

Mál nr. 415/2021**M og
V vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasalans X****Ágreiningur um skaðabótaskyldu vegna upplýsinga á sölufirliti
vegna sölu á fasteign árið 2016.****Gögn.**

Málskot, móttakið 12. nóvember 2021, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, dags. 2. desember 2021.

Bréf M, dags. 8. desember 2021.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M hafi í maí 2016 fengið sölufirlit vegna íbúðar hjá fasteignasölu X og skoðað hana í lok þess mánaðar. Á sölufirliti kom fram að vatns- og frárennslislagnir væru endurnýjaðar að hluta sem og raflagnir. Einnig kemur fram af hálfu M að í söluskoðun vegna íbúðarinnar hafi komið fram hjá starfsmanni fasteignasölu að skipta ætti út svalahurð fyrir afhendingu eignarinnar. M keyptu umrædda íbúð með kaupsamningi stuttu síðar. Haustið 2016 kom fram leki meðfram svalahurð og M tilkynntu seljendum um ýmsa vankanta á íbúðinni og áttu í samskiptum vegna þessa í september 2019. Í gögnum málsins má sjá bréf frá lögmanni seljanda dags. 19. september þar sem kemur fram að seljandi hafi fyrir gerð sölufirlits upplýst X um að skipt hefði verið um vask í baðherbergi og eldhúsi og sett upp upphengt klósett í stað gólfstandand. Einnig hafi verið tiltekið af hálfu seljanda að farið hefði fram endurnýjun á tilteknum rafmagnsinnstungum í eigninni, sem draga þurfti rafmagnsleiðslur í, auk annarra atriða.

M telja að X beri skaðabótaábyrgð á tjóni þeirra sem hefur hlotist af því að skipta út lögnum sem hafi verið upprunalegar og þeim hafi því ekki verið skipt út og afleitt tjón hafi orðið á parket út frá svalahurð sem ekki hafi verið skipt út fyrir afhendingu heldur einungis rúðu í svalahurðinni. M telja að orðalag í sölufirliti um að vatns- og raflögnum hafi verið skipt út að hluta hafi verið rangt í sölufirliti og hafi samskipti við fasteignasölu X verið með þeim hætti að þau hefðu haft væntingar um að lítið viðhald væri framundan á íbúðinni eða húseigninni og hafi það verið forsenda kaupanna. M lýsa því að þau hafi borið málið upp við X og fasteignasöluna margoft en ekki fengið svör. Þau vísa til þess að X hafi með framgöngu sinni og sinnuleysi bakað sér bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu og sú krafa þeirra sé ekki fyrnd eða að um tómlæti hafi verið ræða af þeirra hálfu.

V hafa hafnað bótaskyldu og vísa til þess að skaðabótaskylda X sem fasteignasala byggji á sakargrundvelli, sbr. 2. mgr. 12. gr. og 27. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna. Þar komi fram að fasteignasali beri ábyrgð ef upplýsingar í sölufirliti reynist rangar eða ófullnægjandi, sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra sem starfa í hans þágu. V telur ósannað að upplýsingar í sölufirliti hafi verið rangar eða ófullnægjandi og vísar til þess að fasteignasali beri ekki ábyrgð vegna upplýsinga sem koma beint frá seljanda. Sönnunarbyrði um skaðabótaábyrgð X hvíli á M og ekki sé sýnt að X hafi farið gegn fyrirmælum laga nr. 70/2015 eða öðrum fyrirmælum sem gilda um hans störf. Því er vísað á bug að starfsmaður X hafi gefið rangar upplýsingar um fyrirhuguð útskipti á svalahurð. Einnig vísar V til þess að kröfur M séu fallnar niður fyrir tómlæti eða fyrndar með vísan til 1. mgr. 9. gr. laga um fyrningu kröfurettinda nr. 150/2007, sbr. 2. mgr. 52. gr. laga um vátryggingarsamninga nr. 30/2004 þar sem fimm og hálf ár séu liðin frá því M fengu íbúðina afhenta.

Álit.

Ágreiningur málsins snýr fyrst og fremst að því hvort upplýsingar í sölufirliti íbúðar sem M keyptu hafi verið rangar og ófullnægjandi vegna gáleysis X eða starfsmanna sem starfa undir boðvaldi hans. Umræddar upplýsingar eru annars vegar um að vatns- og raflagnir í íbúð í fjöleignarhúsi, sem M keyptu íbúð í hafi verið endurnýjaðar að hluta og hins vegar hvort rangar upplýsingar hefðu verið gefnar um ástand svalahurðar við söluskoðun. Að mati nefndarinnar getur, m.v. þau gögn sem lögð hafa verið fram í málinu, ekki talist til gáleysis af hálfu X að hafa hagað orðalagi í sölufirliti þannig að vatns- og raflagnir hafi verið endurnýjaðar að hluta. Ekki kom fram að vatns- og raflagnir hefðu verið endurnýjaðar að fullu og ekki telst sannað að upplýsingar þær sem komu frá seljendum hafi verið þannig ranglega hafi verið haft eftir þeim um ástand íbúðarinnar í sölufirliti. Um þetta bera

M sönnunarbyrði og bera því hallann af sönnunarskorti þar um. Sama gildir um meintar upplýsingar um skipti á svalahurð eða svalagleri við söluskoðun.

Af þessu verður því ekki ráðið að sýnt hafi verið fram á skaðabótaábyrgð X og greiðsluskylda úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans X því ekki fyrir hendi. Hvernig samskiptum hefur verið háttað milli X og M getur fellur ekki undir starfssvið þessarar nefndar, enda hefur hún ekki sama hlutverk og eftirlitsnefnd fasteignasala skv. 19. gr. laga nr. 70/2015.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 21. desember 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögm.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.