

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjanes þriðjudaginn 19. mars 2019 í máli nr. E-632/2018:

**Anna María Halldórsdóttir**

*(Gunnar Ingi Jóhannsson lögmaður)*

**gegn**

**Mótel-Best ehf.**

*(Eldjárn Árnason lögmaður)*

og gagnsök

Mál þetta, sem dómtekið var 19. febrúar síðastliðinn, er höfðað 21. júní 2018.

Stefnandi er Anna María Halldórsdóttir, Þórustíg 8, Reykjanesbæ.

Stefndi er Mótel-Best ehf., Stapavegi 7, Vogum.

Stefnandi krefst þess að stefndi greiði henni 5.663.300 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 4.663.300 krónum frá 23. febrúar 2017 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar óháð gjafsóknarleyfi.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar.

Stefndi höfðaði gagnsök 26. júlí 2018 og krafðist þess að gagnstefndu yrði gert að greiða gagnstefnanda 1.036.565 krónur að viðbættum dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. nóvember 2016 til greiðsludags gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni að Miðgarði 14 í Reykjanesbæ. Þá krafðist gagnstefnandi málskostnaðar. Gagnstefnda krafðist sýknu og lýsti yfir skuldajöfnuði gagnvart kröfum í gagnsök á móti kröfum í aðalsök. Gagnsakarmálið fékk númerið E-725/2018 og var við þingfestingu þess þann 5. september 2018 sameinað eldra máli númer E-632/2018.

Samkomulag varð milli aðila 21. desember 2018 um að stefnandi greiddi stefnda 1.425.000 krónur og stefndi gæfi á móti út afsal fyrir fasteigninni Miðgarði 14 til stefnanda. Skriflegt samkomulag aðila um hluta af kröfum í gagnsök var lagt fram við upphaf aðalmeðferðar 19. febrúar síðastliðinn og var málið rekið um kröfur aðila í aðalsök málsins og um kröfur beggja um málskostnað í gagnsök málsins.

## I

### *Málsatvik*

Þann 5. október 2016 gerði stefnandi tilboð í fasteignina að Miðgarði 14 í Reykjanesbæ að fjárhæð 29.000.000 króna sem greiða skyldi þannig að 23.200.000 krónur skyldu greiddar við undirritun kaupsamnings gegn skilyrtu veðleyfi og 4.800.000 krónur með peningum. Eftirstöðvarnar, 1.000.000 króna, skyldu greiða

við afsal 15. nóvember 2016. Miðgarður 14 er 109,6 m<sup>2</sup> raðhús með áföstum 18 m<sup>2</sup> bílskúr, byggt 1974. Var tilboð stefnanda samþykkt sama dag. Kaupsamningur var gerður 21. október 2016, eða sama dag og eignin var afhent. Annaðist Halldór Magnússon, löggiltur fasteignasali á Fasteignasölnunni Stuðlabergi, milligöngu um söluna og skjalagerð.

Stefnandi skoðaði eignina í júlí 2016. Var stefnandi ein við skoðunina og naut hvorki liðsinnis fulltrúa stefnda né fasteignasölnunar. Þá skoðaði sambýlismaður stefnanda eignina áður en hann undirritaði fyrrnefnt kauptilboð 5. október 2016 fyrir hönd stefnanda. Í stefnu segir að Halldór Magnússon hafi sagt stefnanda þennan sama dag að yrði ekki skrifað undir kauptilboð þá þegar myndi eignin renna stefnanda úr greipum og fara í almenna sölu, en stefnandi var þá fjarverandi af fjölskylduástæðum.

Stefnandi lýsir því svo að hún hafi skömmu eftir afhendingu eignarinnar orðið vör við raka við glugga í tveimur herbergjum og látið Halldór fasteignasala vita af rakaskemmdum og sveppagróðri í eigninni. Segir stefnandi að Halldór hafi ráðlagt henni að kynna sér nánar umfang skemmdanna. Kveðst stefnandi hafa gert það og þá hafi komið í ljós að gallar á eigninni hafi verið umfangsmeiri.

Stefnandi fékk Sigmund G. Hermannsson húsasmíðameistara til að skoða eignina. Í skýrslu hans, dagsettri 24. október 2016, kemur fram að fúgur á baðherbergi haldi ekki vatni. Svört mygla væri undir flísum á timburvegg. Þá fannst mygla á vegg í stofu og rakaskemmdir á parketi í barnaherbergi. Loks segir í skýrslunni að rakaskemmdir hafi verið í bílskúr og raki í vegg í þvottahúsi. Einnig leitaði stefnandi til Sveins Björnssonar byggingarfræðings sem mat kostnað við endurbætur og lagfæringar á eigninni, samtals að fjárhæð 12.611.450 krónur.

Með bréfi 13. desember 2016 tilkynnti stefnandi stefnda þá afstöðu sína að fasteignin að Miðgarði 14 væri gölluð í skilningi laga um fasteignakaup og að hún hygðist leita réttar síns. Með bréfi 23. janúar 2017 krafðist stefnandi þess að stefndi bætti úr göllum á fasteigninni, en að öðrum kosti að stefndi, Halldór Magnússon og Fasteignasalan Stuðlaberg greiddu in solidum 12.611.450 krónur í bætur til stefnanda innan 14 daga frá dagsetningu bréfsins.

Vörður tryggingar hf. hafnaði bótaskyldu vegna starfsábyrgðartryggingar fasteignasalans með bréfi 22. mars 2017. Hafnaði félagið því að starfsmenn váttryggingartaka hefðu gerst brotlegir við 27. gr. laga um fasteignakaup þegar fasteignasalan Stuðlaberg hafði milligöngu um kaup á fasteigninni. Í bréfi lögmanns stefnda 24. apríl 2017 til stefnanda var hafnað kröfum á hendur stefnda og áréttað að stefnda hefði ekki verið kunnugt um að eignin hefði verið gölluð í skilningi laga um fasteignakaup. Jafnframt krafði stefndi stefnanda um greiðslu samkvæmt kaupsamningi á gjalddaga 15. nóvember 2016, 1.000.000 króna, að

viðbættum dráttarvöxtum og innheimtuþóknun.

Með beiðni 12. október 2017 óskaði stefnandi eftir því að dómkvaddur yrði hæfur og óvilhallur matsmaður til að skoða og meta galla á fasteigninni að Miðgarði 14 í Reykjanesbæ. Í þinghaldi 30. október 2017 var Auðunn Elíson, byggingar-fræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur til að gera umbeðið mat. Skilaði hann matsgerð í febrúar 2018 sem lögð var fram við þingfestingu málsins. Stefndi fékk matsgerðina senda 4. apríl 2018.

Komst dómkvaddur matsmaður að þeirri niðurstöðu að við byggingu fasteignarinnar hefði í megindráttum verið fylgt eftir samþykktum uppdráttum og kröfum sem fram komi í byggingarsamþykkt frá 1967, þó með þeim frávikum sem rakin eru undir einstökum matsliðum og varða einangrun þaks, loftun þaks og frágang rakasperru. Þá var það mat matsmanns að frágangur á loftun baðherbergis væri ekki í samræmi við nefnda byggingarsamþykkt. Í kostnaðarmati hins dómkvadda matsmanns segir að kostnaður við úrbætur nemi samtals 5.663.300 krónum, efniskostnaður og vinna, að meðtöldum virðisaukaskatti, nemi samtals 4.903.047 krónum að teknu tilliti til endurgreiðslu 60% virðisaukaskatts af vinnu á verkstað. Mál þetta var þingfest 27. júní 2018. Stefndi skilaði greinargerð 5. september sama ár. Sama dag þingfesti stefndi gagnsakarmál á hendur stefnanda til heimtu eftirstöðva kaupverðs samkvæmt kaupsamningi, auk dráttarvaxta, gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni. Eins og fram er komið greiddi stefnandi stefnda 1.425.000 krónur í kjölfar samkomulags á milli aðila 21. desember 2018 og fékk útgefið afsal fyrir eigninni. Tekið er fram í samkomulaginu að uppgjör það sem þar er kveðið á um hafi engin áhrif á kröfur aðila í aðalsök, það er skaðabótakröfu stefnanda vegna ætlaðra galla á fasteigninni og sýknukröfu stefnda. Stefnandi seldi fasteignina Miðgarð 14 með kaupsamningi 12. febrúar 2019 til Kristjáns Þórs Smárásonar fyrir 32.300.000 krónur.

## II

### *Málsástæður og lagarök stefnanda*

Stefnandi kveðst byggja kröfur sínar á því að fasteignin hafi við kaupin verið gölluð í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og að stefndi beri ábyrgð á gallanum. Hafi fasteignin verið gölluð við gerð kaupsamnings og ekki staðist þær kröfur um gæði og búnað sem leiða megi af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi. Stefnandi hafi því ekki aðeins orðið fyrir fjárhagslegu tjóni vegna gallans heldur hafi sveppur og mygla haft áhrif á heilsu fjölskyldunnar og hafi fjölskyldan ekki getað flutt inn í eignina. Byggjast kröfur stefnanda annars vegar á skaðabótum samkvæmt 43. gr. laga um fasteignakaup og hins vegar á afslætti samkvæmt 41. gr. laganna.

Vegna gallakröfunnar kveðst stefnandi vísa annars vegar til 18. gr. laga um fasteignakaup og bótaskyldu án sakar seljanda, enda séu gallar á eigninni slíkir að þeir rýri verðmæti hennar svo nokkru varði, og hins vegar til þess að bæði hafi verið brotið gegn 26. og 27. gr. laganna er varði skort á veittum upplýsingum og að ástand fasteignarinnar hafi ekki verið í samræmi við veittar upplýsingar.

Stefnandi kveðst í fyrsta lagi byggja á því að fasteignin hafi verið haldin svo verulegum galla að uppfylli skilyrði 18. gr. laga um fasteignakaup, en gallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eins og ákvæðið hafi verið túlkað í dómaframkvæmd. Niðurstaða matsmanns hafi numið 5.663.300 krónum sem sé 19,53% af kaupverði eignarinnar. Í dómaframkvæmd hafi verið miðað við 8-12% sem sé svonefndur gallapröskuldur. Sé miðað við niðurstöðu matsmanns að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu á verkstað, eða 4.903.047 krónur, þá verði hlutfallið 16,91% af kaupverði fasteignarinnar. Stefnandi telji sannað með matsgerð dómkvadds matsmanns að fasteignin hafi verið gölluð þegar kaupin áttu sér stað og að gallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði og uppfylli þannig hugtaksskilyrði 18. gr., sbr. 2. málslíð 28. gr., laga um fasteignakaup.

Í öðru lagi byggi stefnandi á því að stefndi hafi ekki veitt nægjanlegar upplýsingar um ástand fasteignarinnar og að skortur á upplýsingum hafi haft áhrif á efni og gerð kaupsamnings. Í matsgerð dómkvadds matsmanns komi ítrekað fram að augljós merki séu um leka á mörgum stöðum í eigninni. Þrátt fyrir það séu engir gallar nefndir í söluyfirliti eignarinnar og hvergi minnst á leka, raka eða myglu. Þetta séu atriði sem skipti stefnanda miklu enda sé hún og ungt barn hennar afar viðkvæmt fyrir örverum. Kveðst stefnandi byggja á því að stefndi hafi vitað eða hefði að minnsta kosti mátt vita um annmarka eða galla á fasteigninni þegar hún hafi verið seld. Þar sem stefnanda hafi ekki verið gerð grein fyrir þessum galla hafi stefndi ekki sinnt lögmaeltri upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. gr. laga um fasteignakaup og fasteignin því gölluð í skilningi ákvæðisins. Samkvæmt 20. gr. laga um fasteignakaup skuli við mat á því hvort fasteign teljist gölluð miða við það tímamark þegar eignin flyst yfir í áhættu kaupanda samkvæmt 12. gr. laganna eða samkvæmt samningi. Samkvæmt 1. málslíð 1. mgr. 12. gr. flyst áhættan af seldri fasteign til kaupanda við afhendingu. Kaupandi getur á grundvelli fyrrgreindra lagaákvæða gert þá kröfu að keypt fasteign sé, hvað ástand og eiginleika varðar, ekki lakari en almennt gerist um sambærilegar eignir nema annað leiði af lögum eða kaupsamningi.

Í umfjöllun matsmanns um bílskúr segi: „Greinileg ummerki voru um leka beggja vegna við langvegg bílskúrs og þvottahúss en þó sýnu meira þar sem þakplata kemur upp að húsi nr. 10 [sic.]. Greinilegt er með hliðsjón af ástandi

veggja að lekið hefur í töluverðan tíma.“ Þá segi: „Einnig eru greinileg ummerki um leka eða raka við þakniðurföll sem eru bæði í þvottahúsi og bílskúr.“

Stefnandi kveðst telja að fulltrúum stefnda hafi ekki getað dulist öll þessi rakamerki og að stefnda hafi verið skylt að tryggja að þess væri getið í skriflegum upplýsingum um eignina að margvísleg ummerki væru um leka í eigninni. Hefði stefndi gert slíkt hefði skoðunarskylda stefnanda samkvæmt lögum um fasteignakaup leitt til þess að stefnandi þyrfti að skoða eignina sérstaklega með það fyrir augum að meta áhrif rakavandamála á vilja hans til að ganga til samninga og þá líka til efnis samnings. Stefnandi telji því að stefndi hafi ekki veitt nægilega sérgreindar upplýsingar um leka, raka og myglu sem hann hefði átt að greina í fasteigninni og með því brotið gegn 26. gr., sbr. 2. málslíð 1. mgr. 28. gr., laga um fasteignakaup. Brot stefnda hafi því verið alvarlegt og uppfyllt skilyrði hinnar almennu skaðabótareglu um ólögmæti og saknæmi.

Þá kveðst stefnandi í þriðja lagi byggja á því að stefndi hafi veitt rangar upplýsingar í skilningi 27. gr. laga um fasteignakaup. Málsástæðan byggist á sama grunni og sömu rökum og reifað hafi verið um brot stefnda gegn 26. gr. laga um fasteignakaup. Stefnandi byggir á því að með því að geta í engu um leka, rakamerki og myglu hafi stefndi í raun veitt rangar upplýsingar um eignina. Sé vísað til röksemda í umfjöllun um 26. gr. laganna. Stefnandi byggir á því að stefndi hafi sýnt af sér saknæma og ólögmæta háttsemi við sölu eignarinnar með því að gæta ekki að upplýsingaskyldu sinni, sbr. 26. og 27. gr. laga um fasteignakaup. Fasteignin hafi verið gölluð við gerð kaupsamnings og ekki staðist þær kröfur um gæði og búnað sem leiða megi af lögunum og kaupsamningi.

Stefnandi hafi að öllu leyti fullnægt kröfum laga um fasteignakaup til að bera fyrir sig vanefnd. Stefnandi hafi tilkynnt án tafar um meinta galla til fasteignasalans. Vegna aðstæðna við kaupin hafi stefnandi ekki getað sinnt skoðunarskyldu með fullnægjandi hætti. Stefnandi og sambýlismaður stefnanda séu leikmenn hvað varði skoðun fasteigna og hafi hvorki fulltrúar stefnda né löggiltur fasteignasali verið viðstaddur skoðunina og hafi stefnandi því ekki getað lagt spurningar fyrir seljanda eða fengið nánari upplýsingar um fasteignina hjá þeim fasteignasala sem hafi sjálfur skoðað eignina. Stefnandi sé ekki sérfróð um byggingarmálefni og því ekki hægt að leggja til grundvallar að henni hafi borið að veita því eftirtekt að fasteignin væri með umfangsmiklar rakaskemmdir og sveppagróður innan í veggjum.

Hvað lagarök varðar vísar stefnandi til meginreglna samninga- og kauparéttar, laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 18.-20. gr., 26. gr., 1. mgr. 27. gr. og 2. mgr. 43. gr. laganna. Þá er vísað til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, 1. mgr. 34. gr. um varnarþing og 129. og 130. gr. um málskostnað.

Einnig er vísað til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, 1. mgr. 6. gr., varðandi dráttarvexti. Upphafstími dráttarvaxta er að liðnum mánuði frá dagsetningu kröfubréfs stefnanda, eða 23. febrúar 2017.

### III

#### *Málsástæður og lagarök stefnda*

Krafa stefnda um sýknu er byggð á því að stefnandi hafi ekki fært sönnur á að fasteignin hafi verið gölluð við afhendingu í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Kveðst stefndi vísa til þess að matsgerð dómkvadds matsmanns sé ónothæf sem sönnunargagn um það hvort fasteignin hafi verið gölluð við afhendingu í skilningi nefndra laga. Beri þar í fyrsta lagi að nefna að spurningar stefnanda til matsmanns varði ekki ástand fasteignarinnar við afhendingu heldur aðeins hvort bygging hennar, sem hafi átt sér stað fyrir tæpri hálfri öld, uppfylli skilyrði laga. Hvorki í matsbeiðni né í matsgerðinni sé vikið að ástandi fasteignarinnar við afhendingu. Það sé þó tímamark sem skipti höfuðmáli við mat á því hvort fasteign sé gölluð í skilningi laganna, sbr. 20. og 12. gr.

Í öðru lagi hafi matsgerðin verið unnin rúmlega ári eftir afhendingu og eftir að stefnandi hafi ráðist í miklar framkvæmdir á fasteigninni. Óumdeilt sé að fasteignin hafi nánast verið fokheld þegar matið hafi verið unnið. Matsmaður hafi því þurft að stöðjast við ljósmyndir frá stefnanda við framkvæmd matsins sem hún segi að lýsi ástandi fasteignarinnar fyrir framkvæmdir. Þessi háttur stefnanda við að reyna að tryggja sér sönnun fyrir kröfum sínum sé óútskýrður og óforsvaranlegur. Í því skyni sé bent á að stefnandi hafi leitað til lögmanns fljótlega eftir undirritun kaupsamnings og því hafi henni mátt vera kunnugt um að rétt væri að tryggja sér sönnun fyrir tjóni sínu áður en hún hæfist handa við að fjarlægja sönnunargögn um tjónið. Í þriðja lagi verði að líta til þess að í matsgerðinni sé allur kostnaður af endurnýjun metinn án þess að tekið sé tillit til ávinnings af því að nýtt komi í stað gamals, en telja verði að endurbætur samkvæmt fyrirbyggjandi mati auki verðmæti hinnar keyptu eignar verulega.

Í fjórða lagi hafi stór hluti þeirra úrbóta, sem matsmaður leggi til í matsgerð, ekkert með þá ágalla að gera sem stefnandi telji að hafi verið á fasteigninni við afhendingu. Þannig leggi matsmaður til að endurnýja þurfi eldnæma einangrun í öllu þaki fasteignarinnar þar sem fyrirbyggjandi einangrun sé úr plasti. Engin orsakatengsl virðist þó vera á milli fyrirbyggjandi einangrunar og þeirra ágalla sem stefnandi hafi talið vera á þaki fasteignarinnar. Því til nánari stuðnings sé bent á að stefnandi hafi á fyrri stigum aldrei gert athugasemdir við eldnæmi einangrunar í þaki. Þetta tómlæti sé sérstaklega ámælisvert í ljósi þess að stefnandi hafi ráðist í miklar aðgerðir á þaki fasteignarinnar og fengið aðila til að taka út þakið. Með vísan til þessa sé byggt á því að stefnandi hafi glatað rétti til skaðabóta eða afsláttar

gagnvart stefnda sökum tómlætis, sbr. 48. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Þá kveðst stefndi byggja á því að ástand fasteignarinnar hafi ekki leynt sér við skoðun og vankantar hennar verið augljósir. Stefnandi hafi skoðað eignina að minnsta kosti tvívegis, þar með talið með aðila sem hafi reynslu af kaupum og sölu fasteigna en sambýlismaður stefnanda starfi við fasteignasölu. Óumdeilt sé að lekavandamál hafi sérstaklega verið rædd við stefnanda og sambýlismann hennar áður en kauptilboð í fasteignina hafi verið samþykkt. Þá hafi fasteignasalan Stuðlaberg einnig greint frá því að stefnandi og sambýlismaður hennar hafi verið upplýst um bágborið ástand glugga, jafnvel þótt þessi atriði hafi verið augljós við einfalda sjónskoðun. Þak fasteignarinnar hafi borið augljós merki um leka á tilteknum stöðum og skápur í forstofu hafi sérstaklega verið rifinn niður vegna lekans. Byggt sé á því að stefnandi hafi átt að draga skynsamlegar ályktanir af því ástandi fasteignarinnar sem við hafi blasað við skoðun. Í þessu samhengi sé einnig vísað til 7. gr. í kaupsamningi aðila og 29 gr. laga nr. 40/2002 um að kaupandi geti ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur hafi verið gerður. Þá megi gera auknar kröfur um aðgæsluskyldu stefnanda vegna aldurs fasteignarinnar. Það sé viðtekið sjónarmið í fasteignakauparétti að kaup á svo gamalli fasteign feli í sér tiltekna áhættu af hálfu kaupanda.

Enn fremur sé byggt á því að stefndi hafi í engu sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu fasteignarinnar. Í því skyni skuli nefnt að stefndi eða fyrrverandi forsvarsmenn stefnda hafi ekki þekkingu á byggingarmálefnum. Stefndi hafi aðeins átt fasteignina í nokkra mánuði áður en hún hafi verið seld stefnanda. Honum sé ekki kunnugt um að gerðar hafi verið sérstakar athugasemdir við ástand fasteignarinnar á þeim skamma tíma sem hann hafi verið eigandi hennar. Um sé að ræða gamalt hús og hafi stefnanda verið það ljóst, enda hafi hún og sambýlismaður hennar skoðað fasteignina rækilega áður en stefnandi hafi keypt eignina. Stefndi mótmæli því sem röngu og ósönnuðu að hann hafi með saknæmum hætti leynt stefnanda upplýsingum um ástand fasteignarinnar. Af þeim sökum beri að hafna kröfu stefnanda um bætur vegna afnotamissis, enda sé skilyrði fyrir slíkri kröfu, samkvæmt b. lið 2. mgr. 59. gr. laga um fasteignakaup, að seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.

Þegar allt framangreint sé virt, og með vísan til dómvenju varðandi kaup á eldra íbúðarhúsnæði, beri að sýkna stefnda af kröfum stefnanda í máli þessu.

Hvað lagarök varðar vísar stefndi til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og almennra reglna kröfu- og samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Þá vísar stefndi til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafa stefnda um málskostnað styðst við ákvæði laga nr. 91/1991, einkum 1. mgr. 130. gr.

## IV

### *Forsendur og niðurstaða*

Stefnandi og Guðmundur Franz Jónasson, fyrrsvarsmaður stefnda, gáfu aðilaskýrslur fyrir dómi við aðalmeðferð málsins. Þá gáfu skýrslur vitnin Ingileif Ingólfssdóttir, Gunnar Vilhelmsson, Halldór Magnússon, löggiltur fasteignasali, svo og Auðunn Elíson, dómkvaddur matsmaður.

Við upphaf aðalmeðferðar var gengið á vettvang.

Stefnandi höfðar mál þetta vegna galla í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup sem hún segir að hafi verið á raðhúsinu að Miðgarði 14, Reykjanesbæ. Stefnandi keypti fasteignina af stefnda, Mótél-Best ehf., samkvæmt samþykktu kauptilboði 5. október 2016 og kaupsamningi 21. október sama ár. Geri stefnandi kröfu um skaðabætur eða afslátt á hendur stefnda og byggir á 43. gr. eða 41. gr. laga nr. 40/2002 að því er varðar ábyrgð stefnda.

Krafa stefnanda er byggð á matsgerð dómkvadds matsmanns sem komst að þeirri niðurstöðu að kostnaður við úrbætur vegna galla á eigninni væri samtals 5.663.300 krónur. Stefndi byggir sýknukröfu sína einkum á því að stefnandi hafi ekki fært sönnur á að eignin hafi við afhendingu verið gölluð í skilningi 18. gr. laga um fasteignakaup. Bendir stefndi meðal annars á að matsgerð dómkvadds matsmanns færi ekki sönnur á að eignin hafi verið gölluð við afhendingu enda hafi spurningar til matsmanns ekki varðað ástand eignarinnar við afhendingu, heldur aðeins hvort bygging hennar, fyrir tæpri hálfri öld, uppfylli skilyrði laga.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögunum og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Í 26. gr. laganna segir að fasteign teljist gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um eignina sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þetta gildir þó aðeins ef það hefur áhrif á efni eða gerð kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Einnig segir í 27. gr. að fasteign teljist gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hönd seljanda, hafa veitt kaupanda. Sama gildir ef fasteign er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- og kynningargögnum um eignina. Í athugasemdum með frumvarpi því er varð að lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup segir meðal annars um 26. gr. að upplýsingaskylda seljanda standi til þess að veita kaupanda upplýsingar um fasteign sem seljandi vissi eða mátti vita að kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Seljanda er því ekki skylt að upplýsa kaupanda um atriði sem kaupandi veit um. Felur ákvæðið það í sér að seljandi á að

eigin frumkvæði að veita þær upplýsingar sem hann veit eða má vita um. Í því felst að löglíkur eru fyrir því að seljandi þekki fasteign svo að hann geti upplýst kaupanda um galla á henni, en um það snýst málið fyrst og fremst. Það stendur seljanda nær að upplýsa um þetta, enda auðveldara fyrir hann en fyrir kaupanda að leita galla uppi. Seljandi ber ábyrgð á því að þeir sem koma fram fyrir hans hönd við kaupin sinni upplýsingaskyldu fyrir hann, ef hann gerir það ekki sjálfur. Á kaupanda hvílir aðgæsluskylda. Sú skylda hans takmarkar nokkuð upplýsingaskylduna, t.d. á seljandi ekki að upplýsa kaupanda um augljós atriði eða atriði sem kaupandi gat ekki búist við að fá upplýsingar um. Þá segir í athugasemdunum um 27. gr. að vanræksla á upplýsingaskyldu og rangar upplýsingar af hálfu seljenda, sem löglíkur eru á að þekki fasteign til hlítar, sé almennt saknæm háttsemi og á því eðlilega að hafa lögfylgjur. Þó ber að undirstrika að ekki er áskilnaður um saknæma háttsemi seljanda. Þess vegna getur komið til þess að rangar upplýsingar teljist hafa verið veittar, þótt seljandi hafi gert það í grandleysi sínu. Með röngum upplýsingum er ekki aðeins átt við upplýsingar sem eru beinlínis rangar, heldur og misvísandi upplýsingar og upplýsingar sem eru aðeins hálfur sannleikur, svo og upplýsingar sem fallnar eru til þess að valda misskilningi. Er það á ábyrgð seljanda að tjá sig skýrt í þessum efnunum.

Samkvæmt 11. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa ber fasteignasala að gæta þess vandlega að á söluþingum komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar kaupanda um hvort hann kaupi eignina og hvað hann sé tilbúinn til að greiða fyrir hana. Í 1. mgr. 12. gr. segir að fasteignasali skuli sjálfur afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluþingum. Skal hann sækja upplýsingar í opinberar skár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skal hann kynna sér af eigin raun. Þá segir í 2. mgr. 12. gr. laganna að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluþingum reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé gáleysi hans um að kenna. Í 3. mgr. 12. gr. segir að skylda seljanda til að veita upplýsingar samkvæmt lögum um fasteignakaup sé óháð skyldu fasteignasala samkvæmt lögum nr. 70/2015. Í athugasemdum með frumvarpi því sem varð að framangreindum lögum segir að markmið reglna sem fram komi í 12. gr. sé að skilgreina verkaskiptingu við öflun upplýsinga sem fara eigi í söluþingum og taka af skarið um hver beri ábyrgð á réttmæti þeirra og á hvaða grundvelli sú ábyrgð sé reist. Í 3. mgr. 12. gr. segir að upplýsingaskylda seljanda samkvæmt 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup sé óháð þeim skyldum sem hvíla á fasteignasala til að afla og veita upplýsingar í söluþingum. Þá segir að hin ríka skylda seljanda til að veita upplýsingar minnki ekki þótt mælt sé fyrir um að fasteignasali eigi að tryggja að

tilteknaðar upplýsingar liggja fyrir í söluýfirliti og ábyrgjast réttmæti þeirra.

Í 8. gr. reglugerðar nr. 939/2004 um samninga um þjónustu fasteignasala og söluýfirlit, sem fjallar um efni söluýfirlits, segir að fasteignasali skuli gæta þess vandlega að á söluýfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign, megi ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann sé tilbúinn að greiða fyrir hana.

Í söluýfirliti fyrir Miðgarð 14 segir að um sé að ræða steipt raðhús á einni hæð og bílskúr byggt 1974. Íbúðin er sögð fjögurra herbergja og 109,6 m<sup>2</sup> og bílskúrin 18 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Lýst er gólfefnum í hverju herbergi hússins fyrir sig og bílskúrin sagður fullbúinn. Þá segir að verönd við framhlið hússins sé afgirt og lóðin að mestu grasi lögð. Innkeyrsla sé steipt og nýlegt þakjárn á húsinu. Engum göllum á eigninni er lýst og söluverðið tilgreint 29.200.000 krónur. Bæði í samþykktu kauptilboði 5. október 2016 og í kaupsamningi 21. október sama ár er vísað um nánari lýsingu á eigninni til söluýfirlits 25. júlí 2016. Þá er tekið fram í nefndum kaupsamningi að aðilar hafi kynnt sér söluýfirlitið og sætti sig við þá lýsingu sem þar kemur fram.

Vitnið Halldór Magnússon, löggiltur fasteignasali á fasteignasölunni Stuðlabergi, annaðist samskipti við seljanda og útbjó fyrrnefnt söluýfirlit. Í framburði hans fyrir dómi kom fram að stefnandi hefði skoðað eignina tvisvar sinnum. Kvaðst vitnið hafa greint stefnanda frá rakaskemmdum frá bílskúrþaki sem voru í bílskúrnum og í forstofu. Það hefði blasað við. Einnig hefði verið rætt um að stórir gluggar á suðurhlið væru gamlir og varhugaverðir. Ekki hefði verið upplýst um leka frá gluggum, aðeins að þeir væru „slakir.“ Vitnið kvaðst ekki muna það nákvæmlega hvenær þetta hefði verið rætt, en þetta hefði verið nefnt við vitnið Gunnar Vilhelmsson áður en hann fór og skoðaði í síðara skiptið. Söluýfirlit hefði legið fyrir við gerð kaupsamnings, en vitnið gat ekki upplýst af hverju það hefði ekki verið undirritað. Þá gat vitnið ekki aðspurt skýrt það hvers vegna ekki væri minnst á lekavandamál í húsinu í söluýfirliti. Steipt þak væri á öllum húsum í lengjunni og ekki járn yfir. Þarna voru komnir í gegn taumar, bæði í forstofu og í bílskúr. Greinilega var um vandamál að ræða. Ekki hefði verið talin ástæða til að geta um þessa ágalla í söluýfirlitinu, þetta væri gömul fasteign, og heldur ekki að þakið væri flatt og ekki járnvarið. Vitnið kvaðst hafa séð lekatauma við skoðun. Skápur í forstofu hefði verið rifinn frá og þar voru greinileg rakaummerki. Ef vitnað væri um galla á eign væri þeirra getið í reit með því heiti. Spurt sagði vitnið að ekki væri ástæða til að tilgreina það sem galla þótt vitað væri um leka í eigninni. Nánar aðspurt sagði vitnið þó að ekki ætti að leka inn í fasteignir. Vitnið kvaðst hafa fengið upplýsingar um eignina með eigin skoðun og frá Ingileif sem búið hefði

í eigninni.

Vitnið Ingileif Ingólfssdóttir skýrði frá því að hún hefði búið í eigninni í júlí og ágúst 2016, en flutt austur á land. Vitnið kvaðst aðspurt hafa orðið vart við bólur á vegg á útidragangi og í þvottahúsi, en ekki hafa orðið vart við vatnsleka. Vitnið kvaðst ekki hafa sýnt fasteignasala eignina eða veitt neinar upplýsingar um hana. Vitnið hefði ekki verið spurt um ástand eignarinnar og ekki hitt stefnanda. Vitnið sagði að fasteignasalinn hefði séð bungur á málningu og gert stefnanda grein fyrir þeim. Vitnið reiknaði með að fasteignasalinn myndi upplýsa um ástandið. Fasteignasalan hefði átt að sýna eignina og hefði haft lykil að henni.

Í matsgerð hins dómkvadda matsmanns, Auðuns Elísonar, byggingarfræðings og húsasmíðameistara, dagsettri 10. febrúar 2018, segir að fasteignin að Miðgarði 14 sé staðsteypt einlyft raðhús með einhalla þaki yfir íbúð og steyptri þakplötu yfir bílskúr. Þak íbúðar er klætt með bærustáli sem hafi verið endurnýjað fyrir ekki löngu. Þakið sé tekið niður í láréttan flöt þar sem lofthæð er um 2,5 m en í og á milli grindar fyrir niðurtekið loft sé plasteinangrun. Loftræsting frá baðherbergi hafi verið opinn loftræstistútur beint upp í þakrýmið milli niðurtekens lofts og þaks. Er það mat matsmanns að við byggingu hússins hafi í megindráttum verið fylgt eftir samþykktum uppdráttum og kröfum sem fram koma í byggingarsamþykkt frá 1967, þó að undanskildum þeim þáttum sem fram koma í umfjöllun matsmanns um einstaka liði matsgerðarinnar og varða einangrun þaks, loftun þaks og frágang rakasperru. Þá er það mat matsmanns að frágangur á loftun baðherbergis sé ekki í samræmi við fyrrnefnda byggingarsamþykkt.

Krafa stefnanda á hendur stefnda er byggð á framangreindri matsgerð hins dómkvadda matsmanns. Byggir stefnandi á því að fasteignin hafi við kaupin verið gölluð í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og að stefndi beri ábyrgð á þeim göllum sem um getur í matsgerðinni. Reisir stefnandi kröfu sína á því að stefndi hafi brotið gegn 26. og 27. gr. laga um fasteignakaup er varði annars vegar skort á upplýsingum og hins vegar að ástand fasteignarinnar hafi ekki verið í samræmi við veittar upplýsingar. Eins og fram er komið eru kröfur stefnanda á hendur stefnda byggðar á 43. gr. eða 41. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Að mati dómsins telst sannað með matsgerð hins dómkvadda matsmanns að fasteignin að Miðgarði 14 hafi verið haldin göllum þegar hún fluttist í áhættu stefnanda, sbr. 12. og 20. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, eins og nánar verður rakið hér á eftir. Kostnaðarmati í matsgerðinni er skipt niður í ákveðna matsliði og er miðað við sömu tölusettu röð og í matsgerðinni:

Matsliður 1.

Svo sem fram er komið segir í matsgerð dómkvadds matsmanns að loftræsting frá baðherbergi sé opinn loftstútur beint upp í þakrými milli niðurtekens

lofts og þaks. Það samrýmist ekki ákvæðum byggingarsamþykktar frá 1967, sem matsmaður vísar til og var í gildi þegar húsið var byggt. Í grein 11.1 segir að gluggalaust baðherbergi skuli loftræsta hæfilega mikið með sjálfsgandi eða vélknúinni loftrás. Tekið er fram að í baðherbergjum skuli vélknúinn útblástur vera 50m<sup>3</sup>/h. Þá segir í grein 11.2.7 að loftrásir skuli ná minnst 30 cm upp fyrir þakflötinn í hæfilegri fjarlægð frá gluggum. Matsmaður segir að við skoðun hafi verið hægt að greina að loftrás hafi verið frá baðherbergi og beint upp í þakrýmið, en ekki hafi verið gert ráð fyrir röri og túðu á þaki. Samkvæmt þessu liggur fyrir að loftun frá baðherbergi lá upp í þakrými en ekki uppúr þaki hússins. Er það leyndur galli sem stefnandi gat ekki vitað um þar sem ekki er lúga upp í þakrýmið. Matsmaður mat kostnað við úrbætur á þessum ágalla á 88.800 krónur.

#### Matsliður 2.

Dómkvaddur matsmaður staðfesti greinileg ummerki eftir leka beggja vegna við langhlið bílskúrs og þvottahúss en þó sýnu meiri þar sem þakplatan kemur upp að húsi númer 12. Með hliðsjón af ástandi veggja var greinilegt að lekið hafði í töluverðan tíma. Voru útfellingar í veggjum og plötunni þar sem lekið hafði. Voru ummerkin umtalsverð og ljóst að þakplatan hefur lekið. Má rekja lekann til sprungu sem er þar sem þakplatan tengist annars vegar við íbúð og hins vegar þar sem hún tengist húsi númer 12. Hvað varðar leka frá bílskúrsþaki liggur fyrir að stefnandi og sambýlismaður hennar voru upplýst af fasteignasalanum sem annaðist sölu eignarinnar um lekaummerki frá þakinu. Þessi ummerki eru auk þess að mati dómsins sýnileg við skoðun eignarinnar. Það á hins vegar ekki við um hreinsun á undirlagi og endurnýjun á gólfduki í þvottahúsi vegna myglu. Matsmaður metur kostnað við úrbætur á því á 157.600 krónur.

#### Matsliður 3.

Þessi liður varðar endurnýjun á rakavarnarlagi. Í matsgerðinni segir um þennan matslið að matsmaður hafi ekki getað staðfest frágang á rakasperru þar sem búið var að fjarlægja hana fyrir matsfund. Var óskað eftir því að matsmaður mæti ástand og frágang á rakasperru með hliðsjón af myndum sem lagðar voru fram. Segir matsmaður að af myndum verði ráðið að frágangur á rakasperru hafi ekki verið í samræmi við góð og vönduð vinnubrögð. Ekkert annað komi fram í byggingarsamþykkt er varði rakasperru en að ávallt skuli setja gufubéttan pappa innan einangrunar. Með því að setja slíkan pappa sé ætlast til að hann sé þéttur og án gata og eigi það sama að gilda við frágang á plastduki sem rakasperru.

Svo sem áður er fram komið var húsið byggt 1974. Þá var í gildi byggingarsamþykkt frá 1967 þar sem er að finna skýr ákvæði um rakavarnarlög undir þakeinangrun. Samkvæmt matsmanni var frágangur rakavarnarlags ófullnægjandi og náði það ekki út í útveggi. Þá voru raflagnir ofan

rakavarnarlagsins og voru allar þéttingar þar sem lagnir og lagnadósir fóru gegnum lagið ófullnægjandi. Slíkur frágangur gengur á svig við ákvæði í byggingarsamþykkt og telst leyndur galli enda var ekki lúga upp í þakrýmið til að skoða þennan frágang. Matsmaður metur kostnað við úrbætur á þessum ágalla á eigninni á 176.000 krónur.

#### Matsliður 4.

Í þessum matslið svarar matsmaður spurningu um það hvort frágangur á þaki eignarinnar sé í samræmi við byggingarlög, reglugerðir og eftir atvikum aðrar opinberar reglur um húsnæði. Segir matsmaður að frágangur á sperrum og borðaklæðning þaksins sé í samræmi við séruppdrætti og byggingarsamþykkt. Sama eigi við um sperrur og stálbita undir þaki. Efni í borðaklæðningu hafi verið mótatimbur sem í flestum tilfellum hafi ekki reynst síðra en að nota nýtt timbur. Þá segir matsmaður að miðað við ástand þakvirkis þá hafi loftun á þaki verið fullnægjandi þó svo að þakkantur sé heilklæddur en betra hefði verið að gera rásir eða göt neðan í kantinn til að auka loftflæði enn betur og þá sérstaklega þar sem hæð þakrýmis sé minnst. Mygla var staðfest í öllum sýnum sem tekin voru í þaki, bæði í borðaklæðningu þaksins og í einangrun. Matsmaður segir myglu hafa verið greinilega í grindarefni þar sem það stóð út í kalda steypa veggj en ljóst er að timbrið dregur í sig raka frá köldum útveggjum. Kemst matsmaður að þeirri niðurstöðu að einangrun þaks sé ekki í samræmi við grein 10.4.1 í byggingarsamþykkt frá 1967 þar sem einangrun hafi ekki verið varin gegn bruna. Um er að ræða frauðplasteinangrun sem er eldnæm. Í tilvitnuðu ákvæði segir orðrétt: „Eldnæma einangrun má ekki nota óvarða neðan á loft eða á veggfleti, sem eru stærri en 35 m<sup>2</sup>.“ Matsmaður metur kostnað við úrbætur á þeim ágöllum sem lýst er undir þessum lið samtals á 3.508.200 krónur.

#### Matsliður 5.

Í þessum matslið var metinn kostnaður við úrbætur á lögnum í baðherbergi vegna myglu sem staðfest var í hluta einangrunar lagnanna vegna raka frá veggjum á 49.300 krónur.

#### Matsliðir 6-11.

Í þessum matsliðum svarar matsmaður spurningum um það hvort frágangur á lögnum í húsinu uppfylli ákvæði laga og reglugerða og eftir atvikum aðrar „opinberar reglur um húasmíði.“ Einnig er spurt um frágang á gluggum, leka frá þeim og einangrun þeirra í húsinu (matsliður 6), frágang á skólplögnum (matsliður 7) og ummerki eftir leka (matsliður 8), raka í út- eða innveggjum, eða á gólfi eignarinnar (matsliður 9) og myglu (matsliður 10). Kostnaður við úrbætur á gluggum og gleri samkvæmt matslið 6 var metinn á 773.400 krónur. Ekki var metinn kostnaður samkvæmt matsliðum 7-11, en metinn var kostnaður af lítills

háttar múrviðgerð vegna myglu að fjárhæð 70.400 krónur.

#### Matsliður 12.

Í þessum matslið svarar matsmaður spurningu um kostnað stefnanda vegna afnotamissis fasteignarinnar. Í ljósi þeirra úrbóta sem matsmaður taldi nauðsynlegar og að ekki væri unnt að búa í eigninni á meðan eða nýta hana á neinn hátt taldi matsmaður rétt að miða við tveggja mánaða húsaleigu sambærilegra eigna í Reykjanesbæ sem metinn var á 380.000 krónur.

Með fyrrgreindri matsgerð dómkvadds matsmanns telst sannað að loftun í húsinu hafi verið ábótavant; frágangur á þaki hafi ekki verið í samræmi við byggingarsamþykkt; frágangur á rakasperru hafi verið ófullnægjandi og ekki í samræmi við góð og vönduð vinnubrögð. Þá liggur fyrir að frauðplasteinangrun í þaki hafði ekki eldvörn. Telst sannað að frágangur á þaki hafi verið ófullnægjandi, en ummerki voru um leka á veggjum innanhúss og greinilegt að þak hafði lekið við norðvesturhorn hússins. Voru bæði þakklæðning og útveggir svartir vegna lekans. Þá var mygla staðfest í húsinu. Að mati dómsins er sannað með áður nefndri matsgerð og framburði dómkvadds matsmanns fyrir dómi að gallar á húsinu hafi ekki verið nýtilkomnir, en þeirra varð vart stuttu eftir afhendingu eignarinnar og telst nægilega í ljós leitt að ágallar hafi verið til staðar við afhendingu hennar.

Að mati dómsins er hluti af þeim ágöllum sem lýst er í matsgerð dómkvadds matsmanns sýnilegur við skoðun og telst því ekki galli í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, en samkvæmt 1. mgr. 29. gr. laganna getur kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Þá segir í 2. mgr. 29. gr. að hafi kaupandi skoðað fasteign áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi skoraði á hann um það, geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.

Söluýfirlit það sem Halldór Magnússon fasteignasali útbjó fyrir eignina uppfyllir ekki ákvæði 11. gr. og 1. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa eða 8. gr. reglugerðar nr. 939/2004 um efni söluýfirlits. Ber stefndi hallann af því. Í málinu er þó upplýst að stefnandi og sambýlismaður hennar fengu upplýsingar um leka frá bílskúrþaki. Kom það fram fyrir dómi hjá vitninu Halldóri Magnússyni fasteignasala, stefnanda og Gunnari, sambýlismanni stefnanda. Ummerki um leka frá bílskúr voru sýnileg við venjulega skoðun. Sama á við um ætlaða ágalla á gleri og gluggum í húsinu sem um er fjallað í matslið númer 6. Ummerki voru um leka með gleri í stofuglugga en matsmaður gat ekki staðreynt að leki væri til staðar. Að mati dómsins var ástand glers og glugga að auki ekki óeðlilegt í 43 ára gömlu húsi.

Samkvæmt matsgerðinni nemur kostnaður við úrbætur á loftun frá baðherbergi (matsliður 1) 88.800 krónum, kostnaður vegna nauðsynlegrar hreinsunar á undirlagi og endurnýjunar á gólfduík í þvottahúsi vegna myglu (hluti af matslið 2) nemur samtals 157.600 krónum, kostnaður vegna endurnýjunar á rakavarnarlagi (matsliður 3) samtals 176.000 krónum, ýmis frágangur innanhúss og í þakkanti (matsliður 4) samtals 3.508.200 krónum og einangrun lagna í baðherbergi (hluti af matslið 5) 49.300 krónum. Loks fellst dómurinn á metinn kostnað af lítills háttar múrviðgerð vegna myglu að fjárhæð 70.400 krónur, sem telst leyndur galli. Þá verður fallist á kröfulið stefnanda vegna afnotamissis eignarinnar á tíma úrbóta í tvo mánuði, 380.000 krónur. Heildarkostnaður af framangreindu að viðbættum kostnaði vegna afnotamissis húsnæðis nemur samtals 4.430.300 krónum (88.800 + 157.600 + 176.000 + 3.508.200 + 49.300 + 70.400 + 380.000).

Með vísan til þess sem nú er fram komið verður lagt til grundvallar að kostnaður við úrbætur á göllum á fasteigninni, sem ekki voru sýnilegir kaupanda við skoðun, nemi samtals 4.430.300 krónum. Þar af nemur kostnaður vegna vinnu á verkstað samtals 2.707.200 krónum og virðisaukaskattur af þeirri fjárhæð nemur 523.974 krónum. Tekið er tillit til þess að 60% af virðisaukaskatti vegna vinnu á verkstað fæst endurgreiddur eða 314.384 krónur ( $523.974 \times 0,6 = 314.384$ ). Nemur kostnaður við úrbætur án afnotamissis því samtals 3.735.916 krónum eða 12,9% af kaupverði Miðgarðs 14. Var fasteignin haldin göllum vegna raka, leka og myglu í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sbr. 18. gr. Er stefndi bótaskyldur gagnvart stefnanda vegna þess samkvæmt 43. gr. laganna. Verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð 4.115.916 krónur með dráttarvöxtum eins og í dómsorði greinir. Rétt þykir að miða upphafstíma dráttarvaxta við 4. maí 2018 þegar liðinn var mánuður frá því að stefnda barst matsgerð dómkvadds matsmanns.

Stefndi byggir á því, kröfum sínum til stuðnings, að stefnandi hafi glatað rétti til skaðabóta eða afsláttar úr hendi stefnda sökum tómlætis, sbr. 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Vísar stefndi til þess að matsmaður leggi til að endurnýja þurfi eldnæma einangrun í öllu þaki fasteignarinnar þar sem einangrunin sé úr plasti. Engin orsakatengsl virðist þó vera á milli einangrunarinnar og þeirra ágalla sem stefnandi telur vera á fasteigninni. Stefnandi hafi aldrei á fyrri stigum gert athugasemdir við eldnæmi einangrunar í þaki.

Samkvæmt nefndu ákvæði 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. Fyrir liggur að stefndi fékk eignina afhenta 21. október 2016. Nokkru síðar varð stefnandi vör við raka við glugga í herbergjum.

Fékk stefnandi Sigmundur G. Hermannsson húsmíðameistara hjá Fagmati ehf. til þess að skoða eignina. Í úttekt Sigmundar, dagsettri 24. október 2016, segir að mæling hafi leitt í ljós að raki var á mörgum stöðum í eigninni. Við nánari skoðun kom í ljós rakaskemmdir og sveppagróður í veggjum, gólfefni og innréttingum. Í framhaldinu hafði stefnandi samband við fasteignasöluna Stuðlaberg og tilkynnti um rakaskemmdirnar. Var þá gerð frekari skoðun á ætluðum ágöllum á eigninni. Stefnandi sendi stefnda skriflega tilkynningu um galla á eigninni 13. desember 2016 og kröfu um greiðslu skaðabóta 23. janúar 2017. Stefndi hafnaði kröfunni með bréfi 24. apríl 2017. Svo fór að stefndi aflaði matsgerðar sem mun hafa verið send stefnda með tölpósti 4. apríl 2018. Með vísan til þessara atvika og þess að hluti af ágöllum fasteignarinnar, þar á meðal umþrætt eldnæm einangrun, var leyndur stefnanda við venjulega skoðun er það mat dómsins að stefnandi hafi ekki glatað rétti sínum til að bera fyrir sig þá vanefnd að fasteignin væri haldin göllum sem stefndi bæri ábyrgð á.

Stefnandi fékk gjafsókn til höfðunar málsins með bréfi dómsmálaráðuneytisins 4. október 2017. Gjafsóknin er takmörkuð við réttargjöld, þóknun lögmans, undirmatsgerð og rekstur málsins fyrir héraðsdómi. Samkvæmt því greiðist allur gjafsóknarkostnaður stefnanda úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmans hennar, Gunnars Inga Jóhannssonar, svo sem í dómsorði greinir. Við ákvörðun þóknunar hefur verið tekið til skyldu lögmansins að greiða virðisaukaskatt af þóknuninni.

Eftir úrslitum málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað sem rennur í ríkissjóð og þykir hæfilega ákveðinn 2.200.000 króna.

Málið dæma Jón Höskuldsson héraðsdómari, dómsformaður, og meðdómsmennirnir Ingimundur Einarsson héraðsdómari og Vífill Oddsson byggingarverkfræðingur.

#### **D ó m s o r ð:**

Stefndi, Mótél-Best ehf., greiði stefnanda, Önnu Maríu Halldórsdóttur, 4.115.916 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 4. maí 2018 til greiðsludags.

Stefndi greiði 2.200.000 króna í málskostnað sem rennur í ríkissjóð.

Allur gjafsóknarkostnaður stefnanda greiðist úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmans hennar, 1.450.000 krónur.

Jón Höskuldsson  
Ingimundur Einarsson  
Vífill Oddsson

