

Mál nr. 435/2021**M og
V v/ Starfsábyrgðartryggingar fasteignasala. X****Skaðabótaábyrgð. Sérfræðiábyrgð.****Gögn.**

Málskot móttakið 23. nóvember 2021, ásamt fylgiskjöllum.

Bréf V, dags. 5. janúar 2022, ásamt fylgiskjöllum.

Bréf M, dags. 6. febrúar 2022, kaupsbóði og athugasemdum M til eftirlitsnefndar fasteignasala.

Málsatvik.

Af gögnum málsins má ráða að M seldi húseign sína Z með kaupsamningi dags. 9. nóvember 2017. Í þeim kaupsamningi var ákvæði í 19. gr. sem hljóðar svo: „...seljandi mun sjá um frágang lóðar í samvinnu við lóðarhafa á lóðarmörkum lóðanna.“ Af sömu gögnum má ráða að fasteignasalarinnir F1 og F2 hafi komið að sölu f.h. fasteignasölu X. Húseignin Z var ekki auglýst heldur verða gögn málsins ekki skilin öðruvísi en að tilboð hafi komið frá kaupanda til M fyrir milligöngu F1 og umræða um mögulegt verð fyrir húseignina hafi verið við fasteignasalann F2. Í janúar 2018 hafi afhending farið fram og stuttu síðar hafi verið haft sambandi við kaupanda eignarinnar varðandi frágang lóðar og afsalsgreiðsla hafi dregist þar til samkomulag hafi náðst við lóðarhafa Z vegna frágangs lóðarinnar.

M telja X bera skaðabótaábyrgð vegna háttsemi F1 og F2 við sölu húseignarinnar Z. Af málskoti verður ekki annað ráðið en að tjón M felist í því að hafa ekki fengið greidda afsalsgreiðslu fyrir en um þremur árum eftir að sú greiðsla átti að berast skv. kaupsamningi, um vorið 2021. Einnig verður málatilbúnaður M ekki skilinn öðruvísi en M telji sig hafa orðið fyrir tjóni vegna þess að verð húseignar hennar hafi verið lægra en almennt hafi verið á sambærilegum húseignum. Röksemdir M um skaðabótaábyrgð X byggjast fyrst og fremst á því að nán tengsl hafi verið milli fasteignasalans F1 og kaupanda húseignarinnar Z og með því að upplýsa ekki um slík tengsl hafi F1 og F2 ekki sinnt skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, nánar tiltekið 14. gr. laganna þar sem kemur fram að fasteignasalar eigi að vera sjálfstæðir og óháðir í störfum sínum og tilkynna hvort hann eigi einhverra hagsmuna að gæta við sölu. Einnig vísar M til þess að í 15. gr. sömu laga komi fram að fasteignasali skuli leysa af hendi störf sín sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða og liðsinna bæði seljanda og kaupanda. Einnig bendir M á 9., 10., 12., 14. og 27. gr. laganna máli sínu til stuðnings. M gerir í málskoti grein fyrir sögu húseignarinnar Z sem byggð var 2008 og þeirri athugasemd sem gerð var í lokaúttekt 2016 um að frágangi lóðar væri ólokið. M gerir auk þess grein fyrir framkvæmdum sem farið var í með eiganda húseignar við hlið Z og hversu erfitt það hefði verið að ná í eiganda lóðar að Z til að ganga frá samkomulagi um endanlegan frágang. M lýsir samskiptum sínum við F1 í aðdraganda sölu á húseigninni Z og þeim áhrifum sem F1 hafði á samþykki M á kaupverði húseignarinnar Z, án þess að hún yrði auglýst sérstaklega eða sóst eftir öðrum tilboðum. Einnig er gerð grein fyrir undirritun sölufirlits, skipti milli fasteignasala, athugasemdum M við efni sölufirlits og aðdraganda þess að fyrrnefnd 19. gr. kaupsamnings var orðuð sem og upplýsingum sem M kveðst hafa látið kaupanda í té varðandi lóðarfrágang. M lýsir því að það hafi ekki verið fyrr en við undirritun kaupsamnings að henni hafi verið gerð ljós vinkonutengsl F1 og kaupandans og vísar M til fjölda færslna á samfélagsmiðlum milli F1 og kaupandans. M kveðst hafa gert skýrlega grein fyrir málum hvað varðar frágang lóðar og F1 og F2 hafi getað leitað fanga í opinberum gögnum til staðfestingar á því hvernig málum væri háttað, t.d. lokaúttekt húseignarinnar. M telur einnig að F1 og F2 hafi ekki sinnt skyldum sínum við að reyna að leysa úr ágreiningi sem komið hafi upp í janúar 2018 vegna frágangs lóðar og þær tillögur sem komið hafi fram um uppgjör afsalsgreiðslu hafi ekki verið til þess að leysa málið eða veita M það liðsinni sem hún hafi átt rétt á. Samandregið telur M að tjón hennar felist í því að hafa þurft að greiða X sölubókun, eigi ógreiddan lögfræðikostnað sem og vexti af afsalsgreiðslu. Einnig telur M að tjón hennar felist í því að söluverðmæti húseignarinnar Z hafi verið of lágt og allt megi rekja til þess að F1 og F2 hafi ekki sinnt skyldum sínum sem löggiltir fasteignasalar.

