honum er kunnugt um. Þá beri fasteignasali ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, sbr. 2. mgr. 12. gr. laganna. Byggir M á því að X hafi sýnt gáleysi með því að hafa ekki upplýst M um þá galla á eigninni sem voru útlistaðir í úttektarskýrslunni sem Eftirlit og hönnun framkvæmdi, en í þeirri skýrslu hafi komið fram upplýsingar sem hefðu haft veruleg áhrif á afstöðu M til tilboðsgerðar. M telur að með hliðsjón af þessu beri X skaðabótaábyrgð skv. 27. gr. laga nr. 70/2015 og beri að greiða bætur úr starfsábyrgðartryggingu hans sem fasteignasala hjá V.

V hafnar greiðslu bóta úr starfsábyrgðartryggingu X og vísar til þess að ekki sé sýnt að M hafi orðið fyrir tjóni sem rakið verði til saknæmrar háttsemi X. M hafi við kaupin haft upplýsingar um að fyrirhuguð væri málaferli af hálfu húsfélagsins gegn byggingarstjóra fasteignarinnar vegna galla, auk þess sem þeim hafi verið kunnugt um að úttektarskýrsla hafði verið gerð til að leggja mat á gallana. M hafi því verið fulljóst um tilvist skýrslunnar og fyrirhuguð málaferli en þó ekki látið það stöðva sig við kaupin. Telur V því ósannað að málinu hefði lokið með öðrum hætti ef skýrslan hefði legið fyrir við kaupin. Þá vísar félagið til þess að ósannað sé að M hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni og vísar til þess að M hafi verið veittur afsláttur af söluverðinu, þar sem eignin hafi verið seld nokkuð undir ásettu verði.

Álit.

Í lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa kemur fram í 10. gr. að fasteignasali skuli gera sölufirlit vegna fasteignar sem hann er með í sölumeðferð og í 11. gr. kemur fram hvert efni sölufirlits skuli vera. Þar er sérstaklega tilgreint í c.lið 2. mgr. að sölufirlit skuli geyma „upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign“. Í j. lið sömu greinar kemur síðan fram að sölufirlit skuli geyma „önnur atriði sem kunnugt er um, svo sem skýrslur um ástand eignar sem gerðar hafa verið.“

Verður að telja það gáleysi af hálfu fasteignasalans að hafa ekki getið sérstaklega um fyrirbyggjandi galla á eigninni í sölufirliti. Fasteignasala bar jafnframt að afla upplýsinga, skv. 1.mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015 og þar sem skýrslur eru sérstaklega tilgreindar í j.lið 2. mgr. 11. gr. laganna verður að telja að það hvíli sérstök skylda á fasteignasalanum að upplýsa um hvort slík skýrsla sé til staðar og eftir atvikum tilgreina í sölufirliti um þá galla sem þar er getið. Verður einnig lagt til grundvallar að það hafi verið auðvelt að gera það í þessu tilviki. Verður því að fallast á að skilyrði skaðabótaábyrgðar fasteignasala séu uppfyllt skv. 27. gr. laga nr. 70/2015 og þar af leiðandi bótaskylda úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala hjá V.

Það sem eftir stendur er hins vegar að taka afstöðu til þess hvort það gáleysi, sem felst í því að hafa ekki upplýst um galla á eigninni, hafi leitt til tjóns fyrir M. Í málinu liggur ekki fyrir sérstakt samþykki aðila um að fjallað sé um bótafjárhæðir, sbr. 2. mgr. 3. gr. samþykktar fyrir úrskurðarnefnd í vátryggingamálum sem birtar eru með auglýsingu nr. 1090/2005. Þá liggja ekki fyrir nákvæmar upplýsingar um tjón M, svo sem hvort eða að hve miklu leyti tjónið hafi fengist bætt úr vátryggingu byggingarstjórans eða í formi afsláttar. Af framangreindum ástæðum verður því ekki tekin afstaða til bótafjárhæða.

Niðurstaða.

Fallist er á bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V en ekki er tekin afstaða til ágreinings um bótafjárhæð.

Reykjavík 24. október 2017

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Guðmundur Stefán Martinsson lögfr.

Jón Magnússon hrl.