

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness 21. desember 2007 í máli nr. E-449/2007:

**Hrönn Benediktsdóttir**

**Rósa Kristín Benediktsdóttir**

**Guðbjörg Benediktsdóttir**

**Jóna Elín Benediktsdóttir**

**Hildur Benediktsdóttir**

**Jóhanna G Benediktsdóttir**

**Björn Benediktsson**

*(Helgi Birgisson hrl.)*

**gegn**

**Rakel Þóru Matthíasdóttur**

*(Sveinn Andri Sveinsson hrl.)*

Þetta mál var höfðað með stefnu birtri 21. febrúar sl. og dómtekið 14. nóvember sl. Stefnendur eru Hrönn Benediktsdóttir, kt. (...), Löngumýri 59, Garðabæ, Hildur Benediktsdóttir, kt. (...), Asparási 12, Garðabæ, Rósa Kristín Benediktsdóttir, kt. (...), Hamravík 20, Reykjavík, Guðbjörg Benediktsdóttir, kt. (...), Sóleyjarhlíð 3, Hafnarfirði, Jóhanna G. Benediktsdóttir, kt. (...), Brekkubyggð 15, Garðabæ, Björn Benediktsson, kt. (...), Háukinn 7, Hafnarfirði, og Jóna Elín Benediktsdóttir, kt. (...), Mosabarði 13, Hafnarfirði.

Stefnda er Rakel Matthíasdóttir, kt. (...), Aratúni 38, Garðabæ.

I. Dómkröfur.

Stefnendur krefjast þess að stefnda verði dæmd til að greiða þeim skuld að fjárhæð 1.893.258 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 15. janúar 2007 til greiðsludags. Ennfremur er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu að skaðlausu.

Stefnda krefst sýknu af kröfum stefnenda. Hún krefst þess jafnframt að stefnendur verði dæmdir in solidum til að greiða henni málskostnað auk dráttarvaxta skv. III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 frá fimmtánda degi eftir uppkvaðningu dóms til greiðsludags. Ennfremur krefst hún virðisaukaskatts af málskostnaði.

## II. Málavextir.

Með kaupsamningi, dagsettum 21. september 2006, keypti stefnda einbýlis húsið að Aratúni 38, Garðabæ, af dánarbúum foreldra stefnenda. Seljendur, Benedikt Björnsson og Ólöf Helga Guðnadóttir, sem höfðu búið í húsinu alla tíð, settu eignina á sölu sumarið 2006. Þann 15. júlí sama ár lést Benedikt og þann 8. september lést Ólöf Helga sem hafði þá undirritað kautilboð stefndu. Kaupin voru í framhaldi af þessu gerð upp í samráði við fyrirsvarsmann dánarbúanna. Við skipti á dánarbúum Benedikts og Ólafar Helgu varð ofangreind krafa eign barna þeirra og því eru þau stefnendur málsins.

Þegar húsið var fyrst sett á sölu sumarið 2006 var ásett verð 42 milljónir króna. Þar sem fáir eða engir sýndu húsinu áhuga á því verði var ásett verð fljótlega lækkað niður í 39,9 milljónir til þess að ná til annars markhóps. Söluyfirlit vegna hússins með því verði er dagsett 5. júlí 2006. Eftir að verðið hafði verið lækkað fékk stefnda áhuga á að skoða húsið. Móðir stefnenda sýndi henni húsið ásamt stefnanda Jóhönnu.

Húsið er á einni hæð, 182 fm, þar af er bílskúr 35,4 fm. Í stefnu er húsið sagt byggt á árunum 1960-1965. Í matsgerð er vísað til teikninga af þaki og rafmagni frá 1966 þannig að lokahönd virðist hafa verið lögð á þá þætti á þeim tíma þótt grafið hafi verið fyrir grunni hússins og bygging hafin nokkrum árum fyrr. Árið 1985 er byggður bílskúr og bakíbúð sem stendur fyrir aftan hann ásamt tengibyggingu, sem skiptist í ruslageymslu, anddyri og búr. Samkvæmt gögnum sem stuðst er við í matsgerð er anddyri aðalhúss byggt 1988 eða síðar.

Samningar náðust með stefndu og móður stefnenda og var umsamið kaupverð 38,5 milljónir. Þar sem stefnda hafði einungis greiðslumat fyrir 36,5 milljónum var sú fjárhæð sett í kaupsamninginn. Stefnda greiddi eins og um var samið þar til kom að því að greiða lokagreiðsluna sem átti að greiða þremur mánuðum eftir afhendingu eða 15. janúar 2007.

Að sögn stefndu fékk hún húsið afhent 15. október og flutti inn 28. október. Í framhaldi af því fóru hún og sambýlismaður hennar að laga baðherbergi í bakíbúðinni þar sem til stóð að leigjendur flyttu inn í hana 1. desember. Í lok nóvember hafi komið mikil rigningatið og hafi þá farið að leka verulega í anddyri hússins. Síðan hafi bakíbúðin eyðilagst vegna leka úr þaki hennar á einni helgi um mánaðamót nóvember og desember.

Sambýlismaður stefndu hafði samband við fyrirsvarsmann dánarbúanna þegar ofangreindir lekar fóru af stað. Einnig leitaði stefnda til fasteignasalans. Hvorugur sá ástæðu til að koma og skoða lekana eða skemmdirnar sem hlotist

hefðu af þeim. Þann 8. janúar fékk stefnda Maggnús Víking matsmann til þess að gera ástandslýsingu á húsinu og til að reikna gróflega út hvað kosta myndi að gera við þá þætti sem hún taldi áfátt, til þess að stefnda gæti metið hvort hún ætti mögulega kröfu á hendur seljendum vegna galla. Taldi hann að viðgerð á öllum matsliðum gæti numið ríflega 5 milljónum króna. Haldnir voru fundir á fasteigna sölunni með fyrirsvarsmanni dánarbúanna og fulltrúum fasteignasölnnar þar sem sambýlismaður stefndu gerði stefnendum það tilboð að stefnda héldi eftir loka greiðslunni en færi ekki fram á frekari bætur úr hendi stefnenda. Þegar ljóst var að sættir næðust ekki geymslugreiddi stefnda lokagreiðsluna inn á fjárvörslureikning hjá Hraunhamri, fasteignasölunni sem sá um sölu hússins.

### III. Málsástæður og lagarök.

Stefndur hafna fullyrðingum stefndu um að húsið sé gallað eins og það hugtak sé skýrt í fasteignakauparétti og vísa til þess að hún hafi keypt hálftrar aldar gamalt hús. Í söluyfirliti, sem legið hafi til grundvallar kaupunum og sé hluti kaupsamnings, segi í dálkinum *gallar* að þak hússins þarfnist lagfæringa. Við skoðun stefndu og sambýlismanns hennar fyrir kaupin hafi sérstaklega verið rætt um að þakið læki og bent hafi verið á lekamerki sem hafi verið sýnileg á mörgum stöðum í húsinu. Sérstaklega hafi verið rætt um nauðsyn þess að gera við þakið til þess að stöðva leka. Þá hafi stefnda fengið sérfróðan mann til að skoða með sér þakið áður en hún gerði tilboð í eignina. Að auki hafi við ákvörðun á söluverði hússins verið tekið tillit til þess að þakið þarfnadist lagfæringa og þar að auki hafi húsið verið 1,4 milljónum króna undir ásettu verði.

Stefndur byggja kröfu sína um greiðslu eftirstöðva kaupverðs á kaupsamningi aðila og vísa til meginreglna samninga-, kaupa- og kröfuréttar um loforð og skuldbindingargildi samninga og um vanefndaúrræði vegna greiðsludráttar. Krafa þeirra um dráttarvexti styðst við 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 en málskostnaðarkrafa við 1. mgr. 130. gr. laga 91/1991 um meðferð einkamála.

Í greinargerð sinni vísar stefnda til þess að í söluyfirliti yfir húsið hafi komið fram að þak hússins þarfnadist lagfæringa. Stefnda hafi staðið í þeirri trú að um minni háttar lagfæringar væri að ræða, en nú sé ljóst að þakið sé mun verr farið og nánast ónýtt.

Við skoðun fyrir kaupin hafi stefndu verið sagt frá minni háttar leka við strompa hússins, annan í stofunni við arin og hinn í þvottahúsinu. Lekinn í þvottahúsinu hafi verið augljós og hafi stefnda gert ráð fyrir honum. Lekinn í stofunni komi niður á tveimur stöðum. Fyrir ofan arininn og í borðstofunni, en stefndu hafi verið sagt að í borðstofunni hafi aðeins einu sinni lekið, en stefnda hafi þó gert ráð fyrir að þar gæti lekið aftur.

Eftir langan frostkafla hafi komið rigning og þá hafi allt farið að leka hjá stefndu. Anddyrið fari á flot komi dropi út lofti og íbúðin fyrir aftan bílskúrinn sé í rúst. Einnig leki bílskúrinn. Stefndu hafi verið tjáð að nýtt þak væri á bílskúr og á

íbúðinni fyrir aftan bílskúr. Ljóst hafi verið eftir þessar miklu rigningar að stefndu hafi ekki verið greint frá eftirfarandi atriðum:

1. Í norðvestursvefnherbergi leki með glugga og einnig undan þaki. Þar sé áberandi skemmd í parketi og veruleg fúkkalykt komi sé herbergið haft lokað í nokkra klukkutíma með lokaðan glugga. Málning hafi flagnað af veggnum á bak við ofninn. Þegar stefnda hafi fengið lykllana afhenta hafi gluggar verið opnir og húsið allt vel loftræst.

2. Í aðalsalerni leki undir og meðfram glugga inn í steypu og myndi þar raka sem hafi orðið til þess að flísarnar séu farnar að detta af baðkarinu. Þar sem þær hafi dottið af sé áberandi svartmygla og timbrið sé svo deigt að hægt sé pota í gegnum spýtuna með fingrinum.

3. Í hjónaherbergi séu verulegar parketskemmdir auk skemmda í steypu nálægt ofni. Þar sé raki í steypu og leki greinilega undir og meðfram glugga eins og í hinum herbergjunum á sömu hlið.

4. Í eldhúsi fyrir ofan vaskinn sé málningin farin að bólgnu upp að verulegu leyti og sé þar mikill raki í steypunni. Þar leki undan þaki. Þar sé einnig verulegur leki inn í steypuna undir og meðfram glugganum og inn undir eldhúsinnréttinguna. Þegar neðri skápar hennar séu opnaðir komi talsverð fúkkalykt og sé stefnda klár á að gera hefði átt grein fyrir henni þar sem hún sagði frá því að hún ætlaði að halda innréttingunni eins og hún væri. Silfurskottur og margfætlur séu í neðri skápum eldhúsinnréttingarinnar og telji stefnda þær hafa verið fyrir kaupin einnig. Þarna gjósi upp sama lykt og á baðherberginu.

5. Hinn eldhúsglugginn leki og komi pollur í hann þegar rigni í austanátt.

6. Anddyrið sé algerlega hriplekt og leki þar þak, veggir og gólf. Lekinn sé slíkur að það sé verulegt vandamál. Megi varla koma dropi úr lofti án þess að leki þar. Anddyrið hafi allt verið nýmálað að innan sem utan. Eftir skoðun með fagaðila hafi komið í ljós að anddyrið sé allt kolfúíð fyrir innan málninguna og sé það ónýtt vegna leka og uppsafnaðs raka til margra ára. Þegar stefnda hafi skoðað eignina hafi anddyrið verið allt nýsparslað og nýmálað og hafi litið út eins og nýtt. Anddyrið sé byggt 1984 og sé því mun yngra en húsið.

7. Í bílskúr hafi lekið á sex stöðum en maður stefndu hafi lagað einn þeirra, þar sem það hafi verið augljós ástæða fyrir honum, svo hann sé ekki talinn með. Leknið hafi beint niður í ljós og hafi líka þurft að gera við það. Annar leki sé augljós og ekki mikið mál að laga hann, en hinir fjórir séu meðfram veggjum og er að mati stefndu meira mál að laga þá.

8. Í anddyri viðbyggingarinnar norðanmegin hafi lekið í mörg ár og ekki mikið mál að sanna það. Þar sé loftklæðningin að hluta til sigin niður eftir margra ára uppsafnaðan raka. Þá hafi Gunnar, fyrirsvarsmaður stefnenda, lýst því yfir að ekki hafi verið vitað um þann leka.

9. Bakíbúðin leki svo mikið að stefnda var þar, þegar mest var, með 38 bala á gólfinu og innréttingunni. Þar sé loftklæðningin ónýtt, allir milliveggir, innra byrði útveggja ónýtt, öll gólfefni ónýtt og innréttingar einnig. Gólfið á

baðherberginu þar hafi verið svo rakt og fúið að sambýlismaður stefndu hafi skafið það upp með litlum plastspaða.

10. Á gestaklósetti sé farið að leka og þurfi að skilja klósettið eftir opið því lekinn sé beint fyrir ofan klósettið.

11. Rafmagnið sé ólöglegt og séu rangir litir á vírum um allt hús. Rafmagnið slái út í tíma og ótíma og sé það mjög alvarlegt. Það gerist jafnt í þurru veðri sem röku.

12. Pípulagnir séu mjög slæmar á tveimur stöðum og sé það í gestabaðherbergi og í bakíbúðinni. Kaupendur eigi að gera ráð fyrir að pípulagnir séu gamlar, en engu að síður beri seljendum að greina frá ef streymið sé það lítið að svæðin séu ónothæf af þeim sökum. Streymið sé það lítið á gestaklósettinu að það taki klósettið hátt á annan klukkutíma að fyllast. Streymið í bakíbúðinni sé það lítið að það sé ekki hægt að fara þar í sturtu. Stefndu hafi ekki verið sagt frá þessu, en þetta hafi verið það vel vitað, að fólk utan fjölskyldunnar hafi kannast við þessi vandamál og hafa greint stefndu frá því.

13. Stefndu hafi verið sagt að nýtt gler væri í stofu og borðstofu aðalhúss. Það gler hafi reynt ónýtt þegar betur var að gáð, borað og rispað.

Stefnda vísar til þess að eftir kaupin hafi hún ætlað bakíbúðina til útleigu. Í framangreindum rigningum hafi sú íbúð gjörsamlega farið á flot og sé óíbúðarhæf. Stefnda geti því ekki leigt hana út lengur og hafi því orðið af leigutekjum síðan í desember, en umsamdar leigutekjur hafi verið 65.000 kr. á mánuði. Jafnframt hafi stefnda þurft að greiða leigu annars staðar fyrir leigjendur sína þegar íbúðin hafi orðið óíbúðarhæf.

Stefnda fellst ekki á að við ákvörðun á söluverði hússins hafi verið tekið tillit til þess að það þarfnaðist lagfæringa. Stefnda hafi gert formlegt tilboð í húsið með eðlilegum hætti og tilboðinu hafi verið tekið. Ekki hafi verið tekið sérstakt tillit til ástands hússins við ákvörðun á endanlegu verði þess. Hins vegar megi segja að hafi húsið verið auglýst á tiltölulega lágu verði vegna ástands þess, þá hafi í það minnsta láðst að segja frá því.

Stefnda vísar til þess að í fundargerðum, dags. 15. og 22. janúar 2007, komi fram yfirlýsing frá seljendum um að þeim hafi ekki verið kunnugt um leka í bílskúr eða íbúð fyrir aftan bílskúr. Með vísan til þessa hafi stefndu ekki verið greint frá leka á umræddu svæði og stefnda hafi við skoðun ekki heldur séð að lekið hefði þar. Engu að síður hafi allt farið á flot á þessum stöðum stuttu eftir að stefnda fékk fasteignina afhenta og olli það mikilli eyðileggingu. Stefnda telur að þetta sé verulegur leyndur galli, sem seljendur verði að bera hallann af. Í framangreindri fundargerð komi einnig fram að seljendur hafi ekki látið gera skýrslu um ástand þaksins. Seljendur hafa því ekki getað gefið réttar upplýsingar um ástand þaksins og er það í mun verra ástandi en stefndu gat órað fyrir.

Aðalkrafa stefndu er studd þeim rökum að tjón hennar sé mun meira en sem nemi eftirstöðvum þeim sem stefnda hélt eftir af lokagreiðslu. Hún hafi haft af því ýmis óþægindi, miska, kostnað og tapaðar leigutekjur. Stefnendur verði að bera hallann af því að ekki gæti meiri nákvæmni í söluþfirliti, kaupsamningi og við skoðun, um galla á húsinu. Tjón það sem stefnda hafi orðið fyrir sé á ábyrgð stefnenda. Það tjón sé lagt fyrir dóminn að meta að álitum.

Stefnda byggir sýknukröfu sína á 44. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 um stöðvunarrétt. Samkvæmt því ákvæði geti kaupandi haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs fasteignar sem nægi til að tryggja greiðslu hennar ef hann hefur uppi réttmæta kröfu um galla.

Stefnda byggir ennfremur á því að stefnendur hafi leynt hana ýmsum staðreyndum um ástand fasteignarinnar og einnig gefið rangar upplýsingar. Samkvæmt 26. gr. fasteignakaupalaga teljist fasteign gölluð hafi kaupandi ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæður til að ætla að hann fengi. Í 27. gr. fasteignakaupalaga komi fram að fasteign teljist gölluð sé hún ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem komi fram fyrir hans hönd, hafi veitt kaupanda. Hið sama eigi við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluþfirliti eða öðrum gögnum um hana. Stefnda byggir á því að stefnendur hafi ekki fullnægt upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. gr. fasteignakaupalaga og einnig beinlínis veitt rangar upplýsingar, samanber 27. gr. fasteignakaupalaga. Rík upplýsingaskylda hvíli á seljendum fasteigna, samanber 26. gr. fasteignakaupalaga. Í þessu sambandi sé rétt að benda á að í söluþfirliti segi að þak þarfnist lagfæringa en með réttu sé þakið ónýtt og hafi talsmaður seljenda viðurkennt fyrir sambýlismanni stefndu að svo sé.

Stefnda telur því ljóst að fasteignin sé haldin slíkum göllum að hún eigi rétt á afslætti eða skaðabótum úr hendi stefnenda samkvæmt 41. og 43. gr. fasteignakaupalaga. Stefndu sé því rétt að halda eftir lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi, enda hafi komið í ljós að gallarnir nemi hærri upphæð en þeirri upphæð sem hún hafi haldið eftir.

Stefnda áskilur sér rétt til að höfða sérstakt mál á hendur stefnendum ef umfang galla er meira en sem nemur lokagreiðslu stefndu.

Stefnda byggir kröfur sínar á ákvæðum laga um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum þeim sem að framan hefur verið vísað til auk almennra meginreglna samninga- og kröfuréttar og þeirra meginreglna sem gilda í fasteignakaupum.

Krafa stefndu um málskostnað er reist á 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála. Um dráttarvaxtakröfu af málskostnaði vísast til III. kafla laga nr. 38/2001. Krafist er virðisaukaskatts á málflutningsþóknun skv. 1. mgr. 1. nr. 50/1988. Þar sem stefnda sé ekki virðisaukaskattsskyld beri henni nauðsyn til að fá dóm fyrir þessum skatti úr hendi stefnenda.

Að beiðni stefndu var þann 30. apríl 2007 dómkvaddur matsmaður, Hjalti Sigmundsson, byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari, til að meta þá 13 ágalla, sem hún taldi vera á eigninni og áður eru nefndir, og einn til viðbótar varðandi raka í gólfi. Matsgerð hans er dags. 10. júlí 2007. Sé lagður saman kostnaður vegna efnis og vinnu við viðgerðir á ágöllum sem taldir eru í ofangreindum fjórtán matsliðum nemur heildarfjárhæð viðgerða á eigninni samkvæmt matsgerðinni tæplega sex milljónum króna.

Stefnendur hafna kröfu stefndu um sýknu og byggja á því að fasteignin hafi ekki verið haldin göllum í skilningi laga um fasteignakaup. Varðandi þá þætti sem þyngst vegi í matsgerðinni byggja stefnendur á því að þau hafi með fyrirvörum undanþegið sig ábyrgð á þeim. Þau byggja á því að í söluþfirliti, sem sé hluti af kaupsamningnum, sé fyrirvari af hálfu seljenda sem takmarki ábyrgð þeirra vegna vatns-, frárennslis- og raflagna. Ennfremur sé í söluþfirliti fyrirvari sem leysi seljanda undan allri ábyrgð varðandi ástand þaksins. Að auki vísa þau til þess að kaupverð eignarinnar hafi verið mjög hagstætt og hafi tekið mið af ástandi hennar.

Stefnendur telja einnig að kaupandi hafi vanrækt skoðunarskyldu sína skv. 29. gr. laga nr. 40/2002. Þau vísa jafnframt til 20. gr. laganna og telja að miða eigi mat á því hvort fasteign teljist gölluð við það tímamark er hún flyst yfir í áhættu kaupanda skv. 12. gr. laganna.

Vegna þeirra atriða í matsgerðinni sem ekki vega jafnþungt byggja þau á því að eignin sé gömul og þarfnist eðli málsins samkvæmt viðhalds og lagfæringa. Gluggar og gler sem og raflagnir og pípulagnir séu eins og við megi búast í húsi frá þessum tíma. Ætlaðir ágallar séu ekki gallar í skilningi fasteignakaupalaga, þeir séu smávægilegir og hafi verið sýnilegir við skoðun. Auk þess rýri gallarnir verðmæti eignarinnar ekki svo nokkru varði, sbr. 18. gr. laga um fasteignakaup.

Stefnendur telja matsgerð þýðingarlausar þar sem grundvöllur vanefndaúrræða sé ekki fyrir hendi. Virðisaukaskattur sé innifalinn í matsfjárhæðum þótt stefnda eigi rétt á endurgreiðslu 60% af virðisaukaskatti vegna vinnu á byggingarstað. Í matsgerð sé ekki heldur tekið tillit til verðmætisaukningar þar sem nýtt muni koma í staðinn fyrir gamalt og gagnkrafa sé því vanreifuð. Ennfremur sé ekki metið hvort söluverð fasteignarinnar hafi verið of hátt með tilliti til þaklekans og afsláttarkrafan sé því vanreifuð.

#### IV. Skýrslugjöf og vitnisburður.

Við meðferð málsins fyrir dómi gáfu skýrslu stefnendurnir Jóhanna G. Benediktsdóttir og Hildur Benediktsdóttir, stefnda Rakel Þóra Matthíasdóttir, Baldur Sigurðsson, sambýlismaður stefndu, Hjalti Sigmundsson, byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur matsmaður, Sigursveinn Þ. Jónsson, sölumaður, fasteignasölunni Hraunhamri, og Magnús Emilsson, löggiltur fasteignasali, fasteignasölunni Hraunhamri. Framburður málsaðila og vitna verður rakinn hér á eftir, eftir því sem tilefni er til.

## V. Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að því hvort fasteignin Aratún 38, Garðabæ, hafi, þegar stefnda keypti hana, verið haldin göllum, sem stefnendur beri ábyrgð á gagnvart stefndu.

Fyrir dómi báru stefnda og sambýlismaður hennar að þeim hefði verið bent á tvo lekastaði, báða tengda strompum hússins. Annar lekastaðurinn var við stromp sem gengur upp úr arninum. Ummerki um leka hafi verið á tveimur stöðum: í stofu annars vegar og borðstofu hins vegar. Hinn lekastaðurinn var í þvottahúsi út frá strompi sem gengur upp úr þaki þess. Þau fullyrtu einnig að það hafi ekkert verið athugavert við anddyrið við skoðun. Þar hafi ekki verið neinir rakataumar sýnilegir heldur hafi þvert á móti allt verið nýmálað og litið vel út. Ennfremur hafi bakíbúðin litið vel út svo og bílskúrin.

Af þeim sem báru vitni fyrir dóminum var það einungis stefnandi Jóhanna sem var viðstödd þegar móðir hennar sýndi stefndu og sambýlismanni hennar húsið. Hún bar að það hafi verið skýrt í huga móður hennar að láta vita að það væri leki í þakinu og að þær vildu segja fólki að þær vissu ekki hvort hægt væri að gera við lekann og töldu þakið jafnvel geta verið ónýtt. Þær hafi sýnt stefndu lekastaði í húsinu. Aðallega hafi lekið í forstofu, stofu og borðstofu og þvottahúsi. Á þessum stöðum hafi alls staðar verið ummerki eftir leka. Það hafi verið greinilegur leki í forstofunni. Móðir stefnenda hafi ekki haft fyrir því að þrifa lekataumana úr forstofunni til þess að þeir dyldust fólki ekki. Síðar, í skýrslutöku af stefnanda Hildi, þegar þær voru inntar eftir því hvor þeirra hefði sýnt húsið með móður þeirra, sagði stefnandi Jóhanna: „Þakið var ónýtt, við tókum það fram.“

Stefnandi Hildur bar fyrir dómi að hún hefði verið með móður sinni þegar stefnda og sambýlismaður hennar komu til að ræða kaupverðið. Hún bar að ekkert hefði verið rætt um ástand hússins, enda hefði lekavandinn verið augljós og svo margræddur að ekki hefði þurft að ítreka hann þegar stefnda og sambýlismaður hennar komu til að ræða kaupverðið. Þau hefðu þó gengið um húsið og þá hefði til dæmis gamall rakablettur á svefnherbergisgólfi verið augljós. Stefnda hefði spurt út í þennan blett en móðir stefnenda hefði sagt: „Þetta er ekkert núna. Þetta er viðgert.“

Sérstaklega að því spurð af hverju ekki stæði í kaupsamningnum að þakið væri ónýtt, úr því þeim hefði öllum verið það ljóst, svaraði hún því til að þau hafi ekki vitað hvort hægt væri að laga þakið en hafi gefið til kynna að það væri ekki í lagi.

Sigursveinn Þ. Jónsson, sölumaður, fasteignasölnunni Hraunhamri, skoðaði fasteignina og gerði söluþingrit um hana. Ákvæði í söluþingriti þess efnis að þakið þarfnæðist lagfæringa kvað hann hafa verið sett í söluþingritið þar sem leki hefði komið fram í aðalrými hússins. Loftaplötur hafi verið skemmdar í miðju húsinu. Seljandinn, móðir stefnenda, hafi sagt honum að þakið þyrfti lagfæringu og því hafi hann tekið það fram í söluþingritinu. Vitnið var ekki viðstatt þegar stefndu var sýnt húsið.

Magnús Emilsson, löggiltur fasteignasali, fasteignasölunni Hraunhamri, bar fyrir dómi að hann hefði aldrei skoðað eða sýnt eignina. Hann taldi að söluyfirlitið hefði ekki þurft að vera nákvæmara varðandi tilgreiningu á ástandi þaksins. Þeir sem skoði sjái rakablett í loftinu og verði því að kynna sér málið betur. Til þess að unnt sé að setja í söluyfirlit að þak sé ónýtt þurfi það að hafa verið staðreynt. Fasteignasalar eigi skv. reglugerð að skoða og skrá allt sýnilegt. Þeir hafi gert það með því að setja í söluyfirlitið að þakið þarfnaðist lagfæringar. Vitnið taldi þó að kaupendur ættu að geta treyst því að allar nauðsynlegar upplýsingar komi fram í söluyfirlitinu.

Af ofangreindum framburði fyrir dómi þykir nægjanlega fram komið að stefnendur hafi vitað eða að minnsta kosti haft mjög sterkan grun um að þak aðalhússins væri mjög illa farið ef ekki nánast ónýtt. Stefnnda kveðst ekki hafa verið upplýst um þetta en ber að henni hafi verið bent á tvo staði í lofti þar sem leki hafi komið fram og sjáanlegir lekablettir hafi verið í lofti í stofu en í þvottahúsi hafi sýnilegar skemmdir verið bak við skáp. Gegn þessum fullyrðingum stefndu hvílir á stefnendum sönnunarbyrðin um það að stefndu hafi verið gerð grein fyrir þeim grunsemdum eigenda og stefnenda að þak aðalhússins kynni að vera ónýtt með öllu. Í málinu nýtur ekki við neinna skriflegra gagna um það hvaða upplýsingar stefndu voru veittar þegar hún skoðaði eignina umfram það, sem kemur fram í söluyfirliti, að þakið þarfnist lagfæringa. Þrátt fyrir yfirlýsingu stefnanda Jóhönnu fyrir dómi þess efnis að stefndu hafi verið sagt að þakið væri ónýtt þykir ekki sannað að stefndu hafi verið gerð frekari grein fyrir vitneskju eða grunsemdum seljenda og stefnenda um ástand þaksins en með því að benda á áðurnefnda lekastaði. Verður að telja að upplýsingar um ástand þaksins, sem seljanda voru kunnar, hafi verið kaupanda svo mikilvægar að hann hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi þær, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þykir hér verða að áréttu að ekki hefur annað komið fram en að seljendur, foreldrar stefnenda, hafi alla tíð búið í húsinu. Auk þess bjó ein stefnenda og síðar meir sonur hennar í bakíbúðinni.

Þá kemur til skoðunar hvort fyrirvari í söluyfirliti fasteignarinnar þess efnis að þakið þarfnaðist lagfæringa leysi seljanda undan allri ábyrgð á ástandi þaksins á aðalhösi og anddyri, þar sem fyrirvarinn hafi verið vísbending til kaupanda um að endurnýja þyrfti þakið. Eins og fram er komið þykir ekki sannað að stefndu hafi verið bent á aðra lekastaði en þá sem voru bundnir við strompa hússins, það er báðum megin við arin í stofu og í þvottahúsi.

Í tilefni af þessari ábendingu og vegna þess að ummerki voru um leka á þessum stöðum fóru vitnið Baldur, sambýlismaður stefndu, og vinur hans, smiður sem vinnur við sérsníði, upp á þakið og skoðuðu strompana tvo. Að sögn vitnisins Baldurs fann smiðurinn sprungur í steypu strompanna og í dúk meðfram strompunum. Töldu þeir þetta vera ástæðuna fyrir lekanum út frá strompunum og töldu hægt að komast fyrir lekann með því að laga strompana og skipta um dúk meðfram þeim.

Þegar litið er til þess að stefndu var bent á tvo lekastaði og ekki hefur verið sannað að við sýningu eignarinnar hafi verið gerð grein fyrir ágalla á þakinu umfram áðurnefnda staði var henni rétt að miða við að athugasemd í söluyfirliti þess efnis að þak þarfnaðist lagfæringar ætti við um þá. Verður því ekki fallist á það

að stefnda hafi vanrækt skoðunarskyldu sína með því að skoða einungis strompana og þakdúk sem lá umhverfis þá. Það orðalag í söluyfirliti um fasteignina að þak þarfnist lagfæringa verður heldur ekki talið nægjanleg vísbending til kaupenda um það að þakið sé svo illa farið sem raun ber vitni um. Þessi tilgreining í söluyfirliti segir aðeins hálfa söguna og bera stefnendur ábyrgð á því að öll sagan var ekki sögð.

Í matsgerð dómkvadds matsmanns segir svo: „Við skoðun mátti finna á nokkrum stöðum að þak gefur eftir ef stigið er á þá. Þannig gekk matsmaður um þakið í þeim tilgangi og fann staði við allar hliðar þaks sem gefa eftir. Enginn staður fannst á miðjum þakfletinum. Á tveim stöðum steig matsmaður í gegnum þakpappann. Annar staðurinn er á suðvestur horni og hinn sunnan við þar sem anddyri kemur að húspaki. Þakklæðning undir er sundur morkin af fúa. Einnig eru sperrur fúnar. Mikill raki er á þessum stöðum og sveppagróður. Gert var gat ofar í þakinu yfir setustofu. Þar eru viðir ófúnir en á neðri hlið borða er e.h.k. myglugróður og þung rakalykt er í þakinu. Sperrur yfir setustofu snúa upp og niður þakið þ.e. austur-vestur en á hinum stöðunum sem gat var gert á snúa sperrur suður-norður. Þannig virðist matsmanni sem að loftun geti ekki verið samfelld í þaki. Einnig verður ekki séð að öll sperrubíl í þakinu séu loftræst með túðum.“

Að mati hinna sérfróðu meðdómsmanna var hinn umfangsmikli galli á þakinu þess eðlis að hann sást aðeins við nákvæma skoðun sérfróðs aðila og mátti því leynast sambýlismanni stefndu og þeim smið sem fór upp á þak með honum til þess að gaumgæfa hverjar væru orsakir leka út frá strompum og hvernig væri unnt að bæta úr þeim.

Stefnda þvertækur fyrir að henni hafi verið bent á að þak anddyris læki eða að það læki með gluggum í anddyri. Þar hafi allt litið vel út og verið nýmálað þegar hún skoðaði eignina. Stefnandi Jóhanna bar að lekinn í forstofunni hafi verið greinilegur. Móðir hennar hafi ekki haft fyrir því að þrifa lekataumana úr forstofunni til þess að þeir dyldust fólki ekki. Eins og með þak aðalhúss þykir nægjanlega í ljós leitt að seljendur og stefnendur vissu að anddyri var áfátt. Það hvílir á stefnendum að tryggja sér sönnun um að væntanlegum kaupendum hafi verið gerð grein fyrir því. Í söluyfirliti er ekki minnst á að neinu sé ábótavant í anddyri hússins. Gegn eindregnum mótmælum stefndu hefur stefnendum ekki tekist sú sönnun. Til þess er að líta að anddyrið var reist við húsið árið 1988 eða síðar.

Nægjanlega er í ljós leitt að stefnendur vissu að þak aðalhúss og anddyri voru mjög illa farin og að þau gerðu stefndu ekki nema að hluta til grein fyrir vitneskju sinni. Því teljast stefnendur skaðabótaskyld gagnvart stefndu skv. 43. gr. laga nr. 40/2002 vegna galla á þaki aðalhúss og galla á anddyri þess.

Í matsgerð er fjallað um þak aðalhúss og anddyri þess í einu lagi undir matslið 6. Matsmaður áætlar að efni og vinna við að endurbæta þakið og anddyrið nemi samtals 3.288.000 krónum. Þegar litið er til þess að stefnda gerði ráð fyrir því að það þyrfti að skipta um þakpappa á þaki aðalhúss innan fárra ára telur dómurinn að hún eigi ekki að fá að fullu bætt verð nýs pappa og kostnað af vinnu við að setja hann á. Ekki þykir þó réttlætanlegt að taka þann kostnaðarlið út að fullu en til

viðbótar við lækkun hans þykir rétt að draga frá þann hluta virðisaukaskatts af vinnu sem fæst endurgreiddur. Að þessu virtu þykja bætur fyrir þennan matslið, viðgerð á þaki aðal húss og viðgerð á anddyri, hæfilega metnar 2.500.000 krónur.

Stefnendur byggja einnig á því að verð eignarinnar hafi verið hagstætt og hafi tekið mið af ástandi hennar. Engin gögn hafa stefnendur þó lagt fram til að rökstyðja þessa fullyrðingu.

Við meðferð málsins fyrir dómi var nægjanlega í ljós leitt að ekki hafði orðið vart við leka úr þaki bakíbúðarinnar á meðan hún var í eigu seljenda. Um lekann í bakíbúðinni segir svo í matsgerð: „Umfang leka á bakíbúð er svo mikið að matsmaður telur annað útilokað en að um leka sé að ræða en ekki þéttingu. Frágangur inni er jafnframt með þeim hætti að rakastreymi upp í þakið er í lágmarki. Jafnvel þó að uppbygging þaks sé með þeim hætti að raki getur þétts í því ef mikill raki er inni þá ætti slík þétting ekki að koma fram sem leki vegna þess að steypan getur tekið til sín mikinn raka og jafnað út þegar aðstæður breytast. Útreikningar matsmanns benda til að þakið sé í viðkvæmu rakajafnvægi og ekki eigi að koma til skaðlegrar rakauppsöfnunar í því nema þá að raki í innlofti sé óeðlilega hár.

Matsmaður fann ekki leka á þakinu og í raun er nær útilokað að finna lekastaðinn, nema fyrir tilviljun, nema þá ef allur frágangur er fjarlægður neðan úr þaki. Jafnvel þó að það væri gert og ummerki fyndust um hvar vatn kemur niður er ekki víst að það sé lekastaðurinn á þakdúknum sem er ekki heillímdur á þakið. Þannig getur vatn sem kemst undir þakdúkinn runnið til undir honum og ef gat er á steypunni eða sprunga þá kemst vatnið þar inn.

Lekar úr þaki bílskúrs og úr anddyri viðbyggingar eru af sama toga að álit matsmanns.

Matsmaður telur að skýra megi það að ekki leki alltaf þegar rignir með því að það þurfi sérstakar aðstæður til s.s krupa á þakið eða snjó eða ístappa í niðurfall sem valdi því að vatn standi á þakinu og vatn þrýstist þá inn um gat í pappa þar sem það er. Mikið vatn er bundið í þakinu þar sem að steypan, spónaplötturnar og einangrunin geta haldið í sér miklu vatni og rakavörnin, plastdúkurinn, gerir að það lekur ekki viðstöðulaust inn, heldur stendur uppi mikið af vatni á honum.“

Matsgerðin tekur ekki af tvímæli um það hver sé orsök lekans í bakíbúðinni og bílskúrnum né heldur hvort sú orsök var fyrir hendi þegar eignin var afhent. Að mati hinna sérfróðu meðdómsmanna er ekki unnt að segja með vissu hvað olli þaklekanum í bakíbúðinni og að mati dómsins þykir ekki sannað að orsök lekans í bakíbúð, anddyri hennar og bílskúr hafi verið til staðar þegar eignin var afhent. Ábyrgð á orsök þess leka verði því ekki lögð á stefnendur, sbr. 12. og 20. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Stefnda telur einnig að frágangi rafmagns hafi verið áfátt, svo og að hún hafi verið leynd því að vatnsrennsli væri tregt á sumum stöðum í eigninni og henni hafi verið sagt að gler væri nýtt.

Matsmaður telur að litamerkingar á rafmagnsvír í lögnum séu í lagi miðað við reglugerðir sem voru í gildi þegar húsið var byggt en telur að auðkenni þurfi að setja í rafmagnstöflu og greinatöflu um að litamerkingar séu mismunandi á eldri og nýrri hluta lagnar. Þar sem frágangur á rafmagni er að mati matsmanns í samræmi við reglugerðir sem voru í gildi þegar húsið var byggt verður ekki talið að raflagnirnar séu gallaðar í skilningi fasteignakaupalaga.

Matsmaður staðfesti tregt rennsli á köldu neysluvatni á gestaklósetti og í bakíbúð. Hann fann ekki fyrirstöðuna enda taldi hann að jafn mikil vinna fælist í að finna ástæðuna og að bæta úr. Að hans mati stafar tregt rennsli af útfellingum í vatnslögn eða óhreinindum sem skerði þvermál pípa. Matsmaður telur úrbætur felast í að yfirfara lögnina frá inntaki að losunarstöðum og fjarlægja þrengingar þar sem þær eru eða skipta um pípur eftir því sem þörf er á. Að mati matsmanns kostar um 100.000 krónur að lagfæra þennan galla. Þessi galli telst því minniháttar og ekki þess eðlis að telja megí líklegt að hann hefði haft áhrif á kaupverð hússins ef málsaðilar hefðu haft vitneskju um hann við samningsgerð. Því skortir skilyrði fyrir því að stefnendum verði dæmdur afsláttur vegna hans en ekkert þykir komið fram um það að þessum ágalla hafi vísitandi verið haldið leyndum.

Stefnda heldur því fram að hún hafi fengið rangar upplýsingar um gler. Það hafi verið sagt nýtt en svo sé ekki. Í söluýfirliti segir að gler sé þokkalegt. Matsmaður telur rispur á gleri meðfram póstum og körmum ekki áberandi og tekur fram að rúður í tveimur stofugluggum hafi verið endurnýjaðar. Að mati dómsins er það sem finna má að glerinu ekki meira en við mátti búast í húsi sem reist er árið 1966 og að rispur á gleri meðfram póstum og körmum séu eðlilegt slit. Að mati dómsins á stefnda því ekki rétt til afsláttar vegna þess að glerinu sé að einhverju leyti áfátt.

Aðrir ágallar á eigninni, sem fjallað er um í matsgerð, eru leki meðfram glugga í svefnherbergi sem snýr í norðvestur og skemmd í parketi, leki meðfram glugga í aðalsalerni, sem veldur því að flísar detta af baðkeri, parketskemmdir í hjónaherbergi og leki undir og meðfram glugga þess og leki undir og meðfram glugga í eldhúsi. Að mati dómsins þykir ekki sannað að þessum ágöllum hafi vísitandi verið haldið leyndum fyrir stefndu. Kostnaður við að gera við hvern galla um sig nemur broti úr prósentu af kaupverði hússins og þó horft sé á gallana sem heild teljast þeir minniháttar og ekki þess eðlis að telja megí líklegt að þeir hefðu haft áhrif á kaupverð hússins ef stefnda hefði haft vitneskju um þá við samningsgerð. Brestur af þeirri ástæðu skilyrði fyrir því að stefndu verði dæmdur afsláttur vegna þeirra.

Stefnendur höfðuðu þetta mál til þess að fá greiddar 1.893.258 krónur, eftir stöðvar kaupverðs eignarinnar, sem stefnda hafði geymslugreitt. Stefnda krefst sýknu þar sem eignin hafi verið haldin göllum sem stefnendur beri ábyrgð á og nemi krafa stefndu til skuldajöfnuðar að minnsta kosti þeirri fjárhæð sem hún

geymslugreiddi.

Eins og áður er nefnt á stefnda að mati dómsins rétt á skaðabótum vegna galla á þaki aðalhúss og galla á anddyri sem nemur samtals 2.500.000 krónum. Stefnda hefur því haldið eftir af kaupverði eignarinnar lægri fjárhæð en nemur þeirri fjárhæð sem hún getur haldið fram til skuldajöfnuðar. Því ber að sýkna stefndu af kröfu stefnenda.

Við meðferð málsins fyrir dómi kom fram að stefnda hefði gert stefnendum það tilboð að ekki yrði af málaferlum gegn því að stefnda héldi eftir lokagreiðslunni. Því tilboði höfnuðu stefnendur. Með vísan til þess, úrslitum málsins svo og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verða stefnendur dæmd til að greiða stefndu málskostnað, þar með talinn kostnað stefndu af matsgerð dómkvadds matsmanns. Með hliðsjón af vinnuskýrslu lögmanns stefndu og kostnaði hennar af matsgerðinni þykir málskostnaður hæfilega ákveðinn 1.100.000 krónur en við ákvörðun fjárhæðarinnar er tekið tillit til skyldu til að greiða virðisaukaskatt af málskostnaði.

Í greinargerð krefst stefnda þess að stefnendur verði dæmdir in solidum til að greiða stefndu dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga af málskostnaði frá fimmtánda degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags. Með vísan til 4. mgr. 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þykir ekki sérstök þörf á að taka afstöðu til þessarar kröfu.

Dómurinn er kveðinn upp af Ingiríði Lúðvíksdóttur, settum héraðsdómara, og Ásmundi Ingvarssyni og Gústaf Vífilssyni verkfræðingum.

#### DÓMSORÐ:

Stefnda, Raket Þóra Matthíasdóttir, er sýkn af kröfum stefnenda.

Stefnendur greiði stefndu 1.100.000 krónur í málskostnað.

Ingiríður Lúðvíksdóttir

Ásmundur Ingvarsson

Gústaf Vífilsson