

Mál nr. 198/2020**M og
V v/ starfsábyrgðartryggingar fasteignasala X****Ágreiningur um skaðabótaskyldu fasteignasala og tjón.****Gögn.**

Málskot mótttekið 2. maí 2020 ásamt fylgigögnum.

Bréf V dags. 11. júní 2020.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að kaupsamningur hafi komist á milli M og seljenda húseignar í lok júní 2018. Í söluyfirliti sem lá fyrir þegar M gerðu tilboð í húseignina kom fram að stærð hennar væri 295,2 fermetrar að meðtöldum 37,8 fm bílskúr. Í söluyfirlitinu kom einnig fram eftirfarandi texti: „*Húsið er nokkuð stærra en uppgæfnir fermetrar skv. Fasteignaskrá þar sem u.þ.b. 30 fermetra óskráð rými er í kjallara. Í dag eru 5 rúmgóð svefnherbergi sem auðvelt væri að bæta við sjötta svefnherberginu í óskráðu rými í kjallara. Möguleiki væri að gera auka íbúð í kjallara með sérinngangi.*“ Fasteignasali hjá X sá um sölu húseignarinnar. Þegar M fengu húseignina afhenda kom í ljós að umrætt rými í kjallara var inni í skráðum heildarfermetrafjölda húseignarinnar.

M telur að sagnæm háttsemi fasteignasala X hafi leitt til þess að M keyptu húseign sem var 10,97% minni en söluyfirlitið gaf til kynna og stærðarfrávik því mikið. M byggir á því að fasteignasalinn hafi vanrækt skyldur sínar skv. 10.-12. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015, sérstaklega þær skyldur sem komið fram í 1. mgr. 11. gr. laganna þar sem kemur fram að fasteignasali skuli gæta þess vandlega að á söluyfirliti 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. Þessar röngu upplýsingar um stærð húseignarinnar hafi haft þau áhrif að M hafi greitt hærri verð fyrir hana heldur en ella hefði orðið og á því tjóni beri X skaðabótaábyrgð með hliðsjón af 27. gr. laga nr. 70/2015 og almennum reglum skaðabótaréttarins. Þannig sé því fyrir hendi greiðsluskylda vegna tjónsins úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V.

V vísar til 1. gr. vátryggingarskilmála starfsábyrgðartryggingar fasteignasala þar sem kemur frá að vátrygging tekur til almenns fjártjóns þriðja manns, sem leiðir af gáleysi í störfum vátryggðs sem fasteignasala. V telur í fyrsta lagi að fyrra skilyrði 1. gr. vátryggingarskilmálanna ekki uppfyllt, þ.e. að ekki sé sýnt fram á að M hafi orðið fyrir almennu fjártjóni þar sem ekki sé sýnt að upplýsingar um stærð eignarinnar hafi haft áhrif á eiginleika hennar sem sjá megi við almenna skoðun. Auk þess hafi ekki verið lögð fram nokkur gögn sem sýni fram á í hverju hið meinta fjártjón M felist. Ennfremur telur V að ekki sé sannað að húseignin hafi verið gölluð í skilningi 27. gr. laga um fasteignakaup né heldur að svokölluðum gallaþröskuldi 2. másl. 18. gr. laganna hafi verið náð. V vísar til þess að reiknað fermetraverð m.v. söluverð húseignar M hafi verið mun lægra en sambærilegra eign sem seldar hafi verið á svipuðum slóðum á svipuðum tíma. Einnig vísar V til þess að upplýsingar í söluyfirliti sem gert var af fasteignasala X hafi tekið mið af upplýsingum frá seljendum húseignarinnar og verði ekki gerðar það ríkar kröfur til fasteignasala að þeir staðreyndi allar upplýsingar frá seljendum, umfram það sem kemur fram við sjónskoðun eignar. V telur því ekki skilyrði til greiðslu skaðabóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V.

Álit.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluyfirliti 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 2. mgr. 12. gr. kemur svo fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti 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. 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.

Ljóst er af gögnum málsins að skráð stærð húseignarinnar sem var í sölumeðferð hjá fasteignasölnunni X var í samræmi við raunverulega stærð hennar og voru því upplýsingar í sölufirliti, um að 30 fm rými í kjallara væri óskráð, rangar. Orðalag 1. mgr. 11. gr. um að fasteignasali skuli gæta þess vandlega að upplýsingar á sölufirliti felur í sér strangt sakarmat gagnvart fasteignasölum sem sérfræðingum. Verður að gera þær kröfur til þeirra að þeir gangi úr skugga um að upplýsingar sem þessar, hvort sem þær stafa frá seljendum eða öðrum, séu staðreyndar áður en slíkt orðalag er sett í sölufirlit. Enginn fyrirvari var í sölufirliti um réttmæti þessara upplýsinga og verður að meta fasteigna það til gáleysis að setja þær upplýsingar fram. Þannig ber hann ábyrgð skv. 2. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015.

Til þess að greiðsluskylda stofnist skv. almennum reglum skaðabótaréttar verður að sýna fram á að ofangreint gáleysi fasteignasalans hafi leitt til tjóns, og þá skv. 1. gr. vátryggingarskilmála starfsábyrgðartryggingar fasteignasala hjá V, almenns fjártjóns fyrir M. Í málinu liggja ekki fyrir upplýsingar um umfang slíks tjóns eða að það hafi yfirhöfuð orðið. Ekkert mat liggur fyrir því til staðfestingar eða önnur gögn sem leiða líkum að því að M hafi orðið fyrir almennu fjártjóni. Ekki verður því hægt að fallast á greiðsluskyldu úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V.

Niðurstaða.

Fallist er á að um saknæma háttsemi fasteignasala X hafi verið að ræða gagnvart M, en ekki er fallist á greiðsluskyldu úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala þar sem ekki er sýnt fram á almennt fjártjón vegna háttseminnar.

Reykjavík, 1. september 2020.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögm.

Jóhann Tómas Sigurðsson lögm.