

Mál nr. 271/2020**M og
V vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasala A****Ágreiningur um bótaskyldu vegna upplýsingagjafar við sölu á fasteign.****Gögn.**

Málskot dags. 17.08.2020, ásamt fylgigögnum 1-7.

Bréf V, dags. 10.09.2020 ásamt fylgigögnum 1-5.

Viðbótarathugasemdir M, dags. 10.09.20 ásamt fylgiskjali.

Málsatvik.

Samkvæmt gögnum málsins festu M, í apríl 2016, kaup á fasteigninni B, en seljendur voru X. Um haustið varð vart við leka í eigninni og var ágreiningsmál milli M og X vegna þess rekið fyrir dómstólum. Dómur Landsréttar í málinu var kveðinn upp hinn 21. júní 2019, og var niðurstaðan sú að X var gert að greiða M skaðabætur að fjárhæð 1.333.368 kr., auk málskostnaðar að hluta. Meðan ágreiningur M og X var rekinn fyrir héraðsdómi seldu M B til Y, en kaupsamningur þar að lútandi er dagsettur hinn 17. janúar 2018. Hinn 26. júní 2018 gerðu M og Y með sér samkomulag vegna framkominna galla á eigninni, en með því féllust M á að greiða Y 1.500.000 kr. án viðurkenningar á því að um bótaskylda galla hefði verið að ræða.

M krefjast bóta úr ábyrgðartryggingu A vegna fyrrgreinds samkomulags og byggja kröfu sína á því að A hefði, við sölu eignarinnar til Y, átt að upplýsa um dómsmálið milli M og X, grundvöll þess og ástandið á ytra byrði B, en galli fasteignarinnar hafi falist í því að raki myndaðist í íbúðinni vegna sprunga á ytra byrði hússins. Y hafi haft spurnir af málarekstrinum, eftir afhendingu eignarinnar, og í kjölfarið látið framkvæma ástandsskoðun, sem hafi leitt í ljós að viðgerðir á B væru ófullnægjandi. Hafi M í kjölfarið gengið til samninga við Y í þeim tilgangi að takmarka tjón sitt og greitt henni 1.500.000 kr. vegna umrædds galla. Beint orsakasamband sé milli þess tjóns M og háttsemi A, sem í störfum sínum hafi vanrækt þær skyldur sem á henni hvíldu samkvæmt 10.-12. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, enda hafi M tilkynnt A um að dómsmál væri í gangi vegna B, í þeirri trú að Y yrði upplýst um það.

Í bréfi V til nefndarinnar er haft eftir A að M hafi upplýst A um að leki hefði komið upp í eigninni og að M hafi höfðað mál gegn X, en jafnframt að komið hefði verið í veg fyrir lekann og að húsfélagið að B ábyrgðist þá viðgerð. Hafi A staðið í þeirri trú að málaferlum milli M og X væri lokið. Eftir að Y hafi fengið eignina afhenta hafi hún frétt að málaferli stæðu yfir vegna hennar og hafi hún þá komist að því að ástand B væri verra en upplýst hefði verið um. Hafi það leitt til samkomulags milli M og Y. Í söluyfirliti, sem gert var í tengslum við sölu M á B, og hafi verið undirritað af þeim, komi ekkert fram um galla né málaferli vegna þeirra. Í kaupsamningi milli M og Y komi svo fram að lekið hafi á nokkrum stöðum í B, en að þann leka sé búið að lagfæra. Að mati V beri þetta hvorki með sér að A hafi vitað, eða mátt vita af því, að málaferli væru í gangi, né að gallar væru enn til staðar á B. Þá hafi Y sjálf ekki áttáð sig á því að fasteignin væri haldin göllum fyrr en hún frétti af umræddu dómsmáli milli M og X. Hafi A því ekki getað áttáð sig á því að úrbætur hefðu ekki farið fram, þvert á upplýsingar frá M. A hafi því fylgt lagaáskilnaði við upplýsingagjöf vegna eignarinnar og byggt á upplýsingum sem stöfuðu frá M sjálfum. Þess utan sé ekki sýnt fram á að M hafi orðið fyrir tjóni. Í dómsmáli milli M og X hafi M fengið tildæmdar skaðabætur að upphæð 1.333.368 með vöxtum og dráttarvöxtum. Þau hafi hins vegar upp á sitt einsdæmi ákveðið að ganga til samninga við Y svo hún gengi ekki inn í rekstur þess dómsmáls.

Í viðbótarathugasemdum M kemur fram að tjón það sem þau hafi fengið bætt í dómsmáli gegn X sé rakið til þess að fyrri seljandi hafi leynt þau og viðeigandi fasteignasala upplýsingum um galla á B. Tjónið sem M vilji fá bætt úr ábyrgðartryggingu A sé hins vegar að rekja til þess að A hafi haldið mikilvægum upplýsingum frá Y. Málin séu því með öllu ótengd. M, sem hafi verið að selja fasteign í fyrsta sinn, hafi leitað til A sem sérfræðings. Þá liggi fyrir viðurkenning A á því að henni hafi verið

kunnugt um málaferli milli M og X. Hún hafi, þrátt fyrir að telja „rétt að upplýsa um málaferli ef þau eru í gangi“, hin vegar ákveðið að þær upplýsingar skiptu Y ekki máli. Í því felist gáleysi A og því sé bótaskylda fyrir hendi.

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. Þá kemur fram í j-lið 1. mgr. 11. gr. að í sölufirliti skuli upplýsa um önnur atriði sem kunnugt er um, svo sem skýrslur um ástand eignar sem gerðar hafa verið. Í 1. mgr. 12. gr. kemur m.a. fram að fasteignasali skuli sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er. 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. 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.

Af þeim gögnum sem fyrir nefndinni liggja verður að telja sýnt að A hafi verið kunnugt um að M hefðu höfðað mál gegn X vegna galla á B. Samkvæmt frásögn A hafi A þó talið að þeim málaferlum hafi verið lokið og að úrbætur hefðu farið fram. A hafi staðið í þeirri meiningu að ekki væri um að ræða upplýsingar sem skiptu væntanlegan kaupanda máli þar sem upplýst hafi verið um umræddan leka. Meðal gagna málsins er ódagsett sölufirlit, sem ber það með sér að vera prentað út hinn 8. desember 2017 og er undirritað af M. Á því kemur ekkert fram um neina galla á eigninni, né um deilur M við fyrri seljendur. Í yfirlýsingu húsfélags sem fylgja skal sölufirliti kemur fram að þak hafi verið lagfært. Verður samkvæmt framansögðu að telja að sölufirlitið uppfylli að þessu leyti ekki áskilnað 11. gr. laga nr. 70/2015. Þannig hefði A verið rétt að upplýsa um málarekstur milli M og X, svo og um umfang þeirra galla sem deilt var um í því máli. Dómsmál sem rekið er um galla á fasteign verður þannig að teljast til þeirra atriða sem falla undir áður nefndan j-lið 1. mgr. 11. gr. sbr. og 15. gr. laga nr. 70/2015. Þá er einfalt að grafast fyrir um afdrif dómsmála, og verður að líta svo á að upplýsingagjöf M til A hafi gefið tilefni til þess.

Hins vegar hvílir jafnframt á M að sýna fram á orsakatengsl milli þessa gáleysis af hálfu A og þess tjóns sem þau telja sig hafa orðið fyrir. Fyrir nefndinni liggja engin gögn er sýni fram á umfang þeirra galla er enn voru til staðar er Y lét ástandskoða eignina og er því örðugt að leggja mat á réttmæti kröfu Y gagnvart M. Þá liggur heldur ekkert fyrir um hvert söluverð eignarinnar, þegar M seldu Y hana, hefði verið hefði verið réttilega upplýst um ástand hennar. Er því ekki sýnt fram á orsakatengsl milli háttsemi A og þess tjóns sem M telja sig hafa orðið fyrir. Er þar af leiðandi óhjákvæmilegt að hafna kröfu þeirra. Er bótaskylda því ekki fyrir hendi.

Niðurstaða.

M eiga ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu A hjá V.

Reykjavík 6. október 2020

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Guðmundur Stefán Martinsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.