

Mál nr. 63/2017

M
og

váttryggingafélagið V v/ ábyrgðartryggingar fasteignasala.

Ágreiningur um bótaskyldu vegna tjóns af völdum galla í fasteign.

Gögn.

Málskot, móttakið 17.2.2017, ásamt fylgigögnum og síðari athugasemdum.

Bréf V, dags. 2.3.2017, ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

Með kaupsamningi 22. október 2015 keyptu M tiltekið einbýlishús, A, í Kópavogi sem byggt var 1976. Fasteignasalan B hafði milligöngu um söluna. Samkvæmt óundirrituðu og ódagsettu söluyfirliti segir að „húsið hefur fengið gott viðhald“. Af gögnum málsins má ráða að söluyfirlitið hafi verið sent M með tölvubréfi 19. apríl 2015. Samkvæmt kaupsamningi skyldi eignin afhent samkvæmt samkomulagi en þó eigi síðar en 15. desember 2015.

Í tölvubréfi seljanda til starfsmanns B, dags. 11. mars 2015, segir að A hafi verið málað árið 2000. Einnig er tilgreind verklýsing sem mun hafa verið fylgt við málningarvinnuna. Þá segir svo í tölvubréfinu, orðrétt: „Þakið var líka allt yfirfarið og lagað það sem þurfti og svo málað samhliða málningu á húsinu. Samhliða þessu var skipt um viðinn framan á þakkantinum allan hringinn og það var líka skipt um nokkra gluggalista. Það þurfti samt að „fiffa“ eitthvað þakkantinn að neðanverðu – fyrri eigandi hafði ekki skilið vel við smíði á því. Þakrennur voru líka endurnýjaðar og lagaðar. Á allt tréverk var borin grunnolía og málaðar tvær til þrjár umferðir (t.d. framan á þakskegg voru málað þrjár). Ég myndi samt segja að það væri komi að viðhaldi á þessu öllu aftur. Það rennur t.d. vatn af þakinu sjálfu sums staðar en fer ekki í rennurnar – veit ekki hvað veldur því. Enda tæp 15 ár síðan þetta var allt gert. Við höfum passað uppá að þakrennulagnirnar virki – höfum fengið „stíflulosunaraðila“ til að spúla þau rör reglulega. Það leka samt engir gluggar né „veggir“, ég hef aldrei séð neitt vatn komast inn að utan.“

Í málinu hefur verið lagt fram af hálfu V tölvubréf starfsmanns B frá 6. maí 2015 kl. 09:26 til M, þar sem framangreindum upplýsingum komið á framfæri við þau. Segir í tölvubréfinu svo, orðrétt: „Sæl, þetta er það sem eigendur hafa gert við húsið frá því þau keyptu. Húsið var málað árið 2000.“ Í framhaldinu er gerð grein fyrir verklýsingunni sem fylgt var við málningarvinnuna. Síðan segir svo í bréfinu: „Þakið var líka allt yfirfarið og lagað það sem þurfti og svo málað samhliða málningu á húsinu. Samhliða þessu var skipt um viðinn framan á þakkantinum allan hringinn og það var líka skipt um nokkra gluggalista. Það þurfti samt að „fiffa“ eitthvað þakkantinn að neðanverðu – fyrri eigandi hafði ekki skilið vel við smíði á því. Þakrennurnar voru líka endurnýjaðar og lagaðar. Á allt tréverk var borin grunnolía og málaðar tvær til þrjár umferðir (t.d. framan á þakskegg voru málað þrjár).“

Sama tölvubréf hefur verið lagt fram í málinu af hálfu M, en í því bréfi kemur ekki fram setningin „Húsið var málað árið 2000.“

Fljótlega eftir afhendingu A í desember 2015 kváðust M hafa orðið vör við leka frá þaki og að frágangi þess hafi að mörgu leyti verið ábótavant. Af því tilefni öfluðu þau matsgerðar dómkvadds matsmanns. Í matsgerðinni, sem er dagsett í júlí 2016, kemur fram að húsið sé 40 ára gamalt og þakið sé upprunalegt, þó sé búið að skipta út þaksaum að hluta og gera við þakkant að því er virðist. Um þakið að innanverðu segir að hægt sé að komast inn í þakrýmið úr rými sem er nýtt sem búr. Loftun þaksins sé engan veginn nægileg og úr því þurfi að bæta. Þegar upp í þakrýmið er komið blasi við miklar skemmdir í þakklæðningu og sperrum að hluta. Borðaklæðningar séu myglaðar og fúnar eftir endilöngu mænissvæðinu og víðar um þakið. Þakið sé þó ekki myglað eða fúíð um allt. Mestur hafi fúinn verið um miðbikið og á svæðum þar í grenndinni og borðum á milli, en svo komi nær óskemmd svæði inn á milli. Á hinn bóginn sé ástandið oft verra ofan á borðunum en undir vegna þess að raki þéttist undir bárujárninu. Kveður matsmaður að orsakir fúa- og mygluskemmdanna séu

