

Mál nr. 195/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Nafn vátryggingartaka starfsábyrgðartryggingar (X)

Skaðabótaábyrgð. Sönnun.

Gögn.

1. Málskot móttakið 26. maí 2025, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 23. júní 2025.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 24. júlí 2025.
4. Viðbótarathugasemdir V, dags. 8. ágúst 2025.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M keyptu parhús að [...] með kaupsamningi, dags. 21. mars 2021, fyrir milligöngu fasteignasölnunnar X. Í söluyfirliti fasteignarinnar kom m.a. fram eftirfarandi: „Klóak endurnýjað út í götu.“ Þar kemur jafnframt fram hvaða upplýsingar voru veittar af fyrri eigendum og hvaða upplýsingar komu frá núverandi eiganda. Upplýsingar um klóakið voru sagðar frá eiganda fasteignarinnar á þeim tíma. Í ljós hafi komið að klóaklagnir voru ekki endurnýjaðar heldur einungis fódraðar að hluta. Í mars 2024 kom upp leki í hinum hluta parhússins sem að mati fagaðila var rakinn til ástands lagnanna. Talið var nauðsynlegt að endurnýja lagnirnar og nam kostnaður við þær aðgerðir 1.180.582 kr. að teknu tilliti til 35% endurgreiðslu virðisaukaskatts. M telja að fasteignin hafi ekki verið í samræmi við þær upplýsingar sem veittar voru í söluyfirliti, þar sem klóaklagnir hafi ekki verið endurnýjaðar heldur aðeins viðgerðar að hluta. Byggja M á því að fasteignasalan X beri skaðabótaábyrgð á því tjóni sem þau hafi orðið fyrir vegna rangra upplýsinga í söluyfirliti. Í málskoti sínu vísa M til þess að við mat á sérfræðiábyrgð fasteignasala sé almennt beitt rýmkaðri sakarreglu og hertu sakarmati. Vísa þau jafnframt til ákvæða laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, einkum 10.–12. gr. laganna. Að þeirra mati hafi orðalag söluyfirlits gefið tilefni til að gera ráð fyrir að klóaklagnir væru nýjar eða í það minnsta í góðu ásigkomulagi um ófyrirsjáanlega framtíð. Í ljós hafi hins vegar komið að lagnirnar væru upprunalegar frá byggingarári hússins, árið 1936. Almennur endingartími slíks búnaðar sé 40–50 ár en sá tími hafi verið löngu liðinn þegar þær voru aðeins fódraðar að hluta árið 2017. Samkvæmt mati fagaðila séu þær ónýtar, bæði séu göt á lögnum og hún sé sigin á kafla og því full af vatni. M telja að virða beri X það til gáleysis að hafa ekki staðreynt að umræddar upplýsingar væru réttar.

Af hálfu V er á því byggt að hafna beri kröfu M. V telur að um atvikið gildi almennar reglur skaðabótaréttar og að sönnunarbyrðin hvíli á M um að sýna fram á atvik, orsakatengsl, sök og tjón. Engin fullnægjandi gögn liggi fyrir um ástand lagnanna, orsakir meintra skemmda eða umfang tjónsins. Reikningur fyrir framkvæmdum feli ekki í sér slíka sönnun og M hafi valið að afla sér ekki matsgerðar. V bendir á að í málinu liggi fyrir að seljandi hafi upplýst um endurnýjun lagna í góðri trú með vísan til framkvæmda verktaka sem hafi fódrað lagnirnar og upplýst að þar með væri komin ný lögnum innan í þá gömlu. Um sé að ræða kostnaðarsama aðgerð sem verktakar ábyrgist allt að 50 ár. Af þeim sökum séu fullyrðingar í söluyfirliti réttar. Jafnframt telur V að fasteignasali beri ekki ábyrgð á að sannreyna sérstaklega ástand lagna sem seljandi upplýsi um, enda hafi engin merki verið sýnileg við skoðun sem gefið gætu tilefni til frekari rannsóknar. Meintur leki hafi komið fram löngu síðar og ekki verði gerð krafa um að fasteignasali taki myndir eða framkvæmi sérhæfðar prófanir á lögnum. Að mati V liggja því ekki fyrir gögn sem sýna fram á saknæma vanrækslu vátryggingartaka eða starfsmanna hans. Skilyrði bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala teljist því ekki uppfyllt.

Í viðbótarathugasemdum sínum mótmælir M málsatvikalýsingu V og þá sérstaklega fullyrðingum um að verktaki hafi veitt seljanda upplýsingar um endurnýjun lagna þar sem um hafi verið að ræða upplýsingar á heimasíðu verktakans, en ekki upplýsingar í tilboði verktakans vegna fódrunar lagnanna. Í tilboðinu komi hvergi fram að um endurnýjun lagna og klóaks hafi verið að ræða. Einnig mótmælir M að ábyrgð á slíkri framkvæmd sé til allt að 50 ára. Flest fyrirtæki, ef ekki öll, veiti enga ábyrgð á framkvæmdinni. Hafnar M því einnig að málatilbúnaður sinn sé ekki byggður á fullnægjandi gögnum eða að ósannað sé að upplýsingar í söluyfirliti séu rangar. Gat seljendum ekki dulist að ekki væri um

endurnýjun lagna að ræða. Áréttar M að lokum að við mat á skaðabótaábyrgð sérfræðinga eru gerðar vægari kröfur en ella til gáleysis. Upplýsingar í söluýfirlitinu umrætt sinn hafi ekki verið réttar. Þær hafi í mesta lagi verið hálf sannleikur sem hafi gefið villandi mynd af ástandi eignarinnar.

Í viðbótarathugasemdum V er ítrekað að upplýsingar á söluýfirliti hafi verið réttar og fullnægjandi. Bæði X og seljandi hafi ekki haft ástæðu til þess að efast að sú framkvæmd að setja nýja lögn inn í eldri lögn sé endurnýjun á lögn. Endingartími á lagnaföðruninni hafi verið átta ár sem sé að öllum líkindum að rekja til mistaka við framkvæmdina. Það hafi þó ekki verið leitt í ljós. Nauðsynlegt sé fyrir M að sanna orsakir lagnalekans. Ítrekar V jafnframt fyrri athugasemdir sínar.

Álit.

Ágreiningur er um hvort fasteignasalinn X hafi með saknæmum hætti vanrækt skyldur sínar við sölu tvíbýlishússins að [...] og hvort M eigi rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu hans samkvæmt 27. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Samkvæmt ákvæðinu ber fasteignasali ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda af ásetningi eða gáleysi. Um sakarmat og sönnun gilda almennar reglur skaðabótaréttar. Samkvæmt dómaframkvæmd gildir strangt sakarmat þegar metið er hvort fasteignasali hafi sýnt af sér gáleysi. Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. sömu laga ber fasteignasali að gæta þess vandlega að í söluýfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand fasteignar sem, ásamt skoðun kaupanda, geti verið grundvöllur ákvörðunar um kaup og kaupverð. Í c-lið 2. mgr. 11. gr. er sérstaklega kveðið á um að fram skuli koma upplýsingar um ástand eignar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um. Samkvæmt 1. mgr. 12. gr. skal fasteignasali afla þeirra upplýsinga sem fram eiga að koma í söluýfirliti, meðal annars úr opinberum skráum og skýrslum ef unnt er, en einnig kynna sér af eigin raun ástand, gerð og búnað eignarinnar. Í 2. mgr. 12. gr. er kveðið á um að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluýfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé það að kenna gáleysi hans eða starfsmanna hans.

Í málinu liggur fyrir að í söluýfirliti fasteignarinnar var tekið fram að „klóak endurnýjað út í götu“. Óumdeilt er að lagnir voru fóðraðar en ekki endurnýjaðar að fullu. Upplýsingarnar á söluýfirlitinu voru veittar af seljanda fasteignarinnar á grundvelli gagna sem hann hafði frá verktaka sem framkvæmdi fóðrun lagna árið 2017. Það liggur jafnframt fyrir að X hafði ekki sérstaka ástæðu til að rengja þær upplýsingar sem seljandi gaf, enda var um að ræða framkvæmd sem samkvæmt upplýsingum á heimasíðu verktaka, fól í sér að ný lögn var sett inn í þá gömlu. Engin merki komu fram við skoðun fasteignasala sem hefðu gefið tilefni til að ætla að upplýsingar seljanda væru rangar. Meintur leki kom fram rúmum þremur árum eftir kaupin. Að mati nefndarinnar verður ekki metið X til sakar að hafa orðað upplýsingar um klóakið með þeim hætti sem gert var í söluýfirliti enda var það í samræmi við þær upplýsingar sem seljandi veitti og kveðst samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum hafa verið í góðri trú um enda upplýsingar sem stöfuðu frá verktakanum. Ekki liggur fyrir að fasteignasalinn hafi með saknæmum hætti vanrækt skyldur sínar við upplýsingaöflun. Sú skylda verður ekki lögð á fasteignasala að kanna sérstaklega innra ástand klóaklagna eða sannreyna tæknilega hvort framkvæmd sem seljandi upplýsir um feli í sér fulla endurnýjun eða aðra tæknilega lausn. Með vísan til framangreinds er óhjákvæmilegt að hafna kröfu M um bætur úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 27. ágúst 2025.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir