

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 25. nóvember 2020

Mál nr. E-1704/2019:

Db. Auður Finnbogadóttur

(Aníta Óðinsdóttir lögmaður)

gegn

Antoni Þór Sigurðssyni

(Arnar V. Arnarson lögmaður)

Dómur.

Með stefnu þingfestri 9. júní 2020 höfðaði Auður Finnbogadóttir, kt. [...], Vestmannaeyjum, mál á hendur Antoni Þór Sigurðssyni, kt. [...], Vestmannaeyjum.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefnda verði gert að greiða stefnanda 2.790.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af þeirri fjárhæð frá 15. apríl 2019 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda auk málskostnaðar en til vara lækkunar á dómkröfum og að viðurkenndur verði réttur stefnda til skuldajafnaðar gagnvart kröfu stefnanda að fjárhæð 2.790.000 krónur. Þá er krafist málskostnaðar.

Fór aðalmeðferð málsins fram þann 9. nóvember sl. og var málið dómtekið að málflutningi loknum.

Málsatvik.

Samkvæmt gögnum málsins gerði stefndi tilboð í fasteignina Leynisbrún 12b í Grindavík þann 23. ágúst 2018, fastanúmer 209-2052, sem er raðhús, 113,8 fm, auk bílskúrsplötu, 24,4 fm. Var kaupverðið tilgreint 27.900.000 krónur. Átti að greiða við gerð kaupsamnings 2.790.000 krónur og við útgáfu afsals 2.790.000 krónur auk greiðslu með láni frá Íbúðalánasjóði að fjárhæð 22.320.000 krónur.

Í söluýfirliti fasteignasölunnar Eignasölunnar segir að byggingarár hússins sé 1993. Segir um lýsingu á fasteigninni í söluýfirliti að eignin sé forstofa með flísum, þvottahús með aðkomu að geymslulofti inn af anddyri. Gott forstofuherbergi með parketi. Eldhús með viðarinnréttingu, flísalagt milli innréttinga. Tvö svefnherbergi með

parketi. Gott alrými með útgengi í sólstofu, sem sé flísalögð. Lítill sólpallur við hlið á sólstofu. Baðherbergi flísalagt með baðkari og sturtuklefa. Nýtt parket á stofu og eldhúsi. Stofa nýmáluð. Þá kemur fram í söluyfirliti undir liðnum „Gallar“ að útgönguhurð á sólstofu sé mjög léleg og óþétt, sólstofan þarfnist viðhalds og víða sé móða milli glerja. Í kauptilboði sem stefnandi undirritaði þann 23. ágúst 2018 kemur fram að kaupandi hafi kynnt sér veðbókarvottorð, matsvottorð Þjóðskrár Íslands og söluyfirlit. Þá kemur fram að kaupandi hafi skoðað eignina og sætti sig við ástand hennar að öllu leyti. Kaupsamningur var undirritaður þann 10. september 2018 og honum þinglýst 17. september 2018. Þá tók kaupandi við eigninni við undirritun kaupsamnings þann 10. september 2018.

Seljandi eignarinnar var Oddur Magni Guðmundsson en hann lést þann 3. október 2018. Bjó hann ekki í húsinu er stefndi skoðaði eignina og sáu fasteignasalar um að sýna eignina. Fékk maki hans, Auður Finnbogadóttir, leyfi til setu í óskiptu búí. Auður Finnbogadóttir, stefnandi máls þessa, lést þann 15. september 2020. Fengu erfingjar hennar leyfi til einkaskipta á dánarbúi foreldra sinna þann 1. október sl. Samkvæmt umboði veittu þau lögmanni stefnanda umboð til að reka málið áfram fyrir hönd erfingjanna.

Í gögnum málsins liggja fyrir ítrekunarbréf frá 20. ágúst, 2. september og 13. september 2019 þar sem stefnandi ítrekar að stefndi greiði lokagreiðslu kaupsamningsins.

Lögmaður lagði fram greinargerð fyrir hönd stefnda við fyrirtöku þann 4. desember 2019. Var greinargerðin samin af stefnda. Við fyrirtöku þann 17. janúar sl. var stefnda leiðbeint sem ólöglærðum, m.a. um kröfugerð. Tók nýr lögmaður við málinu þann 31. janúar sl. Mætti hann við fyrirtökur fyrir dómi eftir þann tíma eða samtals átta sinnum. Við upphaf aðalmeðferðar gerði hann kröfu um málskostnað af hálfu stefnda.

Stefndi fékk Reyni Kristjánsson byggingarfræðing til að gera úttekt á Leynisbrún 12b í Grindavík. Skilaði hann minnisblaði þann 27. febrúar 2020. Við skoðun kom í ljós sót og ummerki eftir bruna undir gereftum sem fjarlægð voru. Þá mátti sjá ummerki eftir bruna í rafmagnsdósum og raflögnum, höfðu rafmagnsdósir úr plasti sviðnað vegna hita o.fl. Þá kom í ljós við skoðun að allir fjórir gluggar sem voru í þakfleti í geymslurisi höfðu lekið og greinileg ummerki um leka við glugga. Þá mátti einnig sjá ummerki myglu í þakviði sem þurfti að uppræta. Gólfplötur hafi veri illa farnar af raka og hafi það fyrst komið í ljós þegar teppi sem huldi spónaplötur var tekið af gólfpletinum. Ummerki mátti

sjá um myglu á baðherbergi en sjónskoðun sýni myglu svo ekki verði um villst. Þá taldi hann töppunarstaði fyrir heitt og kalt vatn ekki vera samkvæmt byggingarhefð sem kallaði á töluverðan kostnað. Þá þurfi að endurnýja alla ofna en skipt hafði verið um ofn í stofu sem áður hefði gefið sig. Gluggar hússins séu upprunalegir og við skoðun á þeim hafi komið í ljós að gler og opnanleg fög séu meira og minna ónýt. Eitthvað sé um fúa í gluggum sem þurfi að lagfæra. Mjög takmarkaðar þéttingar séu milli glugga og múrsteins, sums staðar alls engar. Vegna ástands glugga sé ekki talið svara kostnaði að ráðast í dýrar viðgerðir á þeim, hagkvæmara sé að endurnýja gluggana í heild sinni og endurnýja þéttingar milli glugga og múrsteins í leiðinni. Við skoðun á sólstofu hafi komið í ljós að hún sé mjög illa farin og nánast ónýt. Samkvæmt upplýsingum eiganda leki með flestum samskeytum ef rigni. Sólstofan hafi verið smíðuð úr viði af lélegum gæðum. Víða megi sjá að fylling undir gluggum hafi verpt sig. Ekki sé talið svara kostnaði að ráðast í viðgerðir á sólstofunni, svo illa sé hún farin. Við skoðun á parketi á gangi og stofu hafi komið í ljós að parketið sé farið að verpa sig upp á jöðrum. Þá megi greina raka í parketi samkvæmt mælingum sem alls ekki ætti að mælast. Sé talið að rekja megi rakann til ofns sem hafi sprungið í stofu hjá fyrri eiganda. Nauðsynlegt sé að endurnýja parketið að fullu. Við skoðun á eldhúsinnréttingu hafi komið í ljós að viðvarandi leki hafi verið við hana sem hafi orðið þess valdandi að innréttingin sé illa farin og dæmist ónýt. Áætlaði skoðunarmaðurinn kostnað við endurbætur samtals vera 9.983.600 krónur.

Undir rekstri málsins var dómkvaddur matsmaður til að meta hvort ummerki væru um bruna í húsinu og gera mat á viðgerðarkostnaði væri svo. Þá er spurt um það hvort ummerki séu um leka í þakgluggum og hvort ástandi þeirra og frágangi sé ábótavant og þá um kostnað við endurbætur sé svo. Spurt er um rakaskemmdir og myglu í baðherbergi og kostnað við úrbætur. Spurt er um hvort lagnir fyrir heitt og kalt vatn á baðherbergi séu réttar og þá um kostnað við úrbætur. Hvort ástandi ofna í fasteigninni sé ábótavant og þá leiðir til úrbóta og kostnað. Hvort ástandi glugga og frágangi þeirra sé ábótavant og um leiðir við úrbætur og kostnað við þær sé svo raunin. Hvort ástandi á sólstofu sé ábótavant og um kostnað við úrbætur sé svo. Spurt er um ástand og frágang parkets í stofu og gangi og hvort þar sé úrbóta þörf og um orsakir þess. Hvort ummerki séu um leka í eldhúsinnréttingu og um kostnað við úrbætur sé svo. Var matsgerðinni lokið í maí 2020.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir kröfu sína á því að stefndi hafi ekki staðið við kaupsamning aðila og vanefnt hann samkvæmt efni sínu. Honum hafi borið að greiða lokagreiðslu, 2.790.000 krónur, þann 15. apríl 2019 gegn afhendingu afsals. Sú greiðsla hafi ekki borist. Þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir til að fá þá greiðslu greidda hafi stefndi ekki innt hana af hendi.

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi ekki gert neinar athugasemdir við afhendingu um galla hússins fyrr en í greinargerð sinni þann 4. desember 2019. Þrátt fyrir samskipti við fasteignasala vegna lokagreiðslunnar í júní 2019 hafi stefndi ekki minnst á galla í eigninni. Það hafi hann ekki gert fyrr en í desember 2019. Hafi stefndi sýnt af sér tómlæti samkvæmt 48. gr. laga nr. 40/2002 en liðið hafi fimmtán mánuðir frá því að stefndi gerði fyrst tilboð í eignina 23. ágúst 2018 og þar til hann bar fyrst fyrir sig vanefnd seljanda. Hann hafi því ekki tilkynnt seljanda né fasteignasala um það innan sanngjarns frests eins og kveðið sé á um í 1. mgr. 48. gr. laganna. Þá hafi allir gallar sem stefndi byggir á í málatilbúnaði sínum verið sýnilegir við skoðun og sérstaklega hafi verið bent á galla í söluyfirliti varðandi sólstofu og gler í húsinu. Stefnda hafi því borið að sýna sérstaka aðgæslu við skoðun hússins í ljósi ástands þess.

Þá hafi fasteignin verið verðlögð í ljósi ástands hennar og hafi ásett verið verið tveimur til þremur milljónum undir eðlilegu verði sambærilegra eigna í Grindavík og beri að taka tillit til þess. Þá hafi bruni í íbúðinni orðið löngu áður en stefnandi eignaðist íbúðina og hafi hann ekki haft minnstu hugmynd um hann. Stefnandi hafi því ekki leynt neinu um ástand hússins en það hafi verið hverjum og einum leikmanni augljóst um leið og komið var inn í eignina. Þá hafi stefndi ekki skoðað húsið að utan og beri hann ábyrgð á því, en þar hafi, samkvæmt matsmanni, lélegt ástand glugganna verið greinilegt. Annað ástand hússins sem stefndi byggi á hafi verið hverjum leikmanni augljóst og að auki hafi lýsing í söluyfirliti gefið sérstakt tilefni til að skoða eignina sérlega vel. Þá hafi stefndi verið með föður sínum við skoðun hússins. Ástand glugga hafi verið augljóst við skoðun. Ástand sólstofu hafi verið augljóst við skoðun. Ekkert sé framkomið um gólfefni sem sé bótaskyld af hálfu seljanda. Ummerki leka í eldhúsinnréttingu hafi verið augljós við skoðun og ástand glugga í þaki hafi verið augljóst berum augum við skoðun.

Þá byggir stefnandi á því að þeir gallar sem kunni að vera teknir til greina séu undir viðmiðum í dómaframkvæmd og síðari málslið 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Stefnandi mótmælir öllum nýjum málsástæðum stefnda, m.a. málskostnaðarkröfu hans, með vísan til 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 en málskostnaðarkrafan hafi fyrst komið fram í ræðu stefnda við aðalmeðferð málsins þann 9. nóvember 2020.

Byggir stefnandi á almennum reglum kröfuréttar og meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi loforða og skyldu til að efna samninga en þessar reglur fái meðal annars stoð í lögum nr. 7/1936 um samningagerð, umboð og ógilda löggerninga. Auk þess byggir stefnandi kröfu sína á álögum um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum 49. og 50. gr. laganna. Kröfum um dráttarvexti og vaxtavexti styður stefnandi við lög nr. 38/2001 og kröfuna um málskostnað við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda. Stefndi krafðist málskostnaðar við aðalmeðferð málsins en stefndi fékk lögmann til að leggja fram greinargerð sína að greinargerðarfresti loknum þann 4. desember 2019 sem svo sagði sig síðar frá málinu. Stefndi fékk nýjan lögmann sem tók að sér málið þann 31. janúar sl. Gerði hann þá ekki kröfu um málskostnað. Stefndi kveðst eiga kröfu á hendur stefnanda sem nemi hærri fjárhæð en stefnufjárhæðin sé sem hann eigi rétt á til skuldajöfnunar í formi galla eða skaðabóta.

Í greinargerð stefnda krefst hann þess að mál þetta verði látið niður falla en í bókun þann 17. janúar sl. var bókað að hann krefðist sýknu. Var þeirri breytingu á kröfugerð ekki mótmælt af hálfu stefnanda.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að mikið sé um leynda galla í fasteigninni. Kveðst stefndi hafa látið fasteignasala vita um drátt á greiðslu vegna vanefnda á samningi af hálfu seljanda. Þá kveðst hann hafa verið í símasambandi við Auði Finnbogadóttur, eiginkonu seljanda, og látið hana vita af göllum í fasteigninni og hafi hann vonast til að þau gætu leyst málið á farsælan hátt. Stefndi hafi í framhaldi fengið innheimtubréf frá lögmanni Auðar en viðvörunarbréf liggi fyrir í málinu dagsett 20. ágúst 2019. Kveðst stefndi, í greinargerð sinni, hafa fengið frest hjá lögmanni Auðar til að skila inn gögnum.

Stefndi kveður stórbruna hafa orðið í eigninni sem ekki hafi verið kynntur fyrir honum en hann hafi komist að því að málað hafði verið yfir sót þegar hann tók hurðarkarma niður í apríl 2019. Þá séu allir rafmagnstenglar í íbúðinni ónýtir vegna hita og brotni við minnstu ákomu. Miklar skemmdir hafi komið í ljós undir þaki íbúðarinnar

Þegar teppi voru fjarlægð, vegna leka í þaki, og hafi þurft að skipta út milligólfi í risi. Þá sé verið að kanna hvort einangrun sé einnig ónýtt vegna leka auk þess sem verið sé að fara í framkvæmdir við að skipta út gluggum í risi og þétta upp á nýtt. Þá hafi komið í ljós, við nánari skoðun, mikil mygla á baðherbergi og fjarlægja þurfi baðkar, sturtu og allt sem þar sé inni og skipta öllu frárennsli út frá eigninni. Þá sé ofnakerfið í húsinu ónýtt og skipta þurfi því öllu út. Gluggar í eigninni hafi sumir hverjir verið sagðir með móðu milli glerja en við nánari skoðun hafi komið í ljós að skipta þurfi um fimm glugga af sjö gluggum fyrir utan glugga í risi. Glerhýsi sé byggt úr pallaefni sem sé allt ónýtt, bæði gluggar og timbur. Nýtt parket hafi átt að vera á eigninni að stórum hluta en það sé allt ónýtt vegna lélegs frágangs og efnis. Eldhúsinnrétting sé ónýtt vegna myglu og fúa vegna lélegs frágangs. Telur stefndi að kostnaður hans við úrbætur sé samtals 8.590.000 krónur.

Við aðalmeðferð málsins mótmælti stefndi útskýringum stefnanda um tilurð brunans, engin gögn hafi verið lögð fram um hann. Stefndi kvaðst eiga gagnkröfur á hendur stefnanda og hafnar því að hann hafi ekki upplýst stefnanda um ástand hússins á fyrri stigum. Kvaðst stefndi ekki hafa séð þakglugga í risi vel við skoðun þar sem pappakassar og annað geymsludót hafi verið fyrir honum á loftinu. Í sólstofu hafi þakkar með parketi í legið fyrir neðri hluta útihurðar og því hafi ástandið ekki verið sýnilegt. Stefndi kvaðst hafa litið inn í eldhússkáp undir vaski og ekki séð ummerki leka þar, þar sem skápurinn hafi verið fullur af dóti. Hann hafi heldur ekki verið upplýstur um leka í ofni í stofu né ástand ofna almennt í húsinu.

Þá hafi fasteignasalar þrýst á hann að gera tilboð í eignina sem fyrst þar sem seljandi hafi legið á líknardeild. Þá hafi ekki verið tilgreint í söluyfirliti að gluggar væru nánast ónýtir, ekki hafi verið upplýst um að lykt af sóti bærst um íbúðina í ákveðinni vindátt. Stefnandi hafi ekki sinnt upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Hann hafi ekki upplýst um brunaskemmdir, ekki um leka í þaki, ekki um skemmdir í gólfi o.fl. Þá sé parket sagt nýtt í stofu í söluyfirliti en svo hafi ekki verið samkvæmt matsgerð.

Skýrslur fyrir dómi.

Við aðalmeðferð málsins gaf stefndi skýrslu en Jóhannes Ellertsson fasteignasali og Júlíus Steinþórsson fasteignasali gáfu símaskýrslu við aðalmeðferð málsins. Þá kom vitnið Eypór Rafn Þórhallsson, byggingartækni- og verkfræðingur, fyrir dóminn. Verður vitnað til framburðar þeirra eftir því sem þörf þykir við úrlausn málsins.

Matsgerð.

