

Mál nr. 250/2009

M

og

vátryggingafélagið V v/Söluverndartryggingar S

Ábyrgð seljenda vegna raka- og lekaskemmda íbúðarhúss.

Gögn.

- 1) Málskot móttakið 13. júlí 2009, ásamt fylgiskjölum.
- 2) Bréf vátryggingafélagsins V til nefndarinnar dags. 31. júlí 2009, ásamt fylgiskjölum.

Málsatvik.

Ágreining í málinu má rekja til þess að með kaupsamningi dags. 31. október 2007 seldu S fasteign í Reykjavík til M. S höfðu þá tekið vátrygginguna Söluvernd hjá V en sú vátrygging bætir m.a. almennt fjártjón seljenda fasteignar vegna skaðabótaábyrgðar skv. lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, enda sé tjónið afleiðing galla á fasteigninni. M gera grein fyrir því í málskoti sínu að eftir afhendingu eignarinnar hafi komið í ljós leki á þaki. M leituðu einhliða til húsasmíðameistara til mats á fasteigninni. Hann telur, sbr. bréf dags. 2. maí 2008, að það þurfi nokkurra lagfæringa við og viðgerðarkostnaður nemi alla vega þremur milljónum króna. Mat húsasmíðameistarans á kostnaði er ekki sundurliðað. Í söluyfirliti eignarinnar kemur fram að seljanda sé ekki kunnugt um galla á fasteigninni en inn á söluyfirlitið hefur þó verið handskrifað "Kynnt við tilboð. Raki? Bólga í við við þakgluggi."

M telur að fasteignin sé haldin göllum sem felast í leka- og rakaskemmdum og að seljendum hafi verið kunnugt um þá galla. Þeir beri því skaðabótaábyrgð á tjóni M sem felist í fyrirsjáanlegum viðgerðarkostnaði upp á a.m.k. þrjár milljónir króna. Ekki hafi M getað kannað eigninna nægilega vel við skoðun þannig að gallarnir kæmu í ljós en að S hafi ekki getað dulist ástand eignarinnar og borið að segja frá því. Byggir M á því að með mati húsasmíðameistara sé ljóst að skilyrði 18.gr. laga nr. 40/2002 séu uppfyllt.

V telur ábyrgð S ekki fyrir hendi og vísar til dóma Hæstaréttar Íslands um túlkun á hugtakinu galli í skilningi laga nr. 40/2002 og telur að M hefðu átt að þekkja til þeirra galla sem þeir vísa til í málskoti sínu. Sérstaklega er vísað til handskrifaðra upplýsinga á söluyfirliti um raka eða "...bólgu í við við þakglugga..." sem sýni að M hefði átt að kynna sér ástand fasteignarinnar betur. Einnig telur V að M hefði átt að þekkja til ástands þakjárns fasteignarinnar við eðlilega skoðun og ekki átt að geta dulist að það væri illa farið af ryðskemmdum. Einnig er vísað til aldurs fasteignarinnar, en hún var byggð árið 1986. V mótmælir því að S hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu fasteignarinnar og vísar til ástandsskoðunar sem gerð var á henni fyrir sölu og þess að tilboð hafi ekki verið gert að hálfu M fyrir en þau höfðu skoðað eignina tvisvar. Einnig bendir V á þar að auki séu þeir gallar sem komi til skoðunar í málinu rýri ekki verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði, eins og áskilið er í 18.gr. laga nr. 40/2002. Í álit V kemur fram að félagið hafi leitað álits byggingarfróðra aðila sem telji að kostnaður við lagfæringar sé ekki meira en um ein milljón króna. Kaupverð fasteignarinnar hafi verið kr. 41.700.000.- og því sé ljóst að ætlaður kostnaður rýri ekki verðgildi eignarinnar, en lagt hefur verið til grundvallar í skrifum ýmissa fræðmimanna að galli verið að rýra verðmæti eignar um a.m.k. 10% til þess að geta talist skaðabótaskyldur galli í skilningi laga nr. 40/2002.

Álit.

Í 18.gr. laga nr. 40/2002 kemur fram að fasteign teljist gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögnum eða kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Málskot M byggir á því að fyrir hendi sé ábyrgð hjá S skv. umræddri grein en greiðsluskylda V úr Söluvernd tekur til þeirrar ábyrgðar. Skv. almennum sönnunarreglum ber M

að sýna fram á að skilyrði umræddra laga séu fyrir hendi. Í málinu liggur fyrir söluyfirlit þar sem var handskrifuð setning sem vísar til mögulegs raka og bólgu í við við þakglugga. Í málskoti M kemur fram sú skýring að sú tilvísun hafi verið vegna bólgu á einum stökum glugga og að enginn hefði getað gert sér í hugarlund að skemmdir væru eins víðtækar og þær reyndust vera. Þegar metin er möguleg saknæm háttsemi S verður þó að líta til þessa og verður ekki hjá því komist að ætla að full ástæða hafi verið fyrir M sem kaupendur að sinna skoðunarskyldu sinni betur með hliðsjón af þessum athugasemdum við tilboðsgerð. Ekki voru gerðir fyrirvarar að hálfu M við kaupsamningsgerð hvað þetta varðar. Ekki þykir sannað að seljendur hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína með hliðsjón af þessu sem og því að ekki var um nýja fasteign að ræða. Ekki er því sannað að skilyrði 18.gr. laga nr. 40/2008 sé uppfyllt hvað varðar saknæma háttsemi seljanda. Að þessu gefnu stendur eftir annað skilyrði umræddrar 18.gr. um að bótaskylda stofnist ef ágalli rýri verðmæti notaðrar fasteignar svo nokkru varði. M hefur lagt fram ósundurliðaða og stutta matsgerð húsasmíðameistara um ætlaðan kostnað upp á a.m.k. þrjár milljónir vegna viðgerða. V hefur í athugasemdum sínum vegna málsins vitnað til álits byggingarfróðra aðila sem telja ætlaðan viðgerðakostnað um eina milljón króna. Kaupverð fasteignarinnar var eins og áður er komið fram meira en fjörutíu milljónir króna. Miðað við þau fátæklegu gögn sem lög hafa verið fram um ætlaðan kostnað við að bæta úr ágalla þeim sem M heldur fram að hafi verið á fasteigninni telst ekki sannað að hann rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði í skilningi 18.gr. laga nr. 40/2002. Greiðsluskylda er því ekki fyrir hendi úr Söluvernd hjá V.

Niðurstaða.

Greiðsluskylda er ekki fyrir hendi úr Söluvernd V.

Reykjavík 18. ágúst 2009

Rúnar Guðmundsson hdl.

Þóra Hallgrímsdóttir hdl.

Jón Magnússon hrl.