

Mál nr. 419/2024

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti váttryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Váttryggingartaki (X)

Skaðabótaábyrgð.

Gögn.

1. Málskot dags. 28. október 2024, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 18. nóvember 2024 ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 25. nóvember 2024.
4. Viðbótarathugasemdir V dags. 27. nóvember 2024.

Málsatvik.

Í málskoti og fylgiskjölum þess kemur fram að M festu kaup á fasteigninni Y með kaupsamningi dags. 7. janúar 2021. Við sölu eignarinnar hafi fasteignasali X, í auglýsingu og sölufirliti, sagt stærð hennar vera 214,4 fermetra. Þegar M hafi ætlað sér að selja eignina að nýju hafi þeim verið gerð grein fyrir því að eignin væri aðeins 167,2 fermetrar að stærð. Telji M að X sem seldi þeim eignina hafi valdið þeim tjóni með því að tilgreina rangan fermetrafjölda og segja eignina 47,2 fermetrum stærri en hún sé. Nú þegar M ætli að selja eignina að nýju seljist hún því fyrir mun lægra verð en M hafi gert ráð fyrir miðað við það fermetraverð sem gengið var út frá. Hafi M því krafist bóta úr ábyrgðartryggingu X en V hafnað bótaskyldu með bréfi dags. 23. september 2024. Hafi V vísað til þess að í lýsingu á Y í sölufirliti komi fram rétt fermetratala og hver sem skoði eignina geri sér grein fyrir því að hún sé ekki 214,4 fermetrar. Aukinheldur hafi verð eignarinnar, þegar M festu kaup á henni, verið til samræmis við raunverulega stærð hennar.

M byggja í málskoti á því að þau hafi verið þess fullviss að eignin væri 214,4 fermetrar og hafi það komið þeim í opna skjöldu að hún væri í raun 47,2 fermetrum minni. Telji þau sig eiga rétt á bótum á grundvelli þess að X hafi gefið þeim rangar upplýsingar en í auglýsingum um eignina hafi röng stærð verið tilgreind. M hafi verið í góðri trú um að eignin væri 214,4 fermetrar allan tímann sem þau áttu hana en Y hafi verið fyrsta fasteign annars þeirra. Aldrei hafi annað komið fram af hálfu X en að það væri stærð eignarinnar og beri X sem sérfræðingur ábyrgð á því að allar upplýsingar um eign séu réttar og fullnægjandi. M hafi þá talið kaupverðið viðunandi miðað við uppgefnan fermetrafjölda. Þá hafi M þurft að sækja sölufirlitið sérstaklega á skrifstofu X en þau hafi ekki haft það í sinni vörslu. Um hafi verið að ræða meiri háttar mistök af hálfu X sem hafi brugðist þeirri frumskyldu að ganga úr skugga um að allar upplýsingar um Y væru réttar. Er þá vísað til 2. mgr. 12. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 þar sem fram komi að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í sölufirliti reynast rangar eða ófullnægjandi enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra sem starfa í hans þágu. Meðalferðmetraverð í nágrenni Y sé nú 561.534 kr. á fermetra og reiknist M því svo til að virði eignarinnar sé 26.504.409 kr. minna en miðað við uppgefna stærð hennar. Þá árétti M að þau hafi aldrei áttað sig á því að eignin væri minni en 214,4 fermetrar.

Í bréfi V til nefndarinnar er gerð krafa um frávísun þar sem fjárhæð kröfu M nemi 26.504.409 kr. og félagið veiti ekki, sbr. 3. mgr. 3. gr. samþykktu úrskurðarnefndar í váttryggingamálum, heimild fyrir því að úrskurðað sé um slíka bótafjárhæð. Beri því að vísa málun frá. Verði ekki fallist á það telur V að hafna beri kröfu M. Samkvæmt fyrirliggjandi sölufirliti sé Y sögð 214,4 fermetrar efst í yfirlitinu. Í lýsingu á fasteigninni komi hins vegar fram rétt fermetratala. Við kaupun hafi M þá fengið afhent vottorð Fasteignamats ríkisins þar sem rétt tala hafi einnig komið fram auk þess sem hennar sé getið í gögnum vegna álagningar vatns- og fráveitugjalda. Hafi því verið um augljósa innsláttarvillu að ræða og minnir V í því samhengi á að á kaupendum fasteigna hvíli rík skylda til að kynna sér þau gögn sem eru afhent í tengslum við sölu þeirra. Þess utan megi hverjum sem skoðar Y vera ljóst að hún sé ekki 214,4 fermetrar. Þá hafi kaupverð eignarinnar verið til samræmis við raunverulega stærð hennar og vísar V til söluverðs annarrar eignar í sömu götu því til stuðnings. Hafi M ekki sýnt fram á að frávik hafi verið í verðlagningu Y þannig að hún hafi verið dýrari en sambærilegar eignir og að það

frávik megi rekja til umrædds stærðarmismunar. Sé því hvorki sýnt fram á saknæma vanrækslu né tjón. Beri M hallann af þeim sönnunarskorti.

Í viðbótarathugasemdum M kemur fram að óskað sé úrskurðar um bótaskyldu sem slíka en ekki tiltekna bótafjárhæð eins V byggir á. Þá sé það til marks um slægt vinnubrögð X að hvorki í kaupsamningi né afsali sé getið um stærð Y. Söluþingliti og auglýsingar um Y hafi inniborið ranga fermetratölu og söluþingliti sem átt hafi að vera hluti kaupsamnings samkvæmt orðalagi hans, hafi ekki verið þinglýst. Þá standist það enga skoðun að það nægi að tilgreina réttar tölur um stærð fasteignarinnar, án þess þó að heildartala komi fram, neðar í söluþingliti eftir að hafa efst í því og í auglýsingum gefið rangar upplýsingar, enda beri fasteignasali ábyrgð á rangri upplýsingagjöf. Eru fyrri kröfur og röksemdir þá ítrekaðar.

Í viðbótarathugasemdum V er m.a. vísað til þess að það sé ekki lögbundið að stærð fasteignar komi fram í afsali eða kaupsamningi, lög kveði á um að þær upplýsingar komi fram í söluþingliti og það hafi þær sannanlega gert auk þess sem þeirra hafi verið getið í öðrum gögnum sem M fengu afhent við kaupin. Þá sé hvorki lögskýlt né venjubundið að þinglýsa söluþingliti. Kaupverð Y er M festu kaup á henni hafi þá verið í fullu samræmi við rétta stærð og markaðsverð á kaups tíma og sé því ósannað að misvísandi upplýsingar hafi haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings.

Álit.

Rétt er að fjalla um frávísunarkröfu V sem gerð er með vísað til 3. mgr. 3. gr. samþykktar úrskurðarnefndar í vátryggingamálum en hún er svohljóðandi: „*Nefndin fjallar um ágreining varðandi fjárhæðir milli málskotsaðila og varnaraðila að fengnu samþykki varnaraðila. Neytanda er þó heimilt án samþykkis að skjóta til nefndarinnar ágreiningi um fjárhæðir vegna vátryggingarsamnings milli hans og varnaraðila, enda nemi ágreiningurinn að lágmarki kr. 25.000 og að hámarki 5.000.000 kr.*“ Ljóst er að skilyrði þessa ákvæðis eru ekki uppfyllt og því liggur fyrir að nefndin fjallar ekki um bótafjárhæðir í máli þessu. Hins vegar verður málflutningur aðila ekki skilinn á annan hátt en að ágreiningur þeirra snúi fyrst og fremst að því hvort bótaskylda sé yfir höfuð fyrir hendi, og að hugsanlegur ágreiningur um bótafjárhæðir komi ekki til skoðunar fyrr en að fenginni afgreiðslu á þeim þætti málsins. Jafnvel þó í málskoti og í kröfubréfi M til V dags. 12. ágúst 2024, sé sett fram ákveðin töluleg bótakrafa er það því mat nefndarinnar að ekki sé grundvöllur fyrir frávísun.

