

D Ó M U R

Héraðsdóms Austurlands miðvikudaginn 26. október 2016 í máli nr. E-99/2015:

R101 ehf.

(Sveinn Andri Sveinsson hrl.)

gegn

Hafsteini Jónassyni og

Ágústu Björnsdóttur

(Konráð Jónsson hdl.)

Mál þetta, sem tekið var til dóms 7. september 2016, höfðaði R101 ehf., Hafnarstræti 20, Reykjavík, hinn 14. desember 2015 gegn Hafsteini Jónassyni og Ágústu Björnsdóttur, Norðurtúni 7, Egilsstöðum.

Í málinu gerir stefnandi aðallega þær dómkröfur að staðfest verði riftun hans á kaupsamningi stefnanda og stefndu, dags. 18. júní 2015, um fasteignina Skógarsel 11 á Egilsstöðum og að stefndu verði gert að endurgreiða kaupverðið, 45.000.000 króna, með vöxtum skv. 3. gr., sbr. 4. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 18. júní 2015 og með dráttarvöxtum skv. III. kafla sömu laga frá 18. ágúst 2015 til greiðsludags, gegn afhendingu eignarinnar Skógarsel 11, Egilsstöðum til stefndu.

Til vara er þess krafist að stefndu verði gert að greiða stefnanda 4.703.000 krónur, með vöxtum skv. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 18. júní 2015 og með dráttarvöxtum skv. 9. gr., sbr. III. kafla, sömu laga, mánuði eftir að skaðabótakrafa var kynnt stefndu, sem hafi verið með birtingu stefnu þessarar.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar.

Dómendur gangu á vettvang við aðalmeðferð málsins, ásamt lögmönnum aðila, stefndu og fyrirvarsmanni stefnanda.

I

Málsatvik

Ágreiningur aðila í máli þessu er risinn af viðskiptum þeirra um fasteignina Skógarsel 11, sem er einbýlishús á Egilsstöðum. Húsið mun hafa verið byggt á árunum 2004–2005 af stefndu þessa máls og bjuggu þau í húsinu frá síðarnefndu ári og fram til þess er stefnandi eignaðist það á árinu 2015. Stefndi Hafsteinn, sem kvaðst fyrir dómi vera löggiltur húsasmíðameistari, var sjálfur byggingarstjóri við byggingu fasteignarinnar.

Hinn 19. maí 2015 samþykktu stefndu kauptilboð í fasteignina, dags. 18. s.m., sem sett var fram í nafni Róberts Óskars Sigurvaldasonar, fyrirvarsmanns stefnanda og eiginkonu hans, Önnu Marínar Þórarinsdóttur. Í tilboðinu áskildu tilboðsgjafar sér rétt til að breyta kaupanda í fyrirtæki (ehf.) áður en kaupsamningur yrði undirritaður. Þá var þar að finna fyrirvara um „frekari skoðun á ummerkjum um raka í einu herbergi á neðri hæð sem og nánari skoðun á parketi í sama herbergi“, og skyldu tilboðsgjafar hafa fallið frá þeim fyrirvara innan þriggja vikna frá samþykkt kauptilboðs.

Fyrir liggur að tilboðsgjafar skoðuðu húsið ásamt fasteignasala, en að seljendum fjarstöddum samkvæmt sérstakri ósk tilboðsgjafa.

Undirritun kaupsamnings fór fram á skrifstofu fasteignasölnunar 18. júní 2015. Undir hann rita stefndu sem seljendur og fyrirvarsmaður stefnanda fyrir hönd kaupanda. Eiginkona fyrirvarsmanns stefnanda og Hilmar Gunnlaugsson hrl., löggiltur fasteignasali, rita undir sem vottar. Samkvæmt kaupsamningi var afhendingardagur eignarinnar ákveðinn 1. júlí 2015 og liggur ekki annað fyrir en að afhending hafi farið fram á tilskildum degi.

Af tölvubréfum milli fyrirvarsmanns stefnanda, lögmanns hans og fasteignasölnunar verður ráðið að strax þann 1. júlí hafi fasteignasala verið tjáð að kaupandi væri ósáttur við einhver atriði, eftir að hafa fengið húsið afhent.

Í tölvupósti fyrirvarsmanns kaupanda til fasteignasölnunar frá 7. júlí er gerð athugasemd við að lokaúttekt á fasteigninni hafi reynst ólokið, þrátt fyrir að fasteignin væri skráð á byggingarstig 7. Hyggðist kaupandi því leita til Mannvits um úttekt á húsinu. Þá upplýsti kaupandi að rafvirki væri að störfum í húsinu á hans vegum, við að leggja rafmagn þar sem það vantaði og „loka dósnum hingað og þangað“.

Vottorð byggingarfulltrúa Fljótsdalshéraðs um lokaúttekt fyrir fasteignina er dagsett 8. júlí 2015. Kemur þar fram að byggingarstjóri fasteignarinnar, stefndi Hafsteinn, hafi óskað eftir úttektinni og hún farið fram að honum viðstöddum, auk fulltrúa Brunavarna á Austurlandi. Samkvæmt vottorðinu var lokaúttekt staðfest með athugasemdum, sem lutu að því að eftir væri að „klæða af rafmagnsrör að og frá rafmagnstöflu í forstofu, setja fellipróskuld og hurðarpumpu á eldvarnarhurð í bílageymslu, loka lagnaleið úr bílageymslu niður í neðri hæð hússins og loka tveimur götum í bílskúrslofti með gipsplötum“. Er tekið fram að eigendur beri ábyrgð á að svo sé gert áður en byggingin verði aftur tekin í notkun.

Um svipað leyti mun ástandsskoðun byggingafræðings hjá Mannviti hafa farið fram að ósk fyrirvarsmanns stefnanda og er skýrsla hans dags. 16. júlí s.á. Eru þar gerðar athugasemdir við ástand fasteignarinnar í 15 liðum.

Með tölvubréfi 17. júlí 2015 tilkynnti lögmaður stefnanda fasteignasölu, sem og viðskiptabanka seljenda, að kaupsamningnum yrði rift. Er í bréfinu vikið að athugasemdum byggingarfulltrúans og Mannvits. Þá er þar gerð athugasemd við að snjóbræðslukerfi sé ekki fyrir hendi, þrátt fyrir lýsingu í söluyfirliti. Í svari fasteignasalans, dags. sama dag, er tekið fram að staðhæfing um snjóbræðslukerfi í söluyfirliti hefði verið leiðrétt á kaupsamningsfundi og bent á að formlegri tilkynningu um riftun beri að beina að seljendum sjálfum.

Formleg tilkynning um riftun kaupsamnings um fasteignina var send lögmanni stefndu með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 30. júlí 2015. Er þar tekið fram að kaupendur hafi þegar gert ráðstafanir til að tæma og skila eigninni. Fasteigninni mun þó ekki hafa verið skilað og mun fyrirsvarsmaður stefnanda hafa búið þar ásamt fjölskyldu sinni frá afhendingu.

Tilkynningum stefnanda um riftun var svarað með bréfum lögmanns stefndu, dags. 23. júlí og 7. ágúst s.á. Var því þar alfarið hafnað að skilyrði væru til riftunar, en tekið fram að seljendur lýstu vilja til sáttu og byðust til að bæta úr þeim atriðum sem fundið væri að í vottorði byggingarfulltrúa um lokaúttekt, utan tveggja gata í bílskúrslofti sem væru tilkomin vegna aðgerða kaupanda eftir að eignin hafði verið afhent. Þá var bent á að lokagreiðsla kaupverðs hefði ekki verið innt réttilega af hendi samkvæmt kaupsamningi, þar sem einni milljón króna hefði verið haldið eftir.

Með tölvubréfi til lögmanns stefndu 27. ágúst 2015 svaraði lögmaður stefnanda boði stefndu um úrbætur á þann veg að úrbætur yrðu að ná til alls þess sem upp á vantaði, og nefndi þar að í lokaúttekt hefði verið gerð athugasemd við fjögur atriði, en auk þess yrði að bæta úr öllum þeim atriðum sem nefnd væru í úttekt Mannvits og leggja hitalagnir í bílastæði og aðkomu að húsinu, „sbr. ótvírátt ákvæði um það í söluyfirliti“.

Eins og fyrr sagði var mál þetta höfðað í desember 2015 og lá þá fyrir matsgerð dómkvadds matsmanns, sem síðar verður vikið að. Með bréfi, dags. 7. mars 2016, buðust stefndu til að greiða stefnanda 300.000 krónur vegna endurbóta sömu atriða og þeir höfðu áður boðist til að bæta úr. Jafnframt lýstu stefndu yfir skuldajöfnuði á móti ógreiddri lokagreiðslu sem þau ættu kröfu á, að fjárhæð 1.000.000 króna, að viðbættum dráttarvöxtum.

Samkvæmt því sem greinir í stöðluðum texta samþykks kauptilboðs og kaupsamnings um fasteignina lágu fyrir við undirritun ýmis skjöl, þar tilgreind, sem aðilar kynntu sér og gerðu ekki athugasemdir við, þar á meðal söluyfirlit. Meðal málsgagna er söluyfirlit, dags. 18. júní 2015, á stöðluðu formi, merkt Inni fasteignasölu. Í dálki merktum „Byggingarstig“, segir „7 Fullgerð bygging“. Í texta sem felur í sér lýsingu eignar, segir m.a.: „Húsið er fullbúið að utan sem innan með

vönduðum innréttingum, gólfefnum og tækjum.“ Þá segir þar að „bílastæði [sé] hellulagt með snjóbræðslu sem og aðkoma að húsi“.

Söluyfirlitið ber ekki áritun seljanda í þar til gerðum dálki um staðfestingu á réttmæti upplýsinga í söluyfirlitinu. Neðarlega á þeim tveimur eintökum söluyfirlitsins sem lögð hafa verið fram í málinu (annað bæði í frumriti og afriti), hafa seljendur og fyrirsvarsmáður kaupanda ritað upphafsstafi sína. Munu þær áletranir hafa átt sér stað þegar gengið var til undirritunar kaupsamnings á skrifstofu fasteignasala. Á öðru eintakanna, sem mun frá fasteignasalanum komið, hefur verið strikað yfir hluta texta um lýsingu eignar, þ.e. orðin „snjóbræðslu sem og aðkoma að húsi“ en á hinu eintakinu, sem mun vera frá kaupanda komið, hefur verið strikað undir sömu orð, hvort tveggja með bláum penna.

