

Mál nr. 222/2017

M

og

váttryggingafélagið V v/ starfsábyrgðartryggingar fasteignasölu.

Ágreiningur um bótaskyldu vegna galla í fasteign sem fasteignasala hafði milligöngu um sölu á.**Gögn.**

Málskot, móttakið 5.7.2017, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, dags. 3.8.2017, ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

Með kaupsamningi 14. apríl 2015 keypti M einbýlishús að A á Akureyri. Löggiltur fasteignasali, B, hjá D annaðist milligöngu um kaupin. Í fyrirliggjandi óundirrituðu söluyfirliti kemur fram að húsið hafi verið byggt 1942, parket sé á eldhúsgólf, og enn fremur í þremur svefnherbergjum, stofu og holi. Dúkur sé á gólf í baðherbergi og flísar í garðskála. Þá segir í yfirlitinu að um sé að ræða skemmtilegt hús til uppgerðar og eign sem þarfnist endurbóta.

Eftir að M hafði fengið eignina afhenta og hafið vinnu við endurbætur kveður hann að í ljós hafi komið atriði sem bentu til að eignin væri haldin verulegum og alvarlegum göllum sem væri ógerningur að lagfæra. Aflaði M matsgerðar tveggja dómkvaddra matsmanna þar sem komist var að þeirri niðurstöðu að gallana mætti rekja til sigs á gólfum. Segir í málskoti að vegna sigsins hafi seljandi eignarinnar ráðist í það fyrir nokkrum árum að steypa nýja 15 cm gólfplötu ofan á eldri gólfplötu hússins í því skyni að því er virðist til að lagfæra og hylja sigið auk þess sem lagt hafi verið ofan á þá plötu svokallað „falskt gólf“, þ.e. parketgólf hafi verið lagt yfir hina nýsteyptu plötu þannig að sigið sást ekki við skoðun. Á grunvelli matsgerðarinnar og með vísan til álitsgerðar nafngreinds arkitekts kveður M að A sé óviðgerðarhæft. Með vísan til niðurstöðu matsgerðarinnar og yfirlýsinga nokkurra einstaklinga telur M að A og önnur hús í næsta nágrenni séu byggð í mýri og á byggingartíma hafi ekki tíðkast að hafa jarðvegsskipti niður á fastan botn. Í tímans rás eftir að byggingum hafi fjölgað á svæðinu hafi grunnvatnsstaða lækkað, m.a. vegna fráveitukerfa. Þessi lækun grunnvatnsstöðu hafi valdið sigi á byggingum í hverfinu vegna samþjöppunar jarðvegs og öllum staðkunnugum á svæðinu hljóti að hafa verið kunnugt um sigið og þau vandamál sem því fylgdu. Ríkar kröfur séu gerðar til fasteignasala og eðlilegt sé að gera ríkar kröfur til sérfræðipækkingar fasteignasala á þeim staðbundna markaði sem D starfar á, sem m.a. er á Akureyri.

Ljóst sé að B hafi annað hvort ekki haft nægjanlega þekkingu á svæðinu eða þá að hann hafi vanrækt að upplýsa um þá staðreynd að húsið er staðsett á mýrlendi sem væri líklegt til að valda stórtjóni á eigninni. Hafi hann þannig vanrækt skyldur sínar við gerð söluyfirlits skv. 11. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa sem í gildi voru þegar umrædd húseign var til sölumeðferðar hjá D, sbr. og ákvæði í reglugerð nr. 939/2004 um gerð og efni söluyfirlita. Af þessum sökum hefur M krafist bóta fyrir tjón sitt úr ábyrgðartryggingu D hjá V.

Álit.

Samkvæmt því sem fram kemur í gögnum málsins er óumdeilt að sig á gólfum í A eins og að ofan greinir, var ekki sjáanlegt við sjónskoðun. Ekkert hefur heldur komið fram í tengslum við sölumeðferðina hjá F að upp hafi komið einhver þau atvik sem hafi gefið B tilefni til að ætla að eignin væri haldin þeim göllum sem raun bar vitni. Þrátt fyrir þær yfirlýsingar sem liggja fyrir í málinu um vitneskju nokkurra tilgreindra einstaklinga um mýrlendan jarðveg og jarðvegssig undir húsum í nágrenni A verður ekki fullyrt að B eða aðrir starfsmenn D hafi vitað eða mátt vita um jarðveginn og að almennt væri hætt á að húsbyggingar á svæðinu myndu síga þannig að honum hafi borið að geta þess í söluyfirliti. Hefur því ekki verið sýnt fram á að það verði virt B til sakar að ekki hafi verið getið í söluyfirliti um þann galla sem A var haldin eða í hvers konar jarðvegi A var reist. Skaðabótaábyrgð verður því ekki felld á D vegna þess tjóns sem M hefur orðið fyrir af völdum gallans. M á því ekki rétt á bótum úr ábyrgðartryggingu D hjá V.

Niðurstaða.

M, á ekki rétt á bótum úr ábyrgðartryggingu D hjá V.

Reykjavík, 19. september 2017.

Sóley Ragnarsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Hrannar Már Gunnarsson hdl.