

Mál nr. 410/2021**M og****V v/ starfsábyrgðartryggingar fasteignasalans A hjá V****Ágreiningur um bótaskyldu vegna upplýsingagjafar fasteignasala.****Gögn.**

Málskot móttakið 08.11.2021 ásamt fylgiskjöllum 1-15.

Bréf V dags. 23.11.2021 ásamt fylgiskjöllum.

Viðbótarathugasemdir M, dags. 29.11.2021 ásamt fylgiskjali.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M keyptu fasteignina X af Y fyrir milligöngu A, með kaupsamningi dags. 25. mars 2021. Í söluýfirliti komi fram að fasteignin sé mjög mikið endurnýjuð og að raf-, vatns- og frárennslislagnir séu endurnýjaðar. Þá séu helstu endurbætur taldar upp og segi m.a.: „Frárennslislagnir endurnýjaðar og lagðar í 100 mm plasti og samhliða því voru drenlagnir endurnýjaðar og settur nýr brunnur í lóð.“ Eftir afhendingu eignarinnar hafi hins vegar komið í ljós að frárennslislagnir voru ekki endurnýjaðar með þeim hætti sem kom fram í söluýfirliti heldur aðeins undir húsinu. Samkvæmt skoðun á lögnunum séu PVC lagnir út fyrir hús. Þar taki hins vegar við steinlögn sem liggja gegnum aðlæga lóð og endi í brunni í horni lóðar þarnaesta húss. Í þá lögn séu komnar trjárætur og slit og mælt sé með endurnýjun. Tilboð í nýja plastlögn ásamt jarðvegsskiptum og grófjöfnun hljóði upp á 3.500.912 kr. með virðisaukaskatti.

Á grundvelli framangreinds telja M að upplýsingar í söluýfirliti hafi verið rangar og því gera þau kröfu um greiðslu bóta úr ábyrgðartryggingu A hjá V. M vísa til þess að Y segist hafa upplýst A um það, í tölvupósti dags. 16. febrúar 2021, eða daginn áður en söluskoðun A fór fram, að frárennslislagnir hafi aðeins verið endurnýjaðar undir húsinu. Sé það raunin hafi A sannarlega borið að taka það fram í söluýfirliti, sbr. c-lið 2. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Þá beri A ábyrgð á því reynist upplýsingar í söluýfirliti rangar eða ófullnægjandi og um sé að kenna gáleysi hans eða þeirra sem starfa í hans þágu, sbr. 2. mgr. 12. gr. sömu laga. A hefði verið sent yfirlit yfir helstu framkvæmdir sem Y hefðu ráðist í á fasteigninni, með áðurnefndum tölvupósti, dags. 16. febrúar 2021. M hafi fyrst vitað af tilvist þess skjals þegar Y sendu þeim það, hinn 13. september s.á., eða eftir að ágreiningur var kominn upp.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að í fyrsta lagi sé ekki sýnt fram á að M hafi orðið fyrir fjáртjóni. Engin gögn liggi fyrir um ástand lagnanna og ekki sé sýnt fram á að þær séu í ólagi eða að endurnýjun þeirra sé nauðsynleg. Þá sé söluýfirlit efnislega rétt. Þannig hafi þær endurbætur sem taldar voru upp í söluýfirliti heyrt undir umfjöllun um endurbætur á húsinu sjálfu, en ekkert komi fram um endurnýjun annarra hluta fasteignarinnar, s.s. frárennslislagnir í lóð. Þá sé það óumdeilt að frárennslislagnir í húsinu hafi verið endurnýjaðar og lagðar í 100 mm plast. Enn fremur vísi A til þess að upplýsingar hafi verið færðar inn í söluýfirlit eftir samtöl við Y, sem þess utan hafi staðfest efni söluýfirlitsins með undirritun sinni. Sé ekki sýnt fram á að upplýsingar í söluýfirliti séu aðrar en þær sem seljendur, Y, hafi veitt. Hugsanleg ábyrgð fasteignasala hvað varði lýsingar í söluýfirliti og tilgreiningar á göllum takmarkist við það sem sýnilegt sé með sjónskoðun, komi fram í upplýsingum frá seljendum og upplýsingar í opinberum gögnum. Ekki sé því sýnt fram á að A hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Þá hafi M gert fyrirvara um ástandsskoðun við kauptilboð sitt. Það leiði til þess að skoðunarskylda þeirra var ríkari en ella. Hafi þau við slíka ástandsskoðun ekki áttað sig á því að umræddar lagnir lágu í gegnum aðliggjandi lóð þá hljóti að vera óumdeilt að A hafi ekki getað áttað sig á því enda venja að frárennslislagnir liggi aðeins að lóðarmörkum viðkomandi fasteignar.

Í viðbótarathugasemdum sem settar eru fram af hálfu M er málalímbúnaði V mótmælt. Vísað er til sérfræðiálits varðandi umræddar lagnir þar sem fram komi að það sé ekki spurning um „hvort, heldur hvenær“ lögnin komi til með að gefa sig. Upplýsingar sem fram komu í söluýfirliti hafi svo haft áhrif á þá ákvörðun M að kaupa eignina, og það hvaða verð þau voru reiðubúin að greiða fyrir hana. Fullyrðingum V um að ekkert tjón hafi hlotist af er því hafnað. Þá hljóti, þegar vísað er til „frárennslislagna“ að vera um að ræða frárennslislagnir í heild en ekki aðeins innan hússins sjálfs svo sem V haldi fram. Hvað varði saknæma háttsemi verði svo að beita ströngu sakarmati þegar um fasteignasala sé að ræða. Af hálfu A sé því ekki mótmælt að Y hafi sent áðurnefnt yfirlit yfir

framkvæmdir á X, en ekki hafi fengist skýringar á því af hverju þær hafi ekki skilað sér réttilega í umrætt sölufirlit. Það að M hafi látið framkvæma ástandsskoðun leysi A svo ekki undan lögbundnum skyldum hvað varði upplýsingagjöf og gerð sölufirlits.

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. 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 gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu. 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. Um mat á sök fasteignasala gildir svo strangt sakarmat enda um að ræða útselda sérfræðipjónustu.

Fyrirliggjandi er sölufirlit A vegna X, og er skoðunardagur eignarinnar samkvæmt því 17. febrúar 2021. Þar segir um raf-, vatns og fräreennslislagnir að þær séu „endurnýjaðar“. Í nánari tilgreiningu á sölufirliti segir: „Húsið hefur verið mikið endurnýjað á síðustu 25 árum og hér að neðan er upptalning á því helsta:“ Meðal atriða sem talin eru upp er „Fräreennslislagnir endurnýjaðar og lagðar í 100 mm plasti og samhliða því voru drenlagnir endurnýjaðar og settur nýr brunnur í lóð.“ Þá eru taldar upp ýmsar aðrar utanhússframkvæmdir, eins og hellulögn, verönd út frá neðri hæð, endurskipulagning lóðar o.s.frv. Er því ljóst að þrátt fyrir að í inngangi þessarar upptalningar sé talað um endurnýjun á „húsi“ gefur lesturinn tilefni til að ætla að ekki sé aðeins um endurbætur á húseigninni sjálfri að ræða. Þá verður jafnframt að telja að það að fyrirvaralaust sé tekið fram að fräreennslislagnir séu endurnýjaðar hljóti að verða skilið sem svo að um sé að ræða lagnir að brunni en ekki aðeins innan veggja hússins sjálfs. Verður því ekki fallist á málalíbúnað V hvað það varðar og er það mat nefndarinnar að upplýsingar í sölufirliti hafi verið rangar hvað varðar ástand fräreennslislagna.

Þá liggur fyrir mat sem fengið var í kjölfar myndunar á umræddum lögnum. Hefur því sem slíku ekki verið hnekkð en þar segir: „Lagnir undir húsi eru PVC lagnir út fyrir hús. Þar tekur við steinlögn sem liggur í gegnum lóð við nr. 60 og endar í brunni sem er í horni lóðar 58. Í þá lögn eru komnar trjárætur á kafla og er hún orðin slitin en engin göt sáust á lögninni. En þar sem þetta er steinlögn þá er þetta ekki spurning um hvort, heldur hvenær lögnin kemur til með að gefa sig.“ Þá liggur fyrir tilboð löggilds meistara í pípulögnum um útskipti á steinlögninni ásamt jarðvegsskiptum og hljóðar það upp á 3.500.912 kr. Verður samkvæmt framansögðu því að telja sýnt fram á að M hafi orðið fyrir tjóni vegna rangra upplýsinga í sölufirliti.

Kemur þá til skoðunar hvort rangar upplýsingar í sölufirliti um X sé að rekja til gáleysis starfsmanna A þannig að leiði til bótaskyldu, sbr. 2. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015. Meðal gagna fyrir nefndinni er tölvupóstur lögmanns Y þar sem því er mótmælt að umræddar upplýsingar í sölufirliti séu frá seljendum komnar. Y hafi, með tölvupósti dags. 16. febrúar 2021, sent A lista yfir helstu framkvæmdir á þeim tíma sem X var í þeirra eigu. Umræddur listi er meðal gagna fyrir nefndinni, og þar segir í 12. lið: „Fräreennsli undir húsinu nú 100 mm plaströr í stað 6" steinröra“. Samkvæmt því sem fram kemur í fyrirliggjandi tölvupósti lögmanns Y, dags. 26. október 2021, er ekki ágreiningur um að fräreennslislagnir undir húsinu sjálfu hafi verið endurnýjaðar. Y hafi því veitt A réttar upplýsingar hvað það varði, og hvernig A hafi unnið úr þeim upplýsingum verði að teljast á hans ábyrgð, sbr. 10. – 12. gr. laga nr. 70/2015.

Samkvæmt framansögðu er misræmi milli þeirra upplýsinga sem Y gáfu A, en ekki virðist ágreiningur um að Y hafi sent A fyrirliggjandi lista yfir helstu framkvæmdir, og þeirrar lýsingar sem fram kemur í sölufirliti. Samkvæmt því sem fram kemur í bréfi V til nefndarinnar vísar A til þess að upplýsingar í sölufirliti hafi verið færðar inn eftir samtöl við seljendur. Því hafna Y og er í raun ekki komin fram nein haldbær skýring á umræddu misræmi í upplýsingum um fräreennslislagnir, þ.e. hvaðan sú lýsing sem fram kemur í sölufirliti stafar. Eins og hér háttar til verður ekki betur séð en að A hafi, fyrir söluskoðun á X, haft undir höndum ítarlegan lista um framkvæmdir í og við X, og verður að telja að honum hefði verið í lófa lagið að taka hann beint upp í umrætt sölufirlit. Hafi síðari upplýsingagjöf seljenda leitt til umrædds misræmis verður einnig að telja það á ábyrgð A að bera slíkar upplýsingar saman við áður nefndan lista og hafa tiltækar frekari skýringar á umræddu misræmi eða gögn um síðari upplýsingagjöf Y. Í ljósi hins stranga sakarmats sem hvílir á A sem sérfræðingi verður hann að bera hallann af sönnunarskorti hvað þetta atriði varðar.

Verður því að telja að rangar upplýsingar í söluýfirliti sé að rekja til gáleysis A. Þá leysir það fasteignasala ekki undan ábyrgð að Y hafi að því er virðist staðfest efni söluýfirlits með upphafsstöfum sínum. Eins og mál þetta horfir við nefndinni máttu Y enda treysta því að A, sem þau keyptu sérfræðiþjónustu af, fyllti söluýfirlit út til samræmis við þær upplýsingar sem voru sannanlega frá þeim komnar.

Samkvæmt öllu framansögðu eiga M rétt til bóta úr ábyrgðartryggingu A. Rétt er þó að áréttast að í þeirri niðurstöðu felst ekki afstaða nefndarinnar til fjárhæðar slíkra bóta, sbr. sbr. 2. mgr. 3. gr. samþykktu úrskurðarnefndar í váttryggingamálum sem birtar eru með auglýsingu nr. 1090/2005 í B-deild Stjórnartíðinda.

Niðurstaða.

M eiga rétt til bóta úr ábyrgðartryggingu A hjá V.

Reykjavík 14. desember 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögm.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.