tvíþættar: Annars vegar megi sjá ummerki leka víða innan á þakinu og ummerki viðgerða víða að utan. Hér sé því um lekaskemmdir að ræða. Hins vegar sé loftun í gegnum rýmið allt of lítil, raunar nær engin og það eigi á sinn þátt í skemmdunum. Telur matsmaður að þakið hafi byrjað að fúna og mygla fyrir nokkuð löngu síðan og því sé ekki um nýlegar skemmdir að ræða.

M hafa krafðið seljendur um skaðabætur eða afslátt vegna þeirra galla sem þau töldu vera á eigninni. Jafnframt telja M að í tölvubréfinu sem starfsmaður B sendi M 6. maí 2015 hafi verið felldar út mikilvægar upplýsingar úr tölvubréfinu sem seljendur sendu starfsmanninum og ekki verði annað ráðið en umræddar upplýsingar hafi vísitandi verið felldar út. Þannig hafi ártal málningarframkvæmda á húsinu verið fellt, álit seljenda að komið væri að nýju að viðhaldi. Af hálfu B hafi því ekki verið gætt að lögmæltum skyldum fasteignasölnunnar við sölu eignarinnar. Hafa M krafðið V, ábyrgðartryggjanda B, um bætur vegna þess tjóns sem þau telja að rekja megi til gallans í þakinu. V hefur hafnað bótaskyldu.

Álit.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, sem höfðu öðlast gildi þegar samningur um fasteignakaupin var gerður, skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Auk almennrar lýsingar á fasteign skulu í söluyfirliti m.a. koma fram upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign, sbr. c. lið 2. mgr. sömu lagagreinar. Enn fremur skal fasteignasali, sbr. 15. gr. laganna, í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra.

Eins og að framan getur liggja fyrir í málinu tvær útgáfur af tölvubréfi því sem starfsmaður B sendi M að morgni 6. maí 2015. Skiptir í því sambandi helst máli hvort þess hafi verið getið í tölvubréfinu að húsið hafi verið málað á árinu 2000. M byggja á því í málinu að þessar upplýsingar hafi ekki komið fram í tölvubréfinu sem starfsmaður B sendi þeim. Verður að telja að þau hafi sönnunarbyrðina um að svo hafi verið. Þá er þess einnig að gæta að þegar sú setning sem hefur að geyma umræddar upplýsingar hefur verið felld úr texta tölvubréfsins verður samhengi textans og efni bréfsins afar óskýrt. Gefur það frekar tilefni til að ætla að í upphafi bréfsins hafi þess verið getið hvenær málningarframkvæmdirnar fóru fram fremur en að því hafi verið sleppt. Þegar til þessa er litið og þess hvernig sönnunarbyrðinni er hátað verður að telja ósannað, eins og málið liggur fyrir, að þess hafi ekki verið getið í tölvubréfinu að húsið hafi verið málað á árinu 2000. Að öðru leyti verður ekki ráðið af gögnum málsins að starfsmenn B hafi af sjálfsdáðum átt tök á því að komast að hinu bága ástandi þaksins í tengslum við gerð söluyfirlits. Að öllu virtu verður ekki talið að starfsmenn B hafi brotið gegn ákvæðum 11. gr. eða 15. gr. laga nr. 70/2015 er B annaðist milligöngu við sölu eignarinnar. Skaðabótaábyrgð verður því ekki felld á B vegna gallans í þaki A. Af því leiðir að M eiga ekki rétt á bótum úr ábyrgðartryggingu B hjá V.

Niðurstaða.

M eiga ekki rétt á bótum úr ábyrgðartryggingu B hjá V.

Reykjavík, 10. apríl 2017.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Lúðvík Bergvinsson hdl.