

Mál nr. 31/2019**M og
V vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasala A****Skaðabótaábyrgð fasteignasala vegna upplýsingagjafar við fasteignakaup.****Gögn.**

Málskot mótttekið 30.01.2019 ásamt fylgiskjölum.

Bréf V dags. 20.02.2019 ásamt fylgiskjölum 1-4.

Málsatvik.

Samkvæmt gögnum málsins fékk M afhenta fasteignina X sem hann keypti af B fyrir milligöngu A, hinn 1. desember 2015. Fljótlega eftir afhendingu eignarinnar taldi M ýmis atriði koma í ljós sem væru ekki í samræmi við lýsingu á eigninni. Þannig hafi komið í ljós að lagnir sem sagðar höfðu verið nýjar væru sextíu ára gamlar, leki hafi komið í ljós í miðstöðvarofni í svefnherbergi og skólplögn, sem var nýlögð samkvæmt sölufirliti, hefði stíflast. Þá fylltist kyndiklefinn af vatni í votviðrum.

Af gögnum málsins má ráða að M hafi verið í nokkrum samskiptum við A og B vegna þessara ágalla á eigninni. Af þeim samskiptum, sem fyrst og fremst snúa að ástandi heitavatnslagna, virðist að samið hafi verið um að B greiddi kostnað vegna úrbóta á þeim. Hins vegar mun framkvæmd þeirra úrbóta hafa dregist töluvert, og í tölvupósti frá A til V dags. 17. maí 2018, kemur fram að seljandi, B, hafi verið búinn að samþykkja tiltekna úrbætur, en að framkvæmdir hafi dregist af ýmsum ástæðum. Meðal gagna málsins er einnig tölvupóstur frá A til M dags. 3. febrúar 2016 þar sem fram kemur að A muni greiða kostnað við úrbætur ef B geri það ekki.

Meðal gagna málsins er einnig greinargerð frá M, dags. 20. júní 2016. Sú greinargerð varðar mestmegnis ástand skólplagnar á lóð hússins, en hún stíflaðist í febrúar 2016. Af greinargerðinni má ráða að viðgerð hafi farið fram en að frágangur eftir þá framkvæmd hafi ekki verið viðunandi að mati M.

M hefur krafist bóta úr starfsábyrgðartryggingu A hjá V vegna þess að hitaveitulagnir hafi ekki verið nýjar eins fram komi í sölufirliti og vegna þess að frágangur við uppgerð á skólplögnum hafi verið ófullnægjandi. M byggir kröfu sína á því að í sölufirliti hafi sagt „neysluvatnslagnir, hita- og raflagnir nýjar“ en jafnframt er meðal gagna í málinu tölvupóstur frá A til M dags. 8. nóvember 2015 þar sem fasteigninni er m.a. lýst með svohljóðandi hætti: „Þetta er alveg nýtt hús. Það sem hann gerði er m.a. endurnýjaði allar raflagnir, neysluvatnslagnir, skulp út á götu...“ Í sama tölvupósti segir jafnframt að verið sé að leggja síðustu hönd á framkvæmdir og ekki spennandi að sýna eignina undir þeim kringumstæðum en það saki ekki að „kíkja á gluggana“ ef M eigi leið hjá.

V hafnar bótaskyldu með vísan til þess að fasteignasali beri einungis ábyrgð á röngum upplýsingum í sölufirliti sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra sem starfa í hans þágu, sbr. 2. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Við samningu sölufirlits hefði A byggt á þeim upplýsingum sem hann fékk frá B um að búið væri að endurnýja lagnakerfi hússins. Þessar upplýsingar hefðu svo verið staðfestar af B með undirritun á sölufirliti. Ekki sé hægt að ætlast til þess að fasteignasali framkvæmi meira en sjónskoðun á fasteign fyrir gerð sölufirlits, og þar eð lagnir séu alla jafna huldar sé ómögulegt fyrir fasteignasala að sannreyna ástand þeirra. Þá er því mótmælt að A geti borið ábyrgð á bilun í frárennislögn sem upp hafi komið eftir afhendingu eignarinnar. Óumdeilt sé að frárennislagnir hafi verið nýjar, eins og fram kom í sölufirliti, og A geti ekki borið ábyrgð á gæðum þeirrar vinnu sem framkvæmd hafi verið við lagnir þeirra. Enn fremur tekur V fram að samkvæmt 11. gr. skilmála starfsábyrgðartryggingar fasteignasala sé félagið ekki bundið af því ef vátryggingartaki viðurkenni skaðabótaskyldu, nema leitt sé í ljós að hann hafi aðeins gert það sem honum var skylt að lögum.

Álit:

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 skal fasteignasali gæta þess vandlega að á sölufirliti 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. Í 2. mgr. 12. gr. kemur svo fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í sölufirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysis hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Í 1. mgr. 13. gr. sömu laga er kveðið á um að fasteignasali skuli við kynningu á eign sem hann hefur til sölumeðferðar gæta þess að upplýsingar sem veittar eru um hana og lýsingar á henni séu réttar og í sem bestu samræmi við eiginleika og ástand eignarinnar og að hann skuli gæta hófs í lýsingum á eigninni. Enn fremur skal fasteignasali, sbr. 15. gr. laganna, í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Í 27. gr. laganna segir svo m.a. að fasteignasali beri ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valdi af ásetningi eða gáleysi og að um sakarmat og sönnun gildi reglur skaðabóta réttar.

Eins og áður segir liggur fyrir nefndinni tölvupóstur frá A til M með kynningu á umræddri fasteign. Þar kemur m.a. fram að „Þetta er alveg nýtt hús.“ og í framhaldinu eru endurbætur taldar upp. Þá segir í sölufirliti að um sé að ræða nýuppgert einbýlishús, sem hafi verið endurnýjað m.a. með séu hita- og raflagnir nýjar. Þá má jafnframt ráða af fyrirliggjandi gögnum að framkvæmdir hafi enn verið í húsinu er það var tekið til sölumeðferðar, og svo virðist sem A hafi í raun ráðið M frá því að skoða það við þær aðstæður.

Óumdeilt er að hitalagnir hússins eru ekki nýjar, nema þá e.t.v. að hluta og því eru upplýsingar í umræddu sölufirliti ekki réttar. Því þarf að taka til sérstakrar skoðunar megri rekja þessa upplýsingagjöf til gáleysis A, þannig að hann beri ábyrgð á tjóni sem af henni hlýst.

Fasteignin sem um ræðir er einbýlishús, byggt 1955. Því er ljóst að ekki er um „nýtt hús“ að ræða og verður að telja að A hafi farið nokkuð offari í lýsingum á því, sbr. áður nefnda 1. mgr. 13. gr. Við þær aðstæður, og ekki síst þar sem A virðist hafa talið ítarlega skoðun M á eigninni bundna vandkvæðum vegna framkvæmda sem enn stæðu yfir, verður að telja að A hafi borið að gæta þess sérstaklega að upplýsingar um umræddar endurbætur væru réttar. Þar eð endurbætur á fasteigninni virðast enn hafa staðið yfir þegar A fékk eignina til sölumeðferðar, hefði það verið í betra samræmi við skyldu fasteignasala til að semja rækilegt yfirlit, sbr. 1. mgr. 10. gr. laganna, að tryggja að upplýsingar um yfirstandandi framkvæmdir væru réttar og ítarlegar. Verður því að meta það A til gáleysis að hitalagnir hafi verið sagðar nýjar í sölufirliti.

Hvað varðar ágalla á frágangi skólplagnar verður hins vegar ekki talið að A beri á nokkurn hátt ábyrgð á þeim, enda óumdeilt að um nýja skólplögn, eins og fram kom í sölufirliti, var að ræða.

Hvað varðar enn aðra ágalla á eigninni, s.s. lekan miðstöðvarofn og raka í kjallara, verður ekki séð að M hafi beint kröfu vegna þeirra þátta að V, og verða þeir því ekki teknir til frekari umfjöllunar.

Að endingu er rétt að geta þess að ekki liggur fyrir nákvæmlega í hverju tjón M, vegna rangra upplýsinga um hitalagnir, felst. Þannig virðist hafa verið kominn á einhvers konar samningur um að B tæki að sér að greiða kostnað við endurnýjun hitalagna, en ekki liggur fyrir hvort og þá að hvaða leyti, ráðist hefur verið í þær framkvæmdir.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu A hjá V að því er varðar tjón hans vegna rangra upplýsinga um heitavatnslagnir.

Reykjavík, 12. mars 2019.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögm.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.