

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Norðurlands eystra fimmtudaginn 18. janúar 2007 í máli**

**nr. E-184/2006:**

**Gunnlaugur Þór Briem**

*(Hreinn Pálsson hrl.)*

**gegn**

**Sindra Svan Stefánssyni**

*(Árni Pálsson hrl.)*

**Sylvíu Sigurðardóttur**

*(Árni Pálsson hrl.)*

**Tryggva Pálssyni**

*(Ingvar Þóroddsson hdl.)*

**Fasteignasölnunni HOLTÍ ehf. og**

*(Ingvar Þóroddsson hdl.)*

**Dalvíkurbyggð**

*(Pröstur Ríkharðsson hdl.)*

Mál þetta, sem tekið var til dóms þann 6. desember 2006 hefur Gústaf Þór Tryggvason kt. 000000-0000, Tjarnargötu 10d Reykjavík höfðað hér fyrir dómi, sem fjárhaldsmaður Gunnlaugs Þórs Briem, kt. 000000-0000, með stefnu, á hendur Sindra Svan Stefánssyni kt. 000000-0000, Krummahólum 8, Reykjavík, og Sylvíu Sigurðardóttur kt. 000000-0000, Hvammsgerði 3, Reykjavík, Tryggva Pálssyni, kt. 000000-0000, Helgamagrastræti 53, Akureyri, persónulega og f.h. Holts fasteignasölu ehf. kt. 000000-0000, Strandgötu 13, Akureyri, og loks gegn Valdimar Bragasyni, kt. 000000-0000, Dalbraut 6, Dalvík, f.h. Dalvíkurbyggðar, kt. 000000-0000, Ráðhúsinu, Dalvík, áritaðri um birtingu 27. og 29. mars 2006.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru:

Aðallega að stefndu Sindri Svan Stefánsson og Sylvía Sigurðardóttir verði dæmd til að greiða stefnanda skaðabætur kr. 700.000 ásamt dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð skv. III. kafla laga nr. 38, 2001 um vexti og verðtryggingu frá 05.09.2002 til greiðsludags, en til vara á hendur Sindra Svani og Sylvíu er þess krafist að þau verði dæmd til greiðslu afsláttar af kaupverði kr. 700.000 með vöxtum eins og að framan greinir. Til frádráttar dæmdri fjárhæð komi til skuldajafnaðar greiðsla kr. 603.881 skv. niðurstöðu dóms Héraðsdóms Norðurlands eystra í gagnsök í málinu E-297/2003 frá 08.07.2005.

Til vara að stefndu Tryggvi Pálsson, löggiltur fasteignasali, og Holt fasteignasala ehf. verði óskipt dæmd til greiðslu skaðabóta að fjárhæð kr. 700.000 með dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð skv. III. kafla vaxtalaga 38, 2001 frá 05.09.2002 til greiðsludags.

Til þrautavara er þess krafist að Dalvíkurbyggð verði dæmd til greiðslu skaðabóta að fjárhæð kr. 700.000 með dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð skv. III. kafla vaxtalaga 38, 2001 frá 05.09.2002 til greiðsludags.

Af hálfu stefndu Sindra Svan og Sylvíu er aðallega krafist sýknu af kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar. Til vara er þess krafist að kröfur stefnanda verði lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

Stefndu Tryggvi Pálsson og Fasteignasalan Holt ehf. krefjast aðallega sýknu af kröfum stefnanda en til vara krefjast þau verulegrar lækkunar á kröfum stefnanda. Þá er þess krafist að stefnanda verði gert að greiða stefndu málskostnað að skaðlausu samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Endanlegar kröfur stefndu Dalvíkurbyggðar eru aðallega um sýknu af öllum kröfum stefnanda en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Stefndu Dalvíkurbyggð krefst þess jafnframt að henni verði tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Gunnlaugur Þór Briem er stefnandi máls þessa, en samkvæmt 3. mgr. 17. gr. laga nr. 91, 1991 fer Gústaf Þór Tryggvason hæstaréttarlögmaður með fyrirvar sökum skorts hans á fjárræði, sbr. skipunarbréf Sýslumannsins í Reykjavík dagsettu 19 maí 1999.

## I.

Málavextir eru þeir helstir að stefndu Sindri Svan og Sylvía settu húseign sína Karlsrauðatorg 9 á Dalvík á söluskrá hjá stefnda fasteignasölnunni Holti ehf. þann 18. desember 2000, en þau höfðu keypt eignina í júlí 1999. Samkvæmt söluyfirliti var ásett verð eignarinnar kr. 4.600.000, en brunabótamat kr. 9.492.000,- og fasteignamat kr. 5.517.000,-. Í yfirlitinu var eignin sögð 122,7 fermetrar að stærð og var lýsing hennar svohljóðandi: „Forstofa, flögur á gólfi, innr. með aðst. fyrir þvottavél. Baðherb. nýuppgert, flísar á gólfi, hvít innr. sturta. Stofa, plastparket á gólfi. Eldhús, plastparket á gólfi, hvít plast innrétting. Stigi upp á efri hæð, teppi, svolítið brattur. Uppi er búíð að taka mest allt í gegn. Nýtt plastparket á gólfum. Tvö svefnherbergi, lítil geymsla og hol eða tölvuherbergi. Þak var tekið í gegn fyrir 4-5 árum. Ný útidyrarhurð. Rafmagn yfirfarið og dregið nýtt í. Nýir tenglar. Danfoss á ofnum.“

Með kautilboði dagsettu 8. ágúst 2002 gerði Gústaf Þór Tryggvason hæstaréttarlögmaður og fjárhaldsmaður stefnanda, Gunnlaugs Þórs Briem, tilboð í eignina að fjárhæð kr. 3.800.000,-. Að ósk seljenda, stefndu Sindra Svan og Sylvíu, hækkaði hann boð sitt um kr. 75.000,- með kautilboði dagsettu sama dag og þann 5. september sama ár var gengið frá kaupsamningi um eignina. Samkvæmt honum var umsamið verð kr. 3.875.000,- og eigninni svo lýst í samningnum: „3ja herbergja einbýlishús á tveimur hæðum, steyp, timbur, byggt 1919, alls 122,7 fm. Ásamt tilheyrandi lóðaréttindum. Eignin selst í því ástandi sem hún nú er í og kaupandi hefur kynnt sér með eigin skoðun og sættir sig við að öllu leyti.“ Eignin skyldi afhent sem fyrst og eigi síðar en 1. október 2002 og lokagreiðsla, kr. 603.881, skyldi innt af hendi þann 15. desember 2002.

Samkvæmt stefnu leigði stefnandi húseignina haustið 2002 bróður sínum, en vegna efasemda um stærð hennar miðað við kaupsamning hafði hann samband þann 8. nóvember 2002 við Sigurð Jónsson, eiginmann móðursystur stefnanda, sem aftur hafði samband við Gústaf Þór, fjárhaldsmann stefnanda. Í framhaldi af því hafi nefndur Sigurður kannað teikningar af húseigninni frá árinu 1968 og talist svo til að hún væri aðeins 74,52 fermetrar. Vegna þessa hafi fjárhaldsmaður stefnanda haft samband við byggingarfulltrúann á Dalvík og hafi það verið niðurstaða hans eftir skoðun og mælingu að húseignin væri aðeins 77,5 fermetrar. Hinn 12. nóvember 2002 hafi fjárhaldsmaður stefnanda sent stefndu Fasteignasölnunni Holti ehf. erindi um málið og krafist þess að kaupin gengju til baka og ítrekað þá kröfu þann 2. desember sama ár er Fasteignamats ríkisins hafði leiðrétt stærð eignarinnar. Ekki hafi tekist sættir með aðilum og hafi stefnandi þá höfðað mál hér fyrir dómi, sbr. mál nr. E-297/2003, á hendur aðal- og varastefndu í máli þessu, en kröfum hans verið vísað frá dómi ex officio þann 8. júlí 2005. Í gagnsök sem stefndu Sindri Svan og Sylvía hafi höfðað í því máli hafi stefnandi hins vegar dæmdur til greiðslu eftirstöðva kaupverðs, kr. 603.881,-, auk kr. 200.000,- í málskostnað.

Í framhaldi af ofangreindri niðurstöðu höfðaði stefnandi það mál sem hér er til umfjöllunar, á hendur sömu aðilum auk þess sem gerð er krafa um skaðabætur á hendur stefndu Dalvíkurbyggð í þrautavarakröfu. Krafðist stefnda Dalvíkurbyggð þess upphaflega að málinu yrði vísað frá dómi að því er stefndu Dalvíkurbyggð varðaði og var málið flutt um þá kröfu þann 28. júní 2006. Frávísunarkröfunni var hafnað með úrskurði þann 13. júlí 2006.

## II.

Að beiðni lögmanns stefnanda voru hinn 10. nóvember 2005 dómkvaddir tveir matsmenn, þau Berglind Svavarsdóttir, héraðsdómslögmaður og löggiltur fasteignasali, og Pétur Torfason, byggingaverkfræðingur, til að meta og skoða nánar tiltekin atriði varðandi fasteignina Karlsrauðatorg 9.

Matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna er dagsett 29. desember 2005, en matsskoðun hafði farið fram 22. nóvember sama ár. Í upphafsorðum matsgerðarinnar er þess m.a. getið að á matsfundi hafi lofthæð í risi verið mæld og „hafi hún reynst 1.70 metrar frá klæðningu í mæni niður á gólf“. Þess er og getið að á matsfundinum hafi lögmaður stefndu Sindra Svans og Sylvíu lagt fram skjal um eignina frá starfsmönnum Eignakjörs ehf., Sævari Jónatanssyni sölumanni og Arnari Sigfússyni, héraðsdómslögmanni og löggiltum fasteignasala.

Af hálfu matsbeiðanda voru lagðar fram þrjár spurningar fyrir matsmennina. Rétt þykir að taka þær upp svo og svör matsmannanna. Fer hvoru tveggja hér á eftir:

1. „Hver er verðmismunur á 122.7 ferm. einbýlishúsi og 74.6 ferm. einbýlishúsi á því verðsvæði (Dalvíkurbyggð) sem um ræðir?“

„Samkvæmt þeim viðbótarupplýsingum er fram komu á matsfundi skal miðað við verðlag árið 2002. Almennt markaðsverð á eldri húsum árið 2002 á þessu svæði og öðrum sambærilegum virðist hafa verið að meðaltali u.þ.b. kr. 30.000 á fermetra í stærðarflokknum 110-115 fm. og u.þ.b. kr. 40.000 á fermetra í stærðarflokknum 70-110 fm. Það skal þó tekið fram að á bak við slíkar meðaltalstölur liggja ákaflega fáir kaupsamningar.

Við verðmat á fasteignum skiptir aldur og ástand fasteigna miklu máli svo og staðsetning og byggingargerð. Samanburður á húsum verður aldrei að fullu marktækur nema framangreind atriði séu höfð í huga og verður verðumfjöllun matsmanna því að skoðast í því ljósi.

Matsmenn eru í matsbeiðni beðnir um að meta nánar tilgreind atriði er varða fasteignina nr. 9 við Karlsrauðatorg, Dalvíkurbyggð. Sú fasteign er tvílyft einbýlishús auk riss frá árinu 1912 (1919 skv. FMR), í þokkalegu ástandi. Byggingargerð er steinn og timbur. Kaupverð eignarinnar var kr. 3.875.000,- á árinu 2002 sem, miðað við ofangreindar upplýsingar, er örlítið yfir meðaltali miðað við 122,7 fm. hús eða kr. 31.581 pr. ferm. Væri það fermetraverð margfaldað með ætluðu flatarmáli húss mætti draga þá ályktun að verðmismunur á annars vegar 122,7 fm. húsi og 74,6 fm. húsi gæti hafa numið um kr. 1.500.000,-. Sú niðurstaða gefur hins vegar ekki rétta mynd að mati matsmanna þar sem líta þarf til þess að fermetraverð hækkar almennt eftir því sem eignirnar eru minni sbr. ofangreinda tilvísun til stærðarflokka. Að teknu tilliti til meðaltalsfermetraverðs fasteigna má því ætla að verðmismunur gæti verið um **kr. 700.000,-**. (122,7 x 30.000 – 74,6 x 40.000).“

2. „Miðað við sömu forsendur. Hver er mismunur leigutekna?“

„Samkvæmt þeim upplýsingum er matsmenn öfluðu sér er við útleigu á íbúðarhúsi almennt fermetraverð ca kr. 500,- (samsvarar kr. 438 árið 2002) en hins vegar er yfirleitt miðað við herbergjastærð íbúða. Til að mynda er almennt leiguverð árið 2005 á tveggja herb. íbúðum u.þ.b. 30. – 32.000,- pr. mánuði, þriggja herb. kr. 38.- 43.000,- og fjögurra herb. 45.-49.000,-. Útleiga á einbýlishúsum er fátíð í Dalvíkurbyggð. Samkvæmt ofangreindu og að teknu tilliti til verðbreytinga gæti mismunur numið allt að kr. 20.000,- á mánuði, væri eingöngu miðað við fermetraverð en miðað við sama herbergjafjölda mætti áætla að verðmismunur yrði minni eða sem **nemur kr. 10.000,- 12.000,-**.“