Ágreiningur þessa máls lýtur því að því hvort fasteignasalinn X hafi í störfum sínum valdið M tjóni sem rekja megi til saknæmra athafna eða athafnaleysis hans, þannig að bótaskylda stofnist úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V. Almennar sönnunarreglur í skaðabótaarétti 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. Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluþingliti 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 2. mgr. 12. gr. kemur fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluþingliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Um mat á sök fasteignasala gildir svo strangt sakarmat enda um að ræða útselda sérfræðipjónustu.

Fyrirliggjandi er söluþingliti Y, sem ber það með sér að hafa verið prentað út hinn 6. maí 2024. Jafnframt liggur fyrir kaupsamningur um eignina, dags. 7. janúar 2021, og kemur m.a. fram þar að aðilar hafi kynnt sér söluþingliti eignarinnar og teljist það hluti kaupsamningsins. M skrifa bæði undir samninginn. Í umræddu söluþingliti, svo og fyrirliggjandi auglýsingu um Y, segir að heildarfermetrafjöldi hennar sé 214,4 fermetrar. Í söluþingliti kemur einnig fram nánari sundurliðun þeirrar tölu og segir þar að íbúðin sé 167,2 fermetrar, bílskúr 32 fermetrar og geymsla 15,2 fermetrar. Síðar í texta söluþinglitsins segir þó „*Íbúð 120 fm, bílskúr 32 fm og geymsla 15,2 fm.*“ Jafnvel þótt fallist verði á að um einhvers konar innsláttar- eða reiknivillur sé að ræða verður að telja að upplýsingar í söluþingliti hvað stærð fasteignarinnar varðar hafi verið rangar. Í ljósi orðalags áskilnaðar 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 um að fasteignasali skuli gæta vandlega að upplýsingum í söluþingliti, svo og þess stranga sakarmats sem á við, verður að telja að um gáleysi hafi verið að ræða af hálfu X.

Svo bótaskylda úr starfsábyrgðartryggingu stofnist hvílir þó einnig á M að sýna fram á að framangreint hafi leitt til tjóns fyrir þau. V hefur lagt fram gögn um kaupsamning, dags. 12. mars 2021, um fasteign í sömu götu og virðist söluverð hennar hafa verið, að breyttu breytanda, sambærilegt við það verð sem M greiddu fyrir Y. Hefur þeim gögnum ekki verið hnekkkt af hálfu M. Ekkert liggur fyrir um að söluverð Y er M festu kaup á henni hafi verið miðað við tiltekið fermetraverð, og þá hefur ekki verið sýnt fram á að það hafi verið í ósamræmi við gerð hennar og eiginleika, svo og markaðsverð sambærilegra eigna á þeim tíma. Þá bera gögn um kaupun það með sér að kaupverð Y hafi verið einni milljón kr. undir fasteignamatsverði sem er miðað við réttan fermetrafjölda. M virðast telja sig hafa orðið fyrir tjóni er nemi núverandi fermetraverði miðað við 167,2 fermetra annars vegar og 214,4 fermetra annars vegar. Ekkert liggur hins vegar fyrir um að tiltekið fermetraverð hafi legið til grundvallar kaupverði Y á sínum tíma. Þá er fyrirbyggjandi sölufirlit sem ber með sér að hafa verið gert í tengslum við fyrirhugaða sölu M á Y vorið 2024 og er þar miðað við réttan fermetrafjölda. Ber það með sér að ásett verð Y sé 35,5 milljónum kr. hærra en það verð sem M greiddu fyrir hana og 10,6 milljónum kr. yfir fasteignamatsverði. Hefur ekki verið sýnt fram á að fyrrgreind hækkun á verði Y sé minni en almennt hafi átt sér stað við sölu fasteigna en ætla má að svo væri hefðu M greitt óeðlilega hátt verð sem rekja megi til rangra upplýsinga um stærð Y við kaup þeirra á eigninni árið 2021. Með hliðsjón af öllu framangreindu hafa M ekki sýnt fram á að háttsemi X hafi leitt til tjóns fyrir þau og verða þau að bera hallann af þeim sönnunarskorti.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 18. desember 2024.
rafræn undirskrift

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir