

Mál nr. 48/2023

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala

Heiti vátryggingartaka (X)

Skaðabótaábyrgð. Sönnun tjóns.

Gögn.

1. Málskot, dags. 30. janúar 2023 ásamt fylgiskjöllum.
2. Bréf V, dags. 21. febrúar 2023.
3. Bréf V til M, dags. 24. mars 2023 sem barst nefndinni með tölvupósti dags. 27. mars 2023.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að hinn 20. maí 2021 hafi verið undirritaður kaupsamningur um neðri hæð fasteignar (A), með aðstoð starfsmanna X. M var þar kaupandi fasteignarinnar.

M telur að starfsmenn hafi ekki gætt hagsmuna M sem kaupanda í samræmi við 15. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 og vísar til þess að ekki hafi verið upplýst um mikilvæg atriði varðandi fasteigna, t.d. réttar upplýsingar um meðal annars teikningar, eignaskiptayfirlýsingu og upplýsingar um samskipti við bæjaryfirvöld sem og um raunverulegt ástand bakhúss. Í málskoti er frekari aðstæðum í tengslum við sölu fasteignar lýst f.h. M og þeim málsástæðum sem lúta að því að sýna fram á skaðabótaábyrgð X vegna málsins. Þær lúta helst að því að upplýsingaskylda fasteignasla skv. 11. og 12. gr. laga nr. 70/2015 hafi verið vanrækt í ljósi þess að X hefði átt að búa yfir upplýsingum um ólögð breytinga sem gerðar höfðu verið á fasteign M árið 2017. Seljandi hafi verið upplýstur um þetta af hálfu skipulagsyfirvalda sveitarfélagsins sem fasteignin er í og hefði X átt að upplýsa um það í söluyfirliti. Einnig er bent á að hvorki teikningar af fasteigninni né eignaskiptayfirlýsing hafi verið fyrir hendi við sölu fasteignarinnar til M. Einnig vísar M til kostnaðaráætlunar sem X hafi átt frumkvæði að unnin væri vegna endurbóta á húsnæðinu og telur tjón sitt felast í því sem nemur eignarhlutdeild hennar í fasteigninni af þeim kostnað sem og verði hún fyrir ófyrirséðum kostnaði vegna teikninga og eignaskiptayfirlýsingar, auk kostnaðar vegna lögfræðilegrar aðstoðar.

Vátryggingafélagið V sagði í bréfi sínu til nefndarinnar frá 21. febrúar 2023 bent á að málið hafi aldrei borist til félagsins þannig að félagið hafi ekki getað tekið afstöðu til krafna M vegna málsins úr ábyrgðartryggingu X. V taldi í því bréfi að vísa eigi málinu frá með vísan til 4. gr. samþykktu úrskurðarnefndar í vátryggingamálum.

Hinn 27. mars sl. barst nefndinni afrit bréfs V til M dags. 24. mars 2023 þar sem efnisleg afstaða er tekin til bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V. Þar kemur fram að V vísar til þess að X hafni því að hafa vanrækt upplýsingaskyldu sína vegna óleyfisframkvæmda í fasteign þar sem þær framkvæmdir hafi verið til þess að koma fasteigninni í upphaflegt lögmætt ástand. Baðherbergi hafi verið fært úr bakhúsi án leyfis áður og hafi framkvæmdir á árinu 2017 miðað að því að leiðrétta það. V vísar því einnig á bug að X hafi haft frumkvæði að meintu kostnaðarmati auk þess sem starfsmenn X hefðu fengið yfirlýsingu frá seljanda um ástand eignarinnar auk þess sem fasteignin hafi verið skoðuð með hefðbundinni sjónskoðun. Ekki hafi neitt komið fram við slíka skoðun sem hafi gefið til kynna að upplýsingar frá seljanda væru rangar og því hafi upplýsingar á söluyfirliti ekki verið rangar. Einnig bendir V á að fasteignin sé hátt í 120 ára gömul og þó skemmdir hafi komið í ljós við framkvæmdir sé ekki sýnt að starfsmenn X hafi vitað af þeim. Þannig hafi ekki stofnast til skaðabótaábyrgðar af hálfu fasteignasala X.

Álit.