Aðila greinir á um það hvort seljendur hafi, fyrir undirritun kaupsamningsins, leiðrétt þær röngu upplýsingar sem fram koma í texta um lýsingu fasteignarinnar í söluyfirlitinu að snjóbræðslukerfi sé undir bílastæði og aðkomu að húsinu.

Þá snýst deila aðila um það hvort fasteignin sé haldin göllum með því að ýmsum atriðum, innan húss og utan, sé áfátt eða vanti, en kaupandi byggir á því að hann hafi mátt treysta því að þau væru fyrir hendi og í lagi. Vísar hann þar einkum til þess að eignin hafi verið kynnt sem „fullbúin“ í söluyfirliti.

II

Eins og fyrr var nefnt aflaði stefnandi einhliða skýrslu Róberts Kjartanssonar byggingafræðings B.Sc. hjá Mannviti, sem ber titilinn „Mat á íbúðarhúsi fyrir lokaúttekt“. Í þeirri skýrslu, sem stefndu mótmæla eindregið að hafi nokkurt sönnunargildi, eru gerðar athugasemdir við eftirfarandi atriði, sem nánar er gerð grein fyrir í skýrslunni:

1. Op er í milliplötu sem skilur að bílskúr og kjallara.
2. Hurð milli bílskúrs og geymslu er ekki merkt sem brunahurð, ekki með hurðapumpu og ekki með fellipröskuld.
3. Milliloft er í bílskúr sem ekki er skilgreint í aðaluppdrætti.
4. Loftplötur vantar í bílskúr.
5. Ekkert rafmagn er í bílskúr, enda ekki búið að draga strengi í dósir sem eru þar til staðar.
6. Opnar og ófrágengnar dósir, sem þó er búið að draga strengi í, eru í fataherbergi inn af hjónaherbergi, loft[i] inni í stofu og víðar.
7. Opnar og ófrágengnar dósir sem þó er búið að draga strengi í eru neðan í svalagólfum.

8. Í kringum hurðarstykki dýra á norðurhlið á eftir að ganga frá fúgu og einnig loka sökkuleinangrun neðan við dýrnar.

10. Eftir er að loka af ídráttarrör og lagnir sem ganga út úr rafmagnstöflum hússins.

11. Milliveggur sem skilja á að geymslu og salerni samkvæmt Grunnmynd-A, er ekki til staðar og eru þessi rými því eitt opið rými í dag.

12. Handslökkvitæki er ekki til staðar í bílskúr.

13. Fúgun sökkulflisa í geymslu við bílskúr er ólokið.

14. Engin snjógrind er á þaki þó halli þaks sé meiri en 14°.

15. Frágangi glugga er ekki lokið.

Í niðurstöðu skýrslunnar kemur fram að það sé mat skýrsluhöfundar að ekki megi gefa út lokaúttektarvottorð fyrr en bætt hafi verið úr framangreindum atriðum. Þá sé það mat skýrsluhöfundar að ekki megi nota húsið fyrr en bætt hafi verið úr atriðum nr. 1, 2, 3, 4 og 12.

Fyrir málshöfðun var dómkvaddur matsmaður að beiðni stefnanda. Var honum falið að svara eftirfarandi matsspurningum í 16 liðum:

„1. Hver er kostnaðurinn við að setja snjóbræðslu í bílastæði og aðkomu að húsi og tengja við hitagrind hússins, efni og vinna?

2. Hver er kostnaður við brunahurð EI60 milli húss og bílageymslu og uppsetningu á henni þannig að allur frágangur, sé í samræmi við byggingareglugerð varðandi opnun inn í rými, þröskulda, hurðarpumpur o.fl.?

3. Hver er kostnaðurinn við lokun á lagnagati í milliplötu í bílskúr? (Þessi aðgerð miðast við að fyllt sé í gatið með steinull og þar til gerðum eldvarnarpanefnum við lagnir og síðan steyp.)

4. Hver er kostnaðurinn við það að fjarlægja milliloft í bílskúr sem ekki er í samræmi við aðaluppdrátt og ganga frá lofti í kjölfarið?

5. Hver er kostnaðurinn við það að leiða rafmagn í bílskúr?

6. Hver er kostnaðurinn við frágang á dósúm víða í íbúðinni og neðan í svalagólfi?

7. Hver er kostnaðurinn við það að ganga að fullu frá gluggum, gluggaumgjörðum og kistum? (Þessi aðgerð miðast við pulsukant meðfram glerjum, kíttun yfir með brúnu kíttri og setja vatnsbretti þar sem þau hefur vantað.)

8. Hver er kostnaðurinn við að ganga frá hurðarstykki dýra á norðurhlið; fúgu og sökkuleinangrun?

9. Hver er kostnaðurinn við að loka af ídráttarrör og lagnir frá rafmagnstöflum hússins? (Þessi aðgerð miðast við að smíða hurðar fyrir opið.)

10. Hver er kostnaðurinn við uppsetningu á millivegg sem skilur að geymslu og salerni?

11. Hver er kostnaðurinn við fúgun sökkulflísa í geymslu við bílskúr?
12. Hver er kostnaðurinn við uppsetningu á snjógrind á þaki?
13. Hver er kostnaðurinn við uppsetningu á sjálfvirkri bílskúrshurðaropnun?
14. Hver er kostnaðurinn við að ganga frá lokaúttekt á rafmagni hússins?
15. Var hið metna húsnaði í íbúðarhæfu standi við afhendingu?
16. Var hið metna húsnaði fullbúið í skilningi byggingarreglugerða við afhendingu?“

Í matsgerð dómkvadds matsmanns, Tryggva Jakobssonar, byggingafræðings og múrarmeistara, dags. 7. desember 2015, er matspurningunum svarað þannig að matsmaðurinn áætlar kostnað af hverjum verklið samkvæmt spurningum 1 til 14, en samtals nemur kostnaður samkvæmt þessum liðum 4.703.000 krónum. Svarar sú fjárhæð til skaðabótakröfu þeirrar sem stefnanda heldur fram til vara, verði ekki fallist á aðalkröfu hans um riftun. Niðurstöðum samkvæmt hverjum þessara 14 liða matsgerðarinnar fylgir stuttur rökstuðningur, utan þess að auðséð mistök hafa átt sér stað í rökstuðningi við liði nr. 5 og 6 þar sem einungis er endurtekinn rökstuðningur við lið nr. 4.

Nánar tiltekið er töluleg niðurstaða matsmanns um hvern þessara 14 liða eftirfarandi: 1) 2.200.000 krónur, 2) 210.000 krónur, 3) 55.000 krónur, 4) 75.000 krónur, 5) 320.000 krónur, 6) 52.000 krónur, 7) 810.000 krónur, 8) 35.000 krónur, 9) 165.000 krónur, 10) 115.000 krónur, 11) 35.000 krónur, 12) 68.000 krónur, 13) 103.000 krónur, 14) 160.000 + 300.000 krónur. Nánar verður vikið að rökstuðningi vegna einstakra matsliða eftir þörfum í niðurstöðukafla.

Til svars spurningum nr. 15 og 16 kemur fram að matsmaður telji að húsnaðið hafi „ekki verið í íbúðarhæfu standi við afhendingu“ og að það hafi „ekki verið fullbúið í skilningi byggingareglugerðar við afhendingu“. Þessi svör eru ekki rökstudd sérstaklega.

Við aðalmeðferð málsins gáfu stefndu og fyrirsvarsmaður stefnanda aðilaskýrslu. Þá gáfu skýrslu sem vitni, Tryggvi Jakobsson, dómkvaddur matsmaður, Kjartan Róbertsson, byggingafræðingur hjá Mannviti, Sigurður Magnússon og Hilmar Gunnlaugsson hrl., báðir löggiltir fasteignasalar, auk fleiri vitna. Verður vikið að skýrslugjöf aðila og vitna eftir því sem þurfa þykir í niðurstöðukafla.

III

Málsástæður stefnanda

Stefnandi kveðst byggja aðalkröfu sína á því að hin selda eign hafi ekki staðist þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leitt hafi af kaupsamningi og fylgigögnum með honum, né almennar kröfur sem leiða megi af lögum og reglum í

fasteignaviðskiptum. Sé því um galla að ræða í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Teljist ávallinn rýra verðmæti eignarinnar svo nokkru varði, auk þess sem um sé að ræða saknæma háttsemi af hálfu seljenda, í skilningi sama lagaákvæðis. Henti eignin ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir séu notaðar til og því sé um að ræða galla í skilningi a-liðar 1. mgr. 19. gr. laganna, auk þess sem ástand og búnaður eignarinnar við kaupin hafi ekki verið í samræmi við þær kröfur sem gerðar séu í lögum, stjórnvaldsreglum eða fyrirmælum reistum á þeim, sbr. 2. mgr. 19. gr. sömu laga. Verulega hafi skort á upplýsingar frá stefndu í skilningi 26. gr. laganna við sölu eignarinnar, um atriði sem stefndu hafi vitað eða mátt vita að stefnandi hefði réttmæta ástæðu til þess að ætla að hann fengi, auk þess sem seljendur hafi gefið rangar upplýsingar um hina seldu eign, sbr. 27. gr. sömu laga.

Eignin hafi þannig ekki verið fullbúin, eins og greint hafi verið frá í söluyfirliti og kaupsamningi. Vísist þar um til svara dómkvadds matsmanns við matsspurningu nr. 16. Þá hafi niðurstaða skoðunar og vottunaraðila, sem og hins dómkvadda matsmanns, verið sú að eignin hafi ekki verið í íbúðarhæfu ástandi við afhendingu. Vottorð byggingarfulltrúa um lokaúttekt hafi ekki fengist gefið út án verulegra athugasemda og fyrirvara, auk þess sem lokaúttektin sjálf hafi hvorki verið vel unnin né af heilindum eða lögum samkvæmt. Rafmagn hafi ekki verið tekið út og ekki verið leitt í allt húsið, né hafi verið gengið frá rafmagni á annan hátt. Þá hafi ekki verið snjóbræðslukerfi í aðkomu að húsi eða bílastæði, auk fjölmargra atriða annarra.

Hér eigi ekki við hefðbundin sjónarmið fasteignakauparéttarins um leynda galla í viðskiptum um notaðar fasteignir, heldur beri að horfa til viðskipta með nýjar fasteignir og ábyrgðar byggingaraðila á sölu og afhendingu nýrra eigna. Annar stefndu, Hafsteinn, hafi byggt eignina sjálfur, verið byggingarstjóri og búið í eigninni allar götur frá því að framkvæmdum var hætt. Hann hafi því vitað upp á hár að eignin væri ekki fullbúin og hvað upp á vantaði til þess að koma eigninni í söluhæft ástand. Það sé algerlega fráleitt sem fram komi af hálfu stefndu, í bréfi lögmanns þeirra, að þar sem stefndi Hafsteinn hafi lokið sínu verki sem byggingarstjóri skipti það engu máli. Í fyrsta lagi hafi hann ekki lokið sínu verki þar sem lokaúttekt hafi ekki farið fram, auk þess sem ábyrgð byggingarstjóra sé í gildi í 5 ár eftir að framkvæmdum ljúki. Þeim hafi ekki verið lokið við afhendingu. Stefndi Hafsteinn hafi sýnt af sér sviksamlega háttsemi í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002, sbr. 26. og 27. gr. sömu laga, er hann leyndi eða vísvitandi greindi stefnanda ekki frá því að ekki hefði farið fram lokaúttekt á eigninni, verulega skorti upp á það að eignin væri fullbúin, ekki væri búið að ljúka lagningu rafmagns í húsið né ganga frá því forsvaranlega, hvað þá að taka það út og hins vegar hafi

hann veitt rangar upplýsingar um hitalögn í bílastæði og aðkomu að eigninni og að eignin væri fullbúin.

Þegar metið sé hvort kaupsamningur sé riftanlegur skv. 42. gr. laga nr. 40/2002, sé litið til þess hvort galli teljist veruleg vanefnd. Annars vegar sé um að ræða skort á áskildum kostum og hins vegar hafi verið um svíksamlega háttsemi að ræða af hálfu stefndu. Að mati stefnanda sé það því deginum ljósara að forsendur séu fyrir því að rifta kaupunum.

Vaxtakrafa sé höfð uppi í tengslum við riftunarkröfu og endurgreiðslu kaupverðs og miðist krafa um almenna vexti við kaupsamningsdaginn, 18. júní 2015, en krafa um dráttarvexti miðist við mánuð eftir að krafist var riftunar 17. júlí 2015.

Varakröfu um skaðabætur kveðst stefnandi byggja á því að stefndu hafi sannanlega valdið honum tjóni með vanefndum sínum. Miðist fjárhæð skaðabótakröfunnar við niðurstöðu dómkvadds matsmanns. Viðmiðunardagsetningar vegna kröfu um vexti og dráttarvexti kveður stefnandi vera skýrðar í kröfugerð stefnunnar.

IV

Málsástæður stefndu

Stefndu hafna því að skilyrði séu til riftunar samkvæmt lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þá séu ekki skilyrði til greiðslu skaðabóta eða peningagreiðslu af nokkru tagi vegna málsins úr hendi stefndu.

Almennt um sönnun

Hvað varði sönnun almennt í málinu bendi stefndu á að ástandsskýrsla verkfræðistofunnar Mannvits sé helsti grundvöllur máltilbúnaðar stefnanda, auk þess sem hann hafi síðar aflað sér matsgerðar um kostnað við framkvæmdir. Á grundvelli ástandsskýrslunnar hafi stefnandi talið sér unnt að lýsa yfir riftun samnings. Ástandsskýrslunnar hafi stefnandi aflað sér einhliða og án nokkurrar aðkomu stefndu. Skýrslan hafi því takmarkað sönnunargildi um þá ágalla sem stefnandi telji vera á húsinu.

Þá sé ástandsskýrslan um ætlaða galla á fasteigninni lögð til grundvallar spurningum stefnanda til dómkvadds matsmanns og markist sönnunargildi matsgerðarinnar af því. Stefnanda hefði verið í lófa lagið að afla tilhlýðilegrar sönnunar með því að dómkveðja matsmann með víðtækara hlutverk en raunin varð, en það hafi hann ekki gert. Í matsgerð dómkvadds matsmanns sé einungis lagt mat á kostnað við ákveðnar framkvæmdir. Meðal annars af þeim sökum verði matsgerðin heldur ekki lögð til grundvallar við úrlausn málsins. Þegar af þessum ástæðum fari stefndu fram á sýknu af öllum kröfum stefnanda.

Þessu til viðbótar bendi stefndu á að ástand hússins hafi ekki verið hið sama er mat fór fram, eða matsgerð var skilað 7. desember 2015, og það hafi verið við afhendingu þess. Helgist það af því að stefnandi hafi, bæði fyrir og eftir þann tíma er hann kvaðst vilja rifta kaupunum, breytt því að nokkru frá því sem var við afhendingu. Um þetta vísist einkum til spurninga til matsmanns nr. 15 og 16.

Þá sé í gögnum málsins að finna ýmsar fullyrðingar af hálfu stefnanda um samskipti málsaðila sem eigi að draga fram einhvers konar saknæma háttsemi stefndu, sem verið hafi sérfræðingar í viðskiptum sem þessum. Þessar fullyrðingar séu ekki á rökum reistar. Þrátt fyrir að annar stefndu hafi verið byggingarstjóri hússins þá hafi hann ekki lagt fyrir sig að stunda starf sem byggingarstjóri við framkvæmdir. Hann sé almennur launamaður líkt og hinn stefndi og hafi stefndu hvorki stundað viðskipti í gróðaskyni né teljist þau vera vön í viðskiptum. Þau hjón hafi reist húsið fyrir rúmum 10 árum í því skyni að búa sér og börnum sínum öruggt skjól, líkt og almennt gerist með fjölskyldur á Íslandi. Þau megi ekki vamm sitt vita og séu miður sín yfir ýmsum röngum fullyrðingum stefnanda um saknæma háttsemi þeirra sem birtast eigi í söluyfirliti og að þau hafi verið að blekkja í lögskiptum. Hafi þau engum atriðum leynt við skoðun hússins og hið eina sem hugsanlega hafi verið unnt að misskilja í söluyfirliti sé að talan 7 standi í stöðluðum dálki, af orsökum sem skýrðar verði hér síðar. Hefðu þau áttað sig á því að það gæti valdið misskilningi hefðu þau leiðrétt hann þegar í stað, eins og þau hafi sannanlega gert varðandi fullyrðingu í söluyfirlitinu um hita undir innkeyrslu. Sjáist það einnig á því að þau hafi möglunarlaust boðist til að bæta og laga á sinn kostnað þetta óverulega atriði um leið og það kom upp. Á hinn bóginn verði við mat á atvikum að líta til þess að stefnandi sé fyrirtæki með það hlutverk sem lýst sé í hlutafélagaskrá. Ættu eigendur stefnanda að teljast mun vanari viðskiptum sem þessum heldur en stefndu.

Nánar um aðalkröfu stefnanda

Stefndu virðist stefnandi byggja á því að eignin hafi verið gölluð í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 vegna þess að hún hafi ekki staðist þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögnum og kaupsamningi. Þá virðist stefnandi byggja á því að ætlaður ágalli eignarinnar hafi rýrt verðmæti hennar svo nokkru varði og að stefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við fasteignaviðskiptin.

Um þetta vilji stefndu láta eftirfarandi koma fram:

Hvað varði þá málsástæðu stefnanda að eignin hafi ekki verið fullbúin og að um ranga upplýsingagjöf hafi verið að ræða, mótmæli stefndu því að þau hafi veitt aðrar upplýsingar um ástand eignarinnar en fram hafi komið við skoðun stefnanda á eigninni og hafi verið veittar við kaupsamning um eignina. Í því samhengi bendi stefndu á að í stöðluðum dálki í söluyfirliti komi fram að eignin sé skráð sem „7

fullbúin bygging“ sem sé rétt skráning eignarinnar. Eignin hafi verið opinberlega skráð á þennan hátt í fasteignaskrá. Stefndu hafi því veitt réttar upplýsingar með því að upplýsa að eignin væri á þessu byggingarstigi. Stefndu geti ekki borið ábyrgð á því ef opinber skráning reynist röng. Þess utan hafi eignin verið réttilega skráð á matsstig 7 við byggingu, en við reglubreytingu árið 2007 hafi eignir sem fengið höfðu matsstig 7 verið færðar yfir á byggingarstig 7. Þetta hafi þó ekki þýtt að þær hefðu fengið lokaúttekt. Þessar upplýsingar muni hafa færst inn sjálfkrafa við samkeyrslu á tölvubanka opinberra aðila er fasteignasalan forskráði upplýsingar í söluyfirlitið. Hafi stefnendur á engan hátt verið að freista þess að blekkja stefnanda við sölu hússins.

Þá komi fram í söluyfirliti eftirfarandi texti: „Glæsilegt einbýlishús á frábærum útsýnisstað á Egilsstöðum. Húsið er fullbúið að utan sem innan með vönduðum innréttingum, gólfefnum og tækjum.“ Sé orðið „fullbúið“ lesið í samhengi textans komi í ljós að um sé að ræða sölutexta sem ekki feli í sér ábyrgðaryfirlýsingu seljanda. Auk þess sé ekki um það deilt að húsið hafi verið að fullu útbúið með innréttingum, gólfefnum og tækjum. Þá hafi fasteignin verið seld á sanngjörnu verði þótt ekki verði miðað við annað en fasteigna- og brunabótamat hennar.

Stefndu kveðast ekki gera ágreining um það að lokaúttekt hafi átt eftir að fara fram þegar eignin var afhent. Stefndu hafi átt frumkvæði að því að óska eftir því að lokaúttekt færi fram skömmu eftir afhendingu, eða þann 8. júlí 2015. Því sé mótmælt, sem fram komi í stefnu, að eignin hafi ekki fengið lokaúttekt, heldur hafi hún fengið lokaúttekt með fjórum athugasemdum um smávægileg atriði. Stefndu hafi boðist til að lagfæra þau atriði sem gerð hafi verið athugasemd við og væru ekki á ábyrgð stefnanda. Því boði hafi stefnandi hafnað með bréfi þann 27. ágúst 2015, en boð stefndu standi enn og raunar bjóðist þau til að lagfæra öll þau atriði sem gerð hafi verið athugasemd við í lokaúttekt. Með því að koma í veg fyrir að stefndu lagfærðu umrædd atriði hafi stefnandi fyrirgert rétti sínum til að fá þau atriði bætt af hálfu stefndu. Þess utan teljist skortur á lokaúttekt ekki nægilegur ágalli til að rýra verðmæti eignarinnar svo nokkru varði í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002. Sé þá einnig til þess að líta að lagfæringar að þessu leyti séu ekki kostnaðarsamar, þrátt fyrir að miðað yrði við fullyrðingar stefnanda þar um. Að öllu framangreindu virtu geti þetta atriði á engan hátt varðað riftun kaupsamnings.

Stefndu vísi til 1. og 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 og bendi á að ekki verði framhjá því lituð að stefnandi hafi skoðað eignina. Öll þau atriði sem bent hafi verið á í lokaúttekt, og raunar öll þau atriði sem gerð hafi verið athugasemd við í ástandsskýrslu Mannvits, hafi sést auðveldlega við skoðun og engar athugasemdir hafi verið gerðar við þessi atriði þegar stefnandi skoðaði eignina. Verði og að líta til

Þess að stefnandi, sem sé einkahlutafélag, hafi óskað sérstaklega eftir skoðun án aðkomu stefndu og megi af því ætla að hann hafi talið sig svo vanan viðskiptum sem þessum að ekki hafi verið þörf á sérstökum upplýsingum frá stefndu um ýmis atriði sem upp geti komið við skoðun fasteignar. Hafi stefnandi þannig annast sérfræðilega skoðun á eigninni. Stefnandi geti því ekki borið þessi atriði fyrir sig sem galla á eigninni.

Hvað varði þá málsástæðu stefnanda sem lúti að snjóbræðslu í bílastæði, byggji stefndu á því að upplýsingagjöf við kaupsamningsgerðina hafi verið fullnægjandi og að stefndu og fasteignasali eignarinnar hafi upplýst fyrirsvarsmann stefnanda um villu í söluþingliti. Beri þá ekki eingöngu að líta til yfirstrikana í söluþingliti, heldur einnig þess sem komið hafi fram með munnlegum hætti á sjálfum kaupsamningsfundinum. Þá vekji athygli að viðskipti málsaðila fyrir og eftir kaup hafi farið fram að sumarlagi og ekki verði séð að stefnandi hafi mátt vita af því að innkeyrslan væri ekki með hitalögn nema honum hefði verið tilkynnt um það á fundi hjá fasteignasölunni. Verði að nefna í þessu sambandi að þetta sé ekki eina dæmið um rangfærslur stefnanda. Til að mynda sé umfjöllun í stefnu um plötur [í bílskúrslofti] röng, auk þess sem umfjöllun í gögnum málsins um flaggstöng sé röng.

Þá taki stefndu fram að þeir hafi aldrei lofað því að bílageymsla yrði með rafmagni, og sé alvanalegt að bílageymslur séu án rafmagns. Engar kröfur séu gerðar um það í byggingarreglugerð að bílageymslur séu útbúnar rafmagni. Hafi þetta, eins og önnur atriði, átt að sjást við skoðun og hafi stefndu ekki leynt því frekar en öðru.

Þá hafi það enga þýðingu við mat á vanefndum samkvæmt lögum nr. 40/2002 þó að annar stefndu, Hafsteinn Jónasson, hafi verið byggingarstjóri fasteignarinnar þegar hún var byggð. Með skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997, sem hafi verið í gildi við byggingu eignarinnar, hafi verið lagðar skyldur á byggingarstjóra til að hafa yfirumsjón og eftirlit með byggingarframkvæmdum þeim sem hann stýri, þar á meðal með því að iðnmeistarar þeir sem að verkinu koma fyrir hans atbeina sinni sínum skyldum og að framkvæmdin sé með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti. Vanræki byggingarstjóri þessa umsjónar- og eftirlitsskyldu sína með saknæmum hætti geti hann orðið skaðabótaskyldur gagnvart eiganda mannvirkis vegna tjóns sem af því hljóttist. Ekki sé um það að ræða í þessu tilviki og engar kröfur hafi verið hafðar uppi í stefnu sem byggist á ákvæðum þessara laga. Þá eigi stefnda Ágústa Björnsdóttir ekki að þola dóm vegna sakar þriðja manns í þessum efnum, enda hafi hún enga aðkomu haft að málinu sem byggingarstjóri. Það að byggingarstjóratrygging hafi ekki verið í gildi vegna hússins sýni að stefndi Hafsteinn hafi verið í góðri trú um að framkvæmdum við

húsið væri í raun lokið. Þá verði enn og aftur að ítreka að stefndu hafi boðist til að greiða skaðabætur eða lagfæra það sem á vantaði samkvæmt úttekt sem sannanlega hafi farið fram í kjölfar kvörtunar stefnanda. Auk alls þessa hafi stefnanda verið gefinn kostur á að vera viðstaddur úttektina og koma að athugasemdum sínum eða láta sérfræðing á sínum vegum koma fram fyrir sína hönd. Það hafi hann ekki gert, heldur látið tilgreindan sérfræðing frá Mannviti annast sérstaka úttekt. Þá vitni stefndu til orða fyrirvarsmanns stefnanda í tölvupósti frá 7. júlí 2015 og telji þau varla til marks um að hann hafi talið ástæðu til riftunar.

Stefndu bendi á að lokaúttekt hafi nú farið fram og stefndu hafi boðist til að lagfæra þau atriði sem á vanti samkvæmt úttektinni. Þá búi fyrirvarsmaður stefnanda í eigninni, sem hafi fullt notagildi í samræmi við það sem samningur málsaðila hafi kveðið á um. Sé því í mesta lagi um að ræða smávægilegan ágalla á notaðri fasteign og fylgi lagfæringu á honum lítið sem ekkert risk fyrir kaupanda.

Það skjóti því skökku við að fyrirvarsmaður stefnanda skuli enn búa í eigninni og nýta hana að fullu, eftir að hafa rift kaupsamningi með yfirlýsingu, dags. 30. júlí 2015, og hafandi gengist fyrir endurbótum á eigninni. Bendi það hvorki til þess að stefnandi hafi haft hug á að standa við riftunaryfirlýsingu sína né að hann hafi í raun rift kaupunum.

Samkvæmt framansögðu geti ætlaður ágalli við skráningu á dálk í söluyfirliti ekki talist hafa haft áhrif á gerð kaupsamningsins þannig að til riftunar geti komið, þótt talið yrði að um skort á upplýsingum hafi verið að ræða, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002, eða að 27. gr. laganna teldist á einhvern hátt geta komið til athugunar.

Þá sé því enn og aftur mótmælt sérstaklega að stefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við fasteignaviðskiptin, svo sem stefnandi byggir á, sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002. Sé í því sambandi vísað til þess sem fyrr hafi verið rakið, auk þess sem bent sé á að stefnandi hafi ríka sönnunarbyrði fyrir því að háttsemi stefndu hafi verið saknæm.

Loks beri að tíunda að atriði í svokallaðri ástandsskýrslu og matsgerð miðist við ástand sem sést hafi við skoðun. Megi nefna eftirfarandi atriði sérstaklega:

Svör við spurningu sem merkt sé nr. 2 [brunahurð; innsk. dómara] þarfnist frekari skýringa um kostnað. Svo virðist sem aðeins þurfi að snúa hurðinni.

Svör við spurningu nr. 7 miðist án skýringa við að þörf sé á gluggabretti, en steypu einingarnar kalli ekki á þá útfærslu.

Svar við spurningu nr. 9 [lokun yfir rör og lagnir frá rafmagnstöflu; innsk. dómara] sé því marki brennt að ranglega sé talin þörf á að hafa hurðir á lokuninni.

Ekki sé annað að sjá en að svar við spurningu nr. 14 tvítaki kostnað vegna rafmagns í bílskúrnum og síðan þurfi ekki að teikna raflagnir aftur þar sem

hönnuðurinn sé að leita að teikningunum. Þar að auki hafi rafmagnsteikningar verið meðal teikninga sem kaupandi hafi fengið afhentar við afhendingu húsnæðisins.

Aldrei hafi staðið til af hendi stefndu að draga í umræddar röralagnir undir svölum, sbr. svör við spurningu nr. 6, heldur hafi þessi möguleiki verið hafður inni ef á einhverjum tíma mönnum hugnaðist að bæta við lýsingu. Ekki hafi verið kveðið á um það í neinum reglugerðum að sérstaka lýsingu þurfi þar.

Svör við spurningum nr. 15 og 16 í matsgerð séu heldur ekki fullnægjandi til að sýna fram á að íbúðin hafi verið haldin nokkrum ágöllum. Í báðum tilvikum séu ætlaðir ágallar afgreiddir í einni málsgrein, án alls rökstuðnings og ekki virðist sem nokkurt mat hafi farið fram á þeim.

Athygli sé vakin á því að stærsti einstaki þáttur umfjöllunar í matsgerð sé „snjóbræðsla“ undir heimkeyrslu og nemi hann 2.200.000 krónum. Standi þá ekki mikið eftir af ætluðum ágöllum á fasteigninni þegar í ljós hafi verið leitt að stefnandi vissi um ástand eignarinnar að þessu leyti. Leiði þessi staðreynd ein og sér til þess að hvorki séu uppfyllt skilyrði riftunar né greiðslu fjár úr hendi stefndu.

Þá virðist allsendis vera horft framhjá því að rúmir fimm mánuðir hafi liðið frá því að eignin var afhent þar til matið fór fram. Eðli máls samkvæmt geti matsmaður illa metið ástand eignar í fortíð. Fjárhæðum í matsgerð sé samkvæmt öllu framansögðu mótmælt sem of háum. Um frekari andmæli við matsgerð og ástandsskýrslu vísi stefndu meðal annars til „greinargerðar“ sem þau lögðu fram í sérstöku matsmáli, vegna matsbeiðni stefnanda.

