

Ár 2009, þriðjudaginn 16. júní 2009, er fundur haldinn í Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Guðjón Ólafur Jónsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Grétar Grétarsson, Hildigunnur Hafsteinsdóttir og Jóhann Tómas Sigurðsson.

Fyrir er tekið **mál nr. 13/2009**:

M
gegn
fjármálafyrirtækinu F

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru Fríða M, hér eftir nefnd sóknaraðili, annars vegar, og F, hér eftir nefnt varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefnd 2. mars 2009 með kvörtun sóknaraðila, dagsettri 1. mars 2009. Með bréfi nefndarinnar, dagsettu 3. mars 2009, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi hans, dagsettu 1. apríl 2009. Var bréfið sent sóknaraðila með bréfi nefndarinnar, dagsettu 1. apríl 2009, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir bárust með bréfi sóknaraðila 1. apríl 2009.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 11. og 16. júní 2009.

II.

Málsatvik.

Með kaupsamningi, dagsettum 1. júlí 2008, keypti sóknaraðili fasteignina A af varnaraðila. Um var að ræða einbýlishús byggt árið 1905 og var það sagt vera alls 129,8 fermetrar að stærð. Umsamið kaupverð var kr. 22.500.000. Eignina hafði varnaraðili eignast við nauðungarsölu.

Í söluyfirliti, sem seljandi kynnti sér, kom í þrígang fram að húsið væri í mjög lélegu ástandi. Var þar jafnframt tekið fram að varnaraðili hefði aldrei haft starfsemi eða afnot af eigninni og þekkti hana ekki umfram það sem fram kæmi í opinberum gögnum. Legði varnaraðili því ríka áherslu á það við kaupanda að hann gætti sérstakrar árverkni við skoðun og úttekt á eigninni. Í kaupsamningi voru stöðluð ákvæði um að seljandi skyldi gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi, svo og um að kaupandi gæti ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand eða gæði eignarinnar, sem hann þekkti til eða átti að þekkja til áður en kaupsamningur var gerður. Þá gæti kaupandi ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við skoðun eignarinnar. Í kaupsamningi var einnig feitletrað sérákvæði þess efnis að sóknaraðila væri kunnugt um að varnaraðili hefði eignast fasteignina á uppboði og hefði aldrei notað hana og gæti því ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína. Hefði sóknaraðila verið bent á að skoða eignina ítarlega og kynna sér ástand hennar, þ.m.t. alla galla, og myndi hann því ekki krefja seljanda um bætur vegna þeirra síðar meir. Hefði verið tekið mið af þessu til lækkunar söluverðs.

Af hálfu sóknaraðila voru fasteignasala sendar rafleiðis athugasemdir við ástand hússins 20. júlí 2008. Jafnframt voru gerðar athugasemdir við stærð hússins

með rafpósti 20. ágúst 2008. Tilkynnti fasteignasali sóknaraðila síðarnefndan dag að varnaraðili hafnaði öllum kröfum vegna ætlaðra galla á húsinu. Greinargerð um ástand hússins var sent varnaraðila 31. ágúst 2008. Á næstu mánuðum leitaði sóknaraðili eftir samstarfi við varnaraðila um lausn málsins. Með bréfi, dagsettu 12. febrúar 2009, hafnaði varnaraðili öllum kröfum sóknaraðila.

Málinu var skotið til úrskurðarnefndarinnar með kvörtun, dagsettri 1. mars 2009.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili greiði honum kr. 6.977.595, auk vaxta frá 1. ágúst 2008 til úrskurðardags.

Sóknaraðili kveður fasteignina A hafa verið haldna leyndum göllum, sem varnaraðili hafi neitað að bæta. Vísar sóknaraðili í fyrsta lagi til þess að endurbyggja þurfi þak fasteignarinnar að öllu leyti ásamt burðarvirki, en ekki hafi verið unnt að sjá galla á þaki fyrr en eftir að búið var að fjarlægja veggfóður. Í öðru lagi þurfi að endurleggja milligólf ásamt burðarvirki, en þessi galli hafi ekki orðið ljós fyrr en búið hafi verið að fjarlægja dúk og masonit-plötur af gólfinu. Í þriðja lagi sé þörf á að endurleggja neðra gólf, moka út mold og steypa plötu. Til að sjá þennan galla hafi þurft að fjarlægja parket til að sjá burðarbita. Í fjórða lagi bendir sóknaraðili á að styrkja þurfi norðurgafli með járnbentri steypu, en hleðsla gaflsins hafi verið allt önnur og lélegri en annars staðar í húsinu. Ekki hafi verið unnt að sjá það fyrr en búið var að fjarlægja stiga og alla veggklæðningu. Í fimmta lagi kveður sóknaraðili að endurbyggja þurfi inngönguskúr að öllu leyti ásamt grunni undir hann, enda séu bitar og bordaklæðning fúin. Slíkt hafi ekki verið unnt að sjá nema að fjarlægja járnklæðningu að utan og panil-klæðningu, sem hafi verið ófúin. Í sjötta lagi bendir sóknaraðili á að fram hafi komið í söluyfirliti að húsið væri „*b friðað*“, en svo hafi ekki verið. Í sjöunda lagi kveðst sóknaraðili hafa orðið að skila inn ýmsum teikningum og útreikningum á burðarvirki þar sem burðarvirki hússins hafi verið ónýtt. Hafi kostnaður vegna þessa numið kr. 1.200.000.

