

Mál nr. 331/2022

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Nafn vátryggðs (X)

Skaðabótaábyrgð.

Gögn.

1. Málskot móttakið 7. nóvember 2022 ásamt fylgiskjöllum.
2. Bréf V, dags. 2. desember 2022, ásamt fylgiskjöllum.
3. Bréf lögmanns M, dags. 6. desember 2022.
4. Yfirlýsing X, dags. 15. desember 2022.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M seldu fasteign sína með kaupsamningi dags. 16. ágúst 2021. X sá um að selja fasteignina sem löggiltur fasteignasali. Í gögnum málsins kemur fram að kaupandi hafi gert kröfu á M sem seljendur vegna ástands fasteignarinnar. Í kröfubréfi kaupanda til M kemur fram að rakamerki hafi verið í geymslu þegar eignin var afhent og komið í ljós að frárennslismál eignarinnar væru ekki í lagi. M gerðu í kjölfarið kröfu um viðurkenningu bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V. Í málinu liggur meðal annars fyrir afrit söluyfirlits, sem og spurningalisti sem M svöruðu og skrifuðu undir dags. 13. júlí 2021. Einnig kemur fram í málskoti af hálfu M að X hafi ekki sýnt geymslu fasteignarinnar þegar kaupandi kom til skoðunar og ekki hafi heldur legið fyrir myndir af henni. Í yfirlýsingu X, dags. 15. desember 2022 kemur fram að X kveðst hafa skoðað sameiginlegt rými í sameign og geymslur og ekki orðið vör við rakamerki. Einnig kveðst X hafa sýnt væntanlegum kaupendum hjóla- og vagnageymslur og bent á læsta geymslu sem tilheyrði íbúð M. Í málinu liggja líka fyrir gögn um tölvupóstsamskipti aðila og samskipti M við kaupanda og/eða lögmann hans.

M telur X bera skaðabótaábyrgð á því tjóni sem M sem seljendur hafa verið krafðir um og vísa til þess að söluyfirlit vegna eignarinnar hafi ekki verið nægilega vel unnið. M vísa til þess að þau hafi einungis átt eignina í 21 mánuð áður en hún var sett á sölu og telja að tjón sé hægt að rekja til þess að X hafi ekki sannreynt upplýsingar um ástand eignarinnar, þrátt fyrir að það komi fram í söluyfirliti fyrir eignina. M vísa til 12. og 27. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. M telja að ef X hefði skoðað geymslugang við sýningu eignarinnar hefði henni verið ljóst ástand hennar og þannig hefði átt að koma upplýsingum til væntanlegs kaupanda. M mótmæla auk þess því sem hefur komið fram í bréfum X um atvik málsins, t.d. að það hafi ekki verið hægt að skoða geymslu þar sem kassar hafi verið fyrir ummerkjum um leka.

V hefur hafnað bótaskyldu og byggir á því að X hafi uppfyllt skyldur sínar skv. lögum nr. 70/2015. V vísar til þess að M sem seljendur fasteignarinnar sem um er deilt hefðu fullyrt að enginn galli væri til staðar á eigninni og fyllt út sérstaka ástandsyfirlýsingu, dags. 13. júlí 2021 þar sem ekkert hafi komið fram um ummerki um fyrri leka í geymslu. Einnig vísar V til þess að við sjónskoðun hafi slík ummerki ekki verið sýnileg fyrir X sem hafi skoðað geymslugang og geymslu, en X hafi ekki verið gert kleift að skoða vegg bak við kassa eða hluti í geymslunni sjálfri. Ekki hafi legið fyrir lykklar af geymslu þegar eignin var sýnd en kaupanda boðið að gera fyrirvara um skoðun á geymslunni, en það hafi verið afþakkað. V vísar einnig til þess að í tölvupósti frá M frá 7. desember 2021 hafi komið fram viðurkenning af hálfu M um að þau hefðu átt að upplýsa um ástand geymslunnar, en hún hafi verið með sama hætti þegar þau keyptu tæpum tveimur árum áður og þar viðurkenni M mistök af sinni hálfu. V telur að M hafi ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína skv. 26. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og beri sjálfstæða ábyrgð skv. 27. gr. sömu laga. V bendir á að M höfðu búið í eigninni í tæp tvö ár og hafi haft alla möguleika til að koma réttum upplýsingum á framfæri við X við sölumeðferð eignarinnar.

Álit.

Ágreiningur málsins hverfist um hvort X sem löggiltur fasteignasali hafi vanrækt skyldur sínar skv. lögum nr. 70/2015, aðallega varðandi það hvort réttar upplýsingar hafi verið tilgreindar í söluyfirliti eignar M við sölu hennar og hvort sýning eignarinnar í sölumeðferð hafi verið með einhverjum hætti ábótavant þannig að orsakatengsl séu milli þess og ætlaðs tjóns M sem seljenda.

Í gögnum málsins kemur skýrlega fram að M gáfu upplýsingar um fasteign sína á sérstöku upplýsingaskjali (spurningalista) eða ástandsýfirlýsingu dags. 13. júlí 2021. Í því skjali kemur ekkert fram um að í geymslu séu ummerki um fyrri leka. Í tölvupósti M dags. 7. desember 2021 kemur skýrlega fram að M hafi verið meðvituð um ástand geymslunnar og það hafi verið „mistök“ að geta þess ekki. Í yfirlýsingu húsfélags kemur heldur ekkert fram um möguleg lekavandamál eða að eitthvað sé athugavert við frárennsli eignarinnar í heild. Ekki verður það metið X til gáleysis að hafa ekki upplýst um ástand geymslu í ljósi þess að M sjálf gáfu engar upplýsingar til X varðandi hana. Ekki verður heldur talið sannað af þeim gögnum sem liggja fyrir í málinu að X hafi mátt vera ljóst af sjónskoðun að leki hafi verið í umræddri geymslu áður. Hallann af sönnunarskorti um þau atvik verður að leggja á M þrátt fyrir að um skaðabótaskyldu fasteignasala gildi sjónarmið um sérfræðiábyrgð.

Ekki verður því fallist á að upplýsingar hafi legið fyrir hjá X við sölumeðferð fasteignar M í júlí/ágúst 2021 sem vanrækt var að tilgreina sérstaklega á söluyfirliti eignarinnar. M hafa því ekki sýnt fram á skaðabótaskyldu af hálfu X og eiga því ekki rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala hjá V.

Niðurstaða.

M eiga ekki rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V

Reykjavík, 10. janúar 2023.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Anna Dögg Hermannsdóttir