

Aðgæsluskylda kaupanda í fasteignakaupum
Réttur til að krefjast skaðabóta vegna galla á fasteign
- BA ritgerð í lögfræði -

Guðrún Inga Guðmundsdóttir

Lagadeild
Félagsvísindasvið
Umsjónarkennari: Heiðar Ásberg Atlason
Júní 2012



HÁSKÓLI ÍSLANDS

EFNISYFIRLIT

1 Inngangur	2
2 Gallahugtak fasteignakaupalaganna	2
2.1 Hugtakið galli	2
2.2 Vanefndaúrræði vegna galla í fasteignakaupum	4
3 Inntak aðgæsluskyldu kaupanda.....	6
3.1 Almenn	6
3.2 Kaupandi skoðar eign fyrir kaup	7
3.3 Kaupandi sinnir ekki áskorun seljanda.....	9
3.4 Sérfróður kaupandi	9
3.5 Rannsókn eftir kaup	10
4 Upplýsingaskylda seljanda.....	12
4.1 Skortur á upplýsingum	12
4.2 Rangar upplýsingar	14
4.3 Samspil upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda.....	15
5 Niðurstöður.....	16
Heimildaskrá	18
Dómaskrá	19

1 Inngangur

Meðalmaður kaupir sér fasteign einu til tvisvar sinnum um ævina enda er um stóra fjárfestingu að ræða og líklegt er að margir íhugi slík kaup vel. Auk þess að vera stór fjárskuldbinding við lánastofnanir er líklegt að kaupandi ráðstafi einnig við kaugin stórum hluta sparifjár síns og eigna. Ber því að vanda til verka þegar fasteignakaup fara fram.

Líklegast er engin fasteign fullkomin og stundum verður kaupandi var við minniháttar galla sem hann kippir sér ekki upp við. Komi hins vegar upp annmarkar á eigninni sem kaupandi sættir sig ekki við og telur að séu ekki í samræmi við kaupsamning eða væntingar hans til viðkomandi fasteignar eru ýmsir kostir í stöðunni. Einn þeirra er að krefja seljanda um greiðslu skaðabóta vegna gallans.

Margir gera sér þó ekki grein fyrir því að gallahugtak laga nr. 40/2002 um fasteignakaup er ekki hið sama og samkvæmt almennri málvenju. Þar að auki hafa bæði kaupandi og seljandi skyldum að gegna við kaup á fasteign sem geta haft áhrif á heimild til beitingu vanefndarúrræða, s.s. aðgæsluskylda kaupanda og upplýsingaskylda seljanda.

Í þessari ritgerð verður gerð grein fyrir gallahugtaki fasteignakaupalaganna, en einnig mun höfundur velta upp og svara spurningum á borð við; hvaða skilyrðum þarf kaupandi að fullnægja svo hann geti krafist skaðabóta vegna galla á fasteign? Hvaða kröfur eru gerðar til kaupanda um aðgæslu í fasteignakaupum? Hvíllir skoðunarskylda á kaupanda í fasteignakaupum? Í hvaða tilvikum tapar kaupandi rétti til að bera fyrir sig vanefndarúrræði á borð við kröfu um greiðslu skaðabóta? Hvernig skarast upplýsingaskylda seljanda við aðgæsluskyldu kaupanda?

2 Gallahugtak fasteignakaupalaganna

2.1 Hugtakið galli

Þann 1. júní 2002 tóku gildi lög nr. 40/2002 um fasteignakaup (hér eftir fkpl.) gildi. Fyrir þann tíma höfðu ekki verið í gildi nein sérstök lög um fasteignakaup. Fram að gildistöku fkpl. var yfirleitt farið með ágreining vegna fasteignakaupa eftir lögum nr. 39/1922 um lausafjárkaup eða almennum reglum kröfuréttar þegar þau. áttu ekki við.¹ Hugtakið galli í fasteignakaupum var óljóst fyrir gildistöku fkpl. en í þeim lögum er að finna þónokkur ákvæði um galla sem ætluð eru til þess að auðvelda mat á því hvort eign teljist gölluð eða ekki.²

Hugtakið galli samkvæmt almennri málvenju hefur ekki endilega sömu þýðingu og hið lögfræðilega gallahugtak. Fasteign telst gölluð ef hún er ekki í samræmi við samning aðila

¹ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1442.

² Viðar Már Matthíasson: „Gallahugtak laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 744.

þrátt fyrir að hún teljist e.t.v. ekki gölluð samkvæmt almennri málvenju. Notkun gallahugtaksins er þó bundin við þau tilvik er kaupandi hefur átt rétt til þess að hafa uppi vanefndarúrræði gagnvart seljanda en sú afmörkun skiptir máli þegar annmarkar eru á fasteign sem ekki teljast til galla, s.s. ef þeir eru of smávægilegir.³

Gallahugtak fasteignakaupalaganna er í meginatriðum skilgreint í 18. gr. og 1. mgr. 19. gr. fkpl.

Í 18. gr. segir að fasteign teljist gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögunum og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.⁴ Hvaða kröfur kaupandi getur gert í þessum efnunum ræðst af ýmsum atriðum, t.d. getur hann gert mestar kröfur til nýrra fasteigna enda þarf hann ekki að una því að neitt sérstakt sé við ástand slíkrar fasteignar að athuga.⁵

Í 1. mgr. 19. gr. kemur fram að fasteign telst gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til eða hentar ekki til þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda var eða mátti vera kunnugt um þegar kaupsamningur var gerður. Þetta gildir þó eigi ef kaupandi byggði ekki á þekkingu eða mati seljanda á eiginleikum eignarinnar eða skorti réttmæta ástæðu til þess.

Gallahugtakinu hefur, í íslenskum og dönskum kauparétti, verið lýst í tveimur þrepum. Hið fyrra lýtur að því að taka afstöðu til þess hvort söluvarningurinn sé gallaður og því næst að meta hvort sá galli eigi að hafa réttaráhrif og hver þau eigi að vera. Í síðara þrepinu er kannað hvort að kaupandi hafi glatað rétti sínum til að beita vanefndarúrræðum vegna þess að hann hafi t.d. ekki sinnt aðgæsluskyldu sinni eða sýnt af sér tómlæti.⁶

Í dönskum og íslenskum rétti hefur matið á því hvort fasteign teljist gölluð einnig byggst á því að greina gallahugtakið í tvennt, þ.e. í sérstakan þátt og hins vegar í almennan þátt. Sérstaki þátturinn snýr að því hvers kaupandi mátti vænta varðandi eiginleika og ástand fasteignarinnar miðað við efni kaupsamningsins og annarra gagna, sem honum var rétt að byggja á. Hinn almenni þáttur snýst hins vegar um hvaða kröfur kaupandi mátti almennt gera til fasteignar, án þess að þær kæmu fram í kaupsamningi.⁷

Í bók sinni *Fasteignir og fasteignakaup* heldur Viðar Már Matthíasson því fram að gallahugtakið hafi verið of kaupendavænt í íslenskum fasteignakauparétti á síðustu áratugum.

³ Viðar Már Matthíasson: „Gallahugtak laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 744-745.

⁴ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 274.

⁵ Viðar Már Matthíasson: „Gallahugtak laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 757.

⁶ Viðar Már Matthíasson: „Gallahugtak laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 747.

⁷ Viðar Már Matthíasson: „Gallahugtak laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 747.

Telur hann það bæði hafa falist í mati á því hvað sé galli og því að smávægilegir gallar á notuðum fasteignum, sem að líkindum hafi ekki haft áhrif á verðlagningu né áhuga kaupanda á fasteigninni, hafi leitt til þess að seljandi væri dæmdur til að veita afslátt þrátt fyrir að ekki væri um saknæma háttsemi hans að ræða, sbr. t.d. *Hrd. 2000, bls. 3007 (138/2000)*.⁸ Í því máli var kaupanda dæmdur afsláttur sem nam 0,94% af kaupverði fasteignar vegna litamunar á parketfjöl. Viðar Már telur að sú staða, að gallahugtakið hafi verið of kaupendavænt, sé til þess fallin að vekja óraunhæfar væntingar hjá kaupendum um ástand eignar og eiginleika hennar. Þegar um nýjar eða nýlegar fasteignir er að ræða er ekki talið óeðlilegt þó að um miklar væntingar sé að ræða af hálfu kaupanda, en hins vegar er ekki raunhæft að gera miklar kröfur til ástands eldri fasteigna, nema sérstakt tilefni sé til. Getur kaupandi ekki miðað við annað en að ýmislegt hafi farið úrskeiðis eða bilað í tímans rás enda annast eigendur fasteigna oft minniháttar viðgerðir sjálfir sem ekki er öruggt að standist fyllilega ýtrustu kröfur, þótt eigandi sjálfur láti sér lynda. Þrátt fyrir að seljandi geri ekki grein fyrir öllu sem einhvern tímann hefur bilað og ekki verið gert við eða aðeins gert við til bráðabirgða og ekki orðið af frekari viðgerð þarf ekki að vera um saknæma háttsemi seljanda að ræða.⁹

Í 2. mgr. 18. gr. fkpl. kemur fram regla sem segir að notuð fasteign teljist ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Í 21. gr. er ákvæði sem segir að þótt fasteign sé minni að flatarmáli en kaupandi gerði ráð fyrir teljist það ekki galli nema það sé verulega minna en seljandi upplýsti fyrir kaup eða háttsemi seljanda teljist stórfelld gáleysi. Með þessum ákvæðum, auk 38. gr. sem skyldar kaupanda fyrirvaralaust til þess að skoða fasteign svo fljótt sem verða má eftir afhendingu og 48. gr. sem herðir á tilkynningarskyldu kaupanda þannig að hann glati fyrr en áður var réttindum sínum vegna tómlætis, leitast fkpl. við að breyta áhættuskiptingunni nokkuð í fasteignakaupum frá því sem áður var, þ.e. þegar um er að ræða mat á því hvað sé galli og hvaða réttaráhrif hann á að hafa.¹⁰

2.2 Vanefndaúrræði vegna galla í fasteignakaupum

Skuldari vanefnir samningsskuldbindingar sínar ef hann afhendir gallaða greiðslu. Ýmis réttaráhrif fylgja í kjölfarið, fyrst og fremst beiting vanefndarúrræða, ef skilyrðum fyrir beitingu þeirra er fullnægt. Það fer fyrst og fremst eftir efni samnings og eðli vanefndar hver vanefndarúrræðin eru.¹¹

⁸ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 233.

⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 255.

¹⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 233.

¹¹ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 335.

Samkvæmt 37. gr. fkpl. getur kaupandi beitt eftirfarandi vanefndarúrræðum vegna galla, séu skilyrði þeirra fyrir hendi: krafist úrbóta skv. 39. gr., krafist afsláttar skv. 41. gr., rift skv. 42. gr., krafist skaðabóta skv. 43. gr. eða haldið eftir greiðslu skv. 44. gr. laganna. Efni þessarar ritgerðar snýr að skaðabótum innan samninga og verður því umfjöllun um úrræði kaupanda vegna galla takmörkuð við það efni.

Markmið skaðabóta innan samninga vegna vanefnda á samningi er að gera samningsaðila eins settan fjárhagslega og réttar efndir hefðu farið fram.¹² Þegar afhent greiðsla reynist gölluð felst tjón kröfuhafa í verðryrnun hlutar og hlutverk skaðabóta er þá að bæta verðryrnunina. Í þeim tilvikum eru skaðabæturnar reiknaðar sem verðmunur eða viðgerðarkostnaður auk þess sem efndabótum er ætlað að bæta annan kostnað sem vanefnd veldur.¹³

Í 43. gr. fkpl. er kveðið á um meginregluna um rétt til skaðabóta vegna galla og skilyrði þeirra. 1. mgr. 43. gr. vísar til 34. gr. sömu laga, sem fjallar um skaðabætur vegna afhendingardráttar, og vísar til þess að kaupandi eigi sama rétt til skaðabóta vegna galla og vegna afhendingardráttar. Meginreglan í báðum tilvikum er að vegna beins tjóns nægi ábyrgð án sakar, þ.e. hlutlæg ábyrgð, en ákvæðið kveður einnig á um undantekningu frá slíkri ábyrgð ef hindranir, líkar þeim sem tiltekna eru 1. mgr. 34. gr., standa efndum í vegi. Seljandi losnar þó aðeins undan ábyrgð á meðan hindrun varir.¹⁴

Það að hinn bótaskyldi losni undan ábyrgð sinni ef hann er hindraður í að efna skyldur sínar kallast stjórnunarábyrgð. Til þess að hinn bótaskyldi losni undan ábyrgð þurfa ákveðin skilyrði að vera uppfyllt, einkum að orsakir tjóns hafi verið ófyrirséðar og utan svonefnds stjórnunarsviðs hans. Þau skilyrði sem almennt er miðað við er að hindrunin hafi verið ófyrirsjáanleg og hinn bótaskyldi hafi ekki haft á valdi sínu að koma í veg fyrir tjón.¹⁵

Ákvæði 2. mgr. 43. gr. fkpl. svarar að nokkru til 4. mgr. 34. gr.¹⁶ Ákvæði 2. mgr. 43. gr. fkpl. hljómar svo:

Ef galla eða tjón má rekja til saknæmrar háttsemi seljanda getur kaupandi krafist skaðabóta bæði fyrir beint og óbeint tjón. Sama gildir ef fasteign var við kaupsamningsgerð ekki í samræmi við ábyrgðaryfirlýsingu seljanda.

Ábyrgðaryfirlýsing seljanda kann að hafa lotið að því að ástand eða eiginleikar fasteignar yrðu með tilteknum hætti við afhendingu. Við það tímamark, þ.e. afhendingu, ber þá að miða, enda nær skuldbinding kaupanda ekki lengra.¹⁷

¹² Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II*, bls. 20.

¹³ Þorgeir Örlygsson: „Efndabætur“, bls. 404.

¹⁴ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1478.

¹⁵ Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 46.

¹⁶ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1478.

3 Inntak aðgæsluskyldu kaupanda

3.1 Almennt

Í 1. mgr. 29. gr. fkpl. segir að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Reglan um aðgæsluskyldu kaupanda kemur fram í 1. másl. 2. mgr. 29. gr. sem kveður á um að hafi kaupandi skoðað fasteign áður en af kaupum varð eða hafi, án nægilegrar ástæðu, látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi hafi skorað á hann um það, getur hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Í 2. másl. 2. mgr. 29. gr. segir þó að þetta eigi ekki við ef að seljandi sýndi af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans hefur strítt með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú.

Mat á inntaki aðgæsluskyldu kaupanda ræðst aðallega af eðli kaupsamnings og aðstæðum. Hversu nákvæmlega kaupandi skal skoða eign og hvaða annmarka hann mátti sjá við þá skoðun fer eftir aðstæðum hverju sinni.¹⁸

Eins og áður segir getur kaupandi ekki borið fyrir sig galla sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Í þessu samhengi nær hugtakið „kaupandi“ ekki aðeins til sjálfs kaupanda fasteignarinnar, heldur einnig til annarra sem verða samsamaðir með honum, s.s. umboðsmanna, aðstoðarmanna og maka. Skilyrði er að kaupandi hafi þekkt eða átt að þekkja til gallans, en það verður að túlka svo að hann hafi ekki aðeins vitað eða átt að vita um gallann, heldur einnig skilið hver áhrif hann hafði. Til dæmis er ekki víst að maður sem kaupir nýbyggða fasteign skilji mikilvægi þess að honum sé bent á að hönnun þaks sé óvenjuleg eða útfærslu annarra byggingatæknileg atriða. Væri ósanngjarn að kaupandi gæti ekki borið fyrir sig galla sem leiddu af slíkum atriðum.¹⁹

Í 2. másl. 2. mgr. 29. gr. fkpl. er kveðið á um að reglan um réttindamissi kaupanda (vegna þess að hann sinni aðgæsluskyldu sinni ekki) eigi ekki við ef seljandi hefur sýnt af sér háttsemi sem telja má stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Ákvæði 3. mgr. 29. gr. fkpl. takmarkar sjálfstætt gildi framangreindrar reglu. Að því leyti sem reglan hefur sjálfstætt gildi felur hún í sér að sýni seljandi af sér saknæma háttsemi leiði það til þess að kaupandi haldi þeim rétti sem hann myndi annars glata samkvæmt ákvæði 1. másl. Í 2. másl. er nefnd tvenns konar háttsemi seljanda, annars vegar stórkostlegt gáleysi og hins vegar háttsemi sem er andstæð heiðarleika eða góðri trú. Fyrri atriðið er hlutlæg tilgreining en seinna atriðið er huglæg tilgreining þar

¹⁷ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1478.

¹⁸ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 315.

¹⁹ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1469.

sem það vísar til vondrar trúar en nær ekki svo langt að gera áskilnað um svik. Viðmiðun við heiðarleika er þekkt úr samningarétti, sbr. t.d. 33. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga og viðmiðun um góða trú, bona fide, er einnig þekkt úr kröfurétti og skaðabótarétti.²⁰

3.2 Kaupandi skoðar eign fyrir kaup

Í 29. gr. fkpl. er ekki mælt fyrir um skyldu kaupanda til að skoða fasteign fyrir kaup. Því er ekki hægt að reikna fyrirvaralaust með að kaupandi hafi skoðað fasteign fyrir kaup, líkt og í sænskum rétti. Hins vegar kemur fram í 38. gr. fkpl. að kaupanda er skylt að skoða fasteign svo fljótt sem vera má eftir afhendingu. Í 48. gr. fkpl. eru lagðar á kaupanda þær skyldur að tilkynna innan sanngjarns frests ef hann ætlar að bera fyrir sig vanefnd. Því má segja að samkvæmt lögnum séu gerð skil milli þess annars vegar að taka afstöðu til þess hvort fasteign sé gölluð og hins vegar að leggja mat á það hvort slíkt eigi að hafa réttaráhrif og þá hver réttaráhrifin eigi að vera.²¹

Í athugasemdum með frumvarpi sem síðar varð að lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup var talið að lagaákvæði um fortakslausa skoðunarskyldu af hálfu kaupanda væri andstætt áratuga réttarframkvæmd, auk þess sem það var talið andstætt viðhorfi og áratuga réttarframkvæmd í norskum og dönskum rétti. Einnig þótti slíkt ekki í samræmi við reglur laga um lausafjárkaup. Vandasamt yrði að ákvarða hverju það ætti að varða kaupanda ef hann sinni ekki skoðunarskyldu sinni væri slík regla lögfest. Mögulega myndi regla um fyrirvaralaus skoðunarskyldu kaupanda einnig raska jafnvægi milli hagsmuna kaupanda og seljanda.²²

Þrátt fyrir að ekki sé lögð fyrirvaralaus skylda á kaupendur fasteigna að skoða hið selda að eigin frumkvæði fyrir kaup í 1. málsl. 2. mgr. 29. gr. fkpl. getur kaupandi valið að gera svo. Hafi kaupandi annaðhvort skoðað fasteign fyrir kaup eða án gildrar ástæðu ekki sinnt hvatningu seljanda um slíka rannsókn, getur kaupandi ekki borið neitt það fyrir sig síðar sem hann hefði átt að veita athygli við slíka skoðun. Með öðrum orðum glatar kaupandi rétti til þess að bera fyrir sig vanefndaúrræði. Þessi regla er efnislega sú sama og kom fram í 47. gr. eldri lausafjárkaupalaga, nr. 39/1922, en henni var beitt í réttarframkvæmd í fasteignakauparétti fyrir gildistöku fkpl., sbr. t.d. *Hrd. 1994, bls. 1335*.²³ Í þeim dómi kröfðust kaupendur skaðabóta vegna galla á fasteign, m.a. vegna sprungna í útveggjum. Í forsendum héraðsdóms

²⁰ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1469.

²¹ Viðar Már Matthíasson: „Gallahugtak laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 748.

²² Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1469.

²³ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 311-312.

segir að sprunguviðgerðir á útveggjum eignarinnar hafi ekki geta dulist kaupendum við eðlilega skoðun, en þeir voru ekki taldir hafa skoðað eignina eins og þeim bar miðað það og ástand hennar að öðru leyti. Voru kaupendur því ekki taldir eiga rétt á skaðabótum úr hendi seljenda vegna þessa galla skv. 47. gr. laga nr. 39/1922. Kaupendum var dæmdur afsláttur vegna annarra galla á eigninni. Hæstiréttur staðfesti dóm héraðsdóms að þessu leyti.

Fræðimenn hafa bent á að skoðun á fasteign hafi nánast alltaf farið fram fyrir tilboðsgerð enda séu verðhugmyndir sem myndast við slíka skoðun yfirleitt undirstaða tilboðsfjárhæðar. Fullyrða má að kaupandi hafi alltaf aðgæsluskyldu að gegna við gerð kaupsamninga þó að ekki verði sagt að á honum hvíli almenn skoðunarskylda í fasteignakaupum. Oftast leiðir aðgæsluskylda kaupanda til þess að honum sé skylt að skoða fasteign þó að sú skylda sé ekki fyrirvaralaus. Við kaup á notuðum fasteignum myndi kaupandi almennt ekki fullnægja aðgæsluskyldu sinni nema með því að skoða eign áður en tilboð væri gert.²⁴ Í *Hrd. 2004, bls. 3681 (116/2004)* krafðist kaupandi skaðabóta eða afsláttar vegna galla sem hann taldi vera á steinflísun á gólfi íbúðar. Kaupandi hafði ekki skoðað eignina fyrir kaup og taldi Hæstiréttur að hann hefði því ekki fullnægt aðgæsluskyldu sinni við kaupin. Hann var því látinn bera sönnunarbyrðina fyrir því að hann hefði ekki mátt verða var við annmarkann ef hann hefði sinnt aðgæsluskyldu sinni eins og honum bar með því að skoða fasteignina.

Við mat á því hve ítarleg skoðun kaupanda skal vera má líta til bonus pater mælikvarðans, þ.e. ætla má að skoðun þurfi að vera eins ítarleg og góður og skynsamur maður myndi hafa framkvæmt við þær aðstæður sem um ræðir. Kaupandi þarf t.d. ekki að skoða nýja eign jafn vel og gamla, auk þess sem hann þarf ekki að skoða eign, sem vel hefur verið haldið við, eins vel og þá sem er augljóslega í slæmu ástandi.²⁵

Kaupandi þarf að draga rökréttar ályktanir af skoðun sinni en í því felst að gefi vitneskja um eign eða skoðun fasteignar honum tilefni til ítarlegri skoðunar, sem hann sinnir ekki, getur hann ekki borið fyrir sig galla sem hann mátti gera sér grein fyrir að gætu verið á hinu selda, miðað við það sem hann sá við skoðun.²⁶

Meðal dóma sem varða skoðun kaupanda á fasteign fyrir kaup má nefna *Hrd. 11. mars 2010 (315/2009)*, *Hrd. 2004, bls. 1147 (304/2003)* og *Hrd. 2004, bls. 2039 (471/2003)*.

Í *Hrd. 11. mars 2010 (315/2009)* kröfðust kaupendur riftunar á kaupum eftir að í ljós kom að aðeins væru tvö herbergi í íbúð, en ekki þrjú eins kaupendur höfðu talið víst út frá teikningum af íbúðinni. Í dómnum er tekið fram að kaupendur hafi skoðað íbúðina tvisvar og

²⁴ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 311.

²⁵ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 315.

²⁶ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 316.

hlytu þá að hafa gert sér grein fyrir herbergjaskipan. Ekki var fallist á að um galla í skilningi fkppl. væri að ræða.

Í *Hrd. 2004, bls. 1147 (304/2003)* var tekið fram að skylda kaupenda til þess að sinna aðgæsluskyldu og skoða fasteign hafi verið ríkari en ella þar sem seljandi hafði ekki búið í fasteigninni um skeið og gat því veitt takmarkaðar upplýsingar um ástand hennar. Einnig var tekið fram að ástand að innanverðu hafi gefið kaupendum tilefni til frekari rannsóknar.

Í *Hrd. 2004, bls. 2039 (471/2003)* kom fram að fasteign hefði borið vott um óvandaða byggingu og skort á viðhaldi, bæði að innan og utan. Það hefði, ásamt aldri hússins, gefið kaupendum tilefni til frekari rannsóknar. Kaupendur voru taldir hafa vanrækt aðgæsluskyldu sína svo að þeir ættu ekki kröfu á hendur seljanda um afslátt.

3.3 Kaupandi sinnir ekki áskorun seljanda

Eins og fram kom í síðasta kafla getur kaupandi glatað rétti til að bera fyrir sig galla, sem hann hefði getað séð við skoðun, í tveimur tilvikum. Annars vegar þegar kaupandi velur að skoða eign fyrir kaup, en um þetta atriði var fjallað í kafla 3.2. Hins vegar þegar kaupandi sinnir ekki áskorun seljanda um að skoða fasteign án þess að hafa nægjanlega ástæðu. Hvenær kaupandi hefur gilda ástæðu til að rannsaka ekki söluhlut þrátt fyrir áskorun eða hvatningu seljanda ræðst af atvikum. Rannsókn kann að vera óhæfilega tímafrek, kostnaðarsöm eða hlutur er á öðrum stað. Einnig má kaupandi treysta sérþekkingu seljanda. Kaupandi hefur yfirleitt ekki ástæðu til að rannsaka hvort að eiginleikar, sem seljandi hefur heitið, séu fyrir hendi.²⁷

3.4 Sérfróður kaupandi

Í mörgum tilfellum verður ekki ætlast til þess af kaupanda að hann átti sig á hvaða áhrif tilteknir gallar hafa. Einkum gildir þetta um þá galla sem lúta að hönnunar- eða byggingar-tæknilegum atriðum. Venjulegur maður, sem kaupir nýbyggða fasteign, er ekki líklegur til að átta sig á afleiðingum þess að honum er bent á útfærslu byggingatæknilegra atriða eða óvenjulega hönnun. Telja verður að ósanngjarnt væri ef kaupandi gæti ekki borið fyrir sig galla sem leiddu af slíkum atriðum.²⁸

Almennt eru gerðar ríkari kröfur til sérfróðs kaupanda en til þess kaupanda sem enga sérfræðiþekkingu hefur á viðkomandi sviði viðskipta.²⁹ Dæmi um það má finna í *Hrd. 1986, bls. 1770* þar sem kaupandi krafðist skaðabóta vegna þess að húspak var klætt með notuðu

²⁷ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 311-312.