Matsmaður var dómkvaddur undir rekstri málsins þann 9. mars 2020, sem skilaði matsgerð sinni í maí 2020. Kemur fram í matsgerðinni að hann hafi skoðað fasteignina ásamt málsaðilum og lögmönnum þeirra 28. apríl 2020.

Í matsgerðinni segir að aðaluppdrættir af Leynisbrún 12, Grindavíkurbæ, séu dagsettir í nóvember 1992 á teikningavef Grindavíkurbæjar. Húsið sé einnar hæðar með mæni í miðju. Burðarvirki sé úr timbri, kraftsperrur í þaki. Ytra byrði veggja sé hlaðið úr múrsteini og þak bárujárnsklætt. Húsið sé klætt að innan með gipsplötum. Rakavörn í lofti sé undir togbandi á kraftsperrum, á milli togbanda sé einangrun með steinull. Áföst húsi sé sólstofa úr timbri. Byggingarár hússins sé árið 1993.

Bruni.

Fyrsta spurningin í matsbeiðni er hvort ummerki séu um að brunni hafi nokkru sinni átt sér stað í fasteigninni og þá hvort og hvert sé umfang þess tjóns sem rekja megi til brunans. Var matsmaður beðinn um að meta ástand klæðningar veggja og lofta í stofuálmum fasteignarinnar og byggingarefni, m.a. raflagnir, raflagnaefni og aðra íhluti m.t.t. bruna. Var óskað eftir mati á leiðum til úrbóta og hver væri kostnaður við úrbætur.

Í svari matsmanns segir að staðfest hafi verið af slökkviliði Grindavíkur að brunni hafi átt sér stað en kviknað hafði í sjónvarpi í stofu og tveir reykkafarar farið inn og borið sjónvarpið út. Einnig hafi verið staðfest af VÍS að brunatjón hafi orðið 25. desember 1995 í fasteigninni og bætur greiddar vegna þess á árinu 1996.

Við skoðun matsmanns hafi komið í ljós sót undir gereftum í stofu. Raflagnir í stofu höfðu greinilega ofhitnað vegna bruna og sót var greinilegt á loftaplötum í úrtaki fyrir loftadósum á nokkrum stöðum í stofu. Þá segir að nauðsynlegt sé að skipta út raflögnum í stofu og holi ásamt rafmagnsbúnaði enda séu raflagnir skemmdar eftir bruna. Jafnframt sé nauðsynlegt að fjarlægja allt sót úr íbúðinni. Til þess að það sé hægt þurfi að rífa niður loftaklæðningu úr stofu og fjarlægja rakavarnarlag sem hafi sést við skoðun að væri hulið sóti að neðanverðu. Veggjaklæðning í stofu hafi orðið fyrir brunaskemmdum og nauðsynlegt sé að skipta henni út fyrir nýja gipsplötuklæðningu. Kostnað vegna úrbóta við fyrstu matsspurningu kveður matsmaður vera 531.113 krónur án virðisaukaskatts en samtals 658.602 krónur með virðisaukaskatti.

Þakgluggar, þak og ris.

Í matsspurningu tvö er spurt hvort ummerki séu um leka í þakgluggum og hvort ástandi þeirra og frágangi sé ábótavant. Þá er spurt, ef matsmaður telur þakglugga leka, hvort

lekinn hafi leitt af sér raka- og vatnsskemmdir inni í húsinu sem sennilegar afleiðingar hans. Þá er spurt hvort ástandi þakviðs sé ábótavant, að hluta til eða í heild sinni. Ef svo sé, að hvaða leyti, hver sé orsök þess, hvaða leiðir séu til úrbóta og hver sé kostnaður við úrbætur. Í þessu sambandi var matsmaður beðinn um að skoða sérstaklega hvort þar væri að finna ummerki eftir rakaskemmdir, þar með talið myglu.

Við skoðun og í svari matsmanns sást að leki hefði verið meðfram þakgluggum og gluggarnir sjálfir hafi ekki verið í góðu ástandi enda væri sýnilegt að viðhaldi hafi verið ábótavant. Ekki var mælt með því að laga núverandi þakglugga heldur fjarlægja þá og klæða yfir gluggagöt enda séu þessir fjórir þakgluggar í loftræstu rými sem sé á milli togbanda og þaksperra. Rýmið í heild sinni sé ofan við rakavarnarlag og út frá byggingareðlisfræði ætti ekki að vera opið inn í þetta rými frá íbúð. Þá er spurt, telji matsmaður þakglugga leka, hvort lekinn hafi leitt af sér raka- og vatnsskemmdir inni í húsinu sem sennilegar afleiðingar hans. Í svari matsmanns segir að ekki hafi verið sjáanlegar skemmdir inni í íbúð vegna leka frá þakgluggum. Leki hafi aftur á móti farið á plötur sem hvíli ofan á togböndum. Samkvæmt eiganda hafi verið skipt um plötur undir gluggum. Enginn kostnaður er talinn verða af þessu. Þá er undir þessari matsspurningu spurt hvort matsmaður telji ástandi þakviðar ábótavant, að hluta til eða í heild sinni, og hver sé orsök þess. Spurt er sérstaklega um hugsanlega myglu. Í svari matsmanns segir að við skoðun á rými fyrir ofan loft íbúðarinnar sé greinilegt að loftun rýmisins sé ábótavant. Afleiðingar af langvarandi háu rakastigi í umræddu rými séu myglublettir á mörgum borðum í þakklæðningu. Metur matsmaður að um 30% af flatarmáli borðaklæðningar þurfi að skipta um. Ekki hafi sést mygla á þaksperrum og ekki var gert ráð fyrir því að þörf væri á viðgerð á þeim. Leggur matsmaður til að loftun þaksins verði bætt með því að opna með loftunarristum á suðurgafli húss og að fara yfir útloftunartúður meðfram austur- og vesturhlið og betrubæta ef ástæða þyki til. Til að laga þá borðaklæðningu sem sé skemmd vegna myglu sé nauðsynlegt að fjarlægja allt stál og þakpappa af þaki, skipta um ónýt borð, fjarlægja þakglugga og klæða yfir göt eftir þakglugga með borðaklæðningu. Leggja pappa og nýtt stál á þak. Ekki sé lagt til að setja nýja þakglugga þar sem þeir hafi engan tilgang, rými fyrir utan rakavarnarlag sé ekki ætlað til notkunar enda sé það ekki talið með í fermetrafjölda íbúðar. Telur matsmaður að úrbætur vegna þessa þáttar kosti samtals 1.694.515 krónur án virðisaukaskatts en 2.101.199 krónur með virðisaukaskatti.

Badherbergi.

Í þriðju matsspurningu er spurt hvort ummerki um rakaskemmdir séu á baðherbergi, þ.m.t. mygla, og ef svo sé hver sé orsök og hverjar séu leiðir til úrbóta. Taldi matsmaður slíkt vera uppsöfnuð óhreinindi í kringum sturtubotn. Þá er spurt hvort lagnir töppunarstaða fyrir heitt og kalt vatn á baðherbergi séu réttar og ef ekki þá hverra úrbóta sé þörf og hver sé kostnaður við þær. Í svari matsmanns kom fram að allir töppunarstaðir fyrir heitt og kalt vatn á baðherbergi væru réttir.

Ofnakerfi.

Í fjórðu spurningu er matsmaður spurður um ástand ofna og hvort þeim sé ábótavant og hvort hætta sé á að þeir gefi sig. Þá er spurt um úrbætur og kostnað við þær. Í svari matsmanns segir að átta ofnar hafi verið skoðaðir og hafi þrír þeirra bent til þess að þeir væru upprunalegir en aðrir ofnar væru nýrri. Í stofu, undir glugga sem snúi að sólstofu, sé upprunalegur RÚNT-YL ofn með auðsjáanlegri tæringarskemmd og tilheyrandi leka. Á baðherbergi sé nýrri handklæðaofn með, að því er virðist, upphafsmerkjum tæringarskemmda á yfirborði. Aðrir ofnar hafi verið í jafn misjöfnu ástandi og þeir séu misgamlir, en allir þó án ummerkja um skemmdir. Ástandi ofna sé því ekki talið ábótavant, heldur í samræmi við aldur og aðstæður. Telur matsmaður líkur á að einn ofn geti gefið sig og líklegt sé að handklæðaofn geti gefið sig í náninni framtíð. Ekki þyki sérstök ástæða til að ætla að aðrir ofnar gefi sig í náninni framtíð. Skipta þurfi um RÚNT-YL ofninn við fyrsta tækifæri. Telur matsmaður kostnað við úrbætur vera 129.032 krónur án virðisaukaskatts og 160.000 krónur með virðisaukaskatti.

Gluggar.

Í fimmtu spurningu er matsmaður spurður um ástand glugga og frágangs þeirra, þ. á m. þéttingar milli glugga og múrsteins, og hvort því sé ábótavant og ef svo sé hvaða leiðir séu til úrbóta og hver kostnaðurinn sé. Í svari matsmanns segir að gluggar hússins hafi ekki fengið eðlilegt viðhald í langan tíma sem leiði til þess að ástand glugga sé frekar slæmt. Víða megi t.d. sjá fúa í gluggapóstum. Metur matsmaður það svo að ekki svari kostnaði að fara í viðgerðir á gluggum á suður- og austurhlið. Telur matsmaður að kostnaður við úrbætur á gluggum á suður- og austurhlið sé 919.354 krónur án virðisaukaskatts en 1.400.000 krónur með virðisaukaskatti.

Sólstofa.

Í sjöttu spurningu er matsmaður spurður hvort ástandi sólstofu sé ábótavant og ef svo sé hvert sé umfang þess, hvaða leiðir séu til úrbóta og hver sé kostnaður við úrbætur. Þá er óskað sérstaklega eftir því að matsmaður athugi og meti efnivið sólstofunnar og þá hvort

hún leki. Í svari matsmanns segir að sólstofan sé byggð úr timbri með plexigleri í þaki og gleri í hliðarguggum. Hluti þaks hafi verið klæddur með steinullareinangrun að neðan án nokkurs loftunarbils og rakavarnarlags. Viðhald sólstofu hafi verið bágborið í langan tíma. Svo virðist sem ein plexiglerplatan hafi losnað og myndað bil upp við húsið. Telur matsmaður eðlilegast að sólstofan fái eðlilegt viðhald, póstar verði málaðir, plexiglerplata í þaki verði fest og síðan sé nauðsynlegt að fjarlægja alla steinullareinangrun úr þaki til að koma í veg fyrir hugsanlegar rakaskemmdir í framtíðinni. Sé kostnaður við úrbætur 322.581 króna án virðisaukaskatts en 400.000 krónur með virðisaukaskatti.

Gólfefni.

Í sjöundu spurningu er spurt hvort ástandi og frágangi parkets í stofu og gangi sé ábótavant og ef svo sé þá að hvaða leyti og hver sé orsök þess, hvaða leiðir séu til úrbóta og hver sé kostnaðurinn við úrbætur. Í svari matsmanns segir að við rakamælingar á parketi komi í ljós að parket undir ofni í vesturhlið stofu hafi skemmst vegna leka frá ofni. Þessi ummerki passi við lýsingu undir lið fjögur á skemmdum á RUNT-YL ofninum. Nauðsynlegt sé að fjarlægja parket við ofn, þurrka upp gólf og endurleggja parket. Fastlega megi gera ráð fyrir því að erfitt verði að nálgast sömu tegund af parketi vegna aldurs og því sé oft í vatnstjónum sem þessum nauðsynlegt að skipta um allt parketið eða í þessu tilfelli í stofu og holi. Kostnaður vegna þessa sé 559.109 krónur án virðisaukaskatts en 693.296 krónur með virðisaukaskatti.

Eldhúsinnrétting.

Í áttundu spurningu er matsmaður spurður um ummerki um leka í eldhúsinnréttingu. Í svari hans segir að ummerki séu um að einhvern tímann hafi átt sér stað leki í skáp undir vaski. Orsökina sé væntanlega leki frá frárennislögnum og eða vegna lélegra þéttinga milli vasks og borðplötu. Telur matsmaður leiðir til úrbóta vera að losa upp stálvask og þétta aftur meðfram honum og yfirfara þéttingar á frárennislögnum undir vaski. Kostnaður við það sé 48.387 krónur án virðisaukaskatts en 60.000 krónur með virðisaukaskatti.

Forsendur og niðurstaða.

Eins og rakið er að framan skoðaði stefndi fasteignina að Leynisbrún 12b í Grindavík í ágúst 2018 ásamt föður sínum. Hafði fasteignasalan Eignasalan.is eignina í sölumeðferð og sá um að sýna hana. Birt stærð eignarinnar er 138,2 fm en þar af er íbúðin skráð 113,8

fm. byggð úr timbri árið 1993 með fastanúmer 209-2052. Þá voru bílskúrssökklar komnir en byggingarleyfi fyrir bílskúrnum var útrunnið.

Stefnandi krefst þess í máli þessu að stefnda verði gert að greiða stefnanda lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi aðila frá 10. september 2018 ásamt tilgreindum dráttarvöxtum frá afhendingardegi eignarinnar eða 15. september 2018.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda þar sem hann eigi rétt á afslætti eða skaðabótum vegna galla á fasteigninni til skuldajafnaðar og nemi sú fjárhæð hærri fjárhæð en stefnufjárhæðin er.

Samkvæmt framburði vitnisins Jóhannesar Ellertssonar fasteignasala var verð á fasteigninni ákveðið í ljósi ástands hennar og lélegs viðhalds. Kvað vitnið fyrir dóminum að sambærilegar eignir hefðu selst vel á yfir 30.000.000 króna í Grindavík á þessum tíma.

Samkvæmt frásögn stefnda gerði hann fyrst tilboð í eignina í ágúst 2018, sem var nokkuð undir ásettu verði, en því hafði ekki verið tekið. Hafi hann í framhaldi gert nýtt tilboð og var því tekið. Var kaupverðið 27.900.000 krónur og átti að greiða 2.790.000 krónur við undirritun kaupsamnings og 2.790.000 krónur við útgáfu afsals þann 15. apríl 2019. Að auki greiddi stefndi hluta kaupverðs, eða 22.320.000 krónur, með töku íbúðaláns hjá Íbúðalánasjóði.

Oddur Magni Guðmundsson lést í október 2018 en hann var seljandi fasteignarinnar. Eiginkona hans fékk leyfi til setu í óskiptu búi og tók í ljósi þess við aðild að viðskiptum stefnda og hennar. Auður lést í september 2020 undir rekstri málsins. Tók dánarbú hennar í framhaldi við rekstri málsins. Stefndi greiddi ekki lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningnum þann 15. apríl 2019 og snýst ágreiningur aðila um þá greiðslu.

Eins og rakið er að framan og staðfest er af stefnda skoðaði hann fasteignina að Leynisbrún 12b í Grindavík í ágúst 2018. Gerði hann þá tilboð í eignina sem var ekki tekið samkvæmt frásögn hans fyrir dóminum en gögn um það liggja ekki frammi. Stefndi gerði aftur tilboð í fasteignina 23. ágúst 2018. Í sölufirliti sem stefndi kynnti sér áður en hann gerði tilboðið var sérstaklega tekið fram að útihurð í sólstofu væri mjög léleg og óþétt, og sólstofan þarfnáðist viðhalds. Þá kom fram að víða væri móða á milli glerja.

Stefndi skoðaði fasteignina, ásamt föður sínum, áður en hann gerði tilboð í hana. Í skýrslu stefnda fyrir dóminum kom fram að hann hafi illa getað skoðað eignina fyrir dóti og húsgögnum sem þar hafi verið inni. Fyrir hurð í sólstofu hafi verið pakkningar með parketi í og hann því ekki séð ástandið á neðri hluta hurðanna í sólstofunni. Þá hafi

hann ekki séð raka í parketi né vitað um leka í ofni. Stefndi hafi farið upp stiga í þvottahúsi til að sjá upp í risið en hafi ekki farið upp í risið sjálft heldur litið yfir það úr stiganum. Þar hafi verið mikið dót og hann ekki getað skoðað risið neitt frekar. Þá kvaðst hann aðspurður ekki hafa skoðað húsið að utan. Í svari matsmannsins Eyþórs um það hvort ástand glugga hússins hafi verið sýnilegt við almenna skoðun kvað hann svo vera. Gluggarnir hafi verið illa farnir af viðhaldsleysi og við að stinga hníf í viðinn hafi komið vel í ljós að hann var fúinn. Það hafi verið sýnilegt berum augum.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að húsið hafi verið svo gallað við afhendingu þess og kostnaður við úrbætur svo miklar að hann hafi haft rétt á því að halda eftir síðustu greiðslu kaupverðsins, 2.790.000 krónum, sbr. 44. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Stefndi fékk dómkvaddan matsmann undir rekstri málsins og byggir kröfur sínar á niðurstöðum matsmannsins.

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 lögnum og kaupsamningi. Í síðari málslíð 18. gr. segir að notuð fasteign teljist þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Þá segir í 26. gr. laganna að fasteign teljist 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 gildi þó aðeins hefði það haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Þá segir í 27. gr. laganna að fasteign teljist gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem komi fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama eigi við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar séu í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Þá hvílir ákveðin aðgæsluskylda á kaupanda skv. 29. gr. laganna. Í 1. mgr. segir að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Í 2. mgr. sömu greinar segir að hafi kaupandi skoðað fasteign áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi hafi skorað á hann um það, geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þetta eigi þó ekki við ef seljandi hefur sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða ef framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú.

Í fyrsta lagi krefst stefndi skuldajafnaðar í formi afsláttar eða skaðabóta vegna bruna sem átti sér stað í eigninni á árinu 1995 og stefndi hafði ekki fengið upplýsingar

um. Hafi sót verið undir gereftum, raflagnir í stofu höfðu greinilega ofhitnað vegna bruna og sót greinilegt í loftaplötum í úrtaki fyrir loftadósum á nokkrum stöðum í húsinu. Byggir stefndi kröfu sína á niðurstöðum matsgerðar en matsmaður meti kostnað við úrbætur 658.601 krónu að virðisaukaskatti meðtöldum.

Ósannað er að stefnandi hafi vitað um umræddan bruna eða fengið upplýsingar um hann er hann keypti fasteignina samkvæmt afsali í september 2005. Viðgerðir höfðu farið fram í ársbyrjun 1996 og tjónabætur greiddar þá til þáverandi eiganda. Galli þessi er leyndur þar sem þessi hluti eignarinnar stenst ekki kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum um fasteignakaup og af kaupsamningi. Útilokað er fyrir leikmann að sjá ummerki brunans tuttugu og tveimur árum síðar þar sem búið var að gera úrbætur nema að því marki sem kemur fram í matsgerðinni. Hins vegar er ekki fallist á það með stefnda að stefnandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, sbr. lokamálslið 18. gr. laga nr. 40/2002. Þá eru úrbætur á þessu tjóni metnar á 658.602 krónur samkvæmt matsgerðinni sem er um 2,4% af kaupverði eignarinnar. Þá er ósannað af hálfu stefnda að hann hafi borið vanefndir seljanda fyrir sig fyrr en við framlagningu greinargerðar sinnar þann 4. desember 2019 eða um fimmtán mánuðum eftir að hann fékk eignina afhenta.

Stefndi krefst skuldajafnaðar vegna galla á þakgluggum, leka, galla í þaki og risi. Samkvæmt áliti matsmanns er kostnaður við úrbætur á þessum þætti metinn á samtals 2.101.199 krónur með virðisaukaskatti.

Matsmaðurinn kom fyrir dóminn og lýsti aðkomu upp í risið en þangað væri gengið upp í fellistiga. Þegar upp sé komið blasi við eitt rými með fjórum þakgluggum. Gluggarnir hafi greinilega borið þess merki að þar hafi lekið og mátti sjá það við skoðun. Þá væri ekki að sjá að leki frá gluggunum hafi farið niður í íbúð en stefndi hafi verið búinn að skipta um plötu undir gluggunum þegar matsmaður kom á staðinn. Þá hafi verið greinilegt við skoðun á risi að loftun rýmisins var ábótavant. Afleiðingar af langvarandi háu rakastigi í rýminu séu myglublettir á mörgum borðum í þakklæðningu. Stefndi kvaðst fyrir dóminum hafa farið upp stigann og litið inn á loftið en ekki séð vel hvað þar væri vegna kassa o.fl. sem þar var. Samkvæmt 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 getur kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign hafi hann skoðað fasteignina áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða eignina, þótt seljandi hafi skorað á hann um það, og geti hann því ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Í ljósi þess að eigninni allri var illa við haldið og í því ástandi sem stefndi hefur lýst, svo og þess að afleiðingar langvarandi mikils rakastigs og

sýnilegra myglubletta hafi verið í þakklæðingu og ummerki leka á gluggum, bar stefnda að kynna sér ástand loftsins en eins og matsmaður staðfesti fyrir dóminum þá voru ummerki leka í þakgluggum vel sýnileg við skoðun og myglublettir í þakborðum. Að þessu virtu verður stefndi sjálfur að bera áhættuna á því að hafa ekki kynnt sér ástand þaksins og þakglugga í risi betur en hann gerði með vísan til 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 og lokamálsliðar 1. mgr. 18. gr. laganna. Verður stefnandi því sýknaður af þessari kröfu stefnda.

Stefndi krefst skuldajöfnunar vegna kostnaðar við úrbætur á ofnakerfi hússins og kveður einn ofn hafa lekið er hann skrúfaði frá honum í janúar eða febrúar 2019. Sé um að ræða RÚNT-YL ofn. Hafi seljandi hússins leynt fyrir stefnda ástandi ofnanna.

Fyrir dóminum kvaðst stefndi ekki hafa séð ummerki leka undir ofninum í parketi við skoðun hússins. Frá því að stefndi tók við húsinu þann 15. september 2018 og þar til matsmaður skoðaði húsið í apríl 2020 liðu um nítján mánuðir. Kvaðst matsmaður ekki geta sagt til um það hvenær ofninn hafi byrjað að leka, hvort það hafi verið áður en stefndi tók við eigninni eða eftir það. Greinileg ummerki eftir tæringu hafi verið á ofninum en slík tæring geti verið nokkurn tíma að búa um sig og byrji síðan allt í einu að leka. Leki geti verið lítil í byrjun þannig að einungis seytli frá honum. Ofninn væri upprunalegur en það komi að því að allir ofnar leki einhvern tímann. Í matsgerðinni segir að aðrir ofnar hafi verið í jafn misjöfnu ástandi og þeir séu misgamlir, en allir þó án ummerkja um skemmdir. Ástandi ofna sé því ekki talið ábótavant, heldur í samræmi við aldur og aðstæður. Að þessu virtu telur dómurinn að stefndi hafi mátt gera sér ljóst við skoðun eignarinnar að um væri að ræða misgamla ofna sem hafi mismikinn líftíma. Þá er ósannað hvenær umræddur ofn byrjaði að leka, fyrir eða eftir afhendingu eignarinnar, en samkvæmt stefnda sjálfum sá hann ekki ummerki leka í parketi við skoðun hússins. Er því ósannað hvenær umþrættur leki kom fram og að hann sé á ábyrgð stefnanda, samanber 2. mgr. 29. gr. og lokamálsliðar 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002. Verður þessari kröfu stefnda því hafnað.

