

# Héraðsdómur Norðurlands vestra

Dómur 14. júní 2021

Mál nr. E-55/2020:

**Ingimar Vignisson, Vignir Ásmundur Sveinsson og Helga Björg Ingimarsdóttir**  
(*Jón Þór Ólason lögmaður*)

**gegn**

**Bjarna Guðmundi Ragnarssyni og Særúnu Ægisdóttur**  
(*Sigurður Sigurjónsson lögmaður*)

## Dómur

### I

Mál þetta var höfðað 26. mars 2020 og tekið til dóms 19. apríl sl.

Stefnendur eru Ingimar Vignisson, Hlíðarbraut 9, Blönduósi, Vignir Ásmundur Sveinsson, Höfnum, Skagaströnd, og Helga Björg Ingimarsdóttir, Höfnum, Skagaströnd.

Stefndu eru, Bjarni Guðmundur Ragnarsson og Særún Ægisdóttir, bæði til heimilis að Haga 2, Blönduósi.

*Dómkröfur stefnenda:*

Stefnendur krefjast þess aðallega að staðfest verði með dómi riftun á kaupsamningi stefnenda og stefndu, frá 1. apríl 2016, um kaup á fasteigninni Húnabraut 8, Blönduósi, fastanúmer 213-6943, ásamt öllu því sem eiginni fylgir og fylgja ber, þar með talin lóðarréttindi, sem lýst var yfir í bréfi stefnenda til stefndu, dagsettu 17. febrúar 2020.

Að stefndu verði in solidum gert að greiða stefnendum 22.000.000 króna ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. apríl 2016 til greiðsludags, gegn afhendingu fasteignarinnar Húnabraut 8 á Blönduósi, fastanúmer 213-6943, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber, þar með talin lóðarréttindi.

Að stefndu verði in solidum gert að greiða stefnendum 2.053.506 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 25. apríl 2020 til greiðsludags.

Til vara krefjast stefnendur þess að stefndu verði in solidum gert að greiða þeim 21.044.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 17. mars 2020 til greiðsludags.

Loks krefjast stefnendur þess, bæði í aðal og varakröfum, að stefndu verið in solidum dæmd til að greiða þeim málskostnað að skaðlausu og að tekið verði tillit til kostnaðar vegna matsgerðar.

#### *Dómkröfur stefndu:*

Stefndu krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefnenda og málskostnaðar úr hendi þeirra.

Til vara krefjast stefndu þess, verði fallist á kröfu stefnenda um riftun, þess að lögskilauppgjör milli aðila vegna riftunar kaupsamnings um fasteignina Húnabraut 8, Blönduósi, fari fram á grundvelli ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og stefndu taki á ný yfir ávílandi veðskuldir á 1. og 2. veðrétti eignarinnar við Arion banka hf. sem voru hluti af greiðslu kaupverðs.

Stefndu gera gagnkröfu til skuldajafnaðar þannig að stefnendum verði gert að greiða þeim fyrir afnot af fasteigninni Húnabraut 8, Blönduósi fyrir tímabilið 1. apríl 2016 til 1. maí 2020, 200.000 krónur fyrir hvern mánuð, eða samtals 9.600.000 krónur. Í þessu tilfalli verði málskostnaður milli aðila látinn niður falla.

Stefndu krefjast þess, verði sýknað af kröfu stefnenda um riftun, að krafa stefnenda um skaðabætur verði lækkuð stórlega og málskostnaður látinn niður falla.

## **II**

### **Atvik máls**

Með kaupsamningi og afsali dagsettu 1. apríl 2016, seldu stefndu stefnendum fasteignina nr. 8 við Húnabraut á Blönduósi. Umsamið kaupverð var 22.000.000 króna sem greitt var að fullu við samningsgerðina þannig að stefnendur yfirtóku lán sem á fasteigninni hvíldu að fjárhæð 14.316.400 krónur en restin, 7.683.600 krónur, var greidd með peningum. Stefnendur tóku við yfirráðum yfir fasteigninni sama dag og gengið var frá kaupunum.

Fasteignin var samkvæmt því sem fram kemur í þjóðskrá fasteigna byggð 1959. Þar kemur fram að húsið sé 225,4 fermetrar að stærð. Upphaflega var í húsinu innbyggður bílskúr en hann er nú hluti af íbúðarhúsinu. Á árinu 1979 var byggður bílskúr við húsið sem er um 63,3 fermetrar að stærð. Samtals er flatarmál eignarinnar því 288,7 fermetrar.

Stefndu keyptu fasteignina á árinu 2013 og þá stóðu yfir, að þeirra sögn, múrviðgerðir á hluta útveggja en þeim mun hafa lokið fljótlega eftir að stefndu fengu húsið afhent. Eftir það var húsið málað að utan og þá réðust stefndu einnig í endurbætur innan- og utanhúss.

Stefndu skoðuðu eignina áður en kaupin áttu sér stað og að þeirra sögn urðu þau ekki vör við leka eða rakaskemmdir. Að sögn stefnenda kom fram í söluauklýsingu að eignin hafi verið nokkuð endurnýjuð og nýlega viðgerð og máluð að utan. Segjast þau hafa skoðað eignina með hliðsjón af þessum upplýsingum. Stefndu segja hins vegar að við sjónskoðun hafi mátt sjá að eignin var komin til ára sinna og þarfnaðist viðhalds. Þannig hafi blasað við að svalir þörfnuðust viðgerðar, ástand bílskúrs hafi verið upprunalegt og ryð sjáanlegt á þaki hans.

Stefnendur lýsa því að nokkrum mánuðum eftir afhendingu eignarinnar hafi þau orðið vör við leka. Í framhaldi af því hafi þau haft samband við fasteignasalann sem annaðist sölu eignarinnar og í framhaldi af því við stefndu. Lekinn hafi síðan aukist og í byrjun janúar 2017 hafi þau sent fasteignasalanum stutta greinargerð um ágalla eignarinnar en þar komi m.a. fram að húsið sé hriplekt og greinilega haldið leyndum galla. Um miðjan janúar 2017 funduðu aðilar málsins með fasteignasalanum þar sem ákveðið var að stefnendur létu gera úttekt á húsinu. Verksýn ehf. framkvæmdi úttektina og skilaði minnisblaði, dagsettu 15. febrúar 2017, um ástand hússins. Í minnisblaðinu er ástandi hússins lýst og tiltekið hvaða úrbætur þurfi að gera. Þar kemur m.a. fram að mikill leki sé í húsinu þar sem áður var bílskúr, auk þess sem merki séu um leka á fleiri stöðum. Svalir eru sagðar ónýtar og tekið fram að endurnýja þurfi þak bílskúrs. Jafnframt kemur fram að gluggar séu í slæmu ástandi. Stefnendur sendu stefndu minnisblaðið með tölvupósti 2. mars 2017. Í póstinum kom fram að stefnendur teldu galla á eigninni það mikla að líklega væri unnt að rifta kaupunum en stefndu hefðu þann kost að taka eignina til baka. Í framhaldi af þessu áttu aðilar í samskiptum með bréfum og tölvupóstum en þeim tókst ekki að ná samkomulagi um lausn málsins.

