

Mál nr. 48/2020**M og****V vegna starfsábyrgðartryggingar löggilts fasteignasala (A)****Ágreiningur um greiðsluskyldu vegna upplýsingagjafar við fasteignakaup.****Gögn.**

Málskot dags. 11.02.2020, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, dags. 25.02.2020.

Málsatvik.

Samkvæmt gögnum málsins festu M kaup á fasteigninni X fyrir milligöngu A, en B var seljandi eignarinnar. Afhendingardagur X var hinn 23. desember 2018. M byggja í málskoti á því að fyrir sölu á X hafi legið fyrir að lagnir fasteignarinnar væru skemmdar og kostnaðaráætlun vegna viðgerðanna. Þessar upplýsingar hafi stafað frá þeim tíma er B hafi keypt fasteignina, en komið hafi til ágreinings milli hans og fyrri eiganda og B að endingu fengið afslátt af kaupverði X vegna ástands lagnanna. Við skoðun á X hafi M spurt B um ástand lagna og fengið þau svör að líklega væri kominn tími á að skoða þær. Hins vegar hafi B hvorki minnst á úttekt pípulagningarmeistara sem fram fór í maímánuði 2017 né þá forsögu sem lá fyrir vegna ástands lagnanna. Í maí 2019, eftir að afsal vegna X hafði verið gefið út, bárust M upplýsingar um ástand lagnanna og um vitneskju B um ástandið. Samkvæmt tilboði sem M öfluðu sé kostnaður þeirra við viðgerð lagnanna kr. 1.191.429 og krefjast þau þeirrar upphæðar úr ábyrgðartryggingu A hjá V en V hefur hafnað bótaskyldu. Máli sínu til stuðning vísa M til nánar tilgreindra ákvæða laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015. Er sérstaklega byggt á því að B hafi upplýst A um ástand lagna og leitað eftir því að fjallað væri um það í sölufirliti en A hafi samt sem áður vanrækt þá upplýsingagjöf, og þar með sýnt af sér vítavert gáleysi. Þess utan hafi sama fasteignasala haft milligöngu um kaup B á X og því hefði A haft aðgang að öllum gögnum sem lágu fyrir varðandi fasteignina, þ.á.m. um ástand lagna og afslátt vegna þess. Hafi sölufirlit það sem M var afhent í tengslum við kaupin því ekki verið réttilega úr garði gert. Fasteignasalar beri skaðabótaábyrgð vegna tjóns sem hlýst af rangri eða ófullnægjandi upplýsingagjöf í sölufirliti og ljóst sé að yfirlýsing um ástand lagna, hefði hún komið fram í sölufirliti, hefðu breytt miklu um kaup M á eigninni.

Í bréfi V til nefndarinnar tekur félagið fram að það liggi fyrir að B hafi upplýst A um að lagfæra þyrfti neysluvatnslagnir fasteignarinnar. B hafi hins vegar ekki tilkynnt A um að úttekt hefði farið fram á lögnunum né að samið hefði verið um afslátt af kaupverði við sölu eignarinnar til B. Við skoðun M á fasteigninni hafi B svo upplýst þau um að lagfæra þyrfti neysluagnir. Þrátt fyrir það hafi M ekki látið framkvæma úttekt á lögnunum né gert nokkurn fyrirvara við kauptilboð. Hafi M þó haft sömu upplýsingar og A um ástand lagnanna. Séu því engin orsakatengsl milli meints skorts á upplýsingum frá A og meints tjóns M. Þá hafnar V því að A hafi haft aðgang að eldri gögnum um fasteignina, enda hafi aðrir fasteignasalar en A komið að fyrri sölu hennar og enginn miðlægur gagnagrunnur sé á fasteignasölunni um þær eignir sem þar hafi verið til sölumeðferðar, auk þess sem upplýsingamiðlun fasteignasala sín á milli mundi illa samrýmast lögum um persónuvernd og miðlun persónuupplýsinga nr. 90/2018. Þá hafi ekkert komið fram um fyrirhugaðar framkvæmdir eða úttekt á ástandi lagna í yfirlýsingu húsfélags X sem var undirrituð hinn 5. desember 2018. Því sé alls ósannað að A hafi haft vitneskju um þá úttekt á lögnunum sem fram fór í maí 2017 og um að B hafi fengið afslátt af kaupverði vegna hennar. A hafi einfaldlega treyst þeim upplýsingum sem stafað hafi frá B en hinn síðarnefndi hafi vísvitandi leynt hann atriðum sem vörðuðu eignina. Jafnframt hafi M sýnt af sér tómlæti í kjölfar afhendingar X, en þau hafi undirritað afsal án athugasemda eftir um tveggja mánaða búsetu í eigninni, þrátt fyrir að ástand lagnanna hefði ekki átt að dyljast þeim þann tíma. Athafnaleysi M bendi til þess að það hefði engu breytt um kaupin þó ástand vatnslagna hefði verið tilgreint í sölufirliti. Með vísan til alls þessa hafnar V því kröfu M.

Álit.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 skal fasteignasali gæta þess vandlega að á sölufirliti 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. Þá er í c-lið 1. mgr. 11. gr. kveðið á um að í sölufirliti skuli m.a. koma fram upplýsingar um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um. Í 2. mgr. 12. gr. kemur svo fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í sölufirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysis hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Í 13. gr. er að finna áskilnað um að fasteignasali, skuli við kynningu á eign sem hann er með til sölumeðferðar gæta þess að upplýsingar um eignina séu réttar og í samræmi við eiginleika hennar og ástand. Enn fremur skal fasteignasali, sbr. 15. gr. laganna, í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. 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.

Meðal gagna málsins er skjáskot af tölvupóstsamskiptum A og B frá 25. október 2018. Meðal þess sem B segir þar er: „Þegar kemur að sölu þá er rétt að upplýsa mögulega kaupendur um að það þarf að fódra lagnirnar“ og „Húsið er í góðu standi og utan heitavatns lagna er ekkert sem við vitum af sem krefst viðhalds eða aðgerða.“. Að öðru leyti virðast samskipti aðila snúa að lýsingu eignarinnar í sölufirliti, uppsettu kaupverði og birtingu auglýsingar. Má því telja fullljóst að hinn 25. október, þegar samskipti aðila áttu sér stað, hafi sölufirlit vegna eignarinnar enn verið í vinnslu. Þá liggur fyrir nefndinni afrit sölufirlits vegna eignarinnar, sem ber með sér að hafa verið prentað út hinn 30. október 2018, og staðfesta M að hafa móttengið og lesið það í tengslum við kaupsamningsgerð. Þrátt fyrir að ofangreind samskipti sýni að B hafi upplýst A um ofangreindan galla á eigninni segir í umræddu sölufirliti að fasteignasala hafi ekki verið bent á galla á eign, og verður ekki ráðið af umræddu sölufirliti að eitthvað hafi verið athugavert við vatnslagnir eignarinnar. Samkvæmt c-lið 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 bar A að upplýsa um þetta atriði í sölufirliti, og verður að telja gáleysi hans hvað þetta varðar töluvert, ekki síst þar sem skriflegar ábendingar B um ástand lagnanna bárust honum samhliða öðrum ábendingum um orðalag og efni sölufirlits. Verður að telja að A hafi valdið M tjóni með fyrrgreindri skaðabótaskyldri háttsemi og er því fallist á bótakröfu þeirra.

Niðurstaða.

M eiga rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu A, löggilts fasteignasala, hjá V.

Reykjavík, 26. mars 2020.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögm.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.