

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 25. september 2020

Mál nr. E-1710/2020:

**Jón Ásgeir Jónsson**  
(*Júlí Ósk Antonsdóttir lögmaður*)

**gegn**

**Artem Tselichtchev, Ellerti Róbertssyni, Fasteignasöluinni Þingholti ehf. og TM hf.**  
(*Hjörleifur B. Kvaran lögmaður*)

## Málsmeðferð og dómkröfur

Mál þetta var höfðað 27. febrúar 2020. Stefnandi er Jón Ásgeir Jónsson [...]. Stefndu eru Artem Tselichtchev (Artjón Árni Lúðvíksson) [...], Ellert Róbertsson [...], Þingholt ehf., Bæjarlind 14, Kópavogi og TM hf., Síðumúla 24, Reykjavík. Málið var dómtekið að aflokinni aðalmeðferð þess 18. september 2020.

Stefnandi gerir þær dómkröfur að stefndu, Artem Tselichtchev, Ellerti Róbertssyni, fasteignasöluinni Þingholti ehf. og TM hf., verði gert að greiða stefnanda in solidum 5.010.750 krónur með vöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 2. desember 2016 til 28. júlí 2019, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá þeim degi til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi þess að stefndu verði dæmdir til greiðslu málskostnaðar í samræmi við málskostnaðarreikning.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnanda en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar. Þá krefjast stefndu málskostnaðar úr hendi stefnanda.

## Málsatvik

Þótt mál þetta fjalli um kröfur sem sprottið hafa upp í kjölfar dóms Landsréttar í máli nr. 701/2018 vegna þeirra lögskipta sem þar var fjallað um þykir sjálfsagt að rekja aðdraganda viðskiptanna og önnur helstu atvik sem urðu grundvöllur að dómi réttarins í máli sem grundvallar í raun þá kröfu sem stefnandi gerir nú.

Stefnandi setti fasteign sína að Engjaseli 84 á sölu hjá fasteignasölnunni Þingholti í október 2016. Stefndu Artem og Ellert önnuðust söluna. Stefndi Ellert sá um að skoða fasteignina, gera söluyfirlit, afla gagna og útbúa kauptilboð, en stefndi Artem sá um kaupsamningsgerð og kaupsamningsfund. Fasteignasalan Þingholt er með starfsábyrgðartryggingu hjá TM hf.

Fasteignin er í fjöleignarhúsi og þar er starfandi húsfélag fyrir Engjasel 84 og húsfélag fyrir Engjasel 84–86. Á aðalfundi húsfélags Engjasels 84–86, þann 4. maí 2016, var rætt um lekavandamál í eigninni og ákveðið að láta meta vandann. Þá fól félagið utanaðkomandi aðila, Eignaumsjón, rekstur húsfélagsins. Þann 5. september 2016 var svo haldinn fundur í húsfélaginu að Engjaseli 84–86, þar sem tekið var tilboði K16 verktaka, en engar upplýsingar er að finna um fjárhæð tilboðs né efnislegar upplýsingar um hina fyrirhuguðu framkvæmd. Þrátt fyrir þetta voru í söluyfirliti engar athugasemdir gerðar við ástand þaks eða fyrirhugaðar framkvæmdir. Í yfirlýsingu húsfélags Engjasels 84, 21. október 2016, kemur fram að engar framkvæmdir séu yfirstandandi eða yfirvofandi. Í yfirlýsingu Eignaumsjónar f.h. húsfélags Engjasels 84–86, 3. nóvember 2016, er vísað til fundargerðar af aðalfundi frá 4. maí og hún send með yfirlýsingunni. Stefnandi gekk að sögn sjálfur eftir því að afla þessara yfirlýsinga frá húsfélögunum og kom þeim til stefnda Ellerts með tölvuskeytum hinn 1., 3. og 7. nóvember 2016.

Ásett verð eignarinnar þegar hún var sett á sölu var 32.500.000 kr., en var síðar lækkað niður í 31.900.000 kr. Kauptilboð var gert í eignina upp á 30.600.000 kr., sem stefnandi samþykkti þann 11. nóvember 2016. Kaupsamningur var svo gerður þann 2. desember 2016. Við undirritun kaupsamnings lágu fyrir yfirlýsingar húsfélaganna, m.a. um væntanlegar framkvæmdir, og spurði stefnandi að sögn þá sérstaklega að því hvort kostnaður af framkvæmdunum félli á hann og var svarað neitandi að sögn. Afsal var gefið út þann 6. janúar 2017. Kaupendur voru svo krafðir um greiðslu vegna vinnu K16

ehf. við endurbætur á þaki hússins í júní, ágúst og september 2017, samanlagt að fjárhæð 582.233 kr.

Kaupendur fasteignarinnar kröfðu stefnanda um greiðslu, sem hann hafnaði eftir að hafa ráðfært sig við stefndu, Artem og fasteignasöluna. Kaupendur höfðuðu þá mál á hendur stefnanda fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur þann 20. nóvember 2017, mál nr. E-3786/2017, þar sem þau kröfðust þess að stefnanda yrði gert að greiða þeim 582.233 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 30. nóvember 2017 til greiðsludags, auk málskostnaðar. Málið var dómtekið 8. júní 2018 og kveðinn upp dómur 26. júní 2018, þar sem stefnandi var sýknaður af kröfum kaupenda og þau dæmd til að greiða honum málskostnað. Kaupendurnir áfrýjuðu málinu til Landsréttar 13. júlí 2018 til að fá dómnum hnekk og gerðu sömu kröfur og í héraði og kröfðust málskostnaðar fyrir héraðsdómi og Landsrétti. Landsréttur kvað upp dóm í málinu, sem var númer 701/2018 við réttinn, þann 7. júní 2019, þar sem stefnandi var dæmdur til þess að greiða kaupendum eignarinnar 582.233 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 30. nóvember 2017 til greiðsludags, auk 1.700.000 kr. í málskostnað fyrir héraði og Landsrétti. Þann 19. júní 2019 greiddi stefnandi kaupendum 2.318.666 kr. í samræmi við niðurstöðu Landsréttar, þ.e. 582.223 kr. vegna kostnaðar við framkvæmdir, 36.443. kr. í vexti og 1.700.000 kr. í málskostnað,.

Stefnandi krafðist þess í kjölfarið að stefndu greiddu honum skaðabætur/endurgreiðslu vegna mistaka við sölu fasteignar hans og beindi kröfunni að stefndu, Þingholti fasteignasölu, Ellerti og Artem, með bréfi dagsettu 28. júní 2019. Stefnandi krafðist greiðslu á 4.718.666 kr., þ.e. því sem hann hafði greitt kaupendum fasteignarinnar samkvæmt dómi Landsréttar og 2.400.000 kr. er hann hafði greitt lögmanni sínum vegna reksturs málsins. Þeirri kröfu var hafnað með bréfi 3. september 2019. Stefnandi leitaði í kjölfarið til úrskurðarnefndar í váttryggingamálum, með málskoti 18. september 2019, samanber mál nr. 307/2019. Úrskurðarnefndin komst að þeirri niðurstöðu að stefnandi ætti rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu Ellerts Róbertssonar og Artems Tselichtchev, hjá fasteignasölnni Þingholti, hjá stefnda TM hf. Í ljósi úrskurðar nefndarinnar sendi stefnandi kröfubréf til TM hf. 19. nóvember 2019 og krafðist greiðslu á 7.137.726 kr., þ.e. þeirri fjárhæð sem hann gerði kröfu um í fyrra bréfi, auk endurgreiðslu á sölubókun og umsýslugjaldi að fjárhæð 619.060 kr, ásamt 800.000 kr.

kostnaði við að sækja rétt sinn gagnvart stefndu til úrskurðarnefndarinnar og 1.000.000 kr. í miskabætur vegna ófjárhagslegs tjóns stefnanda.

Stefndi TM hf. ákvað að hafna niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar. Sáttumleitanir hafa ekki borið árangur til þessa og því var mál þetta höfðað.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilaskýrslu stefnandi Jón Ásgeir Jónsson og stefndu Ellert Róbertsson og Artem Tselichtchev, vitnaskýrslu gaf Valtýr Sigurðsson, fyrrum lögmaður stefnanda. Til framburðar þeirra verður vísað í úrslausn þessari eins og tilefni gefst til.

### **Málsástæður og lagarök stefnanda**

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að hann hafi leitað til stefnda, fasteignasölnunnar Þingholts, varðandi sölu fasteignar sinnar að Engjaseli 84. Fasteignasalan Þingholt og starfsmenn hennar eigi að vera sérfræðingar í fasteignaviðskiptum og sem slíkir beri þeir ríka ábyrgð. Fyrir sérfræðipjónustu fasteignasölnunnar hafi stefnandi greitt 1,5% af söluverðmæti eignarinnar eða 459.000 kr. og að auki 40.242 kr. í svokallað umsýslugjald, eða samtals 619.060 kr. með virðisaukaskatti.

Vinnubrögð fasteignasölnunnar hafi að mati stefnanda í flesta staði verið hroðvirknisleg og megi rekja tjón stefnanda til gáleysislegra og ófagmannlegra vinnubragða fasteignasölnunnar og starfsmanna hennar.

Í fyrsta lagi hafi fasteignasala borið að gera söluyfirlit þar sem fram kæmi rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt gætu máli við sölu eignarinnar, sbr. 1. mgr. 10. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015. Þá hafi honum borið skv. 1. mgr. 11. gr. sömu laga að gæta þess vandlega að á söluyfirliti kæmu fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við eigi, megi ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um það hvort hann kaupir eign og hvaða verð hann sé tilbúinn að greiða fyrir hana. Í c-lið 2. mgr. 11. gr. sé sérstaklega tiltekið að í söluyfirliti skuli koma fram upplýsingar um ástand eignar, þ.á m. um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eigninni. 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 ljósi framangreindra lagaákvæða og þess sem komið hafi fram í yfirlýsingu Eignaumsjónar fyrir húsfélagið að Engjaseli 84–86, sem stefnandi hafi sent stefnda Ellerti í tölvupósti þann 3. nóvember 2016, og fundargerð, sem stefnandi hafi sent stefnda Ellerti í tölvupósti 7. nóvember 2016, hafi verið fullt tilefni til þess að geta þess í söluyfirliti að þak hússins þarfnaðist viðgerða.

Vísað hafi verið til þess í fundargerð aðalfundar húsfélagsins að margt þyrfti að gera og ákveðið að fá matsmann til þess að forgangsraða framkvæmdum eftir mikilvægi þeirra. Þá hafi komið fram að lekavandamál væri í eigninni og það væri alvarlegt og einnig að það væri eitthvað að kerfum í hitakompu og að fara þyrfti yfir það. Fasteignasala hefði því átt að vera fullljóst að mikilvægt væri að þessar upplýsingar kæmu fram á söluyfirliti eignarinnar og að þessar upplýsingar skiptu væntanlega kaupendur eignarinnar verulegu máli. Þá megi af vitnisburði stefnda Ellerts fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur í máli nr. E-3768/2017, ráða að hann hafi gert sér grein fyrir því að þörf væri á framkvæmdum á eigninni, en hann hafi ekki virst gera sér grein fyrir skyldu sinni sem fasteignasali til að upplýsa kaupendur um ástand eignarinnar.

Þrátt fyrir áðurgreind lagaákvæði og þá sérfræðiþekkingu sem fasteignasalan Þingholt og starfsmenn hennar eigi að búa yfir þá hafi hvergi verið getið um fyrirhugaðar framkvæmdir eða ástand þaksins í söluyfirlitinu, þrátt fyrir sérreiti fyrir umfjöllun um ástand þaks, galla og fyrirhugaðar framkvæmdir. Þá sé söluyfirlitið ekki undirritað af stefnanda eins og skylt sé skv. 3. mgr. 10. gr. laga nr. 70/2015.

Ljóst sé því að söluyfirlitið hafi verið haldið verulegum annmörkum þar sem það innihélt ekki nægar upplýsingar um ástand fasteignarinnar og væntanlegar framkvæmdir við hana sem kaupendur hefðu haft réttmæta ástæðu til að ætla að þeir fengju. Söluyfirlitið hafi þannig ekki verið gert í samræmi við fyrirmæli 10.–12. gr. laga nr. 70/2015 eða þær upplýsingar er lágu fyrir hjá stefndu, fasteignasölu Þingholti og Ellerti, en það sé alvarlegt brot á skyldu fasteignasala við gerð söluyfirlits, enda um grundvallarskjal í fasteignaviðskiptum að ræða.

Í öðru lagi þá virðist áðurgreindar upplýsingar um ástand eignarinnar og fyrirhugaðar framkvæmdir ekki hafa verið kynntar kaupendum eignarinnar er þau gerðu kautilboð í eignina. Stefnu Ellert og Artem hefðu þannig getað bætt úr slælegum vinnubrögðum við gerð söluyfirlits með því að fara yfir þessa þætti við gerð kautilboðs í eignina. Það virðist þó ekki hafa verið gert því að í kautilboðinu segi undir lýsingu eignar: „Seljandi skal skila inn yfirlýsingu húsfélags/húsfélaga á skrifstofu Þingholts fasteignasölu innan 5 daga frá samþykki tilboðs.“ Þessi texti skjóti frekar skökku við í ljósi þess að stefnandi, sem seljandi eignarinnar, hafi sent stefnda Ellerti þessar upplýsingar nokkrum dögum áður en kautilboð var undirritað þann 11. nóvember 2016. Þarna sé aftur um slæga skjalagerð að ræða en það hefði átt að koma skýrt fram í kautilboðinu að kaupendur hefðu fengið afrit af og kynnt sér fyrirbyggjandi yfirlýsingar húsfélaga og fundargerð, sérstaklega í ljósi þess að þessar upplýsingar hafi ekki verið að finna í söluyfirliti.

Ef kautilboð eignarinnar hefði verið útbúið í samræmi við fyrirbyggjandi upplýsingar og kaupendum skilmerkilega verið gerð grein fyrir yfirlýsingu Eignaumsjónar og fundargerð aðalfundarins, sbr. framlögð gögn, hefðu kaupendur aldrei getað borið því við að þeim hefði ekki verið kunnugt um ástand þaksins og fyrirhugaðar framkvæmdir og stefnandi því þar af leiðandi ekki verið dæmdur til þess að greiða fyrir framkvæmdirnar né málskostnað vegna málsins, né setið uppi með eigin málskostnað.

Í þriðja lagi þá virðist sem áðurgreindar upplýsingar um ástand eignarinnar og fyrirhugaðar framkvæmdir hafi ekki verið kynntar kaupendum eignarinnar fyllilega við gerð kaupsamnings um eignina, þrátt fyrir að stefnandi hafi sjálfur spurt sérstaklega hvort kaupendur hefðu ekki örugglega fengið allar upplýsingar frá húsfélaginu og honum verið tjáð af stefnda Artem, sem sá um kaupsamninginn, að hann vissi það ekki, en það yrði gert á fundinum. Kaupendum og stefnda Artem beri ekki saman um það hvort farið hafi verið sérstaklega yfir þessi gögn á fundinum, en það komi ekki fram í kaupsamningnum sjálfum að þessi gögn hafi legið fyrir fundinum, þrátt fyrir að í stöðluðum skilmálum aftan á kaupsamningnum, nánar tiltekið í tölulið 15, sé gert ráð fyrir að fyllt sé út hvaða gögn liggja eigi fyrir við gerð kaupsamnings, en á kaupsamningi aðila, sé þessi reitur útfylltur og því beri samningurinn ekki með sér hvaða gögn hafi legið fyrir og verið skoðuð fyrir undirritun kaupsamningsins.

Í fjórða lagi þá hafi stefnandi haft samband við stefndu, fasteignasöluna og Artem, þegar kaupendur gerðu kröfu á hendur honum varðandi kostnað vegna framkvæmda við fasteignina. Þar hafi hann fengið þær upplýsingar að sá kostnaður ætti að falla á kaupendur en ekki hann. Stefnandi hafi því hafnað kröfu kaupendanna um að greiða kostnaðinn vegna framkvæmdanna. Þegar kaupendurnir hafi stefnt stefnanda vegna greiðslu fyrir framkvæmdirnar, þá hafi Valtýr Sigurðsson, þáverandi lögmaður stefnanda, haft samband við stefndu og borið stöðuna undir þá áður en ákveðið var að taka til varna í málinu, en stefnandi hefði ekki tekið til varna í málinu ef vanræksla stefndu Ellerts og Artems á upplýsingaskyldu til kaupenda hefði verið stefnanda ljós.

Af lestri söluýfirlits, kauptilboðs og kaupsamnings sé engan veginn ljóst að fasteignasali hafi upplýst kaupendur um ágalla eða fyrirhugaðar framkvæmdir á eigninni eða afhent þeim gögn þar að lútandi. Kaupendur hafi ekki verið látnir kvitta fyrir móttöku þeirra og borið sjálf vitni fyrir dómi um að þessar upplýsingar hefðu þau ekki fengið við kaupin. Það sjáist berlega á forsendum dóms Landsréttar í máli nr. 701/2018 að það sé álit réttarins að vinnubrögðum af hálfu fasteignasölnunnar Þingholts hafi verið ábótavant og skjalagerð fasteignasölnunnar annmörkum háð. Í forsendum dómsins sé sérstaklega vísað til þess að stefnandi eigi mögulega endurkröfurétt á hendur fasteignasölnunni.

Stefnandi byggir kröfur sínar á sakarreglunni og ströngum bótareglum skaðabótaréttar um ábyrgð sérfræðinga. Í 27. gr. laga nr. 70/2015 segi 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 gildi svo strangt sakarmat enda um að ræða útselda sérfræðipjónustu. Þá er öðrum þræði byggt á reglum um skaðabótaskyldu innan samninga, sem og reglum um vinnuveitandaábyrgð. Byggir stefnandi á því að innan skaðabótaréttarins sé gert ráð fyrir strangri ábyrgð sérfræðinga, svo sem fasteignasala, á verkum sínum. Er á því byggt að stefndu Ellert og Artem hafi vanrækt verulega skyldur sínar og brotið lagareglur sem um fasteignasala gildi. Hafi þeim því orðið á mistök sem valdið hafi stefnanda tjóni.

Af framangreindu sé ljóst að stefnandi hafi orðið fyrir verulegu tjóni vegna slælegra vinnubragða stefndu Ellerts og Artems sem hafi starfað hjá meðstefnda, fasteignasölunni Þingholti. Ef rétt hefði verið staðið að söluyfirliti, kauptilboði eða kaupsamningi sé ljóst að stefnandi hefði ekki orðið fyrir því tjóni sem nú liggja fyrir í ljósi niðurstöðu Landsréttar í máli nr. 701/2018., þar sem stefnandi hafi verið dæmdur til þess að greiða kaupendum eignarinnar að Engjaseli 84, 582.223 kr. vegna kostnaðar við framkvæmdir og 1.700.000 kr. með vöxtum, skv. dómsorði. Auk þess hafi stefnandi þurft að greiða 2.728.527 kr. í lögmannskostnað, þ.e. 877.920 kr. vegna flutnings málsins fyrir héraðsdómi og 1.850.607 kr. vegna flutnings málsins fyrir Landsrétti.

Stefndu Ellert og Artem vanræktu að mati stefnanda þær skyldur sem lög nr. 70/2015 leggja þeim á herðar og hafi háttsemi þeirra ótvírætt verið sagnæm og leitt til verulegs tjóns fyrir stefnanda, sbr. framangreint. Þá sé beint orsakasamband á milli vanrækslu stefndu og tjóns stefnanda og beri stefndu því skaðabótaábyrgð á því tjóni sem stefnandi hafi orðið fyrir af þessum sökum og eigi stefnandi því rétt á bótum úr hendi stefndu, sem nemi því tjóni sem hann hafi orðið fyrir vegna vanrækslu stefndu, þ.e. 5.010.750 kr. sem sundurliðist þannig, sbr. framlögð gögn:

Dæmdur kostnaður vegna framkvæmda	582.223 kr.
Dæmdur málskostnaður	1.700.000 kr.
Málflutningskostnaður stefnanda í héraði	877.920 kr.
<u>Málflutningskostnaður stefnanda fyrir Landsrétti</u>	<u>1.850.607 kr.</u>
<b>Samtals</b>	<b>5.010.750 kr.</b>

Krafa stefnanda er því að stefndu verði dæmdir in solidum til að greiða honum 5.010.750 kr., samanber framangreinda sundurliðun, og að krafan beri vexti frá 2. desember 2016, sem sé sá dagur sem hið bótaskylda atvik átti sér stað, þ.e. þegar gengið var frá kaupsamningi vegna fasteignar stefnanda að Engjaseli 84. Ljóst sé að stefndu hafi einnig brotið gegn skyldum sínum við gerð söluyfirlits og kauptilboðs, en ef rétt hefði verið staðið að kaupsamningi hefði hugsanlega verið unnt að komast hjá tjóni stefnanda og því sé miðað við þann dag sem upphafsdag vaxta í samræmi við 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Þá sé krafist dráttarvaxta frá 28. júlí 2019, í samræmi við 1. mgr. 6. gr. með vísan til 9. gr. laga um vexti og

verðtryggingu nr. 38/2201, en þá hafi verið liðinn mánuður frá því að stefnandi lagði sannanlega fram þær upplýsingar sem þörf var á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta sem stefnukrafa byggist á.

Kröfunni sé beint að stefnda Artem, sem löggildum fasteignasala sem sá um sölu eignarinnar, í samræmi við 2. mgr. 6. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Henni sé beint að stefnda Ellerti, þar sem hann sá um gerð söluyfirlits og kauptilboðs í málinu, í skjóli sérstakrar undanþágu samkvæmt ákvæði IV sem gildir til bráðabirgða samkvæmt lögum nr. 70/2015. Að fasteignasölnunni Þingholti sé kröfu beint í skjóli vinnuveitendaábyrgðar, þar sem fasteignasalan beri ábyrgð á fasteignasölum og öðrum starfsmönnum sem þar starfa. Þá sé kröfunni loks beint að TM hf., á grundvelli starfsábyrgðartryggingar stefndu Artems og Ellerts hjá stefndu fasteignasölnunni Þingholti sem er með slíka tryggingu hjá stefnda TM hf., sbr. 1. mgr. 44. gr., sbr. 1. mgr. 45. gr., laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga.

Kröfur um málskostnað styður stefnandi við lög nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. gr. og 1. mgr. 130. gr. laganna. Kröfunni sé beint að stefndu í sama máli, sbr. 19. gr. laganna, þar sem málið eigi rætur að rekja til sama atviks og löggernings. Þá sé það höfðað á varnarþingi stefnda TM hf., sbr. heimild í 42. gr. sömu laga.

Stefnandi krefst málskostnaðar í samræmi við málskostnaðarreikning sem lagður verður fram undir rekstri málsins vegna meðferðar málsins fyrir héraðsdómi, en einnig greiðslu á þegar útlögðum kostnaði stefnanda vegna kröfugerðar á hendur stefndu í kjölfar dóms Landsréttar, reksturs málsins fyrir kærunefnd váttryggingamála og vegna kröfugerðar í kjölfar niðurstöðu kærunefndarinnar, sbr. g-lið 1. mgr. 129. gr. eml. en sá kostnaður hjá lögfræðistofunni LEX nam alls 761.447 kr.

### **Málsástæður og lagarök stefndu**

Stefndu vísa til þess að það sé meginregla í skaðabótarétti að tjónþoli verði að sýna fram á og sanna að hann hafi orðið fyrir tjóni, sem rekja megi til saknæmrar og ólögmætrar hegðunar tjónvalds eða gáleysis af hans hálfu. Þá beri vinnuveitandi ábyrgð á tjóni sem starfsmenn hans kunna að hafa valdið með saknæmri og ólögmætri

háttsemi eða af gáleysi. Tjónþoli beri sönnunarbyrðina fyrir því að skilyrði skaðabótaábyrgðar séu fyrir hendi.

Af hálfu stefnanda sé á því byggt að stefndi, fasteignasalan Þingholt, hafi valdið honum tjóni og bakað sér bótaskyldu vegna gáleysislegra og ófagmannlegra vinnubragða fasteignasölnunnar og starfsmanna hennar. Sé einkum byggt á því að söluyfirlit eignarinnar hafi verið ófullkomið og að ekki hafi verið getið um atriði sem fram komi í yfirlýsingu Eignaumsjónar hf. vegna húsfélags Engjasels 84–86. Stefnandi vísi til þess að í 2. mgr. 12. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 sé kveðið á um að fasteignasali beri ábyrgð á því ef nauðsynlegar upplýsingar í söluyfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra sem starfa í hans þágu.

Samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup teljist fasteign gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Frumskylda til upplýsingagjafar hvíli á seljanda fasteignar, í þessu tilviki stefnanda.

Í 11. gr. laga nr. 70/2015 sé fjallað um efni söluyfirlits og í c-lið greinarinnar sé kveðið á um að í söluyfirliti skuli koma fram upplýsingar um ástand eignar og einstaka hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um. Stefnandi hafi haft frumkvæði að því að afla yfirlýsingar frá húsfélagi Engjasels 84 og yfirlýsingar Eignaumsjónar hf. vegna húsfélags Engjasels 84–86. Í þessum yfirlýsingum komi eftirfarandi fram: Yfirlýsing húsfélags Engjasels 84. Að yfirstandandi framkvæmdir séu „engar“. Áætlaður heildarkostnaður íbúðarinnar vegna framkvæmdanna sé kr. 0. Væntanlegar framkvæmdir séu „engar“. Yfirlýsing Eignaumsjónar vegna húsfélags Engjasels 84-86 komi fram. Staða framkvæmda sé sú að, engar framkvæmdir séu yfirstandandi eða samþykktar á vegum húsfélagsins. Vitnað sé til fundargerðar aðalfundar húsfélags Engjasels 84-86 frá 4. maí 2016 þar sem fjallað hafi verið um fyrirhugaðar framkvæmdir. Fram komi að áætlaður heildarkostnaður eignar vegna fyrirhugaðra framkvæmda sé ekki þekktur og að fyrirhugaðar framkvæmdir séu ósamþykktar. Þá komi fram að á aðalfundi 4. maí 2016 hafi verið rætt um viðhaldsþörf hússins og að samþykkt hafi verið að láta ástandsmeta

húsið og afla tilboða í framkvæmdir á þaki. Fjárhæðir liggi ekki fyrir og innheimta hafi ekki verið ákveðin. Loks sé tekið fram að úttekt hafi ekki farið fram á ástandi hússins en sé í vinnslu hjá stjórn félagsins.

Í h-lið 11. gr. laga nr. 70/2015 sé kveðið á um að í söluýfirliti skuli koma fram húsgjöld og yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið sé að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða, og stöðu eiganda gagnvart hússjóði og framkvæmdasjóði húsfélags. Þar sem engar framkvæmdir höfðu verið ákveðnar á fundi húsfélags Engjasels 84 og húsfélags Engjasels 84–86 hafi framkvæmda ekki verið getið í söluýfirliti. Í yfirlýsingu húsfélags Engjasels 84 komi fram að heildarstaða framkvæmdasjóðs sé 88.048 kr. og heildarstaða hússjóðs, skuld að fjárhæð 1.334.351 kr.

Hinn 5. september 2016 hafi verið haldinn fundur í húsfélagi Engjasels 84. Á fundinum hafi verið samþykkt að taka tilboði frá K16 verktökum varðandi viðgerð á þaki. Í fundargerð fundarins sé ekki minnst á umfang verksins eða tilboðsfjárhæð. Þessi ákvörðun hafi leitt til þess kostnaðar sem kaupendur voru krafðir um seinni hluta ársins 2017 og leiddi síðan til málaferla kaupenda og seljanda.

Starfsmenn fasteignasölnunnar Þingholts, þeir Ellert og Artem, hafi aldrei fengið þessa fundargerð afhenta og þar af leiðandi hafi hún ekki verið meðal þeirra gagna sem kaupendum voru afhent við kaupsamningsgerðina. Hefðu stefndu haft vitneskju um að húsfélagsfundur hefði tekið ákvörðun um að ráðast í framkvæmdir sem fyrirsjáanlega hefðu kostnað í för með sér hefði þess verið getið í söluýfirliti og seljanda og kaupendum eftirlátið að semja um hvor bæri kostnað vegna þessa eða hvort honum yrði skipt milli aðila. Vitneskja um fyrirsjáanlegan kostnað hefði hugsanlega leitt til þess að kaupendur hættu við kaupin. Þar sem stefndu hafi aldrei verið upplýstir um þessa ákvörðun húsfundarins í aðdraganda viðskiptanna hafi þeir hvorki vitað né mátt vita um hinar samþykktu framkvæmdir. Á þessum upplýsingaskorti geti enginn annar en stefnandi borið ábyrgð.

Í héraðsdómsmálinu nr. E- 3782/2017 hafi stefndi, stefnandi þessa dómsmáls, byggt sýknukröfu sína meðal annars á þeirri málsástæðu að honum hafi ekki verið kunnugt

um áðurnefndan fund húsfélagsins 5. september 2016 og þá ákvörðun sem þar hafi verið tekin um framkvæmdir á þaki hússins. Um þessa málsástæðu stefnanda segir í forsendum dóms Landsréttar (liður 19 í dómi Landsréttar):

„Fyrir héraðsdómi bar stefndi að hann hefði ekki dvalist í íbúðinni frá desember 2015 og ekki fylgst reglulega með pósti sem þangað barst þótt hann hafi verið skráður þar til heimilis eftir það tímamark. Þá kvað stefndi að venja hefði verið að boða til húsfunda með tilkynningu sem fest var á korktöflu í stigahúsi hússins en ráðið verður af framburði stefnda fyrir dómi að hann hafi ekki gert ráðstafanir til að fylgjast með tilkynningum sem þar birtust eftir að hann flutti úr húsinu í desember 2015. Að virtum þessum framburði stefnda verður að telja að hann hafi mátt vita um boðun húsfundarins 5. september 2016 og verði að bera hallan af því að hafa ekki mætt til hans eða kynnt sér það sem þar fór fram með öðrum hætti en stefndi hefur ekki byggt á því í málinu að fundurinn eða sú ákvörðun sem þar var tekin hafi verið ólögsmæt. Þá er óumdeilt að stefnda var kunnugt um leka á þaki hússins sem fjallað hafði verið um á fyrri húsfundum sem hann hafði sótt.“

Áfrýjunardómstóll, Landsréttur, hafi komist að þeirri niðurstöðu að hin selda fasteign hafi verið gölluð í skilningi 26. gr. laga nr. 40/2002, (liður 21 í dómi Landsréttar). Gallann rekur Landsréttur til skorts á upplýsingum um ástand eignarinnar og framkvæmdir við hana, sem höfðu verið samþykktar á húsfundi 5. september 2016 og sem stefndi, stefnandi þessa máls, hefði mátt vita um og kaupendur höfðu réttmæta ástæðu til að ætla að þeir fengju. Stefnanda hafi að mati Landsréttar mátt vera kunnugt um þær ákvarðanir sem teknar voru á fundi húsfélags Engjasels 84 hinn 5. september 2016 en hafi hvorki komið þeim á framfæri við væntanlega kaupendur né stefndu.

Af hálfu stefnanda sé enn fremur á því byggt að stefndu hafi ráðlagt honum að hafna greiðsluskyldu og sú ráðlagning hafi m.a. ráðið því að ákveðið hafi verið að taka til varna í héraðsdómsmálinu. Þessu er alfarið hafnað. Stefndu veiti ekki lögfræðilegar ráðleggingar. Á fasteignasölum hvíli sú skylda að gæta jafnt hagsmuna seljanda sem kaupanda. Stefnandi hafi ráðið sér lögmann sem veitt hafi honum lögfræðilegar ráðleggingar. Í dómsmálinu hafi legið fyrir fundargerð húsfundarins frá 5. september 2016. Stefndu hafi hvorki vitað né getað vitað um þennan fund og þá ákvörðun sem

þar var tekin. Vitneskja um efni fundargerðarinnar hefði tvímælalaust breytt efni sölufirlitsins.

Jafnvel þó fallist verði á að sölufirlitið sé ófullkomið að því leyti að þar sé ekki að finna upplýsingar um fyrirhugaðar framkvæmdir á þaki eignarinnar geti það eitt og sér ekki leitt til bótaskyldu. Sölufirlitinu til fyllingar hafi verið yfirlýsingar húsfélagsins Engjasels 84 og húsfélags Engjasels 84–86 og fundargerð sem henni hafi fylgt og aflað hafði verið af stefndu þar sem skýrlega sé fjallað um hinar fyrirhuguðu framkvæmdir. Hafi því legið ljóst fyrir allt sölufirlið að til stæði að gera við þakið, endanleg ákvörðun hafði bara ekki verið tekin þá. Stefndu geti þar af leiðandi ekki fallist á að fyrrgreindir annmarkar á sölufirlitinu leiði sjálfkrafa til þess að hinir vátryggðu teljist hafa vanrækt upplýsingaskyldu sína í aðdraganda sölunnar enda hafi legið fyrir gögn sem hafi upplýst sérstaklega um þau atriði sem vantaði upp á sölufirlitið. Sé það því mat vátryggjanda, TM, að algjörlega skorti orsakatengsl á milli vöntunar á upplýsingum um fyrirhugaðar framkvæmdir á sölufirlitið og meints tjóns stefnanda.

Með vísan til alls framangreinds verði með engu móti fallist á að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni sem rakið verði til mistaka og/eða vanrækslu stefndu Ellerts og Artems og réttlætt geti greiðslu bóta úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasölunnar Þingholts hjá TM. Stefndu telja að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að starfsmenn fasteignasölunnar Þingholts hafi valdið honum tjóni með saknæmri eða gáleysislegri hegðun við sölu á íbúð stefnanda að Engjaseli 84. Þær málsástæður sem stefndu byggja á og raktar hafa verið leiða til þess að sýkna beri stefndu af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Fallist héraðsdómur á að stefnandi eigi rétt á bótum vegna þess að starfsmenn stefnda, fasteignasölunnar Þingholts, hafi valdið stefnanda tjóni með óvandaðri og gáleysislegri háttsemi krefjast stefndu þess að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar. Eins og rakið hafi verið verði tjón stefnanda fyrst og fremst rakið til hans sjálfs. Hann hafi vitað eða mátt vita af fundi húsfélagsins 5. september 2016. Annaðhvort vísitandi eða af gáleysi hafi hann ekki aflað sér upplýsinga um efni fundarins og þeirrar samþykktar sem þar var gerð. Verði stefnandi að bera hallann af því að hafa ekki mætt til fundarins eða kynnt sér það sem þar fór fram með öðrum hætti eins og

segi í forsendum dóms Landsréttar. Af þessari ástæðu hafi stefndu ekki getað komið ákvörðun húsfundarins á framfæri við kaupendur eignarinnar. Sök stefnanda sé miklu meiri en hugsanlega gáleysisleg vinnubrögð starfsmanna fasteignasölnunnar Þingholts. Því beri stefnanda að bera meginhluta tjóns síns sjálfur.

Af hálfu stefndu er vísað til laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 og laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Enn fremur er byggt á skaðabótalögum nr. 50/1993 og meginreglum skaðabótaréttarins og meginreglum kröfuréttar. Málskostnaðarkrafa stefndu er byggð á 130. gr., sbr. 129. gr., laga um meðferð einkamála nr. 90/1991.

### **Niðurstaða**

Í dómi sínum frá 7. júní 2019 í máli nr. 701/2018 sló Landsréttur því föstu að stefnanda í þessu máli hafi mátt vera kunnugt um það þegar hann samþykkti kauptilboð og kaupsamning í íbúð hans í fasteigninni við Engjasel 84, að fyrirhugaðar hafi verið framkvæmdir við þak heildareignarinnar og að samþykkt hefði verið tilboð af hálfu húsfélagsins í verkið. Þetta mun hafa verið gert á húsfélagsfundum 5. september 2016 eða rétt tæpum þremur mánuðum áður en kaupsamningur um eignina var undirritaður án þess að getið hafi verið þá eða fyrr, með nokkru móti um þessa yfirvofandi skuldbindingu íbúðarinnar og annarra eigenda hússins. Stefnandi hafi vegna þessa verið skylt að upplýsa kaupendur um þessa stöðu mála. Af dómnum verður ráðið að niðurstaða réttarins byggir einkum á því að stefnandi hefði mátt vita um niðurstöðu fundarins 5. september, en engu þó slegið föstu um að sú hafi verið raunin.

Af dómnum verður og ráðið að yfirlýsingar húsfélags og Eignaumsjónar hf. fyrir hönd húsfélagsins ásamt þá fundargerð húsfélagsfundar 4. maí 2016 hafi legið frammi áður en gengið var frá kaupunum.

Dómurinn tekur undir að söluýfirlit eignarinnar var ekki vel úr garði gert en þeir annmarkar sem á því voru geta ekki að mati dómsins leitt sjálfkrafa til bótaskyldu þeirra starfsmanna fasteignasölnunnar Þingholts sem önnuðust söluna. Um áhrif söluýfirlitsins í framangreindu Landsréttarmáli segir í dómi réttarins: „Óumdeilt er að í söluýfirliti sem áfrýjendum var afhent í tengslum við kaupin var hvorki getið um

leka á þaki fjöleignarhússins né um fyrirhugaðar framkvæmdir á því sem ákveðnar voru 5. september 2016 á fundi húsfélagsins þrátt fyrir að sölufirlitið hefði að geyma reiti þar sem gert var ráð fyrir að merkt væri við þessi atriði gæfi ástand þeirra tilefni til. Er ljóst að sölufirlitið var að þessu leyti haldið verulegum annmörkum og í andstöðu við fyrirmæli c- og h- liða 2. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015.

Þótt stefndi beri ekki ábyrgð á framangreindum annmörkum á sölufirliti fasteignarinnar eftir ákvæðum laga nr. 70/2015 er ótvírætt að sölufirlit fasteignasalans hafði að þessu leyti ekki að geyma nægar upplýsingar um ástand fasteignarinnar og væntanlegar framkvæmdir við hana sem áfrýjendur höfðu réttmæta ástæðu til að ætla að þeir fengju. Á þessum skorti á upplýsingagjöf ber stefndi ábyrgð gagnvart áfrýjendum án tillits til ábyrgðar hlutaðeigandi fasteignasala samkvæmt ákvæðum 2. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015 og mögulegs endurkröfuréttar stefnda á hendur honum, en samkvæmt 3. mgr. 12. gr. síðarnefndu laganna er seljanda skylt að veita upplýsingar samkvæmt lögum um fasteignakaup óháð skyldum fasteignasala samkvæmt þeim.”

Óumdeilt er í málinu að starfsmenn fasteignasölnunnar hafa ekki, miðað við gang mála, getað vitað af þeim ákvörðunum sem teknar voru á húsfundinum 5. september 2016 eða þekkt umfang þeirra. Eftir að sölufirlit fasteignasölnunnar var útbúið sem virðist hafa verið skömmu eftir að eignin var tekin til sölumeðferðar hjá Þingholti fasteignasölu og skoðunar starfsmanns fasteignasölnunnar á eigninni, liggur ljóst fyrir að aflað var bæði yfirlýsingar húsfélagsins sem undirrituð var af fyrirsvarsmanni þess 21. október 2016 eftir því sem best verður séð, og yfirlýsingar frá Eignaumsjón hf. útgefinnar 3. nóvember 2016, en það félag, sem sérhæfir sig í þjónustu við húsfélög, mun eftir því sem gögn málsins bera með sér, hafa tekið yfir umsjón félagsins í kjölfar samþykktar á fundi húsfélagsins 4. maí 2016. Þá verður jafnframt gengið út frá því sbr. framangreint að þessi gögn hafi verið kynnt kaupendum eignarinnar fyrir frágang kaupanna. Framburði Artem Tselichtchev löggilts fasteignasala sem stjórnaði gerð kaupsamnings og fundar vegna undirritunar hans, um að hann hafi leitað eftir staðfestingum þessara aðila um þessar yfirlýsingar, hefur ekki verið mótmælt.

Í framangreindum dómi Landsréttar verður eftir því sem best verður séð þó engu slegið föstu af eða á um vitneskju kaupenda um upplýsingar frá húsfélaginu, þótt stefnandi (seljandi) fullyrði að þessar upplýsingar hafi legið frammi eigi síðar en við kaupsamning. Landsréttur segir það í raun engu máli skipta sbr. um þetta, orðalagið „hvað sem því líður er óumdeilt að áfrýjendur voru ekki upplýstir um fund húsfélagsins 5. september 2016.“ Verður ekki annað ráðið heldur en að Landsréttur hafi ekki talið það skipta höfuðmáli hvort yfirlýsingarnar hafi legið fyrir og verið kynntar kaupendum, þ.e. við úrlausn þess máls heldur hafi grundvallaratriðið verið að við kaupsamning hafi þá þegar legið fyrir ákvörðun húsfundar um framkvæmdir sem seljanda, stefnanda þessa máls hafi mátt vera kunnugt um og yrði þess vegna að bera hallann af því að sú staða mála hafi ekki verið kynnt kaupendum.

Af lögum um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 verður ráðið að ábyrgð fasteignasala á því að upplýsingar um eiginleika og ástand þeirra fasteigna sem þeim er falið að annast sölu á, er mikil. Í 12. gr. segir í 1. og 2. mgr.: “Fasteignasali skal afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Skal hann sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skal hann kynna sér af eigin raun. Fasteignasali ber 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.“ Dómurinn lítur svo á að þessar skyldur sem á fasteignasala og starfsmönnum sem starfa í þeirra umboði hvíla samkvæmt ákvæðinu, snúist eðli máls samkvæmt aðallega að því að tryggja eins og best verður á kosið, hagsmuni kaupenda fasteigna. Ákvæðinu sé þannig ekki ætlað að draga úr þeirri ábyrgð sem á seljanda eignar hvílir að þessu leyti gagnvart kaupanda eignar. Í 3. mgr. ákvæðisins er enda svohljóðandi ákvæði: „Skylda seljanda til að veita upplýsingar samkvæmt lögum um fasteignakaup er óháð skyldum fasteignasala samkvæmt lögum þessum.“ Þessi regla er áréttuð í framangreindum dómi Landsréttar sbr. framangreint.

Fyrir liggur í máli þessu að raunin var sú að þegar eign stefnanda var tekin til sölumeðferðar í október 2016 og seld skömmu síðar lá fyrir að þak fjölbýlishússins þarfnaðist einhverrar viðgerðar. Á þeim tíma hafði sú ákvörðun þegar verið tekin á húsfélagsfundum 5. september 2016 að ráðast í nauðsynlegar framkvæmdir á þakinu.

Þær leiddu til þess að kaupendum eignarinnar var á grundvelli samþykktis tilboðs frá framangreindum fundi, gert að greiða hluta íbúðarinnar í þessum framkvæmdum að fjárhæð 582.233 kr., en í framkvæmdirnar var ráðist sumarið 2017.

Stefnandi í máli þessu byggir á því að út frá því sem kom þó fram í yfirlýsingu húsfélags frá Eignaumsjón hf. um ástand þaks hafi átt að láta þess getið sérstaklega í söluyfirliti að þak eignarinnar þarfnaðist viðgerðar. Bótaábyrgð stefndu gagnvart stefnanda er þannig einkum byggð á því að ef söluyfirlit hefði verið útbúið í samræmi við lög og verið í samræmi við yfirlýsingu Eignaumsjónar og fundargerð aðalfundar húsfélagsins frá 4. maí 2016 þá hefðu kaupendur ekki getað borið fyrir sig að þeim hefði ekki verið kunnugt um ástand þaksins og fyrirhugaðar framkvæmdir og stefnandi því ekki verið dæmdur til greiðslu í framangreindum dómi Landsréttar. Aðrar málsástæður stefnanda sem byggja á sök starfsmanna fasteignasölnunnar byggja á því að yfirlýsingar húsfélags og/eða Eignaumsjónar auk fundargerðar frá 4. maí 2016 hafi ekki verið kynntar fyrir eða við undirritun kaupsamnings, eða það illa gert.

Dómurinn telur ekki fært að fallast á þessar síðustu málsástæður stefnanda um að framangreindar yfirlýsingar hafi ekki verið kynntar kaupendum eða illa staðað að slíkri kynningu. Þetta leiðir þegar af því að stefnandi sjálfur byggði sitt mál gegn kaupendum fasteignarinnar á því að þetta hafi einmitt verið raunin, þ.e. að fasteignasalan hafi kynnt og farið yfir með aðilum þessi gögn áður en frá kaupum var gengið. Stefnandi lagði enda að sögn á það mikla áherslu við starfsmenn fasteignasölnunnar, að það yrði gert og allar staðreyndir væru upp á borðinu. Þetta hafi átt við bæði framangreindar yfirlýsingar og fundargerð húsfélagsfundar frá 4. maí 2016, en ágreiningslaust er að stefnandi kom þessum gögnum til fasteignasölnunnar. Stefnandi getur því ekki nú í máli gegn fasteignasölnunni undið kvæði sínu í kross og byggt á hinu gagnstæða.

Með vísan til þess sem að framan er rakið, annars vegar því að lagt er til grundvallar að þau skjöl sem sannanlega voru útbúin og höfðu borist fasteignasölnunni hafi verið kynnt kaupendum og hins vegar að því verður slegið föstu að starfsmenn fasteignasölnunnar hafi ekki vitað um húsfélagsfundinn 5. september 2016 og þær ákvarðanir sem þar voru teknar, verður ábyrgð starfsmanna fasteignasölnunnar og þá

eftir atvikum annarra stefndu einvörðungu byggð á því að starfsmönnum hafi í ljósi þeirra gagna sem þeir þó sannanlega höfðu, borið að kanna betur ástand eignarinnar heldur en þeir gerðu og koma slíkum upplýsingum á framfæri. Jafnframt verður að líta svo á að um sé að ræða upplýsingar sem seljanda fasteignar hafi sannanlega verið eða mátt vera kunnugt um. Hann hefði hins vegar ekki mátt gera sér grein fyrir því að tiltekna upplýsingar væru þess eðlis að skipt gætu máli og jafnvel sköpum við sölu þeirrar eignar sem hann byði fram. Fasteignasali sem byggi yfir slíkum upplýsingum gæti hins vegar orðið ábyrgur á þessum grunni gagnvart seljanda, þ.e. ef hann hefði vitneskju um einhverja annmarka á eign sem þyrftu sannanlega að rata til mögulegs kaupanda eignar þ.e. gætu haft grunvallarþýðingu í viðskiptum aðila, en gerði ekki ráðstafanir til að tryggja slíka upplýsingagjöf.

Ábyrgð fasteignasala getur að mati dómsins þannig aldrei þjónað sem einhvers konar skálkaskjól fyrir seljanda fasteignar og orðið hvati þess að nauðsynlegar upplýsingar rötuðu ekki inn í sölufirli á fasteignum. Ábyrgð sem sannanlega verður þannig með réttu lögð á seljanda fasteignar gagnvart kaupanda vegna viðskipta þeirra í millum á grundvelli lagareglna í fasteignakaupum, verður þannig alla jafnan ekki lögð á milligöngumann í viðskiptunum, með því að seljandi geti sótt sér eftirá skaðleysi af slíkum kröfum til fasteignasalans.

Í því máli sem hér um ræðir verður sbr. framangreint fyrst og fremst horft til þess hvort það hafi bakað stefndu ábyrgð hversu ófullkomið sölufirlit fasteignasölnunnar var. Dómurinn telur að þótt undirritun seljanda skorti á sölufirlit geti það eitt og sér ekki skipt sköpum, heldur þarf að fullnægja öðrum skilyrðum um bótaábyrgð á grundvelli sakarreglunnar s.s. um orsakatengsl. Skoða verður málið heildstætt. Í þessu máli liggur fyrir að þær upplýsingar sem stefnandi telur með réttu að hefðu mátt rata inn í sölufirlitið voru sannanlega til staðar þegar aðilar gengu til samninga þótt ekki hafi þær komið fram í sölufirliti. Stefnandi leggur þannig áherslu á að í yfirlýsingu húsfélags þ.e. þeirri er stafaði frá Eignaumsjón hf. 3. nóvember 2016, komi fram að húsið þarfnist viðhalds, að á aðalfundi 4. maí 2016 hafi verið ákveðið að láta ástandsmeta húsið og verið væri að afla tilboða í framkvæmdir á þaki. Þessar athugasemdir sem og það sem fram kemur í framangreindri fundargerð hefðu að mati dómsins átt að gefa áhugasömum tilefni til að grennslast frekar fyrir um hvað þarna

væri á ferðinni. Að mati dómsins verður þó að telja að ekkert í málinu hafi gefið á þessum tíma til kynna að þak eignarinnar þarfnæðist umgangsmikils viðhalds að því er virðist með tilheyrandi kostnaði. Enn og aftur verður á það minnt að þarna virðist sem stefnanda og stefndu sem og forsvarsmönnum húsfélagsins hafi ekki verið kunnugt um að ákvörðun hafði verið tekin á fundi húsfélagsins skömmu áður um framkvæmdir og kostnað vegna þeirra. Þetta hafi ekki komið í ljós fyrr en síðar. Þótt það skipti ekki höfuðmáli hefur stefnandi ekki lagt fram gögn um framkvæmdirnar, umfang þeirra, sundurliðaðan kostnað eða um það hvað hafi verið gert, sem vafalaust hefur verið umfram það sem ámalgað var á aðalfundi húsfélagsins í maí 2016 um hugsanlegar viðgerðir á þaki. Þar gaf hins vegar að finna einu upplýsingarnar sem aðilar höfðu um ástandið þegar kaupsamningur var gerður um eignina 2. desember 2016.

Dómurinn telur ekki ástæðu til að fjalla sérstaklega um hvort starfsmönnum fasteignasölnunnar hafi í umrætt sinn verið skylt að framkvæma á eigin áhættu og kostnað sérstaka skoðun á eigninni í ljósi fyrirliggjandi gagna. Verður enda litið svo á að skylda fasteignasala í þessum efnum geti þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. 12. gr. laga nr. ekki gengið eða náð lengra en upplýsingaskylda seljanda og skoðunarskylda kaupanda.

Með vísan til framangreinds verður að telja ósannað að starfsmenn fasteignasölnunnar Þingholts ehf., hafi valdið stefnanda með framgöngu sinni fjárhagslegu tjóni með saknæmum og ólögætum hætti þannig að til bótaskyldu leiði.

Þrátt fyrir framangreinda umfjöllun í niðurstöðu dómsins sem markast af málsástæðum aðila verður litið til þess að það grunntjón sem stefnandi freistaði að fá bætt í máli þessu nam 582.233 kr. og byggðist á framangreindum dómi Landsréttar. Ekki verður betur séð en að sá dómur byggi fyrst og fremst eins og áður segir á því að stefnanda hafi borið að vita um ákvörðun húsfélagsfundarins í september 2016 en ábyrgð ekki þannig byggð á vinnubrögðum starfsmanna fasteignasölnunnar. Í ljósi þess og þar sem því hefur verið slegið föstu að starfsmenn sölnunnar hafi ekki búið yfir þeirri vitneskju má til sanns vegar færa að þegar af þeirri ástæðu beri að sýkna stefndu í málinu.

Stefndu verða að virtu framangreindu sýknaðir af kröfum stefnanda í máli þessu.

Með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og málsatvika verður málskostnaður milli aðila látinn niður falla.

Málið flutti fyrir hönd stefnanda Júlí Ósk Antonsdóttir lögmaður og fyrir hönd allra stefndu Hjörleifur Kvaran lögmaður.

Lárentsínus Kristjánsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

### **Dómsorð**

Stefndu Artem Tselichtchev, Ellert Róbertsson, Fasteignasalan Þingholt ehf. og TM hf. skulu sýknir af kröfum stefnanda Jóns Ásgeirs Jónssonar.

Málskostnaður fellur niður.

Lárentsínus Kristjánsson