

Mál nr. 393/2019**M og****V vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasala A hjá fasteignasölnunni B****Skaðabótaábyrgð fasteignasala vegna upplýsingagjafar við fasteignakaup.****Gögn.**

Málskot mótttekið 14.11.2019 ásamt fylgiskjöllum 1-8.

Bréf V dags. 05.12.2019 ásamt fylgiskjöllum 1-12.

Viðbótarathugasemdir M, dags. 16.12.2019.

Málsatvik.

Samkvæmt gögnum málsins keyptu M, með kaupsamningi dagsettum hinn 2. desember 2016, fasteignina X af B fyrir milligöngu A. Fyrir liggur að yfirlýsing húsfélags var ekki kynnt M fyrr en við kaupsamningsgerð, en nokkuð misræmi var milli söluþyrfta og nefndrar yfirlýsingar hvað varðaði lýsingu á ástandi þaks. Samhliða kaupsamningsgerð gerðu aðilar því með sér samkomulag um 250.000 kr. afslátt af kaupverði og kemur fram að um sé að ræða endanlegt uppgjör vegna meints galla og misræmis í kynningargögnum. Fljótlega eftir afhendingu eignarinnar hinn 17. desember 201 urðu M vör ýmissa annarra ágalla á eigninni og tilkynntu A um þá. Í kjölfarið, eða hinn 20. janúar 2017, gerðu M og B með sér samkomulag um 85.000 kr. afslátt vegna 1)skemmdar í parketi á stofugólfi 2)gata í veggjum í þvottahúsi 3)ófullnægjandi útloftunar í skólprörum 4)myglu undir lausum dúk undir baðkari og 5)leka meðfram blöndunartækjum í eldhúsi sem leitt hafi til skemmda í vaskaskáp. Í umræddu samkomulagi kemur jafnframt fram að um endanlegt uppgjör vegna þessara meintu galla sé að ræða og að hvorugur aðila eigi frekari kröfu á hinn vegna sölu eignarinnar.

Í málskoti gera M grein fyrir ýmsum öðrum ágöllum sem hafi komið í ljós þegar M réðust í endurbætur á eigninni eftir að afsal hafði verið gefið út. Þannig hafi klæðning og einangrun útveggja verið mjög illa farin vegna fúa og myglu. Raflagnir hafi verið mjög illa farnar vegna ryðskemmda en í söluþyrfti hafi komið fram að nýlega hafi verið dregið í raflagnir. Leki vegna umbúnaðar stiga utanhúss hafi verið viðvarandi og umfangsmeiri en M hafi verið sagt, en þeim hafi verið tjáð að viðgerð hefði farið fram. Upplýsingar um leka í þvottahúsi hafi verið rangar enda hafi hann stafað af ónýtum hitalögnum en ekki götum í útvegg. Þá hafi rakaskemmdir í eldhússkápum verið mun umfangsmeiri en talið var og nauðsynlegt hafi verið að fjarlægja millivegg milli eldhúss og stofu vegna þeirra.

M telja sig eiga rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu A vegna þess hve illa hafi verið staðið að gerð söluþyrfta og öflun og miðlun upplýsinga í tengslum við umrædd fasteignakaup, enda hafi M, á grundvelli veittra upplýsinga, haft réttmætar væntingar til þess að fasteignin væri í betra ástandi en í ljós kom. Vísa M til nánar tilgreindra ákvæða laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 máli sínu til stuðnings.

V hafnar bótaskyldu á grundvelli þess að ósannað sé að M hafi orðið fyrir tjóni sem rakið verði til saknæmrar háttsemi A. V telur þannig að upplýsinga- og gagnaöflun A hafi verið til samræmis við lagaáskilnað og tekið mið af þeim upplýsingum sem lágu fyrir, en B hafi ekki upplýst A um þau atriði sem M telji galla á eigninni og ekki sé um að ræða atriði sem sýnileg séu við sjónskoðun. Þá hafi A aðstoðað aðila við að ná samkomulagi vegna ákveðinni ágalla á eigninni og ekki sé sýnt fram á að A hafi ekki gætt hagsmuna M við þann starfa. Það að síðar hafi komið fram frekari ágallar á eigninni geti ekki talist á ábyrgð A.

Álit:

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluþyrfti 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 h-lið 2. mgr. 11. gr. er sérstaklega tiltekið að í söluþyrfti skuli koma fram upplýsingar um húsgjöld og yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir.

Í 2. mgr. 12. gr. kemur svo fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluýfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysis hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Í 1. mgr. 13. gr. sömu laga er kveðið á um að fasteignasali skuli við kynningu á eign sem hann hefur til sölumeðferðar gæta þess að upplýsingar sem veittar eru um hana og lýsingar á henni séu réttar og í sem bestu samræmi við eiginleika og ástand eignarinnar og að hann skuli gæta hófs í lýsingum á eigninni. Enn fremur skal fasteignasali, sbr. 15. gr. laganna, í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða og gæta réttmætra hagsmuna seljanda og kaupanda. 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.

Samkvæmt framansögðu verður að telja að það hafi falið í sér gáleysi af hálfu A að yfirlýsing húsfélags virðist ekki hafa verið kynnt fyrir M fyrr en við undirritun kaupsamnings og fallast verður á það með M að það geti, að öðrum skilyrðum uppfylltum, leitt til bótaskyldu. Hins vegar verður ekki framhjá því litið að A og B gerðu með sér samkomulag vegna misræmis í upplýsingagjöf hvað varðaði ástand þaks og segir m.a. í því samkomulagi: „Er hér um að ræða endanlegt uppgjör vegna meints galla og misræmis í kynningargögnum“. Verður því ekki séð að M geti haldið uppi frekari kröfum á hendur A vegna þessa atriðis.

Í samkomulagi sem A og B gerðu sín á milli hinn 20. janúar 2017, en efnisatriði þess eru nánar rakin í málavaxtalýsingu er að finna eftirfarandi texta: „Er hér um að ræða endanlegt uppgjör vegna meintra galla samkvæmt ofanrituðu milli aðila og á hvorugur frekari kröfur á hinn vegna sölu eignarinnar.“ Telja verður seinni hluta þessarar yfirlýsingar ganga fulllangt miðað við eðli fasteignakaupa og þau lög sem um slík viðskipti gilda, en þó verður að skilja hana sem svo að M geti ekki gert frekari fjárkröfur vegna þeirra atriða sem samkomulagið nær til, en þar á meðal er afsláttur vegna fúa í grunnplötu eldhúsinnréttingar.

Hvað varðar önnur atriði sem kröfugerð M byggir á og ekki hefur þegar verið samið um afslátt vegna, þ.e. fúaskemmdir í klæðningum, ófullnægjandi viðgerð á stigaumbúnaði, skemmdir vegna vatnsleka, ónýtar raf- og hitalagnir, verður að fallast á það með V að ekki sé um að ræða atriði sem fasteignasali hefði átt að verða var við venjubundna sjónskoðun. Þrátt fyrir að 1. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015 leggi þá skyldu á herðar fasteignasala að hann kynni sér ástand fasteignar, gerð hennar og búnað af eigin raun, verður ekki talið að sú skylda nái til ofangreindra atriða umfram það sem upplýsingar frá seljanda eða önnur gögn er liggja fyrir um fasteignina gefa tilefni til. Verður því ekki fallist á að A hafi sýnt af sér saknæma háttsemi hvað varðar upplýsingagjöf um þessi atriði.

Niðurstaða.

M eiga ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans A, hjá fasteignasölunni B hjá V.

Reykjavík 14. janúar 2020

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Guðmundur Stefán Martinsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.