

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness fimmtudaginn 27. október 2016 í máli nr. E-291/2016:

Össur Pétur Valdimarsson

Redy Svandís Valdimarsson

Valdimar Ísak Össurarson

(Sævar Þór Jónsson hdl.)

gegn

Elíasi Abdelali Eliamouni

(Jóhannes Stefán Ólafsson hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 29. september síðastliðinn, var höfðað 26. febrúar 2016 af Össuri Pétri Valdimarssyni, Redy Svandísi Valdimarsson og Valdimar Ísak Össurarsyni, Goðatúni 32, Garðabæ, á hendur Elíasi Abdelali Eliamouni, Köldukinn 23, Hafnarfirði.

Stefnendur krefjast þess aðallega að kaupsamningi 24. október 2011 um fasteignina Goðatún 32 í Garðabæ, fastanúmer [...], verði rift og stefnda gert að endurgreiða stefnendum 37.000.000 króna með vöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 20. apríl 2015 til 20. maí 2015, en dráttarvöxtum samkvæmt 9. gr. laganna, frá þeim degi til greiðsludags. Til vara krefjast stefnendur þess að viðurkennd verði skaðabótaskylda stefnda á tjóni vegna galla á þaki fasteignarinnar og sigs á gólfplötu. Í báðum tilvikum krefjast stefnendur málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar.

Í upphafi gerðu stefnendur þá kröfu aðallega að kaupsamningi um fasteignina yrði rift og að stefnda yrði gert að endurgreiða stefnendum 37.000.000 króna, auk vaxta, en til vara að stefndi yrði dæmdur til að greiða þeim óskipt 25.715.400 krónur í skaðabætur, auk vaxta. Við meðferð málsins kom fram krafa af hálfu stefnda um að sakarefni málsins yrði skipt upp þannig að fyrst yrði fjallað um rétt stefnenda til riftunar og endurgreiðslu eða skaðabóta en síðar, eftir atvikum, fjallað um gagnkröfu stefnda um lækkun á endurgreiðslukröfu stefnenda vegna leigugreiðslna eða fjárhæð skaðabóta. Sætti það ekki mótmælum af hálfu stefnenda. Með ákvörðun dómara 11. maí síðastliðinn var sakarefni málsins skipt með framangreindum hætti með vísan til 31. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Í þessum þætti málsins reynir því einvörðungu á rétt stefnenda til riftunar á kaupsamningi aðila um fasteignina, og endurgreiðslu á kaupverðinu, og kröfu um viðurkenningu á skaðabótaskyldu stefnda.

Með kaupsamningi 24. október 2011 keyptu stefnendur af stefnda íbúðarhúsið að Goðatúni 32 í Garðabæ. Um er að ræða einbýlishús, byggt árið 1955. Umsamið kaupverð var 37.000.000 krónur og var lokagreiðsla innt af hendi 16. maí 2012 og afsal gefið út sama dag. Stefnendur telja húsið haldið göllum þar sem gólfplata þess sé sigin auk þess sem burðarvirki þaks sé mikið skemmt af fúa og myglu.

Í stefnu kemur fram að íbúðarhúsið að Goðatúni 32 standi í mýrlendi á svokölluðum Silfurtúnsreit í Garðabæ. Eftir að byggð hafi farið að þéttast á svæðinu á sjöunda áratug síðustu aldar hafi farið að bera á sigi og skekkju í húsum. Á árinu 2008 hafi Garðabær ráðist í umfangsmiklar jarðvegsframkvæmdir og hafi margir íbúar í hverfinu í kjölfarið orðið varir við sig á fasteignum sínum. Telja stefnendur það einnig hafa átt við um stefnda sem hafi ákveðið að flota gólf í eigninni eftir framkvæmdirnar. Í söluyfirliti hafi fasteigninni verið lýst sem vel skipulögðu og mikið endurnýjuðu einbýlishúsi á einni hæð. Hafi stefnendum enn fremur verið tjáð að þak hússins væri nýuppgerð og hafi það litið vel út við skoðun enda þakkantur nýlega verið klæddur. Hafi stefnendur ekki tekið eftir göllum á eigninni við skoðun og ekki verið vakin athygli þeirra á göllum við skoðun eða við sölumeðferðina.

Stefnendur fengu fasteignina afhenta 1. desember 2011 og fluttu í húsnaðið í kjölfarið. Með tölvubréfum stefnanda Össurar til Ingólfs Geirs Gissurarsonar fasteignasala, sem umsjón hafði með sölunni, á tímabilinu 20. mars til 16. maí 2012, kvörtuðu stefnendur yfir ýmsum göllum á eigninni. Fyrir liggur að stefndi kom ítrekað í fasteignina fyrsta árið eftir afhendingu, og eftir atvikum iðnaðarmenn á hans vegum, til að lagfæra það sem stefnendur höfðu við fasteignina að athuga. Á þetta við um lagfæringar sem gera þurfti á rafmagni, aðgangi að hitavatnsgrind á baðherbergi, hurðum sem voru skakkar í hurðarkarmi, flísu og niðurfalsröri. Í tölvubréfum til fasteignasalans 6., 8. og 9. maí 2012 lýstu stefnendur yfir galla á þaki en þá höfðu þau orðið vör við að spýtur í þaki væru fúnar og að þakið gæfi eftir þegar gengið væri á því. Í síðastgreinda bréfi, sem má ráða að hafi verið sent í kjölfar samskipta stefnanda Össurar við fasteignasalann, kemur fram að stefnendur væru sátt ef stefndi gæfi 300.000 krónur í afslátt „í sárabætur og vegna óþæginda út af fyrirsjáanlegum viðgerðum á þaki“. Komið hefur fram að á árinu 2013 fengu stefnendur trésmiði til að skoða þakið. Í ágúst 2013 áttu stefnendur vegna þessa á ný í samskiptum við fasteignasalann vegna ástands á þakinu og áætlaðan kostnað við lagfæringar sem þau töldu þá nema 800.000 krónum fyrir utan vinnu. Gaf hann stefnendum þau svör að ekkert væri fyrir þau að gera að svo komnu. Í aðilaskýrslu stefnanda Össurar fyrir dómi kom fram að ekki hafi verið haft samband við stefnda af þessu tilefni eða gerðar kröfur á hendur honum.

Fyrir liggur að við flutninga í desember 2011 hafi stefnendur orðið vör við lægðir í parketi í stofu. Í aðilaskýrslu stefnanda Redy fyrir dómnum kom fram að farið hafi að bera meira á halla á gólfi hússins í desember 2013. Þá kvaðst stefnandi Össur ekki minnst þess að stefnda hafi verið tilkynnt um gólfsig í eigninni en þó hafi honum verið sagt munnlega að það væri ekki í lagi með gólfið. Í stefnu kemur fram að stefnendur hafi talið að hallann á gólfinu mætti mögulega rekja til áðurgreindra jarðvegsframkvæmda við Silfurtún og þar sem eigendur Goðatúns 34 hefðu þá borið ágreining við Garðabæ undir dóm hafi þau talið rétt að bíða eftir niðurstöðu í því máli. Með dómi Hæstaréttar Íslands 27. nóvember 2014 í máli nr. 93/2014 hafi lagið fyrir að Garðabær bæri ekki ábyrgð á göllunum.

Með beiðni til héraðsdóms 8. október 2014 óskuðu stefnendur eftir dómkvaðningu matsmanna í því skyni að láta meta tjón vegna sigs á húsinu, en auk stefnda var Garðabær matsþoli. Í fyrsta lagi tók matsbeiðnin til þess að metið yrði hvort hallar væru á flötum hússins, þar með talið á gólfum og þaki, og þá hvort sá halli teldist eðlilegt frávik frá láréttu plani samkvæmt almennum reglum og viðmiðum. Í annarri og þriðju matsspurningu var þess óskað að lagt yrði mat á af hverju halli hússins stafaði og hvort enn væru hreyfingar á húsinu eða hætta á að það hreyfðist eða skekkist frekar í framtíðinni. Með fjórðu spurningu var óskað eftir mati á ástæðum fyrir öðrum sjáanlegum göllum sem matsmenn yrðu varir við, til dæmis loftsigi, að ekki væri hægt að loka hurðum og fyrir gólfhalla í herbergjum hússins. Var sérstaklega spurt um það hvort að vegaf framkvæmdum á árinu 2008 á Silfurtúni væri um að kenna. Þá snéru matsspurningar fimm til átta að mati á því til hvaða aðgerða grípa þyrfti til til að lagfæra húsið og kostnaði við þær framkvæmdir.

Á dómþingi héraðsdóms 24. nóvember 2014 var Jórunni Halldórsdóttur byggingarverkfræðingi og Auðunni Elíssyni, byggingarfræðingi og húsasmíða meistara, falið að framkvæma hið umbeðna mat. Lá matsgerð þeirra fyrir 20. apríl 2015. Í umfjöllun matsmanna er því lýst að húsið sé staðsett í Hofstaðamýri. Sig mannvirkja í mýri yrði einkum af völdum lækkunar grunnvatns eða aukins álags auk þess að sömu áhrifa gæti með tímanum vegna rotnunar trefja sem finnast þar. Á þeim tíma sem Goðatún 32 hafi verið hannað og byggt hafi ekki verið komin fram byggingarreglugerð en byggingarsamþykkt Reykjavíkur frá 1945 hafi að öllu jöfnu verið höfð til hliðsjónar þar sem það átti við. Í matsgerðinni kemur fram að ekki sé samræmi í skekkju í gólfi og lofti Goðatúns 32, hvort tveggja innan herbergja eða í húsinu í heild sinni. Meðal annars sýni mælingar að gólf fyrir miðju húsi sé 10-40 mm neðar en núll punktur við suðvestur horn hússins en loft 80-90 mm neðar en núll punktur. Óveruleg skekkja sé á útveggjum en töluverð skekkja á milliveggjum bæði á flötum og í hurðargötum. Þá sé verulegur munur á skekkju milli tveggja

hurða á sama vegg þó ekki hafi verið að merkja rifur á veggjum eða við loft. Í matsgerðinni kemur ennfremur fram að við skoðun á þaki hússins hafi komið í ljós að burðarvirki þess væri mikið skemmt af fúa og myglu og fyrir miðju húsi væri burðarvirki þaksins nánast fallið saman og niður vegna fúa.

Í niðurstöðu matsmanna um fyrstu matsspurninguna segir þannig að umtalsverð skekkja sé á gólfi, lofti og milliveggjum hússins sem ekki sé eðlileg og hvorki í samræmi við reglur og viðmið þess tíma þegar húsið var byggt né dagsins í dag. Þá kemur fram í niðurstöðum matsmanna að engar álagsbreytingar hafi orðið á húsinu, sem væri létt, frá því það var byggt, og því þætti ekki um aðra ástæðu fyrir sigi hússins að ræða en að það væri tilkomið vegna lækkunar grunnvatnsborðs á svæðinu. Töldu matsmenn ennfremur mega ætla að við breytingar á grunnvatnshæð og öðrum ytri áhrifum kæmi húsið til með að skekkjast enn frekar. Í niðurstöðu matsmanna segir þá svo um fjórðu matsspurninguna samkvæmt áðursögðu: „Er það mat matsmanna að sig á Goðatúni 32 sé tilkomið vegna grundunar þess auk afleiðinga vegna lækkunar grunnvatnsborðs. Grundað er á mýrkenndum jarðvegi sem er ekki burðarhæfur sem slíkur. [...] Ljóst er að ýmsar breytingar hafa orðið á nánasta umhverfi frá því húsið var byggt sem hefur haft áhrif á jarðvatnsstöðu og er það mat matsmanna að hluti skekkju sé tilkomin vegna þeirra langtímaáhrifa. Er það mat matsmanna að framkvæmdin við Silfurtún hafi haft umtalsverð áhrif á grunnvatnsstöðu sem hafi leitt til breytinga á jarðvegi í nánasta umhverfi og þar með Goðatún 32.“ Að því er viðkemur lagfæringum á húsinu mátu matsmenn það svo að hægt væri að lagfæra húsið með því að grunda það á súlum og setja nýjar undirstöður undir miðju húsi. Er heildarkostnaður framkvæmda metinn 25.715.400 krónur með virðisaukaskatti og er sá kostnaður nánar sundurliðaður. Framkvæmdatími var áætlaður sex mánuðir og þar af væri ekki unnt að dvelja í eigninni í fjóra mánuði. Þar sem í þessum þætti málsins reynir ekki á bótafjárhæðir verða forsendur þess mats ekki raktar nánar.

Fyrir liggur að með bréfi lögmanns stefnenda 24. ágúst 2015 var gerð skaðabótakrafa á hendur stefnda á grundvelli matsgerðarinnar. Var þeirri kröfu hafnað með bréfi lögmanns stefnda 7. október sama ár. Þá lýstu stefnendur auk þess yfir riftun með bréfi lögmanns þeirra 23. september 2015, sem barst lögmanni stefnda 30. október sama ár, og var þess krafist að stefndi endurgreiddi stefnendum kaupverð fasteignarinnar. Með tölvupósti lögmanns stefnda sama dag var riftun hafnað. Höfða stefnendur höfðað til að fá staðfestingu á riftuninni.

Við aðalmeðferð málsins gengu dómendur á vettvang ásamt lögmonnum aðila.

Stefnendur byggja heimild sína til riftun á kaupsamningi aðila á 42. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Byggja stefnendur á því að stefndi hafi ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína auk þess sem hann hafi gefið þeim rangar upplýsingar um ástand eignarinnar og því sé eignin gölluð samkvæmt 26. og 27. gr. laga um fasteignakaup. Megi gera auknar kröfur til stefnda í þessum efnum þar sem hann hafi átt eignina í þrjú ár fyrir sölu og haldið þar heimili auk þess að hafa verið kunnugt um sögu Silfurtúnsreitsins, enda hafi hann fengið aðrar og ítarlegri upplýsingar um ástand fasteignarinnar við kaup á árinu 2007. Byggja stefnendur í fyrsta lagi á því að stefndi hafi ekki upplýst þau um að þak fasteignarinnar væri gallað. Í öðru lagi hafi stefndi ekki upplýst um þær jarðvegsframkvæmdir sem átt hefðu sér stað í nágrenninu, en honum hafi borið vegna eðlis þeirra að upplýsa um þær við sölu eignarinnar. Í þriðja lagi hafi stefndi ekki upplýst um að gólfplata hússins væri sigin en um sé að ræða leyndan galla sem gat haft veruleg áhrif á verðmæti eignarinnar. Að síðustu hafi fasteigninni verið lýst sem mikið endurnýjaðri í söluyfirliti fyrir eignina en í því felist ábyrgðaryfirlýsing á tilteknum eiginleikum og ástandi eignarinnar. Samkvæmt matsgerð sé eignin nánast óíbúðarhæð og ráðast þurfi í kostnaðarsamar framkvæmdir til að bæta úr göllum. Fasteignin hafi því ekki verið í umsömdu ástandi á afhendingardegi. Telji stefnendur gallana leynda þannig að þeim hafi ekki mátt vera þeir ljósir við venjulega skoðun. Hafi stefnda aftur á móti mátt vera gallarnir ljósir, enda gert lagfæringar á þakinu og haft vitneskju um að gólfplata hússins væri sigin.

Byggja stefnendur á því að skilyrðið um verulega vanefnd teljist uppfyllt þar sem gallar á fasteigninni séu miklir og um sé að ræða veruleg frávik frá þeirri skyldu sem átti að efna, en þau hafi staðið í þeirri trú að um væri að ræða mikið endurnýjaða eign. Hafi gallarnir verið staðreyndir með matsgerð sem ekki hafi verið hnekkt og þá sé orsakasamband á milli skerðingar á hagsmunum þeirra og vanefndarinnar. Samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna sé heildarkostnaður af viðgerðum áætlaður 25.715.400 krónur, með virðisaukaskatti, eða um 75% af kaupverði fasteignarinnar. Í ljósi þess sé eðlilegra og viðurhlutaminna að rifta kaupunum, og að stefndi endurgreiði það kaupverð sem stefnendur hafi þegar innt af hendi, sbr. 1. málslíð 2. mgr. 33. gr. laga nr. 40/2002, en að beita öðrum vanefndarúrræðum.

Þá byggja stefnendur á því að stefndi geti ekki borið fyrir sig 1. mgr. 48. gr. laga um fasteignakaup. Hafi honum verið tilkynnt um gallana strax í ársbyrjun 2012 og sáttaviðræður hafist þá þegar. Samskipti og viðræður hafi haldið áfram allt árið 2012 og ekki lokið fyrr en með sáttafundi í ágúst 2013. Háð sé mati á atvikum öllum hvað telja beri sanngjarnan frest samkvæmt 1. mgr. 48. gr. laganna. Vísa stefnendur til þess að þegar þau hafi orðið vör við halla á gólfi hafi nágrannar þeirra

hafist handa við málshöfðun á hendur Garðabæ. Eðlilegt og forsvaranlegt hafi verið að stefnendur hinkruðu eftir niðurstöðu í því máli enda kynni hún að hafa áhrif á réttarstöðu þeirra. Þegar þeim hafi orðið ljóst að skemmdirnar kynnu að vera vanefnd í skilningi laga um fasteignakaup hafi þau strax hafist handa við að tilkynna stefnda um það með matsbeiðni 8. október 2014. Öðrum þræði verði sýkna ekki byggð á 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 þar sem stefndi hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi með því að veita rangar og villandi upplýsingar um ástand eignarinnar eða hið minnsta stangist sú háttsemi hans á við kröfur um heiðarlega framkomu og góða trú samkvæmt 3. mgr. sama ákvæðis. Þá verði ekki byggt á 1. mgr. 48. gr. laganna þar sem stefndi hafi ekki, er honum var tilkynnt um vanefndir með símtölum og viðræðum á árinu 2012 og 2013, borið fyrir sig að tilkynnt hafi verið of seint né haft uppi mótmæli við erindi stefnenda.

Verði ekki fallist á riftunarkröfu fara stefnendur fram á skaðabætur samkvæmt 26. gr. og 27. gr., sbr. 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002. Hafi stefndi veitt þeim rangar og villandi upplýsingar um ástand eignarinnar. Stefnendum hafi verið tjáð að þakið væri nýuppgert en síðar hafi komið í ljós að stefndi hafði eingöngu klætt þakkantinn með bárujárni en ekki gert við þakið sjálft. Samkvæmt matsgerð dómkvaddra matsmanna séu miklar skemmdir á þaki eignarinnar og burðarvirki þess skemmt af fúa og myglu og fyrir miðju húsi sé burðarvirki þess nánast fallið saman og niður vegna fúa. Einnig leiði matsgerð í ljós mikla skekkju á gólffleti eignarinnar. Hafi stefndi haft vitneskju um að gólfplata hússins væri sigin og borið að veita stefnendum þær upplýsingar. Teljist saknæmisskilyrði 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002 því uppfyllt. Að öðrum kosti byggja stefnendur kröfu um skaðabætur á 1. mgr. 43. gr. laganna. Um kröfuna vísa stefnendur að öðru leyti til matsgerðar.

Kröfu sína um riftun styðja stefnendur við lög nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 26., 27., 42. og 48. gr., auk meginreglna samninga- og kröfuréttar, en kröfu um skaðabætur við 26., 27. og 43. gr. fyrrnefndra laga, auk sakarreglu skaðabótaréttar.

III

Stefndi byggir kröfu um sýknu í fyrsta lagi á því að meintar kröfur stefnenda séu fallnar niður vegna tómlætis samkvæmt 48. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Geti kaupandi ekki dregið það umfram fáeina mánuði að senda seljanda tilkynningu samkvæmt ákvæðinu. Byggir stefndi á því að miða verði upphaf frestsins við ársbyrjun 2012 þar sem stefnendur viðurkenni í stefnu að hafa haft vitneskju um gallana á þeim tímapunkti. Stefndi mótmælir því á hinn bóginn að stefnendur hafi tilkynnt honum um gallana í ársbyrjun 2012. Vísar stefndi til þess að í tölvupóstum stefnanda Össurar, sem sendir hafi verið á árunum 2012 og 2013, þar sem rætt hafi verið um galla sem stefnendur hafi talið eignina haldna,

hafi gólfsgigi og afleiðingum þess ekki verið haldið á lofti. Þá komi fram í tölvupóstum í maí 2012 að stefnendur hafi sætt sig við bætur vegna meintra galla á þaki að fjárhæð 300.000 krónur vegna óþæginda og fyrirsjáanlegra viðgerða á þaki. Í tölvupósti 13. ágúst 2013 hafi fyrst komið fram að stefnendur teldu það kosta 800.000 krónur auk vinnu að laga þakið. Af sama tölvupósti megi jafnframt ráða að stefnendur hafi talið ábyrgð á hinum meinta galla á þakinu vera hjá þeim en ekki stefnda.

Stefndi byggir á því að honum hafi hvorki verið tilkynnt um eðli eða umfang þeirra galla sem kröfur stefnenda byggja á, né að stefnendur hafi tilkynnt um að þau ætluðu að bera þá fyrir sig, fyrr en með matsbeiðni 8. október 2014. Stefndi byggir á því að stefnendum hafi borið skýr skylda til að tilkynnta honum umsvifalaust um að til greina kæmi að krefjast bóta vegna sigs á húsinu. Engin slík tilkynning hafi borist og geti stefnendur ekki réttlætt aðgerðarleysi sitt með því að vísa í bið eftir því að dómur félli í Hæstarétti Íslands í dómsmáli nágrannanna þeirra gegn Garðabæ. Búi þau rök að baki umræddri reglu að koma í veg fyrir síðbúnar kröfur og eigi seljendur að geta talið sig lausa allra mála ef kaupendur gera ekki kröfur innan sanngjarns frests.

Stefndi mótmælir því að 3. mgr. 48. gr. laga um fasteignakaup eigi við í málinu. Í fyrsta lagi hafi eignin ekki verið haldin þeim göllum sem stefnendur beri fyrir sig á þeim tíma sem hún var seld eða í hið minnsta sé það ósannað. Sá sönnunarskortur sé á ábyrgð stefnenda sem hafi ákveðið að bíða með að láta meta gallana í mörg ár frá kaupunum. Í öðru lagi hafi ekki verið sýnt fram á það af hálfu stefnenda að upplýsingar í söluyfirliti eða kaupsamningi hafi verið rangar. Vísar stefndi í því sambandi til úrskurðar Úrskurðarnefndar í váttryggingarmálum nr. 393/2015. Um háttsemi stefnda við söluna vísar stefndi að öðru leyti til umfjöllunar um meintan efnislegan rétt stefnenda til riftunar og skaðabóta. Stefndi mótmælir því enn fremur að hafa munnlega fyrirgert rétti til að bera fyrir sig 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Þá vísar stefndi jafnframt til þess að réttur stefnenda til að krefjast riftunar sé niður fallinn samkvæmt 2. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002. Komi ákvæðið til viðbótar 1. mgr. 48. gr. og sýni fram á mikilvægi þess að kaupendur beri fyrir sig riftun og önnur vanefndaúrræði án ástæðulauss dráttar.

Stefndi byggir að auki á því að krafa stefnenda sé fyrnd samkvæmt 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Byggir stefndi á því að skýra beri sönnunarskort um það hvenær stefnendur fengu nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð ber á því, eða hafi borið að afla sér slíkra upplýsinga, stefnendum í óhag þar sem þeim sé um að kenna sú gríðarlega töf sem orðið hafi á málshöfðun. Vísar stefndi í því sambandi til bréfs lögmanns stefnanda 24. ágúst 2015 þar sem því sé haldið fram að stefnendur hafi orðið vör við umrædda galla

fljótlega eftir afhendingu 1. desember 2011 og að sama skapi sé í stefnu gefið til kynna að þau hafi orðið gallanna vör í byrjun árs 2012. Beri því að líta svo á að fyrningarfrestur hafi byrjað að líða í janúar 2012. Krafa stefnenda hafi því verið fyrnd við birtingu stefnu 26. febrúar 2016.

Stefndi byggir á því að hvað sem öðru líði séu ekki skilyrði til að kaupsamningi aðila verði rift. Riftun eigi að gera aðila eins setta og ef samningur hafi ekki verið gerður og því sé mikilvægt að hún fari fram eins fljótt og auðið er eftir gerð kaupsamnings. Samkvæmt 1. málslíð 3. mgr. 32. gr. laga nr. 40/2002 sé það skilyrði riftunar að fasteignin hafi ekki rýrnað, skemmst eða eyðilagst meðan kaupandi bar áhættu af henni. Á þeim rúmu fjórum árum sem líðið hafi frá afhendingu hafi eignin rýrnað og skemmst mikið frá því sem var árið 2011 ef lítið sé til niðurstaðna matsgerðar. Færi riftun fram fengi stefndi fasteignina því ekki í sama ástandi og þegar hún hafi verið afhent á árinu 2011. Geri það riftun óframkvæmanlega. Þá byggir stefndi á því að ósannað sé að við afhendingu fasteignarinnar hafi hún verið haldin slíkum göllum að teljist veruleg vanefnd samkvæmt 1. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002. Hafi eignin verið í góðu ásandi við söluna og í samræmi við þær upplýsingar og yfirlýsingar sem fram komu í auglýsingum og söluyfirliti. Því sé mótmælt að stefndi hafi veitt rangar eða ófullnægjandi upplýsingar við söluna. Samkvæmt 1. mgr. 12. gr. laganna flytjist áhætta af seldri fasteign til kaupanda við afhendingu og eftir það haldist skylda hans til að greiða kaupverðið þótt eignin rýrni, skemmist eða farist af ástæðum sem seljanda sé ekki um að kenna. Beri stefnendur sönnunarbyrði fyrir því að eignin hafi árið 2011 verið haldin þeim meintu göllum sem matsmenn lýsi fjórum árum síðar. Ennfremur byggir stefndi á því að stefnandi Össur hafi þekkt fasteignina vel áður en hann ákvað að festa kaup á henni og geti því ekki borið fyrir sig galla á fasteigninni samkvæmt 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Vísar stefndi til þess að stefnandinn hafi dvalið töluverðan tíma í fasteigninni fyrir kaupin og margsinnis gíst í henni á tveggja til þriggja mánaða tímabili árlega fyrir kaupin.

Stefndi byggir kröfu um sýknu af varakröfu stefnenda á öllum sömu sjónarmiðum og um eiga við um riftunarkröfu hans. Stefndi byggir á því að engin saknæm háttsemi hafi verið viðhöfð af hans hálfu. Engin tilraun hafi verið gerð til að lýsa hinni saknæmu háttsemi að því frátöldu að vísa til þess að í kaupsamningi, dagsettum 13. september 2007, þegar stefndi festi kaup á eigninni, hafi verið tekið fram að gólfplata hennar væri sigin og að eignin þarfnast ýmissa lagfæringa. Bendir stefndi á að hann hafi talið sig hafa framkvæmt allar þær lagfæringar sem þörf hafi verið á og komið eigninni í mjög gott ástand. Þar á meðal hafi hann flotað gólf og sett á ný gólfefni og hafi gólfplatan því ekkert verið sigin við söluna. Þessar lagfæringar hefðu dugað og staðist vel að mati stefnda. Þá byggir stefndi á því að

jafnvel þó það yrði talið honum til sakar að hafa ekki upplýst um að gólfplatan hafi áður verið lítillega sigin, þá geti hið óheyrilega tjón sem stefnendur krefjist að fá bætt ekki talist sennileg afleiðing af framangreindri háttsemi hans.

Kröfur sínar byggir stefndi á lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup, meðal annars 48., 42., 12. og 32. gr., reglum kröfuréttar og ólögfestum reglum skaðabótaréttar. Þá vísar stefndi til laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda.

IV

Í máli þessu hafa stefnendur svo sem fram er komið uppi kröfur vegna galla á íbúðarhúsnæðinu að Goðatúni 32 í Garðabæ sem þau festu kaup á með kaupsamningi málsaðila 24. október 2011. Byggja stefnendur gallakröfurnar á því að stefndi hafi ekki fullnægt upplýsingaskyldu sinni auk þess sem hann hafi gefið þeim rangar upplýsingar um ástand eignarinnar, samkvæmt 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Samkvæmt framburði stefnanda Össurar fyrir dómi, sem fær stuðning í tölvupóstum sem liggja fyrir í málinu, urðu stefnendur vör við fúa í þaki í kjölfar þess að Össur fór upp á þak til að lagfæra sjónvarpsloftnet í maí 2012. Af tölvubréfum milli stefnanda og þess fasteignasala sem sá um kaupin frá því í mars 2012 og fram til loka maí sama ár, og greint er frá fjölmörgum göllum sem stefnendur töldu fasteignina haldna, verður lagt til grundvallar að stefnendur hafi ekki, þrátt fyrir að hafa orðið vör við lægðir í parketi á gólfi, gert sér grein fyrir sigi á gólfplötu hússins fyrr en í fyrsta lagi eftir að þeim tölvubréfasamskiptum líkur í maí 2012. Í málinu eru engin efni til að miða upphaf fyrningarfrests við fyrra tímamark en af þessu leiðir, en stefndi byggir á því að stefnendur hafi í stefnu viðurkennt að hafa haft vitneskju um gallana þegar í ársbyrjun 2012. Af málatilbúnaði stefnanda, og gögnum málsins, verður lagt til grundvallar að það eigi ekki við um þá galla sem mál þetta varðar og teljast stefnendur ekki hafa ráðstafað sakarefni málsins með öðrum hætti. Kemur samkvæmt þessu ekki til álita að kröfur stefnanda hafi verið fyrndar að nokkru leyti við höfðun málsins 26. febrúar 2016.

Stefndi hefur reist andmæli sín við kröfum stefnanda á því að ósannað sé að fasteignin hafi verið haldin göllum við afhendingu í desember 2011 og mótmælir því að hafa haldið eftir upplýsingum eða gefið rangar upplýsingar með þeim hætti að brotið hafi verið gegn 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002. Þá byggir stefndi kröfu um sýknu af riftunarkröfu stefnanda sérstaklega á því að samningi aðila verði ekki rift þar sem fasteignin hafi skemmst mikið frá því afhending átti sér stað, sbr. 1. málslíð 3. mgr. 32. gr. laga nr. 40/2002, auk þess sem gallar, ef staðreyndir verða, teljist ekki veruleg vanefnd samkvæmt 1. mgr. 42. gr. laganna. Þá byggir stefndi á því að kröfur stefnanda séu hvað sem öðru líður niður fallnar vegna tómlætis stefnanda.

Samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þetta gildir þó aðeins ef skortur á upplýsingum hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings, sbr. 26. gr. laganna. Hefur þessari skyldu seljanda verið lýst á þann veg að hann eigi að hafa það viðhorf að betra sé að segja of mikið en of lítið, jafnvel þótt í því felist orðræða um sjálfsagða hluti. Samkvæmt 27. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign jafnframt vera gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda, m.a. í söluyfirliti. Eins og áður á þetta þó aðeins við ef upplýsingarnar hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings, sbr. 27. gr. laganna. Þá 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. laganna.

Stefnendur styðja kröfur í málinu við matsgerð dómkvaddra matsmanna, en gerð er grein fyrir niðurstöðum þeirra í kafla I hér að framan. Með matsgerðinni og vitnisburði matsmanna fyrir dómi er í ljós leitt að rekja má sig á gólfplötu fasteignarinnar til grundunar hennar og lækkunar grunnvatnsborðs sem átt hefur sér stað frá byggingu hússins. Þó hluti skekkju þess sé þannig tilkomin vegna langtímaáhrifa hafa framkvæmdir við Silfurtún á árinu 2008 haft umtalsverð áhrif vegna lækkunar grunnvatnsborðs sem af þeim leiddi. Fyrir dómi gátu matsmenn á hinn bóginn ekki sagt til um hvort eða að hve miklu leyti lækkun grunnvatnsborðs vegna fyrrgreindra framkvæmda hefði leitt af sér sig á gólfplötu hússins fyrir eða eftir 2011.

Fyrir liggur að á þeim tíma sem stefndi festi kaup á húsinu með kaupsamningi 13. september 2007 var gólfplata hússins sigin og var stefndi upplýstur um það í kaupsamningi. Með matsgerð dómkvaddra matsmanna er í ljós leitt að það sig sem var á húsinu við kaup stefnda hafi stafað af langtímaáhrifum af breytingum á grunnvatnsstöðu í mýrlendinu undir húsinu frá byggingu þess. Þá liggur fyrir að frá þeim tíma sem stefndi keypti húsið, uns hann seldi það aftur á árinu 2011, voru framkvæmdar ýmsar endurbætur á því en þar á meðal voru gólf í tveimur herbergjum og í stofu flotuð, í því skyni að lagfæra halla á gólfunum, og lagt parket yfir. Nákvæm tímasetning þeirra framkvæmda liggur ekki fyrir. Dómendur hafa skoðað húsið og af þeirri skoðun, líkt og framlögð matsgerð lýsir, er ljóst að gólfsig hússins er verulegt. Við skoðun á húsinu blasir halli þess í reynd svo við að leggja verður til grundvallar að gólfsig hafi aukist umtalsvert frá því stefnendur keyptu húsið. Er það jafnframt í samræmi við það sem fram kom við aðilaskýrslu stefnanda Redy við meðferð málsins. Þá má álykta af þeim tölvubréfum sem send voru á árinu 2012 og aftur í ágúst 2013, þar sem stefnendur

kvarta yfir hinum ýmsu göllum á húsinu, að stefnendur hafi á þeim tíma ekki enn gert sér grein fyrir því að húsið væri að síga. Með vísan til þessa, og eins og atvikum er að öðru leyti háttað, telst ósannað í málinu að við sölu hússins 24. október 2011 hafi stefndi vitað eða mátt vita að þær lagfæringar sem gerðar voru vegna halla á gólfum þess hafi ekki verið fullnægjandi. Þá telst með sama hætti ósannað að stefndi hafi á eignartíma sínum gert sér grein fyrir því eða mátt gera sér grein fyrir að framkvæmdir á Silfurtúni leiddu af sér sig á gólfplötu hússins, svo að honum hafi borið að upplýsa stefnendur við kaupin um að þær framkvæmdir hefðu átt sér stað á árum áður. Samkvæmt framansögðu verður stefnda ekki talið til sakar að hafa ekki veitt framangreindar upplýsingar við sölu.

Stefnendur halda því fram að fasteignin hafi jafnframt verið haldin galla þar sem stefndi hafi ekki upplýst þau um fúa og skemmdir í innviðum þaksins. Stefnendur byggja sönnun um ástand á þaki hússins á matsgerð dómkvaddra matsmanna. Með matsbeiðni stefnenda til héraðsdóms var sem áður segir óskað dómkvaðningar matsmanna í því skyni að láta meta tjón vegna gólfsigs. Hinir dómkvöddu matsmenn framkvæmdu því ekki sérstakt mat á ástandi þaksins. Í matsgerðinni er allt að einu tekið fram í almennri umfjöllun um vettvangsskoðanir, að við skoðun á þaki hússins „kom í ljós að burðarvirki þess er mikið skemmt af fúa og myglu. Fyrir miðju húsi er burðarvirki þaksins nánast fallið saman og niður vegna fúa.“ Í skýrslu matsmanna fyrir dómi kom fram að aðeins annar matsmanna hafði litið undir þakið í gegn um lúgu á lofti húsnæðisins en ekki hafi farið fram sérstakt mat á þaki, enda ekki verið um það beðið í matsbeiðninni. Í framburði matsmanna kom fram að skemmdir á þakinu hafi myndast á löngum tíma. Að mati dómsins getur matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna ekki talist sönnun um ástand á þaki hússins við sölu þess til stefnenda á árinu 2011 en stefnendur öfluðu sér ekki matsgerðar í því skyni að sannreyna ætlaða galla á þakinu. Við vettvangsgöngu skoðuðu sérfróðir dómendur allt að einu ástand þaksins í gegn um aðgengilega lúgu á lofti hússins, sem blasir við hverjum þeim sem gengur um húsið. Þegar horft var upp um lúguna sáust greinilega nýlegar lagnir sem væntanlega stafa af endurbótum stefnda. Þá var fúinn í þakviðnum augljós. Því er óhjákvæmilegt að álykta sem svo að stefnda hafi verið kunnugt um ástand þaksins, enda við það miðað að skemmdirnar hafi ekki myndast nema á löngum tíma, eins og dómkvaddir matsmenn hafa bent á, og séu ekki tilkomnar eftir eigendaskipti eignarinnar.

Fyrir liggur að stefndi málaði þak hússins auk þess að setja á þakið nýjan þakkant. Í aðilaskýrslu fyrir dóminum lýsti stefndi því að sá maður sem selt hafi fyrir hann fasteignina hafi sagt honum að þakið héldi í 7 til 10 ár í viðbót og að ekki þyrfti að skipta um það. Í ljósi alls framangreinds verður lagt til grundvallar að stefnda hafi verið kunnugt um að ástand þaksins væri bágborið og borið skylda

samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup til að skýra stefnendum frá þeirri vitneskju sinni. Úr því að hann gerði það ekki var um að ræða galla á hinni seldu fasteign samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002, enda eru ekki efni til ætla að gallinn hefði ekki haft þýðingu þegar kaupverð var ákveðið.

Stefnendur hafa byggt á því að fasteignin hafi ennfremur verið gölluð þar sem henni hafi verið lýst sem mikið endurnýjaðri í söluþingli auk þess sem þeim hafi verið tjáð við skoðun að þakið væri nýuppgerð. Fyrir liggur að frá þeim tíma sem stefndi keypti húsið og seldi það aftur á árinu 2011 voru gerðar ýmsar endurbætur á húsinu, þar á meðal endurnýjaðar innréttingar í eldhúsi og baðherbergi og flísar í anddyri, og útveggir klæddir með báraðri málmklæðningu. Þá hafði stefndi lagfært gólfhalla og lagt ný gólfefni auk þess að mála þak og klæða þakkant, eins og áður segir. Verður efni söluþinglis fyrir eignina ekki túlkuð sem ábyrgðaryfirlýsing á sérstökum eiginleikum eignarinnar umfram þetta. Þá telst ósannað gegn andmælum stefnda að stefnendum hafi við kaupin verið sagt að þak hússins væri nýuppgerð enda má ætla að slíkt hefði þá komið fram af þeirra hálfu í tölvubréfum þar sem þau kvarta yfir ástandi á þaki í maí 2012.

Samkvæmt því sem nú hefur verið rakið verður hafnað ábyrgð stefnda á sigi á gólfplötu fasteignarinnar vegna skorts á upplýsingum samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 eða að rangar upplýsingar hafi verið veittar samkvæmt 27. gr. laganna, en stefnendur hafa ekki byggt á því að fasteignin hafi verið haldin galla hvað það varðar á öðrum grundvelli. Á hinn bóginn telst sannaður galli á þaki fasteignarinnar þar sem stefndi lét hjá líða að upplýsa stefnendur um ástand þess.

Stefndi byggir á því að riftunarkröfu stefnenda verði ekki við komið samkvæmt 1. málslíð 3. mgr. 32. gr. laga nr. 40/2002 þar sem fasteignin hafi rýrnað og skemmst mikið á þeim tíma sem liðinn er frá afhendingu og því fengi hann fasteignina ekki í sama ástandi og hún hafi verið afhent í á árinu 2011. Frá því skilyrði að riftun verði við svo búið ekki fram komið, er vikið í 2. málslíð 3. mgr. 32. gr. laganna, sé sá skaði sem orðið hefur á eigninni vegna tilviljunarkenndra atburða eða annarra ástæðna sem kaupandi ber ekki ábyrgð. Þær skemmdir sem orðið hafa á eigninni er að rekja til jarðvegsframkvæmda í Silfurtúni á árinu 2008. Er því ekki fyrir það girt að riftun nái fram að ganga af þessum sökum. Verður því að meta hvort önnur skilyrði riftunar teljist uppfyllt.

Samkvæmt 1. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002 verður kaupsamningi aðeins rift ef galli telst veruleg vanefnd. Eins og komið er fram er ekki lagt mat á galla á þaki, né metinn kostnaður við lagfæringar á því, í þeirri matsgerð sem stefnendur öfluðu. Þá er við úrlausn á riftunarkröfu stefnenda jafnframt til þess að líta að þegar stefnendur lýstu yfir riftun á kaupsamningi aðila með bréfi 23. september 2015 voru liðin tæp fjögur ár frá gerð kaupsamnings um eignarinnar og afhendingu

hennar. Riftun er viðrhlutamikið vanefndaúrræði og því mikilvægt að hún komi fram eins fljótt og tilefni verður til en jafnframt innan eðlilegs tíma frá samningsgerð, með hliðsjón af hagsmunum beggja aðila. Í ljósi þess tíma sem liðinn er frá lögskiptum aðila og þess að ósannað er að umræddur galli á þaki geti talist veruleg vanefnd á samningi aðila, verður riftun ekki komið við gagnvart stefnda eins og mál þetta liggur fyrir.

Við úrlausn á varakröfu stefnenda um viðurkenningu á skaðabótaskyldu stefnda vegna gallans ber að líta til þess að samkvæmt 1. mgr. 48. gr. laga um fasteignakaup glatar kaupandi fasteignar rétti til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynnir seljanda ekki innan sanngjarns frests, eftir að hann varð eða mátti verða hennar var, um eðli og umfang hennar og að hann ætli að bera hana fyrir sig. Samkvæmt 3. mgr. sama ákvæðis getur seljandi þó ekki borið fyrir sig að tilkynning hafi verið send of seint ef hann hefur sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú.

Fyrir liggur að stefnendur urðu vör við bágborið ástand á þaki fasteignarinnar í maí 2012, eða um fimm mánuðum eftir að þau fengu umráð hennar, en í kjölfarið áttu aðilar í viðræðum um afslátt af kaupverði fyrir milligöngu fasteignasala. Þó svo að ekki liggi fyrir samkvæmt uppgjöri aðila, sem fór fram við útgáfu afsals 16. maí 2012, að gefin hafi verið afsláttur við það tilefni, verður allt að einu lagt til grundvallar að stefnendum hafi verið veittur afsláttur af kaupverði að fjárhæð 300.000 krónur vegna fyrirsjáanlegra viðgerða á þaki, enda hafa stefnendur sjálfir lagt slíkt til grundvallar í málatilbúnaði sínum. Fram er komið að eftir að stefnendur fengu mat byggingarfróðra aðila á ástandi þaksins áttu þau í samskiptum við fasteignasala í ágúst 2013. Engin krafa var þó gerð á hendur stefnda í kjölfarið. Þá getur matsbeiðni 8. október 2014 ekki talist tilkynning í skilningi áðurgreinds ákvæðis enda snéri sú beiðni ekki að meintum göllum á þaki fasteignarinnar. Fyrir liggur að með bréfi lögmanns stefnanda 24. ágúst 2015 voru hafðar uppi kröfur á hendur stefnda á grundvelli þeirrar matsbeiðni sem þá lá fyrir. Stefnendur hafa kosið að leggja ekki fram umrætt bréf við meðferð málsins né hefur verið gerð grein fyrir efni þess og telst því ósannað að um hafi verið að ræða tilkynningu um að stefnendur hygðust bera fyrir sig galla á þaki sem uppfyllir þann áskilnað sem gerður er til tilkynninga í tilvitnuðu lagaákvæði. Í bréfi lögmanns stefnenda 23. september 2015, þar sem riftun var lýst yfir, er ekki gerð grein fyrir umfangi og eðli þeirra galla sem stefnendur byggi riftun á. Í ljósi þessa telst krafa á hendur stefnda vegna galla á þaki fasteignarinnar fyrst hafa komið fram við höfðun máls þessa 26. febrúar 2016. Voru þá liðin tæp fjögur ár frá því stefnendur urðu gallans vör og sömdu auk þess um afslátt vegna fyrirsjáanlegra viðgerða á þaki. Eins og atvikum öllum er háttað verður talið að stefnendur hafi með tómlæti af

sinni hálfu glatað rétti til að bera umræddan galla fyrir sig. Eru ekki efni til þess að víkja til hliðar meginreglum um tilkynningarskyldu kaupenda vegna háttsemi stefnda. Þá verður ekki fallist á það að stefndi hafi beint eða með aðgerðum sínum fyrirgert rétti til að bera tómlæti fyrir sig.

Samkvæmt framanröktu verður stefndi sýknaður af aðal- og varakröfu stefnenda í málinu. Með hliðsjón af þeim málsúrlitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnendum gert að greiða stefnda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 1.000.000 króna að meðtöldum virðisaukaskatti.

Jón Höskuldsson héraðsdómari dæmir mál þetta ásamt meðdómsmönnum Hjalta Sigmundssyni, byggingartæknifræðingi og húsasmíðameistara, og Vífli Oddssyni byggingarverkfræðingi.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Elías Abdelali Eliamouni, er sýkn af kröfum stefnenda, Össurar Péturs Valdimarssonar, Redy Svandísar Valdimarsson og Valdimars Ísaks Össurarsonar.

Stefnendur greiði stefnda 1.000.000 króna í málskostnað.

Jón Höskuldsson
Hjalti Sigmundsson
Vífill Oddsson