

Mál nr. 195/2021

M og
V v/ starfsábyrgðartryggingar A.

Ágreiningur um bótaskyldu vegna upplýsingagjafar fasteignasala.**Gögn.**

1. Málskot móttakið 13.05.2021 ásamt fylgiskjöllum 1-13.
2. Bréf V dags. 21.05.2021 ásamt fylgiskjöllum.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M keypti íbúð á efstu hæð þríbýlishúss fyrir milligöngu A, með kaupsamningi dags. 31. janúar 2020. Í upphaflegu söluyfirliti vegna eignarinnar hafi komið fram að ástand þaks væri ekki vitað. M gerði athugasemdir við það þar sem hann hefði fengið þær upplýsingar frá seljanda að búið væri að skoða þak og það væri í lagi og að hann vildi fá það skriflegt. Í kjölfarið fékk M tölvupóst frá A þar sem sagði að þak væri nú sagt „í lagi“ á söluyfirliti. Tölvupóstinum fylgdi jafnframt tölvupóstur frá dóttur seljanda þar sem m.a. sagði: „Varðandi þakið þá sagði ég kaupendum að hinir tveir eigendurnir fóru upp á þak síðasta sumar og máluðu það að hluta og mátu það sem svo að þakið væri í lagi. Ég sagði kaupendum líka að þakið er upprunalegt og eftir minni bestu vitund er ekkert að þakinu eins og það er í dag.“ Hinn 25. febrúar 2020 tilkynnti M um að leki hefði fundist frá þakinu, auk þess sem leki væri á suðurgafli hússins. Hafi M í kjölfarið fengið framsendan tölvupóst sem fulltrúi seljenda sendi A hinn 2. október 2019, en í honum kom m.a. fram að lekið hefði frá suðurgafli í svefnherbergi á neðstu hæð. Samkvæmt mati sé kostnaður sem falli á M vegna þessara atriða áætlaður 1.677.946 kr. Seljendur hafi hins vegar þegar veitt afslátt að fjárhæð 450.000 vegna ofangreinds og dragist hann frá. Hins vegar bætist við kröfuna kostnaður vegna matsgerðar og útkalls rafvirkja vegna leka frá þaki. Samtals nemur krafa M því 1.359.846 kr.

M byggir kröfu sína á því að seljendur og A beri hlutlæga ábyrgð vegna leka frá þaki, enda hafi verið veittar rangar upplýsingar um ástand þess þegar lýsingu á þaki í söluyfirliti var breytt. Breyti engu um það að seljendur hefðu ekki vitað af umræddum leka. M hefði ekki keypt umrædda fasteign án fyrirbyggjandi ábyrgðaryfirlýsingar um að þakið væri í lagi. Hvað varði leka frá suðurgafli þá liggi fyrir að seljendur og A hafi vitað af honum en vanrækt að upplýsa M um hann. Sé bótaskylda úr starfsábyrgðartryggingu A því til staðar. Máli sínu til stuðnings vísar M til laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 auk dómafordæma.

Í álitserð lögmanns sem V sendi nefndinni vegna málsins kemur fram að umrætt hús hafi verið byggt um 1960 og verði ekki betur séð en að ástand þess sé upprunalegt. Orðalagi í söluyfirliti hafi verið breytt sérstaklega samkvæmt beiðni kaupenda, kaupendur hafi jafnframt haft vitneskju um að þakið væri upprunalegt þó ekki væri betur vitað en að það væri í lagi. Í ljósi þessa aðdraganda verði ekki litið á breytt orðalag í söluyfirliti sem ábyrgðaryfirlýsingu. Hvað varði lýsingu á suðurgafli í söluyfirliti hefði vissulega farið betur á því að segja frá leka um glugga. Hins vegar hafi í söluyfirliti verið vakin athygli á því að „talað hefði verið um að láta skoða suðurgafli og þetta glugga í öðru svefnherberginu“. Áætlaður kostnaður vegna þessa þáttar sé þá óverulegur, eða 200.000 kr. sem skiptist milli eigenda samkvæmt hlutfallstölu, og langt innan þeirra marka sem M hefði mátt búast við í ljósi þess að ekkert hefði verið gert við þessa hlið hússins. M geti þá undir engum kringumstæðum krafist nýs þaks en fyrirbyggjandi kostnaðartölur séu miðaðar við algerar endurbætur á þaki. M hafi þegar fengið 450.000 kr. í afslátt og verði að telja hann vel riflegan, jafnvel þó litið sé svo á að orðalagið „þak í lagi“ gefi eitthvert tilefni til bóta af hálfu seljenda eða A. Er bótaskylda því hafnað.

Álit:

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 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. Í c-lið 2. mgr. 11. gr. er 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 a 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 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 skaðabótaréttar. Um mat á sök fasteignasala gildir svo strangt sakarmat enda um að ræða útselda sérfræðipjónustu.

Fyrir liggur að í upphaflegu sölufirliti sagði að ástand þaks væri ekki vitað. Ágreiningslaust er að M fékk síðar þær upplýsingar frá fulltrúa seljanda að tveir eigenda hússins hefðu farið upp á þak, málað það að hluta og metið það sem svo að þak væri í lagi, en þakið væri upprunalegt. Sagðist fulltrúi seljenda þá ekki vita betur en að þakið væri í lagi. Á grundvelli þessa kallaði M eftir því að þak væri sagt „í lagi“ á sölufirliti. A varð við því en vísaði jafnframt til ofangreinds fyrirvara seljanda, sbr. tölvupóst A til M dags. 28. janúar 2020. Ágreiningslaust er að seljendur höfðu ekki vitneskju um umræddan leka enda varð hans ekki vart fyrr en M hugðist hefja framkvæmdir á eigninni. M hafði samkvæmt framansögðu vitneskju um að umrætt þak var upprunalegt á húsi sem var um 60 ára gamalt. Þá hafði hann vitneskju um að engin sérstök úttekt hefði farið fram, heldur væri um að ræða mat tveggja íbúa, en ekki liggur fyrir að þeir búi yfir einhverri sérfræðipækkingu um byggingar, sem fóru upp á þak í þeim tilgangi að mála hluta þess. Verður í ljósi þessarar forsögu og fyrirvara ekki litið svo á að það að segja „þak í lagi“ á breyttu sölufirliti hafi falið í sér sérstaka ábyrgðaryfirlýsingu. Þá er helsti tilgangur sölufirlits, sbr. 1. mgr. 11. gr. laga nr. 50/2015, að vera, ásamt öðru, grundvöllur ákvörðunar kaupanda um hvort hann kaupir eign og þá á hvaða verði. Fyrir liggur að M gerði tilboð í eignina hinn 21. janúar 2020, á grundvelli upphaflegs sölufirlits þar sem ástand þaks var sagt „ekki vitað“, en breytt sölufirlit var ekki afhent M fyrr en 29. janúar sama ár. Verður að telja að við tilboðsgerð hafi M haft allar ofangreindar upplýsingar um vitneskju seljenda um ástand þaksins og að breytt orðalag í sölufirliti breyti í raun engu þar um. Er bótaskylda úr ábyrgðartryggingu A vegna þessa þáttar því ekki fyrir hendi.

Hvað varðar leka frá suðurgafli hússins, þá liggur fyrir að í sölufirliti sagði að engar framkvæmdir hefðu verið ákveðnar á húsinu en að talað hefði verið um að „láta skoða suðurgafli og þetta glugga í öðru svefnherberginu“. Hins vegar liggur jafnframt fyrir að hinn 2. október 2019 sendi fulltrúi seljenda tölvupóst til A þar sem fram kom að ljóst væri að gera þyrfti við suðausturgaflinn, þar sem það læki í herbergi á neðstu á hæð. Þá teldi eigandi íbúðar á miðhæðinni að leki hjá honum stafaði af því að gluggi í íbúð M væri ekki nógu þéttur. Ágreiningslaust er að A upplýsti M ekki um efni þessa tölvupóstar umfram það sem fram kom í sölufirliti. M sendi A fyrirspurn, m.a. um framangreint, hinn 26. janúar 2020, en virðist þá aðeins hafa fengið þær upplýsingar að ekki hefði verið tekin ákvörðun um að fara í framkvæmdir vegna ástands hússins að utan. Verður að telja hvað þennan þátt varðar að upplýsingar í sölufirliti hafi reynst ófullnægjandi, sbr. 2. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015, og leiði það til bótaábyrgðar vegna tjóns sem því sé samfara, sbr. 27. gr. sömu laga. Hins vegar liggur fyrir kostnaðaráætlun vegna þessa þáttar og má ráða af henni að heildarkostnaður vegna viðgerða á ytra byrði vegna leka sé 200.000 kr., sem skiptist svo milli eigenda eftir tiltölu. Þá liggur fyrir að seljendur veittu 450.000 kr. afslátt af kaupverði eignarinnar „vegna þaks og gafls“. Verður því að líta svo á að M hafi þegar fengið tjón sitt vegna þessa að fullu bætt. Er kröfu hans því hafnað.

Niðurstaða.

M, á ekki rétt til bóta úr ábyrgðartryggingu A, hjá V.

Reykjavík 22. júní 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.