

Mál nr. 17/2022**Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila (V)****Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala****Nafn vátryggingartaka ábyrgðartryggingar (X)****Skaðabótaábyrgð. Sérfræðiábyrgð.****Gögn.**

1. Málskot móttakið 19. janúar 2022, ásamt fylgiskjölum nr. 1-6.
2. Bréf V dags. 15. febrúar 2022, ásamt fylgiskjölum nr. 1-4.
3. Bréf M dags. 14. mars. 2022.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að í mars 2020 hafi M skoðað fasteignina A í opnu húsi og fengið afhent sölufirlit. Í sölufirlitinu kemur fram að eignin hafi verið skoðuð 26. febrúar 2020 af X. Þar kemur fram að eignin hafi verið byggð árið 1950 og að byggt hafi verið við húsið og byggður bílskúr árið 1970. Segir orðrétt í sölufirlitinu: „*Húsið er steinsteypt klætt að utan og virðist í mjög góðu ástandi og hefur fengið gott viðhald í gegnum tíðina.*“ Enn fremur kemur fram í sölufirlitinu að ástand vatns- raf- og frárennslislagna sé „*í lagi*“. Gerði M í kjölfarið kauptilboð í fasteignina sem var samþykkt af seljendum. Kaupsamningur um söluna var undirritaður þann 12. maí 2020. Eftir afhendingu kveðst M hafa farið í framkvæmdir og rifið upp gömul gólfefni. Við það kveður hún hafa komið í ljós að mikill raki var á hæðinni auk þess sem þar hafi verið megn skólplykt. Þá hafi fundist silfurskottur auk þess sem svört mygla hafi verið sýnileg. Þá segir í málskoti að M hafi fengið stíflubjónustu til að mynda frárennslislagnir og að niðurstaða þeirrar skoðunar hafi verið sú að lagnir væru upprunalegar og að gat væri komið á þær auk þess sem þær væru að einhverju leyti fallnar saman og stíflaðar. Taldi M um að ræða galla og aflaði dómkvadds mats sérfróðs matsmanns um hina meintu galla. Var gallamál gegn seljendum fasteignarinnar rekið fyrir Héraðsdómi Reykjaness, þar sem seljendur voru sýknaðir af kröfu um galla.

M gerir kröfu í starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans X á grundvelli 2. mgr. 12. gr., sbr. 27. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 (fsl.). Byggir krafan á því að M hafi af gáleysi sett rangar upplýsingar í sölufirlit fasteignarinnar A, þegar hann ritaði að ástand lagna væri „*í lagi*“ og engra galla var getið í sölufirlitinu. Telur M að X hefði verið nærri lagi að segja að ástand lagna væri upprunalegt eða óþekkt. Telur M að sölufirlitið hafi verið gáleysislega unnið og í andstöðu við c. og j. lið 11. gr. fsl. Enn fremur vísar M til þess um mat á sök fasteignasala gildi strangt sakarmat.

V hefur hafnað bótaskyldu úr ábyrgðartryggingu fasteignasalans X og telur að ekki hafi verið sýnt fram á að fasteignasalinn hafi sýnt af sér gáleysi er hann aflaði upplýsinga um ástand lagna. Vísar V m.a. til þess að seljendur hafi undirritað og staðfest efni sölufirlitsins og að X geti ekki borið ábyrgð á því að upplýsingar sem hann hafi fengið frá seljendum hafi reynst rangar. Enn fremur vísar V til þess að í dómsniðurstöðu gallamáls milli M og seljenda komi fram að dómurinn geti ekki fallist á að skort hafi á upplýsingar frá seljendum eða að þau hafi gefið rangar upplýsingar um ástand eignarinnar, sbr. 26. og 27. gr. fsl. Þeirri niðurstöðu hafi ekki verið hnekk og hafi dómurinn því fullt sönnunargildi um þennan tiltekna ágreining gagnvart fasteignasalanum X. Enn fremur vísar V til þess að X hafi einungis framkvæmt sjónskoðun á eigninni og samkvæmt dómafordæmum verði ekki lögð víðtækari skoðunarskylda á fasteignasala til skoðunar á eignum í söluferli. Enn fremur telur V ósannað að upplýsingar í sölufirliti um ástand frárennslislagna hafi verið rangar m.t.t. niðurstöðu fyrirbyggjandi matsgerðar.

Álit.

Ágreiningur í málinu snýr að því hvort X, sem löggiltur fasteignasali, hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu meðferð fasteignarinnar A á árinu 2020. Fyrir liggur að M höfðaði mál á hendur seljendum eignarinnar sem lauk með dómi Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. E-1129/2021 hinn 23. nóvember 2021. Var niðurstaða dómsins í mjög stuttu máli sú að ekki hefði verið sýnt fram á að skort hefði á

upplýsingar frá seljendum, eða að seljendur hefðu gefið rangar upplýsingar um eignina, sbr. 26. og 27. gr. fsl.

Bótaskylda fasteignasala byggir á öðrum grundvelli en möguleg bótaskylda seljenda. Verður því að meta sérstaklega hvort skilyrði skaðabótaréttar um skaðabótaskyldu fasteignasalans X séu uppfyllt, þ.e. hvort X hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við gerð söluþinglitsins og hvort M hafi orðið fyrir tjóni vegna þeirrar saknæmu háttsemi.

Óumdeilt virðist af gögnum málsins að upplýsingar í söluþingliti eignarinnar A um að lagnir hennar hafi verið „í lagi“ byggja á sjónskoðun X og samtölum hans við seljendur. Þá virðist X ekki hafa kallað eftir neinum haldbærum gögnum frá seljendum um ástand lagnanna, svo sem um það hvort þær hafi verið endurnýjaðar eða skoðaðar nýlega. X hafði því enga staðfestingu fyrir því að lagnirnar væru í lagi þegar hann ritaði í söluþinglitið að ástand lagna væri „í lagi“. Að teknu tilliti til fyrirliggjandi gagna mátti X vera ljóst að upplýsingar frá seljendum um ástand eignarinnar, þ.m.t. ástand lagna byggði einungis á sjónskoðun þeirra en ekki á mati fagmanna. Með hliðsjón af framangreindu og því að um er að ræða húseign sem byggð var árið 1950 verður að mati nefndarinnar að meta X það til sakar að hafa ritað í söluþinglitið að ástand lagna væri „í lagi“ án þess að hafa í höndum frekari gögn eða upplýsinga um ástand lagnanna.

Í matsgerð þeirri sem M aflaði í dómsmáli gegn seljendum segir: „Í aðalatriðum virðist sem fráfrenslislagnir undir húsinu hafi verið í lagi. Steinlagn sem líklega er 70 ára gömul er mikið tærð/slitin og göt á henni á tveim stöðum undir þvottahúsið. Lögnin er ekki í lagi hvað það varðar en ástand hennar eins og við má búast miðað við aldur.“

Af framangreindu verður að teljast nægilega sannað að lögnin var ekki í lagi hvað það varðar að göt voru á henni á tveimur stöðum undir þvottahúsi. Að teknu tilliti til framangreinds er það niðurstaða nefndarinnar að M hafi orðið fyrir tjóni sem rakið verður til gáleysis fasteignasalans X. Verður þar af leiðandi fallist á að bótaskylda sé fyrir hendi úr ábyrgðartrygging X.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 26. apríl 2022.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðmundur Stefán Martinsson