3. „Á reyndur fasteignasali að sjá við faglega skoðun mismun á 31 ferm. grunnfleti og 56 ferm?“

„Þar sem hér munar rúmlega 80% á stærð uppgefna gólflata verður almennt að gera þá kröfu til reyndra fasteignasala að þeir sjái slíkan mun. Hins vegar er það ekki algilt, svo sem ef til staðar eru mörg herbergi, t.d. skúmaskot, stigauppganga o.þ.h.“

Í málinu lögðu stefndu Sindri Svan og Sýlvía fram áður umgetið álit Sævars Jónatanssonar, solumanns fasteigna og húsasmíðameistara, og Arnars Sigfússonar, lögmanns og löggilts fasteignasala, um söluverð umræddrar fasteignar, sem dagsett er 22. september 2005, en til þess er vísað í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna. Samkvæmt álitinu skoðaði Sævar húseignina og er henni þar ítarlega lýst, en um söluverð segir svo: „Samkvæmt kaupsamningi dagsettum hinn 05.09.2002 var söluverð þessarar húseignar kr. 3,875,000,-. Fram kemur í kaupsamningnum að húseignin sé 122,7 fm. að stærð, en samkvæmt upplýsingum frá Fasteignamati ríkisins er stærð hennar 77,5 fm. Að okkar mati verðu að telja að framangreint söluverð hafi frekar verið í samræmi við uppgefna stærð frá fasteignamati ríkisins þ.e. 77,5 fm., þó segja megum að það hafi verið heldur í efri mörkum á þeim tíma. Einnig teljum við að við skoðun húseignarinnar ætti mönnum að vera ljóst að hún sé minni en 122,7 fm. Í dag er fasteignamat húseignarinnar kr. 5,583,000,- þ.e. húsmat kr. 4,606,000,- og lóðarmat kr. 977,000,-. Brunabótamat er kr. 9,270,000,-. Varðandi söluverð nú, gerum við ráð fyrir að það yrði um 4,5 til 4,7 milljónir króna, þó sjálfsagt sé að láta reyna á hærri upphæð verði húseignin sett á söluskrá.“

### III.

#### Málsástæður og lagarök stefnanda.

Kröfur sínar á hendur stefndu Sindra Svan og Sylvíu byggir stefnandi á því að þau hafi selt eign sem talin var 122,7 fermetrar að stærð en reyndist 74,6 fermetrar án þess að það ætti að dyljast þeim eftir að hafa búið í húsinu um a.m.k. þriggja ára skeið, að eignin var ekki þeirrar stærðar sem eftir þeim var upp gefin á söluyfirliti. Bendir stefnandi á ummæli lögmanns stefndu Sindra Svan og Sylvíu í bréfi dags. 9. febrúar 2006, þess efnis að stefndu telji að það hljóti að hafa legið í augum uppi við skoðun að húsið var ekki 122,7 fermetrar. Af því verði ráðið að stefndu, sem í húsinu bjuggu, hafi gert sér grein fyrir að íbúðin var mun minni en upplýsingar í fasteignamati sýndu en hvorki haft orð á því við fasteignasöluna né stefnanda og því leynt þessum upplýsingum. Með því hafi þau bakað sér bótaskyldu gagnvart stefnanda.

Stefnandi hafi ekki áður staðið í fasteignaviðskiptum og ekki verið fjárráða. Fjárhaldsmaðurinn hafi því, um verð og annað sem máli skipti, byggt á þeim upplýsingum sem honum voru tiltækar frá fasteignasölnunni og gert starfsfólki þar ljóst að þær upplýsingar yrðu að vera réttar. Fjárhaldsmanninum hafi þótt það verð sem greitt var eðlilegt miðað við uppgefna stærð hússins og ástand að öðru leyti.

Stefnandi mótmælir þeirri fullyrðingu stefndu Sindra Svans og Sylvíu að með vísan til 29. gr. laga nr. 40, 2002 geti eignin ekki talist gölluð í skilningi þess hugtaks. Stefnandi hafi skoðað almennt ástand eignarinnar en varla sé við því að búast að alls óvanur maður átti sig strax á slíkum stærðarmun sem um sé að ræða, enda komi þá til 3. mgr. 29. gr. sömu laga varðandi skort á upplýsingum, sbr. 26. gr. laganna. Því verði að telja ábyrgð seljenda Sindra Svans og Sylvíu til staðar og að þeim beri að bæta stefnanda það tjón sem stefnandi hlaut af því að kaup eignina of háu verði. Stefnandi hafi sjálfur, svo og með könnun fjárhaldsmanns síns, mátt ætla að hann fengi eign þeirrar stærðar sem upp var gefin í sölugögnum.

Verði ekki talið að stefndu Sindri Svan og Sylvía beri skaðabótaábyrgð á tjóni stefnanda gerir stefnandi til vara kröfu um afslátt af söluverði úr hendi þeirra.

Vísar stefnandi til þess að með matsgerð og þeim mælingum sem gerðar hafi verið þegar grunur vaknaði um að stærð væri ekki rétt tilgreind liggi fyrir að eignin sé 48,10 fermetrum minni en uppgefið var við sölu hennar. Hér muni verulegu og slíkur stærðarmunur hljóti að teljast galli í skilningi 21. gr. laga nr. 40, 2002.

Á grundvelli matsgerðar sé krafist afsláttar af kaupverði að fjárhæð kr. 700.000. Matsgerðin sé vandlega unnin og rökstudd út frá söluverði eigna á því svæði (Dalvíkurbyggð) og öðrum sambærilegum og að öðru leyti út frá ástandi eignarinnar og gerð. Þessi upphæð sé sú sem samkvæmt matinu sé ofgreidd miðað við að fá í hendurnar eign sem er þessu minni en gengið var út frá. Stefnandi hafi talið umsamið verð eðlilegt fyrir eignina hefði hún verið af þeirri stærð sem upp var gefin. Við hugsanlega endursölu liggi fyrir að verðmæti eignarinnar verði lægra, sem þessu nemi, að teknu tilliti til raunstærðar og ástands hússins, sé það óbreytt.

