

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness, fimmtudaginn 11. júní 2009 í máli nr. E-153/2008:

**Ragnildur Ægisdóttir**

**Hafsteinn Elfar Sveinsson**

*(Sigurður Guðmundsson hdl.)*

**gegn**

**Sigrúnu Sigurjónsdóttur**

*(Valgerður Dís Valdimarsdóttir hdl.)*

### I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 22. apríl sl., er höfðað með áritun stefnu hinn 23. janúar 2008.

Stefnendur eru Ragnildur Ægisdóttir, kt. 000000-0000, og Hafsteinn Elfar Sveinsson, kt. 000000-0000, bæði til heimilis að Ölduslóð 3, Hafnarfirði.

Stefnda er Sigrún Sigurjónsdóttir, kt. 000000-0000, Austurbrún 33, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefnda verði dæmd til að greiða þeim skuld að fjárhæð 9.000.000 króna með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 frá 3. desember 2007 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu að viðbættum virðisaukaskatti að mati dómsins.

Stefnda krefst þess aðallega að hún verði sýknuð af kröfum stefnenda, en til vara að kröfur stefnenda verði lækkaðar stórlega. Þá krefst stefnda málskostnaðar úr hendi stefnenda samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi að viðbættum virðisaukaskatti.

### II.

Með kaupsamningi, dagsettum 24. september 2007, keypti stefnda fasteignina Hverfisgötu 53 í Hafnarfirði, fastanr. 207-6476, af stefnendum. Kaupsamningurinn var gerður fyrir milligöngu Fasteignasölnunnar Draumahúsa. Umsamið kaupverð var 36.000.000 króna, sem greiða skyldi með eftirgreindum hætti:

1. Við undirritun kaupsamnings

4.300.000 krónur

|   |                   |
|---|-------------------|
| 2. Við afhendingu þann 3. desember 2007<br>krónur                       | 9.000.000         |
| 3. Gegn útgáfu seljenda á afsali þann 4. febrúar 2008<br>krónur         | 5.185.730         |
| 4. Með yfirtöku á áhvílandi veðskuld við Íbúðalánasjóð<br><u>krónur</u> | <u>17.514.270</u> |
| Kaupverð samtals  | 36.000.000        |
| krónur  |                   |

Stefnda greiddi stefnendum 4.300.000 krónur við undirritun kaupsamningsins hinn 24. september 2007 í samræmi við ákvæði samningsins, þ.e. 1. tölulið í greiðslutilhögun A.

Stefnendur kveða fasteignina hafa verið tilbúna til afhendingar hinn 3. desember 2007 í samræmi við ákvæði kaupsamningsins. Þau hafi krafist stefndu um kaupsamningsgreiðslu skv. 2. tölulið í greiðslutilhögun A að fjárhæð 9.000.000 króna gegn afhendingu fasteignarinnar. Án nokkurs tilefnis að mati stefnenda hafi stefnda neitað viðtöku á fasteigninni og hafnað því að greiða umsamda kaupsamningsgreiðslu þrátt fyrir ítrekuð greiðslutilmæli. Lyklar að fasteigninni hafi legið frammi á fasteignasölu Draumahúsum í Hafnarfirði allt frá tilgreindum afhendingardegi. Stefnendur kveða stefndu í engu hafa sinnt áskorunum stefnenda um að efna samningsskyldur sínar samkvæmt téðum kaupsamningi og því sé málsókn þessi nauðsynleg.

Stefnda kveðst hafa gert kauptilboð í áðurgreinda fasteign, sem samþykkt hafi verið af stefnendum hinn 10. september 2007. Við gerð kauptilboðsins hafi legið fyrir söluyfirlit fasteignarinnar frá Fasteignasölu Draumahúsum ehf. Kveðst stefnda hafa skoðað húsið tvisvar sinnum ásamt eiginmanni sínum áður en hún gerði tilboð í eignina auk þess sem eiginmaður hennar og dóttir hefðu skoðað það einu sinni. Um hafi verið að ræða eign sem hafi að mestu leyti verið nýuppgerð að innan af stefnendum.

Nokkru eftir að gengið hafði verið frá kaupsamningi hafi kunningi stefndu, sem sé smiður, haft samband við hana þar sem hann hafði frétt af því að hún hefði keypt umrætt hús og bent henni á að kanna úr hvaða efni húsið væri klætt. Stefnda hafi sagt að klæðningin væri úr timbri, enda hefði það komið fram á söluyfirliti eignarinnar, en kunningi hennar hafi beðið hana um að kanna betur hvort klæðningin gæti hugsanlega verið asbest.

Í framhaldi af því hafi stefnda farið að spyrjast fyrir um þetta á fasteignasölu. Starfsmenn hennar hafi haft samband við stefnendur sem hafi staðfest að klæðning hússins væri asbest. Stefnda hafi strax látið fasteignasölu vita að hún væri ekki sátt við að hafa verið leynd þessu. Hún hafi staðið í þeirri trú að um timbur væri að ræða eins og fram hafi komið á söluyfirliti og stefnendur hafi ekki upplýst hana um annað við sýningu á húsinu.

Að áeggjan stefndu hafi verið haldnir tveir fundir með aðilum fyrir milligöngu fasteignasölnunar. Fyrri fundurinn hafi verið haldinn hinn 22. október 2007 en engin niðurstaða hafi orðið, enda hafi stefnendur ekki verið tilbúnir til að koma á móts við stefnu með afslætti né öðrum hætti.

Stefnda kveðst hafa fengið byggingarmeistara til að meta hversu kostnaðarsamt það yrði að skipta út asbestinu og klæða húsið upp á nýtt með timbri og þá hafi komið í ljós að kostnaðurinn var mun meiri en hún hafði í upphafi talið eða samkvæmt kostnaðaráætlun, dags. 26. nóvember 2007, að fjárhæð 4.415.000 krónur. Haldinn hafi verið fundur á vegum fasteignasölnunar hinn 29. nóvember 2007 en á honum hafi heldur ekki náðst samkomulag með málsaðilum. Á þeim fundi hafi stefnda lýst yfir riftun kaupanna og kynnt fyrir stefnendum áðurgreinda kostnaðaráætlun. Lögmaður stefndu hafi reynt í framhaldi af því að ná sátt í málinu með viðræðum við lögmann stefnenda en án árangurs og formlegt bréf um riftun hafi því verið sent hinn 19. desember 2007 og birt fyrir stefnendum hinn 8. janúar 2008. Áður en stefndu hafi gefist kostur á að stefna seljendum eignarinnar til riftunar kaupanna hafi henni borist stefna frá seljendum eignarinnar til innheimtu kaupverðsins.

Að ósk stefndu var Hjalti Sigmundsson byggingatæknifræðingur hinn 28. febrúar 2008 dómkvaddur sem matsmaður til að skoða og meta galla á framangreindri fasteign að ósk stefndu. Matsgerð hans er dagsett 20. maí 2008. Þar kemur fram að matsmaður geti ekki staðfest að klæðning hússins innihaldi asbestrefjar. Mat hann kostnað við að fjarlægja klæðninguna miðað við að hún innihéldi asbestrefjar að fjárhæð 428.000 krónur, kostnað við að farga henni að fjárhæð 50.000 krónur og klæða húsið á nýjan leik með timbri eða öðru sambærilegu efni að fjárhæð 1.235.000 krónur, eða samtals að fjárhæð 1.713.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Með bréfi, dags. 29. maí 2008, var af hálfu stefndu óskað eftir rannsókn Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands á því hvort efni í utanhússklæðningu fasteignarinnar væri asbest. Niðurstaða Nýsköpunarmiðstöðvarinnar er dags. 1. ágúst 2008. Þar segir að starfsmaður miðstöðvarinnar hafi mánudaginn 7. júlí 2008 farið að húseigninni að Hverfisgötu 53 í Hafnarfirði og tekið þar sýni af utanhússklæðningu. Sýnið hafi verið sent til ILV-AIMEX Laboratoriet hjá ILV Svenska Miljöinstitutet AB í Svíþjóð til greiningar á því hvort um væri að ræða asbest. Loks segir að samkvæmt greiningu og niðurstöðu framangreindrar rannsóknarstofu í Svíþjóð sé efnið í utanhússklæðningunni asbest.

Að ósk stefndu voru þeir Örvar Ingólfsson húsasmíðameistari og Þórður Árnason húsasmíðameistari dómkvaddir sem yfirmatsmenn til að meta kostnað við að fjarlægja asbestklæðningu af húsinu og farga henni á þann hátt sem lög og reglugerðir fyrirskipa og að teknu tilliti til þess að um hættulegt efni sé að ræða og kostnað við að klæða húsið á nýjan leik með timbri eða öðru sambærilegu efni svo útlit hússins verði sem næst því sama og nú sé.

Samkvæmt yfirmatsgerð, sem dagsett er í desember 2008, nemur kostnaður við að fjarlægja asbestklæðninguna 435.000 krónum, kostnaður við að farga henni 52.000 krónum og kostnaður við að klæða húsið á nýjan leik 2.575.000 krónum, eða samtals 3.062.000 krónum. Í matsgerðinni segir að við matið hafi verið tekið tillit til þess að skattstjóri endurgreiði 60% af virðisaukaskatti af vinnu.

Af hálfu stefnenda hefur verið lagt fram verðmat Kára Halldórssonar, löggilts fasteignasala, dags. 20. apríl 2009. Þar segir að lögmaður stefnenda hafi leitað til fasteignasalans með bréfi 6. apríl 2009 og óskað eftir mati á því hver verðmætaaukning eða hækkun á söluverði faseignarinnar að Hverfisgötu 53 yrði við þær ráðstafanir að skipta um utanhússklæðningu á húsinu miðað við verðlag í desember 2008. Þar segir að ljóst sé að eignir verði sölulegri við endurnýjun á klæðingu að utan. Miðað við markaðsaðstæður á þessu tímabili þar sem lítil hreyfing sé á markaðnum og verð fari lækkandi megi áætla að ný klæðning hækki verðið ekki meira en um 700.000 krónur.

Af hálfu stefnenda hefur einnig verið lögð fram útprentun af tölvupósti skrifstofustjóra skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðarbæjar, dags. 20. apríl 2009, til lögmanns stefnenda. Er pósturinn ritaður í tilefni af fyrirspurn lögmanns stefnenda um hvort skipulags- og byggingarsvið bæjarins gerði athugasemdir við það að áðurgreind fasteign væri klædd asbesti og hvort fyrir lægju upplýsingar um það hversu margar fasteignir í Hafnarfirði væru klæddar asbesti. Í svari skrifstofustjórans segir að skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðarbæjar gerði almennt ekki athugasemdir við húsnæði, sem byggt væri í samræmi við lög og reglugerðir á hverjum tíma. Ekki væri tekin afstaða til þeirrar fasteignar sem vísað væri til í bréfinu þar sem hún hefði ekki verið skoðuð sérstaklega. Þá segir að engin úttekt hafi verið gerð á því sérstaklega hversu mörg hús væru klædd með asbesti að öllu leyti eða að hluta.

Af hálfu stefnenda hefur einnig verið lögð fram útprentun af tölvupósti Björns Marteinssonar, arkitekts og verkfræðings hjá Nýsköpunarmiðstöð Íslands, dags. 4. desember 2007, í tilefni af fyrirspurn stefnanda, Hafsteins, til hans sama dag um hvort fasteignin teljist íbúðarhæf og hættulaus. Í svari verkfræðingsins segir eftirfarandi:

„Skaðsemi asbests felst í asbestþráðum, sem í klæðningarplötum eru bundnir saman af sementi. Skaðsemin verður þegar fólk andar að sér þráðum, sem þá geta festis í lungum og hverfa þaðan ekki svo auðveldlega aftur. Asbest sem klæðningarefni er skaðlaust á meðan það verður ekki fyrir áverkum sem valda því að trefjar losni úr efninu. Erlendis (t.d. í Danmörku) er efnið ekki lengur fjarlægt úr híbýlum heldur settur upp miði þar sem stendur eitthvað á þessa leið „Varúð, inniheldur asbest, borið ekki eða sagið í byggingarhlutann.“ Á einni af byggingum Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands er asbestklæðning utan á útveggjum og í vatnsbrettum við glugga. Ekki hefur þótt ástæða til að fjarlægja klæðninguna þar sem ekki er talið að stafi af henni nein hættu.“

Málsaðilar komu fyrir dóminn og gáfu aðilaskýrslu. Þá komu fyrir dóminn sem vitni Robert Alberg Spano, eiginmaður stefndu, og Björn Garðarsson, sem gerði kauptilboð í fasteignina á sama tíma og stefnda. Þá gáfu starfsmenn fasteignasölnunnar Draumahúsa ehf. vitnaskýrslu, þau Stefanía T. Kristjánsdóttir, Hjalti Pálmason og Þórarinn Thorarensen, og loks yfirmatsmennirnir Þórður Árnason og Örvar Ingólfsson.

### III.

Í stefnu segir að stefnendur byggi mál sitt á kaupsamningi aðila og lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup. Vísa stefnendur til almennra reglna kröfu-, samninga- og kaupréttar um greiðslu skuldbindinga og skuldbindingagildi samninga. Kröfur um dráttarvexti og vaxtavexti styðja stefnendur við ákvæði III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 og kröfur um málskostnað við 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Við munnlegan málflutning var af hálfu stefnenda tekið fram að leggja bæri til grundvallar að fasteignin hefði verið afhent á umsömdum tíma með því að stefnendur hefðu skilað lyklum að húsnæðinu á fasteignasöluna. Þá var bent á að sýknukrafa stefndu á grundvelli riftunar væri stórkostlega vanreifuð, auk þess sem stefnda hefði ekki gefið stefnendum kost á því að bæta úr meintum galla. Einnig var því mótmælt að fasteignin væri haldin galla þar sem bygging þess og utanhússklæðning væri í samræmi við áðurgildandi lög og reglugerðir. Þá næmi kostnaður við úrbætur samkvæmt yfirmatsgerð ekki 10% af kaupverði hússins og teldist því ekki galli í skilningi 18. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002. Ennfremur var á það bent að stefnda hefði ekki sinnt því að fá sérfróðan aðila til að skoða fasteignina þrátt fyrir áskoranir þar um í söluyfirliti. Stefnda hefði því vanrækt skoðunar- og aðgæsluskyldu sína, enda hefði henni verið mjög umhugað að komast yfir fasteignina. Þá var á það bent að augljóst væri að klæðning hússins væri úr asbesti, enda hefði það verið algengt byggingarefni á árunum 1945 til 1990. Þá yrði að leggja til grundvallar að klæðningin væri gallalaust og hættulaus ef ekkert væri átt við hana. Var því mótmælt að stefnendur hefðu sýnt af sér saknæma hegðun.

#### IV.

Stefnda kveðst byggja kröfu sína um að hún verði sýknuð af kröfum stefnenda á því að fasteignin Hverfisgata 53 í Hafnarfirði sé gölluð og stefnda í fullum rétti að rifta kaupum á eigninni með vísan til 42. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup sbr. einnig 18. gr. sömu laga.

Stefnda kveðst telja ljóst að fasteignin sé gölluð í skilningi laga um fasteignakaup nr. 40/2002 þar sem hún hafi ekki verið upplýst um að klæðing hússins væri úr asbesti við skoðun á húsinu, við undirritun á kauptilboði eða við gerð kaupsamnings. Þvert á móti hafi henni verið talin trú um að um væri að ræða timburklæðningu þar sem það komi fram á söluyfirliti yfir fasteignina frá fasteignasölnunni sem hafi verið með húsið í sölumeðferð. Stefnda hafi engar forsendur haft til að sjá það sjálf að ekki væri um að ræða timbur og hafi ekki grunað það fyrr en sérfróður maður á þessu sviði hafði bent henni á að svo gæti verið.

Fasteign teljist gölluð ef hún m.a. stenst ekki þær kröfur um gæði sem leiði af lögnum og kaupsamningi samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, og fasteign teljist ennfremur gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi eða þeir sem komu fram fyrir hans hönd hafa veitt kaupanda skv. 27. gr. sömu laga og eigi það m.a. við um upplýsingar sem fram hafi komið á söluyfirliti frá fasteignasölu. Í þessu tilviki hafi verið um að ræða upplýsingar sem stefnendur hafi mátt vita að hefðu mjög mikil á hrif á það hvort stefnda festi kaup á húsinu og

teljist eignin því enn fremur gölluð með vísan til 26. gr. laga nr. 40/2002. Stefnnda kveðst telja ljóst að fasteignin uppfylli ekki þær kröfur um gæði sem hún hafi mátt vænta er hún bauð í eignina.

Fyrir hafi legið skriflegt söluyfirlit frá fasteignasölnunni, sem annast hafi sölu á húsinu, um að húsið væri timburklætt. Verði að telja að þar sem enginn hafi upplýst stefndu um annað sé hér um að ræða rangar upplýsingar af hálfu stefnenda og þeirra sem komið hafi fram fyrir þeirra hönd við sölna. Yfirlýsing í söluyfirliti bindi stefnendur, enda um ábyrgðaryfirlýsingu stefnenda að ræða sem stefndu hafi verið rétt að treysta á. Þar sem þessi yfirlýsing hafi legið fyrir hafi stefnda ekki þurft að sannreyna það frekar eða kanna úr hvaða efni húsið væri klætt. Telji stefnda því um að ræða galla vegna rangra og ófullnægjandi upplýsinga um gæði hins selda.

Stefnendur hafi vanrækt stórlega upplýsingaskyldu sína við sölu eignarinnar með því að upplýsa stefndu hvorki um það við sýningu eignarinnar né við undirritun kautilboðs eða kaupsamnings, úr hvaða efni fasteignin er klædd. Stefnendur hafi ekki upplýst um þetta fyrr en stefnda hafði sjálf fengið ábendingu um það utan úr bæ og krafist svara við því. Fram hafi komið í undirrituðu kautilboði aðila að við undirritun þess lægi fyrir söluyfirlit fasteignasölnunnar sem hafi verið undirritað af aðilum. Stefnendum hafi því átt að vera ljóst að rangar upplýsingar væru á söluyfirlitinu og þeim mun meiri ábyrgð hafi þau borið á því að upplýsa stefndu um þetta atriði.

Annar stefnenda sé húsasmiður að mennt og hafi gert upp húsið að mjög miklu leyti. Það sé alveg ljóst að hann vissi um hvaða efni var að ræða, enda hafi hann staðfest það í samtölum við aðila og á fundum hjá fasteignasölnunni. Hann hafi einnig staðfest að hann hafi upplýst fasteignasölnuna um þetta þegar eignin var sett í sölu hjá Draumahúsum ehf. Hann hafi enn fremur staðfest á fundum með aðilum að ekkert hafi komið fram um þetta við skoðun stefndu á fasteigninni.

Stefnda og eiginmaður hennar séu ekki iðnmenntuð og hafi ekki mikla reynslu af fasteignakaupum. Þeirra sérhæfing liggja á allt öðrum sviðum. Þau hafi talið sig hafa skoðað eignina vel fyrir kaupin eins og kaupendum beri að gera, en það hafi aldrei hvarflað að þeim að efnið sem húsið er klætt með gæti verið annað en timbur enda líti það út alveg eins og timbur eins og sjá megi af framlögðum myndum af húsinu. Sé því um leyndan galla að ræða sem stefndu gátu ekki áttað sig á við skoðun á húsinu og eigi því ákvæði 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 ekki við í þessu tilfalli.

Asbest sé efni sem nú hafi verið bannað sem byggingarefni enda hafi komið í ljós í rannsóknnum að það sé hættulegt heilsu manna. Innöndun á asbestryki geti valdið sjúkdómum eins og „steinlunga“, krabbameini í lungum, fleiðruþekju og fleira, sbr. framlagðan bækling frá Vinnueftirliti ríkisins. Þess hafi þó ekki verið krafist að skipt verði um klæðingu á þeim húsum þar sem það hafi verið notað á sínum tíma en ef endurnýja þarf klæðningu að einhverjum hluta þurfi að skipta um hana alla. Einungis þeir sem hafa þekkingu og sérstök réttindi til þess megi vinna við að fjarlægja asbest. Leita skal heimildar hjá Vinnueftirliti ríkisins til niðurrifs ef asbest er til staðar, sbr. 5. gr. reglugerðar nr. 870/2000 um takmarkanir á innflutningi, notkun og meðhöndlun asbests, og við förgun á því þarf leyfi heilbrigðiseftirlits viðkomandi sveitarfélags skv. 8. gr. sömu reglugerðar.

Kostnaður við að skipta um klæðningu hússins sé einnig slíkur að stefnda telji ljóst að um galla sé að ræða. Ennfremur sé ljóst að stefnda gæti ekki selt húsið á sama verði og hún keypti það vegna asbestklæðningarinnar. Stefnda telji ljóst að þessi galli rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002. Fyrir liggi mat dómkvaddra yfirmatsmanna á þeim kostnaði.

Stefnda kveðst vera umhugað um heilsu sína og leitist við að lifa sem heilsusamlegustu lífi. Það samræmist því engan veginn hennar lífstíl að flytja inn í hús sem er klætt með heilsuspillandi efni. Verði einnig að telja að flestir kaupendur fasteigna séu sama sinnis, þ.e. að þeir myndu ekki vilja kaupa hús með asbestklæðningu nema þá að vera upplýstir um það og geta gert ráð fyrir þeim kostnaði sem fylgi því að skipta um klæðninguna þegar gert er kauptilboð í eignina.

Af öllu þessu megi vera ljóst að stefnda eigi rétt á að rifta kaupunum með vísan til 42. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup þar sem um sé að ræða galla sem teljist vera veruleg vanefnd í skilningi laganna. Af þeim sökum beri að sýkna stefndu af dómkröfum stefnenda.

Varakröfu sína, um að dómkröfur stefnenda verði stórlega lækkaðar, kveðst stefnda byggja á því að hún eigi rétt á skaðabótum og/eða verulegum afslætti af kaupverðinu vegna galla á fasteigninni Hverfisgötu 53 í Hafnarfirði, skv. 41. gr. og 43. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Bendir stefnda á að samkvæmt framlagðri yfirmatsgerð nemi kostnaður við að skipta um klæðingu utan á húsinu 3.062.000 krónum.

Stefnda kveðst byggja varakröfu sína um lækkun á dómkröfum stefnenda einnig á sömu sjónarmiðum og fram hafi komið varðandi sýknukröfu stefndu. Ekki sé talin ástæða til að rekja það aftur hér heldur sé vísað til þess er að framan sé greint.

Verði ekki fallist á aðalkröfu stefndu um að umræddur galli sé veruleg vanefnd í skilningi 42. gr. laga nr. 40/2002 megi ljóst vera að stefnda eigi rétt á skaðabótum og/eða verulegum afslætti af kaupverðinu vegna þessa galla með vísan til 41. og 43. gr. sömu laga. Af hálfu stefndu sé á því byggt að stefnendur beri ábyrgð á framangreindum galla og því að hafa ekki upplýst stefndu um að húsið væri klætt með asbesti.

Stefnda kveðst mótmæla kröfu stefnanda um dráttarvexti frá fyrri tíma en dómsuppsögudegi með vísan til 44. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sbr. 7. gr. vaxtalaga nr. 38/2001.

Stefnda kveðst vísa til meginreglna samningaréttar og kröfuréttar og laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og ákvæða vaxtalaga nr. 38/2001. Krafa um málskostnað byggi á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 130. gr. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun byggi á lögum nr 50/1988 um virðisaukaskatt þar sem lögmönnum sé gert að innheimta virðisaukaskatt vegna þjónustu sinnar. Stefnda kveðst ekki vera virðisaukaskattsskyld og sé henni því nauðsyn að fá skattinn tildæmdan úr hendi stefnenda.

#### IV.

Samkvæmt gögnum málsins leiddi rannsókn sænsku ILV umhverfisstofnunarinnar í ljós að klæðning fasteignarinnar að Hverfisgötu 53 er úr asbesti, sbr. niðurstöðu Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands, dags. 1. ágúst 2008.

Alkunna er að asbest er hættulegt efni sem getur valdið mönnum varanlegu heilsutjóni sé það ekki meðhöndlað á réttan hátt. Á dskj. nr. 30, sem er útprentun af heimasíðu Vinnueftirlits ríkisins, kemur fram að hinn 1. janúar 2005 hafi gengið í gildi allsherjarbann við notkun asbests á Evrópska efnahagssvæðinu. Þar kemur og fram að í dag sé bannað að flytja inn, framleiða eða nota asbest. Eina leyfða meðhöndlun efnisins sé sú að fjarlægja það og farga því ásamt því að sinna nauðsynlegu viðhaldi, sbr. rgl. nr. 430/2007 og rgl. nr. 870/2000, sem felld var brott með rgl. nr. 750/2008. Strangar reglur gilda um vinnu við niðurrif eða viðhald á asbesti í byggingum, vélum eða öðrum búnaði og áður en slík vinna fer fram skal leggja verkáætlun fyrir Vinnueftirlit ríkisins til samþykktar, sbr. 7. gr. rgl. nr. 430/2007. Einungis þeir sem hafa þekkingu og sérstök réttindi til þess mega vinna við að fjarlægja asbest, sbr. sömu grein. Í gögnum málsins kemur hins vegar fram að ekki hefur verið gerð krafa um að asbest sé fjarlæggt úr fasteignum. Þá er talið að efnið sé ekki hættulegt fólki svo fremi að ekkert sé átt við það.

Fram hefur komið hjá stefnendum að þau vissu bæði að klæðning fasteignarinnar væri úr asbesti. Þá kom fram hjá stefnandanum Hafsteini að hann teldi líklegt að asbest væri einnig að finna undir klæðningu í millivegg í garðskála hússins, þ.e. innandyrna. Ljóst er af framburði þeirra beggja og vitnisins Þórarins Thorarensen, sölumanni hjá fasteignasölu Draumahúsum ehf., að stefnda og eiginmaður hennar voru ekki upplýst um það fyrir gerð kaupsamningsins að klæðning hússins væri úr asbesti.

Af framburði yfirmatsmanna má ráða að það sé aðeins á færi faglærðs fólks að átta sig á því að klæðning hússins sé úr asbesti og tók annar matsmannanna fram að jafnvel faglært fólk gæti flaskað á því. Í undirmati kemur og fram að undirmatsmaður treysti sér ekki til að fullyrða að um asbest væri að ræða og fékkst ekki staðfesting á því fyrr en með niðurstöðu rannsóknarstofu í Svíþjóð, sem fékk sýni úr klæðningunni til rannsóknar. Af framangreindu þykir ljóst að sú staðreynd að klæðning hússins er úr asbesti mátti leynast stefndu og eiginmanni hennar við almenna skoðun á húsinu, en þau eru hvorug sérfróð um byggingar. Upplýsingar í söluyfirliti um að byggingarefni hússins sé timbur þykja og hafa verið til þess fallnar að styrkja trú stefndu um að húsið væri klætt með timbri.

Fram hefur komið að stefnda og eiginmaður hennar skoðuðu húsið a.m.k. tvisvar sinnum áður en þau festu kaup á því. Fyrst hafi stefnda skoðað húsið með stefnanda Ragnhildi og síðar hafi eiginmaður hennar og dóttir skoðað húsið með stefnanda Hafsteini. Fram hefur komið að stefnendur, sem keyptu húsið á árinu 2005, unnu að gagngerum endurbótum á fasteigninni á meðan hún var í þeirra eigu, en stefnandi Hafsteinn er húsasmiður og múrari. Ljóst er því að stefnendur gjörþekktu húseignina. Í ljósi þessa verður að telja að sérstaklega rík upplýsingaskylda hafi hvílt á stefnendum gagnvart kaupendum samkvæmt 26. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002.

Með vísan til framangreinds og með hliðsjón af hættueiginleikum asbests sem byggingarefnis hlaut stefnendum að vera ljóst að stefnda hefði réttmætar ástæður til að ætla að hún fengi upplýsingar um það úr hverju klæðningin væri áður en hún gerði tilboð í fasteignina. Má leiða að því líkur að slíkar upplýsingar hafi bæði áhrif á eftirspurn eftir fasteigninni og verð hennar. Þykir því ljóst að það hafi bæði haft áhrif á gerð og efni kaupsamningsins að þessar upplýsingar voru ekki veittar, sbr. 26. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002.

Með hliðsjón af því að bæta má úr gallanum með því að skipta um klæðningu á húsinu, svo og þeim kostnaði sem því er samfara, sbr. framlagða yfirmatsgerð, er ekki fallist á að um verulega vanefnd sé að ræða, sbr. 1. mgr. 42. gr. fasteignakaupalaga. Var stefndu því ekki rétt að rifta kaupunum og er af þeim sökum ekki fallist á sýknukröfu hennar.

Með vanrækslu sinni á því að upplýsa stefndu um það að húsið væri klætt með asbesti þykja stefnendur hins vegar hafa sýnt af sér saknæma hegðun og teljast því vera skaðabótaskyld gagnvart stefndu samkvæmt 2. mgr. 43. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002.

Samkvæmt yfirmatsgerð á dskj. nr. 18 nemur kostnaður við að fjarlægja asbestklæðninguna af húsinu utan og innan dyra, farga henni og klæða húsið á nýjan leik með timbri eða öðru sambærilegu efni samtals 3.062.000 krónum. Þykir rétt að leggja yfirmatsgerðina, sem ekki hefur verið hnekkt af hálfu stefnenda til grundvallar ákvörðun um bótafjárhæð. Í matsgerðinni er ekki tekin afstaða til þess hvaða áhrif það hafi að nýtt kemur fyrir gamalt. Fram hefur komið að klæðning hússins er a.m.k. frá 1972 eða tæplega 40 ára gömul. Verður að ætla að einhver verðmætaaukning muni felast í nýrri klæðningu. Vegna þessa og með vísan til dómaframkvæmdar þykir rétt að lækka kostnað samkvæmt matsgerð vegna efnis í klæðningu á húsið um 20%. Leiðir það til lækkunar bóta vegna efnis um 300.000 krónur sem nema þá samtals 1.200.000 krónum. Í yfirmatsgerð er gert ráð fyrir endurgreiðslu á 60% af virðisaukaskatti af vinnu manna við endurbætur og viðhald, en með lögum nr. 10/2009 um breytingu á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt var endurgreiðsla þessi hækkuð í 100% á tímabilinu 1. mars 2009 til 1. janúar 2011, auk þess sem nú skal endurgreiða virðisaukaskatt af þjónustu arkitekta, verkfræðinga og tæknifræðinga vegna hönnunar eða eftirlits við endurbætur eða viðhald. Kom fram í skýrslu annars yfirmatsmannsins að inni í fjárhæðinni 1.030.000 krónur í matslið 3 væri minniháttar kostnaður vegna þjónustu arkitekts og byggingarstjóra. Þykir rétt að taka tillit til framangreinds við ákvörðun bóta til stefndu. Þykja þær samkvæmt framangreindu hæfilega ákveðnar að fjárhæð 2.650.000 krónur og koma til frádráttar stefnukröfum stefnenda. Skal stefnda því greiða stefnendum 6.350.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá gjalddaga 3. desember 2007 til greiðsludags.

Með hliðsjón af málsúrslitum og því að fram hefur komið að stefnda reyndi árangurslaust að ná sátt í málinu þykir rétt að dæma stefnendur til að greiða stefndu málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 1.573.434 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Ragnheiður Bragadóttir héraðsdómari kveður upp dóminn.

**Dómsorð:**

Stefnda, Sigrún Sigurjónsdóttir, greiði stefnendum, Ragnhildi Ægisdóttur og Hafsteini Elfari Sveinssyni, 6.350.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 3. desember 2007 til greiðsludags.

Stefnendur greiði stefndu 1.573.434 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Bragadóttir

Rétt endurrit staðfestir.

Héraðsdómur Reykjaness 11. júní 2009.