

Mál nr. 42/2021

M og
V vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasala XÁgreiningur um skaðabótaábyrgð fasteignasala vegna upplýsinga
á söluþfirliti vegna sölu fasteignar á árinu 2020.

Gögn.

Málskot móttekið 1. febrúar 2021, ásamt fylgigögnum.

Bréf V til nefndarinnar, dags. 2. mars 2021.

Tölvupóstur lögmans M, dags. 2. mars 2021.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M keyptu fasteignina A með kaupsamningi dags. 27. maí 2020. Í söluþfirliti fyrir eignina komu fram upplýsingar um ástand fasteignarinnar A og textinn: „... skipt var um klóaklaginn c.a. 2005.“ Í sama söluþfirliti kemur fram eftirfarandi texti: „Söluþfirlit er samið af fasteignasala í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015. Þær upplýsingar sem fram koma í söluþfirliti þessu eru sóttar í opinberar skrár, til seljanda sjálfs og eftir atvikum til húsfélags. Seljandi veitir upplýsingar um eign í samræmi við upplýsingaskyldu laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Fasteignasali sannreynir að þær upplýsingar séu réttar með sjónskoðun á eigninni. Fasteignasali getur ekki fullýrt um ástand og eiginleika þeirra hluta fasteigna sem ekki eru aðgengilegir og sjást ekki berum augum, t.d. lagnir, dren, skólp og þak.“

M segir að í ljós hafi komið eftir afhendingu A í lok júlí 2020 að skólplagnir hafi verið upprunalegar og það liggi fyrir að þær þurfi að endurnýja að fullu skv. mati veggja mismunandi pípulagningarfyrirtækja. M telur að fasteignasalinn X beri skaðabótaábyrgð á því að því tjóni sem þau telja sig hafa orðið fyrir þar sem upplýsingar hafi ekki verið réttar á söluþfirliti og þannig hafi X brotið gegn skyldum sínum skv. 10.-12. gr. laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 70/2015. M telur að meta verði X það til gáleysis að hafa sett fram staðhæfingu um endurnýjun lagna í söluþfirliti án þess að kanna það sérstaklega. M telur að fyrirvari í söluþfirliti geti ekki undanskilið X ábyrgð skv. fyrrgreindum lögum. Einnig vísar M til úrskurðar nefndarinnar máli sínu til stuðnings.

V telur með vísan til orðalags söluþfirlitsins, sem vitnað er til hér að ofan, ljóst að þær upplýsingar sem komu þar fram um ástand A stafi frá seljanda og hafi X sett þær fram með hliðsjón af því. X geti ekki borið ábyrgð á röngum upplýsingum seljanda því sé ekki sýnt að um gáleysi hafi verið að ræða af hennar hálfu í skilningi 12. gr. laga nr. 70/2015. Ekki sé um upplýsingar sem komi fram í opinberum gögnum að ræða þannig að það verði að miða við hvað góður og gegn fasteignasali mátti sjá við eðlilega sjónskoðun og á hann verði ekki lögð sú skylda að sannreyna ástand lagna sem ekki séu sýnilegar, sbr. ummæli í athugasemdum með frumvarpi til laganna. V telur ekki sýnt fram á að X hafi mátt vera ljóst að upplýsingar frá seljanda hafi verið rangar. Einnig vísar V til þess að ekki liggi fyrir hvort og þá hvert fjártjón M sé þar sem einungis liggi fyrir áætlun um kostnað og sú áætlun nái til fasteignar þeirrar sem A tilheyrir í heild. Ekki sé því sannað að M hafi orðið fyrir tjóni. V vísar auk þessa til veggja héraðsdóma og úrskurðar nefndarinnar.

Álit.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluþfirliti 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 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 söluþfirliti 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.

Í máli þessu liggur fyrir að skýrlega er tekið fram í söluþfirliti því sem liggur fyrir um A, að skipt hafi verið um klóaklaginn í húsinu. Þó seljandi skrifi undir söluþfirlitið kemur ekki skýrlega fram að umræddar upplýsingar stafi frá honum eingöngu. Ekki liggur heldur fyrir hvort eða hvaða upplýsingar komu fram í

yfirlýsingu húsfélags varðandi ástand fasteignarinnar í heild, en almennt má ætla að klóaklagirnir séu hluti af sameiginlegu lagnakerfi fasteignarinnar í heild.

Almennt verður að gera ráð fyrir ströngu sakarmati þegar fjallað er um skaðabótaskyldu sérfræðinga á borð við fasteignasala, sem hafa einkarétt á að veita tiltekna þjónustu, sbr. 2. gr. laga nr. 70/2015. Einnig kemur fram í 15. gr. laganna að fasteignasali eigi að gæta hagsmuna bæði seljenda og kaupenda. Verður því að gera þær kröfur til fasteignasala að þeir geti gefið skýringar á því hvaðan fullyrðingar um ástand lagna koma og að þeir geti ekki vísað til almenns fyrirvara í söluyfirliti um að þeir beri ekki ábyrgð á yfirlýsingum um lagnir eða annað sem ekki verður staðreynt með sjónskoðun. Verður að virða fasteignasala það til gáleysis að hafa ekki staðreynt að umræddar upplýsingar væru réttar en af söluyfirlitinu verður ekki skýrlega ráðið að staðhæfingin um klóaklagnaskipti stafi eingöngu frá seljanda. Hallann af því verður fasteignasalinn að bera og telst hann hafa sýnt gáleysi við gerð söluyfirlits.

Hvað varðar mögulegt tjón M vegna þessa er hins vegar fallist á með V að ekki liggur fyrir með skýrum hætti hver tjónsfjárhæð getur verið vegna þessa. Nefndin fjallar auk þess ekki um bótafjárhæðir án samþykkis allra aðila, sbr. 3. gr. samþykkta fyrir nefndina sem birtar eru með auglýsingu nr. 1090/2005 í B-deild Stjórnartíðinda. Verður því ekki tekin afstaða til mögulegrar tjónsfjárhæðar eða eftir atvikum hvort færa eigi hana niður vegna meðábyrgðar M.

Niðurstaða.

M eiga rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans X hjá V að því marki sem þau geta sýnt fram á fjárhagstjón vegna saknæmrar háttsemi við gerð söluyfirlits.

Reykjavík, 25. mars 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögm.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.