Í þessu máli eru af hálfu M reifaðar ástæður þess að X eigi að bera skaðabótaábyrgð vegna atvika í tengslum við kaup hennar á fasteign. Engin gögn lágu hins vegar fyrir um að M hefði beint kröfum sínum að V áður en málskot M barst úrskurðarnefnd í vátryggingamálum.

Í 2. mgr. 4. gr. samþykktu úrskurðarnefndar í vátryggingamálum, sem birtar eru á heimasíðu hennar www.nefndir.is, segir: „Það er skilyrði fyrir meðferð úrskurðarnefndar að varnaraðili hafi hafnað kröfu málskotsaðila eða ekki hafi tekist að leysa málið með sátt innan fjögurra vikna frá því að málskotsaðili lagði málið og nauðsynleg gögn fyrir viðkomandi vátryggingafélag.“ Athugasemdir V þess efnis að félagið hefði aldrei fengið málið til meðferðar voru sendar til M og hinn 27. mars sl. bárust

loks gögn sem sýndu að V hefði tekið afstöðu til kröfu M um greiðslu bóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V. Verður því að líta svo á að skilyrði 2. mgr. 4. gr. samþykkt fyrir úrskurðarnefndina séu uppfyllt til afgreiðslu málsins efnislega hjá nefndinni.

Gildissvið starfsábyrgðartryggingar fasteignasala nær til skaðabótaskyldu fasteignasala m.a. á grundvelli 27. gr. laga nr. 70/2015. Um skyldur fasteignasala er fjallað í fleiri ákvæðum laganna, m.a. 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 þar sem kemur fram að fasteignasali skuli gæta þess vandlega að á söluþfirliti 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 söluþfirliti skuli koma fram upplýsingar um ástand eignar, þ.á.m. um galla sem seljanda/og eða fasteignasala er kunnugt um a eigninni. Í 1. mgr. 12. gr. segir að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluþfirliti, 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 söluþfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Í fyrrnefndri 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 skv. dómaframkvæmd.

Í gögnum málsins liggur ekki fyrir með skýrum hætti að söluþfirliti fasteignar þeirrar sem M keypti árið 2021 hafi fylgt gögn vegna eignaskiptayfirlýsingar þar sem gerð var grein fyrir hvaða hlutar fasteignarinnar voru í sameign og hvaða hlutar hennar í séreign. Ekki er hægt að sjá að upplýsingar úr opinberum skrá, eins og t.d. þinglýst skjöl hafi verið verið könnuð við gerð söluþfirlits varðandi. Verður að meta það fasteignasala til sakar að hafa ekki gert skýrlega grein fyrir því hvernig fasteignin í heild skiptist við sölu á neðri hæð hennar. Ekki verður hins vegar séð hvort og þá hvaða tjóni M hefur orðið fyrir vegna þess að ekki hafi verið gerð grein fyrir þessu með skýrum hætti og ekki telst sannað að fasteignasalar X hafi vitað eða átt af samskiptum fyrri eigenda við skipulagsyfirlönd vegna óleyfisframkvæmda við fasteignina, þar sem ekki er sýnt að seljandi hafi upplýst þá um það.

Hvað varðar þann hluta málsins sem lýtur að því að fasteignasalar X hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína varðandi ástand fasteignarinnar verður ekki ráðið af gögnum málsins að þeim hafi verið kunnugt um að ástandi hafi verið slæmt og það hafi ekki blasað við frekar en M sem kaupanda hafi verið unnt að sjá það með skoðunarskyldu sinni á fasteign sem sé hátt í 120 ára gömul í grunninn. Verður því ekki talið sýnt að X beri ábyrgð á tjóni sem M telur sig hafa orðið fyrir vegna síns hluta framkvæmda við húseignina. Einnig er ósannað um kostnað vegna gerðar nýrra eignaskiptayfirlýsinga og verður ekki heldur fallist á að M hafi orðið fyrir tjóni vegna greiðslu lögmanskostnaðar þar sem ekki er sýnt að tjón hafi orðið vegna þess að upplýsingar um eignaskipti lágu ekki fyrir í söluþfirliti. M á því ekki rétt á bótum m.v. fyrirbyggjandi gögn úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala X hjá V.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 18. apríl 2023.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir