

Mál nr. 28/2011
M og
Vátryggingafélagið V v. Starfsábyrgðartryggingar fasteignasala.

Krafa um bætur vegna þess að sérgeymsla fylgdi ekki húsnæði, þ. 1.3.2010

Gögn.

1. Málskot móttakið þ. 25.1.2011 ásamt fylgiskjöllum 1-10
2. Bréf V dags. 17.2.2011 ásamt fylgiskjöllum 1-4

Málsatvik.

Þriggja herbergja íbúð í kjallara var boðin til sölu og í söluyfirliti fasteignasölnunnar sem annaðist sölu eignarinnar kom fram að sérgeymsla og sameiginlegt þvottahús væri á hæð hússins og séringangur væri í íbúðina og upphitun væri sér. M gerði tilboð í eignina og í kautilboði segir að aðilar hafi kynnt sér söluyfirlit fasteignasölnunnar sem skoðist sem hluti af kautilboðinu. Í kaupsamningi fyrir eigninni er ekki minnst á sérgeymslu, séringang eða að sér upphitun. Í kaupsamningnum er vísað til stærðar hins selds í fermetrum og jafnfram vísað í þinglýst gögn þ.á.m. eignaskiptayfirlýsingu, en ekki er minnst á þau atriði sem áður greinir og koma fram í söluyfirliti. Kaupsamningur var gerður þ. 15.2.2010 og íbúðin afhent kaupanda þ. 1.3. 2010 og afsal fyrir eigninni var gefið út og undirritað af kaupanda og seljanda þ. 6.9.2010. Nokkru fyrir útgáfu afsal gerði M kröfu til bóta og viðurkenningar skaðabótaskyldu fasteignasalans sem annaðist milligöngu um viðskiptin þar sem að sérgeymsla fylgdi ekki íbúðinni svo sem fram kom á söluyfirliti og séringangur væri ekki fyrir hendi. Fasteignasalinn segir að sérgeymsla komi ekki fram í þinglýstum eignaskiptasamningi eignarinnar og þá hafi M verið upplýst um það þegar hún skoðaði íbúðina að sérgeymsla fylgdi ekki og engin slík geymsla hafi verið sýnd þá segir fasteignasalinn einnig að M hafi vitað það frá því að hún skoðaði eignina að séringangur var ekki í íbúðina. Lögmaður M gerir kröfu til að viðurkennd verði bótaskylda fasteignasölnunnar og vísar til þess að kaupanda hafi ekki verið kynnt að íbúðin uppfyllti ekki ákveðin skilyrði byggingarreglugerða og þá er vísað til þess hvað ríkar skyldur séu lagðar á fasteignasala um að réttar upplýsingar komi fram í söluyfirliti, en ekki hafi verið um það að ræða af hálfu fasteignasölnunnar heldur þvert á móti. V hafnar bótaskyldu og segir að eignin uppfylli þá kosti sem M hafi verið kynnt við skoðun eignarinnar þ.á.m. að hvorki fylgdi sérgeymsla né séringangur auk þess hafi M fengið alla þá fermetra sem getið er um í kaupsamningi afhenta þannig að tjón M sé ekkert. Þá telur V að ekki verði séð að M geri nú kröfur vegna þess að þvottahús sé sameiginlegt eða það að ekki sé um sérhita eða séringang að ræða.

Álit.

Söluyfirlit fyrir eignina er rangt að því leyti að getið er um atriði eins og sérgeymslu, séringang og sérhita, en ekkert af þessu fylgir með í kaupunum. Miklu skiptir að vandað sé til söluyfirlita og þar komi fram réttar upplýsingar. Fasteignasalinn sem hér um ræðir ber ábyrgð á því að rangar upplýsingar skuli hafa komið fram í söluyfirlitinu og getur bakað sér skaðabótaskyldu vegna þess. M sem var kaupandi eignarinnar skoðaði eignina og þinglýst skjöl sem eignina varða áður en kaup urðu með aðilum. M vissi því eða mátti vita að ekki fylgdi með hinu selds sérgeymsla, séringangur eða sér hiti. Tilgreint er í kaupsamningi hvað M er að kaupa og ekki liggur fyrir að M hafi gert athugasemd við gerð kaupsamningsins eða að þau atriði sem þar eru tilgreind hafi hún ekki fengið afhent. Þrátt fyrir það að söluyfirlit vegna eignarinnar sé rangt að því leyti sem að ofan

greinir þá mátti og átti M að gera sér grein fyrir því að ekki fylgdi hinu selda sérgeymsla, sérhiti og sérinngangur, áður en hún undirritaði kaupsamning vegna kaupa á eigninni. Ekki verður séð að M hafi ekki fengið það afhent sem hún festi kaup á miðað við kaupsamning og fyrirbyggjandi gögn og vitneskju M á kaupdegi. Þá hefur M ekki sýnt fram á að hún hafi orðið fyrir tjóni vegna þess að rangar upplýsingar komu fram í söluyfirliti. M á því ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans hjá V.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala hjá V.

Reykjavík 10.3. 2011.

Rúnar Guðmundsson hdl.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.