

Mál nr. 28/2026

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Nafn vátryggingartaka starfsábyrgðartryggingar (X)

Skaðabótaábyrgð. Sönnun.

Gögn.

1. Málskot mótttekið 19. janúar 2026, ásamt fylgiskjölum.
2. Athugasemdir V, dags. 10. febrúar 2026, ásamt fylgiskjölum
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 20. febrúar 2026.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M hafi keypt fasteignina A, fyrir milligöngu X, með kaupsamningi dags. 4. nóvember 2022. Á fyrri hluta árs 2025 hafi M orðið vör við annamarka á A sem ekki hafi verið upplýst um við sölu þrátt fyrir að um sé að ræða annmarka sem seljandi vissi eða mátti vita af. M hafi fyrst fengið vitneskju um umrædda galla þegar hún hafi fengið húsasmið til þess að þrifa þakrennur A. Losa hafi þurft járn af þaki til þess að geta nálgast og þrifið umræddar rennur, þar sem þær voru huldar þakjárnri. Þegar járníð var fjarlægt kom í ljós hversu slæmt ástand var á vestanverðu þakinu. Þakrennur sundur ryðgaðar og allt tréverk þar í kring verulega fúíð og illa farið. Þakkanturinn fúinn og þaksperrur flest allar orðnar ónýtar vegna fúa og rakaskemmda. Þakrennur á sólstofu haldi ekki vatni og vatn eigi greiða leið inn í sólstofu í frosti þegar ís hleðst upp og lyfti glerþakinu. Rennihurðir á sólstofu séu í ólagi. Þakgluggar í sólstofunni séu myglaðir líklega vegna lekans. Staðan sé sambærileg þar sem hús, bílskúr og sólstofa mætast, fúí í öllum viðarköntum og þakrennur ónýtar. Á austanverðu húsinu sé ástandið lítt skárri, mikið ryð í þakrennunum ásamt fúa í yfirbyggingunni. Þá leki gluggar á norðanverðu húsinu, en þar er sprunga frá efri brún gluggans sem nær uppundir loftaklæðningu hússins. Ljóst sé að gallarnir hafi verið til staðar þegar fasteignakaupin áttu sér stað. Eftir að M uppgötvaði framangreinda galla gerði hún kröfu um að seljandi veitti afslátt og/eða greiddi henni skaðabætur vegna framangreindra galla. Seljandi hafnaði kröfunni og vísaði til þess að hann hafi afhent M skoðunarskýrslu um ástand A og tók fram að skýrslan hafi verið kynnt öllum sem skoðuðu eignina. M kannast ekki við að hafa séð ástandsskýrsluna og hefur ekki séð nein gögn því til staðfestingar. Í kjölfarið var X upplýstur um stöðu mála og að afstaða M væri sú að upplýsingagjöf hefði ekki verið í samræmi við þær skyldur sem leiddu af lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Engin viðbrögð hafi borist við erindinu frá X. Því hafi M þann 30. október 2025 gert kröfu til V um viðurkenningu á bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu X. Þann 10. desember 2025 hafnaði V bótaskyldu með vísan til þess að M hefði verið afhent afrit af skoðunarskýrslu og að fasteignasali bæri ekki ábyrgð á að framkvæma sjálfstæða athugun á þeim þáttum fasteignar sem seljandi hefði upplýst um, enda væru þeir ekki sýnilegir við hefðbundna skoðun eignarinnar. M hafnar fullyrðingum V og vísar til þess að af 11. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa leiði að fasteignasali beri að útbúa söluýfirlit og í því skuli koma fram upplýsingar um ástand eignar, þ.m.t. galla sem seljanda og/eða fasteignasala sé kunnugt um. Samkvæmt 12. gr. sömu laga beri fasteignasala að afla upplýsinga um það sem ber að koma fram í söluýfirliti. Í 13. gr. sömu laga beri fasteignasala að kynna eignina og gæta þess að upplýsingar sem veittar eru séu réttar og í sem bestu samræmi við eiginleika og ástand eignarinnar. Samkvæmt 27. gr. laganna beri fasteignasali ábyrgð á tjóni sem hann veldur í störfum sínum. Að mati M hafi X vanrækt lögbundna skyldu sína um að veita M fullnægjandi upplýsingar þar sem hann hafi ekki upplýsta hana um tilvist áðurnefndrar skoðunarskýrslu við kaupin. X hafi ekki sýnt fram á það með fullnægjandi hætti að M hafi fengið skoðunarskýrsluna afhenta. Skýrslan hefði átt að vera hluti af söluýfirliti eignarinnar, sbr. c. og j. lið 2. mgr. 11. gr. laga nr. nr. 70/2015. Óumdeilt sé að á fasteignasölum hvíli ríkar skyldur í starfi með vísan til sérfræðiábyrgðar. Til stuðnings kröfu sinni vísar M til umfjöllunar á bls. 212 í ritinu Bótaréttur III eftir Eirík Jónsson og Viðar Má Matthíasson og Hrd. í mál nr. 223/2002.

Í athugasemdum V kemur fram að seljandi fullyrði með afdráttarlausum hætti að umrædd skýrsla hafi verið afhent öllum sem skoðuðu A, þar á meðal M. Þá hafi X staðfest þessa afstöðu og telur V að staðhæfingar M um að hún hafi ekki séð eða heyrt af skoðunarskýrslunni séu ótrúverðugar með hliðsjón af framlögðum gögnum. Er þessi afstaða studd gögnum frá seljanda, þ.e. myndum sem teknar voru við skoðun A þann 10. júlí 2022. Þar kemur skýrlega fram að ástandsskýrslan hafi legið frammi fyrir alla þá sem skoðuðu eignina. Þá bendir V á að samkvæmt 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup geti kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Rík skylda sé lögð á kaupendur samkvæmt 2. mgr. sömu greinar að skoða fasteign ítarlega áður en kaup eru gerð. Eðli málsins samkvæmt nái sú skoðunarskylda augljóslega til þess að kynna sér fyrirliggjandi gögn, þar á meðal skoðunarskýrslur sem liggja frammi þegar fasteignin er sýnd til sölu. Því geti hvorki seljandi né fasteignasali borið ábyrgð á því ef kaupandi lætur undir höfuð leggjast að kynna sér þau gögn sem lögð eru fram fyrir hann við sýningu á fasteigninni. Seljendur fasteigna beri sjálfstæða upplýsingaskyldu samkvæmt 26. og 27. gr. fasteignakaupalaga og beri ábyrgð á þeim upplýsingum sem þeir veita, hvort sem þær eru veittar beint til kaupanda eða með milligöngu fasteignasala. Fasteignasali verði að geta treyst þeim upplýsingum sem fengnar eru frá seljanda fasteignar og verði fasteignasali ekki látinn bera ábyrgð á því að seljandi vanræki mögulega upplýsingaskyldu sína, nema fasteignasalinn hafi verið meðvitaður um að upplýsingum væri leynt fyrir kaupanda eða gögn væru ekki afhent til kaupanda eins og talað hefur verið um. Í þessu máli telur V að starfsmenn fasteignasölnunnar hafi mátt treysta yfirlýsingu seljanda um að skoðunarskýrslan hafi verið afhent kaupanda. Að auki megi benda á að A sé frá árinu 1976, sem V telja að hafi gefið M fullt tilefni til að skoða hana sérstaklega ítarlega, einnig með hliðsjón af kaupverði fasteignarinnar. Með hliðsjón af framangreindu telur V að ekki sé hægt að færa rök fyrir því að saknæm og ólögmæt háttsemi X og starfsmanna hans hafi valdið M tjóni. Skilyrði bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala teljist því ekki uppfyllt.

Í viðbótarathugasemdum M er það áréttað í fyrsta lagi að ágreiningur í málinu snúi að upplýsingagiðf og kynningu fasteignar fyrir kaupanda. Það falli án nokkurs vafa innan sérfræðisviðs fasteignasala og sé hluti af lögbundnu hlutverki hans, skv. 10.–12. gr. laga nr. 70/2015. Í öðru lagi sé M fullviss um að skýrslan hafi ekki verið kynnt fyrir henni við kaupin og ekki beri að leggja meira vægi í frásögn seljanda eða X umfram M, án haldbærra gagna. Fasteignasalanum hafi borið að sjá til þess að M fengi skoðunarskýrsluna afhenta, eða í það minnsta vitneskju um að slík skýrsla væri til staðar og ábendingu um að kynna sér efni hennar. Þetta hefði fasteignasali t.d. getað gert með tilvísun til skýrslunnar í sölufirliti, líkt og venjulega sé gert. Í öllu falli hafi fasteignasalinn verið í mun betri stöðu en M til að tryggja sönnun fyrir því að M hefði verið afhent öll fyrirliggjandi gögn um eignina. Þegar engin slík sönnun liggi fyrir verði ekki byggt á staðhæfingum einum saman heldur verði fasteignasalinn að bera hallann af sönnunarskort, enda hvílir sönnunarbyrði fyrir því að hann hafi fullnægt upplýsingaskyldu sinni á honum, sbr. Hrd. í máli nr. 223/2002.

Álit.

Ágreiningur er um hvort X hafi með saknæmum hætti vanrækt skyldur sínar við sölu A og hvort M eigi rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu X 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 fasteignasala að gæta þess vandlega að í sölufirliti 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. Í j-lið 2. mgr. 11. gr. er einnig sérstaklega kveðið á um að í sölufirliti skuli geta um önnur atriði sem kunnugt er um, svo sem skýrslur um ástand eignar sem gerðar hafa verið. Samkvæmt 1. mgr. 12. gr. skal fasteignasali afla þeirra upplýsinga sem fram eiga að koma í sölufirliti, meðal annars úr opinberum skrám 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 sölufirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé þar um að kenna gáleysi hans eða starfsmanna hans.

Í málinu liggur fyrir að seljandi hafði fengið byggingarfræðing til að útbúa skýrslu um ástand A áður en hún var sett á sölu. Í skýrslunni kemur m.a. fram að þak þarfnist viðhalds og fúi sé í gluggum. Jafnframt liggur fyrir að M hefur neitað því að hafa fengið umrædda skýrslu í hendur áður en hún festi

kaup á A og X hefur ekki lagt fram nein gögn sem sýna fram á að M hafi fengið skýrsluna afhenda áður en kaup fóru fram. Fasteignasali ber sönnunarbyrði fyrir því að hann hafi fullnægt upplýsingaskyldu sinni, sbr. Hrd. í máli nr. 223/2002. Að mati nefndarinnar hefur X ekki tekist slík sönnun. X bar að geta áðurnefndrar skoðunarskýrslu í söluýfirliti, sbr. skýr fyrirmæli í j. lið 2. mgr. 11. gr., sem og 1. mgr. og c. lið 2. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015. Að mati nefndarinnar veitti X af gáleysi rangar eða ófullnægjandi upplýsingar í söluýfirliti sem hann ber ábyrgð á, sbr. 2. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015.

Með vísan til framangreinds er fallist á kröfu M um að bótaskylda sé til staðar úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V, sbr. 27. gr. laga nr. 70/2015.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 23. mars 2026
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Anna Lilja Ragnarsdóttir