

Mál nr. 106/2024

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Nafn vátryggingartaka starfsábyrgðartryggingar (X)

Skaðabótaábyrgð.

Gögn.

1. Málskot mótttekið 17. maí 2024, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 21. júní 2024, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 4. júlí 2024.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M keypti íbúð í fjöleignarhúsi með kaupþilboði dags. 27. september 2019. Á sölufirliti fasteignasölnnar X kom ekkert fram um ástand hússins eða fyrirhugaðar framkvæmdir á ytra byrði þess. Var kaupþilboðið gert með fyrirvara af hálfu M um skoðun á yfirlýsingu húsfélagsins og átti seljandi íbúðarinnar að leggja hana fram innan sjö virkra daga frá samþykki kaupþilboðsins ella hefði M heimild til að falla frá tilboðinu. Jafnframt hefði M einnig heimild til að falla frá kaupþilboðinu kæmi í ljós að upplýsingar á yfirlýsingu húsfélagsins gæfu til kynna meiri kostnað við húsfélagið en M mátti reikna með að væri yfirstandandi eða væntanlegur. Þannig gat M með tvennum hætti losnað við að kaupa íbúðina. Kaupsamningur um íbúðina var haldinn 1. nóvember 2019 eða fimm vikum eftir kaupþilboðið, án þess að yfirlýsing húsfélagsins lægi fyrir. Hún var svo lögð fram 6. nóvember 2019. Í yfirlýsingu heildarhúsfélagsins kom fram að fyrirhugaðar væru framkvæmdir en enginn kostnaður tilgreindur þannig að báðar yfirlýsingarnar voru haldlausar. Það var ekki fyrr en 5. maí 2020 þegar aðalfundur húsfélagsins var haldinn að í ljós kom að framkvæmdir á ytra byrði hússins hljóðuðu hátt í 72.183.075 en á fundinum lágu fyrir fjögur tilboð í verkið og var lægsta tilboðið að fjárhæð kr. 66.694.020. Hlutur M í kostnaðinum var kr. 2.516.781 sem greiðast átti með fjórum greiðslum. M réði engan veginn við að greiða þessa fjárhæð og endaði innheimtumál á hendur henni fyrir Landsrétti. Hefði M vitað um þennan kostnað við ytra byrði fasteignarinnar hefði hún aldrei keypt þessa íbúð enda hefði hún ekki haft efni á slíkum kostnaði né gat hún fengið lán fyrir honum. M fékk því ekki tækifæri til að falla frá kaupum fyrr en eftir að yfirlýsingarnar lágu fyrir og þá var það orðið of seint. Hefði hún fengið yfirlýsingar húsfélaga fyrir kaupsamning hefði hún haft tækifæri á að skoða þær og gögn með þeim og getað krafist frekari upplýsinga um framkvæmdir sem ákveðið hefði verið að fara í á fyrri húsfélagsfundum. Telur M að hinir vátryggðu fasteignasalar, A og B, hjá fasteignasölnni X hafi sýnt af sér gáleysi við sölu fasteignarinnar með því að brjóta gegn lögum um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015. Brot þeirra varði gegn 10-12 gr. laganna, 13. gr. og 15. gr. Hafði M strax samband við fasteignasöluna eftir aðalfundinn 5. maí 2020 en fasteignasalan taldi sig ekki geta gert neitt né bæri ábyrgð á stöðu mála. Vegna innheimtumáls húsfélagsins gegn henni sem birt var með stefnu dags. 24. nóvember 2020, hafði hún ekki burði til að berjast á tveimur vígstöðum og beið því með að leita í tryggingu fasteignasölnnar þangað til niðurstaða Landsréttar í innheimtumálinu lá fyrir þann 9. desember 2022 sem er því upphafsdagur tjóns M. Telur M að fasteignasalan X og starfsmenn hennar beri skaðabótaábyrgð á því tjóni sem hún varð fyrir og rekja má til starfa starfsmanna fasteignasölnnar.

V hefur hafnað bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasölnnar X á þeim grundvelli að ekki sé upplýst um sök starfsmanna X. Með undirritun sinni á kaupsamning um eignina hafi M fallið frá fyrirvara í kaupþilboði sem hún hefði getað borið fyrir sig og fallið frá kaupþilboðinu. M hefði mátt vera ljóst að hún þyrfti að bera fyrir sig fyrirvaranum með skýrum hætti og um leið og hún gæti. Yfirlýsing um framkvæmdir heildarhúsfélagsins barst degi eftir undirritun kaupsamnings og sama dag var hún kynnt M. Í síðasta lagi þá var M ljóst að framkvæmdir voru fyrirhugaðar en engar athugasemdir voru gerðar. Við það tímamark hefði hún einnig getað nýtt sér rétt til að halda eftir eftirstöðvum kaupverðs fasteignarinnar, sbr. 44. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Það gerði hún ekki, heldur undirritaði afsal og greiddi lokagreiðslu án fyrirvara. Þá telur V að M hafi mátt vera ljóst að komið væri að viðhaldi á fasteigninni þar sem hún hafði verið leigjandi að íbúðinni frá árinu 2013. Þá telur V að líta verði til þess hversu langur tími hafi liðið frá meintu tjóni þar til það er tilkynnt V. Bréf fasteignasölnnar er dagsett 28. desember 2022, kaupsamningur var undirritaður 5. nóvember 2019. M aðhafðist því ekkert vegna meints tjóns í rúmlega þrjú ár.

