

M-10/2018. Álit 26. júní 2018.

Álit kæruneftndar lausafjár- og þjónustukaupa

Hinn 26. júní 2018 gaf kæruneftnd lausafjár- og þjónustukaupa svohljóðandi álit í málinu M-10/2018.

I

Álitaefni og kröfugerð

Þann 11. febrúar 2018 bað X, hér eftir álitsbeiðandi, um álit kæruneftndar lausafjár- og þjónustukaupa vegna kaupa á þjónustu af Y, hér eftir seljandi. Álitsbeiðandi telur þjónustuna gallaða og krefst endurgreiðslu.

II

Málsmeðferð kæruneftndarinnar

Með bréfi, dags. 2. mars 2018, var seljanda gefinn kostur á andsvörum við álitsbeiðninni og honum veittur tveggja vikna frestur til að skila þeim. Andsvör seljanda bárust þann 15. mars 2018. Frekari athugasemdir bárust nefndinni ekki. Með bréfi, dags. 25. júní 2018, var aðilum tilkynnt að kæruneftndin hefði tekið málið til afgreiðslu.

III

Málavextir og rökstuðningur álitsbeiðanda

Álitsbeiðandi keypti þjónustu af seljanda sem fólst í ástandsskoðun fasteignarinnar að X og kostnaðaráætlun vegna fyrirhugaðra viðgerða. Verð þjónustunnar var að fjárhæð 86.000 krónur. Álitsbeiðandi telur að seljandi hafi ekki skoðað fasteignina nema aðeins í sjónrænni skoðun að utan. Þá hafi seljandi „giskað á ástand íbúða“ en seljandi hafi aðeins farið inn í íbúðir í stigagangi nr. 126. Segir álitsbeiðandi að „ekkert sem [seljandi] sagði passaði við okkar eign og er hún mikið verr farin en hann segir til um í skýrslunni“. Álitsbeiðandi bendir á að öll gler séu ónýtt og útidyrhurðir líka. Telur álitsbeiðandi að skýrslan sé „tálbeita til að fá verkið þar sem þetta verk mun kosta 3x meira“. Nefnir álitsbeiðandi einnig að seljandi tali um 60 fermetra á gleri í alla þrjá stigagangana sem muni kosta 3.900.000 krónur. Í hverjum stigagangi séu hins vegar fjórar þriggja herbergja íbúðir og fjórar tveggja herbergja íbúðir. Hver þriggja herbergja íbúð hafi 10 fermetra af gleri og sé mestmegnis gler í öllum íbúðunum. Þá segi seljandi að rennur og niðurföll séu í ágætu lagi og séu úr plasti og að bárujárn á þaki hafi verið endurnýjað fyrir þremur til fjórum árum. Rétt sé að niðurföllin séu úr stáli og bárujárn á þaki sé um átta ára gamalt.

Álitsbeiðandi greiddi reikninginn, sem var kominn í innheimtu, með fyrirvara um að krafist yrði endurgreiðslu hans að fjárhæð 86.000 krónur.

IV

Andsvör seljanda

Í andsvörum seljanda tekur hann fram að hann sé ósammála því sem fram kemur í álitsbeiðni og telur það að miklu leyti byggt á misskilningi. Seljandi kveðst hafa fengið beiðni um að gera ástandsmat og kostnaðaráætlun á ytra byrði fasteignarinnar að X. Fékk hann símanúmer hjá aðila sem býr í stigagangi nr. 122 og hafði símasamband við hann vegna skoðana á íbúðum, en seljandi kveðst hafa viljað skoða nokkrar íbúðir í hverjum stigagangi.

Síðar mætti seljandi umsamda daga til að framkvæma ástandsskoðunina og fór inn í íbúðir í fasteignum nr. 122 og 126 en kveðst ekki hafa komist inn í stigagang á húsi nr. 124 hvorugan daginn. Seljandi segist þó hafa klárað ástandsskoðunina að utan og þær mælingar

sem hann þurfti að gera.

Seljandi bendir á að öll ástandsskoðun sé „auðvitað sjónskoðun ásamt mælingum en auðvitað er betra ef einnig er hægt að skoða nánar í íbúðum glugga að innan og svalir. Það breytir þó ekki því að aðalskoðunin er á ytra byrði hússins og hana gat ég fyllilega framkvæmt og hafði til hliðsjónar skoðanir í íbúðum í stigagöngum beggja vegna við stigahús nr. 124.“ Seljandi kveðst einnig hafa getað framkvæmt allar mælingar sem til þurfti til að gera kostnaðaráætlun fyrir framkvæmdir á viðgerðum fyrir alla stigaganga. Seljandi skýrði fyrir álitsbeiðanda að eigin sögn að aðeins væri um verðáætlun að ræða og að ef ráðast ætti í útboð á framkvæmdunum yrði að setja upp útboðsgögn með útboðslýsingum og magntöluskrá þar sem unnt væri að skoða hverja íbúð nákvæmlega. Seljandi telur sig hafa unnið ástandsskýrsluna og kostnaðaráætlun fullnægjandi og hafnar kröfu álitsbeiðanda.