Varðandi varakröfu á hendur Tryggva Pálssyni, löggiltum fasteignasala, og Holti fasteignasölu ehf. að óskiptu, byggir stefnandi á því að Tryggvi Pálsson og/eða starfsmenn sem hann ber vinnuveitendaábyrgð á, hafi ekki rækt starfsskyldur sínar varðandi öflun upplýsinga um eignina hjá seljendum og upplýsingagjöf til stefnanda og fjárhaldsmanns hans. Fjárhaldsmaður stefnanda hafi gert starfsmönnum Holts fasteignasölu ehf. ljóst að hann yrði að treysta fyllilega á upplýsingar um eignina en hann hafi aðallega verið í sambandi við Evu Bryndísi Magnúsdóttur. Tryggvi Pálsson hafi í vitnaleiðslum í málinu nr. E-297/2003 upplýst að hún hafi einkum annast sölu „á Dalvík og hérna út með firðinum“ og hefði 10 ára reynslu að baki. Skoðun starfsmanns fasteignasölu á eigninni hafi ekki verið nægilega vönduð. Eftir vandaða skoðun, með tilliti til verðlagningar og lýsingar á ástandi hennar og gagna um stærð eignarinnar og aðrar lykiltölur hefði svo reyndum starfsmanni ekki átt að dyljast þessi stærðarmunur. Umrætt hús sé lítið og þótt herbergi séu ekki stór sé yfirsýn slík að vanur fasteignasali ætti að sjá slíkan mun við skoðun, ekki síst við skráningu eignarinnar og öflun upplýsinga. Starfsmaðurinn hafi því sýnt af sér mikið gáleysi við skoðun hússins og könnun gagna um það og hinn löggilti fasteignasali og fyrirtækið, sem hann er aðaleigandi að og hefur starfsmenn í sinni þjónustu, beri á því sameiginlega bótaábyrgð.

Stefnandi gerir þá þrautavarakröfu að stefndu Dalvíkurbyggð verði gert að greiða stefnanda kr. 700.000 í skaðabætur og byggir þá kröfu á áður nefndri matsgerð. Vísar stefnandi til þess að samkvæmt bréfi Sveinbjörns Steingrímssonar, þáverandi byggingarfulltrúa Dalvíkurbyggðar, dags. 13. desember 2002, sé viðurkennt að sennilega hafi verið beðið um endurmat á Karlsrauðatorgi 9 árið 1983, en að mistök hafi þá verið gerð við mælingar eða reikning. Starfsmaður á vegum Dalvíkurbæjar hafi annast mælinguna og sent Fasteignamati ríkisins niðurstöðu sína, sem þar var skráð. Byggir stefnandi á því að þessi ranga mæling og skráning í framhaldi af henni hafi leitt til þess að stefnandi beið tjón í viðskiptum sínum um húsið. Það verði því rakið til mistaka sem sveitarfélagið (nú Dalvíkurbyggð) beri ábyrgð á samkvæmt reglunni um ábyrgð vinnuveitanda. Tjón stefnanda sé miðað við að hann hafi greitt kr. 700.000 hærra verð fyrir eignina en ef rétt stærð hefði legið fyrir.

Vísar stefnandi til þess að undir rekstri málsins E-297/2003 hafi Sveinbjörn Steingrímsson þáverandi byggingarfulltrúi mælt eignina og komist að þeirri niðurstöðu að hún væri 74,6 fermetrar, í stað 122,7 fermetra, og við þá tölu sé stuðst í kröfugerð.

Til stuðnings kröfum sínum vísar stefnandi til laga um fasteignakaup nr. 40, 2002, einkum 20. gr., 21. gr. og 26. gr., laga um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu nr. 54, 1997, einkum 10. gr. og 12. gr. svo og reglugerðar nr. 39, 1998, einkum 2. gr. 3. tölulíðar. Um kröfugerð er vísað til 19. gr. laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála og laga nr. 38, 2001 um vexti og verðtryggingu, III. kafla. Þá er vísað til óskráðrar meginreglu um ábyrgð vinnuveitanda á skaðaverkum starfsmanna sinna og um málskostnað vísar stefnandi til e-liðar 1. mgr. 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91, 1991.

## **Málsástæður og lagarök stefndu Sindra Svan og Sylvíu.**

Stefndu Sindri Svan og Sylvía byggja á því að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að söluverð umræddrar fasteignar hafi verið óeðlilega hátt þegar stefndu seldu hana 5. september 2002. Stefnandi byggir kröfu sína á framlagðri matsgerð en stefndu telji þá spurningu sem lögð var fyrir matsmennina vera þess efnis að ekki liggi fyrir hvort söluverð eignarinnar hafi verið óeðlilega hátt miðað við stærð hennar eins og hún er nú skráð hjá Fasteignamatí ríkisins. Í gögnum málsins komi fram að húsið hafi verið skoðað af sölumanni hjá meðstefnda Holti, fasteignasölu, áður en það var verðlagt. Stefnandi hafi ekki haft afskipti af verðlagningu eignarinnar. Einnig komi fram í gögnum málsins að ásett verð hafi verið mun hærra en söluverðið og það verð hafi verið ákveðið eftir skoðun á húsinu.

Stefndu benda á ummæli í matsgerð þess efnis að matsmenn hafi kynnt sér þá kaupsamninga sem fyrir lágu um sölu fasteigna á umræddu svæði. Út frá þeim hafi þeir fundið ákveðið fermetraverð en taki svo fram að á bak við þær tölur liggi ákaflega fáir kaupsamningar. Því sé ljóst að matið sé ekki byggt á traustum grunni. Þá verði að benda á að umrædd fasteign sé einbýlishús en viðmiðunareignir séu það væntanlega ekki. Stefnandi leggja fram mat unnið af Arnari Sigfússyni, löggiltum fasteignasala, og Sævari Jónatanssyni sölumanni. Matið hafi verið unnið að beiðni lögmans stefndu Sindra Svan og Sylvíu í samráði við Gústaf Þór Tryggvason hrl. Matsmennirnir hafi talið að söluverð eignarinnar hafi frekar verið í samræmi við að hún væri 77,5 fermetrar en þó frekar í efri mörkum. Sævar Jónatansson hafi mjög lengi verið sölumaður fasteigna og Arnar Sigfússon rekið fasteignasölu í nokkuð langan tíma svo stefndu telji eðlilegt að leggja mat þeirra til grundvallar.

Stefndu vísa til framlagðs kaupsamnings um eignina frá því að þau keyptu hana, kr. 2.600.000- í júlí 1999. Síðan þá hafi stefndu endurbætt íbúðina verulega og vísa þau um þær endurbætur til framlagðra gagna. Að þessu virtu sé ljóst að verð eignarinnar geti ekki hafa verið óeðlilega hátt.

Telja stefndu að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að það verð sem þau hafi selt eignina á hafi verið, svo nokkru nemi, umfram eðlilegt markaðsverð eignarinnar.

Stefndu byggja á því að umrædd fasteign hafi ekki verið gölluð, sbr. 18. gr. laga nr. 40, 2002. Í málinu liggi ekki fyrir að stærðarfrávik hafi haft áhrif á verðmæti eignarinnar svo nokkru nemi.

Vísa stefndu til þess að í gögnum málsins komi fram að þau gáfu ekki upp stærð eignarinnar. Sölumaður fasteignasöluunnar hafi fengið upplýsingarnar af vef Fasteignamatí ríkisins, svo stefndu hafi verið í góðri trú þegar þau seldu eignina. Tilgreind stærð hafi og verið sú sama og þegar stefndu keyptu hana, sem sýni ótvírætt að þau voru í góðri trú.

Gústaf Þór Tryggvason hrl. hafi aldrei skoðað eignina og engin samskipti haft við stefndu. Þau hafi ekki gefið honum neinar upplýsingar um stærð eignarinnar, frekar en þeim sem skoðuðu hana. Telja stefndu, með vísan til 29. gr. laga nr. 40, 2002, að stefnandi geti ekki borið fyrir sig að eignin sé gölluð. Ekki verði byggt á

Því að stefnandi hafi enga reynslu af fasteignaviðskiptum og því ekki séð að húsið var minna en tilgreint var á söluyfirliti. Á því verði að byggja að Gústaf Þór hafi látið farast fyrir að skoða húsið. Ætla megi að hann hafi mikla reynslu af viðskiptum sem þessum, sem stefndu höfðu ekki, og því hefði hann átt að sjá stærðarmuninn.

Telja stefndu því engar forsendur fyrir því að dæma þau til greiðslu skaðabóta enda skilyrði þess ekki fyrir hendi.

Um kröfu stefnanda um afslátt úr hendi stefndu vísa stefndu til þess sem að framan greinir um að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að söluverð eignarinnar hafi verið yfir markaðsverði og því engin skilyrði til að dæma stefndu til að veita stefnanda afslátt af kaupverðinu.

Ef svo fari að stefnandi verði talinn eiga rétt á afslætti sé þess krafist að krafa stefnanda verði lækkuð og vísa stefndu í því sambandi til 21. gr. laga nr. 40, 2002.

Loks mótmæla stefndu upphafstíma dráttarvaxta í kröfu stefnanda enda sé hann ekki í samræmi við lög nr. 38, 2001.

### **Málsástæður og lagarök stefndu Tryggva Pálssonar og Fasteignasölnunnar Holts ehf.**

Varðandi aðalkröfu stefndu um sýknu byggja stefndu, Tryggvi Pálsson og Fasteignasalan Holt ehf., á því að stefnandi hafi ekki sýnt fram á það tjón sem hann kveðst hafa orðið fyrir við kaupin á umræddri fasteign. Stefndu telji matsgerð, dags. 29. desember 2005, ekki tækt sönnunargagn um raunverulegt verðmæti eignarinnar við söluna. Matsspurning þar að lútandi sé almennt orðuð þannig að niðurstaða matsmanna sé ekki bundin við verðmat á viðkomandi eign, heldur gefi hún almennar vísendingar um verðlag á fasteignum á Dalvík á árinu 2002 út frá gefnum forsendum um stærðir.

Telja stefndu að við sölumeðferð umræddrar fasteignar hafi verið sýnd ýtrasta aðgæsla. Við gerð söluyfirlits hafi verið fylgt viðkomandi reglum, þ.á.m. hafi upplýsingar um stærð hússins verið sóttar í opinberar skrár Fasteignamats ríkisins. Því sé hafnað að stefndu hafi staðið ranglega að sölu íbúðarinnar. Í settum reglum um störf fasteignasala sé ekki að finna ákvæði sem kveði á um aðgæsluskyldu fasteignasala gagnvart upplýsingum úr opinberum skráum.

Eva Bryndís Magnúsdóttir, starfsmaður stefnda Fasteignasölnunnar Holts ehf., hafi skoðað eignina og ekki orðið vör við að stærð hússins viki frá því sem getið var í skráum Fasteignamats ríkisins. Húseignin sé á tveimur hæðum. Inngönguskúr sé tengdur neðri hæð en grunnflötur hans sé ekki í sömu hæð og eldri hluti neðri hæðar. Á efri hæð sé útbygging sem tengist stigauppgöngu. Þá beri einnig að líta til þess að við skoðun Evu Bryndísar hafi eignin verið fullbúin húsgögnum. Ekkert hafi gefið starfsmanni fasteignasölnunnar tilefni til að efast um að raunveruleg stærð hússins væri í samræmi við upplýsingar frá Fasteignamati ríkisins, enda hafi engar efasemdir verið settar fram af hálfu seljenda um stærð hússins. Starfsmaður fasteignasölnunnar hafi fyrst og fremst metið eignina með tilliti til notagildis hennar,

staðsetningar og með hliðsjón af verðgildi sambærilegra eigna en ekki beinlínis með fermetrafjölda í huga. Söluverð hafi ekki verið ákvarðað með þeim hætti að fundið væri einingarverð á hvern fermetra og það margfaldað með stærð hússins.

Stefndu mótmæla því að niðurstaða matsmanna við matsspurningu nr. 3 sanni að viðkomandi starfsmaður stefnda, Fasteignasölnunnar Holts ehf., hafi viðhaft gáleysi við skoðun hússins þannig að hann hafi átt að sjá að stærð hússins hafi ekki samsvarað fyrirliggjandi upplýsingum frá Fasteignamati ríkisins. Matsspurningin sé almennt orðuð þannig að niðurstaða matsmanna sé ekki bundið við umrædda fasteign heldur gefi niðurstaðan almennar vísbendingar við vissar aðstæður, þ.e. hvort reyndum fasteignasölum beri að sjá tilgreindan mun á grunnflatarmáli. Stefndu telji að tilgreindar grunnflatarstærðir í matsspurningu 3 gefi villandi vísbendingar um aðstæður í viðkomandi húsi. Einna helst sé hægt að finna samsvörun milli talna við stærðir á 2. hæð hússins. Þar séu tvö herbergi, geymsla í útbyggingu (stigauppgöngu) og hol eða miðrymi. Stefndu telji því að yfirsýn um heildarflatarmál hæðarinnar verði ekki fengin án þess að láta fara fram beina mælingu. Ef grunnflatarmál hússins með inngönguskúr sé skoðað fyrir og eftir breytingu hjá Fasteignamati ríkisins láti nærri að sá mismunur sé tæplega 50% (64,5 m<sup>2</sup> gagnvart 43,8 m<sup>2</sup>). Stefndu telji fyrirvara matsmanna í svari við spurningu 3 eiga mikla samsvörun í aðstæðum í viðkomandi eign. Húsinu sé skipt í nokkur herbergi á tveimur hæðum og þar sé að finna skúmaskot og stigauppgöngu.

Stefndu vísa til þess að stefnandi hafi keypt eignina á grundvelli skoðunar sem hann framkvæmdi sjálfur ásamt Sigurði Jónssyni, slökkviliðsstjóra á Dalvík. Stefndandi hafi sætt sig fullkomlega við ástand hennar og ætla megi að uppgefin stærð hafi ekki ráðið úrslitum um kaupin, heldur hafi notagildi og staðsetning ráðið mestu þar um. Það að lögráðamaður stefnanda hafi ákveðið að skoða ekki eignina, heldur reiða sig á fyrirliggjandi upplýsingar, sé ekki á ábyrgð stefndu. Stefndandi haldi því fram í stefnu að starfsmanni fasteignasölnunnar, Evu Bryndísi, hafi ekki átt að dyljast þessi stærðarmunur. Ef sú fullyrðing verði talin rétt telja stefndu að stefnandi geti ekki borið hana fyrir sig þar sem hann eða maður á hans vegum hefði átt að sjá hið sama.

Stefndu benda á að eigendaskipti hafi verið nokkuð tíð að fasteigninni á undanförunum árum og nokkrar fasteignasölur haft milligöngu um þau viðskipti. Ekki hafi verið gerð athugasemd um stærð eignarinnar fyrr en stefnandi hófst handa um slíkt í nóvember 2002.

Stefndu benda á að rangar upplýsingar um stærð eignarinnar í skrá Fasteignamats ríkisins séu komnar frá meðstefndu Dalvíkurbyggð.

Um varakröfu stefndu um lækku bótafjárhæðar byggja stefndu á því að grundvöllur matsgerðarinnar sé annmörkum háður, þar sem matsspurning nr. 1 í matsbeiðninni lúti ekki að raunverulegu markaðsvirði eignarinnar. Einnig telja stefndu að bótafjárhæð beri að lækka með tilliti til eigin sakar stefnanda eða manna á hans vegum við skoðun eignarinnar. Þetta byggist á því að ef niðurstaða dómsins verði sú að starfsmaður stefndu Fasteignasölnunnar Holts ehf. hafi átt að sjá mismun á uppgefni stærð hússins og raunstærð hefði þetta einnig átt að vera stefnanda ljóst við skoðun.

Stefndu mótmæla upphafsdegi dráttarvaxtakröfu stefnanda og telja að dráttarvexti beri ekki að reikna fyrir en að liðnum mánuði frá þingfestingu málsins.

Varðandi aðalkröfu stefnanda kveðast stefndu hafna því að stefnandi geti byggt kröfugerð sína á almennum reglum skaðabótaréttar. Tjónið sé ósannað og ekki hafi verið sýnt fram á gáleysi hjá viðkomandi starfsmanni eða starfsmönnum við sölumeðferðina. Stefndu vísi í því sambandi til þess að störf þeirra sem að sölunni komu hafi verið í fullu samræmi við þágildandi settar reglur um fasteignaviðskipti, sbr. 10. gr. og 12. gr. laga nr. 54, 1997 og 2. gr. reglugerðar nr. 93, 1998. Um skoðunarskyldu stefnanda vísa stefndu til 29. gr. laga um fasteignakaup nr. 40, 2002 og um ábyrgð á upplýsingum um mannvirki í skráum Fasteignamatís ríkisins er vísað til 19. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6, 2001.

Varðandi varakröfu stefndu vísa þau um lækkunarheimild á skaðabótakröfu til almennra reglna skaðabótaréttar þar að lútandi og reglna um eigin sök tjónþola, sbr. 29. gr. laga um fasteignakaup nr. 40, 2002, um skoðunarskyldu stefnanda. Um upphafsdag dráttarvaxta er vísað til 9. gr. laga nr. 38, 2001.

Um málskostnaðarkröfu vísa stefndu til 129. gr., sbr. 130. gr. laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála.

### **Málsástæður og lagarök stefndu Dalvíkurbyggðar.**

Stefnda Dalvíkurbyggð kveðst aðallega byggja sýknukröfu sína á aðildarskorti. Ekkert réttarsamband sé fyrir hendi á milli stefnanda og stefndu og því vandséð á hvaða hátt stefnda geti orðið skaðabótaskyld gagnvart stefnanda vegna fasteignakaupa hans. Ekki sé rökstutt í stefnu með skýrum hætti á hvaða hátt stefnda hafi orðið bótaskyld gagnvart stefnanda heldur láti stefnandi sér nægja að vísa til þess að stefnandi hafi beðið tjón vegna rangrar mælingar starfsmanns á vegum Dalvíkurbæjar. Málátilbúnaður stefnanda sé vanreifaður hvað þetta varðar. Slík einföld vísun nægi ekki til að fella bótaskyldu á stefndu heldur verði að gera þá kröfu að stefnandi rökstyðji ítarlega og skýri á hvern hátt umrædd háttsemi, þ.e. mæling þáverandi starfsmanns, hafi verið saknæm og valdið stefnanda tjóni sem stefnda Dalvíkurbyggð beri ábyrgð á umfram aðra stefndu. Stefnda geti ekki verið aðili að gallamáli milli seljanda og kaupanda fasteignar vegna fasteignaviðskipta í september 2002 á grundvelli mælingar starfsmanns síns árið 1983. Því beri að sýkna stefndu á grundvelli aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála. Telur stefnda einnig að vanreifun stefnanda á málsástæðum sínum gagnvart stefndu sé slík að varðað geti frávísun ex officio og vísar því til stuðnings til e-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91, 1991.

Stefnda byggir jafnframt á því að stefnandi hafi ekki sýnt fram á það með fullnægjandi hætti að hann hafi orðið fyrir tjóni og þá hverju tjón hans nemi. Fyrir liggja í málinu matsgerð sem gerð hafi verið að beiðni stefnanda. Í matsbeiðni hafi verið lagt fyrir matsmenn að meta verðmismun á 122,7 fermetra einbýlishúsi og 74,6 fermetra einbýlishúsi á því verðsvæði sem um ræði. Með því að stilla

matsefninu upp á þennan hátt slái stefnandi því föstu að hið raunverulega söluverð hússins hafi markast af hinni skráðu stærð hússins, 122,7 fermetrar. Niðurstaða matmanna sé sú að kr. 700.000- sé eðlilegur verðmismunur á húsum af þessari stærð. Stefnandi leggi þá tölu til grundvallar kröfum sínum og krefji stefndu í aðal-, vara- og þrautavarakröfu um bætur sem nemi mismun á markaðsverði þessara tveggja húsastærða. Hins vegar liggi ekkert fyrir um það að kaupverð fasteignarinnar árið 2002 hafi verið óeðlilega hátt miðað við raunverulega stærð hennar og því ósannað að stefnandi hafi hlotið nokkurt tjón af misræmi í skráningu á stærð íbúðarinnar. Þá sé og ósannað að stærð fasteignarinnar hafi verið forsenda stefnanda fyrir kaupum á henni. Telur stefnda að framlögð matsgerð sé ófullnægjandi grundvöllur fyrir skaðabótakröfu stefnanda og verði hann að bera hallann af því.

Stefnda vísar til skoðunarskyldu kaupenda fasteigna, samkvæmt 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40, 2002 um fasteignakaup, og kveður stefnanda, vegna þeirrar skyldu, ekki geta borið umræddan galla fyrir sig gagnvart stefndu. Telja verði að stefnandi hafi ekki átt að dyljast sá munur sem var á uppgefinni stærð og raunstærð.

Stefnda vísar einnig til þess að í málinu séu kröfur gerðar á hendur stefndu til þrautavara. Skaðabótaskylda gæti því aðeins verið felld á stefndu hafi verið sýknað eða vísað frá í aðal- og varakröfu. Ljóst megi vera að verði stefndu í aðal- og varakröfu sýknuð hafi dómurinn metið það svo að stefndu hafi ekki borið ábyrgð á tjóni stefnanda eða stefnandi hafi ekki fært sönnur á tjón sitt. Í hvoru tilvikinu sem er sé vandséð að stefnda Dalvíkurbyggð, sem ekki kom nálægt sölu á fasteigninni geti borið skaðabótaábyrgð vegna sölu á fasteigninni umfram aðra stefndu í máli þessu án þess að nokkuð liggi fyrir sem réttlæti það. Stefnandi myndi með því í raun öðlast ríkari rétt á hendur stefndu Dalvíkurbyggð en öðrum stefndu og þegar af þeirri ástæðu beri að sýkna stefndu af kröfum stefnanda.

Stefnda mótmælir sérstaklega dráttarvaxtakröfu stefnanda. Stefnandi hafi fyrst gert kröfur á hendur stefndu með birtingu stefnu í byrjun árs 2006 og í samræmi við 1. mgr. 9. gr. laga nr. 38, 2001 um vexti og verðtryggingu beri skaðabótakröfur fyrst dráttarvexti þegar mánuður er liðinn frá því að kröfuhafi sannanlega lagði fram þær upplýsingar sem þörf var á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta. Stefnandi hafi fyrst lagt fram matsgerð þá sem bótakrafan byggir á við þingfestingu málsins þann 30. mars 2006 og því geti stefnandi í fyrsta lagi krafist dráttarvaxta af kröfu sinni frá og með 30. apríl 2006.

Verði stefnandi talinn eiga bótakröfu á hendur stefndu er á því byggt að slík krafa sé fyrnd. Stefnandi virðist eingöngu byggja kröfu sína á því að stærð hússins hafi verið ranglega mæld árið 1983 og á því beri stefnda ábyrgð. Meintur tjónsatburður hafi átt sér stað árið 1983. Umrædd fasteign hafi verið seld a.m.k. sex sinnum á tímabilinu án athugasemda og aðilum því gefist allmörg tækifæri á að fara yfir umrædda skráningu og gera við hana athugasemdir. Tíu ára fyrningarfrestur sé á skaðabótakröfum samkvæmt 2. tölulið 1. mgr. 4. gr. laga nr. 41, 1905 um fyrningu skulda og annarra kröfurettinda og ljóst megi vera að umrædd krafa sé niður fallin fyrir fyrningu.

Verði hins vegar talið að stefnandi eigi skaðabótakröfu á hendur stefndu og að slík krafa sé ófyrnd er þess krafist að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Stefnandi hafi ekki sýnt fram á það með fullnægjandi hætti að hann hafi orðið fyrir

tjóni og þá hverju tjónið nemi. Kröfu stefnanda um skaðabætur að fjárhæð kr. 700.000- sé mótmælt sem of hárr og úr takti við raunverulegt tjón stefnanda. Að öðru leyti vísar stefnda, um þetta, til fyrri umfjöllunar um meint tjón stefnanda og mótmæli við framlagðri matsgerð.

Til stuðnings kröfum sínum vísar stefnda til 16. gr. og e-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála. Einnig er vísað til 9. gr. vaxtalaga nr. 38, 2001 og 2. töluliðar 1. mgr. 4. gr. laga nr. 14, 1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda. Um málskostnaðarkröfu er vísað til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91, 1991.

#### IV.

Í upphafi aðalmeðferðar gekk dómari á vettvang ásamt lögmönnum aðila, en í framhaldi af því gáfu skýrslur Gústaf Þór Tryggvason, hæstaréttarlögmaður og fjárhaldsmaður stefnanda, stefndi Sindri Svan Stefánsson og stefndi Tryggvi Pálsson, löggiltur fasteignasali. Þá báru vitni matsmennirnir Berglind Svavarsdóttir og Pétur Torfason, en einnig Sigurður Jónsson slökkviliðsstjóri í Dalvíkurbyggð, Eva Bryndís Magnúsdóttir starfsmaður fasteignasölunnar Holts ehf., Arnar Sigfússon, hdl. og löggiltur fasteignasali og Sævar Jónatansson, húsasmíðameistari og sölumaður fasteigna.

Í máli þessu krefst stefnandi aðallega skaðabóta úr hendi stefndu Sindra Svan og Sylvíu, seljenda fasteignarinnar Karlrauðatorgs 9 á Dalvík, en til vara afsláttar af kaupverðinu. Til vara er kröfum beint að stefndu Tryggva Pálssyni og Fasteigna sölunni Holti ehf. og þess krafist að þau verði dæmd til greiðslu skaðabóta. Til þrautavara er krafist skaðabóta úr hendi stefndu Dalvíkurbyggðar.

Í öllum tilvikum er upphæð kröfu stefnanda kr. 700.000,- og er sú fjárhæð reist á niðurstöðu dómkvaddra matsmanna.

Samkvæmt gögnum málsins greiddu stefndu Sindri Svan og Sylvía kr. 2.600.000 fyrir húseignina Karlsrauðatorg 9 í júlí 1999, en uppgefin stærð eignarinnar í kaupsamningi þeirra var 122,5 fermetrar. Milligöngu um þau viðskipti hafði önnur fasteignasala en um ræðir í máli þessu.