Þá sé öðrum fjárhæðum í framlögðum dómskjöllum, svo sem tilboði Trévangs ehf., mótmælt. Yfirlýsingu rafvirkjameistara, dags. 8. september 2015, sé og mótmælt, enda stafi hún frá einstaklingi sem starfað hafi á vegum stefnanda og hafi ekki þýðingu í málinu að virtum öðrum gögnum þess.

Komi til skoðunar hvort eignin hafi verið haldin galla, þrátt fyrir að stefndu hafi ekki sýnt af sér sök, hafni stefndu því að hinir ætluðu ágallar á eigninni komist nálægt því að rýra verðmæti hennar svo nokkru varði. Sérstaklega sé ítrekað að öll þau atriði sem fjallað sé um í ástandsskýrslu stefnanda hafi sést auðveldlega við skoðun og teljist því ekki til galla á húsinu. Auk þess verði að líta til þess að forsendur matsgerðar séu meiri framkvæmdir en þörf sé á, sbr. það sem áður hafi verið rakið. Þá sé því sérstaklega mótmælt að við mat á galla sé um að ræða nýtt hús í nokkrum skilningi, enda sé það orðið 11 ára gamalt.

Kjarni málsins sé sá hvort framangreind skráning húss, eins og þess sem hér um ræðir, í dalki á söluþingum, sbr. fyrri umfjöllun, teljist slíkur ágalli að stefnanda sé heimilt að rifta umræddum kaupsamningi eftir ákvæðum laga nr. 40/2002. Á það verði á engan hátt fallist, sbr. hér einkum 1. og 4. mgr. 39. gr. og 1. mgr. 42. gr. laganna.

Nánar um varakröfu stefnanda

Kröfu sína um sýknu af varakröfu stefnanda kveðast stefndu styðja sömu málsástæðum og kröfu um sýknu af aðalkröfu, að breyttu breytanda. Þá sé einkum bent á að stefnandi hafi hafnað boðum stefndu um úrbætur á þeim atriðum er lúti að úttekt fasteignarinnar, sbr. 1. mgr. 39. gr. laga nr. 40/2002. Hafi aldrei staðið á stefndu að gefa út afsal í samræmi við efndir stefnanda á kaupsamningnum.

Því sé andmælt að stefnandi hafi haft heimild til að beita stöðvunarrétti samkvæmt ákvæðum laga nr. 40/2002, sbr. 37. gr. þeirra. Hafi hann gert það á eigin ábyrgð, sbr. 44. gr. laganna.

Enda þótt stefndu hafi ekki stefnt til gagnsakar innan lögmaelts frests eða sjálfstæðs dóms, heldur viljað ná sáttum í málinu, ítreki þau kröfu um greiðslu samkvæmt kaupsamningi, 1.000.000 króna að viðbættum dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá því að stefnandi vanefndi greiðslu á umsömdum gjalddaga. Komi sú krafa til lækkunar á fjárkröfu stefnda, verði á hana fallist á einhvern hátt, sem og hið augljósa; að fyrirsvarsmaður stefnanda hafi dvalið í eigninni alveg frá afhendingu hennar. Megi dómstóll meta slíkt að álitum, en stefndu áskilji sér þó rétt til að afla gagna um leiguverð. Á hinn bóginn sé ítrekað að svo fjarlægt sé að rifta megi kaupunum að of miklar tilfæringar og kostnaður fyrir stefndu, sem séu almennt launafólk óvant dómsmálum, fælist í því að leggja fram frekari gögn til stuðnings kröfu um lækkun á dómkröfum stefnanda.

Í greinargerð skoruðu stefndu á stefnanda að leggja fram frumrit af eintaki hans af söluyfirlitinu og varð stefnandi við þeirri áskorun.

V

Niðurstaða

1.

Í máli þessu er deilt um það hvort fasteignin Skógarseli 11, Egilsstöðum, hafi verið haldin göllum í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, við afhendingu til stefnanda sumarið 2015, og hafi svo verið, hver skuli þá vera réttaráhrif þess. Til stuðnings því að um galla sé að ræða vísar stefnandi einkum til ákvæða 18., 19., 26. og 27. gr. laganna. Stefndu hafna því að fasteignin sé haldin göllum í skilningi framangreindra lagaákvæða. Byggja stefndu einkum á því að rangar upplýsingar í söluyfirliti hafi verið skýrlega leiðréttar fyrir undirritun kaupsamnings, auk þess sem vísað er til aðgæsluskyldu kaupanda, sbr. 29. gr. laganna.

Einbýlishúsið að Skógarseli 11 var byggt á árunum 2004–2005, og er síðara árið skráð byggingarár þess. Bar því við byggingu þess að taka mið af kröfum

þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998, með síðari breytingum.

Upplýst er að stefndu létu byggja húsið til eigin nota og bjuggu í því fram að sölu þess til stefnanda á árinu 2015. Er því um notaða fasteign að ræða í skilningi síðari málsliðar 18. gr. laga nr. 40/2002. Þá er að sama skapi ljóst að sala fasteignarinnar var ekki liður í atvinnustarfsemi stefndu. Verður að hafna málsástæðum stefnanda er lúta að því að um neytendakaup hafi verið að ræða í skilningi 6. gr. laganna og að líta beri til reglna um viðskipti með nýjar fasteignir og ábyrgðar byggingaraðila á sölu og afhendingu nýrra eigna.

Í framangreindu efni breytir engu þótt annar seljenda, stefndi Hafsteinn Jónasson, hafi verið byggingarstjóri hússins. Hins vegar verður við mat á upplýsingaskyldu seljenda við sölu fasteignarinnar að líta til þekkingar stefndu á fasteigninni, m.a. í ljósi stöðu stefnda Hafsteins sem byggingarstjóra hennar.

Stefnandi er aftur á móti félag sem átt hefur í nokkrum fasteignaviðskiptum og er rekstur fasteigna meðal þess sem er yfirlýstur tilgangur félagsins samkvæmt hlutafélagaskrá. Má af því draga þá ályktun að stefnandi sé nokkuð vanur í fasteignakaupum, en þó er ekkert fram komið sem bendir til þess að stefnandi eða fyrirvarsmaður hans geti talist sérfróður á sviði bygginga.

Óumdeilt er að fyrirvarsmaður stefnanda og eiginkona hans, sem skoðuðu fasteignina ásamt Sigurði Magnússyni, löggiltum fasteignasala, áður en kaupin gerðust, óskuðu sérstaklega eftir því að seljendur væru ekki viðstaddir þá skoðun. Tók fyrirvarsmaður stefnanda af allan vafa um þetta við skýrslugjöf fyrir dómi.

Verður nú vikið að einstökum atriðum sem stefnandi byggir á að teljist til galla á fasteigninni, í sömu röð og þau koma fyrir í matsgerð dómkvadds matsmanns. Verður fyrst fjallað um það hvort vöntun á snjóbræðslukerfi teljist til galla (matsliður 1) og síðan önnur atriði sem stefnandi telur áfátt (matsliðir 2-14).

2.

Stefnandi byggir í fyrsta lagi á því að honum hafi verið veittar rangar upplýsingar af hálfu seljenda um að snjóbræðslukerfi væri undir bílastæði og aðkomu að húsinu, en þær upplýsingar hafi komið fram í söluyfirliti. Óumdeilt er að upplýsingar sem fram komu í söluyfirliti um þetta atriði voru rangar, en umdeilt er hvort þær hafi verið leiðréttar gagnvart kaupanda. Samkvæmt 2. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 á ákvæði 1. mgr. greinarinnar aðeins við ef rangar upplýsingar hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og þær eru ekki skýrlega leiðréttar í tæka tíð. Stefndu byggja á því að þessar röngu upplýsingar hafi verið leiðréttar með fullnægjandi hætti á kaupsamningsfundi, áður en skrifað var undir kaupsamning, en því mótmælir stefnandi.

Í málavaxtalýsingu í kafla I hér að framan er lýst því söluyfirliti sem liggur fyrir í málinu í tveimur eintökum. Líkt og þar er rakið eru eintökin samhljóða, en á

öðru þeirra hefur verið strikað yfir texta um snjóbræðslu en á hinu hefur verið strikað undir sama texta.

Hilmar Gunnlaugsson hrl., löggiltur fasteignasali, bar fyrir dómi um að stefndu hafi stöðvað upplestur hans á lýsingu eignarinnar í söluyfirliti, sem fram fór á kaupsamningsfundi, áður en kom að undirritun kaupsamningsins. Þeim hafi verið nokkuð brugðið og bent á að upplýsingar um snjóbræðslukerfi væru rangar. Bar fasteignasalinn um það fyrir dómi að það hafi ekki farið á milli mála að fyrirvarsmanni stefnanda hafi verið það „fullljóst að þarna var ofsagt“. Þetta hafi verið „rætt mjög áberandi“ í upphafi fundar og leiðrétting þannig komist skýrlega til skila til fyrirvarsmanns stefnanda fyrir undirritun kaupsamnings. Bar fasteignasalinn um að hann hafi sjálfur leiðrétt sitt eintak söluyfirlits með yfIRSTRIKUN, áður en aðilar settu stafi sína á það, og ætlast til þess að fyrirvarsmáður kaupanda og seljendur leiðréttu hver fyrir sig sitt eintak söluyfirlitsins með sama hætti, þótt hann fullyrti ekki að hann hefði gengið úr skugga um það.

Fyrirvarsmáður stefnanda kvaðst fyrir dómi alls ekki kannast við að þetta atriði hafi borist í tal á kaupsamningsfundi og ekki hafa áttað sig á því að þessar upplýsingar í söluyfirlitinu væru rangar fyrr en eftir afhendingu hússins, er ónafngreindur kunningi hans, fagmaður, hafi bent honum á að snjóbræðslukerfi væri ekki til staðar. Gaf hann þá skýringu fyrir dómi á undirstrikun viðkomandi texta á eintaki hans af söluyfirlitinu, að hann hafi af rælni strikað undir textann við síðara tækifæri.

Framburður fyrirvarsmanns stefnanda stangast á við skýran framburð fasteignasalans, Hilmars Gunnlaugssonar hrl., sem dómurinn metur trúverðugan, jafnvel þótt höfð sé í huga sú bótaábyrgð sem fasteignasalar geta sætt vegna starfa sinna. Framburður fyrirvarsmanns stefnanda um að ekkert hafi verið að þessu atriði vikið á kaupsamningsfundi fær hvorki stoð í framburði vitna né gögnum málsins. Við mat á trúverðugleika framburðar hans er til þess að líta að ætla má að stefnanda hefði verið í lófa lagið að leiða sem vitni bæði eiginkonu fyrirvarsmannsins, sem viðstödd var kaupsamningsfund, og hinn ónafngreinda kunningja hans. Þá er til þess að líta að stefnandi hefur ekki getað framvísað „hreinu“ eintaki söluyfirlits, þ.e. án undirstrikunar umræddrar lýsingar.

Samkvæmt framanrituðu þykir nægilega sannað, gegn mótmælum stefnanda, að rangar upplýsingar í söluyfirliti um að snjóbræðslukerfi væri undir bílastæði og aðkomu að húsinu hafi verið leiðréttar, bæði munnlega og með yfIRSTRIKUN í söluyfirlit, í viðurvist fyrirvarsmanns stefnanda fyrir undirritun kaupsamnings. Verður að telja þann hátt sem hafður var á fullnægjandi í skilningi 2. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Ekki er á því byggt að hálfu stefnanda að leiðrétting hafi ekki farið fram tímanlega í skilningi ákvæðisins.

Samkvæmt framanrituðu getur stefnandi ekki borið fyrir sig að vöntun snjóbræðslukerfis teljist til galla á fasteigninni.

3.

Í öðru lagi ber stefndi fyrir sig sem galla fjölda atriða innan húss og utan, sem metin eru til kostnaðar í matsgerð dómkvadds matsmanns.

Líkt og stefndu benda á var dómkvöddum matsmanni einungis falið að meta kostnað af úrbótum vegna fyrirfram gefinna atriða, og í sumum tilvikum út frá fyrirfram gefnum forsendum. Hefur matsgerðin af þeim sökum takmarkað sönnunargildi um það hvort einstök atriði feli í sér annmarka eða galla. Þá hefur því margsinnis verið slegið föstu í dómaframkvæmd að sérfræðiskýrslur sem aflað er einhliða, líkt og á við um skýrslu Mannvits í máli þessu, hafa takmarkað sönnunargildi. Á hinn bóginn er til þess að líta að óumdeildar staðreyndir þarf ekki að sanna, sbr. 1. mgr. 44. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Ýmsum staðhæfingum um staðreyndir sem felast í skýrslu Mannvits, skýrslu dómkvadds matsmanns og ljósmyndum með báðum þessum skýrslum hafa stefndu ekki mótmælt efnislega. Kom fram við vettvangsgöngu og skýrslugjöf stefndu fyrir dómi að ekki sé ágreiningur um að ýmsum frágangsatríðum hafi verið ólokið við afhendingu hússins. Umdeilt er samt sem áður í öllum tilvikum hvort um galla á fasteigninni sé að ræða, enda telja stefndu að flest eða öll þessara atriða séu smáatriði sem þeim hafi ekki verið skylt að upplýsa sérstaklega um, þar sem þau hefðu átt að vera auðséð við skoðun, auk þess sem bent er á að kaupandi hafi afþakkað viðveru þeirra við söluskoðun.

Áður en lengra er haldið er rétt að fjalla um þá málsástæðu stefnanda að hann hafi mátt treysta því að fasteignin væri fullbúin, þ.e. fulllokið samkvæmt kröfum þágildandi byggingarreglugerðar og í samræmi við teikningar. Vísar stefnandi þar til þess að í söluyfirliti hafi komið fram að eignin væri á byggingarstigi „7 fullgerð bygging“. Þá hafi, í texta um lýsingu eignarinnar, komið fram að húsið væri „fullbúið að utan sem innan“.

Í framburði Sigurðar Magnússonar fasteignasala fyrir dómi kom fram að upplýsingar sem færðar voru í söluyfirlit um byggingarstig fasteignarinnar hafi verið teknar beint úr opinberri skráningu eignarinnar í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Bera samþykkt kauptilboð og kaupsamningur með sér að vottorð „FMR“ hafi legið fyrir við undirritun.

Í framburði Guðjóns Steinssonar, deildarstjóra skráningar og matsdeildar hjá Þjóðskrár Íslands, fyrir dómi kom fram að fyrir breytingar sem gerðar hafi verið á kerfi matsstiga og byggingarstiga í nóvember 2007 hafi byggingarstig og lokaúttekt ekki tengst með þeim hætti að þörf hafi verið lokaúttektar til þess að bygging yrði skráð sem fullgerð á byggingarstigi 7.

Samkvæmt framanrituðu verður ekki séð að seljendur eða þeir sem komu fram fyrir þeirra hönd hafi, vísvitandi eða óviljandi, veitt rangar upplýsingar um eignina að þessu leyti, sbr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Þá er sú lýsing eignar í söluyfirliti að húsið sé „fullbúið að utan sem innan með vönduðum innréttingum, gólfefnum og tækjum“ of almenns eðlis að mati dómsins til að geta falið í sér loforð eða yfirlýsingu um ábyrgð seljenda á því að öllum atriðum varðandi frágang fasteignarinnar væri að fullu lokið í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og teikningar. Enn fremur verður ekki séð að kaupandi hafi með réttu getað dregið slíka ályktun af skráðu byggingarstigi fasteignarinnar, auk þess sem það hlaut að blasa við kaupanda, sem skoðaði fasteignina, að ýmsum frágangsaatriðum væri ólokið, eins og nánar verður vikið að hér á eftir. Verður því heldur ekki litið svo á að það hafi verið áskilinn kostur samkvæmt kaupsamningi að frágangi fasteignarinnar væri að öllu leyti lokið.

Samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 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. Við þetta er þó gerður sá fyrirvari í öðrum málslíð greinarinnar að þetta gildi aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Þá takmarkar ákvæði 29. gr. laganna um aðgæsluskyldu kaupanda nokkuð upplýsingaskyldu seljanda, þ.e. seljandi þarf ekki að upplýsa kaupanda um augljós atriði, t.d. atriði sem sjást eða hefðu mátt sjást við skoðun fasteignarinnar þegar hún fer fram, eða atriði sem kaupandi gat ekki búist við að fá upplýsingar um. Hér skal tekið fram að í máli þessu er ekkert fram komið sem styður það að seljendur hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða að framferði þeirra hafi strítt með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú, sbr. síðari málslíð 2. mgr. 29. gr. laganna, eða á annan hátt sýnt af sér „sviksamlega háttsemi“ eins og vikið er að í stefnu og gögnum málsins. Á það við enda þótt telja verði að seljendur hafi sýnt af sér nokkurt gáleysi með því að upplýsa ekki um það við sölu fasteignarinnar að lokaúttekt væri ólokið, sem þeim mátti vera fullkunnugt um, sérstaklega í ljósi stöðu stefnda Hafsteins sem byggingarstjóra hússins.

Verður nú vikið að einstökum matsatriðum samkvæmt skýrslu dómkvadds matsmanns, liðum nr. 2-14:

Brunahurð milli húss og bílageymslu og frágangur hennar (matsliður 2):

Stefndu mótmæla því að hurð milli bílskúrs og íbúðarhúss uppfylli ekki sem slík kröfur gr. 113.6 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þau viðurkenna hins vegar að þar vanti hurðarpumpu og fellipróskuld, líkt og fundið var að við lokaúttekt, og hafa frá öndverðu boðist til að bæta úr þeim atriðum.

Í nefndri grein byggingarreglugerðar segir að hurð á milli húss og bílageymslu sem er sambyggð húsi skuli vera „EI-CS30“. Í skýrslu Mannvits og í framburði dómkvadds matsmanns kemur fram að engar merkingar séu á hurðinni og því sé ófært að greina hvort hún uppfylli framangreind skilyrði. Samræmist það því sem sást við vettvangsgöngu. Í leiðbeiningum Brunamálastofnunar ríkisins (153 BR1), sem vísað er til í byggingarreglugerðinni, henni til fyllingar, er mælt fyrir um að eldvarnarhurðir skuli „hafa tegundarviðurkenningu frá Brunamálastofnun ríkisins“ og þær skuli „merktar með nafni framleiðanda, brunamótstöðu og viðurkenningarnúmeri“. Merkin skuli „vera í samræmi við leiðbeiningar sem Brunamálastofnun ríkisins gefur út“.

Stefndu hafa ekki leitast við að færa sönnur fyrir fullyrðingu sinni um að hurðin uppfylli kröfur byggingarreglugerðar, þrátt fyrir skort á viðhlítandi merkingum. Telst það ósannað. Ekki verður talið að framangreint séu atriði sem hafi mátt vera kaupanda augljós við skoðun, en um þau mátti seljendum aftur á móti vera kunnugt, í ljósi sérþekkingar stefnda Hafsteins á húsinu. Var seljendum því rétt að vekja athygli kaupanda á framangreindum annmörkum og með því að gera það ekki vanræktu þau upplýsingaskyldu sína, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002.

Lokun á lagnagati í milliplötu í bílskúr (matsliður 3)

Óumdeilt er að lagnagötum milli bílskúrs og neðri hæðar hefur ekki verið lokað. Var bent á lagnagöt á tveimur stöðum í bílskúrnum við vettvangsgöngu. Stefndu byggja á því að þessi frágangur hafi mátt vera augljós við skoðun og ekki þörf á að vekja athygli á honum sérstaklega, en stefnandi kveður aðstæður í bílskúrnum, sem hafi verið fullur af munum í eigu seljenda, hafa komið í veg fyrir að þetta sæist við skoðun. Styðst það við framburð fasteignasalans Sigurðar Magnússonar, sem bar um það að aðgengi í bílskúrnum hafi verið takmarkað við skoðun vegna muna í eigu seljenda. Hins vegar sást við vettvangsgöngu að það sést greinilega í annað lagnaopið og lagnir í því frá þvottahúsi á neðri hæð hússins. Hefur ekki verið á því byggt að eitthvað hafi skyggt á útsýni þar. Getur kaupandi, sem skoðaði fasteignina, því ekki borið þetta atriði fyrir sig sem galla.

Milliloft í bílskúr (matsliður 4)

Stefnandi byggir á því, með vísan til skýrslu Mannvits, að tilvist svonefnds millilofts í bílskúr feli í sér galla þar sem það sé ekki skilgreint á aðaluppdrætti. Er þetta ekki nánar útskýrt í skýrslunni, en fyrir dómi bætti skýrsluhöfundur, Kjartan Róbertsson byggingafræðingur, við þeirri skýringu að hann teldi brunavörnum áfátt þar sem burðarvirki milliloftsins væri ekki eldvarið.

Milliloftið svokallaða hlaut að vera augljóst við skoðun kaupanda, auk þess sem beinlínis var getið um það í söluyfirliti. Ekki verður séð að stefnandi hafi byggt á því að loftið sé haldið galla af þeim sökum að brunavörnum sé áfátt, en jafnvel

þótt svo væri, hefur stefnandi ekki sýnt nægilega fram á að kröfur um brunavarnir fyrir manngeng milliloft eigi hér við. Telst þetta atriði því ekki til galla á fasteigninni.

Rafmagn í bílskúr (matsliður 5)

Óumdeilt er að rafmagn var ekki leitt í rafmagnsdósir í bílskúr. Engu að síður var loftljós að finna í bílskúrnum, sem og bílskúrshurðaropnara. Fyrirsvarismaður stefnanda kvaðst fyrir dómi hafa séð bæði ljósin og bílskúrshurðaropnarann við skoðun fasteignarinnar, en ekki muna hvort ljósin hafi verið kveikt. Stefndu kveða ljósin hafa verið tengd í fjöltengi, sem stungið hafi verið í samband inni í íbúðarhúsinu, og að þessi umbúnaður hafi mátt vera augljós við skoðun. Sigurður Magnússon, löggiltur fasteignasali, kvaðst fyrir dómi ekki hafa veitt því athygli að loftljósin í bílskúrnum væru tengd rafmagni með fjöltengi og ekki minnst þess að upplýst hafi verið af hálfu seljenda um að ekki hefði verið gengið frá rafmagni í bílskúrnum. Styður þessi framburður það að umbúnaður á tengingum ljósanna við rafmagn hafi ekki verið augljós. Að álitni dómsins er hér ótvírætt um að ræða atriði sem seljendum bar að vekja athygli kaupanda á, enda gat tilvist loftljósanna villt um fyrir kaupanda. Í ljósi þess sem kaupandi sá við skoðun verður að líta svo á að rafmagn í bílskúr hafi verið áskilinn kostur samkvæmt kaupsamningi. Þótt kaupandi hafi mátt sýna meiri aðgæslu við skoðun vegur hér þyngra að seljendur teljast hafa vanrækt upplýsingaskyldu sína um þetta atriði, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002.

Frágangur utan húss á gluggum, hurðarstykki dyra á norðurhlið og rafmagnsdósum neðan í svalagólfi, sem og á rafmagnsdósum inni í íbúðinni (matsliðir 6, 7 og 8)

Fyrirsvarismaður kaupanda kvaðst fyrir dómi hafa gengið hring í kring um húsið og m.a. veitt athygli frágangi við hurð á norðurhlið. Þá hlutu opnar dósir neðan í svalagólfi einnig að hafa verið augljósar við skoðun. Að álitni dómsins verður einnig að teljast auðsætt hverjum sem er að frágangi við glugga er ekki að fullu lokið, sérstaklega á útskotsglugga í borðstofu þar sem vantar áfellur, auk þess sem víða glittir í frauðplast meðfram gluggakörnum. Þar sem kaupandi vissi, eða mátti vita, um þessi atriði getur hann ekki borið þau fyrir sig sem galla.

Í skýrslu Mannvits er fundið að því að vatnsbretti vanti undir glugga. Sú skýrsla hefur, sem fyrr sagði, lítið sem ekkert sönnunargildi varðandi það hvort um galla sé að ræða. Í matsgerð dómkvaddis matsmanns er engin afstaða tekin til þess hvort vatnsbretti séu nauðsynleg, enda þótt kostnaður af þeim hafi verið metinn í samræmi við gefna forsendu í matsspurningu. Þá hafa stefndu leitt að því líkur með framburði tveggja vitna, Óla Grétars Metúsalemssonar, byggingarverkfræðings, og Magnúsar Ástráðssonar, framleiðslustjóra, að vatnsbretti séu ónauðsynleg, eins og

hinar forsteyptu gluggaeiningar sem notaðar voru við byggingu hússins séu úr garði gerðar, en vitnin kváðust fyrir dómi hafa komið að hönnun og framleiðslu þessara eininga. Telst ósannað að fasteignin sé haldin galla sökum skorts á vatnsbrettum undir gluggum.

Óumdeilt er að ekki hafði verið gengið frá nokkrum rafmagnsdósum innandyra með fullnægjandi hætti. Ekki er nákvæmlega upplýst um staðsetningu þeirra allra í málgögnum, en í skýrslu Mannvits kemur fram að þær hafi verið í fataherbergi, lofti í stofu og víðar. Opnar dósir í lofti má ætla að hafi verið auðséðar við skoðun kaupanda, líkt og opnar dósir utanhúss undir svalagólfi. Ætti slíkt að gefa grandvörum kaupanda ástæðu til að kanna hvort opnar rafmagnsdósir væri að finna á fleiri stöðum í húsnæðinu. Verður ekki séð að kaupandi, sem afþakkaði viðveru seljenda, hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi upplýsingar frá seljendum um slík atriði, sem eru minni háttar frágangsatríði, jafnvel þótt um öryggisatriði sé að ræða.

Lokun yfir ídráttarrör og lagnir frá rafmagnstöflum hússins (matsliður 9)

Fyrirsvarsmaður stefnanda kvaðst fyrir dómi hafa tekið eftir berum lögnum yfir rafmagnstöflu í geymslu sem liggur að bílskúrnunum. Mátti honum því vera ljóst að það vantaði að loka fyrir lagnir í kringum rafmagnstöfluna og getur stefnandi því ekki borið þetta fyrir sig sem galla.

Vöntun á millivegg sem skilur að geymslu og salerni (matsliður 10)

Augljóst er af teikningum af húsinu sem liggja fyrir í málinu að ekki er fyrir hendi milliveggur milli geymslu og rýmis þar sem á samkvæmt teikningu að vera salerni. Ætla má að kaupandi hafi haft greiðan aðgang að þessum teikningum hjá byggingarfulltrúa, ef ekki hjá fasteignasala. Að áliti dómsins, sem skoðaði aðstæður við vettvangsgöngu, gefur lögun þess rýmis sem geymslan og salernið mynda nú sameiginlega til kynna að þar vanti millivegg. Vísast einnig til fyrri umfjöllunar um að kaupandi gat ekki vænst þess að frágangi húsnæðisins væri að fullu lokið í samræmi við teikningar. Getur stefnandi, sem skoðaði húsið, ekki borið þetta atriði fyrir sig sem galla.

Fúgun sökkulflísa (matsliður 11)

Óumdeilt er að fúgun milli sökkulflísa í geymslu sem liggur að bílskúr var ólokið. Er þetta atriði sem telja verður að hefði mátt vera augljóst við gaumgæfilega skoðun kaupanda. Liggur ekki nægjanlega fyrir að aðstaða til að sjá þetta hafi verið ófullnægjandi vegna aðstæðna sem eru á ábyrgð seljenda og ekki verður talið að upplýsingaskylda seljenda nái til þessa atriðis sem ætla má að hefði sést við gaumgæfilega skoðun. Þá gat kaupandi, sem afþakkaði viðveru seljenda við skoðun fasteignarinnar, vart haft réttmætar væntingar um að seljendur upplýstu um slík smáatriði á öðrum vettvangi. Getur stefnandi ekki borið fyrir sig

framangreint atriði sem galla.

Vöntun á snjógrind yfir aðalinngang (matsliður 12)

Við skýrslugjöf stefnda Hafsteins fyrir dómi kom fram að ekki sé deilt um það að halli þaksins sé slíkur að þörf sé á snjógrind til að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Þá er óumdeilt að eiginleg snjógrind sé ekki til staðar, og sást það við vettvangsgöngu. Stefndi kvaðst hins vegar hafa talið að frágangur á þakrennu fyrir ofan inngang hússins fullnægði kröfum byggingarreglugerðar sem snjógildra.

Ekki verður talið að halli þaksins og þörf á snjógrind sé atriði sem augljóst hafi átt að vera kaupanda við skoðun hússins. Seljendum mátti hins vegar, einkum með vísan til sérþekkingar stefnda Hafsteins á fasteigninni sem byggingarstjóra hennar, vera fullkunnugt um halla þaksins og kröfur byggingarreglugerðar um snjógrind. Stefnu hafa ekki leitast við að sýna fram á að frágangur á þakrennu yfir aðalinngangi hússins nægi til að uppfylla kröfur byggingarreglugerðarinnar að þessu leyti. Verður því ekki talið að þau hafi með réttu mátt telja fráganginn fullnægjandi og hefði því verið rétt af þeim að vekja athygli á þessu atriði við sölu fasteignarinnar, enda verður að telja kaupanda hafa haft réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi upplýsingar um atriði er vörðuðu það hvort byggingin stæðist kröfur byggingarreglugerðar. Breytir þar engu þótt kaupandi hafi afþakkað viðveru seljenda við skoðun fasteignarinnar. Með því að upplýsa ekki um þetta atriði hafa seljendur brugðist upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002.

Sjálfvirk bílskúrshurðaropnun (matsliður nr. 13)

Óumdeilt er að í bílskúrnum er sjálfvirkur bílskúrshurðaropnari. Í matsbeiðni var dómkvöddum matsmanni engu að síður falið að meta kostnað af uppsetningu slíks tækis. Ekki er vikið að þessu atriði í skýrslu Mannvits.