²⁸ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1469.

²⁹ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 316.

bárujárnri og að lagningu þess væri ábótavant. Sannað þótti að þessi atriði hefðu annars vegar komið fram í kaupsamningi og hins vegar við kaupsamningsgerð og gæti kaupandi, sem var húsasmiður, því ekki krafist skaðabóta vegna tjóns sem mátti rekja til þessa. Einnig má hér nefna *Hrd. 2004, bls. 2039 (471/2003)* þar sem sérstaklega var tekið fram að aldur húss og ástand við skoðun hefði átt að gefa kaupendum tilefni til frekari rannsóknar. Sérstaklega var litið til þess að annar kaupenda væri sérfróður um húsabyggingar enda var hann menntaður arkitekt.

Kaupandi, sem hefur með sér sérfróðan mann við skoðun fasteignar eða lætur hann skoða fyrir sig, er almennt eins settur og hann væri sjálfur sérfróður³⁰. Sjá í því samhengi *Hrd. 25. október 2007 (60/2007)*. Í því máli urðu kaupendur varir við gólfhalla eftir afhendingu fasteignar, en hallinn reyndist einnig vera í húsinu öllu. Þó að taka mætti undir með kaupendum að hallinn væri meiri en tekið var fram á söluþfirliti, segir í forsendum Hæstaréttar að þau hafi einnig skoðað fasteignina með húsasmíðameistara sem hefði átt að gera sér grein fyrir gallanum og athuga hann nánar. Einnig má nefna *Hrd. 2003, bls. 2373 (504/2002)* þar sem húsasmíðameistari skoðaði fasteign með kaupanda. Meðal annars af þeirri ástæðu var kaupandi ekki talinn eiga rétt til skaðabóta vegna lausra flísa á gólfi í kjallara.

Ef aðstaða til skoðunar er erfið eða aðstæður eru með þeim hætti að ekki er unnt að framkvæma skoðun er áhættan af göllum hjá seljanda sem hefur verið talinn bera ábyrgð á aðstöðu til skoðunar og aðstæðum á skoðunarstað, sbr. *Hrd. 1994, bls. 2265*. Í því máli voru aðstæður til að sjá undir gólfplötu mjög erfiðar og matsmenn töldu að ómögulegt hefði verið að koma auga á gallann. Í forsendum Hæstaréttar kemur fram að kaupandi hafi ekki fyrirgert bótarétti sínum vegna ófullnægjandi skoðunar á eigninni.³¹

3.5 Rannsókn eftir kaup

Í 38. gr. fkpl. er fjallað um skoðun kaupanda eftir afhendingu hins selda en samkvæmt því ákvæði skal kaupandi, eftir að seljandi hefur afhent fasteignina, skoða hana svo fljótt sem verða má á þann hátt sem góð venja er.

Eins og fyrr er getið þótti við samningu fkpl. ekki fært að leggja fortakslausa skoðunarskyldu á kaupanda fyrir kaup. Talið var að slíkri skyldu yrði að fylgja ákvörðun um hvað afleiðingar það hefði í för með sér fyrir kaupanda væri hún vanrækt. Afleiðingarnar gætu orðið þær að jafnvægið sem verður að vera milli hagsmuna kaupanda og seljanda í slíkum samningum myndi raskast. Sú skylda sem mælt er fyrir um í 38. gr. fkpl. hefur ekki bein

³⁰ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 316.

³¹ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 316.

réttaráhrif, en hún getur haft óbein réttaráhrif, þannig að kaupandi yrði talinn hafa sett fram fyrirvara um kröfur eða gert kröfur of seint. Gæti slíkt leitt til réttindamissis kaupanda vegna tómlætis. Reglan hefur þann tilgang að hvetja kaupanda til þess að ganga strax eftir afhendingu úr skugga um hvort fasteign sé í samræmi við það sem hann telur leiða af kaupsamningi og lögum. Tímamark afhendingar miðast við það að seljandi bjóði fram eign og kaupandi geti tekið yfir vörslur hennar, en í því sambandi skiptir ekki máli þótt kaupandi ákveði að nýta ekki fasteign fyrst um sinn eftir að hann hefur fengið vörslur hennar og skoðar hana ekki af þeim ástæðum.³²

Í kauparétti ræðst það af eðli hins selda og hvar það er afhent hversu fljótt skoðun hins selda getur farið fram. Það ræðst af eðli hins selda, umbúðum, fyrirhuguðum notum, hver er seljandi og eftir atvikum þekkingu kaupanda hvað telst góð venja við skoðun. Vanræki kaupandi rannsóknarskyldu sína getur hann glatað rétti til að bera fyrir sig galla vegna tómlætis.³³

Regluna í greininni ber að skýra svo að kaupandi eigi að skoða eignina svo fljótt sem verða má eftir afhendingu í skilningi laganna. Reglan ætti að leiða til þess að mögulegar kröfur komi sem fyrst fram svo að komi upp ágreiningur milli aðila kaupsamnings megi leiða hann til lykta sem fyrst. Mikilvægt markmið er að ljúka slíkum viðskiptum sem fyrst og efnudum á skyldum samningsaðilanna, enda er óviðunandi að seljandi geti átt von á galla-kröfum frá kaupanda löngu eftir kaup sem hefðu getað komið fram strax eftir afhendingu.³⁴ Í *Hrd. 25. október 2007 (60/2007)*, sem reifaður var í kafla 3.4, segir að kaupendum hafi borið að skoða fasteign svo sem góð venja býður skv. 38. gr. fkpl. Kaupendur höfðu ekki gert sér grein fyrir verulegum gólfhalla, meiri en þau mættu búast við skv. upplýsingum í söluyfirliti, fyrr eftir að lokagreiðsla hafði farið fram. Tilkynntu þau seljanda ekki um það að þau ætluðu að bera vanefndina fyrir sig fyrr en átta mánuðum eftir afhendingu. Visast að öðru leyti til umfjöllunar í kafla 3.4.

Það fer eftir atvikum hverju sinni hversu miklar kröfur eru gerðar til skoðunar kaupanda sem honum ber að framkvæma og hvað hann á að sjá við þá skoðun. Í því efni hlýtur að skipta máli um hvers konar eign er að ræða, hvort kaupandi sé byggingarfróður og til hvað afnota hún á að vera.³⁵

³² Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1475.

³³ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 318.

³⁴ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1475.

³⁵ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1475.

4 Upplýsingaskylda seljanda

Lengi hefur verið talið að í íslenskum rétti sé seljanda skylt að upplýsa kaupanda um eiginleika greiðslu. Skylda seljanda felst hvort tveggja í því að upplýsa kaupanda um eiginleika greiðslu og í því að veita réttar upplýsingar. Upplýsingaskyldan er hluti af gallahugtakinu. Í því felst annars vegar að greiðsla telst gölluð vegna vanrækslu skyldunnar, þó að hún hefði ella ekki verið talin það, og hins vegar geta afleiðingar galla orðið aðrar en þær hefðu annars orðið vegna vanrækslu seljanda á upplýsingaskyldunni.³⁶

Reglur vegna upplýsingaskyldu seljanda koma fram í 26. gr. fkpl. (skortur á upplýsingum) og 27. gr. fkpl. (rangar upplýsingar).

4.1 Skortur á upplýsingum

Upplýsingaskylda seljanda er ríkari í fasteignakaupum en í lausafjárkaupum enda er eðli þessara viðskipta ólíkt þar sem yfirleitt er um mun stærri viðskipti að ræða í fasteignakaupum. Seljanda ber að upplýsa kaupanda um hvað sem hann veit eða má vita um og má ætla að kaupandi þurfi að vita og býst við að fá að vita, til þess að geta lagt mat á fasteignina og hvað hann vill greiða fyrir hana. Í þessu felst að seljandi þurfi að greina frá göllum sem ekki eru augljósir og teljast ekki venjuleg slit. Honum ber að upplýsa um fasteignina sjálfa og annað sem getur skipt máli.³⁷

Fjallað er um skort á upplýsingafjöf seljanda í 26. gr. fkpl., en þar segir:

Fasteign teljist gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þetta gildir þó aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar.

Orðalag ákvæðisins felur í sér að upplýsingaskylda seljanda takmarkast ekki af aðgæsluskyldu kaupanda heldur stendur hún óhöggúð, eða m.ö.o. að seljandi losni ekki undan upplýsingaskyldu skv. 26. gr. fkpl. þó að kaupandi skoði eign. Auk þess getur seljandi ekki vikið sér undan upplýsingaskyldu með því að hvetja kaupanda til að skoða eign.³⁸

Inntaki upplýsingaskyldunnar er einungis hægt að lýsa með almennu orðalagi, s.s. gert er í ákvæðinu, sökum þess að fasteignir eru margbreytilegar og því ráða atvik hverju sinni því hvernig seljandi fullnægir skyldu sinni.

Í upplýsingaskyldu seljanda felst að honum ber að veita kaupanda upplýsingar um fasteign sem hann vissi eða mátti vita að kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Í

³⁶ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 291.

³⁷ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 301.

³⁸ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 317-318.

Þessu felst að seljanda er ekki skylt að upplýsa um atriði sem kaupandi veit um. Ákvæðið felur í sér að seljandi á að veita kaupanda þær upplýsingar sem hann veit eða má vita um að eigin frumkvæði, en í því felst að löglíkur eru fyrir því að seljandi þekki fasteign svo að hann geti upplýst kaupanda um galla á henni. Auðveldara er fyrir seljanda að leita uppi galla en fyrir kaupanda og því stendur seljanda nær að upplýsa um þetta. Ef seljandi kemur ekki sjálfur að kaupunum heldur lætur einhvern annast þau fyrir sig, ber hann ábyrgð á því að þeir, sem koma fram fyrir hans hönd sinni upplýsingaskyldunni. Aðgæsluskylda kaupanda takmarkar nokkuð upplýsingaskyldunna að því leyti að seljandi þarf ekki að upplýsa kaupanda um atriði sem eru augljós eða atriði sem kaupandi getur ekki búist við að fá upplýsingar um. Vanræksla seljanda á upplýsingaskyldu hefur ekki réttaráhrif ef það hefur ekki haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingar voru ekki veittar, sbr. 2. málsl. 26. gr. fkpl.³⁹

Í *Hrd. 2005, bls. 758 (376/2004)* var ekki talið að fulltrúar seljanda hefðu vanrækt upplýsingaskyldu sína eða leynt upplýsingum um ástand lagnakerfis í fasteign. Um börn eiganda hússins var að ræða sem önnuðust söluna fyrir föður sinn þar sem hann þjáðist af alzheimersjúkdómi. Tóku þau sérstaklega fram að þau hefðu ekki búið í eigninni lengi og gætu því ekki upplýst um ástand hennar. Þau hvöttu kaupanda einnig til að skoða húsið vel. Kaupandi var ekki talin geta borið fyrir sig gallann þar sem hann var ekki talinn hafa leynst honum við skoðun eignarinnar.

Í *Hrd. 22. nóvember 2007 (19/2007)* voru málsatvik með þeim hætti að kaupandi hélt því fram að seljendur hefðu sýnt af sér saknæma háttsemi við fasteignakaup með því að taka ekki sérstaklega fram að halli væri á gólfi sólstofu. Kaupandi hafði skoðað eignina fyrir kaup, en ekki orðið gólfhallans var þar sem mikið var af húsgögnum í sólstofunni. Því hafði hann ekki gert sér grein fyrir gólfhallanum fyrr en eftir afhendingu. Seljandi sagðist hafa talið hallann svo áberandi að hún hefði ekki talið nauðsynlegt að láta hans getið þegar fasteignasali skoðaði íbúðina og gerði söluyfirlit. Matsmaður taldi að gólfhallinn væri áberandi þegar ekkert var í sólstofunni. Niðurstaða Hæstaréttar var sú að ágallinn hefði ekki leynt sér og hefði átt að vera greinilegur við venjulega skoðun á íbúðinni. Ekki var fallist á að seljandi hefði sýnt af sér saknæma háttsemi með því að upplýsa ekki sérstaklega um gólfhallann fyrir kaup.

Í *Hrd. 3. júní 2010 (518/2009)* vanræktu seljendur að upplýsa kaupanda um að hús væri klætt með asbesti, en ekki viði eins og fram kom á söluyfirliti. Í forsendum dóms Hæstaréttar sagði m.a.:

³⁹ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1467.

Samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup telst fasteign gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Í lok ákvæðisins er sett það skilyrði að þetta gildi þó aðeins ef það hafi haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Við kaup vissu gagnáfrýjendur en ekki aðaláfrýjandi að asbest var í klæðningu hússins. Verður talið að hér sé um að ræða atriði sem aðaláfrýjandi hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að hún fengi upplýsingar um áður en gengið var frá kaupum og að það hefði haft áhrif á gerð kaupsamnings. Fallist er á með héraðsdómi að skortur á upplýsingum gagnáfrýjenda um þetta hafi ekki falið í sér verulega vanefnd sem veiti aðaláfrýjanda heimild til riftunar kaupsamningsins. Að þessu virtu en að öðru leyti með vísan til forsendna héraðsdóms verður hann staðfestur um skaðabótaskyldu gagnáfrýjenda.

4.2 Rangar upplýsingar

Í 27. gr. fkpl. er fjallað um afleiðingar þess að seljandi veiti kaupanda rangar upplýsingar.

Fasteign telst 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, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana.

Ákvæði 1. mgr. á þó aðeins við ef upplýsingar hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og þær eru ekki skýrlega leiðréttar í tæka tíð.

Samkvæmt 27. gr. skiptir ekki máli með hvaða hætti upplýsingar eru veittar, þ.e. þær geta verið veittar munnlega eða skriflega. Seljandi ber ábyrgð á villandi eða röngum upplýsingum sem koma fram í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um fasteign. Þar sem slíkar upplýsingar eru í flestum tilvikum frá seljanda komnar eða hann á að tryggja að þær liggja fyrir við sölu þótti við setningu fkpl. eðlilegt að seljandi bæri ábyrgðina enda var það talið í samræmi við gildandi rétt. Upplýsingar geta talist rangar þrátt fyrir að seljandi hafi verið grandlaus um slíkt enda er það ekki skilyrði að háttsemi hans sé saknæm. Með röngum upplýsingum er, eins og í lögum nr. 50/2000 um lausafjárkaup, bæði átt við upplýsingar sem eru beinlínis rangar og misvísandi, upplýsingar sem aðeins eru hálfur sannleikur og upplýsingar, sem eru til þess fallnar að valda misskilningi, enda er á ábyrgð seljanda að skýrar upplýsingar liggji fyrir. Umræddar upplýsingar verða í raun hluti kaupsamningsins þrátt fyrir að koma ekki berum orðum fram í honum.⁴⁰

Í 1. mgr. 27. gr. er áskilið að upplýsingarnar sem um ræðir séu veittar og því fellur vanrækt upplýsingaskylda, þ.e. athafnaleysi, utan gildissviðs ákvæðisins. Í 2. mgr. felst áskilnaður um orsakasamband, þ.e. að upplýsingarnar hafi haft áhrif á að kaup voru gerð. Af

⁴⁰ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 294-295.

Því leiðir að upplýsingarnar þurfa að hafa borist kaupanda áður en bindandi kaupsamningur komst á auk þess sem þær þurfa að varða atriði sem máli skipta. Óljósar og almennar upplýsingar hafa ekki þýðingu þar sem þær þurfa að vera afmarkaðar og að vissu marki sérgreindar.⁴¹

Í *Hrd. 19. mars 2009 (458/2008)* keyptu ÁÁ og G fasteign af GT. Í söluyfirliti hússins sem unnið var af fasteignasölu kom fram að húsið væri að utan „í mjög góðu ástandi sem og þakið sem var nýlega standsett.“ Rúmlega ári seinna kom þó fram umfangsmikill fúi í kvistum hússins. ÁÁ og G kröfuðst skaðabóta vegna gallans enda var viðgerðar þörf. Afkomendur GT, sem hafði látist áður en upp komst um gallann, báru því við að í orðalagi söluyfirlitsins fælist ekki annað og meira en að það hefði verið yfirfarið og viðgerð hefði verið framkvæmd á þaki hússins eftir fokskemdir. Niðurstaða héraðsdóms, sem Hæstiréttur staðfesti með vísan til forsendna, var sú að orðalag yfirlitsins hefði gefið ÁÁ og G til kynna að þakið væri í mjög góðu ásigkomulagi. Voru afkomendur GT taldir bera hlutlæga ábyrgð á tjóninu þar sem stefndu hefðu mátt treysta því að upplýsingar í söluyfirliti reyndust réttar, sbr. 27. gr. fkpl.

4.3 Samspil upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda

Í íslenskum rétti hefur lengi verið talið að í gildi sé regla þess efnis að upplýsingaskylda seljanda takmarkist af aðgæsluskyldu kaupanda. Felur reglan það í sér að því ríkari sem upplýsingaskylda seljanda er við tiltekna aðstæður sé aðgæsluskylda kaupanda að jafnaði takmarkaðri, og því ríkari sem aðgæsluskylda kaupanda er í tilteknu tilviki takmarkast að sama skapi upplýsingaskylda seljanda. Reglan kemur ekki fram berum orðum í lögum en á henni hefur verið byggt í dómaframkvæmd.⁴²

Í 3. mgr. 29. gr. fkpl. er regla um framangreint atriði, sem vísar frá þeirri almennu reglu er nefnd er hér að ofan.⁴³ Ákvæðið hljóðar svo:

Ákvæði 1. og 2. mgr. 29. gr. vísar fyrir efni 26. gr. um skort á upplýsingum um fasteign.

Í ákvæðinu felst í raun áminning til seljanda að hann eigi ekki að komast undan því að bera ábyrgð á göllum með því að takmarka upplýsingagjöf um ágalla á fasteign í þeirri von að kaupandi muni ekki verða þeirra var fyrir en við kaugin. Auk þess sem hann getur ekki haldið upplýsingum leyndum og skorað á kaupanda að skoða eignina vel í þeirri von að kaupandi

⁴¹ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 295.

⁴² Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 317.

⁴³ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 317.

sjái ekki ágalla.⁴⁴ Ákvæðið felur í sér reglu þess eðlis að upplýsingaskylda seljanda standi óhöggð og ótakmörkuð af aðgæsluskyldu kaupanda. Seljandi getur því ekki slakað á upplýsingaskyldu sinni þó að kaupandi skoði eign fyrir kaup.⁴⁵

Í fasteignakaupum hefur upplýsingaskylda tvíþætt réttaráhrif. Vanræksla á henni getur í fyrra lagi leitt til þess að fasteign telst gölluð sem ekki teldist gölluð annars. Í síðara lagi getur seljandi orðið skaðabótaskyldur vegna galla sem annars hefði eingöngu leitt til afsláttar eða eftir atvikum riftunar ef gallinn hefði talist verulegur. Eins og áður hefur komið fram hefur lengi verið litið svo á að upplýsingaskylda sé hluti af gallahugtakinu í fasteignakaupum.⁴⁶

Ef seljandi hefur sýnt af sér vítavert eða stórkostlegt gáleysi eða þá að framferði hans stríðir gegn heiðarleika og góðri trú í skilningi 2. másl. 2. mgr. 29. gr. fkpl. kemur vöntun rannsóknar eða ófullnægjandi rannsókn kaupanda honum ekki í koll. Það fer eftir mati á aðstæðum hvort þannig hagi til. Matið getur bæði náð til þess hvort kaupandi hafi haft gilda ástæðu til að rannsaka ekki hlut og til þess hverju hann hefði átt að komast að raun um við rannsókn.⁴⁷

Í *Hrd. 2005, bls. 758 (376/2004)* krafðist kaupandi skaðabóta og afsláttar vegna galla á lagnakerfum fasteignar. Seljandi var haldinn alzheimer sjúkdómi og var því ófær um að koma að sölunni. Börn hans önnuðust söluna og gerðu þau kaupanda ljóst fyrir kaupin að þau hefðu ekki búið í eigninni í um 30 ár og gætu því ekki upplýst um ástand eignarinnar. Var tekið fram í dóminum að þar sem kaupanda væri þetta ljóst hefði aðgæsluskylda hans verið mun ríkari en ella.

5 Niðurstöður

Að framan hefur höfundur leitast við að kanna hvert inntak aðgæsluskyldu kaupanda fasteignar sé. Af umfjöllun má telja að aðgæsluskylda kaupanda leiði yfirleitt til þess að honum sé skylt að skoða eign. Sú skylda er þó ekki talin fortakslaus. Hins vegar hefur verið talið að kaupandi sinni ekki aðgæsluskylda sinni á fullnægjandi hátt nema með því að skoða eign fyrir kaup. Bent er á að í langflestum tilvikum fari skoðun fram fyrir kaup. Meiri kröfur eru gerðar til kaupanda sem er sérfróður eða nýtur sérfræðiaðstoðar en þess sem nýtur ekki slíkra kunnáttu. Telja verður að skoðun kaupanda skuli vera eins ýtarleg og góður og skynsamur maður myndi framkvæma við sömu aðstæður, t.d. þarf kaupandi ekki að skoða nýja eign jafn vel og gamla. Gefi skoðun kaupanda honum tilefni til ýtarlegri skoðunar ber

⁴⁴ Viðar Már Matthíasson: „Mörk upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda í fasteignakaupum“, bls. 478.

⁴⁵ Viðar Már Matthíasson: „Gallahugtök laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 793.

⁴⁶ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1467.

⁴⁷ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 314.

hann að sinna því. Vanræksla á frekari rannsókn leiðir til þess að kaupandi getur ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt gera sér grein fyrir.

Í tvenns konar tilvikum má telja að kaupandi hafi ekki nægilega sinnt aðgæsluskyldu sinni og tapi því rétti til að bera fyrir sig galla. Annars vegar getur kaupandi glatað rétti til þess að bera fyrir sig galla, sem hann hefði getað séð við skoðun, ef hann skoðar eign og hins vegar ef hann sinnir ekki hvatningu seljanda til að skoða eign.

Aðgæsluskylda kaupanda skarast við upplýsingaskyldu seljanda enda er kaupanda mjög mikilvægt að fá réttar upplýsingar um fasteignina og seljandi er yfirleitt fróðastur um ástand þeirrar fasteignar sem hann er að selja. Til upplýsingaskyldu seljanda telst annars vegar að upplýsa kaupanda um eiginleika fasteignar og hins vegar að veita réttar upplýsingar. Vanræki seljandi skyldu sína til að veita upplýsingar eða veitir rangar upplýsingar telst eignin gölluð, enda er upplýsingaskylda seljanda hluti af gallahugtakinu. Í 3. mgr. 29. gr. segir að reglur 1. og 2. mgr. um aðgæsluskyldu kaupanda víki fyrir 26. gr. f.kpl. um upplýsingaskyldu seljanda, eða með öðrum orðum að upplýsingaskylda seljanda stendur óhöggud þó að kaupandi skoði eign fyrir kaup. Þó ber að geta þess að í sumum tilvikum má ætla að aðgæsluskylda kaupanda sé ríkari en ella s.s. í tilvikum þar sem seljandi hefur ekki búið í eigninni og getur því ekki veitt miklar upplýsingar um ástand hennar.

HEIMILDASKRÁ

Alþingistiðindi.

Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*. Reykjavík 2008.

Viðar Már Matthíasson: „Gallahugtak laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“. *Lögberg. Rit Lagastofnunar Háskóla Íslands*. Ritstj. Stefán Már Stefánsson og Viðar Már Matthíasson. Reykjavík 2003, bls. 741-794.

Viðar Már Matthíasson: „Mörk upplýsingaskyldu seljanda og aðgæzluskyldu kaupanda í fasteignakaupum“. *Afmælisrit Lagadeildar Háskóla Íslands*. Ritstj. María Thjell. Reykjavík 2008, bls. 459-491.

Viðar Már Matthíasson: „Skaðabótareglur laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“. *Úlfjótur*, 3. tbl. 2003, bls. 321-352.

Viðar Már Matthíasson: *Skadabótaréttur*. Reykjavík 2005.

Þorgeir Örlygsson: „Efnabætur“. *Úlfjótur*, 3. tbl. 2011, bls. 393-486.

Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I. Efndir kröfu*. Reykjavík 2009.

Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II. Vanefndarúrræði*. Reykjavík 2011.

DÓMASKRÁ

Dómar Hæstaréttar:

Hrd. 1986, bls. 1770

Hrd. 1994, bls. 2265

Hrd. 2000, bls. 3007 (138/2000)

Hrd. 2003, bls. 2373 (504/2002)

Hrd. 2004, bls. 1147 (304/2003)

Hrd. 2004, bls. 2039 (471/2003)

Hrd. 2004, bls. 3681 (116/2004)

Hrd. 2005, bls. 758 (376/2004)

Hrd. 22. nóvember 2007 (19/2007)

Hrd. 25. október 2007 (60/2007)

Hrd. 19. mars 2009 (458/2008)

Hrd. 11. mars 2010 (315/2009)

Hrd. 3. júní 2010 (518/2009)