V hefur hafnað bótaskyldu og telur að F1 og F2 hafi ekki brotið gegn starfsskyldum sínum sem fasteignasalar. V vísar til þess að F1 hafi vísað til kaupanda sem vinkonu sinnar í samskiptum við M og tengsl F2 við þær séu eingöngu þau að þau hafi gengið í sama grunnskóla. Einnig bendir V á að viðskiptasamband hafi verið milli F1 og M. Hvað verðmat á húseigninni Z varðar þá vísi M til

verðmats F1 upp á hærra verð en tilboð kaupanda var og M hafi verið í lófa lagið að hafna því tilboði og leita annarra tilboða í eignina. Ekki sé sýnt að verðið hafi verið annað en sanngjarnt og eðlilegt. V telur einnig að M hafi ráðist í framkvæmdir án leyfis eigenda lóðar að Z og sá lóðarhafi hafi gert athugasemdir við Reykjavíkurborg í nóvember 2017 vegna þessa. V telur að M hefði átt að upplýsa um þetta með skýrari hætti við sölu Z og telur V að um verulegan ágalla hafi verið að ræða sem M hefði þurft að leysa úr fyrir undirritun kaupsamnings. Ákvæði 19. gr. kaupsamnings hafi hins vegar verið skýrt um skyldu M til að ganga frá lóð og þeirri framkvæmd sem hafin hafi verið áður en til sölu á eigninni kom.

Álit.

Af samþykktum fyrir úrskurðarnefnd í váttryggingamálum verður ráðið að nefndin fjallar um ágreining um bótaskyldu milli málskotsaðila og váttryggingafélags. Sú váttrygging sem á reynir í þessu máli er starfsábyrgðartrygging fasteignasala og bótaskylda úr slíkri váttryggingu byggir á því að fasteignasali eða fasteignasalar hafi sýnt gáleysi í störfum sínum sem leitt hafi til tjóns. Starfssvið nefndarinnar er ekki það sama og Eftirlitsnefndar fasteignasala, en í gögnum málsins kemur fram að M sendi erindi til Eftirlitsnefndar fasteignasala vegna samskipta sinna við F1 og F2 en sú nefnd vísaði málinu frá með vísan til ákvæða um tímafresti.

Í þessu máli verður einungis leyst úr þeim ágreiningi sem uppi er um bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala hjá V, þ.e. hvort M hafi orðið fyrir tjóni sem skaðabótaábyrgð F1 og F2 nái til sem fasteignasala fasteignasölnunnar X.

Ljóst er af viðamiklum gögnum málsins að ekki var sami skilningur milli M og F1 og F2 á því hvernig eigi að líta á tengsl milli aðila eða hvað átti eftir að gera varðandi frágang lóðar þegar kaupsamningur um húseignina Z var undirritaður 9. nóvember 2017. Ljóst er þó að M samþykkti tilboð M vegna söluverðs Z og þannig komst á samningur um kaup á fasteigninni sem síðar var staðfestur með undirritun og sérstöku ákvæði 19. gr. samningsins um að M átti að sjá um frágang lóðar í samvinnu við lóðarhafa Z á lóðarmörkum lóðanna. Verður það ákvæði ekki skilið öðruvísi en að sá frágangur hafi því átt að vera á kostnað M. Þær kröfur sem beindust síðan að kaupanda eftir afhendingu Z frá lóðarhafa og sá mögulegi misskilningur og flækja sem upp kom við að reyna að leysa úr slíkum kröfum er sjálfstæður ágreiningur sem ekki verður séð að F1 eða F2 hafi getað leyst úr eða hafi viðhaft einhverja þá háttsemi að dregist hafi á langinn að leysa úr þeim málum. Ekki verður heldur fullyrt af gögnum málsins að tengsl kaupanda og F1 hafi ráðið söluverði eignarinnar en M hafði sjálfstæðan rétt til þess að afla annarra tilboða í húseign sína eða leita álits annarra fasteignasala hvað varðar verð. Engar staðfestar upplýsingar liggja fyrir um að M hafi getað fengið hærra verð fyrir Z. M skrifaði, eins og áður segir, undir kautilboð með söluverði og kaupsamning um að hún sæi um endanlegan frágang lóðar. Ekki verður af gögnum málsins talið sannað að háttsemi F1 eða F2 hafi verið þessi eðlis að hún hafi leitt til skaðabótaskylds tjóns fyrir M, en umfjöllun nefndarinnar einskorðast við það. Hallann af sönnunarskorti ber M sem hefur ekki sýnt fram á bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 1. mars 2022.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir