

Mál nr. 98/2022

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V).

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Vátryggingartaki: (A).

Skaðabótaábyrgð.

Gögn.

1. Málskot mótttekið 25. mars 2022, ásamt fylgiskjöllum.
2. Bréf V, dags. 5. maí 2022, ásamt fylgiskjöllum.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 23. maí 2022.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að í byrjun nóvember 2021 hafi M gert kauptilboð í fasteignina X sem var í eigu Y en A fasteignasala hafi annast sölu og Z, aðstoðarmaður fasteignasala hafi séð um samskipti við M. M hafi í aðdraganda kaupanna gert Z ljóst að annað þeirra, M1, ætti sögu um alvarleg veikindi vegna myglu og það væri því forsenda fyrir kaupum að viðkomandi fasteign væri laus við raka/mygluskemmdir. Hefði, í aðdraganda kaupanna, verið minnsti grunur um slíkar skemmdir, hefðu M aldrei gert tilboð í X. Z hafi tekið fram að hún hefði gert allt til að ganga úr skugga um að ekkert væri athugavert við ástand X og að ekkert í sögu hennar benti til annars. Þá hafi Z, í ljósi hraðans á fasteignamarkaði, ráðið M frá því að gera fyrirvara um ástandsskoðun á X. Eftir að tilboð M í X var samþykkt hafi M skoðað eignina aftur og þá hafi M1 þegar fundið fyrir ofnæmiseinkennum vegna myglu. Hafi M þá farið fram á að gera nánari úttekt á X. Við eftirgrennsan hafi svo komið í ljós að í kaupsamningi, sem gerður var um kaup Y á X rúmlega ári áður var getið um rakaskemmdir í bílskúr og í parketi herbergis í bílskúr. M gera athugasemdir við það að Z hafi reynt að fá þau til að fallast á það skilyrði fyrir úttekt á X að þau afsöluðu sér öllum rétti til að byggja á niðurstöðu slíkrar úttektar en slíkir starfshættir séu í hróplegu ósamræmi við hlutlægnisskyldu fasteignasala sem beri að gæta hagsmuna bæði kaupenda og seljenda. Samkvæmt matsgerð dags. 17. janúar 2022, sem M og Y öfluðu, var líklegur kostnaður við úrbætur talinn nema 1,6 milljónum króna en það mat hafi byggt á sjónskoðun og mælingum en án þess að veggir væru rofnir eða gólfefni tekið upp. Eftir afhendingu X, hinn 15. janúar 2022, hafi verið opnað inn í gólf og vegg í bílskúrnum, þ.e. bæði í geymsluhluta hans og afstúkuðu svefnherbergi, og hafi þá komið í ljós að ástandið var verra en vænst var og umfang nauðsynlegra úrbóta meira en M höfðu gert ráð fyrir á grundvelli fyrrgreindrar matsgerðar. Fagmenn áætli þannig að heildarkostnaður við úrbætur nemi 3-5 milljónum króna en þess utan hafi M orðið fyrir ýmsum kostnaði, t.a.m. vegna skammtímaleigu á húsnæði þar sem þau hafi ekki getað flutt í X. Y hafi fallist á að veita 1,2 milljónir í afslátt af söluverði og sé því fjarri að fjártjón M sé að fullu bætt.

M telur að bótaskylda úr ábyrgðartryggingu A hjá V sé til staðar enda hafi M, á grundvelli laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, haft réttmætar væntingar til þess að Z aflaði upplýsinga um X frá Y og úr opinberum skrá og skýrði réttilega frá ástandi fasteignarinnar í söluþingföngum. Upplýsingar í söluþingföngum hefðu hins vegar verið misvísandi þar sem ekkert segi í því um rakaskemmdir í bílskúr sem Y hafi þó verið kunnugt um enda hafi þeim verið lýst í eldri kaupsamningi. M hefðu mátt treysta því að Z kynnti sér opinber gögn um X, þ.a.m. umræddan kaupsamning frá árinu 2020. Jafnvel þó Y teldu að við kaup þeirra hefði verið búið að koma í veg fyrir vandann, sem í öllu falli reyndist ekki rétt, hefði átt að geta rakaskemmda enda beri að veita upplýsingar um ástand eignar við sölu hennar og þau atriði sem kunnugt er um og varða hana. M hafi sérstaklega spurt um rakavandamál í aðdraganda kaupsamnings og það hafi verið alger forsenda fyrir kaupunum að engin slík vandamál væru til staðar. Z, sem beri ríka sérfræðiábyrgð, hafi í þessu samhengi veitt rangar upplýsingar og ekki gætt hófs í lýsingu á ástandi X. Þá hafi hún sérstaklega tekið fram að ekkert í sögu X benti til annars en að ástand hennar væri gott hvað þetta varðaði. Það hafi augljóslega ekki verið rétt og hafi upplýsingar sem veittar voru í aðdraganda kaupanna verið rangar og ófullnægjandi og ekki til samræmis við áskilnað laga nr. 70/2015.

V, sem hafnaði bótaskyldu með bréfi dags. 11. febrúar 2022, segir í bréfi sínu til nefndarinnar að Z, ásamt löggiltum fasteignasala hjá A, hafi framkvæmt söluskoðun á X hinn 17. október 2021. Þá hafi Y fyllt út eyðublað um ástand X. Í framhaldinu hafi verið útbúið söluþingföng sem stuðst hafi við opinberar skrá, þinglýst skjöl og önnur viðeigandi gögn. M hafi þá fengið að skoða eignina áður en opið hús var

haldið. Hafi M2 jafnframt mætt á opið hús ásamt systur sinni. Það hafi ekki verið fyrr en við þriðju skoðun, eftir að kaupsbótboð þeirra var samþykkt, sem M urðu vör við eitthvað sem þau vildu láta skoða nánar. Við gerð sölufirlits hafi verið byggt á því sem Y sögðu í áður nefndu eyðublaði, þ.e. að þau hefðu ekki vitneskju um raka eða leka í eigninni og hafi Z og A ekki haft ástæðu til að efast um þá fullyrðingu. Þá hafi Y verið í þeirri trú við kaup þeirra á eigninni að komist hefði verið fyrir raka og þau hefðu ekki orðið vör við raka í X á þeim tíma sem þau bjuggu í fasteigninni. Hafi starfsmenn A því ekki haft forsendur eða ástæðu til að koma upplýsingum úr eldri kaupsamningi á framfæri við M. Þá liggi ekki fyrir gögn er sýni fram á að starfsmenn A hefðu mátt sjá það, með hefðbundinn sjónskoðun, að upplýsingar frá Y væru rangar eða ástand bílskúrs með öðrum hætti en lýst var. Kaupsamningurinn frá 2020 hafi verið „óvirkt skjal“, þ.e. skjal sem var ekki þinglýst þegar sölufarlið á X stóð yfir. Enginn grunur hafi verið um annmarka á X og því engin ástæða til að skoða umrætt skjal sérstaklega. Þess utan sé sjaldgæft að athugasemdir um ástand eigna rati í kaupsamninga enda sé slíks almennt getið í sölufirliti. Jafnvel þó litið yrði svo á að starfsmenn A hefðu átt að kynna sér eldri kaupsamning og koma athugasemd í honum áleiðis þá sé það svo að í fyrirvara hans segi „Kaupanda er kunnugt um rakaskemmdir í bílskúr, í parketi herbergis í bílskúr...“. Bendi hann ekki til þess að um raka eða myglu hafi verið að ræða eða almennar rakaskemmdir heldur aðeins skemmdir sem bundnar hafi verið við parket í herbergi í bílskúrnum. Sé samkvæmt framansögðu ósannað að starfsmenn A hafi viðhaft saknæma háttsemi. Ekki hafi þá verið sýnt fram á orsakatengsl milli þeirrar háttsemi og tjónsins sem M telji sig hafa orðið fyrir en þess utan liggi ekki fyrir sönnun um meint fjártjón M og umfang þess.

Í viðbótarathugasemdum M er lýst þeirri afstöðu að hefði skoðun á sögu X verið jafnítarleg og Z hélt fram í samskiptum við M hefði ársгамall kaupsamningur ekki átt að fara fram hjá starfsmönnum A. Þá hafi M, þegar þau urðu vör rakavandamála við skoðun eignarinnar, kannað möguleika þess að vera laus undan samningi við Y þar sem forsendur kaupanna væru brostnar. Því hafi verið hafnað. Þá mótmæla M þeim málátilbúnaði að ekki tíðkist að skoða „óvirkt skjöl“ enda hvíli skylda á fasteignasala að afla upplýsinga sem koma eigi fram í sölufirliti og hefði hann því átt að skoða samninginn. Auk þess séu sýnilegar skemmdir við bílskurshurð sem gefa hefðu átt fasteignasala tilefni til nánari skoðunar, þrátt fyrir upplýsingar frá Y um að engin þekkt rakavandamál væru til staðar. M hafi spurt sérstaklega um þessar skemmdir við skoðun eignarinnar og fengið þau svör að þar væri enginn leki. Er þeim skilningi V að fyrirvari í eldri kaupsamningi taki aðeins til rakaskemmda í gólfefni á herbergi þá mótmælt sérstaklega enda sé um að ræða bæði raka í bílskúr og í gólfefni umrædds herbergis. Þess utan eru gerðar ýmsar athugasemdir við starfshætti A og samskipti við M. Hvað varði fjárhæð tjónsins sem slíka þá hvíli ekki á M að sýna fram á hana heldur nægi að leiða líkur að tjóni, enda lúti krafa þeirra fyrir nefndinni ekki að tiltekinni fjárhæð heldur því að bótaskylda sé viðurkennd.

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 c-lið 2. mgr. 11. gr. er sérstaklega tiltekið að í sölufirliti skuli koma fram upplýsingar um ástand eignar, þ.á.m. um galla sem seljanda/og eða fasteignasala er kunnugt um á eigninni. Í 1. mgr. 12. gr. segir að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í sölufirliti, og skuli sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er en ástand eignarinnar, gerð hennar og búnað skuli hann kynna sér af eigin raun. 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.

Fyrir nefndinni liggur ódagsett sölufirlit um X sem M munu hafa fengið afhent. Verður ekki séð að þar sé getið um neina galla á eigninni, en hún er sögð vönduð og vel skipulögð. Þá liggur fyrir yfirlýsing Y, dags. 22. október 2021, um ástand fasteignarinnar. Um er að ræða eyðublað með tilteknum spurningum og Y hafa hakað við „já“ eða „nei“ og skrifað athugasemdir eða skýringar við tiltekin atriði í þartilgerða dálka. Meðal þess sem spurt er um er „Hefur þú vitneskju um sveppagróður (myglu) eða rakaskemmdir af einhverju tagi í eigninni?“. Haka Y við „nei“ og ekki hefur verið fyllt út í dálk þar sem óskað er nánari skýringa og athugasemda ef við á. Spurningunni „Hefur þú vitneskju um raka eða leka í eigninni?“ er svarað á sama veg. Þá er einnig spurt „Hefur þú vitneskju um sig eða halla í gólfum,

sprungur í veggjum, galla í múrverki eða þess háttar?“ Þessari spurningu svara Y játandi, og segir í athugasemd „múrverk brotið af í bílskúr við hurð og steining losnuð af á súlu úti á palli“. Ekki liggur fyrir hvort M voru sérstaklega upplýst um þetta atriði í aðdraganda kaupanna, en þessa er ekki getið á söluþfirliti. Hins vegar liggur fyrir að skemmdir á múrverki við bílskúrshurð voru sýnilegar á auglýsingamyndum af X og að M spurðu að sögn sérstaklega um þær og má því ætla að þessi atriði hafi verið sýnileg við almenna sjónskoðun. Ekki verður ráðið af fyrirbyggjandi gögnum að aðrar skemmdir innan bílskúrsins hafi verið sýnilegar við hefðbundna sjónskoðun, en gólfefni mun hafa verið á gólfi bílskúrsins og veggir hans órofnir. Við nánari skoðun, sbr. skýrslu verkfræðistofu dags. 30 nóvember 2021, og skoðunarskýrslu matsmanns dags. 16. janúar 2022, kom fram að fyrir neðan gönguhurð í bílskúr voru ummerki eftir raka. Það hvílir sem áður segir á fasteignasala að kynna sér af eigin raun fasteign áður en henni er lýst í söluþfirliti, en ekki verður séð að krafa sé gerð um meira en almenna sjónskoðun. Þegar litið er til þeirra upplýsinga sem lágu fyrir frá seljendum verður þá ekki fallist á það með M að það verði metið fasteignasala til gáleysis að hafa ekki leitað upplýsinga í eldri kaupsamninga um eignina, enda verður ekki séð að sérstakt tilefni hafi verið til að efast um framangreint né að hefðbundin sjónskoðun hafi gefið slíkt tilefni. Áskilnaður um að fasteignasali skuli sækja upplýsingar um fasteign í opinberar skrár og skýrslur, sbr. 1. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015, verður þá ekki túlkaður svo rúmt að í honum felist skylda til að kynna sér, án frekara tilefnis, eldri kaupsamninga sem kunna að hafa verið gerðir um eignina. Verður þá samkvæmt framansögðu ekki talið að sýnt sé að A eða einstakir starfsmenn hennar hafi af gáleysi veitt rangar upplýsingar um ástand eignarinnar en þrátt fyrir strangt sakarmat gilda hefðbundnar sönnunarreglur þegar kemur að skaðabótaábyrgð fasteignasala. Þá liggur, gegn neitun A, ekki fyrir nein staðfesting þess að Z hafi ábyrgst að eignin væri laus við raka, eða að það hafi verið sérstaklega kannað með öðrum hætti en almennri sjónskoðun og upplýsingaöflun frá Y. Er því ekki sýnt fram á að kynning fasteignasala á eigninni hafi að þessu leyti verið í andstöðu við 1. mgr. 13. gr. laga nr. 70/2015.

Er því, eins og mál þetta liggur fyrir nefndinni, ekki sýnt fram á að A eða starfsfólk hennar hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við sölumeðferð á X og verður þegar af þeirri ástæðu að hafna kröfu M um staðfestingu bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu A. Þarf þar af leiðandi verða önnur atriði ágreinings þessa, t.a.m. varðandi það hvort M hafi sýnt fram á tjón umfram það sem nemur afslætti sem þau hafa samið við Y um, því ekki tekin til frekari skoðunar.

Niðurstaða.

M eiga ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala A hjá V

Reykjavík, 21. júní 2022.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir