

# Héraðsdómur Norðurlands eystra

Dómur 24. apríl 2024

Mál nr. E-396/2022:

**Húni Hlér Einarsson og Sólrún Eva Árnadóttir**

(Páll Kristjánsson lögmaður)

**gegn**

**Gunnari Konráðssyni og Sigríði Árnadóttur**

(Atli Már Ingólfsson lögmaður)

## Dómur

- Mál þetta, sem var tekið til dóms 28. febrúar sl., var höfðað 15. október 2022. Stefnendur eru Húni Hlér Einarsson og Sólrún Eva Árnadóttir, [...]. Stefndu eru Gunnar Konráðsson og Sigríður Árnadóttir, [...].
- Kröfur stefnenda í málinu eru aðallega að staðfest verði með dómi riftun þeirra á kaupsamningi aðila, dags. 13. apríl 2022, um fasteignina Syðri Kambhól í Hörgársveit, fnr. [...] en til vara að kaupsamningurinn verði dæmdur ógildur.

Í báðum tilvikum er þess jafnframt krafist að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða stefnendum 31.000.000 króna ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 5. október 2022 til greiðsludags, gegn skilum á fasteigninni, auk 5.000.000 króna í skaðabætur með dráttarvöxtum frá 5. október 2022 til greiðsludags.

Til þrautavara gera stefnendur kröfu um að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða þeim 32.500.000 krónur í skaðabætur, ásamt dráttarvöxtum frá 5. október 2022 til greiðsludags.

Þá krefjast stefnendur þess einnig að staðfest verði kyrrsetningargerð sem fram fór á heimili stefnenda 6. október 2022, þar sem kyrrsettar voru greiðslur samkvæmt samþykktu kauptilboði milli stefndu og A, kt. [...], dags. 23. september 2022 um fasteignina [...], íbúð [...], fnr. [...] og innistæður á bankareikningi annars gerðarþola, kt. [...], reikningsnúmer [...], til tryggingar fullnustu kröfum stefnenda samkvæmt kyrrsetningarbeiðni, dags. 3. október 2022, og viðbótarkyrrsetningarbeiðni, dags. 6. október 2022.

Loks krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu.

- Stefndu krefjast sýknu af aðal-, vara- og þrautavarakröfum stefnenda. Þá krefjast þau þess að kyrrsetningargerð sem fór fram 6. október 2022 á grundvelli kyrrsetningabeiðna dags. 3. og 6. október 2022 verði felld niður. Loks krefjast þau málskostnaðar úr hendi stefnenda sameiginlega.

## Málsatvik

- 4 Þann 13. apríl 2022 gerðu aðilar með sér kaupsamning þar sem stefnendur keyptu af stefndu fasteignina Syðri Kambhól, fnr. [...]. Stefndu höfðu þá átt og búið í fasteigninni í um tvö ár en þau keyptu hana 31. mars 2020 á 21.900.000 krónur og fengu hana afhenta 1. maí 2020.
- 5 Samkvæmt kaupsamningi aðila var um að ræða 122,8 fermetra einbýlishús byggt árið 1975. Fasteignamat var 23.150.000 krónur og brunabótamat 39.750.000 krónur. Kaupverðið var 32.500.000 krónur og skyldu 3.000.000 króna greiddar við afgreiðslu séreignalífeyris, 28.000.000 krónur við afhendingu 1. júlí 2022 og 1.500.000 krónur samhliða útgáfu afsals 1. ágúst sama ár.
- 6 Í söluýfirliti um eignina sagði að um væri að ræða 122,8 fermetra einbýlishús í Hörgársveit, staðsetning góð og einstaklega fallegt útsýni til allra átta. Fram kom að baðherbergi væri nýlega endurnýjað, gluggar væru eldri, nema á baði og í eldhúsi, og yfirfara þyrfti hluta af þaki. Einnig kemur fram að ástand glugga sé ekki gott, ekki sé vitað hvernig ástand vatnslagna og þaks sé, en raf- og frárennislagnir séu í góðu lagi.
- 7 Stefnendur fengu húsið afhent 1. júlí eins og um hafði verið samið. Þann 22. júlí sendi stefnandi Húni Hlér tölvupóst til fasteignasölnunnar sem annaðist viðskiptin og gerði athugasemd við ástand glugga og að leki væri á öðrum stað í þvottahúsi en rætt hefði verið, að ekki væri til lykill að útihurð, frárennsli úr þvottahúsi væri ábótavant, það væri fúkkalykt í einu herbergi, lokar væru bilaðir í hitaveitugrind, frágangur á neysluvatni í eldhúsi væri ófullnægjandi og tengill á tilteknu ljósi virkaði ekki. Hann teldi því rétt að lækka lokagreiðslu. Í tölvupósti 29. sama mánaðar bættist við kvörtun vegna leka á ofnalögn sem þeim hefði þó verið tjáð að væru komnar á tíma.
- 8 Þann 9. ágúst 2022 fengu stefnendur Brynjólf Árnason byggingafræðing til að skoða húsið og liggur fyrir skýrsla hans frá 23. ágúst. Þar kemur meðal annars fram að klæðning hússins hafi verið endurnýjuð með bárujárni. Við það hafi verið vandað til verka að öðru leyti en við frágang músanets sem sé mjög opið og gapi frá klæðningu á stórum köflum. Nokkur raki hafi reynst í sperrum og borðaklæðningu, um og yfir 20%. Á loftinu hafi verið merki um mikinn músagang og víða búið að koma fyrir músagildrum. Greinilegt sé að viðvarandi músagangur hafi verið á loftinu í langan tíma og mælt með að eigendur fengju meindýraeyði til að skoða húsið. Sýni hafi verið tekin úr sperrum og borðum og send Náttúrufræðistofnun til að kanna sveppavöxt.
- 9 Samkvæmt greinargerð Náttúrufræðistofnunar 26. september 2022 reyndust sýni úr skástífu í sperru, sperru og þakklæðningu mygluð.
- 10 Þá liggur fyrir bréf Ólafs P. Agnarssonar meindýraeyðis dags. 13. ágúst 2022. Taldi hann að skipta þyrfti um plötur í lofti þar sem þær væru gegnsósa af músahlandi og músaskítur um allt loftið. Fjarlægja þyrfti alla einangrun af lofti, þrífa og skipta um mikið af timbri vegna raka af völdum músahlands. Stutt væri í að það yrði heilsuspillandi að búa í húsinu.
- 11 Stefnendur fengu tilboð í „þakskipti“ frá Hyrnu ehf. 23. ágúst 2022, sem hljóðaði á um 6.981.0123 krónur.

- 12 Stefnendur lýstu yfir riftun kaupsamningsins 5. september 2022 og vísuðu þá til verulegs ágalla vegna músagangs og skýrslna um ofanflóðahættu í Öxnadal og Hörgárdal þar sem fram kæmi að vænta mætti skriðufalla nærri mannvirkjum á Kambhóli og jafnvel á þau í einhverjum tilvikum. Var vísað til þess að stefndu hefðu leynt mikilvægum upplýsingum við sölu eignarinnar og byggt væri á að um verulega vanefnd væri að ræða. Var skorað á stefndu að ganga til viðræðna um uppgjör en yrði ekki orðið við því fyrir 15. september mætti vænta málshöfðunar. Stefnendur héldu eftir lokagreiðslu, 1.500.000 krónum.
- 13 Þann 6. október 2022 voru greiðslur samkvæmt kauptilboði sem stefndu höfðu undirritað 23. september 2022 um sölu fasteignar að [...] á Akureyri og innistæður á bankareikningi stefndu Sigríðar kyrrsettar að beiðni stefnenda.
- 14 Mál þetta var svo höfðað 15. október 2022, með réttarstefnu útgefinni 13. október 2022.
- 15 Undir rekstri málsins var Gísli Gunnlaugsson byggingatæknifræðingur og fyrrverandi fasteignasali dómkvaddur til að staðreyna meinta galla á eigninni. Var matsfundur haldinn 13. apríl 2023, matsgerð skilað 30. september 2023 og viðauka við hana 30. október sama ár.
- 16 Í matsgerð segir um þak og loftarými í aðalbyggingu að augljós raki hafi verið í tveimur efstu borðum þaksins við mæninn og mælst mest 48% í borðum við mæni næst loftlúgu en lækkað út til gaflanna niður í 12-18%. Annars staðar hafi ekki verið sjáanlegur raki í þakviðum og raki mælst á bilinu 10-12% í borðaklæðningu og sperrum sem sé eðlilegur raki í köldu rými. Ekki hafi verið sýnilegur leki í þaki. Tvö sýni hafi verið tekin og send til myglusveppagreiningar hjá Náttúrufræðistofnun Íslands. Sýni sem var tekið úr efsta borði þakklæðningar í vestur, næst loftlúgu, þar sem raki mældist 48%, hafi reynst myglað og sýni sem var tekið úr öðru borði í fimmta bili norðan við lúgu, þar sem raki mældist 12,7%, hafi reynst lítillaga myglað. Orsakir eru sagðar innanhússraki sem stígi upp og leiti mest gegnum loftlúguna upp í þakrýmið. Engin rakasperra sé undir einangruninni í loftinu. Lítil öndun sé inn um þakskegg og engin öndun upp úr mæni. Til úrbóta þurfi að rífa kjöljárn, efri hluta þakjárns og þakpappa þar undir. Rífa þurfi 4 efstu borð í borðaklæðningunni sitt hvoru megin við mæninn og skipta út fyrir nýtt timbur. Endurleggja járn, þakpappa og koma fyrir mæni með lofttúðum. Til innloftunar þakrýmis þurfi að koma fyrir loftunarrörum með snjófangi í þakkanti, og koma fyrir einangraðri og þéttri loftlúgu. Er kostnaður við þetta metinn 1.477.410 krónur, virðisaukaskattur þar af 284.950 krónur.
- 17 Um leka og raka í þvottahúsi í viðbyggingu segir að enginn leki hafi verið sýnilegur í hornum, með gluggum eða gegnum múrhúð. Gluggar séu lélegir. Loftaklæðning hafi verið tekin niður. Plastdúkur festur undir þaksperrur og steinullareinangrun á milli sperra. Efst í loftinu, næst inngangi í þvottahúsið, hafi verið vatnspollur ofan á plastinu. Lekki sé með samskeytum þvottahússpaks og húspaks og vatnið safnist ofan á rakasperruna í loftinu. Nauðsynlegt sé að fjarlægja bárujárn og pappa af þaki þvottahúss og aðliggjandi húspaki. Leggja PVC þakdúk á þvottahússpakið og 1 metra inn á aðliggjandi húspak. Skipta þurfi um einangrun, rakavarnarlag og koma aftur fyrir loftaklæðningu. Loftbil

ofan þakullar skuli vera 30 mm þannig að loftrás verði órofin inn á loft aðalbyggingar. Kostnaður við þetta sé 1.099.200 krónur, virðisaukaskattur þar af 212.748 krónur.

- 18 Um músagang segir að ummerki séu um hann í öllum herbergjum og þakrými. Fjarlægja þurfi músanet meðfram neðri brún bárujárnsklæðningar og koma fyrir götuðum blikkvinkli sem festist í sökkulvegginn og framan á hábáru að utanverðu og loka algerlega bárujárnsklæðningunni að neðan. Innanhúss þurfi að loka öllum götum og raufum sem finnast í gólfi inn í sökkulrýmið undir gólfunum. Fjarlægja þurfi alla einangrun í þakrými, þrifa rýmið rækilega og úða með C-tox fúavörn. Koma þurfi fyrir nýrri einangrun, innanhúss þurfi að fjarlægja loftlista, klæða loft með gifsplötum, þetta vel með veggjum, sparsla, koma fyrir loftlistum og mála. Er kostnaður metinn 3.674.000 krónur, virðisaukaskattur þar af 711.097 krónur.
- 19 Varðandi ólykt í norðaustur herbergi kvaðst matsmaður ekki finna ólykt en músaskítur hafi verið á bak við kómmóðu sem var dregin frá vegg.
- 20 Um baðherbergisglugga kemur fram að hann virðist ekki vera nýr og frágangur hans sé óviðunandi. Er kostnaður við gluggaskipti metinn 250.000 krónur.
- 21 Um afnotamissi segir í viðauka við matsgerð, dags. 30. október 2023, að það sé matsatriði hvort íbúar geta búið í húsinu vegna þeirra óþæginda sem vinnan leiði af sér, t.d. ryk og ónæði. Meta þurfi hvort íbúar séu hraustir einstaklingar sem umberi það eða hvort þar séu ungabörn og viðkvæmir einstaklingar sem þoli raskið illa. Ef flytja þurfi út sé rétt að ráða nægilega marga iðnaðarmenn til að klára uppsetningu gifsklæðningar lofta og málum á einni viku. Kostnaður við slíkan afnotamissi gæti verið 140.000 krónur miðað við leigu á íbúð í skammtímaleigu.
- 22 Um verðmæti fasteignarinnar segir að samkvæmt skýrslu Veðurstofunnar sé snjóflóða- og aurskriðuhætta talin geta skapast á Kambhóli við aftakaaðstæður og áhættan samsvari því sem sé á hættusvæðum A og B samkvæmt reglugerð nr. 505/2000. Almenn gildi að hús á hættusvæðum skuli vera steinsteypt með steyptri loftaplötu og veggir sem snúi að brekku skuli að jafnaði vera án opa og glugga. Matsmaður hafi leitað til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, sem annist fasteignamat á öllu landinu, eftir upplýsingum um hvort til væri stuðull fyrir verðlækkun eigna sem metnar væru á hættusvæði. Hann hafi fengið þau svör frá sérfræðingi þar að þetta væri ekki tekið inn í útreikninga stofnunarinnar en viðkomandi starfsmaður teldi þó ekki óeðlilegt að það væri gert. Persónulega þætti honum ekki óeðlilegt að verðrýrnun gæti numið allt að 50% í verstu tilfellunum. Telur matsmaður, að ef verðlækkun vegna eigna í áhættuflokki C sé 50% megi gera ráð fyrir að verðrýrnun vegna áhættu á mörkum flokka A og B sé 25%. Kaupverð eignarinnar hafi verið 32.500.000 krónur en miðað við 25% rýrnun væri verðmætið á kaupsamningsdegi 24.375.000 krónur.

### **Málsástæður stefnenda**

#### *Krafa um riftun*

- 23 Stefnendur byggja kröfu um riftun á 1. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Fasteignin sé haldin slíkum galla að um verulega vanefnd sé að ræða. Eignin standist

ekki þær kröfur um gæði sem leiða megí af lögum nr. 40/2002 og kaupsamningi aðila. Sá ágalli rýri verðmæti hennar svo nokkru nemi auk þess sem stefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, sbr. 18. gr. sömu laga.

- 24 Vísað er til þess að húsið sé á hættusvæði með tilliti til snjóflóða- og aurskriðuhættu. Þessi staðsetning rýri verðgildi hennar til muna. Þá leki þak hússins og verulegur raki hafi mælst í þakrými auk þess sem mygla og sveppavöxtur í þaksperrum og borðum hafi verið staðfest. Auk þess hafi verulegur músagangur valdið tjóni, einkum í þakrými. Kostnaður við úrbætur þaks hafi verið metinn tæplega 7.000.000 krónur. Þá sé ótalin verðryrnun vegna staðsetningar á hættusvæði og kostnaður við úrbætur á klæðningu hússins. Ljóst sé að ekki verði ráðin bót á músagangi nema með úrbótum á músaneti undir klæðningu hússins. Kaupverð hafi verið 32,5 milljónir króna og ljóst sé að ágalli sé langt umfram þann gallaþröskuld sem lagður hefur verið til grundvallar í dómaframkvæmd. Því sé uppfyllt það skilyrði 18. gr. laga nr. 40/2002 að ágallinn rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru nemi.
- 25 Byggt er á að stefndu hafi vitað eða mátt vita um ágalla á þaki hússins, leki sé slíkur að það dropi víðsvegar niður úr loftinu, ýmist beint niður á gólf eða með veggjum. Telja verði með ólíkindum að stefndu hafi ekki orðið vör við þennan leka á þeim tveimur árum sem þau bjuggu í húsinu, víst megí telja að þakið hafi lekið í lengri tíma.
- 26 Er byggt á að stefndu hafi einnig vitað eða mátt vita af rakaskemmdum á eigninni, m.a. í sperrum, borðum í lofti og loftaplötum. Er vísað til viðgerða á loftaklæðningu og þess að rakaskemmdir blasi við þegar farið sé upp á loft. Stefndu hafi átt erindi þangað, m.a. til að leggja músagildirur.
- 27 Stefndu hafi einnig vitað um músagang og tjón vegna hans. Þau hafi komið fyrir músagildrum og músahótelum uppi á loftinu þar sem við hafi blasað mikill fjöldi músahreiddra, ólykt og skemmdir á einangrun af völdum músa. Ljóst sé að þær hafi haldið til á loftinu til lengri tíma.
- 28 Loks hafi stefndu vitað eða mátt vita af því að fasteignin stæði á hættusvæði. Fyrir liggí tvær opinberar skýrslur, annars vegar skýrsla Veðurstofu Íslands frá desember 2016 og hins vegar frá Náttúrufræðistofnun Íslands frá febrúar 2020. Stefndu hafi keypt fasteignina þremur mánuðum eftir að síðari skýrslan kom út. Stefnendur telji því með ólíkindum að stefndu hafi ekki vitað af tilvist og efni skýrslanna á tveggja ára búsetutíma sínum þar.
- 29 Stefnendur vísa til þess að stefndu hafi keypt eignina 31. mars 2020 á 21.900.000 krónur og selt stefnendum hana á 32.500.000 krónur í apríl 2022. Á tveimur árum hafi verðið þannig hækkað um 50%. Það bendi til þess að stefndu hafi búið yfir upplýsingum um raunverulegt ástand fasteignarinnar þegar þau keyptu hana og notið þess í lægra kaupverði.
- 30 Með því að upplýsa stefnendur ekki um framangreinda ágalla sem stefndu hafi vitað eða mátt vita um við gerð kaupsamnings hafi þau sýnt af sér saknæma háttsemi í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002.

- 31 Stefnendur vísa til þess að vegna staðsetningar fasteignarinnar á hættusvæði sé hún óhentug og beinlínis lífshættuleg til búsetu fyrir fjölskyldufólk árið um kring en stefnendur hafi ætlað að búa þar með börn sín. Eignin henti því ekki til þeirra nota sem sambærilegar eignir séu venjulega notaðar til og sé gölluð í skilningi a-liðar 1. mgr. 19. gr. laga nr. 40/2002.
- 32 Stefnendur byggja einnig á því að stefndu hafi leynt mikilvægum upplýsingum við sölu eignarinnar. Um sé að ræða upplýsingar sem hefðu skipt máli fyrir efni kaupsamnings og stefnendur hafi haft réttmæta ástæðu til að æta að þau fengju. Ljóst sé að þau hefðu ekki keypt húsið hefðu upplýsingar um þá galla sem að framan eru raktir legið fyrir. Eignin sé því gölluð í skilningi 26. gr. laga nr. 40/2002.
- 33 Af hálfu stefnenda er loks byggt á því að stefndu hafi veitt rangar og villandi upplýsingar um ástand og eiginleika hússins. Í söluyfirliti segi annars vegar að ekki sé vitað um ástand þaks og hins vegar að yfirfara þurfi hluta af þaki. Stefnendur byggja á að stefndu hafi vitað um ástand þaksins við gerð kaupsamnings. Þá hafi yfirlýsing þeirra um að yfirfara þyrfti hluta þaks falið í sér villandi upplýsingar um ástand þaksins sem hafi verið svo slæmt að það hafi ekki haldið vatni. Í söluyfirliti segi að eignin sé vel staðsett en hún sé í raun með versta móti vegna snjóflóða- og aurskriðuhættu. Miðað við fyrirbyggjandi skýrslur sé fasteignin með öllu óseljanleg. Þessar upplýsingar hefðu haft áhrif á gerð kaupsamnings og eignin teljist því gölluð í skilningi 27. gr. laga nr. 40/2002.
- 34 Stefnendur taka fram að þau hafi við skoðun gætt að öllum þeim atriðum sem almennt sé gert við skoðun fasteigna og uppfyllt skoðunarskyldu sína samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002. Gallarnir hafi ekki verið sýnilegir við venjulega skoðun, að minnsta kosti ekki öðrum en kunnáttumönnum og þeim sem þekktu til eignarinnar. Ekkert hafi komið fram við skoðun eða í sölugögnum sem hafi gefið stefnendum sérstakt tilefni til að skoða húsið nánar en þau höfðu gert. Þau hafi bæði verið reynslulaus í fasteignaviðskiptum, verið að kaupa sína fyrstu eign og ekki notið aðstoðar kunnáttumanns við skoðun. Þá valdi saknæm háttsemi stefndu, að veita ekki fullnægjandi upplýsingar og eftir atvikum að veita rangar upplýsingar, því að stefnendur teljist hafa fullnægt skoðunarskyldu sinni, sbr. 2. og 3. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002.

#### *Um fjárkröfu*

- 35 Stefnendur krefjast þess að stefndu verði gert að greiða þeim 31.000.000 króna gegn afhendingu fasteignarinnar. Þau hafi haldið eftir 1,5 milljónum af kaupverðinu á grundvelli 44. gr. laga nr. 40/2002. Kröfu um greiðslu úr hendi stefndu reisa stefnendur á 3. mgr. 42. gr., sbr. 2. mgr. 33. gr. sömu laga.
- 36 Stefnendur krefjast að auki skaðabóta á grundvelli 43. gr. laga um fasteignkaup. Þau byggja á að þau hafi orðið fyrir fjártjóni vegna viðskiptanna sem annars vegar megi rekja til saknæmrar háttsemi stefndu og hins vegar þess að við kaupsamningsgerð hafi eignin ekki verið í samræmi við ábyrgðaryfirlýsingu stefndu. Tjón þeirra sé áætlað 5.000.000 króna og felist í kostnaði við öflun ástandsskýrslu, stimpilgjaldi kaupsamnings og fleiru.

37 Þá vísaði lögmaður stefnenda til þess við málflutning að með matsgerðinni væru gallar á húsinu staðfestir og einnig verðryrnun vegna ofanflóðahættu.

#### *Varakrafa*

38 Varakröfu um ógildingu kaupsamnings byggja stefnendur á ógildingarreglum samningaréttar, einkum 30., 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga auk almennra reglna samningaréttar um brostnar forsendur.

39 Til stuðnings kröfu á grundvelli 30. og 33. gr. laganna vísa stefnendur til þess að með því að leyna mikilvægum upplýsingum um raunverulegt ástand fasteignarinnar hafi stefndu með sviksamlegum hætti fengið stefnendur til að stofna til kaupsamningsins. Stefndu hafi mátt gera sér grein fyrir að þessar upplýsingar skiptu stefnendur verulegu máli. Samningurinn geti því ekki verið bindandi fyrir stefnendur, sbr. 1. mgr. 30. gr. samningalaga. Með sömu rökum geti stefndu ekki borið kaupsamninginn fyrir sig, sbr. 33. gr. sömu laga. Samkvæmt 2. mgr. 30. gr. laganna hvíli sönnunarbyrði á stefndu um að svik þeirra hafi í engu haft áhrif á að kaupsamningur aðila komst á.

40 Þá telja stefnendur bersýnilega ósanngjarnt að bera fyrir sig kaupsamning aðila, sbr. 36. gr. samningalaga. Samningurinn sé bersýnilega ósanngjarn af þeim sökum að stefndu hafi haft vitneskju um þá galla sem lýst hefur verið og borið að upplýsa um þá en látið það ógert.

41 Loks byggja stefnendur á því að forsendur sem samningurinn byggði á hafi síðar brostið. Samið hafi verið á grundvelli þeirra upplýsinga sem fyrir lágu um ástandi og eiginleika hússins. Stefndi hafi haft aðrar upplýsingar og leynt þeim. Þegar stefnendur hafi komist að raun um raunverulegt ástand og eiginleika hafi orðið ljóst að forsendur samningsins voru brostnar. Það varði ógildingu samningsins samkvæmt almennum reglum samningaréttar. Stefndu hafi vitað um ástand þaksins við gerð kaupsamnings, að það læki og undir því leyndust rakaskemmdir og mygla. Stefndur telji það með ólíkindum að þau hafi ekki vitað af svo miklum leka á þaki. Þá hafi yfirlýsing stefndu um að yfirfara þyrfti hluta þaks í sér villandi upplýsingar um ástand þaksins því það hafi verið svo slæmt að það hafi ekki haldið vatni. Einnig hafi yfirlýsing stefndu um að eignin væri vel staðsett verið röng. Hún sé með versta móti því um hættusvæði sé að ræða. Stefndu beri ábyrgð á að þær upplýsingar sem þau viti um, og séu þess eðlis að hafa áhrif á gerð kaupsamningsins, séu réttar og sannar, sbr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Upplýsingar, sem hafi verið ákvörðunarástæða stefnenda fyrir kaupunum, hafi verið rangar. Það varði ógildingu samnings samkvæmt almennum reglum samningaréttar.

#### *Um fjárkröfu til vara*

42 Til stuðnings kröfu um endurgreiðslu þess sem stefnendur hafa innt af hendi gegn skilum fasteignarinnar í kjölfar ógildingar á kaupsamningi vísa stefnendur til almennra meginreglna kröfu- og samningaréttar.

#### *Um skaðabætur í varakröfu*

43 Kröfu um skaðabætur byggja stefnendur á sama bótagrundvelli, málsástæðum og lagarökum og í aðalkröfu.

### *Krafa til þrautavara*

- 44 Til þrautavara byggja stefnendur á því að þau eigi rétt til afsláttar og/eða skaðabóta og vísa til 40. gr. og 1. og 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002. Er vísað til fyrri umfjöllunar um galla og saknæma háttsemi stefndu sem hafi valdið stefnendum tjóni. Tjónið felist í mismun á kaupverði hússins og réttu markaðsvirði miðað við rétta lýsingu á ástandi og eiginleikum. Stefnendur sundurliða kröfuna þannig:

Kostnaður við viðgerð á þaki	kr.	7.000.000
Verðyrnun vegna staðsetningar	kr.	19.000.000
Viðgerð á músaneti	kr.	1.500.000
Skaðabætur	kr.	5.000.000
Samtals	kr.	32.500.000

### *Kyrrsetning*

- 45 Kröfum um staðfestingu á kyrrsetningargerð byggja stefnendur á því að þau hafi ástæðu til að ætla að stefndu ætli sér að koma undan þeim fjármunum sem stefnendur hafi greitt vegna kaupanna. Þau hafi í engu svarað kröfum stefndu en sett sína einu fasteign, sem þau hafi keypt fjórum mánuðum fyrr, í sölufarli í kjölfar riftunarbréfs stefnenda. Þetta styðji við upplýsingar stefnenda um að stefndu ætli sér að flytja úr landi. Eignastaða þeirra fari versnandi og stefnendum sé nauðsynlegt að tryggja eignastöðu sína með kyrrsetningu. Skilyrði 5. gr. laga nr. 31/1990 séu uppfyllt.
- 46 Upphafstími dráttarvaxtakröfu miðast við þann dag þegar mánuður var liðinn frá því að stefnendur kröfðu þau um greiðslu með riftunarbréfi 5. september 2022, sbr. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

### **Málsástæður stefndu**

- 47 Stefnu kveða stefnda Gunnar hafa sýnt stefnanda Húna Hlé fasteignina 14. júní 2022. Fyrir það hafi stefnendur verið búnir að skoða húsið ásamt fasteignasala og föður stefnanda Sólrúnar. Ítarlega hafi verið farið yfir ástand hússins og skoðun varað í um klukkustund. Stefndi Gunnar hafi upplýst að það væru sex rör með músaeitri umhverfis húsið vegna þess að ávallt hafi mátt sjá mikinn fjölda músaspora í snjónum við húsið. Stefnandi hafi tekið fram að hann væri úr sveit og vissi að mýs væru í sveitum. Einnig hafi verið upplýst um leka í þvottahúsi/geymslu og að stefndu vissu ekki hvaðan hann kæmi, en líklega væri það með nöglum í bárujárnri. Stefnendur hafi fengið eignina afhenta 1. júlí 2022 en stefndu fyrst fengið veður af athugasemdum þeirra 29. sama mánaðar. Þann 28. ágúst hafi stefndi Gunnar mætt á fund fyrir hönd stefndu. Þar hafi stefnendur bæði verið ásamt föður stefnanda Sólrúnar. Stefnda hafi verið afhent kostnaðarmat Hyrnu ehf., dags. 23. ágúst 2022, þar sem kostnaður við viðgerð á þaki/nýtt þak var sagður nema 6.981.013 krónum. Sættir hafi verið reyndar og stefndu talið málið í þeim farvegi er þeim barst bréf um riftun 5. september 2022. Þeirri kröfu hafi strax verið hafnað. Stefnu hafi enga vitneskju haft um skýrslur sem stefnendur vísuðu þar til, um hættu á ofanflóðum, fyrr en þeim barst riftunarbréfið.

## Gallar á húsinu

- 48 Stefnu vísa til þess að þau hafi ekki verið viðstödd ástandsskoðun BA húsaskoðunar og enga vitneskju haft um hana. Af skýrslunni megi ráða að fyrri eigandi hafði komið fyrir músagildrum á háalofiti og að þar hafi verið músangangur. Stefnendur hafi átt húsið í um tvö ár en ekki komið fyrir músafellum eð öðrum meindýravörnum á loftinu sjálf. Límgildirur sem sjáist á myndunum hafi ekki verið seldar almenningi í þrjú ár og ljóst að þær séu eldri en það. Er byggt á að ástandsskoðunin, sem leggi ekki annað til en viðgerð á músaneti og að meindýraeyðir verði kallaður til, leiði ekkert í ljós um meinta leynda galla á húsinu. Þá hafi hún ekkert sönnunargildi, hennar hafi verið aflað einhliða og sé þess eðlis að hún hafi enga þýðingu í málinu. Sama gildi um skýrslu um skoðun meindýraeyðis, stefnendur hafi ekki verið boðaðir til skoðunarinnar.
- 49 Skýrslurnar séu ófullnægjandi, ófaglegar og einhliða unnar. Þær hafi því ekki sönnunargildi um ástand eignarinnar og meinta galla hennar. Þá hafi stefndu síðar fengið þær upplýsingar frá meindýraeyði að fráleitt sé að öll einangrun, loftaplötur og sperrur geti orðið gegnsósa af músahlandi nema mýs skipti þúsundum. Engin mús hafi sést við skoðun.
- 50 Kostnaðartilboð Hyrnu ehf. um viðgerðir á þaki miði við 120 fermetra. Þannig virðist stefnendur hafa óskað eftir tilboði í nýtt þak á húsið en ekki viðgerðir á meintum göllum. Þak hússins hafi verið í góðu ástandi miðað við aldur þess og ekki haldið leyndum göllum. Ekkert komi þar fram um núverandi ástand þaksins, hverju sé ábótavant eða af hverju þyrfti nýtt þak á húsið.
- 51 Stefnu vísa til þess að í tölvupósti stefnenda til stefndu 29. júlí 2022 hafi verið gerðar eftirtaldar athugasemdir, auk annarra smáatriða:
- Fúkkalykt í einu herbergi sem ekki finnist orsök fyrir. Þau gruni að hún komi frá klósettakassa en sé slík að herbergið sé ónothæft.
- Ástand á gluggum sé verra en „ekki gott“ eins og segi í sölulýsingu. Þeir séu ónýtir og smiður hafi verið fenginn til að meta ástand þeirra.
- Annar leki sé í þvottahúsi til viðbótar við þann sem nefndur hafi verið í upphafi.
- Ofnalögn í þvottahúsi leki. Stefnendum hafi við sölu verið tjáð að kominn væri tími á eirlagnir og best væri að skipta um þær, en ekki að þær væru lekar.
- 52 Ekkert þessara atriða geti réttlætt riftun kaupsamnings eða afslátt. Stefnu hafi þó, umfram skyldu og án viðurkenningar, boðið afslátt við afsalsgerð til að ljúka málinu farsællega. Tilboðum þeirra hafi verið hafnað.
- 53 Vísað er til þess að í söluyfirliti hafi ástand glugga verið sagt „ekki gott“, ástand vatnslagna ekki vitað, ástand raflagna og frárennislagna gott. Þegar stefndu hafi bent á að tekið hafi verið fram að ástand glugga væri ekki gott hafi stefnendur breytt kröfum sínum og gert kröfu um kostnað vegna nýs þaks. Ekkert sé fram komið í málinu sem styðji það. Fram hafi komið að ástand þaks væri ekki vitað en tekið fram að yfirfara þurfi hluta af þaki þvottahúss/geymslu. Stefnendur hafi þrátt fyrir það ekki skoðað þakið

sérstaklega. Stefnu hafi aldrei farið upp á háaloft þann stutta tíma sem þau bjuggu í húsinu og því tekið fram að þau þekktu ekki ástand þaks. Þau hafi farið yfir það með fasteignasala og stefnendum hvað hafði áður verið lagað vegna leka frá þaki. Skipt hafi verið um loftaplötu og þunn tréplata sett í staðinn. Sú viðgerð sé og hafi verið augljós við skoðun.

- 54 Stefnu kveðast aldrei hafa orðið vör við músagang í húsinu, utan einnar músar sem hafi komið inn í eldhús, en það sé ekki óeðlilegt til sveita. Þau hafi sett gildru undir eldhúsinnréttinguna en ekki komið önnur mús í hana.

*Skoðunarskylda kaupanda*

- 55 Byggt er á að stefnendur hafi ekki sinnt skoðunarskyldu sinni samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002 þrátt fyrir upplýsingar í söluyfirliti um ástand glugga og óvissu um ástand þaks. Sá mánuður sem leið frá afhendingu, 1. júlí 2022, þar til stefnendur gerðu athugasemdir, 29. sama mánaðar, sé umfram þau mörk sem eðlileg megi telja miðað við ákvæði laga nr. 40/2002. Þá hafi í því bréfi ekkert komið fram sem gæti réttlætt riftun vegna leyndra galla.

*Um riftun eða afslátt vegna ofanflóðahættu*

- 56 Stefnu vísa til þess að í riftunarbréfi 5. september 2022 hafi fyrst verið vísað til sjónarmiða um ofanflóðahættu og skýrslna Náttúrufræðistofnunar Íslands frá febrúar 2020 og Veðurstofu Íslands frá 2016. Af þeim sé dregin sú ályktun að húsið að Syðri Kambhóli standi á hættusvæði og því sé um leyndan galla að ræða. Stefnu hafni því að þessar skýrslur breyti nokkru í máli þessu eða geti verið grundvöllur fyrir riftun.
- 57 Stefnu hafi enga vitneskju haft um umræddar skýrslur og því engu leynt við söluna. Skýrslurnar hafi ekki lögformlegt gildi, líkt og formlegt ofanflóðahættumat í þéttbýli. Þær hafi ekki verið kynntar almenningi, frekar en aðrar sambærilegar skýrslur, enda ekki lagaskylda til þess.
- 58 Hvorug skýrslan feli í sér formlegt hættumat eða bráðabirgðahættumat samkvæmt lögum nr. 49/1997 um varnir gegn snjóflóðum og skriðuföllum eða reglugerð nr. 505/2000 um varnir gegn snjóflóðum og skriðuföllum. Skýrslurnar setji engin takmörk við búsetu í húsinu á Syðri Kambhóli. Í ítarlegri skýrslu Veðurstofunnar sé niðurstaðan sú að snjóflóðahætta geti skapast við aftakaveður. Staðaráhætta kunni að samsvara því sem sé á hættusvæðum A og B samkvæmt hættumatsreglugerð og snjóflóð falli ekki á bæ í „venjulegum“ snjóflóðahrinum heldur þurfi til þess aftakaveðuraðstæður. Um hættusvæði A gildi að styrkja þurfi hús þar sem búist sé við miklum mannsafnaði, (svo sem fjölbýlishús, skóla og sjúkrahús) og íbúðarhús með meira en fjórum íbúðum. Á hættusvæði B megi byggja atvinnuhúsnæði án sérstakra styrkinga en íbúðarhús og viðbyggingar við hús þar sem búist sé við miklum mannsafnaði með sérstökum styrkingum. Samkvæmt þessu sé ljóst að hættan á snjóflóðum á Syðri Kambhóli sé hverfandi og þar megi t.d. byggja við núverandi hús og byggja nýtt íbúðarhús án takmarkana.

- 59 Samkvæmt skýrslunni sé Syðri Kambhóll flokkaður sem svæði þar sem hætta á aurskriðum sé talin geta skapast við aftakaveður. Ráða megi að það sama myndi gilda og um hættusvæði A og B ef hann væri í þéttbýli. Þannig megi þar byggja við núverandi hús og byggja nýtt hús. Húsið standi undir hlíð og það geti ekki dulist nokkrum manni sem þangað fer að, eins og eigi við um þúsundir húsa í sveitum og þéttbýli, geti hugsanlega komið skriður ofan úr hlíðinni niður á láglandi í hamfaraverðum. Alkunna sé að fjölmargar hættur geta stafað af náttúrunni. Stefnu hafi enga vitneskju haft um skýrslurnar og þær hefðu ekki haft áhrif á þau við kaupin. Hættan hafi verið metin ásættanleg og ekki sé um leyndan galla að ræða í skilningi laga um fasteignkaup.
- 60 Stefnu byggja á að hin selda eign sé ekki haldin galla samkvæmt 18., 19., 26. eða 27. gr. laga nr. 40/2002, annarra greina laganna eða meginreglum samningalaga. Þau hafi engu leynt, sbr. 26. og 27. gr. sömu laga, og því engin rök til að byggja á sök þeirra í málinu. Þá eigi ákvæði a-liðar 1. mgr. 19. gr. laga um fasteignkaup ekki við í málinu. Eignin sé hvorki lífshættuleg né óhentug til búsetu og henti almennt til þeirra nota sem sambærilegar eignar séu nýttar til.

*Fjárkröfur stefnenda og krafa þeirra um skaðabætur*

- 61 Stefnu hafna fjárkröfum stefnenda. Krafa um greiðslu skaðabóta eigi sér enga lagastoð, hvorki almennt né á grundvelli sakar. Þá liggi ekkert fyrir um tjón stefnenda og áætlun upp á 5 milljónir króna sé fjarstæðukennd.

*Um ógildingu kaupsamnings*

- 62 Stefnu hafna því að þau hafi sýnt af sér sviksamlega háttsemi eða mátt vita af atvikum sem þau hefði átt að nefna við gerð kaupsamningsins. Þau hafi á engan hátt notfært sér stefnendur, bágindi þeirra, einfeldni eða fákunnáttu, sbr. 31. og 33. gr. samningalaga.
- 63 Þá telja stefnu 36. gr. samningalaga ekki eiga við. Í fyrsta lagi séu þeir gallar sem vísað sé til ekki til staðar og enn síður liggi fyrir sönnun þess. Ef litið sé til atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til sé ekkert fram komið í málinu sem stefnendur geti vísað til í þessu sambandi til stuðnings því að ósanngjarnt sé að stefnu beri kaupsamninginn fyrir sig. Ákvæðum 36. gr. skuli beita sparlega, enda um að ræða undantekningu frá meginreglunni um að gerða samninga skuli halda. Stefnu séu ekki sérfræðingar í fasteignaviðskiptum eða reynslumikil í slíkum viðskiptum frekar en stefnendur. Stefnu hafi byggt upplýsingagjöf sína við sölu á sínum bestu upplýsingum um eignina og ekkert dregið undan.
- 64 Þá eigi almennar reglur um brostnar forsendur ekki við. Stefnu hafi engar upplýsingar haft sem stefnendur hafi ekki fengið aðgang að. Enginn grundvöllur sé fyrir því að byggja á sök stefnu. Varðandi fullyrðingu um góða staðsetningu í söluyfirliti sé augljóslega um að ræða almenna lýsingu. Eignin sé aðeins 15 mínútur frá Akureyri, þaðan sé gott útsýni og staðsetning góð innan sveitarinnar og stutt í þjónustu og skóla. Stefnu hafi hvorki vitað né mátt vita um þær forsendur sem stefnendur beri nú fyrir sig sem ákvörðunarástæður fyrir kaupunum. Sjónarmið um brostnar forsendur eigi því ekki við.

### *Um þrautavarakröfu*

- 65 Stefnu byggja á því að ekkert liggi fyrir um verðryrnun vegna staðsetningar. Þvert á móti liggi fyrir að engar kvaðir séu vegna ofanflóðahættu sem takmarki nýtingarrétt eigenda. Við sölu hafi borist fjölmörg tilboð og húsið því selst á yfirverði miðað við ásett verð. Stefnendur hafi ekki sannað að þau hafi orðið fyrir tjóni sem stefndu beri ábyrgð á. Forsendur matsgerðar og spurningar varðandi þetta í matsbeiðni hafi verið rangar. Matsmanni sé þar falið að ganga út frá því að eignin sé á hættusvæði og lögmaður stefnenda hafi sérstaklega áréttað það í fyrirbyggjandi minnisblaði hans til matsmanns. Niðurstaðan byggja á persónulegri skoðun annars manns og sé algerlega órökstudd.
- 66 Þá vísa stefndu til þess, varðandi niðurstöðu matsmanns, að húsið sé um 50 ára gamalt. Ekki liggi annað fyrir en þakið sé upprunalegt og ástand þess sé í raun gott miðað við það. Ekki verði ætlast til þess að svo gamalt hús sé jafn gott og nýtt. Niðurstaða matsmanns um leka í þvottahúsi sé í samræmi við það sem upplýst var við skoðun. Varðandi frágang músanets sé ekki ljóst hvaða skemmdir komu til fyrir afhendingu og hverjar eftir. Stefnendur hafi nú haft húsið lengur til umráða en stefndu höfðu og þau hafi ekki gætt þess að takmarka tjón sitt. Þá séu ekki færð rök fyrir því í matsgerð hvers vegna þurfi að endurnýja loft hússins, en verði fallist á það verði að taka tillit til þess að nýtt komi fyrir gamalt. Vísað er til þess að ástand baðglugga hafi verið sýnilegt við skoðun og hvergi hafi komið fram að glugginn væri nýr.

### *Kyrrsetning*

- 67 Stefnu vísa til þess að stefnendur hafi látið kyrrsetja greiðslur samkvæmt samþykktu kauptilboði í eign stefndu og innistæðu á launareikningi stefndu Sigríðar og ekki fengist til að aflétta þeim hluta kyrrsetningarinnar. Eignastaða stefnenda fari ekki versnandi og þau séu greiðslufær ef þannig fari að þau tapi máli þessu. Þau hafi ákveðið að flytja úr landi tímabundið í sex mánuði en þeir flutningar hafi engin áhrif á greiðslugetu þeirra. Byggja stefndu á að stefnendur hafi gengið alltof langt með aðgerðum sínum miðað við málsgrundvöll og kyrrsett eignir stefndu á grundvelli gagna sem þau höfðu aflað einhliða til tryggingar hæpnum dómkröfum. Er þess því krafist að kyrrsetningu verði aflétt og kröfu um staðfestingu kyrrsetningar hafnað þar sem skilyrði 5. gr. laga nr. 31/1990 séu ekki uppfyllt. Í það minnsta verði hafnað viðbótarkyrrsetningu í innistæðu á launareikningi stefndu Sigríðar enda sé hún bersýnilega óþörf.
- 68 Stefnu mótmæla upphafstíma dráttarvaxtakröfu stefnenda.

### **Niðurstaða**

#### *Um sönnun þess að eignin sé gölluð í skilningi laga nr. 40/2002*

- 69 Kröfur stefnenda byggja á því að hin selda fasteign hafi verið haldin ágöllum sem stefndu beri ábyrgð á. Er vísað til 18. gr., a-liðar 1. mgr. 19. gr., 26. gr. og 27. gr. þar um. Þá byggja stefnendur á að þau hafi uppfyllt skoðunarskyldu sína.
- 70 Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögnum og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt

af sér saknæma háttsemi. Samkvæmt 1. mgr. 19. gr. er fasteign gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til.

- 71 Fasteign getur talist gölluð þótt ágalli rýri ekki verðmæti hennar í þeim mæli sem áskilið er í síðari málslið 18. gr. ef seljandi hefur vanrækt upplýsingaskyldu sína, sbr. 26. gr. laganna eða gefið rangar upplýsingar, sbr. 27. gr. Í 26. gr. segir að fasteign teljist gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Það gildir þó aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Samkvæmt 27. gr. telst fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama á við ef fasteign er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Þetta á þó aðeins við ef upplýsingar hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og þær eru ekki skýrlega leiðréttar í tæka tíð.
- 72 Kaupandi getur ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Hafi kaupandi skoðað fasteign, áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi skoraði á hann um það, getur hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þetta á þó ekki við ef seljandi sýndi af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú, sbr. 2. mgr. 29. gr. laganna. Í 3. mgr. kemur fram að ákvæði 1. og 2. mgr. víkja fyrir efni 26. gr. um skort á upplýsingum um fasteign.
- 73 Þeir ágallar sem stefnendur vísa til að hafi verið á eigninni lúta annars vegar að húsinu sjálfu en hins vegar að því að eignin sé staðsett á hættusvæði með tilliti til ofanflóða. Verður hér fyrst fjallað um hvort sannað sé að húsið hafi verið haldið göllum í skilningi ofangreindra ákvæða laga nr. 40/2002.
- 74 Samkvæmt matsgerð Gísla Gunnlaugssonar, sem rakin er í málsgreinum 16-22, var ekki sjáanlegur leki í þaki en augljós raki í tveimur efstu borðum við mæni í þakrými aðalbyggingar sem minnkaði út til gaflanna. Annars staðar hafi ekki verið sjáanlegur raki í þakviðum og raki mælst eðlilegur fyrir kalt rými. Sýni úr efsta borði þakklæðningar í vestur, næst loftlúgu hafi reynst myglað og sýni úr öðru borði í fimmta bili norðan við lúgu lítilla myglað. Þetta rekur hann til innanhússraka sem stígi upp og leiti mest gegnum loftlúguna upp í þakrýmið. Engin rakasperra sé undir einangruninni í loftinu, lítil öndun inn um þakskegg og engin upp úr mæni. Samkvæmt þessu er ekki um að ræða slit á eigninni vegna aldurs eða ónógs viðhalds heldur ófullnægjandi frágangs frá upphafi. Stefndu báru að þau hafi aldrei litið upp í þakrýmið. Í fyrra söluyfirliti, frá því að þau keyptu, kemur fram að lekið hafi í holi og búið væri að gera við það. Aðilar eru sammála um að við viðskipti þeirra hafi ekki verið sjáanleg rakamerki þar. Ekki er fram komið að stefndu hafi vitað eða mátt vita af þessu og verður ekki lögð sakarábyrgð á stefndu vegna þessa. Stefndu vísa til þess að í söluyfirliti, þegar þau seldu, hafi komið fram að ekki væri vitað hvernig ástand þaks væru og það hafi gefið stefnendum tilefni til að skoða þakið sérstaklega. Auk framangreinds texta í söluyfirliti um leka í holi eru aðilar sammála um

að aðspurður hafi stefndi Gunnar vísað til þess við skoðun stefnenda að fyrri eigandi hafi gert við leka yfir holinu. Þá var vísað sérstaklega til þess í söluyfirlitinu að yfirfara þyrfti hluta úr þaki, sem vísaði til viðbyggingar við húsið. Að mati dómsins dregur þetta úr vægi skoðunarskyldu kaupenda hvað þakið varðar. Þá eru aðilar eru sammála um að fyrir opi upp á þak hafi verið skápur og erfitt um aðgengi vegna hans. Litið hefur verið svo á að það sé seljenda að tryggja aðgengi til skoðunar. Með vísan til framangreinds verður ekki talið að stefnendur hafi hvað þetta varðar vanrækt skoðunarskyldu sína. Verður fallist á með stefnendum að um sé að ræða galla í skilningi fyrri málsliðar 18. gr. laga nr. 40/2002. Kemur til skoðunar hér á eftir hvort heildarumfang galla sé slíkt að ábyrgð verði felld á stefndu á grundvelli síðari málsliðar ákvæðisins.

- 75 Í matsgerð segir að ummerki um músagang séu í öllum herbergjum og þakrými. Á myndum matsmanns má sjá að músanet liggur laust frá klæðningu hússins svo greið leið er fyrir mýs inn undir klæðninguna. Mátti sjá þetta við vettvangsgöngu. Ekki verður þó fullyrt að þetta hafi mátt vera aðilum ljóst án sérstakrar skoðunar. Inni í þakrými voru mikil ummerki um músagang og stórar gildirur, sem stefndu segja þó að hafi verið komið fyrir þar áður en þau fluttu inn. Segjast þau ekki hafa vitað af músagangi. Stefnandi Sólrún kvað stefnda Gunnar hafa kannast við músagang á sáttafundi hjá fasteignasala og bar vitnið Arnar Guðmundsson fasteignasali einnig að hann hefði kannast við að þau hafi orðið vör við músagang uppi á lofti. Stefnandi Gunnar segir að hann hafi aðeins rætt um að mýs væru úti og að mús hafi komið inn í eitt skipti og þau þá sett upp tvær gildirur, í eldhúsi og þvottahúsi. Ein mús hafi veiðst og svo ekki söguna meir. Styður það frásögn stefndu að lítið barn þeirra svaf á dýnu, nánast á gólfi hússins. Að öllu virtu verður ekki talið sannað að stefndu hafi vitað eða mátt vita um þetta vandamál. Engu að síður verður fallist á að þess megi vænta að hús séu músheld og að um sé að ræða galla í skilningi fyrri málsliðar 18. gr. laga nr. 40/2002.
- 76 Fyrir liggur að leki var í þvottahússviðbyggingu. Í söluyfirliti var tekið fram að yfirfara þyrfti hluta þaks. Er fram komið að stefndu hafi upplýst stefnendur um leka í þvottahúsi og talað um að það læki á samskeytum við viðbyggingu. Dómkvaddur matsmaður rekur einnig leka í þaki viðbyggingarinnar til samskeyta þvottahúss og húspaks. Á kaupanda hvílir aðgæsluskylda og samkvæmt 1. mgr. 29. gr. laganna getur kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkir eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Fyrir liggur að upplýst var um þennan vanda við sölu auk þess sem þvottahúsbyggingin bar með sér að vera ekki í góðu ástandi. Höfðu stefnendur því tilefni til að skoða þennan ágalla sérstaklega. Verður því ekki fallist á að þar sé um að ræða galla sem stefndu beri ábyrgð á.
- 77 Í matsgerð kemur fram að baðherbergisgluggi virðist ekki vera nýr og að frágangur hans sé óviðunandi. Í söluyfirliti sagði að gluggar væru eldri nema á baði og eldhúsi. Telja verður að þótt þar segi ekki að gluggar í eldhúsi og baði séu nýir hafi þessi lýsing gefið stefnendum réttmætt tilefni til að ætla að ástand þessara tveggja glugga væri viðunandi. Verður því að telja ágalla á glugga til galla, sbr. 27. gr. laga nr. 40/2002.

- 78 Stefnendur byggja einnig á því að húsið sé haldið verulegum galla vegna staðsetningar á hættusvæði með tilliti til snjóflóða og aurskriðna. Til stuðnings kröfu sinni hvað þetta varðar vísa stefnendur til tveggja kannana sem unnar voru fyrir Ofanflóðasjóð.
- 79 Sú fyrri er könnun Veðurstofu Íslands, í samvinnu við Náttúrufræðistofnun Íslands, á ofanflóðaaðstæðum í Öxnadal og Hörgárdal frá desember 2016. Þar er Kambhóll, ásamt 24 öðrum býlum og tveimur sumarhúsum í Öxnadal og Hörgárdal, flokkaður meðal þeirra bæja sem er talinn geta verið í snjóflóðahættu við aftakaaðstæður. Þá er talin geta skapast hætta á skriðuföllum við aftakaaðstæður á Kambhóli og 20 öðrum býlum á sama svæði.
- 80 Hin síðari er könnun Náttúrufræðistofnunar Íslands á nokkrum skriðuhættustöðum í Hörgársveit, gerð fyrir Ofanflóðasjóð í febrúar 2020. Niðurstöður eru meðal annars að skriðuföll geti farið nærri mannvirkjum á Kambhóli og jafnvel á þau í einhverjum tilvikum. Rétt sé að fylgjast með og eftir atvikum vara við ástandi lækja og vatnsmettunar jarðvegs í hlíðinni ofan Kambhóls og jafnvel víðar undir Hrossahjalla í mikilli bleytutíð og skörpum leysingum.
- 81 Ekki er um að ræða hættumat á grundvelli laga nr. 49/1997 um varnir gegn snjóflóðum og skriðuföllum, staðfest af ráðherra, sbr. 4. og 5. mgr. 4. gr. laganna, sbr. einnig reglugerð nr. 505/2000 um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats heldur almenna „könnun“ á aðstæðum á svæðinu. Þá er ekki um að ræða sértækt mat fyrir þetta tiltekna hús. Í könnun Veðurstofunnar er tekið fram að flokkun bæja sé til þess ætluð að gefa hugmynd um umfang ofanflóðahættu í Öxnadal og Hörgárdal en feli ekki í sér formlegt hættumat í skilningi hættumatsreglugerðar. Flokkunin hafi því ekki formlegt gildi í sambandi við skipulag byggðar en geti verið gagnleg til hliðsjónar fyrir almannavarnayfirvöld í héraðinu þegar hætta er talin á ofanflóðum. Úttektin geti komið almannavarnanefnd og sveitarstjórn að gagni í sambandi við viðbúnað vegna yfirvofandi ofanflóðahættu og gefi til kynna hvaða bæjum þurfi helst að huga að ef hætta er talin vera að skapast. Í síðari könnuninni er vísað til þess að rétt sé að fylgjast með og eftir atvikum vara við ástandi lækja og vatnsmettunar jarðvegs í hlíðinni ofan Kambhóls og jafnvel víðar undir Hrossahjalla í mikilli bleytutíð og skörpum leysingum og verður ráðið að tilgangur könnunarinnar hafi einnig verið að gefa almannavörnum betri upplýsingar um hvaða svæðum væri tilefni til að fylgjast með.
- 82 Yfirvöld hafa ekki talið tilefni til að setja neinar skorður við áframhaldandi búsetu í kjölfar þeirra kannana sem gerðar voru. Er ekkert fram komið í málinu um að eignin henti ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til. Þá hefur ekki, á grundvelli þessara ganga, verið lagt til að gripið verði til neinna úrræða sem feli í sér kostnað fyrir eigendur. Dómkvaddur matsmaður vann mat sitt út frá því að fyrir lægi að húsið sé á hættusvæði en nefndi að gögnin væru ekki „nægilega þinglýst plagg á eignina“. Vitnið Arnar Guðmundsson fasteignasali talaði um að það hefði áhrif til lækkunar verðs ef fasteign er á svæði þar sem varað er við búsetu eða hún bönnuð, sem ekki á við í þessu máli. Þótt ekki sé ólíklegt að þær upplýsingar sem fram koma í framangreindum gögnum geti valdið einhverjum hugarangri verður ekki talið að

stefnendur hafi sýnt fram á að þessar upplýsingar leiði til verðyrnunar. Verður því ekki fallist á að stefnendur hafi fært sönnur á að um sé að ræða hlutrænan galla í skilningi 18. gr. eða a-liðar 1. mgr. 19. gr. laga nr. 40/2002 sem stefndu beri hlutlæga ábyrgð á.

- 83 Kemur þá til skoðunar hvort stefnendur hafi sýnt fram á að eignin sé á grundvelli fyrrgreindra kannana fyrir Ofanflóðasjóð haldin galla sem stefndu beri ábyrgð á á grundvelli sakarábyrgðar. Hugtakið galli í skilningi 26. gr. laga nr. 40/2002 er víðtækara en svo að það taki til byggingatæknilegra vankanta á lóð, íbúð eða húsi sem raktir verða til hönnunar, byggingar eða ónógs viðhalds. Hvílir sú skylda á seljanda fasteignar að veita upplýsingar um atriði sem hann vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi, sbr. dóma Hæstaréttar 5. desember 2013 í máli nr. 304/2013, 9. maí 2018 í máli nr. 311/2017 og 1. júlí 2021 í máli nr. 9/2021.
- 84 Ekkert er fram komið um að stefndu hafi vitað um þær kannanir sem gerðar höfðu verið fyrir Ofanflóðasjóð þegar kaupsamningur var gerður og verður ekki af þeim ráðið að efni þeirra hafi verið kynnt íbúum. Dómkvaddur matsmaður talaði um „skýrslu út í bæ sem enginn veit um“ og vitnið Arnar Guðmundsson löggiltur fasteignasali sem annaðist söluna sagði slík gögn sjaldan liggja fyrir og að það þyrfti að grafa eftir þeim. Vitnið Þorvaldur Grétar Hermannsson sem hefur verið búsettur á Kambhóli alla sína tíð, nú kominn nærri áttæðu, kvaðst ekki hafa þekkt til þessara kannana. Engin ofanflóð hafi orðið þarna í á annað hundrað ár. Hann kvaðst engar áhyggjur hafa af snjóflóðum og skriður hefðu ekki fallið í landi Kambhóls heldur norðar, í landi Fagraskógar. Ekkert hafi verið minnst á hættu af þessu tagi þegar hann byggði sér hús á jörðinni 1990.
- 85 Að áliti dómsins er ekkert fram komið um að stefndu hafi haft tilefni til að leita þessara upplýsinga þau tvö ár sem þau voru þarna búsett. Aðgengi aðila að gögnum um þetta efni var jafnt og stóð það jafn nærri stefnendum að leita þeirra eins og stefndu. Verður ekki talið fram komið að stefndu hafi brotið gegn upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002. Þá verður ekki fallist á að skortur á upplýsingum í söluyfirliti, um atriði sem stefndu var ekki kunnugt um, eða almenn yfirlýsing um að eignin sé vel staðsett, verði túlkað svo að þau hafi gefið rangar upplýsingar um fasteignina þannig að hún teljist af þeim sökum gölluð í skilningi 27. gr. laga nr. 40/2022.
- 86 Að öllu framangreindu virtu verður ekki talið fram komið að staðsetning eignarinnar feli í sér galla sem stefndu beri ábyrgð á.

#### *Umfang galla*

- 87 Þeir ágallar á fasteign sem 18. gr. tekur til eru bæði gallar sem eru á ábyrgð seljanda á sakargrundvelli og þeir ágallar sem sýnt hefur verið fram á að hafi verið á fasteign en hvorki seljandi né kaupandi vissi eða mátti vita um. Að framan er komist að þeirri niðurstöðu að ástand þaks hússins, að undanskildu þaki viðbyggingar, músagangur og ástand baðherbergisglugga teljist gallar í skilningi fyrri málslíðar 18. gr. laga nr. 40/2002. Fallist hefur verið á skaðabótaábyrgð stefndu vegna baðherbergisglugga en varðandi þakið og músagang reynir á hvort umfang gallanna samanlagt sé slíkt að um sé að ræða verulega vanefnd eða að þeir rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði, sbr. síðari

málslið 18. gr., þannig að stefnendur geti rift samningi aðila, hann verði ógiltur eða þau eigi rétt til skaðabóta eða afsláttar.

- 88 Dómurinn fellst á að leggja til grundvallar mat dómkvadds matsmanns á kostnaði við viðgerð á þaki. Stefndu byggja á að ekki sé nauðsynlegt að endurnýja loft hússins. Í matsgerð er ekki rökstutt að þörf sé á að endurnýja loft hússins að öllu leyti. Er það álit dómsins að ekki sé sannað að það sé nauðsynlegt heldur sé nægilegt að rífa einangrun, þrífa þakrýmið og leggja nýja einangrun. Þetta megi gera utan frá. Til þess verði þó að opna þak meira en matsmaður gerir ráð fyrir vegna þakviðgerðarinnar og endurnýja 25,2 fm borðaklæðningar í stað 12,6 fm. Sá kostnaðarliður tvöfaldast því. Útreikningur matsmanns á kostnaði vegna músagangs er tekinn til greina að öðru leyti en tengist endurnýjun á klæðningu á lofti og loftlistum. Þá er fallist á mat matsmanns vegna baðherbergisglugga. Þar sem gert er ráð fyrir að vinna við þak verði öll unnin utan frá er ekki nauðsynlegt að flytja úr húsinu á meðan á viðgerðum stendur og því enginn kostnaður vegna afnotamissis. Samkvæmt öllu framangreindu, að teknu tilliti til réttar til endurgreiðslu 35% virðisaukaskatts af vinnu á byggingarstað, nemur heildarkostnaður 3.951.212 krónum. Það eru 12,2% kaupverðs fasteignarinnar.
- 89 Samkvæmt 42. gr. laga nr. 40/2002 getur kaupandi rift kaupsamningi ef galli telst veruleg vanefnd. Til að vanefnd teljist veruleg hefur í dómaframkvæmd verið miðað við mun hærra hlutfall kaupverðs. Má til hliðsjónar nefna dóm Hæstaréttar 14. maí 1998 í máli nr. 24/1997 þar sem fjárhæð bóta vegna galla nam nær 20% kaupverðs en þó ekki talið um verulega vanefnd að ræða. Verður ekki fallist á að í þessu máli sé um að ræða verulega vanefnd sem heimili riftun samnings aðila. Þá verður að líta svo á að stefnendur og stefndu hafi staðið jafnt að vígi við samningsgerðina og verður samningur aðila ekki ógiltur vegna svika eða af sanngirnisástæðum. Þá hafa stefnendur ekki sýnt fram á að fyrir hendi séu skilyrði til beitingar reglna um brostnar forsendur. Þarf því ekki að taka afstöðu til bótakrafna stefnenda sem reistar eru á riftun eða ógildingu samnings.
- 90 Stefnendur krefjast 5.000.000 króna skaðabóta vegna fjárhagstjóns af viðskiptunum. Er tilgreint að það sé vegna áætlaðs kostnaðar við öflun ástandsskýrslu, stimpilgjalds kaupsamnings og fleira. Þessi krafa var ekki sundurliðuð en við meðferð málsins voru lagðar fram greiðslukvittanir af ýmsu tagi. Ekki hefur verið rökstutt á hvaða forsendum stefndu ættu að greiða kostnað vegna fasteignagjalda, rafmagns og hita eða afborganir stefnenda af áhvílandi lánum. Önnur atriði eru vegna ástandsskoðunar BÁ húsaskoðunar, meindýraeyðis og greiningu sýna hjá Náttúrufræðistofnun. Sá kostnaður telst til málskostnaðar. Verður þessari kröfu stefnenda hafnað.
- 91 Með vísan til þeirra galla sem voru á eigninni verður á hinn bóginn, með vísan til 18. gr. og 43. gr. laga nr. 40/2002, fallist á að stefnendur eigi rétt á 3.977.442 krónum í skaðabætur. Stefndu verða því dæmd til að greiða stefnendum þá fjárhæð, að frádregnum 1.500.000 krónum sem stefnendur héldu eftir af kaupverðinu. Í ljósi niðurstöðu málsins þykir rétt að dráttarvextir reiknist frá því að mánuður var liðinn frá því að matsgerð lá fyrir, sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

92 Stefnendur krefjast staðfestingar á kyrrsetningargerð sýslumannsins á Norðurlandi eystra 6. október 2022, í kaupsamningsgreiðslum stefndu og innistæðu á reikningi stefndu Sigríðar. Stefnendur byggðu kröfu sína um kyrrsetningu á því að stefndu hygðust, á sínum tíma, selja eign sína og flytja úr landi. Ekki hafa verið færð önnur rök fyrir kyrrsetningu. Að fenginni niðurstöðu dómsins um fjárkröfur stefnenda er, að áliti dómsins, ekki uppfyllt það skilyrði 5. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl. að sennilegt sé að án kyrrsetningar muni draga mjög úr líkindum á að fullnusta takist eða hún verði verulega örðugri.

93 Hluti kostnaðar vegna matsgerðar dómkvadds matsmanns, auk kostnaðar við ástandsskoðun fyrir höfðun máls, skoðun meindýraeyðis og sveppagreiningu Náttúrfræðistofnunar ætti öllu jöfnu að falla á stefndu. Á hinn bóginn verður litið til þess að kröfum stefnenda er hafnað að mestu leyti og þess að stefndu höfðu boðið greiðslu 2.500.000 króna á sáttafundi. Þykir því rétt að hvor aðila beri sinn kostnað af rekstri málsins.

Arnbjörg Sigurðardóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt Hlyni Jónssyni héraðsdómara og Antoni Erni Brynjarssyni byggingaverkfræðingi.

#### **D ó m s o r ð :**

Stefndu, Gunnar Konráðsson og Sigríður Árnadóttir, greiði stefnendum, Húna Hlé Einarssyni og Sólrúnu Evu Árnadóttur, 2.477.442 krónur, með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 30. október 2023 til greiðsludags.

Felld er úr gildi kyrrsetning, sem gerð var að kröfu stefnenda hjá sýslumanninum á Norðurlandi eystra 6. október 2022, á greiðslum til stefndu samkvæmt kauptilboði um fasteignina [...], Akureyri, fnr. [...], og innistæðum á bankareikningi stefndu Sigríðar, í máli embættisins nr. [...].

Málkostnaður fellur niður.