Sóknaraðili kveður húsið hafa verið haldið verulega leyndum göllum, sbr. 18. gr. laga um fasteignakaup nr. 40, 2002. Kosti úrbætur yfir 30% af kaupverði. Krefst sóknaraðili afsláttar eða skaðabóta að fjárhæð kr. 6.977.595.

Sóknaraðili sundurliðar kröfu sína svo:

1.	Matsgerð		kr. 5.494.185
2.	Virðisaukaskattur	-	kr. 436.590
3.	Hönnun		kr. 1.200.000
4.	Tapaðar leigutekjur (6 mán x 120.000)		<u>kr. 720.000</u>
	Samtals:		kr. 6.977.595

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili vísar til þess að hann hafi eignast umrædda fasteign á nauðungaruppboði og hvorki haft starfsemi né afnot af eigninni fram að því að hún var seld. Komi þetta skýrt fram á söluyfirliti þar sem kaupandi sé hvattur til að skoða eignina mjög vel og gera ítarlega úttekt á henni. Sé og tekið fram í yfirlitinu að fasteignin sé í mjög lélegu ástandi. Þá bendir varnaraðili á að í kaupsamningi aðila sé að finna sérákvæði um að varnaraðili geti aðeins upplýst ástand eignarinnar að takmörkuðu leyti. Segi þar og að sóknaraðili hafi kynnt sér ástand eignarinnar og geti ekki krafist varnaraðila um bætur vegna galla. Kveður varnaraðili verð eignarinnar

hafa verið sanngjarnt miðað við ástand hennar og takmarkaðri getu varnaraðila til að upplýsa þar um.

VI.

Niðurstaða.

Í máli þessu er deilt um meinta galla á fasteign, sem sóknaraðili keypti af varnaraðila. Hefur sóknaraðili tilgreint ýmsa galla á eigninni, sem hann telur varnaraðila bera ábyrgð á. Þá hefur sóknaraðili einnig lagt fram mat trésmíðameistara um áætlaðan kostnað við endurbyggingu nefndrar fasteignar. Verður ekki annað ráðið af framlögðum gögnum en að einbýlishús það sem um ræðir þurfi meira og minna að endurbyggja.

Umrætt hús var 103 ára þegar sóknaraðili keypti það 1. júlí 2008. Kom í þrígang fram á söluyfirliti að húsið væri í mjög lélegu ástandi. Þá var þess jafnframt getið að húsið þarfnaðist talsverðar viðgerðar að utan. Þá var jafnframt upplýst að varnaraðili hefði eignast fasteignina í skuldaskilum og þekkti ekki eignina umfram það sem fram kæmi í opinberum gögnum. Legði varnaraðili því ríka áherslu á að kaupandi gætti sérstakrar árverkni við skoðun og úttekt á eigninni og kvaðst munu veita allan nauðsynlegan aðgang til þess. Ekki liggur fyrir hvort eða hversu ítarlega kaupandi skoðaði eignina áður en til kaupsamnings kom eða hvort hann naut aðstoðar sérfróðra manna við þá hugsanlegu skoðun. Allt framangreint gaf þó sóknaraðila sérstakt tilefni til að skoða eignina ítarlega og afla álits kunnáttumanna um ástand hennar áður en gengið var til gerðar kaupsamnings.

Í kaupsamningi er tekið fram að kaupanda hafi verið bent á að skoða eignina ítarlega og kynna sér ástand hennar og muni hann ekki krefja seljanda um bætur vegna galla síðar meir. Hafi verið tekið mið af þessu til lækkunar kaupverðs. Sóknaraðili hefur ekki lagt fram mat dómkvaddra matsmanna um ætlaða galla, orsakir þeirra eða kostnað við úrbætur. Þá liggur heldur ekki fyrir önnur lýsing kunnáttumanna á hinum meintu göllum önnur en fátækleg lýsing áðurnefnds trésmíðameistara í mati hans um kostnað við endurbyggingu hússins.

Með vísan til alls þess sem að framan er rakið þykir, eins og mál þetta liggur fyrir úrskurðarnefndinni, ekki verða hjá því komist að hafna öllum kröfum sóknaraðila á hendur varnaraðila.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfum sóknaraðila, M, á hendur varnaraðila, F., er hafnað.

Reykjavík, 16. júní 2009.