Dómkvaddur matsmaður upplýsti fyrir dómi að í svari hans um kostnað af uppsetningu bílskúrshurðaropnara sé gert ráð fyrir því að nýtt tæki yrði fengið, þar sem núverandi tæki sé ekki nógu kraftmikið fyrir hina þungu bílskúrshurð. Eins og matsbeiðni og matsgerð er háttáð, sem og öðrum sönnunargögnum málsins, hefur stefnandi engan veginn sýnt fram á að sá bílskúrshurðaropnari sem er til staðar sé ófullnægjandi. Getur stefnandi því ekki borið þetta atriði fyrir sig sem galla.

Lokaúttekt á rafmagni hússins (matsliður nr. 14)

Í matslið 14 beinir matsbeiðandi þeirri spurningu til dómkvadds matsmanns hver sé kostnaður við að „ganga frá lokaúttekt á rafmagni“. Að þessu atriði er ekki vikið í skýrslu Mannvits. Í matsgerð dómkvadds matsmanns er í svari við þessum matslið gert ráð fyrir því að útbúa kunni að þurfa raflagnateikningar, þar sem þær hafi ekki fundist hjá byggingarfulltrúa. Metur matsmaðurinn kostnað af gerð teikninga 300.000 krónum, en að annar kostnaður nemi 160.000 krónum, án frekari

rökstuðnings eða sundurliðunar. Fyrir dómi upplýsti matsmaðurinn að síðarnefndur kostnaðarliður tengdist beinlínis ætluðum skorti á raflagnateikningum, en hafnaði því að þarna væri tvítalinn kostnaður sem metinn væri undir öðrum matsliðum. Stefnu mótmæla því að hér sé um atriði að ræða sem talist geti til galla á fasteigninni. Auk þess er staðhæft að raflagnateikningar hafi verið afhentar stefnanda við afhendingu fasteignarinnar, en því mótmælir stefnandi.

Í ljósi þess að lokaúttekt á fasteigninni fór fram fáeinum dögum eftir afhendingu hússins er verulega vanreifað hvers vegna stefnandi byggir á því að þörf sé sérstakrar lokaúttektar á rafmagni og að slíkt feli í sér galla. Eins og matsspurningu er háttáð felur matsgerð dómkvadds matsmanns ekki í sér sönnun þess að um galla sé að ræða hvað þetta atriði snertir. Í framburði byggingarfulltrúa sem gaf út vottorðið, Ómars Þrastar Björgvinssonar, fyrir dómi kom fram að tilskilin staðfesting rafvirkjameistara fasteignarinnar á því að raflagnir teldust hæfar til úttektar, hefði legið fyrir við lokaúttekt. Þótt framburður Guðmundar Helga Albertssonar rafvirkjameistara, sem stefnandi leiddi fyrir dóminn, renni stoðum undir það sem óumdeilt er, að ekki hafði öllum rafmagnsdósum í húsinu verið lokað við afhendingu þess, hefur sá framburður enga þýðingu til sönnunar um það atriði sem hér um ræðir, enda var hann, m.a. samkvæmt eigin framburði, ekki rafvirkjameistari hússins. Á hinn bóginn rennir framburður Guðmundar Helga stoðum undir það að til séu raflagnateikningar af húsinu, þótt þær hafi ekki fundist hjá byggingarfulltrúa. Samkvæmt framanrituðu getur stefnandi ekki borið þetta atriði fyrir sig sem galla á fasteigninni.

Í matsgerð svarar dómkvaddur matsmaður neitandi spurningum undir matslið nr. 15, um hvort húsnæðið hafi verið fullbúið í skilningi byggingarreglugerðar, og nr. 16, um það hvort húsnæðið hafi verið íbúðarhæft við afhendingu. Fyrir dómi kom fram að svar við síðari spurningunni tengdist beint svari við hinni fyrri, þ.e. að matsmaður telji húsnæðið ekki fullbúið sökum þess að það teldist ekki íbúðarhæft, en ástæðu þess að húsið teldist ekki hafa verið íbúðarhæft við afhendingu sagði matsmaður þá að rafmagnsdósum á nokkrum stöðum í húsnæðinu hafi ekki verið lokað. Dómurinn telur svör matsmanns við þessum tveimur spurningum matsbeiðanda enga sérstaka þýðingu hafa við úrlausn málsins, umfram það sem fram kemur í svörum matsmannsins við öðrum matsspurningum.

4.

Hér að framan er komist að þeirri niðurstöðu að um annmarka sé að ræða samkvæmt matsliðum nr. 2 (brunahurð o.fl.), nr. 5 (rafmagn í bílskúr) og nr. 12 (snjógrind). Hvað matsliði nr. 2 og 12 varðar er fallist á að fasteignin hafi í þeim atriðum ekki staðist kröfur þágildandi byggingarreglugerðar. Hvað matslið nr. 5

varðar er fallist á að fasteignin hafi að þessu leyti ekki uppfyllt kröfur sem leiddu af kaupsamningi, enda verður að líta á það sem áskilinn kost af hálfu kaupanda að bílskúr væri búinn rafmagni. Þar sem í öllum þessum tilvikum er fallist á að upplýsingaskylda seljenda hafi verið vanrækt er uppfyllt það skilyrði lokamálsliðar 18. gr. laganna að seljendur teljist hafa sýnt af sér saknæma háttsemi. Telst fasteignin því haldin göllum hvað framangreind atriði snertir í skilningi 18. gr. laganna, og einnig 26. gr. laganna, enda verða annmarkar þessir ekki taldir svo smávægilegir að skortur á upplýsingum um þá geti ekki hafa haft áhrif á efni kaupsamnings aðila. Verða ekki gerðar ríkar kröfur til stefnanda um sönnun þess atriðis.

Dómkvaddur matsmaður metur kostnað vegna matsliðar nr. 2 á 210.000 krónur, vegna matsliðar nr. 5 á 320.000 krónur og 68.000 krónur vegna matsliðar nr. 12, eða samtals 598.000 krónur. Hefur matsgerðinni hvorki verið hnekkð með yfirmati né sýnt fram á að hún sé haldin þeim annmörkum að ekki verði á henni byggt. Þessir gallar teljast í heild sinni ekki svo veruleg vanefnd að réttlætt geti riftun kaupsamnings, sbr. 2. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002. Verður því að hafna aðalkröfu stefnanda um riftun kaupsamnings gegn endurgreiðslu kaupverðs.

Með vísan til framanritaðrar umfjöllunar, og til 43. gr. laga nr. 40/2002, á stefnandi hins vegar rétt til skaðabóta úr hendi stefndu. Verður því fallist á varakröfu hans að því marki sem fallist er á að um galla sé að ræða, og teljast skaðabætur honum til handa hæfilega ákveðnar með framangreindri fjárhæð, 598.000 krónur, í samræmi við matsgerð dómkvadds matsmanns. Í varakröfu stefnanda er krafist vaxta skv. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, af dæmdum skaðabótum frá undirritun kaupsamnings, 18. júní 2015, til þess dags er mánuður var liðinn frá birtingu stefnu í máli þessu, en dráttarvaxta skv. 9. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Hefur vaxtakröfum skv. varakröfu, þar á meðal upphafstíma þeirra, ekki verið mótmælt sérstaklega og verða þær teknar til greina.

Krafa stefndu um sýknu af varakröfu stefnanda er aftur á móti einnig byggð á þeirri málsástæðu að stefndu eigi gagnkröfu á hendur stefnanda að fjárhæð ein milljón króna, sökum þess að stefnandi hafi haldið eftir þeirri fjárhæð af þeirri lokagreiðslu sem inna bar af hendi við afhendingu fasteignarinnar 1. júlí 2015. Verður að skilja þessa málsástæðu stefndu svo að byggt sé á því að þessi gagnkrafa stefndu sé hæf til skuldajafnaðar á móti skaðabótakröfu stefnanda, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Framangreindri málsástæðu stefndu hefur ekki verið mótmælt og fær staðhæfing stefndu um að stefnandi hafi haldið eftir téðri fjárhæð af lokagreiðslu skýra stoð í gögnum málsins. Athygli vekur þó að aðalkrafa stefnanda um riftun og endurgreiðslu kaupverðs sýnist taka mið af því að hann hafi innt kaupverð fasteignarinnar af hendi að fullu, en ætla verður að um

mistök sé þar að ræða.

Samkvæmt framanrituðu þykir sýnt að stefndu eigi gagnkröfu á hendur stefnanda sem nemi hærri fjárhæð en dæmd skaðabótakrafa stefnanda og sé hæf til skuldajafnaðar. Af því leiðir að fallist verður á dómkröfu stefndu um sýknu af varakröfu stefnanda. Þar sem ekki er gagnstefnt í málinu til innheimtu þess hluta lokagreiðslu sem stefnandi hélt eftir, reynir ekki á málsástæðu um stöðvunarrétt.

Samkvæmt öllu því sem hér hefur verið rakið er niðurstaða málsins sú að fallist er að nokkru leyti á varakröfu stefnanda, en engu að síður eru stefndu sýknuð af fjárkröfu hans á grundvelli skuldajafnaðar. Með hliðsjón af þeirri niðurstöðu, og með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, þykir rétt að stefndu greiði stefnanda sameiginlega hluta kostnaðar við öflun matsgerðar, í hlutfalli við dæmdar skaðabætur, með þeirri fjárhæð sem í dómsorði greinir, en að öðru leyti beri hver aðili sinn kostnað af málinu.

Dómur þessi er kveðinn upp af Hildi Briem héraðsdómara, ásamt meðdómsmönnum Gústafi Vífilssyni byggingarverkfræðingi og Jóni Ágústi Péturssyni byggingartæknifræðingi, að gættu ákvæði 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991. Voru lögmenn aðila og dómarar sammála um að ekki væri þörf á endurflutningi málsins þrátt fyrir þann drátt sem varð á dómsuppsögu fram yfir lögbundinn frest.

Dómsorð:

Stefndu, Hafsteinn Jónasson og Ágústa Björnsdóttir, eru sýkn af dómkröfum stefnanda, R101 ehf., í máli þessu.

Stefndu greiði stefnanda sameiginlega 71.655 krónur vegna kostnaðar af öflun matsgerðar, en að öðru leyti ber hver aðila sinn málskostnað.

Hildur Briem

Gústaf Vífilsson

Jón Ágúst Pétursson