Álit.

Ágreiningur þessa máls lýtur að því hvort fasteignasalar hjá fasteignasölnunni X hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu á eign sem M keypti fyrir milligöngu X. Almennar sönnunarreglur í skaðabótarétti gera ráð fyrir að sá sem heldur því fram að annar beri skaðabótaábyrgð á tjóni sínu, beri sönnunarbyrði um að skilyrði slíkrar ábyrgðar séu uppfyllt. Í 1. mgr. 10. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa kemur fram að fasteignasali skuli semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignar sem hann fær til sölumeðferðar. Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laganna skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluyfirliti 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. kemur fram að í söluyfirliti skuli auk almennrar lýsingar á fasteigna m.a. koma fram upplýsingar um ástand eignar og einstaka hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign. Í h-lið sömu greinar segir að í söluyfirliti skuli koma fram upplýsingar um yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið er að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða, og um stöðu eiganda gagnvart hússjóði og framkvæmdasjóði húsfélagsins. Í 2. mgr. 12. gr. kemur svo fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Í 15. gr. segir að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Hann skuli liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. 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 strangt sakarmat enda um að ræða útselda sérfræðipjónustu.

Óumdeilt er að á söluyfirliti íbúðarinnar komu ekki fram neinar upplýsingar um væntanlegar framkvæmdir sem húsfélagið hafði þá þegar rætt um m.a. á húsfundi 6. desember 2018 þar sem fram kom að þörf væri á viðhaldi og endurnýjun glugga, viðhaldi svalagólfa og handriða ásamt múrviðhaldi veggja. Á þeim fundi kom fram gróf áætlun um viðhald að fjárhæð 25 milljónir króna. Á húsfundi dags. 24. október 2019 þ.e. skömmu eftir kautilboð M en fyrir kaupsamningsgerð kom fram að ekki hafi fengist tilboð í viðhald á ytra byrði og samþykkt var að húsfélagið myndi kaupa aðstoð við mat á viðhaldsþörf á ytra byrði og við öflun tilboða í viðhald. Samkvæmt þessu verður að ætla að fyrir gerð söluyfirlits og kautilboðs hafi þegar legið fyrir að komið væri að viðhaldi á ytra byrði fjöleignarhússins. Þrátt fyrir það kom hvorki fram á söluyfirliti eignarinnar upplýsingar um ástand eignar eða galla né hafði á þeim tíma verið aflað upplýsinga frá húsfélagi um væntanlegar framkvæmdir. Telja verður að með háttsemi sinni þ.e. að hafa ekki aflað upplýsinga um ástand eignarinnar eða yfirlýsingar húsfélags fyrir gerð kaupsamnings, hafi fasteignasalar fasteignasölnunnar X sýnt af sér gáleysi og brotið þannig gegn 10-12. gr. laga nr. 70/2015. Hafi það verið með vitund og vilja M að kaupsamningur færi fram án þess að yfirlýsing húsfélags lægi fyrir, sérstaklega í ljósi þeirra fyrirvara sem tilgreindir voru í kautilboði dags. 27. september 2019, hefði fasteignasölum X verið í lófa lagið að tilgreina það sérstaklega í kaupsamningi. Hvað meint tjón M varðar vegna hinnar saknæmu háttsemi fasteignasalanna, verður ekki hjá því litið að í málskoti eru ekki lögð fram nein gögn sem staðfesta að M hefði borið fyrirvara í kautilboði fyrir sig, hefðu yfirlýsingar húsfélagsanna legið fyrir við gerð kaupsamnings. Í yfirlýsingum þessum kom ekki fram fjárhæð þeirra viðgerða sem væntanlegar voru enda lágu ekki fyrir á þeim tíma tilboð frá verktökum í viðgerðir. Hafði M ekki samband við fasteignasöluna vegna hins meinta tjóns síns fyrr en í lok desember 2022, rúmum þremur árum eftir að kaupsamningur var gerður og rúmu tveimur og hálfu ári eftir að aðalfundur húsfélagsins fór fram. Á þeim fundi var farið yfir fyrirliggjandi tilboð í viðgerðir og M mátt gera sér grein fyrir þeim kostnaði sem félli á hana vegna viðgerðanna. Á grundvelli þess verður að telja ósannað að M hafi orðið fyrir tjóni vegna hinnar saknæmu háttsemi starfsmanna X en fyrir því ber M sönnunarbyrði og telja verður að sú sönnun hafi ekki tekist. Er þarf af leiðandi óhjákvæmilegt að hafna kröfu M um bætur úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasölnunnar X hjá V.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 22. ágúst 2024.

rafræn undirskrift

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir