

Mál nr. 17/2019**M og
V vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasala X****Skaðabótaábyrgð vegna fasteignaviðskipta á árinu 2016.****Gögn.**

Málskot, móttakið 24.1.2019, ásamt fylgiskjöllum.

Bréf V, dags. 14.2.2019, ásamt afriti kröfubréfs til V dags. 17.9.2018, greinargerð X dags. 12.11.2018 og skjáskoti af vef Ríkisskattstjóra.

Tölvupóstur lögmanns M, dags. 18.2.2019.

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að í ágúst árið 2016 var fasteignin A sölumeðferð hjá fasteignasölnunni X. Hinn 24. ágúst 2016 gerði M kauptilboð í fasteignina þar sem fyrirvari var gerður um yfirlýsingu húsfélags, sem ekki lá fyrir þegar kauptilboðið var gert. Umrætt kauptilboð var samþykkt af hálfu seljanda samdægurs. Daginn eftir var lagt fram gagn (stöðluð yfirlýsing til útfyllingar) sem bar nafnið „yfirlýsing húsfélag A 14 A, 1. og 2. hæð“ undirrituð af seljanda sem ber með sér að ekkert starfandi húsfélag væri til staðar, auk þess sem áritun „Ekkert húsfél. starfandi að því ég best veit.“ og sú áritun undirrituð af nafngreindum héraðsdómslögmanni, sem virðist hafa verið þinglýstur eigandi annars hluta húsnæðisins. Við undirritun kaupsamnings 14. október 2016 lá m.a. að auki fyrir „yfirlýsing um eignarskipti“ varðandi A dags. 6. júní 1975. Afhending eignarinnar fór fram 30. janúar 2017 og afsal gefið út sama dag. Rúmu ári síðar, eða 1. mars 2018 fékk umboðsmaður M tilkynningu í tölvupósti um fyrirhugaðan fund í húsfélagi vegna AA þar sem stóð til að bera undir fundinn fyrirhugaðar utanhússviðgerðir. Í kjölfarið komst M að því að hús það sem A tilheyrir hefur tengsl við AA og eignarhluti hans um 14% af AA.

M telur að X hafi veitt rangar upplýsingar á sölu yfirliti við sölu A þar sem eignarhluti í AA hafi ekki verið sérstaklega tilgreindur og þar af leiðandi veittar rangar upplýsingar um húsfélag eignarinnar skv. lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994. M vísar til þess að hluti af skyldum löggilts fasteignasala eins og X sé að sjá til þess að gögn skv. 25. gr. sömu laga, kynning seljanda á upplýsingum um skiptingu eignarhluta í fjöleignarhúsi og starfsemi húsfélags, liggi fyrir og rækilega kynnt kaupanda áður en kaupsamningur er undirritaður. M telur að X hafi átt að sjá að skýrari gögn þyrftu að liggja fyrir með hliðsjón af útliti húseignarinnar og vísar á bug sjónarmiðum um að forsvarsmaður M hafi verið sá sérfræðingur í fasteignaviðskiptum að sambærilegar kröfur séu gerðar til hans um að rannsaka sérstaklega umrædda húseign m.t.t. þessa. M telur að X hafi brotið gegn 10.-12. og 2. mgr. 16. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa með umræddri háttsemi sinni og að M hefði ekki fest kaup á umræddri eign ef réttar upplýsingar hefðu legið fyrir. M telur að svör V og X séu misvísandi um hvaða upplýsingar var rétt að leggja fyrir við gerð kaupsamnings og vísar til þess að fasteignasala megi vera ljóst að skilgreina þurfið hvað sé hús í skilningi laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 og ekki dugi að vísa til eignaskiptasamnings frá árinu 1975 í því samhengi. M telur að lögin séu skýr um hvernig skilgreina eigi hús og einföld sjónskoðun hefði átt að sýna starfsmönnum X að frekari gagna var þörf við undirritun kaupsamnings um A. Auk þess vísar M því á bug að orðalag í yfirlýsingu húsfélags AA um að engar framkvæmdir væru yfirvofandi hafi þýðingu í málinu.

V vísar til þess að eignaskiptayfirlýsing hafi legið fyrir við gerð kaupsamnings um A og þar með allar upplýsingar um eignarhlut í sameign. Í ljósi þess að M sé fasteignafélag verði að gera ráð fyrir sérþekkingu þess „að reka og sýsla með fasteignir“. M hefði því átt einnig að vera ljóst hvaða skyldur fylgdu A skv. eignaskiptayfirlýsingunni. Einnig vísar V til nýlegra dómafordæma um að kaupandi geti ekki gert skaðabótakröfu á fasteignasala vegna augljósra galla. V vísar einnig til þess að engar opinberar skrár séu haldnar um húsfélög og ekki hafi verið augljóst að fasteignasala hefði mátt vera ljóst hvernig tilhögun vegna eignarhlutans að A væri háttað. Þessu til viðbótar vísar V til þess að þegar M gerði kauptilboð í ágúst 2016 hafi ekki verið fyrirhugaðar framkvæmdir í húsfélagi sem tengist AA og þannig sé óljóst hvaða tjón það feli í sér fyrir M að hafa ekki haft umræddar upplýsingar.

Álit.

Ágreiningur málsins lýtur fyrst og fremst að því hvort fasteignasalar X hafi sinnt skyldum þeim sem tilgreindar eru í lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa með fullnægjandi hætti. Nánar tiltekið hvort upplýsingar í söluyfirliti hafi verið í samræmi við 10.-12. gr. laganna og að gætt hafi verið að fyrirmælum í 2. mgr. 16. gr. um að samningsgerð hafi verið svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig hafi verið glögg. Staðfest er í gögnum málsins að við gerð kaupsamnings um A hafi legið fyrir skriflegar upplýsingar um að ekkert formlegt húsfélag hafi verið starfandi og gögn um eignaskipti hafi verið frá árinu 1975 þar sem fjallað var um miklu mun fleiri eignarhluta en A, nánar tiltekið húsnúmerin 2-24.

Þegar litið er til þessa mátti starfsmönnum X vera ljóst að lög um um fjöleignarhús nr. 26/1994 giltu um fasteignina A. Verður að gera þær kröfur til löggiltra fasteignasala að þeir kynni sér sérstaklega hvað sé eitt hús í skilningi laganna þegar upplýsinga er aflað um stöðu húsfélaga í ljósi þess að það er sérstaklega kveðið á um það í h.lið 2. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 að í söluyfirliti fasteignar skuli koma fram upplýsingar um „...húsgjöld og yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið er að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða, og um stöðu eiganda gagnvart hússjóði og framkvæmdasjóði húsfélags.“ Þau gögn sem starfsmenn X öfluðu frá seljanda um að það væri ekki starfandi húsfélag samhliða því að eignaskiptayfirlýsing var frá árinu 1975 verður að líta á sem skýra vísbendingu um að kanna þurfi sérstaklega hvernig málum sé háttað. Í því skyni er auk þess sérstaklega vísað til tilvísunar í greinargerð X dags. 12. nóvember 2018 þar sem vitnað er til tölvupósts seljanda til lögmanns M dags. 17. apríl 2018. Í þeim tölvupósti segir seljandi: „Við skýrðum frá því, hvorutveggja simleiðis og á fundi á fasteignasölunni, að ég greiddi ekki í hússjóð, en hefði tekið þátt í sameiginlegu viðhaldi A og AA. Í þessum orðum, sem ekki virðist hafa verið sérstaklega mótmælt af hálfu X eða V, felast upplýsingar sem hefðu enn frekar átt að vekja athygli starfsmanna X á því að kanna yrði sérstaklega hvaða húshluta í 2-24 húsnúmerið A tilheyrði í skilningi laga um fjöleignarhús. Verður því fallist á að upplýsingar sem lágu fyrir í söluyfirliti og gögnum við kaupsamning hafi ekki verið nægilega skýrar eða uppfyllt skilyrði tilvitnaðra ákvæða laga nr. 70/2015. Í ljósi þess að fasteignasali er sérfróður um fasteignaviðskipti og hefur einkarétt vegna starfsemi sinnar verður að gera strangar kröfur til hans. Verður því að meta honum það til gáleysis að gæta ekki nægilega vel að fyrirmælum laganna. Greiðsluskylda úr ábyrgðartryggingu X hjá V byggist á skaðabótaábyrgð skv. íslenskum lögum og verður að líta svo á að skilyrði hennar séu uppfyllt. Í því felst ekki afstaða til fjárhæðar mögulegs tjóns M. Ekki verður heldur talið sannað að forsvarsmaður M hafi sýnt gáleysi sem leiðir til meðábyrgðar.

Niðurstaða.

Fallist er á bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V.

Reykjavík, 19. mars 2019.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögfr.

Geir Arnar Marelsson lögfr.