

Mál nr. 296/2022

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila: V

Heiti vátryggingar: Starfsábyrgðartrygging fasteignasala.

Vátryggingartaki: X

Skaðabótaábyrgð.

Gögn.

1. Málskot móttakið 14. september 2022, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 28. september 2022, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 6. október 2022.

Málsatvik.

Í málskoti og viðbótarathugasemdum M kemur fram að M hafi, með kaupsamningi dags. 16. júlí 2019, fest kaup á fasteigninni A fyrir milligöngu fasteignasalans X. Hafi þau við skoðun eignarinnar sérstaklega leitað eftir upplýsingum um ástand lagna, en X hafi sagt þeim að hafa engar áhyggjur af því enda kæmi fram á söluþfirliti að þær hefðu verið fóðraðar fyrir nokkum árum. Eftir afhendingu A hafi M hins vegar látið mynda lagnirnar og þá hafi komið í ljós að þær væru ekki fóðraðar og í frekar slæmu ástandi. Vegna ágreinings M og seljenda eignarinnar hafi verið dómkvaddur matsmaður og hafi niðurstaða hans verið sú að lagnir væru ekki fóðraðar eins og komi fram í söluþfirliti en við myndun lagnanna hafi komið í ljós ójöfnur, rof og skemmdir auk þess sem lagnakerfi hafi ekki skilað skólpi á fullnægjandi hátt að lagnakerfi borgarinnar. Í kjölfarið hafi M höfðað mál gegn seljendum fyrir héraðsdómi en þau hafi tapað því máli þar sem seljendur hefðu ekki skrifað undir umrætt söluþfirlit. Á því söluþfirliti sem seljendur hefðu undir höndum komi fram að ástand lagna sé „óvitað“. Hefðu M fengið það söluþfirlit afhent hefðu þau látið mynda lagnirnar fyrir kaupin þar sem ástand lagnanna hafi skipt þau miklu máli. Hefðu þau þá gert lægra tilboð í fasteignina eða jafnvel ekki keypt hana yfir höfuð. Hvorugt söluþfirlitanna hafi verið réttilega undirritað og hafi upplýsingar frá X verið rangar eða villandi. X beri ábyrgð á þessum upplýsingum um ástand lagna og krefjist M því bóta úr ábyrgðartyggingu hans.

Í bréfi V til nefndarinnar er vísað til fyrirliggjandi héraðsdóms þar sem málsatvikum sé lýst nokkuð ítarlega. Niðurstaða dómsins hafi verið sú að upplýsingar í söluþfirliti hafi verið efnislega réttar um að lagnir hafi verið fóðraðar fyrir nokkrum árum. Þá komi fram í dómnum að hugtakið fóðrun sé notað sem samheiti yfir aðferðir til fóðrunar og að unnt sé að fóðra lagnir með sokk eða húðun. Hafi matsmaður þá einnig staðfest það fyrir dómi að almennt væri að „fóðrun“ væri notað yfir báðar þessar aðferðir. Umræddar lagnir hafi verið húðaðar fyrir nokkrum árum og fullyrðing í söluþfirliti um fóðrun lagna feli það ekki í sér að sú fóðrun hafi verið gerð með einhverjum tilteknum hætti. Upplýsingar í söluþfirliti hafi því verið réttar.

Álit.

Fyrirliggjandi er söluþfirlit sem ber það með sér að hafa verið prentað út hinn 29. júní 2019. Segir þar um ástand frárennslislagna: „Fóðrað fyrir nokkrum árum“. Samkvæmt 3. mgr. 10. gr. laga nr. 70/2019 um sölu fasteigna og skipa skal fasteignasali afla undirskriftar seljanda á yfirlýsingu um að efni söluþfirlits sé rétt og samkvæmt bestu vitund. Hafi þessa ekki verið gætt er það því ámælisvert í sjálfsú sér en leiðir þó ekki eitt og sér til bótaskyldu. Þá verður ekki séð að niðurstaða héraðsdóms byggji á því að seljendur hafi ekki undirritað söluþfirlitið eða vitað af tilvist þess eins og virðist byggt á í málskoti, heldur hafi niðurstaða dómsins hvað þetta varðar byggt á skilgreiningu á hugtakinu „fóðrun“.

Til að bótaskylda stofnist þurfa M að sýna fram á að upplýsingar í söluþfirliti hafi, vegna gáleysis X, reynst rangar eða ófullnægjandi, og að það hafi leitt til tjóns fyrir þau, sbr. 2. mgr. 12. gr. og 27. gr. laga um sölu fasteigna og skipa. Í fyrirliggjandi skýrslu dómkvadds matsmanns segir að búið sé að húða hluta fráveitulagna með plastefni/pólyester sem blandað sé með glertréfjum. Húðunin teljist ekki fullnægjandi þar sem sýnilegt rof, skemmdir og ójöfnur séu á húðun og geti því lagnakerfi ekki veitt skólpi á fullnægjandi hátt frá fasteigninni. Í niðurstöðukafla segir að fráveitulagnir hafi „ekki verið fóðraðar/húðaðar á fullnægjandi hátt og þörf er á endurbótum á fráveitukerfi.“

Liggur því samkvæmt framansögðu fyrir að endurbóta er þörf á fráveitukerfi hússins. Það leiðir þó ekki sjálfkrafa til þess að upplýsingar sem M fengu fyrir kaupin hafi verið rangar eða ófullnægjandi. Af þeim gögnum sem liggja fyrir nefndinni virðist mega ráða að „fóðrun“ sé notað sem samheiti yfir fleiri en eina aðferð og því væri talað um „fóðrun“ hvort sem viðkomandi lögn hefði verið húðuð með spreyi eða fóðruð með sokk. Af orðalagi héraðsdóms um ágreining M og seljenda má einnig ráða að matsmaðurinn hafi staðfest þann skilning fyrir dómi.

Í umræddu söluýfirliti segir aðeins að frárennslislagnir hafi verið fóðraðar fyrir nokkrum árum. Það felur samkvæmt framansögðu ekki í sér fullyrðingu um að fóðrun hafi farið fram með tilteknum hætti þ.e. sokk fremur en húðun, né yfirlýsingu um raunverulegt ástand lagnanna við kaupin. Þá er árafjöldi frá fóðrun ekki tilgreindur, heldur aðeins talað um „nokkur“ ár. Það liggur fyrir að lagnirnar hafa verið húðaðar, þ.e. fóðraðar, þó sú fóðrun virðist ekki fullnægjandi. Verður því ekki fallist á að upplýsingar í söluýfirliti hafi verið rangar að þessu leyti. Er því óhjákvæmilegt, eins og mál þetta liggur fyrir nefndinni, að hafna kröfu M.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 8. nóvember 2022.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir