

Mál nr. 381/2015**M
og****vátryggingafélagið V v/ starfsábyrgðartryggingar fasteignasala.****Ágreiningur um bótaskyldu vegna kostnaðar til að bæta úr göllum á seldri fasteign.****Gögn.**

1. Málskot, móttakið 7.10.2015, ásamt fylgigögnum.
2. Bréf V, dags. 22.10.2015.

Málsatvik.

Með kaupsamningi, dags. 19. febrúar 2014, keyptu M fyrir milligöngu fasteignasalans A íbúð í fjöleignarhúsinu B í Reykjavík. Byggðust kaupin á kaupþilboði sem M gerðu í eignina sem virðist dagsett 5. desember 2013. Einhverju síðar varð þeim ljóst að eignin var haldin göllum sem fólust í því að halli var á gólfum íbúðarinnar og ójöfnur í gólfpletinum, skemmd í vegg (kuldabré) og loks viðgerðir í nokkrum íbúðum í húsinu vegna leka sem hefðu kostnað í för með sér fyrir húseigendur. Kveða M að um ári fyrir fasteignakaupin hafi húsfélagið að B aflað matsgerðar þar sem lýst hafi verið meiri háttar göllum í sameign og vísbendingar verið um galla í mörgum séreignum. Þau hafi ekki vitað af þessum göllum og hvorki matsgerðarinnar né gallanna hafi verið getið í söluþilfirliti. Telja þau að söluþilfirlitinu hafi verið áfátt að þessu leyti, sbr. m.a. h-lið 2. mgr. 11. gr. þágildandi laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004, en fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluþilfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi og gáleysi hans sé um að kenna, sbr. 2. mgr. 12. gr. laganna. Enn fremur vísa M til 25. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, en samkvæmt því ákvæði skuli m.a. veita kaupanda eignarhluta í fjöleignarhúsi tæmandi upplýsingar um yfirstandandi eða fyrirhugaðar framkvæmdir og skuli fasteignasali, þegar hann annast sölu, sjá um að gögn og upplýsingar samkvæmt ákvæðinu liggi fyrir og rækilegar kynnt kaupanda. Yfirlýsing húsfélagsins hafi ekki legið fyrir fyrr en um tveimur mánuðum eftir að kaupþilboð var samþykkt.

Með því að A hafi brugðist skyldum sínum samkvæmt framangreindu hafa M krafist bóta úr starfsábyrgðartryggingu A hjá V. V hefur hafnað bótaskyldu.

Álit.

Í kaupþilboði M var svofellt ákvæði: „Seljandi skal leggja fram yfirlýsingu húsfélags innan 7 daga frá samþykkt kaupþilboðs þessa fyrir kaupanda að samþykkja eða hafna.“ Í málinu liggja fyrir tvær yfirlýsingar húsfélagsins að B. Er sú fyrri dagsett 29. október 2013. Þar kom fram að framkvæmdir væru fyrirhugaðar á vegum húsfélagsins er luttu að sprunguviðgerðum, lagfæringum á ilögn á göngusvölum og lagfæringum í bílskýli. Jafnframt væru framkvæmdirnar fyrirhugaðar „næsta og þarnaesta sumar“, þ.e. sumrin 2014 og 2015, og áætlaður heildarkostnaður vegna framkvæmdanna væri um tíu milljónir króna. Einnig var þess getið í yfirlýsingunni að úttekt hefði farið fram á vegum húsfélagsins á ástandi hússins og væri úttektin dagsett 30. apríl 2013. Síðari yfirlýsing húsfélagsins er undirrituð af fyrirsvarsmanni húsfélagsins 6. febrúar 2014 og af öðrum seljanda eignarinnar 7. sama mánaðar. Þar kom fram að fyrirhuguð væri lagfæring á gangstéttum og viðgerð á leka í nokkrum íbúðum samkvæmt úttektarskýrslum og í því sambandi er vísað til fyrrnefndrar úttektarskýrslu frá apríl 2013. Þá kemur fram í yfirlýsingunni að kostnaður sem eiganda beri að greiða vegna þessara framkvæmda sé enginn („kr. 0“).

Ekki virðist um það deilt að báðar yfirlýsingar húsfélagsins hafi legið fyrir við kaupsamningsgerð og M verið kunnugt um efni þeirra. Í síðari yfirlýsingunni kemur fram að framkvæmdir væru ráðgerðar í nokkrum íbúðum til að ráða bót á leka, en þær hefðu ekki kostnað í för með sér fyrir húseigendur. Úttekt eða matsgerð sem mun hafa verið aflað í apríl 2013 virðist ekki hafa legið fyrir við kaupsamningsgerðina. Hún liggur heldur ekki fyrir í máli þessu. Við svo búið þykir varhugavert að fullyrða að í matsgerðinni hafi komið fram upplýsingar um þann kostnað sem M telja sig hafa orðið fyrir vegna viðgerðar á leka í íbúðum í húsinu. Samkvæmt þessu og með vísan

til þess að í síðari yfirlýsingu húsfélagsins sagði að kostnaður húseigenda vegna þessara framkvæmda væri enginn verður að telja ósannað að það megi rekja til gáleysis A að M urðu fyrir útgjöldum vegna þeirra. Þá verður heldur ekki talið sannað samkvæmt gögnum málsins að A hafi vitað eða mátt vita um þá galla sem voru í gólfi og í vegg í íbúð M eða að hann hafi mátt verða þeirra var við skoðun á íbúðinni. Að þessu virtu telst A ekki bera skaðabótaábyrgð í því tjóni sem M telja sig hafa orðið fyrir. Þau eiga því ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu A hjá V.

Niðurstaða.

M eiga ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu A hjá V.

Reykjavík, 10. nóvember 2015.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.