

Mál nr. 302/2020**M og
V vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasala X****Ágreiningur um skaðabótaábyrgð fasteignasala vegna sölu á fasteign í október 2017.****Gögn.**

Málskot mótttekið 11. september 2020 ásamt fylgiskjölum.

Tölvupóstur V dags. 26. október 2020.

Bréf lögmanns M, dags. 26. október 2020.

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að M fólu X að selja húseign sína haustið 2017. Á árinu 2018 varð ágreiningur milli M sem seljenda húseignarinnar og kaupanda hennar sem leiddi til þess að kaupandinn höfðaði mál á hendur M til greiðslu skaðabóta eða afsláttar af kaupverði. Hinn 22. mars 2019 voru M dæmd í Héraðsdómi Reykjaness til að greiða kaupanda skaðabætur á grundvelli 43. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og gert að gefa út afsal vegna húseignarinnar. Í þeim dómi kom fram að sú niðurstaða byggðist á því að M hafi veitt „...ónógar upplýsingar um eignina að því er varðar sólstofu...“, en í forsendum dómsins kemur fram að saknæm háttsemi M hafi falist í því að upplýsa ekki um skýrslu sem fyrir eigendur húseignarinnar höfðu aflað sem staðfesti bágt ástand sólstofunnar áður en M keyptu húseignina, en þau bjuggu í henni í 4 ár. Í forsendum dómsins er einnig gerð grein fyrir vitnisburði X um sölu húseignarinnar þar sem hann lýsir því að hann hafi ekki séð nokkuð athugavert við sólstofu við skoðun. Í dómnum kemur síðan fram það mat dómsins að söluyfirlit sem útbúið hafi verið fyrir húseign M haustið 2017 hafi ekki uppfyllt 11. gr. laga nr. 70/2015 eða 8. gr. reglugerðar nr. 939/2004 um efni söluyfirlits, enda hafi þar ekki verið lýsing á byggingarefni sólstofu eða ástandi hennar.

M telja að X beri skaðabótaábyrgð á því tjóni sem þau telja sig hafa orðið fyrir við það að hafa verið dæmd til greiðslu skaðabóta til kaupanda húseignar þeirrar sem X tók að sér að selja gegn þóknun. M vísa til umfjöllunar í dómi héraðsdóms Reykjaness um háttsemi X varðandi gerð söluyfirlits og telja að tjón þeirra megi fyrst og fremst rekja til þess að upplýsingar í söluyfirliti voru ekki nægilega nákvæmar af hálfu X. M telja að X hafi vanrækt starfsskyldur sínar að því er varðar frágang og efnisinnihald söluyfirlits og X hafi borið að kanna og tilgreina sérstaklega byggingarefni og ástand sólstofu. Einnig byggja M á því að þeim hafi verið ókunnugt um leka í sólstofu og ókunnugt um eldri skýrslu fyrri eigenda húseignarinnar um ástand sólstofu. Einnig vísa M til þess að þau hafi ekki verið viðstödd þegar X hafi sýnt húseignina og það að söluyfirlit hafi verið ófullnægjandi hafi haft afgerandi þýðingu í niðurstöðu dóms héraðsdóms Reykjaness um skaðabótaábyrgð þeirra gagnvart kaupanda.

V mótmælir því að X hafi vanrækt skyldur sínar skv. lögum nr. 70/2015 og telur að X hafi aflað allra viðeigandi gagna varðandi húseign M. Einnig telur V að X hafi ekki getað orðið þess var við sjónskoðun að ágallar hafi verið á sólstofu húseignarinnar og upplýsingar til væntanlegra kaupenda, þar á meðal í söluyfirliti, hafi komið frá M sjálfum. V telur að ábyrgð sem lögð hafi verið á M sem seljendur gagnvart kaupanda vegna viðskipta þeirra í millum verði ekki þannig lögð á fasteignasala að M sem seljendur eignarinnar geti sótt sér skaðleysi af slíkum kröfum til fasteignasalans. V telur einnig að ekki sé hægt að leiða það af 11. gr. laga nr. 70/2015, þar sem fjallað er um það sem á að koma fram í söluyfirliti, að upplýsingar um byggingarefni sólstofu þurfi að koma sérstaklega fram í söluyfirliti.

Álit:

Í málinu liggur fyrir að M voru dæmd til greiðslu skaðabóta og málskostnaðar vegna skorts á upplýsingaskyldu gagnvart kaupanda fasteignar um ástand hennar. Af forsendum héraðsdóms verður ekki annað ráðið en að það að ekki hafi legið fyrir upplýsingar um það að sólstofa húseignarinnar hafi ekki uppfyllt staðla og reglur sem gilda um slík mannvirki og að ekki hafi verið upplýst um skýrslu

sem fyrri eigendur húseignarinnar höfðu aflað um ástand hennar og ágalla. Í dómnum kemur einnig fram að ábyrgð M sem seljenda sé að lögum og breyti engu þó svo þau hafi falið löggiltum fasteignasala sölu eignarinnar og það veita upplýsingar um hana, auk þess sem M hafi búið í eigninni í fjögur ár og því átt að vera ástand hennar ljóst. Ekki er upplýst í málinu að slíkum upplýsingum hafi M heldur komið á framfæri við X. Þó fjallað sé um gerð sölufirlits í títtnefndum dómi var X ekki stefnt til greiðslu skaðabóta í málinu, hvorki aðallega né til réttargæslu. Það að fjallað sé um skyldur hans í forsendum dómsins, án þess að hann hafi tækifæri til að tjá sig frekar en hann gerði sem vitni, verður ekki talið bindandi gagnvart honum.

Þegar atvik málsins eru virt í heild telst ekki fullsannað að upplýsingar í sölufirliti eða háttsemi X við sölu húseignar M hafi verið ófullnægjandi í ljósi þess að upplýsingar um ástand húseignarinnar gátu ekki komið frá öðrum en M sjálfum, né heldur skýrsla fyrri eigenda. Ekki verður heldur ályktað út frá 11. gr. laga nr. 70/2015, að það að tilgreina ekki sérstaklega byggingarefni sólstofu í sölufirliti umfram þær upplýsingar sem X fékk frá M sjálfum, feli í sér saknæma háttsemi af hálfu X.

Niðurstaða.

M, eiga ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V.

Reykjavík, 10. nóvember 2020.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Guðmundur Stefán Martinsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.