Ágreiningslaust er að umrædd flatarmálsstærð fasteignarinnar hafði verið skráð af starfsmanni stefnda Dalvíkurbæjar árið 1983 og gögn þar um send Fasteignamati ríkisins í samræmi við ákvæði þágildandi laga um skráningu fasteigna, sbr. nú lög nr. 6, 2001. Stærð eignarinnar var fyrst leiðrétt í nóvember 2002, eftir að athugasemdir bárust frá fjárhaldsmanni stefnanda. Liggur og fyrir að fasteignin hafði gengið kaupum og solum nokkrum sinnum á umræddu tímabili en hvorki eigendur hennar né þeir fasteignasalar sem að viðskiptum komu virðast hafa gert athugasemdir við stærðarskráninguna.

Fyrir dómi báru hinir dómkvöddu matsmenn að fyrirvari þeirra í svari við þriðju spurningu í áðurrakinni matsbeiðni stefnanda gæti átt við umrædda húseign, þ.e. að

í húsinu sé skipulag með þeim hætti að erfitt sé að gera sér grein fyrir stærð þess, einnig fyrir reyndan fasteignasala. Verður samkvæmt þessu, en einnig eftir vettvangsskoðun og að virtum öðrum gögnum, talið að seljendur hafi verið í góðri trú um stærð hússins.

Í 2. gr. þágildandi reglugerðar um samninga um sölubjónustu fasteignasala og söluyfirlit nr. 93, 1998 var kveðið á um að upplýsingar í söluyfirliti skyldu, eftir því sem kostur væri, sóttar í opinberar skrár. Verður því að telja að fasteignasölunni hafi verið rétt að byggja á upplýsingum Fasteignamats ríkisins og að það verði ekki virt sölumanni til gáleysis að hafa ekki áttað sig á stærðarmuninum, sbr. áðurgreindan framburð dómkvaddra matsmanna.

Vitnið Sigurður Jónsson er slökkviliðsstjóri í Dalvíkurbyggð og giftur móðursystur stefnanda. Við skýrslugjöf fyrir dómi kvaðst hann hafa bent stefnanda á nefnda húseign enda talið að hún „... fengist fyrir skikkanlegan pening, kannski“. Kvaðst vitnið hafa þekkt til eignarinnar, enda um að ræða eitt af elstu húsum byggðarlagsins. Verður af framburði vitnisins ráðið að vitninu og stefnanda hafi þótt húsið henta stefnanda vel, eftir skoðun á því. Vitnið kvaðst ekki hafa velt stærð hússins fyrir sér og ekki séð ástæðu til að kanna skráða stærð þess. Síðar hafi bróðir stefnanda ætlað að flytja inn í húsið en ekki komið húsgögnum sínum þar fyrir. Vitnið hafi þá kannað kaupsamninginn og þá stærð sem þar var upp gefin og mælt húsið.

Samkvæmt matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna verður verðsamanburður á húsum aldrei að fullu marktækur sé aðeins byggt á stærð þeirra.

Samkvæmt skráningu Fasteignamats ríkisins er það hús sem hér um ræðir tæplega 90 ára gamalt. Þegar um svo gömul hús er að ræða verður að telja að aðrir þættir en stærð þeirra vegi enn þyngra en ella, þar sem gerð þeirra og ástand getur verið mjög mismunandi og fátt sem hægt er að ganga út frá sem gefnu. Verður því að gera sérstaklega ríkar kröfur til þess að kaupendur svo gamalla húsa kynni sér vel ástand þeirra með skoðun. Telur dómurinn að söluverð slíkrar fasteignar hljóti aðeins að litlu leyti að byggja á uppgefinni stærð þess en hvíli fyrst og fremst á mati á því, að undangenginni skoðun, hvort húsið henti þörfum viðkomandi kaupanda og ástandi þess, en einnig á staðsetningu og því um líku.

Í áðurrakinni matsbeiðni var af hálfu stefnanda ekki óskað eftir mati á því hvað hefði verið sanngjarnt verð fyrir umrædda húseign, Karlsraudatorg 9, á tilgreindum tíma.

Í gögnum málsins liggur fyrir að stefndu Sindri og Sylvía greiddu kr. 2.600.000,- fyrir húseignina í júlí 1999 og að þau höfðu gert þó nokkrar endurbætur á henni áður en þau seldu hana stefnanda haustið 2002. Hinir dómkvöddu matsmenn setja fyrirvara við niðurstöðu sinni um meðaltalsfermetraverð á verðsvæði eignarinnar, þess efnis að fáir kaupsamningar liggja til grundvallar niðurstöðunni.

Af hálfu stefndu hafa verið lögð fram gögn til stuðnings því að það verð sem stefnandi greiddi fyrir húseignina hafi ekki verið ósanngjarnt miðað við raunstærð hennar og ástand og má í því viðfangi sérstaklega geta áðurgreinds álits Sævars

Jónatanssonar og Arnars Sigfússonar sem þeir staðfestu fyrir dóminum, auk annarra gagna, þ.á.m. um verðsjá fasteigna frá Fasteignamati ríkisins.

Að öllu framangreindu virtu, sbr. 1. mgr. 44. gr. laga nr. 91, 1991, verður ekki talið að stefnandi hafi sannað að hann hafi með kaupum sínum á fasteigninni að Karlsrauðatorgi 9 í Dalvíkurbyggð orðið fyrir tjóni sem einhver hinna stefndu beri ábyrgð á og eru stefndu því öll sýknuð af kröfum stefnanda.

Rétt þykir eftir atvikum og með vísan til málsúrslita, sbr. og 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91, 1991, að stefnandi greiði stefndu Sindra Svan Stefánssyni og Sylvíu Sigurðardóttir kr. 250.000 í málskostnað, að meðtöldum virðisaukaskatti, en að málskostnaður falli að öðru leyti niður milli stefnanda og stefndu Tryggva Pálssonar, Fasteignasölnunnar Holts ehf. og Dalvíkurbyggðar.

Gætt var ákvæða 115. gr. laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála áður en dómur var upp kveðinn í máli þessu.

Dóminn kveður upp Ólafur Ólafsson héraðsdómari.

## **D Ó M S O R Ð :**

Stefndu Sindri Svan Stefánsson og Sylvía Sigurðardóttir eru sýkn af öllum kröfum stefnanda Gunnlaugs Þórs Briem. Stefnandi greiði stefndu Sindra Svan og Sylvíu kr. 250.000 í málskostnað.

Stefndu Tryggvi Pálsson og Fasteignasalan Holt ehf. eru sýkn af kröfum stefnanda. Málskostnaður skal falla niður milli nefndra aðila.

Stefnda Dalvíkurbyggð er sýkn af kröfum stefnanda. Málskostnaður skal falla niður milli nefndra aðila.