V

Niðurstaða kærunefndarinnar

Kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa telur að ágreiningur álitsbeiðanda og seljanda falli undir valdsvið nefndarinnar, sbr. III. kafla laga nr. 87/2006 um breytingu á lögum um lausafjárkaup, lögum um þjónustukaup og lögum um neytendakaup og 1. mgr. 7. gr. reglugerðar nr. 766/2006 um kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa. Viðskipti aðila falla undir lög nr. 42/2000 um þjónustukaup. Kærunefndin hefur í álitum sínum, m.a. í máli nr. 8/2008, talið að skýra megi 3. mgr. 1. gr. laganna svo að þegar húsfélög eru ekki að kaupa þjónustu í atvinnuskyni né hafi þau atvinnurekstur með höndum, hafi þau sömu réttarstöðu og einstaklingar samkvæmt lögnum. Er sú niðurstaða byggð á því að í húsfélagi eru einstaklingar sem hver um sig hafa einstaklegra, fjárhagslegra hagsmuna að gæta þegar kemur að útgjöldum sem stofnað er til á vegum félagsins. Að áliti nefndarinnar er svo háttað í máli þessu.

Líkt og að framan er rakið keypti álitsbeiðandi þjónustu af seljanda sem fól í sér ástandsskoðun að utanverðu á fasteigninni að X, gerð ástandsskýrslu og kostnaðaráætlunar vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Greiddi álitsbeiðandi 86.000 krónur fyrir þjónustuna. Álitsbeiðandi telur að þjónusta seljanda hafi verið ófullnægjandi og segir að margar rangfærslur megi finna í ástandsskýrslunni um ástand fasteignarinnar.

Kærunefndin telur að 4. og 9. gr. laga nr. 42/2000 um þjónustukaup (þkpl.) eigi við í málinu, en þar segir:

„4. gr. Útseld þjónusta, sem veitt er í atvinnuskyni, skal ávallt vera byggð á fagþekkingu og í samræmi við góða viðskiptahætti sem tíðkast hverju sinni. Skylt er að veita allar upplýsingar og leiðbeiningar um vinnu verks með hagsmuni neytanda fyrir augum.“

„9. gr. Seld þjónusta telst gölluð ef:

- 1. árangur af unnu verki stenst ekki kröfur skv. 4. gr. eða seld þjónusta víkur frá almennum öryggiskröfum, sbr. 5. gr.,*
- 2. seljandi þjónustu hefur gefið rangar eða villandi upplýsingar í auglýsingum eða öðrum tilkynningum sem beint er að almenningsi eða neytanda sérstaklega enda hafi þær verið forsenda fyrir kaupum á þjónustu,*
- 3. seljandi þjónustu hefur ekki veitt neytanda upplýsingar sem hann hafði vitneskju um eða hefði mátt hafa vitneskju um og hafa þýðingu fyrir framkvæmd verksins,*
- 4. þjónustan felur í sér hættu á líkams- eða eignatjóni,*
- 5. árangur verks eða þjónustu verður minni eða hefur minna notagildi en ella fyrir neytanda eftir að áhætta flyst aftur til hans og rekja má orsök þess til vanrækslu seljanda,*

6. seld þjónusta viku að öðru leyti frá því sem samningur seljanda og neytanda kveður á um.

Af þeim gögnum sem fyrir liggja er ljóst að ástandsskýrsla seljanda byggist á sjónrænni skoðun á ytra byrði fasteignarinnar. Þar er að finna almenna lýsingu á fasteigninni, ástandsmat á útveggjum, göflum, gluggum og útidyrhurðum, svölum, þaki og rennum ásamt því að farið er yfir það hvaða gluggar í hverri íbúð fasteignarinnar í öllum stigagöngum hafa gler í móðu eða eru skemmdir að öðru leyti. Þá eru dregnar saman niðurstöður um þær úrbætur sem seljandi telur að þurfi að ráðast í ásamt því að kostnaðaráætlun fyrir verkið er sett fram. Fasteigninni er nokkuð ítarlega lýst að utan þrátt fyrir að þar megi finna einstaka villur sem álitsbeiðandi bendir á, til að mynda um rennur og tímasetningu viðgerðar á þaki.

Þjónusta seljanda fólst í sjónrænni skoðun og mati á ytra byrði fasteignarinnar og álítur kærunefndin að ástandsskýrslan og kostnaðaráætlunin sé fullnægjandi miðað við þá þjónustu sem óskað var eftir. Verð þjónustunnar var 86.000 krónur og fyrir þá fjárhæð mætti seljandi á staðinn í tvo daga og tók ástand fasteignarinnar nokkuð ítarlega út, setti upp nýu blaðsíðna ástandsskýrslu með myndum ásamt kostnaðaráætlun og eigin tillögum. Álítur nefndin samkvæmt framansögðu að þjónusta seljanda hafi verið fullnægjandi og í samræmi við þá vinnu sem óskað var eftir. Þjónustan var því ekki haldin galla í skilningi laga nr. 42/2000 um þjónustukaup.

VI

Álitsorð

Kröfu álitsbeiðanda, Húsfélagsins að X, er hafnað.

Áslaug Árnadóttir
formaður

Jón Rúnar Pálsson

Hrannar Már Gunnarsson