

Mál nr. 2/2021**M og****V v/ starfsábyrgðartryggingar fasteignasalans X****Skaðabótaskylda löggilts fasteignasala vegna sölu á húseign á árinu 2016.****Gögn.**

Málskot móttakið 4. janúar 2021, ásamt fylgigögnum.

Bréf V til nefndarinnar, dags. 1. febrúar 2021.

Bréf lögmanns M til nefndarinnar dags. 5. febrúar 2021.

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að M leitaði í byrjun árs 2016 til fasteignasalans X varðandi sölu á fasteign hans. Hinn 10. febrúar 2016 barst M tilboð í fasteignina sem hann samþykkti daginn eftir. Í september 2017 barst M síðan kröfubréf frá kaupendum fasteignarinnar um að krafist væri afsláttar og/eða skaðabóta vegna ætlaðra galla á fasteigninni. M féllst ekki á slíkar kröfur og höfðuðu kaupendur í kjölfarið mál gegn M og var hann dæmdur til greiðslu ríflega 6,7 milljóna króna auk vaxta og dráttarvaxta með dómi héraðsdóms Reykjaness dag. 3. maí 2019. Dómnum var áfrýjað til Landsréttar og hinn 27. mars 2020 var M sýknaður af kröfum kaupendanna með dómi í máli nr. 393/2019, en málskostnaður milli aðila var látinn falla niður á báðum dómstigum. Áfrýjunarleyfi fyrir Hæstarétti fékkst ekki.

M telur sig hafa orðið fyrir skaðabótaskyldu tjóni af hálfu X og sundurliðast krafa hans um skaðabætur með fjárhæð málskostnaðarreikninga hans sjálfs við meðferð málsins á öllum dómstigum. Röksemdir M byggjast á því að í dómi Landsréttar hafi komið fram að söluyfirlit hafi ekki verið undirritað af hálfu M og að texti í söluyfirlitinu um að aðilar hefðu kynnt sér söluyfirlitið gæti því ekki haft neina þýðingu og þannig geti það ekki verið grundvöllur ákvörðunar kaupenda við kaup á fasteigninni. Einnig vísar M til þess að í dómi Landsréttar hafi komið fram að ekki væri hægt að taka mið af framburði fasteignasalans vegna umfjöllunar um mögulega viðbótarlód fasteignarinnar, vegna mögulegrar skaðabótakröfu á fasteignasalann sjálfan. M bendir á ákvæði laga um sölu fasteigna nr. 70/2015 og ákvæði þeirra um skyldur fasteignasala við sölu fasteigna, sbr. 10., 11., 12. og 15. og 16. gr. laganna, sem og ákvæði um skaðabótaskyldu í 27. gr. laganna. M telur að X hafi brugðist þessum skyldum við sölumeðferð fasteignar hans og hafi það leitt til málshöfðunar kaupenda sem M hafi haft kostnað af.

V hefur hafnað bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans X og telur að ekki hafi verið sýnt fram á orsakatengsl milli þess tjóns sem M vill fá bætt og saknæmrar háttsemi fasteignasalans X og hefur einnig mótmælt því að hægt sé að gera sjálfstæða kröfu í ábyrgðartryggingu sem sé til komin vegna kostnaðar við að halda uppi vörnum fyrir dómstólum og að slíkar kröfur séu afleiddar og einungis greiddar sem fylgikröfur annars tjóns. Einnig telur V ósannað að X hafi sýnt saknæma háttsemi við sölumeðferð fasteignar M, ekki hafi aðrar upplýsingar komið fram í söluyfirliti heldur en þær sem stöfuðu frá M sjálfum og hann hafi ekki gert nokkrar athugasemdir við það, þrátt fyrir mýmörg tækifæri til, t.d. við undirritun kaupsamnings þar sem komi fram að báðir aðilar hafi kynnt sér efni söluyfirlits. Einnig telur V að tjón M hafi fyrnst sumarið 2020 þar sem þá hafi verið 4 ár liðin frá því M fékk upplýsingar um tjón sitt. V telur aukinheldur að þó sýnt væri fram á mögulega saknæma háttsemi X þá séu engin orsakatengsl milli þess tjóns sem hann telur sig hafa orðið fyrir og þeirrar háttsemi X. V telur ekki koma fram í dómsmálinu milli M og kaupenda að háttsemi X hafi ein og sér leitt til höfðunar þess dómsmáls heldur hafi þar ástand fasteignarinnar spilað aðalhlutverk.

Lögmaður M gerir sérstakar athugasemdir við afstöðubréf V til nefndarinnar og telur ekki ljóst að M hafi átt þess kost að áfrýja sérstaklega til Hæstaréttar ákvörðun um málskostnað. Einnig telur hann ljóst að skýrt orsakasamband sé milli háttsemi X og þess tjóns sem M hafi orðið fyrir þar sem málsgrundvöllur kaupenda hafi að nær öllu leyti byggt á efni söluyfirlits sem M hafi ekki skrifað undir og án þess hefði mál kaupenda við M ekki komið til. Einnig er þarna bent á upphaf fyrningar geti ekki verið fyrr en í fyrsta lagi við dóm Landsréttar í lok mars 2020 því þá hafi M fyrst verið ljóst tjónið.

Álit

Ágreiningur í málinu snýr í fyrsta lagi að því hvort X, sem löggiltur fasteignasali, hafi sýnt saknæma háttsemi við sölumeðferð fasteignar M á árinu 2016, en óumdeilt er að kaupendur fasteignarinnar höfðuðu mál á hendur M vegna ætlaðra galla á fasteigninni og lauk þeim málaferlum með dómi Landréttar í máli 393/2019 hinn 27. mars 2020.

Til þess að til bótaskyldu geti komið úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala verður í fyrsta lagi að vera ljóst að skilyrði skaðabótaréttar um skaðabótaskyldu séu uppfyllt. Í því felst að M verður að sýna fram á

að um saknæma háttsemi hafi verið að ræða og að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna þeirrar saknæmu háttsemi. Í gögnum málsins, þ.á.m. dómi héraðsdóms Reykjaness og sérstaklega í fyrrnefndum dómi Landsréttar, er ekki fjallað sérstaklega um mögulega skaðabótaskyldu X eða frekar um þá mögulegu saknæmu háttsemi sem hann gæti hafa sýnt við sölumeðferð fasteignar M. Þó málatilbúnaður kaupenda fasteignarinnar hafi m.a. byggt á því að ekki hafi komið fram réttar upplýsingar í sölufirliti af hálfu M og að niðurstaða Landsréttar hafi verið sú að ekki yrði á sölufirlitinu byggt þar sem ekki væri sýnt að M hefði undirritað það, verður það tjón sem M telur sig hafa orðið fyrir allt eins rakið til þess að málatilbúnaði kaupenda fasteignar M hafi verið háttað með þeim hætti sem honum var háttað. Verður því ekki talið sýnt fram á að næg orsakatengsl séu milli þeirrar háttsemi sem X sýndi við gerð sölufirlits vegna fasteignar M eða sölumeðferð hennar og þess að kaupendur fasteignar M hafi höfðað mál gegn M vegna ástands fasteignarinnar. Verður því, þegar af þeirri ástæðu, ekki fallist á að bótaskylda sé fyrir hendi úr starfsábyrgðartryggingu X.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V.

Reykjavík, 23. febrúar 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögm.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.