Stefnendur fóru þess á leit við dóminn að matsmaður yrði dómkvaddur til að meta ástand eignarinnar og hinn 21. ágúst 2018 var Þórður Karl Gunnarsson byggingartæknifræðingur dómkvaddur til að framkvæma hið umbeðna mat. Í framhaldi af því leituðu lögmennt aðila árangurslaust leiða til að ljúka málinu með sátt. Í lok desember 2019 skilaði matsmaður matsgerð sinni á rafrænu formi en stefnendur framsendu stefndu matsgerðina um miðjan febrúar 2020. Yfirlýsing stefnenda um riftun

kaupanna er dagsett 17. febrúar 2020 en stefndu fullyrða að yfirlýsingin hafi ekki borist þeim fyrr en við þingfestingu máls þessa í lok mars sama ár.

### III

#### *Málsástæður stefnenda:*

Stefnendur byggja aðallega á því að fasteignin sem þau keyptu af stefndu hafi við afhendingu verið haldin verulegum leyndum göllum, sbr. 1. mgr. 20. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Stefndu hafi fullyrt að húsið hafi verið nýlega viðgert að utan og málað og þau hafi mátt treysta því að forsvaranlega hafi verið staðið að endurbótum hússins og af þeim sökum ekki ástæða fyrir þau að kanna ástand útveggja sérstaklega. Í söluferlinu hafi ekkert komið fram sem gefið gat til kynna að eignin væri haldin göllum en síðar hafi komið í ljós viðverandi lekavandamál en stefndu hafi leynt stefnendur raunverulegu ástandi eignarinnar.

Af hálfu stefnenda er byggt á því að það sé ein af meginskyldum seljenda fasteigna að afhenda eignina í því ástandi sem samningur og eða lög um fasteignakaup mæla fyrir um. Samkvæmt 18. gr. laga um fasteignakaup teljist fasteign gölluð ef hún stenst ekki kröfur um gæði sem leiði af lögum og kaupsamningi. Fasteign teljist einnig gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi eða annar á hans vegum gefur kaupanda, sbr. 27. gr. sömu laga, og slíkt eigi m.a. við um upplýsingar sem fram koma í aðdraganda kaupanna. Jafnframt sé sérregla um galla í 26. gr. laga um fasteignakaup sem á við þegar upplýsingagjöf seljanda er ófullnægjandi en samkvæmt nefndri lagagrein teljist fasteign gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um eignina sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi.

Stefnendur halda því fram að fasteignin hafi verið haldni slíkum göllum að þeim sé heimilt að beita vanefndaúrræðum. Gallarnir sem á eigninni eru hafi verið staðfestir með úttekt Verksýnar ehf. og matsgerð dómkvadds matsmanns og fylgigögnum með kaupsamningi frá því að stefndu keyptu eignina á árinu 2013. Stefnendur byggja á því að gallar á eigninni hafi verið svo verulegir að þeim sé heimilt að rifta kaupunum og að auki eigi þeir rétt á bótum úr hendi stefndu. Verði ekki fallist á kröfu um riftun telja stefnendur sig eiga rétt á skaðabótum eða eftir atvikum afslætti af kaupverðinu. Hvað þetta varðar byggja stefnendur, auk þess sem að framan er rakið, á meginreglum samninga- og kröfuréttar. Engir gallar hafi komið fram við skoðun á eigninni og ekkert hafi bent til þess að eignin væri gölluð. Hins vegar hafi stefndu vanrækt upplýsingaskyldu sína.

Stefnendur byggja á því að eignin hafi ekki verið í umsömdu ástandi við afhendingu hennar 1. apríl 2016. Hún hafi verið haldin slíkum leyndum göllum að þeir teljist veruleg vanefnd, sbr. 1. mgr. 42. gr. laga um fasteignakaup. Stefndu hafi vanefnt kaupsamninginn svo verulega að heimilt sé að rifta kaupunum og krefja stefndu um greiðslu bóta. Hvað þetta varðar vísa stefnendur m.a. til kaupsamningsins og fylgiskjala með honum, minnisblaðs Verksýnar ehf. og matsgerðar.

Stefnendur halda því fram að fyrir liggi að eignin hafi legið undir skemmdum þegar stefndu keyptu hana á árinu 2013. Í greinargerð fasteignasalans sem sá um söluna á þeim tíma komi fram að húsið þarfnist töluverðrar standsetningar og lagfæringa, bæði að utan og innan, og að í fasteigninni hafi verið viðvarandi lekavandamál. Þá benda stefnendur á að þau hafi fljótlega eftir afhendingu eignarinnar orðið vör við leka sem hafi aukist jafnt og þétt og greinilegt var að vatn kom inn um vegg í öllum herbergjum með útvegg. Þannig sé ljóst að ábyrgðaryfirlýsing stefndu í þá veru að nýlega hafi átt sér stað viðgerð að utan haldi ekki vatni í orðsins fyllstu merkingu.

Stefnendur vísa til þess að í minnisblaði Verksýnar ehf. komi fram að mikill leki sé í eigninni og þar komi einnig fram að viðgerð stefndu hafi í engu komið í veg fyrir eða lagað lekavandamál sem um árabíl hafi verið til staðar í eigninni. Til að laga skemmdir í steinsteypu þurfi að ráðast í umfangsmiklar viðgerðir. Í matsgerð komi síðan fram að unnt hafi verið að staðfesta leka í einu rými í íbúðarhúsi og á tveimur stöðum í bílskúr. Rakaskemmdir væru sýnilegar að innan í öllum rýmum sem liggja að útvegg og miðað við rakaskemmdir innan á útveggjum megi gera ráð fyrir að það leki inn fyrir steypa vegg á öllum hliðum hússins. Þá segi að gera þurfi ráðstafanir varðandi þéttingu undir þakkanti í efri brún þaks og litlar líkur séu á því að þak haldi vatni til lengri tíma ef ekki hefur verið settur tvöfaldur álbræddur pappi undir þakklæðningu. Þá sé þak bílskúrs ónýtt og það þurfi að endurgera. Auk þessa hafi matsmaður fundið myglu í eldhúsi og hann telji myglu einnig vera í þakvirki bílskúrs. Til að komast fyrir heilsuspillandi myglu þurfi fyrst og fremst að fyrirbyggja rakamyndun. Matsmaður lýsi því sem gera þurfi við útveggi og nefni einnig að rakaskemmdir séu við samskeyti útveggja og innveggja. Þá meti hann svalir ónýtar og ýmislegt þurfi að laga sem tengist gluggum fasteignarinnar.

Stefnendur vísa jafnframt til annarra atriða sem tiltekin eru í matsgerð og leggja til grundvallar þær fjárhæðir sem matsmaður miðar við í mati sínu. Matsmaður miði við verðskrá Hrannars með 20% álagi og telji að viðgerð á húsinu muni kosta 21.044.000

krónur en með gluggaskiptum hækki fjárhæðin í 23.920.000 krónur. Því sé ljóst að gallar á fasteigninni séu langt umfram það sem nægi til þess að fá kaupunum rift.

Stefnendur halda því fram að þau hafi frá upphafi áskilið sér allan lagalegan rétt til að beita vanefndaúrræðum, þ.m.t. riftun sem lýst hafi verið yfir með bréfi lögmanns þeirra, dagsettu 17. febrúar 2020 eftir að matsgerð lá fyrir. Riftunaryfirlýsingunni hafi hins vegar ekki verið svarað eða mótmælt formlega af stefndu. Með hliðsjón af því hversu miklu þarf að kosta til við endurbætur á eigninni sé ljóst að endursöluverð hennar sé í uppnámi og ósanngjarnt að þau, sem treystu því að eignin væri ógölluð, þyrftu að sæta því að riftun nái ekki fram að ganga. Telja þau að skilyrði til riftunar á grundvelli 42. gr. laga um fasteignakaup séu uppfyllt og þau eigi skýran rétt á því að rifta kaupunum, fá kaupverðið endurgreitt með vöxum og skaðabætur úr hendi stefndu.

