

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness miðvikudaginn 10. febrúar 2016 í máli nr. E-767/2015:

Rútur Kjartan Eggertsson

Bergljót G Einarsdóttir

(Arndís Sveinbjörnsdóttir hdl.)

gegn

Kristjáni Þór Hlöðverssyni

Valgerði Stefánsdóttur

(Ævar Rafn Björnsson hdl.)

Mál þetta, sem tekið var til dóms 14. janúar sl., er höfðað 12. júní 2015.

Stefnendur eru Rútur Kjartan Eggertsson og Bergljót G. Einarsdóttir, Skipalóni 25, Hafnarfirði.

Stefndu eru Kristján Þór Hlöðversson og Valgerður Stefánsdóttir, Eyktarsmára 12, Kópavogi.

Stefnendur krefjast þess að stefndu greiði þeim óskipt 1.740.172 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 26. apríl 2015 til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar.

Stefndu krefjast þess aðallega að þau verði sýknuð af kröfum stefnenda en til vara að kröfur stefnenda verði lækkaðar. Þá krefjast stefndu málskostnaðar.

I

Stefnendur keyptu fasteignina Lækjasmára 7, íbúð 302, fastanúmer [...], af stefndu með kaupsamningi 19. janúar 2012. Kaupverðið var 29.000.000 króna sem voru greiddar með eignarhluta stefnenda í Eyktarsmára 12. Var afsal fyrir íbúðinni gefið út 15. mars 2012. Stefnendur seldu fasteignina Lækjasmára 7 með kaupsamningi 26. mars 2013 fyrir sömu fjárhæð sem skyldi greiðast með fjórum greiðslum. Kaupendur eignarinnar, Sigurjón Vigfús Eiríksson og Kristín Þóra Jóhannesdóttir, greiddu ekki lokagreiðslu samningsins, 1.585.843 krónur og báru fyrir sig að eignin væri haldin göllum vegna gólfhalla.

Stefnendur höfðuðu mál á hendur kaupendum, Sigurjóni og Kristínu, vegna vanefnda. Dómur gekk í málinu 3. mars 2015 í Héraðsdómi Reykjaness í málinu númer E-4/2014. Í forsendum dómsins, sem skipaður var tveimur sérfróðum meðdómsmönnum, segir meðal annars að það hefði ekki farið á milli mála að stefnendum, sem bjuggu í eigninni í rúmt ár, hefði verið um það kunnugt að gólf hölluðust sums staðar í íbúðinni. Átti það sérstaklega við um anddyri, þar sem gólfhallinn mældist hvað mestur eða 34 millimetrar á 2,5 metrum, en einnig í stofu.

Var dæmdur afsláttur að álitum, 1.500.000 krónur, þar sem dómurinn komst að þeirri niðurstöðu að ekki yrði byggt á matsgerð dómkvadds matsmanns í málinu. Krafa stefnenda um greiðslu eftirstöðva kaupverðsins var því tekin til greina að frádregnum fyrrnefndum afslætti.

Þann 10. febrúar 2002 var lokið við ástandsskýrslu vegna Lækjasmára 5-7 í Kópavogi. Skýrslan var unnin af starfsmönnum Verkvangs ehf. að beiðni húsfélagsins vegna ætlaðra vanefnda byggingaraðila hússins. Fram koma í skýrslunni fjölmargar athugasemdir við frágang á séreign og sameign. Segir meðal annars að gólf í íbúðum séu vitlaus og ekki við hæfi að leggja gólfefni á þau. Varðandi íbúð 302 að Lækjasmára 7 segir að rétta þurfi gólf íbúðarinnar.

Í afsali, dagsettu 7. september 2004, frá byggingaraðila hússins, Hlíðasmára 6 ehf., til stefndu sem kaupenda íbúðar 302 segir að umsamið kaupverð hafi sætt lækkun vegna galla á eigninni, sbr. dómsátt aðila 12. maí 2004. Svo sem fram er komið seldu stefndu stefnendum máls þessa eignina með kaupsamningi 19. janúar 2012. Í endurriti af dómi Héraðsdóms Reykjaness í fyrrnefndu máli númer E-4/2014 er haft eftir stefnanda Rúti Kjartani í skýrslu hans fyrir dómi í því máli að stefnendum hafi ekki sérstaklega verið kynnt ástandsskýrslan eða afsalið þegar þau keyptu eignina. Þau hafi því ekki vitað að kaupverð íbúðarinnar hefði verið lækkað á sínum tíma vegna galla á eigninni. Einnig kom fram að stefnendur hefðu búið í um eitt ár í íbúðinni. Þau hafi sett upp skáp í anddyri og kvaðst Rútur hafa sett tappa undir skápinn til þess að rétta hann af en ekki gert sér grein fyrir hvort skápnum eða gólfinu væri um að kenna. Þetta hafi ekki valdið þeim áhyggjum. Þegar Sigurjón Vigfús og Kristín Þóra hafi skoðað eignina fyrir kaup hafi þau spurt hvort Rútur vissi um einhverja vankanta á íbúðinni og hafi hann svarað því til að svo væri ekki, enda hafi svo ekki verið. Þá segir að þegar Sigurjón Vigfús hafi hringt í hann og kvartað yfir halla á gólfum hafi hann sagt honum að hann vissi um halla í anddyri en ekki annars staðar í íbúðinni. Hann hafi jafnframt sagt honum frá því að hann hefði sett tappa undir skáp sem staðsettur hefði verið í anddyri íbúðarinnar.

Með bréfi 25. mars 2015 kröfðu stefnendur stefndu um greiðslu á 1.740.172 krónum á þeim grundvelli að hvorki stefndu né fasteignasali sá sem annaðist sölu eignarinnar hafi upplýst um gólfhallann í íbúðinni. Þá var stefndu sent innheimtubréf vegna kröfunnar 28. apríl 2015.

II

Af hálfu stefnenda er byggt á því að stefndu hafi vitað af gólfhallanum í íbúðinni að Lækjasmára 7 þegar þau hafi selt stefnendum íbúðina á árinu 2012 og því hefðu þau átt að upplýsa stefnendur um gólfhallann. Sé þessi fullyrðing rökstudd með þeim hætti að samkvæmt dómi Héraðsdóms Reykjaness í málinu

númer E-4/2014 hafi dómurinn talið að ekki færi á milli mála að stefnendum, sem hefðu búið í rúmt ár í íbúðinni, hefði mátt vera kunnugt um að gólf hölluðust sums staðar í íbúðinni. Þar af leiðandi megi ætla að stefndu hafi vitað umgólflhallann, þar sem þau hafi búið í íbúðinni í rúm átta ár. Þessu til frekari stuðnings bendi stefnendur á afsal frá árinu 2004 þar sem seljandi, Hlíðasmári 6 ehf., hafi selt stefndu íbúð 302 að Lækjasmára 7. Í afsalinu komi fram að kaupverðið hafi verið lækkað vegna galla á eigninni og er í því sambandi vitnað til dómsáttar 12. maí 2004. Þá segi í ástandsskýrslu, sem gerð hafi verið á árinu 2002 um Lækjasmára 5-7 um íbúð 302, að meðal annars þurfi að rétta af gólf. Sé því ljóst að stefndu hafi vitað um gólflhallann í íbúðinni. Þá hafi stefnda Valgerður upplýst stefnanda Rút Kjartan, í símtali sem þau hafi átt þegar málið E-4/2014 hafi staðið yfir, að það hafi verið vitað mál að boltar hættu aldrei að rúlla í íbúðinni þegar stefndu hafi búið þar.

Samkvæmt þessu sé ljóst að stefndu hafi vitað um gólflhallann þegar þau hafi selt stefnendum íbúðina á árinu 2012. Samkvæmt söluyfirliti hafi ekki verið upplýst um neina galla á eigninni og hafi stefndu því látið hjá líða að upplýsa stefnendur um gallann en vitneskja stefnenda um þetta hefði augljóslega haft áhrif á mat þeirra á íbúðinni og hvaða verð þau hafi viljað greiða fyrir hana. Væntingar stefnenda til hinnar keyptu eignar verði að skoða á þessum grundvelli og á grundvelli 18. gr., 19. gr. og 26. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup en af þessum ákvæðum leiði meðal annars að fasteign teljist gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum og kaupsamningi, ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi.

Þá byggi stefnendur á því að hin selda fasteign sé haldin göllum, bæði í skilningi laga nr. 40/2002 og samkvæmt meginreglum kröfu- og fasteignakauparéttar. Óumdeilt sé í málinu að stefndu hafi ekki látið stefnendur vita um gólflhalla í íbúðinni við kaup stefnenda á íbúðinni á árinu 2012. Þar sem stefnendur hafi ekki verið upplýstir um gólflhallann við kaupun hafi síðari kaupendur að íbúðinni á árinu 2013 ekki greitt lokagreiðslu kaupverðs vegna galla. Hafi krafa þeirra verið tekin til greina í fyrrnefndu dómsmáli að frádregnum tildæmdum afslætti að fjárhæð 1.500.000 krónur. Málskostnaður milli aðila hafi verið felldur niður. Hafi stefnendur því ekki fengið fullt verð fyrir eignina við sölu og auk þess orðið að greiða eigin áhættu af rekstrarkostnaðartryggingu Sjóvár að fjárhæð 240.172 krónur. Samtals nemi krafa stefnenda á hendur stefndu því 1.740.172 krónum. Stefnendur byggi á því að vegna gallans eigi þau kröfu um skaðabætur úr hendi stefndu. Byggi stefnendur skaðabótakröfu sína á 43. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og á meginreglum skaðabótalaga innan samninga.

Stefnendur byggja kröfur sínar á meginreglum samninga- og kröfuréttar um efndir samninga og á lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup, meðal annars 18., 19., 26. og 43. gr. Þá er vísað til almennra meginreglna fasteignakauparéttar og meginreglna skaðabótaréttar innan samninga. Kröfu um dráttarvexti styðja stefnendur við reglur III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafa um málskostnað er reist á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og krafa um virðisaukaskatt er reist á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Um varnarþing er vísað til 32. gr. laga nr. 91/1991.

III

Af hálfu stefndu er byggt á því að galli sá sem stefnendur beri fyrir sig sé óverulegur í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Stefndu telji galla á íbúðinni ekki tilfinnanlegan og hafna því að hann rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði. Þá telji stefndu íbúðina ekki hafa verið gallaða í skilningi byggingarreglugerðar, hvort sem miðað er við ákvæði þeirrar reglugerðar sem hafi verið í gildi þegar fasteignin hafi verið byggð eða þeirrar sem nú gildi. Stefndu telji sig hafa upplýst um halla á gólfi með fullnægjandi hætti. Loks telji stefndu skort á upplýsingum um ástand íbúðarinnar, ef einhver var, leiða af háttsemi fasteignasalans, sem hafi útbúið söluyfirlit eignarinnar, og megi jafnframt rekja til eigin sakar stefnenda sem hafi verið upplýst um að kaupverð íbúðarinnar hafi áður sætt lækkun vegna galla og að gólf hölluðust lítillaga við skoðun á fasteigninni án þess að kanna sérstaklega hvort íbúðin væri af þeim sökum gölluð.

Í 2. málslíð 18. gr. laga nr. 40/2002 segi að notuð fasteign teljist ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Ekki sé um það deilt í málinu að fasteignin sé notuð. Þá hafi stefnendur ekki haldið því fram að stefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Því komi til álita hvort ágallinn rýri verðmætið svo nokkru nemi. Í skýringum við 18. gr. fyrrnefndra laga komi ekki fram skýrar reglur um hversu mikil verðmætarýrnun þurfi að vera til að fasteignin teljist gölluð en látið að því liggja að 10% verðmætarýrnun kunni að vera hæfilegt lágmark um gamlar eignir en að annað og lægra hlutfall kunni að eiga við um yngri eignir. Hafi dómaframkvæmd tekið mið af þessu.

Krafa stefnenda vegna galla á húsnæðinu nemi aðeins 1.500.000 krónum. Við þá fjárhæð bætist óbeint tjón þeirra af málarekstri við síðari eigendur eignarinnar að fjárhæð 240.172 krónur. Af orðalagi ákvæðisins og dómaframkvæmd Hæstaréttar Íslands sé ljóst að aðeins skuli taka tillit til beins tjóns þegar metið sé hvort galli sé verulegur í skilningi 18. gr. laga um fasteignakaup. Kaupverð eignarinnar hafi verið 29.000.000 króna og teljist sá galli sem um ræði því aðeins 5,17% af kaupverði, en 6% væri tekið mið af óbeinu tjóni.

Geti fasteignin því ekki talist gölluð í skilningi laga um fasteignakaup.

Þá telji stefndu ekki hægt að slá því föstu að gólfhalla sem valdi heimilisfólki íbúðar ekki ama sé galli. Engin ákvæði séu í byggingarreglugerð um halla á gólfum og því sé ekki við nokkur haldbær viðmið að styðjast þegar því sé haldið fram að fasteign sé gölluð vegna gólfhalla. Þar sem engar skriflegar reglur sé við að styðjast við mat á því hvort gólf séu haldin galla vegna gólfhalla sé nauðsynlegt að beita almennum viðmiðum. Telji stefndu nærtækast að miðað við það hvort ami stafi af gólfhallanum fremur en það hvort gólf séu með öllu hallalaus, enda séu gólf í nýbyggingum almennt ekki tekin út fyrir gólfhalla heldur gengið út frá því að þau séu nægjanlega rétt nema gólfhalla sé áberandi.

Stefnda Valgerður hafi upplýst stefnendur um að boltar hættu aldrei að rúlla í íbúðinni þegar stefndu hafi búið þar. Hafi stefnendur ekki talið það stórvægilegt atriði og ekki gert sérstaka athugasemd við gólfhallann. Hallinn sé ekki meiri en svo að stefnendur hafi haldið því fram fyrir dómi að þau hefðu búið í íbúðinni í heilt ár án þess að verða hans vör. Til marks um það segi á blaðsíðu 7 í dómi í málinu númer E-4/2014 að stefndu hafi verið „grunlaus um gólfhallann í það ár sem þau bjuggu í eigninni“. Stangist sú yfirlýsing reyndar á við framburð stefnda Rúts um að hann hafi vitað um halla í anddyri, sbr. blaðsíðu 2 í dóminum.

Stefndu hafi falið fasteignasölu að selja fasteign sína og útbúa söluyfirlit hennar. Í j. lið 11. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa komi fram að fasteignasali skuli á söluyfirliti telja til „önnur atriði sem kunnugt sé um, svo sem skýrslur um ástand eignar sem gerðar hafi verið.“ Ekki verði ráðið af söluyfirlitinu að það hafi verið gert. Vísi stefndu til 12. gr. nefndra laga nr. 99/2004. Ekki sé um það deilt að fasteignasalinn hafi látið hjá líða að geta um ástandsskýrslu sem gerð hafi verið um fasteignina. Þá hafi ekki verið tilgreint að söluverð fasteignarinnar hafi áður sætt lækkun vegna galla, svo sem fram kemur í afsali 7. september 2004. Verði hvort tveggja talið honum til gáleysis. Í 3. mgr. 10. gr. laga nr. 99/2004 segir að fasteignasali sem fái eign til sölumeðferðar skuli afla undirskriftar seljanda á yfirlýsingu um að efni söluyfirlits sé rétt samkvæmt bestu vitund hans. Ekki sé að sjá að slíkt hafi verið gert og geti stefndu því ekki borið ábyrgð á því að upplýsingum um eignina hafi verið ábótavant. Verði að fella ábyrgð á slíkum skorti á upplýsingum um ástand eignarinnar á fasteignasalann.

Í dómi í málinu númer E-4/2014 komi fram að stefnendur hafi fengið afrit af afsali eignarinnar 7. september 2004. Þá segi að þeim hafi hins vegar hvorki verið ljóst um hvaða galla hafi verið að ræða né hvort búið hafi verið að lagfæra þá. Ekki verði hjá því komist að telja stefnendum það til stórkostlegs gáleysis að hafa ekki kannað hvaða galla verið var að vísa til í afsalinu á þessum tíma. Vísa stefndu í þessu samhengi til 29. gr. laga um fasteignakaup en þar segi að kaupandi geti ekki

borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Óumdeilt sé að stefnandi hafi fengið afsalið frá 2004 í hendur áður en kaupsamningur hafi verið gerður og hafi honum þá verið ljóst að kaupverð eignarinnar hafði sætt lækkun vegna galla. Við bætist að stefnendur hafi verið upplýstir af stefndu Valgerði um gólfhalla í íbúðinni, en hafi ekki brugðist við því með því að kanna gólfhallann sérstaklega af því tilefni.

Til stuðnings varakröfu sinni um lækkun á kröfu stefnenda byggja stefndu á sjónarmiðum að baki aðalkröfu eftir því sem við eigi. Þá sé upphafstíma dráttarvaxta mótmælt og þess krafist að dráttarvextir verði reiknaðir frá dómsuppsögu, verði fallist á kröfur stefnenda.

Hvað lagarök varðar byggja stefndu á almennum reglum fjármunaréttar, kröfuréttar, samningaréttar og meginreglum um fasteignakaup. Þá byggja stefnendur á lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum III. kafla þeirra og sérstaklega 18., 27. og 29. gr., lögum nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, einkum II. kafla og þá sérstaklega 10., 11. og 12. gr. Vegna kröfu stefndu um málskostnað er vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129., 130. og 131. gr.

IV

Aðilar gáfu skýrslu fyrir dómi við aðalmeðferð málsins.

Dómkrafa stefnenda er byggð á því að stefndu hafi vitað af gólfhalla í íbúð 302 að Lækjasmára 7 í Kópavogi þegar þau seldu stefnendum íbúðina. Þau hefðu því átt að upplýsa stefnendur um gólfhallann. Byggja stefnendur á því að í afsali frá árinu 2004 komi fram að kaupverð íbúðarinnar hafi sætt lækkun vegna galla á eigninni og vísa stefnendur í því sambandi til dómsáttar 12. maí 2004 og ástandsskýrslu um íbúðina sem gerð var á árinu 2002.

Í afsali stefndu fyrir íbúðinni frá seljandanum Hlíðasmára ehf., dagsettu 7. september 2004, segir að umsamið kaupverð hafi sætt lækkun vegna galla á eigninni með dómsátt aðila 12. maí sama ár. Þá kemur fram í fyrrnefndri ástandsskýrslu hvaða athugasemdir hafi verið gerðar við íbúð númer 302. Í dómi Héraðsdóms Reykjaness í málinu númer E-4/2014 er rakið að stefnendur í máli þessu hefðu ekki sérstaklega kynnt sér gögn þessi við kaupin. Vísa stefnendur því til þess að þeim hafi ekki verið ljóst um hvaða galla var að ræða eða hvort búið var að lagfæra þá. Eftir skoðun þeirra á athugasemdum vegna íbúðarinnar kannist stefnendur ekki við að neitt af þeim atriðum, sem nefnd séu í skýrslunni, hafi verið í ólagi á þeim tíma er þau tóku við eigninni.

Ágreiningslaust er að stefndu vissu um gólfhalla í íbúðinni þegar þau seldu stefnendum hana í janúar 2012. Þannig segir í greinargerð stefndu í málinu að þau hafi verið meðvituð um að lítilsháttar halli væri á sumum gólfum íbúðarinnar. Hafi

hann ekki verið þeim til ama og hafi þau ekki litið á þetta sem galla á íbúðinni. Í framburði stefnda Kristjáns Þórs fyrir dómi kom fram að hann hefði lagfært þá galla sem voru á íbúðinni þegar stefndu keyptu íbúðina. Dædir hefðu verið í gólfinu, en verktakinn hefði flotað gólfið þar sem mestu dældirnar voru og lagt náttúruflísar á gólfið þar sem skekkjan hefði verið mest. Þá kvaðst stefndi sjálfur hafa lagt parket á hluta gólfsins og ekki séð neitt athugasvert af því búið var að flota gólfið. Í skýrslu stefndu Valgerðar fyrir dómi kom fram að hún hefði sýnt stefnendum gólfhallann þegar þau skoðuðu íbúðina með því að setja bolta á gólf í anddyri hægra megin miðað við innganginn í íbúðina og framan við svaladyr. Boltinn hefði rúllað þegar hann hefði verið lagður á gólfið. Hafi stefnendur ekki gert neinar athugasemdir þótt þau hafi séð boltann rúlla.

Stefnandi Rútur bar fyrir dómi að hann hefði ekki orðið var við gólfhalla í íbúðinni á þeim tíma sem hann hefði búið þar. Það sama kom fram hjá stefnandanum Bergljótu í skýrslu hennar fyrir dóminum. Rútur kvaðst þó hafa sett tappa undir skáp í anddyri en það hefði ekki verið út af gólfhalla. Skápurinn hefði staðið á gólflísum, náttúruflísum, þannig að ekki væri óeðlilegt að setja þyrfti tappa undir skápinn. Spurður kvaðst Rútur ekki kannast við það að stefnda Valgerður hefði sagt honum við fyrstu skoðun á íbúðinni að smávægilegur gólfhalli væri á ýmsum stöðum í íbúðinni. Samkvæmt þessu ber aðilum ekki saman um það hvenær stefnda Valgerður hafi upplýst stefnendur um gólfhallann. Halda stefnendur því fram að það hafi verið eftir að málið númer E-4/2014 hafi verið höfðað.

Samkvæmt gögnum málsins og því sem nú hefur verið rakið liggur fyrir að íbúðin númer 302 að Lækjarsmára 7 var gölluð þegar stefndu keyptu hana af Hlíðasmára ehf. Gerð var dómsátt um lækkun á söluverði vegna galla á eigninni. Þá liggur fyrir samkvæmt aðilaskýrslu Kristjáns Þórs Hlöðverssonar að tiltekna endurbætur voru gerðar á íbúðinni til að lagfæra ágalla á henni. Er því ómótmælt í máli þessu.

Haft er eftir stefnanda Rúti í skýrslu hans fyrir dómi í málinu númer E-4/2014 að stefnendum hefði ekki verið sérstaklega kynnt fyrirliiggjandi afsal 7. september 2004. Samkvæmt því kynntu stefnendur sér hvorki eignarheimild stefndu né önnur gögn um galla á þeirri fasteign sem þau keyptu. Getur það ekki verið á ábyrgð stefndu í málinu. Það getur heldur ekki verið á ábyrgð stefndu að ætlaðra galla á eigninni hafi hvorki verið getið í söluyfirliti fyrir eignina né í kaupsamningi milli aðila. Í framlögðu söluyfirliti fyrir íbúðina, sem prentað var út 19. janúar 2012, er ekki getið um galla á eigninni. Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. þágildandi laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa ber fasteignasala að gæta þess að fram komi á söluyfirliti öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand fasteignar. Í 2. mgr. greinarinnar er tilgreint hvað koma skal fram í

söluyfirliti, auk almennrar lýsingar á fasteign. Í j. lið er eftirfarandi tilgreint: „önnur atriði sem kunnugt er um, svo sem skýrslur um ástand eignar sem gerðar hafa verið.“ Samkvæmt tilvitnuðu ákvæði, sbr. nú 11. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, verður ekki lögð ábyrgð á stefndu í máli þessu þótt upplýsingar um fasteign þeirra kunni að hafa verið ófullnægjandi eða rangar, sbr. enn fremur 1. og 2. mgr. 12. gr. þágildandi laga nr. 99/2004.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 3. mars 2015 í málinu númer E-4/2014 hefur fullt sönnunargildi um þau málsatvik sem í honum greinir þar til hið gagnstæða er sannað, sbr. 4. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Í dómnum kemur fram að stefnandi Rútur hafi greint frá því í skýrslu fyrir dómi í því máli að hann hefði sett upp skáp í anddyri íbúðarinnar og hafi hann sett tappa undir skápinn til þess að rétta hann af, en án þess þó að gera sér grein fyrir því hvort það væri skápnum eða gólfinu um að kenna. Hafi þetta ekki valdið þeim áhyggjum. Þá segir einnig að þegar Sigurjón Vigfús, annar stefndu í málinu, hafi kvartað við Rút um gólfhallann hafi Rútur sagt honum að hann vissi um halla í anddyri en ekki annars staðar í íbúðinni. Jafnframt hafi stefnandi Rútur þá upplýst Sigurjón Vigfús um að hann hefði sett tappa undir skáp í anddyrinu. Í forsendum fyrir niðurstöðu dómsins er byggt á því að stefnendum hefði verið kunnugt um að gólf hölluðust í íbúðinni. Fram er komið að stefnandi Rútur hafi viðurkennt það að hann hafi vitað um gólfhalla í anddyri íbúðarinnar þegar kvartað var við hann um gólfhallann, en það mun hafa verið gert um leið og flutt var inn í íbúðina. Þykir framanritað benda til þess að stefnendur hafi verið upplýst um það af stefndu fyrir kaupin að gólf in í íbúðinni hölluðust. Að mati dómsins uppfylltu stefndu skyldur sínar um upplýsingar til stefnenda fyrir kaupin, enda er ekkert það fram komið í málinu sem dregur úr trúverðugleika framburðar stefndu Valgerðar um að hún hafi sýnt stefnendum gólfhallann fyrir kaupin með því að láta bolta rúlla á gólfinu þar sem gólfhallinn var mestur. Upplýsingar stefnda Rúts um það hvort hann hafi vitað af gólfhallanum í íbúðinni fyrir kaupin eða ekki eru ekki á einn veg. Þannig hefur hann haldið því fram að hann hafi ekki vitað af gólfhallanum og ekki orðið hans var meðan hann bjó í íbúðinni. Þá hefur einnig komið fram að hann hafi vitað af gólfhalla í anddyri og sett tappa undir skáp til að rétta hann af. Að þessu virtu verður ábyrgð vegna gólfhallans ekki lögð á stefndu í máli þessu, enda getur kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Svo sem fyrr er rakið er byggt á því af hálfu stefnenda að hin selda fasteign hafi verið haldin göllum í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, enda hafi stefndu ekki látið stefnendur vita um gólfhallann í íbúðinni. Á það ekki við rök að

styðjast að mati dómsins, sbr. það sem að framan greinir. Að hálfu stefndu er byggt á því að sá galli sem stefnendur bera fyrir sig sé óverulegur í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Samkvæmt 2. málslíð 18. gr. laga um fasteignakaup telst notuð fasteign ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Í athugasemdum með 18. gr. í frumvarpi því er varð að framangreindum lögum um fasteignakaup segir að regla 2. málslíðar komi aðeins til þegar seljandi hefur ekki sýnt af sér sök. Sé svo gildir reglan ekki, enda sé ekki sérstök ástæða til að takmarka rétt kaupanda í slíkum tilvikum. Í athugasemdunum er látið að því liggja að verðmætarýrnunin þurfi að lágmarki að vera 10% til þess að galli teljist vera fyrir hendi þegar um notaða fasteign er að ræða.

Óumdeilt er að fasteignin að Lækjasmára 7, íbúð 302, telst notuð fasteign í skilningi laga um fasteignakaup. Dómkrafa stefnenda vegna ætlaðs galla á fasteigninni er 1.500.000 krónur eða 5,17% af kaupverði eignarinnar. Samkvæmt síðari málslíð 18. gr. laga um fasteignakaup telst fasteignin ekki hafa verið haldin göllum við söluna og verður ekki hjá því komist að hafna kröfu stefnenda um skaðabætur samkvæmt 43. gr. laga nr. 40/2002.

Samkvæmt framangreindu skulu stefndu vera sýkn af kröfum stefnenda í málinu. Með vísan þeirrar niðurstöðu og samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnendum gert að greiða stefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 600.000 krónur.

Jón Höskuldsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Kristján Þór Hlöðversson og Valgerður Stefánsdóttir, skulu vera sýkn af kröfum stefnenda, Rúts Kjartans Eggertssonar og Bergljótar G. Einarsdóttur.

Stefnendur greiði stefndu óskipt 600.000 krónur í málskostnað.

Jón Höskuldsson