

Mál nr. 28/2008

M

og

Vátryggingafélagið X v/starfsábyrgðartryggingar seljanda (A)

Ágreiningur vegna sölu Drápuhlíðar 15 á árinu 2007.

Gögn.

- 1) Málskot móttakið 15.02. 2008, ásamt fylgiskjöllum.
- 2) Bréf vátryggingafélags A til nefndarinnar, dags. 20.02. 2008, ásamt fylgiskjöllum

Málsatvik.

Fyrirliggjandi gögn upplýsa um aðdraganda máls þessa og afstöðu aðila.

Vátryggingafélagið hafnar bótaskyldu á þeim grundvelli að þeir gallar sem krafist er bóta fyrir rýri ekki verðmæti fasteignarinnar svo nemi í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Eins telur félagið að ekki verði lagt til grundvallar að seljendur hafi sýnt af sér saknæma háttsemi í skilningi 18. gr. nefndra laga sbr. nánar fyrirliggjandi gögn máls þessa.

M telja bótaábyrgð fyrir hendi sbr. þá röksemdafærslu sem fram kemur í málskotinu og gögnum máls þessa. M vísa til 27. gr. nefndra laga þessa efnis að fasteign sé gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd hafa veitt kaupanda. Þau telja og að skilyrði síðari málslíðar 18. gr. sömu laga um saknæma háttsemi seljanda séu uppfyllt.

M vísa m.a. til þess að á sölufirliti fyrir eignina komi fram að pípulagnir, dren og rafmagn hafi verið endurnýjað að miklu leyti. Seljendur hafi staðfest réttmæti þessa með undirritun sinni. Jafnframt er getið samskipta kaupenda og seljenda þá m. að seljandi hafi látið þess getið að frárennslislagnir hafi verið myndaðar árið 2004 og að á því myndbandi hefði komið fram að lagnirnar væru í lagi sbr. nánar fyrirliggjandi gögn sem óþarft er að rekja.

M fengu eignina afhenta í mars 2007, í maí 2007 varð fyrst vart við húsamaura á baðherbergi íbúðarinnar. Þetta olli því að flytja þurfti úr íbúðinni þann 10. maí 2007.

Fyrirliggjandi gögn upplýsa um samskipti aðila. Þau er óþarft að rekja í þessari umfjöllun.

Álit.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fasteignakaup telst fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama á við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, sölufirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Samkvæmt 2. mgr. 27. gr. á ákvæði 1. mgr. þó aðeins við ef upplýsingar hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og þær eru ekki skýrlega leiðréttar í tæka tíð.

Samkvæmt 18. gr. nefndra laga telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögnum og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð, nema á gallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.

Fyrirliggjandi sölufirlit lætur þess getið varðandi endurbætur að "sögn eigenda hafa pípulagnir, dren og rafmagn verið endurnýjað að miklu leyti".

Þegar tekið er mið af framanrituðu og fyrirliggjandi gögnum verður að telja að seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu eignarinnar sbr. nefnda 18. gr. Umrætt sölufirlit verður ekki skýrt á annan veg en þann að endurbætur hafi átt sér stað á umræddum lögnum og að kaupandi hafi mátt treysta því. Þessa var ekki gætt og því er bótaábyrgð fyrir hendi samkvæmt þeirri vátryggingu sem hér um ræðir.

Niðurstaða.

Bótaábyrgð er fyrir hendi samkvæmt þeirri vátryggingu sem hér um ræðir vegna saknæmrar háttsemi seljanda.

Reykjavík 18. mars 2008

Rúnar Guðmundsson hdl.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.