Stefnendur byggja einnig á því að stefndu hafi ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína gagnvart þeim, sbr. m.a. 26. gr. laga um fasteignakaup, og telja að í ljósi aðstæðna megi gera auknar kröfur til stefndu hvað þetta varðar. Byggja stefnendur á því að þau eigi sjálfstæðan rétt til riftunar vegna þessa auk þess sem hin huglæga afstaða stefndu hafi þýðingu við mat á því hvort meta skuli vanefnd þeirra verulega og einnig við mat á rétti stefnenda til skaðabóta úr hendi stefndu. Stefnendur byggja á því að stefndu hafi ekki upplýst þau um viðvarandi raka- og lekavandamál sem verið hafði í húsinu um árabíl og vísa m.a. til þess sem fram kom hjá fasteignasölnunni sem annaðist sölu eignarinnar þegar stefndu keyptu hana á árinu 2013. Stefnendur hafi ekki upplýst stefnendur um viðvarandi vandamál varðandi leka heldur hafi eignin verið auglýst með þeim hætti að nýlega hafi verið gert við hana að utan. Telja stefnendur að stefndu hafi vitað að ófullkomin viðgerð utandyra hafi ekki unnið bug á vandamálinu og þeim hafi því borið að upplýsa stefnendur sérstaklega um þetta. Fasteignina hafi skort áskilda kosti og hún ekki staðist þær kröfur sem stefnendur máttu gera til hennar, enda í henni mikill raki eftir langvarandi leka. Forsendur fyrir kaupunum hafi því brostið, enda hefðu þau ekki fest kaup á eigninni ef upplýsingar um leka og raka hefðu legið fyrir. Stefnendur hafi haft þessar upplýsingar og stefnendur hafi haft réttmætar væntingar til þess að þau fengju þessar upplýsingar. Stefnendur halda því fram að þau hafi uppfyllt skoðunarskyldu sína en gallar á eigninni hafi verið leyndir og þau því ekki getað komið auga á þá við venjulega skoðun.

Stefnendur byggja á því að vanefndir stefndu hafi skapað þeim fébótaábyrgð enda hafi vanefndirnar leitt til verulegs tjóns fyrir þau en tjónið sé sennileg afleiðing

vanefndanna. Riftun samningsins útiloki ekki að samhliða sé unnt að krefjast skaðabóta vegna vanefndanna. Þessari kröfu til fyllingar vísa stefnendur til þess sem áður er rakið um galla á eigninni.

Stefnendur byggja á því að þeim sé unnt að krefjast vangildisbóta, enda hafi samningi þeirra og stefndu verið rift af lögmætum ástæðum. Vísa stefnendur til reglna fasteignakaupa- og skaðabótaréttar sem og dómvenju um bótaskyldu seljanda á göllum í fasteigaviðskiptum enda beri stefndu fulla ábyrgð gagnvart þeim á göllunum sem fram koma í matsgerð. Þá vísa stefnendur einnig til þess sem áður er getið varðandi skort á upplýsingum frá stefndu.

Verði ekki fallist á með stefnendum að þau eigi rétt á vangildisbótum byggja þau á því að fallast beri á tilgreinda skaðabótakröfu þeirra á grundvelli stjórnunarábyrgðar við galla, sbr. 43. gr. laga um fasteignakaup, en í þeirri reglu felist að samningsaðili beri ábyrgð á efdum kaupsamnings. Í auglýsingu fasteignarinnar sé að finna yfirlýsingu sem skýra beri sem ábyrgðaryfirlýsingu og þar með hafi stefndu tekist á hendur ábyrgð á tilteknum eiginleikum, ástandi, búnaði og notagildi eignarinnar. Í auglýsingunni komi fram að húsið sé nýlega viðgert að utan og málað. Þessu hafi stefnendur treyst. Síðar hafi hins vegar komið í ljós að yfirlýsingin var röng en eignin sé óíbúðarhæf og fyrir liggja að ráðast þurfi í kostnaðarsamar framkvæmdir til að bæta úr göllum á henni.

Stefnendur krefjast því bóta sem samanstanda af kostnaði þeirra við undirbúning samningsgerðar, samningsgerðinni sjálfri, sérfræðikostnaði og kostnaði vegna gerðar og þinglýsingar skjala, samtals 176.800 krónur. Jafnframt gera stefnendur kröfu um bætur vegna fasteignagjalda sem þau hafa greitt af eigninni í fjögur ár samtals 1.238.005 krónur. Þá krefjast stefnendur bóta vegna kostnaðar vegna rafmagns og hita frá afhendingu eignarinnar samtals 528.217 krónur. Loks krefjast þau bóta vegna parkets sem þau lögðu 110.484 krónur. Höfuðstóll bótakröfunnar er því 2.053.506 krónur.

Kröfu um vexti í aðalkröfu styðja stefnendur við lög um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Að því er varðar annan lið aðalkröfu er upphafstími vaxa miðaður við undirritun kaupsamnings, 1. apríl 2016, en þriðji liðurinn miðar upphafstíma vaxta við þann dag er mánuður var liðinn frá útgáfu stefnu.

Verði ekki fallist á aðalkröfu stefnenda gera þau varakröfu um greiðslu skaðabóta. Krafan er reist á því að eignin hafi við afhendingu verið haldin leyndum göllum, sbr. 1. mgr. 20. gr. laga um fasteignakaup. Varðandi gallana er vísað til sömu

málsástæðna og raktar hafa verið varðandi aðalkröfu en sömu sjónarmið eigi við um varakröfuna.

Stefnendur áréttu að fasteign teljist gölluð ef hún stenst ekki kröfur um gæði sem leiða má af lögum og kaupsamningi, sbr. 18. gr. laga um fasteignakaup. Jafnframt teljist fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem fram koma hjá seljanda eða þeim sem fram kemur fyrir hans hönd, sbr. 26. og 27. gr. sömu laga. Um rétt sinn til skaðabóta úr hendi stefndu vísa stefnendur til IV. kafla laga um fasteignakaup, m.a. 43. og 59. gr., sbr. 37. gr., laganna og meginreglna fasteignakaupa- og kauparéttar.

Stefnendur byggja á því að reglur fasteignakaupa- og skaðabótaréttar og dómvenja um bótaskyldu seljanda á göllum í fasteignakaupaviðskiptum leiði til fullrar ábyrgðar stefndu gagnvart þeim á göllum sem lýst er í matsgerð hins dómkvadda matsmanns og áður hefur verið gerð grein fyrir. Matsmaður hafi staðfest leka í fasteigninni og mikinn raka í útveggjum efri hæðar. Miklar sprungur séu á plötuskilum sem að líkindum sé aðalorsök rakaskemmda á útveggjum að innan en gera megi ráð fyrir að leki komist inn fyrir steypa veggi á öllum hliðum hússins. Þetta sé í samræmi við ástand hússins þegar stefndu keyptu það á árinu 2013. Matsmaður greini einnig frá því að frágangur þakklæðningar sé ekki í samræmi við kröfur núgildandi byggingarreglugerðar og því þurfi að bæta báraþéttingar undir þakkanti á efri brún þaks og hann telji þak bílskúrs ónýtt. Aðra galla tilgreini matsmaður svo sem fúkkalykt, myglu og leka í innveggjum. Hann telji ofnalagnir í mikilli tæringarhættu vegna raka og leggur til að hita- og neysluvatnslagnir verði endurnýjaðar. Hann lýsi því að svalir séu ónýtar og þá lýsi hann ástandi glugga sem mjög slæmu að einum glugga undanskildum. Hann lýsi einnig öðrum hlutum sem sé ábótavant og geri síðan á greinargóðan hátt grein fyrir kostnaði við lagfæringar á göllum og miða stefnendur kröfur sínar við fjárhæðir sem fram koma í matsgerðinni og byggja á henni.

Stefnendur byggja á því sem að framan er rakið um galla á fasteigninni við kaupin og vísa jafnframt til fyrri umfjöllunar um ástand eignarinnar þegar stefndu keyptu hana 2013 og halda því fram að ekki hafi verið hægt að selja eignina undir þeim formerkjum að hún væri nýlega viðgerð að utan. Yfirlýsingar í auglýsingum um fasteignina bindi stefndu, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga um fasteignakaup og þeim yfirlýsingum hafi stefnendur mátt treysta. Um sé að ræða galla vegna rangra og ófullnægjandi upplýsinga um gæði eignarinnar og í þessu sambandi vísa stefnendur til þess að stefndu hafi verið kunnugt um gallana og þeir hafi ekki sinnt upplýsingaskyldu sinni. Þessi háttsemi stefndu sé

saknæm og byggja stefnendur á því að ríkari upplýsingaskylda hafi hvílt á stefndu vegna vitneskju þeirra. Stefndu hafi vísvitandi haldið upplýsingunum frá stefnendum enda hafi þeir vitað eða mátt vita að þessar upplýsingar myndu hafa úrslitaáhrif á það hvort stefnendur hefðu keypt eignina. Í öllu falli hefðu þessar upplýsingar haft áhrif á kaupverð eignarinnar. Stefndur byggja á því að upplýsingaskylda stefnenda skv. 26. gr. fasteignakaupalaga gangi framur aðgæsluskyldu þeirra skv. 29. gr. sömu laga.

Stefndur byggja á því að gögn málsins, m.a. matsgerð, sanni að leyndir gallar hafi verið á eigninni við afhendingu hennar en matsgerðinni hafi ekki verið hnekkð með yfirmati. Þau eigi því rétt á skaðabótum eða eftir atvikum afslætti af kaupverði eignarinnar í samræmi við kostnað af því að bæta úr göllunum enda ljóst að gallarnir rýra verðmæti fasteignarinnar verulega miðað við kaupverð. Sannvirði eignarinnar ógallaðrar nemi kaupverði en sannvirði hennar með göllum nemi kaupverði að frádregnum kostnaði við að bæta úr göllunum. Byggja stefndur á því að í fasteignakauparétti hafi verið talið að fasteign teljist gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur sem kaupandi má að réttu gera til hennar um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum um fasteignakaup eða samningi, þannig að hún henti til þeirra nota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðrar til.

Verði ekki fallist á að stefndu séu skaðabótaskyld vegna galla á eigninni byggja stefndur á því að þau eigi rétt á afslætti vegna gallanna. Ljóst sé að til að bætt verði úr göllunum þurfi að ráðast í kostnaðarsamar framkvæmdir líkt og fram komi í matsgerð. Byggja stefndur á því að skv. 1. mgr. 41. gr. laga um fasteignakaup geti kaupandi krafist afsláttar vegna galla á fasteign. Kröfu um afslátt styðja stefndur með sömu rökum og málsástæðum og áður eru raktar varðandi aðalkröfu og kröfu um skaðabætur.

Stefndur byggja höfuðstólsfjárhæð varakröfu sinnar um skaðabætur eða afslátt á niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns sem hafi notað einingarverð úr byggingarlykli Hrannars og síðan vegna reynslu sinnar hækkað þá fjárhæð um 20%. Í matsgerðinni sé kostnaður við múrviðgerðir steyptra veggja metinn á 3.683.000 krónur, kostnaður vegna hita- og neysluvatnslagna á 6.262.000 krónur, kostnaður við uppbygginu svala 3.047.000 krónur, viðgerð á gluggum kosti 1.547.000 krónur, endurgerð þaks á bílskúr kosti 5.000.000 króna og aðrir smærri þættir séu metnir á 1.508.000 krónur. Samtals nemi heildarkostnaður við lagfæringu gallanna að mati matsmannsins 21.044.000 krónum. Krafa um vexti í varakröfu er reist á lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og upphafstími miðaður við þann dag er mánuður var liðinn frá dagsetningu bréfs lögmanns stefnanda til stefndu en því fylgdi matsgerðin.

*Málsástæður stefndu:*

Stefndu byggja á því að fasteignin nr. 8 við Húnabraut hafi við kaupin ekki verið gölluð í skilningi laga um fasteignakaup og mótmæla því að eignin teljist gölluð í skilningi III. kafla laganna með vísan til 18., 19., 20., 26. eða 27. gr. laganna.

Stefndu byggja á því að í kaupsamningi/afsali segi svo: „Fasteignin og það sem henni fylgir, er seld í núverandi ástandi sem kaupendur hafa kynnt sér rækilega og sætta sig við í alla staði.“ Undir þessa yfirlýsingu riti stefnendur eftir að hafa skoðað eignina ítarlega.

Stefndu vísa til þess að þau hafi selt eignina fyrir 22.000.000 króna og kaupverð hennar hafi annars vegar verið greitt með peningum, 7.683.600 krónum, og hins vegar með yfirtök áhvílandi lána að fjárhæð 14.316.400 krónur. Í fyrsta málslið 2. mgr. 33. gr. laga um fasteignakaup sé gert ráð fyrir því að riftun hafi afturvirk áhrif þannig að hvor aðili um sig skili aftur þeirri greiðslu sem hann hefur tekið á móti. Réttarstaða beggja aðila við riftun eigi að vera eins og enginn samningur hafi verið gerður. Hér hátti svo til að krafa stefnenda sé ekki tæk til dóms því að stefnendur skilgreini ekki með hvaða hætti lokauppgjör milli aðila skuli fara fram. Stefnendur krefjast í aðalkröfu sinni greiðslu 22.000.000 króna auk dráttarvaxta frá afsalsdegi gegn afhendingu eignarinnar. Ekkert sé vikið að áhvílandi veðskuldum sem stefnendur yfirtóku og enn hvíla á eigninni. Stefnendur hafi greitt 7.683.600 krónur með peningum en þeir krefjast engu að síður greiðslu á öllu kaupverði eignarinnar. Stefnu hafi síðan ekki lagt fram nein gögn um afborganir af yfirteknum lánnum eða stöðu þeirra í dag. Því sé framsetning kröfugerðar stefnenda með þeim hætti að hún fullnægi ekki ákvæðum d-liðar 80. gr. laga um meðferð einkamála og í raun hvort tveggja vanreifuð og ódómtæk. Því beri að vísa kröfunni frá án kröfu, sbr. 4. mgr. 100. gr. laga um meðferð einkamála.

Stefnendur byggja á því að gallar á eigninni hafi ekki rýrt verðmæti hennar sem nokkru nemi og vankantar sem á eigninni voru séu ekki meiri en vænta má af fasteign sem byggð var á árinu 1959. Auk þess hafi útlit og ástand eignarinnar blasað við stefnendum þegar kaupin áttu sér stað auk þess sem þau hafi notið liðsinnis sérfróðs aðila. Stefnu segjast hafa búið í eigninni um árabíl og á þeim tíma hafi hún verið vel íbúðarhæf.

Af hálfu stefndu er á því byggt að þau hafi uppfyllt upplýsingaskyldu sína gagnvart stefnendum og hafna því að þau hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Á hinn bóginn hafi stefnendur ekki uppfyllt skoðunar- og aðgæsluskyldu sína. Telja stefndu

ákvæði 29. gr. laga um fasteignakaup standa í vegi fyrir því að kröfur stefnenda geti náð fram að ganga. Vísa stefndu til þeirrar ófrávíkjanlegu reglu fasteignakauparéttar að vanræksla kaupanda á skoðunar- og aðgæsluskyldu sinni leiði til þess að hann glati með öllu rétti til að beita vanefndaúrræðum.

Stefndu vísa til þess sem fram kemur í söluyfirliti eignarinnar en þar sé ástandi hennar lýst og að auki upplýst að stefndu höfðu unnið að endurbótum á eigninni. Að mati stefndu gat það ekki farið framhjá stefnendum við venjulega skoðun að eignin þarfnaðist töluverðs viðhalds. Þannig hafi mátt sjá að gera þurfti við svalir og handrið á þeim. Hið sama megi segja um ástand bílskúrs sem var upprunalegt og þar voru niðurföll ótengd. Á þaki bílskúrsins, sem sé upprunalegt, hafi mátt sjá riðtauma. Þá hafi mátt sjá rakaskemmdir í bílskúrnum og þeim hluta íbúðarhússins sem áður var bílskúr. Allt þetta hafi stefnendur vitað og mátt sjá við venjulega sjónskoðun á eigninni. Stefndu halda því fram að þau hafi ekki vitað um aðra ágalla á eigninni en þá sem ljósir voru við venjulega skoðun. Vísa þau til þess að í 1. mgr. 27. gr. laga um fasteignakaup komi fram að rangar upplýsingar nái aðeins til sértækra upplýsinga en ekki almenns hróss um fasteign.

Stefndu reisa kröfur sínar einnig á því að stefnendur hafi notið aðstoðar sérfróðs aðila á sviði fasteigna við skoðun á eigninni áður en þau festu kaup á henni. Vísa þau til þess að samkvæmt 1. mgr. 29. gr. laga um fasteignakaup geti kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign, sem hann þekkti eða mátti vita um þegar kaupsamningur var gerður. Í 2. mgr. greinarinnar segi síðan að hafi kaupandi skoðað fasteign, áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi hafi skorað á hann að gera það, geti hann ekki borið fyrir sig galla, sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þetta eigi við um stefnendur og málsgrundvöll þeirra. Á stefnendum hafi hvílt rík skoðunarskylda enda hafi verið fullt tilefni fyrir þá til að kanna ástand hússins rækilega enda það um 60 ára gamalt. Stefnendum hafi ekki getað dulist að komið var að ýmsum viðhaldsverkefnum sem öllum voru ljós, svo sem varðandi glugga, svalir og þak bílskúrs.

Stefndu halda því fram að stefnendur beri fyrir sig galla á eigninni sem þeir máttu sjá við venjulega skoðun og vitað um við kaupsamningsgerðina auk þess sem fyrir liggir að mestur hluti matsgerðar varði ekki galla í skilningi laga um fasteignakaup heldur séu þar á ferð tillögur um endurbætur og uppbyggingu fasteignarinnar. Með vísan til 1. og 2. mgr. 29. gr. laga um fasteignakaup geti stefnendur ekki borið meinta galla fyrir sig enda hafi stefndu engu leynt við samningsgerðina.

Verði talið að stefndu hafi vanefnt samning aðila er það mat þeirra að sú vanefnd sé ekki veruleg og því séu ekki skilyrði til að rifta samningi aðila, sbr. 1. mgr. 42. gr. laga um fasteignakaup. Byggja stefndu á því að vanefnd verði að teljast veruleg svo að riftun sé heimil. Stefnendur hafi ekki sýnt fram á að ætlaðar vanefndir standist ströng skilyrði riftunar. Matsgerð sem að stórum hluta lúti að endurgerð hússins fjalli um kostnað við endurbætur og viðhald en ekki galla.

Stefndu byggja einnig á því að við mat á því hvort vanefnd geti orðið grundvöllur riftunar verði að taka tillit til óhagræðis og röskunar sem af riftun hlýst. Þannig komi riftun ekki til álita ef líkur standa til þess að hún muni valda mikilli röskun á hagsmunum skuldara en í þessu máli sé ljóst að riftun muni hafa í för með sér mikið óhagræði og röskun á högum stefndu. Stefnendur hafi átt þess kost á árinu 2017 að kaupin gengju til baka en þau hafi ekki sinnt slíku boði stefndu á þeim tíma. Hins vegar hafi stefnendur á árinu 2019 boðið að kaupin gengju til baka en þá hafi aðstæður stefndu verið þannig að ekki var unnt að fallast á það.

Stefndu vísa til þess að stefnendur hafi haft umráð eignarinnar í rúm fjögur ár og líkur séu á því að á þeim tíma hafi gæði eignarinnar rýrnað. Í þeim efnum sé alvarlegast hvernig umhirðu á húsinu var háttað en ekki verði séð að stefnendur hafi með nokkrum hætti reynt að takmarka ætlað tjón. Þannig hafi húsið verið lítt upphitað í lengri tíma sem hafi haft áhrif á innveggi, lagnakerfi og gólfefni. Þá sé sólpallur frá árinu 2013 í niðurníðslu. Að mati stefndu er ómögulegt að kaupin gangi til baka þar sem aðilar geti ekki orðið eins settir og þeir voru fyrir kaupin, bæði vegna þess tíma sem liðinn er og ástands eignarinnar. Vísa stefndu til 3. mgr. 32. gr., sbr. 3. mgr. 42. gr., laga um fasteignakaup en í fyrrnefnda ákvæðinu komi fram að það sé skilyrði riftunar að fasteign hafi ekki rýrnað, skemmst eða farist meðan kaupandi bar áhættu af henni.

Stefndu byggja einnig á því að stefnendur hafi glatað rétti sínum til vanefndaúrræða, hafi slíkur réttur verið til staðar, vegna tómlætis, sbr. 1. mgr. 48. gr. laga um fasteignakaup. Stefnendur hafi tekið við eigninni 1. apríl 2016, þau hafi látið fasteignasala vita af leka með svölum 16. október sama ár. Í byrjun árs 2017 hafi þau tilkynnt fasteignasala um leka í þeim hluta hússins sem áður var bílskúr og einnig að leki væri í bílskúrsvegg. Raunar séu þetta atriði sem stefnendur voru upplýstir um við kaupin. Þá hafi stefnendur fengið Verksýn ehf. til að gera úttekt á eigninni og minnisblað um úttektina hafi legið fyrir um miðjan febrúar 2017. Hinn 21. ágúst 2018 hafi matsmaður verið dómkvaddur en matsgerð ekki borist stefndu fyrr en 20. mars 2020. Yfirlýsing um

riftun sé síðan dagsett 17. febrúar 2020. Yfirlýsing þessi hafi hins vegar ekki komið fyrir sjónir lögmanns stefndu fyrr en gögn málsins voru afhent við þingfestingu í lok mars 2020. Því hafi stefndu ekki gefist svigrúm til að andmæla riftuninni eða matsgerðinni fyrr en með greinargerð í málinu. Af tölvupóstum stefnenda og bréfum lögmanns þeirra megi ráða að stefnendur hafi orðið varir við hina meintu galla í október 2016, a.m.k. eigi síðar en um miðjan febrúar 2017. Riftun sé hins vegar ekki lýst yfir fyrr en í lok mars 2020 og þá hafi verið liðin rúm þrjú ár frá því að stefnendur máttu vita um meinta galla. Með vísan til 1. mgr. 48. gr. laga um fasteignakaup sé ljóst að réttur þeirra, hafi hann verið til staðar, hafi þegar verið niður fallinn. Að sama skapi hafi rétturinn með vísan til 2. mgr. 42. gr. sömu laga verið niður fallin á grundvelli tómlætis.

Stefndu gera kröfu til skuldajafnaðar á fjárkröfum stefnenda sem fram koma í 3. tl. stefnu. Byggja stefndu kröfu sína á því að stefnendur hafi haft umráð eignarinnar og hagnýtt sér hana með eigin notum og útleigu. Því hafi stefnendur haft tekjur af eigninni sem ekki sé gerð grein fyrir í stefnu en slíkar tekjur eigi að koma á móti útgjöldum þeirra. Telja stefndu, nái riftun fram að ganga, að til skuldajafnaðar skuli koma 200.000 króna leiga fyrir hvern mánuð í 49 mánuði frá afhendingardegi, samtals 9.800.000 krónur. Stefndu mótmæla reikningi stefnenda vegna kaupa á parketi sem tilhæfulausum enda sé þar um að ræða bókhaldsskjal frá óskyldum aðila. Þá ítreka stefndu sjónarmið sín varðandi vanrækslu á upphitun eignarinnar.

Stefndu byggja á því að ekki sé unnt að leggja niðurstöðu matsmanns til grundvallar varðandi varakröfu stefnenda líkt og þeir gera. Vísa stefndu til þess að matsmaður taki fram að hann miði útreikninga sína við byggingarverðskrá Hrannars en hann hækki það verð um 20% sem leiði til þess að niðurstaða matsins verður 21.044.000 krónur í stað 17.535.963 króna. Stefndu andmæla þessari hækkun sem órökstuddri, tilhæfulausri og rangri. Að mati stefndu er matsbeiðni þannig fram sett að í raun er óskað eftir kostnaðarmati við endurgerð á fasteigninni sem byggð var 1959 og bílskúr sem reistur var 20 árum síðar. Matsgerðin dragi dóm af þessu og hún geti því ekki orðið grundvöllur fyrir kröfum stefnenda um skaðabætur. Þá halda stefndu því fram að matsmaður geri ráð fyrir eða geti sér til um ástæður rakaskemmda í stað þess að framkvæma sjálfstæða rannsókn til stuðnings niðurstöðum sínum en þetta dragi verulega úr gildi matsgerðarinnar.

Varðandi kostnað við múrviðgerðir á steiptum veggjum sem matsmaður taldi nema 3.068.946 krónum, benda stefndu á að í matsgerð komi fram að við

vettvangsskoðun hafi verið hægt að staðfesta leka í einu rými íbúðarhúss og á tveimur stöðum í bílskúr. Þá hafi verið sýnilegar rakaskemmdir að innan í öllum rýmum sem liggja að útvegg og sagt að ætla megi að það leki inn fyrir steypa veggi á öllum hliðum hússins. Stefnu telja þessa lýsingu ekki sýna fram á að húsið sé svo illa farið að þörf sé á algerum endurbótum líkt og matsmaður miðar við. Stefnu vísa til þess að þau hafi upplýst stefnendur um sýnilegar rakaskemmdir í rýminu þar sem áður var bílskúr og þá hafi stefnu vitað eða mátt vita um leka í bílskúr sem var í upprunalegu ástandi og þar sýnilegar sprungur og ummerki um leka. Stefnu halda því fram að í matsgerð sé fullýrt að leki sé með plötuskilum en að baki þeirri fullyrðingu séu engar rannsóknir eða rökstuðningur. Að sama skapi sé fullýrt að vatn eigi greiða leið með gluggum en hvort frá þeim stafi raki verði ekki ráðið af umfjöllun matsmanns. Í matsgerð sé síðan gert ráð fyrir múrviðgerðum á 65 fermetrum á ytra byrði hússins en af matsgerðinni verði ekki ráðið hvaða svæði þetta er. Hins vegar sé ljóst að gert er ráð fyrir heildarlagfæringum á ytra byrði hússins og endurnýjun vatnsbretta og skyggni yfir stofugluggum. Síðan verði allt húsið vatnsþétt, háþrýstipvegið og málað. Þetta feli í sér endurgerð á húsinu og geti ekki fallið undir þá skilgreiningu að teljast galli.

Stefnu segja málið sprottið af því að stefnendur telji eignina hafa verið gallaða og í raun gangi þeir svo langt að halda því fram að stefnu hafi ábyrgst að eignin þarfnaðist ekki viðhalds eða endurbóta. Stefnendur hafi lagt fram skjal sem þau segja vera söluyfirlit sem lá frammi við samningsgerðina. Þetta segja stefnu rangt og vísa til skjals sem þau lögðu fram. Þar sé eigninni lýst með þeim hætti að hún sé mikið endurnýjuð á síðustu árum, með nýlegt þak, nýjar svalahurðir, nýlegt gólfefni og nýlegt baðherbergi á neðri hæð og verið að endurnýja baðherbergi á efri hæð. Loks komi fram að nýr 100 fermetra sólpallur sé við húsið. Ekkert í þessari lýsingu hafi gefið stefnendum ástæðu til að ætla að húsið þarfnaðist ekki viðhalds eða lagfæringa. Öllum hafi verið ljóst að múrviðgerðir höfðu átt sér stað og að húsið hafði verið málað. Halda stefnu því fram að þau hafi réttilega greint stefnendum, sem skoðuðu eignina ítarlega, frá ástandi hússins. Stefnu mótmæla því að ytra byrði hússins hafi verið gallað í skilningi laga um fasteignakaup og því beri að hafna kröfum stefnenda hvað þennan lið kröfugerðar þeirra varðar.

Varðandi meintan galla á hita- og neysluvatnslögnum benda stefnu á að matsmaður hafi komist að þeirri niðurstöðu að lagnirnar séu í lagi en hann mælir með

endurnýjun þeirra. Af hálfu stefndu er á því byggt að lagnakerfin hafi verið haldin göllum í skilning laga um fasteignakaup og mótmæla þau þessum kröfulið sem tilhæfulausum.

Stefndu benda á vegna kröfu stefnenda varðandi svalir og svalahandrið að við skoðun hafi ástand svalanna blasað við. Matsmaður hafi mælt með niðurrifi svalanna og endurbyggingu þeirra úr stáli. Stefndu byggja á því að þau eða fyrri eigendur hafi ekki framkvæmt neinar endurbætur á svölum eða handriði þeirra og það hafi stefnendur mátt sjá við skoðun fyrir kaupin. FrostsKemmdir á floti á svalagólfi breyti engu enda lagfæring á því kostnaðarlítill. Stefndu hafna því að svalir og handrið þeirra hafi verið gallaðar í skilningi laga um fasteignakaup og hafna kröfum stefnenda vegna þessa.

Varðandi kröfu stefnenda vegna viðgerðar á gluggum byggja stefndu á því að gluggar í húsinu séu upprunalegir. Matsmaður telji að tímabært sé að skipta um þá enda líftími glugga um 50 ár. Stefndu byggja á því að stefnendur hafi átt að sjá ástand glugganna við einfalda skoðun. Hafna stefndu kröfum stefnenda vegna endurnýjunar eða viðgerðar á gluggum enda ekki um að ræða galla í skilningi laga um fasteignakaup.

Stefndu byggja á sömu sjónarmiðum og áður eru rakin varðandi kostnað við endurgerð á bílskúrsþaki. Þannig hafi ástand bílskúrsins og þar með þaksins blasað við við skoðun stefnenda á eigninni. Þak bílskúrsins sjáist úr glugga á íbúðarhúsinu og mátti sjá riðtauma á þaki hans. Bílskúrin sé í upprunalegu ástandi og sprungur, ryðtaumar og ellimerki á honum sýnileg. Ástand bílskúrsins sé hvorki betra né verra í dag en það var þegar stefnendur keyptu eignina. Matsmaður telji þéttingu lélega á samskeytum bílskúrs og íbúðarhúss og þak bílskúrsins liggi undir skemmdum vegna regnvatns frá niðurfalli af þaki íbúðarhússins. Þá telji hann að frágangur undir þakklæðningu sé ekki í samræmi við núgildandi byggingarreglugerð, m.a. vegna þakhalla. Stefndu benda á að bílskúrin hafi verið reistur 1979 í samræmi við þágildandi reglur. Því geti þakið ekki talist gallað í skilningi laga um fasteignakaup. Sem fyrr lúti tillögur og niðurstaða matsmanns að endurgerð en renni engum stoðum undir kröfugerð stefnenda. Stefndu mótmæla því að þak bílskúrsins hafi verið gallað.

Stefndu byggja á því að matsliður sjö í matsgerð uppfylli ekki ákvæði 2. mgr. 78. gr. laga um meðferð einkamála. Þar sé lagt fyrir matsmann að meta annað það sem fram kann að koma við nánari skoðun og eftir ábendingum aðila og meta kostnað við úrbætur. Þannig sé ekki með skýrum hætti lagt fyrir matsmann hvað meta skuli heldur beri honum að leita í eigninni að einhverju sem bæta þurfi úr. Stefndu byggja á því að niðurstaða matsmanns hvað þennan lið varðar geti ekki verið grundvöllur bótakröfu stefnenda. Auk

Þess hafi það sem þarna er metið verið sýnilegt við skoðun eignarinnar og geti því ekki talist galli. Stefnu andmæla sérstaklega kostnaði varðandi verkpalla og málningu enda engin rök færð fyrir þeim kostnaði.

#### IV

##### **Niðurstaða:**

Stefnendur krefjast aðallega riftunar á kaupsamningi aðila og reisa þá kröfu sína á þeim málsástæðum sem að framan eru raktar. Stefnu andmæla heimild stefnenda til riftunar og bera fyrir sig að þeir hafi ekki vanefnt samninginn, auk þess sem yfirlýsing um riftun hafi komið of seint fram.

Í málinu liggur fyrir að stefnendur urðu varir við leka í eigninni, eigi síðar en um haustið 2016. Að þeirra frumkvæði annaðist Verksýn ehf. ástandsskoðun á eigninni og lá niðurstaða úttektarinnar fyrir 15. febrúar 2017. Á því tímamarki mátti stefnendum vera ljóst að eignin þarfnaðist verulegra viðgerða en niðurstaða skoðunarmanns var sú að ljóst væri að ráðast þyrfti í framkvæmdir og að kostnaður við þær hlypi örugglega á milljónum, jafnvel tugmilljónum króna. Stefnendur lýstu yfir riftun 17. febrúar 2020 en stefnu halda því fram að þau hafi ekki fengið yfirlýsinguna fyrr en í lok mars 2020, við þingfestingu máls þessa, og verður við það að miða enda engin gögn um annað í málinu. Liðu því hið minnsta rúm þrjú ár frá því að stefnendum mátti vera ljóst að tilefni gæti verið fyrir þau til að rifta kaupsamningnum þar til að þau létu af því verða. Í 1. mgr. 42. gr. laga um fasteignakaup er fjallað um heimild kaupanda til að rifta kaupsamningi en það er kaupanda heimilt ef galli telst veruleg vanefnd. Í 2. mgr. 42. gr. er mælt fyrir um að kaupandi skuli tilkynna seljanda um riftun innan sanngjarns frests frá því að hann vissi eða mátti vita um galla. Sá sem hyggst bera fyrir sig riftun þarf að senda viðsemjanda sínum sérstaka tilkynningu þar um. Í fasteignakauparétti er við það miðað að senda beri sérstaka tilkynningu um riftun. Hins vegar er tilkynning samkvæmt 1. mgr. 42. gr. hlutlaus tilkynning og eru ekki gerðar meiri kröfur til slíkrar tilkynningar en að þar komi fram það sem tilkynnanda er á þeim tíma ljóst og ekki þarf að upplýsa til hvað vanefndaúrræða ætlunin er að grípa. Að mati dómsins glötuðu stefnendur rétti sínum til riftunar kaupsamningsins vegna tómlætis og verður krafa þeirra um riftun kaupsamningsins þegar af þeirri ástæðu ekki tekin til greina.

Þegar af þeirri ástæðu að kröfu stefnenda um riftun hefur verið hafnað verður ekki fjallað um fjárkröfur þeirra sem settar voru fram samhliða kröfu þeirra um riftun. Að sama skapi verður ekki fjallað um kröfu stefnu um skuldajöfnun sem miðast við að

krafa stefnenda um riftun nái fram að ganga. Þá eru ekki efni til að taka til greina málsástæðu stefndu í þá veru að stefnendur hafi ekki takmarkað tjón sitt, m.a. með því að kynda húsið ekki nægilega vel, enda er sú málsástæða ekki studd haldbærum gögnum.

Að mati dómsins eru ekki efni til að fallast á með stefndu að stefnendur hafi með tómlæti fyrirgert rétti sínum til skaðabóta úr hendi stefndu eða afslátar af kaupverðinu, enda ljóst að þeir hafa allt frá því snemma á árinu 2017 haldið kröfum sínum á lofti.

Verður nú fjallað um einstaka þætti í kröfugerð stefnenda í þeirri röð sem þeir koma fyrir í matsgerð en stefnendur miða kröfur sínar um skaðabætur eða afslátt við niðurstöðu matsmanns.

Í fyrsta lagi er um að ræða múrviðgerðir steyptra veggja en matsmaður telur kostnað við þær nema 3.682.735 krónum. Stefnendur hafa lagt fram skjal sem þeir segja vera auglýsingu um sölu eignarinnar. Af skjalinu verður hins vegar ráðið að það stafi ekki frá fasteignasölnunni sem hafði milligöngu um kaupin. Stefndu lögðu fram söluyfirlit frá fasteignasölnunni sem hafði milligöngu um kaupin og verður að miða við þær upplýsingar sem þar koma fram en þar segir m.a. að húsið hafi verið mikið endurnýjað á síðustu árum án þess að vikið sé sérstaklega að múrviðgerðum utanhúss. Hins vegar liggja einnig frammi í málinu gögn sem til urðu þegar stefndu festu kaup á húsinu á árinu 2013 og staðfesti stefndi Bjarni að gögnin hafi legið fyrir við kaupin. Samkvæmt 3. mgr. 29. gr. laga um fasteignakaup víkur aðgæsluskylda kaupanda skv. 29. gr. sömu laga fyrir skyldu seljanda til að veita upplýsingar sbr. 26. gr. laganna. Að mati dómsins var fullt tilefni fyrir stefndu að kynna fyrir stefnendum að leki hafi verið í húsinu við kaup þeirra á því 2013 jafnvel þótt þau teldu að lekavandamál væri ekki til staðar lengur, en fyrir liggur að einhver leki var í vegg á jarðhæð og í einu herbergja hússins. Hins vegar er ósannað að stefndu hafi vitað um hversu mikill lekill var og verður því miðað við að þeir hafi ekki vísitandi gefið stefnendum rangar upplýsingar um lekann. Múrviðgerðir sem ráðist var í vegna leka voru greinilega ekki fullnægjandi og þar sem leki var ekki nema að litlum hluta sýnilegur við venjulega skoðun er fallist á með stefnendum að um leyndan galla hafi verið að ræða. Verður krafa stefnenda tekin til greina hvað þennan lið varðar. Ekki eru efni til annars en að leggja til grundvallar þá fjárhæð, 3.682.735 krónur, sem fram kemur í mati dómkvadds matsmanns en mati hans hefur ekki verið hnekkt og á það einnig við um 20% álag á verðskrá Hrannars sem matsmaður kvað byggt á reynslu sinni.

Í matsgerð er í öðru lagi fjallað um kostnað vegna úrbóta á neyslu- og hitavatnslögnum. Matsmaður staðfesti fyrir dómi að hann hafi ekki sérstaklega kannað ástand lagna en hann taldi líklegt að þær væru orðnar lélegar vegna raka í veggjum. Ekkert annað hefur komið fram sem bendir til að neyslu- og hitavatnslagnir séu haldnar leyndum galla og ekkert hefur komið fram sem gaf stefnendum ástæðu til að ætla að ástand lagnanna væri annað en vænta má að teknu tilliti til aldurs þeirra. Þegar af þeirri ástæðu að ósannað er að lagnirnar hafi verið haldnar leyndum galla og er kröfu stefnenda um bætur úr hendi stefndu vegna endurnýjunar á lögnum hafnað.

Í þriðja lagi er í matsgerð fjallað um kostnað vegna uppbyggingar á nýjum svölum. Af ljósmyndum sem fylgja matsgerð má sjá að báðar svalir hússins voru í slæmu ástandi þegar matið fór fram og hið sama kom í ljós við vettvangsgöngu. Af framburði aðila og vitna má ráða að eignin var í tvígang skoðuð af hálfu stefnenda og í annað skiptið var með í för faglærður smiður. Að mati dómsins gat bággt ástand svalanna ekki leynt sér við venjulega sjónskoðun og var því fullt tilefni fyrir stefnendur til að kanna ástand þeirra nánar. Þá kemur fram í matsgerð að viðhaldi svalanna hafi verið ábótavant í langan tíma. Að þessu gættu er það niðurstaða dómsins hvað þennan lið varðar að stefnendur hafi ekki uppfyllt skyldu sína til skoðunar og rannsókn á eigninni, sbr. 29. gr. laga um fasteignakaup, og því geta þau ekki borið fyrir sig galla á svölunum sem þau máttu sjá við venjulega skoðun.

Í fjórða lagi er í matsgerð annars vegar fjallað um lagfæringar á gluggum eignarinnar og hins vegar um endurnýjun á gluggum. Með vísan til sömu raka og fram komu varðandi svalir hússins er kröfum stefnenda um bætur vegna viðgerðar og/eða endurnýjunar á gluggum hafnað.

Í fimmta lagi krefjast stefnendur skaðabóta vegna viðgerðar á þaki bílskúrs en matsmaður mat þakið ónýtt. Við vettvangsgöngu mátti sjá að þakplötur voru farnar að ryðga nokkuð en ekkert við þá skoðun benti til þess að þakið væri ónýtt. Gera verður ráð fyrir að ástand þaksins hafi versnað frá því að kaupin áttu sér stað. Að þessu virtu verður að leggja til grundvallar að hvorki stefnendur né hinn faglærði smiður hafi, við skoðun á eigninni, mátt gera ráð fyrir að bílskúrspak þarfnaðist mikils viðhalds. Þá verður heldur ekki séð að stefndu hafi mátt gera sér grein fyrir því að þakið væri í raun ónýtt og gátu þeir því ekki veitt stefnendum slíkar upplýsingar. Leggja verður til grundvallar kostnaðarmat matsmanns að fjárhæð 4.999.069 krónur.

Í sjötta lagi tekur matsmaður saman í sex tölusettum liðum annað það sem hann telur vera galla á eigninni auk, kostnaðar við vinnupalla. Fyrstu fimm liðirnir, veggrist úr áli með hlíf, beygjubönd undir flasningu í efri brún þaks, tenging á þakniðurfallsröri, öndun í sökkla eldhúsinnréttingar og brunapétting í gluggagöt bílskúrs og íbúðar teljast ekki til galla í skilningi laga um fasteignakaup þegar horft er til aldurs hússins, auk þess sem sumt af þessu mátti sjá við venjulega skoðun. Er kröfum stefnenda hvað þessa liði varðar því hafnað. Hins vegar eru efni til að fallast á kröfu þeirra varðandi vinnupalla sem matsmaður metur á 500.000 krónur, enda slíkir pallar nauðsynlegir við lagfæringar á göllum þeim sem að mati dómsins eru á húsinu. Jafnframt er fallist á að stefndu beri að greiða kostnað við spörtlun og málun innveggja sem vegna raka og leka útveggja er óhjákvæmilegt að ráðast í að loknum múrviðgerðum. Kostnaður vegna þessa liðar er af matsmanni metinn á 768.000 krónur.

Samkvæmt framanrituðu nemur kostnaður við að bæta úr göllum á eigninni samtals 9.949804 krónum eða rúmlega 45% af kaupverði eignarinnar og telst eignin því gölluð í skilningi 18. gr. laga um fasteignakaup. Eiga stefnendur því rétt á afslætti af kaupverði eignarinnar samkvæmt 1. mgr. 41. gr. laga um fasteignakaup. Stefndu ber að greiða stefnendum nefnda fjárhæð með dráttarvöxtum en upphaf dráttarvaxta miðast við það tímamark er mánuður var liðinn frá þingfestingu málsins en ekki liggur annað fyrir en að stefnendur hafi þá fyrst sett fram fastmótaðar fjárkröfur á hendur stefndu.

Með hliðsjón af því að hluti krafna stefnenda hefur verið tekinn til greina en hluta þeirra hafnað þykir með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 rétt að stefndu greiði hluta málskostnaðar stefnenda með þeirri fjárhæð, að meðtöldum virðisaukaskatti, sem í dómsorði greinir.

Af hálfu stefnenda flutti málið Jón Þór Ólason lögmaður en Sigurður Sigurjónsson lögmaður flutti málið fyrir stefndu.

Halldór Halldórsson héraðsdómari, Kristinn Halldórsson héraðsdómari og Jón Ágúst Pétursson, byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari, kveða upp dóm þennan að gættum ákvæðum 1. mgr. 115. gr. laga um meðferð einkamála.

#### **Dómsorð:**

Stefndu, Bjarni G. Ragnarsson og Særún Ægisdóttir, greiði óskipt stefnendum, Ingimari Vignissyni, Vigni Ásmundi Sveinssyni og Erlu Björg Ingimarsdóttur,

9.949.804 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 14. maí 2020 til greiðsludags.

Stefndu, greiði óskipt stefnendum 1.000.000 krónur í málskostnað.

Halldór Halldórsson

Kristinn Halldórsson

Jón Ágúst Pétursson