

Kærunefnd vöru- og þjónustukaupa

Úrskurður uppkveðinn 17. desember 2024 í máli nr. 129/2024

Kærunefndina skipa í þessu máli lögmennirnir Hildur Leifsdóttir, Hildur Ýr Viðarsdóttir og Jón Rúnar Pálsson.

I

Aðild og kröfugerð

Þann 3. október 2024 barst kærunefnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar, hér eftir nefnd kvörtun, frá X („sóknaraðili“), vegna ágreinings við Y („varnaraðili“).

Sóknaraðili telur að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna þjónustu varnaraðila sem milligönguaðila um fasteignaviðskipti sem áttu sér stað árið 2008 og krefst þess að varnaraðili greiði honum skaðabætur sem nemi viðgerðarkostnaði samkvæmt matsgerð matsmanns, dags. 25. nóvember 2022.

II

Málsmeðferð hjá kærunefndinni

Með tölvubræfi þann 11. nóvember 2024 var varnaraðila gefinn kostur á að senda andsvör til nefndarinnar innan tveggja vikna í samræmi við 2. mgr. 9. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru- og þjónustukaupa. Andsvör bárust ekki frá varnaraðila.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar, söluyfirlit, dags. 30. maí 2008, kaupsamningur, dags. 21. ágúst 2008, matsgerð, dags. 18. nóvember 2011, matsgerð 25. nóvember 2022, afrit af dómum héraðsdóms [...] í málum nr. [...] og [...], skjáskot af fasteignaauglýsingu, yfirlit úr fasteignamati ríkisins vegna fasteignarinnar að [...], dags. 21. ágúst 2008, bréf [...], dags. 1. febrúar 2005 vegna starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra, bréf [...] til [...] dags. 2. mars 2023 og ljósmyndir sóknaraðila.

Með bréfi, dags. 16. desember 2024 var aðilum tilkynnt að gagnaöflun væri lokið og að kærunefndin hefði tekið málið til úrskurðar.

III

Málsatvik

Í kvörtun sóknaraðila kemur fram að varnaraðili hafi haft milligöngu um kaup sóknaraðila á fasteigninni að [...] í [...] í ágúst 2008. Í marsmánuði 2011 hafi farið að bera á lekavandamálum í eigninni. Að sögn sóknaraðila hafi komið í ljós að lekann mætti rekja til þess að þakkantur hafi ekki rétt uppsettur. Hafi sóknaraðili sökum þessa fengið bætur greiddar úr starfsábyrgðartryggingu fyrsta byggingarstjóra eignarinnar. Þegar ráðist hafa verið í lekaviðgerðir hafi orðið vart við frekari vankanta á fasteigninni. Sóknaraðili hafi því höfðað dómsmál gegn fyrrum eiganda hússins vegna ætlaðra galla. Með dómi héraðsdóms [...] í máli nr. [...], uppkveðnum þann [...], hafi viðkomandi verið gert að greiða sóknaraðila skaðabætur. Þrátt fyrir að sóknaraðili hafi fengið fyrrnefndar bætur úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra og skaðabætur úr hendi fyrrum eiganda fasteignarinnar dæmdar vísar sóknaraðili til þess að kostnaður við málareksturinn hafi numið mörgum milljónum króna. Kveðst sóknaraðili hafa höfðað dómsmál á ný á hendur fyrrum eiganda árið 2022 vegna frekari ætlaðra galla á þaki hússins og mygluvandamála.

Hafi viðkomandi verið sýknaður af héraðsdómi í því máli á grundvelli fyrningarsjónarmiða.

Sóknaraðili telur að varnaraðili hafi brotið starfsskyldur sínar við sölu fasteignarinnar árið 2008. Hafi varnaraðili kynnt umrædda fasteign fyrir sóknaraðila sem fullkláraða eign en síðar hafi komið í ljós að eignin hafði þá verið skráð á byggingarstigi 4 hjá Fasteignamati ríkisins. Þá hafi varnaraðili ekki upplýst sóknaraðila við kaupin að hvorki væri skráður byggingarstjóri á eigninni né starfsábyrgðartrygging í gildi, allt frá árinu 2005. Þá hafi hvorki farið fram allar lögbundnar úttektir af hálfu byggingarfulltrúa [...] né hafi fullnægjandi byggingarsaga fasteignarinnar verið skráð hjá embættinu. Loks bendir sóknaraðili á að allt loftaefni hafi verið sett upp þrátt fyrir að rakasperruúttekt hefði ekki farið fram. Telur sóknaraðili að þar sem þessi mikilvægu atriði hafi ekki komið fram í söluyfirliti varnaraðila hafi hann brotið alvarlega gegn starfsskyldum sínum og valdið sóknaraðila þannig tjóni. Þá kveðst sóknaraðili hafa rekist á myndir á [...] af þeim fasteignasala sem annaðist milligöngu viðskiptanna fyrir hönd varnaraðila og seljanda hennar á góðri stund í frí erlendis árið 2023. Telur sóknaraðili það benda til þess að umþrætt fasteignaviðskipti árið 2008 hafi verið vinargreiði sem bæði seljandi fasteignarinnar og fasteignasalinn hafi báðir hagnast vel á. Að mati sóknaraðila hafi seljandi fasteignarinnar fengið gott verð fyrir illa byggt hús og losnað þannig við það, stórgallað, með útistandandi byggingarúttektir og engan byggingarstjóra.

IV

Niðurstaða

Kærunefnd vöru- og þjónustukaupa starfar samkvæmt lögum nr. 81/2019 um úrskurðaraðila á sviði neytendamála og reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru- og þjónustukaupa sem hvoru tveggja tóku gildi þann 1. janúar 2020.

Samkvæmt framlögðum gögnum undirritaði sóknaraðili kaupsamning um fasteignina að [...] í [...] þann 21. ágúst 2008. Kveðst sóknaraðili hafa orðið var við ágalla á eigninni snemma árs 2011. Var óskað eftir matsgerð dómkvadds matsmanns vegna þessa haustið 2011 og lauk matsmaður við hana þann 18. nóvember sama ár. Höfðaði sóknaraðili síðan dómsmál gegn seljendum fasteignarinnar og byggingarstjóra hennar þann [...]. Féll dómur í því máli þann [...] þar sem sóknaraðila voru dæmdar skaðabætur. Sóknaraðili aflaði aftur matsgerðar dómkvadds matsmanns haustið 2022 og höfðaði dómsmál á hendur seljendum fasteignarinnar vegna frekari ætlaðra ágalla á henni þann [...]. Voru stefnendur sýknaðir í máli þessu sökum fyrningar.

Sóknaraðili lagði fram kvörtun á hendur varnaraðila hjá kærunefnd vöru- og þjónustukaupa 3. október síðastliðinn eða rúmum 16 árum eftir að fasteignakaupin fóru fram. Þá voru liðin tæp 14 ár frá því að galli í fasteigninni uppgötvaðist sem og þeir vankantar sem voru á upplýsingagjöf við kaupin um byggingarstig fasteignarinnar og óloknað úttektir byggingarfulltrúa. Þá voru einnig liðin um 13 ár frá því dómkvadds mats á ætluðum göllum á fasteigninni var aflað.

Almennur fyrningarfrestur kröfuréttinda er fjögur ár, sbr. 3. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Samkvæmt 1. mgr. 2. gr. laganna byrjar fyrningarfrestur að líða á þeim degi þegar kröfuhafi gat fyrst átt rétt til efnda. Í 1. mgr. 9. gr. sömu laga kemur m.a. fram að krafa um skaðabætur fyrnist á fjórum árum frá þeim degi er tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem

ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga. Samkvæmt lögskýringar-
gögnum tekur ákvæðið m.a. til skaðabóta utan samninga. Var hugsanleg bótakrafa á
hendur varnaraðila því fyrnd samkvæmt almennum reglum fyrningarlaga þegar
sóknaraðili sendi kvörtun sína til kæruneftdarinnar.

Með vísan til framangreinds verður að hafna kröfu sóknaraðila.

V
Úrskurðarorð

Kröfu sóknaraðila, X, er hafnað.

Hildur Ýr Viðarsdóttir
formaður

Hildur Leifsdóttir

Jón Rúnar Pálsson