Varðandi baðherbergi taldi matsmaður að ekki væru ummerki um rakaskemmdir né myglu heldur væri um uppsöfnuð óhreinindi í kringum sturtubotn að ræða.

Stefndi krefst skuldajöfnunar vegna kostnaðar við úrbætur á gölluðum gluggum hússins. Kvað stefndi, fyrir dóminum, parketpakkningar hafa staðið á gólfi í sólstofu og verið fyrir neðri hluta hurðar, svo að hann hafi ekki getað séð að spjöld sem voru þar á bak við hafi verið ónýt. Þá kvaðst hann ekki hafa farið út og skoðað húsið að utan. Eins

og fram kemur í söluyfirliti er bent á að hurð í sólstofu sé mjög léleg og óþétt og sólstofan þarfnist viðhalds og að víða sé móða í gleri. Samkvæmt matsmanni mátti víða sjá fúa í gluggum og þegar hann setti hníf í viðinn hafi hann greinilega verið fúinn. Verður skoðunarskylda að þessu leyti lögð á stefnda. Hann skoðaði eignina áður en hann gerði tilboð í hana, viðhaldi á gluggum var greinilega ábótavant og mátti sjá það við skoðun, sem stefnda bar að kynna sér. Getur hann því ekki borið þessa galla fyrir sig samanber 2. mgr. 29. gr. og lokamálsliður 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002. Verður þessari kröfu stefnda því hafnað.

Stefndi krefst skuldajöfnunar vegna kostnaðar við sólstofu en samkvæmt mati dómkvadds matsmanns kosti úrbætur á henni 400.000 krónur. Telur stefndi að þar sé um leyndan galla að ræða. Í söluyfirliti er sérstaklega tekið fram að útgönguhurð á sólstofu sé mjög léleg og óþétt og sólstofan þarfnist viðhalds. Í matsgerð kemur fram að viðhald sólstofu hafi verið bágborið í langan tíma og virðist sem ein plexiglerplatan hafi losnað og myndað bil upp við húsið. Stefndi skoðaði fasteignina og samkvæmt framansögðu lá fyrir lítið viðhald sólstofunnar frá upphafi. Bar því kaupanda að skoða eignina sérstaklega með tilliti til þess sem hann var upplýstur um og mátti sjá við almenna skoðun og getur ekki borið fyrir sig þá galla samkvæmt 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Þá hefur stefndi ekki sýnt fram á að stefnandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi sbr. lokamálsliður 1. mgr. 18. gr. laganna. Verður þessari kröfu stefnda því hafnað.

Stefndi krefst skuldajöfnunar vegna kostnaðar við frágang parkets í stofu og gangi en samkvæmt matsmanni er kostnaður við að skipta um parket 693.296 krónur. Samkvæmt matsmanni kom í ljós við rakamælingu á parketi undir ofni á vesturhlið stofu skemmd vegna leka frá ofni (RÚNT-YL). Þá segir hann að nauðsynlegt sé að fjarlægja parket við ofn, þurrka upp gólf og endurleggja parket. Metur matsmaður kostnað við úrbætur 693.296 krónur. Fyrir dóminum kvað matsmaður ekkert vera að frágangi parketsins utan að hann hefði mátt vera betri við dyrakarna.

Stefndi lýsti því fyrir dóminum að hann hefði ekki orðið var við raka undir ofni í parketi við skoðun hússins í ágúst 2018. Eins og matsmaður staðfesti fyrir dóminum er óljóst hvenær ofninn fór að leka og er ósannað að það hafi gerst áður en fasteignin var afhent í september 2018, en matsmaður skoðaði eignina í apríl 2020. Engin gögn liggja fyrir um að um leyndan galla hafi verið að ræða og hefur stefndi ekki sýnt fram á að leki hafi orðið áður en hann tók við eigninni. Verður þessari kröfu stefnda því hafnað.

Stefndi krefst skuldajöfnunar vegna kostnaðar við úrbætur eftir leka í eldhúsinnréttingu. Samkvæmt matsmanni eru ummerki um að leki hafi einhvern tímann átt sér stað í skáp undir vaski. Metur matsmaður kostnað við úrbætur um 60.000 krónur. Stefndi lýsti því sjálfur fyrir dóminum að hann hefði litið inn í skápinn við skoðun en hann hafi ekki séð ummerki raka þar sem það hafi verið svo mikið drasl þar að hann hafi ekki haft almennilega yfirsýn inn í skápinn. Með vísan til 2. mgr. 29. gr. svo og lokamálsliðar 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002 verður þessari kröfu stefnda hafnað.

Ágreiningslaust er að stefndi hélt eftir lokagreiðslu þann 15. apríl 2019. Ágreiningur er um hvort stefndi hafi tilkynnt seljanda eignarinnar eða fasteignasölnunni, sem sá um gerð samninga, um galla á fasteigninni og að hann myndi bera þá fyrir sig, sbr. 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Stefndi kveðst hafa tilkynnt Auði Finnbogadóttur um galla á fasteigninni símleiðis og hafi þau ætlað að hittast yfir kaffibolla og leysa málið.

Stefndi staðfesti fyrir dóminum að hafa sent tölvupóst á fasteignasölnuna í júní 2019 og skýrt út ástæður þess að lokagreiðsla hafi ekki borist frá honum. Var efni tölvupóstsins lesið upp fyrir stefnda í dóminum. Ekki er minnst á galla á fasteigninni í þeim tölvupósti. Sá tölvupóstur liggur ekki fyrir í málinu en í ljósi staðfestingar stefnda fyrir dóminum verður að meta það svo að það sé rétt fullyrðing hjá stefnda. Þá staðfestu vitnin Jóhannes og Júlíus fasteignasalar, sem sáu um að sýna eignina og um skjalagerð, að stefndi hafi aldrei borið fyrir sig vanefndir seljanda eða galla í fasteigninni vegna dráttar á lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi. Ef stefndi ætlaði að bera fyrir sig galla í fasteigninni bar honum innan sanngjarns frests að tilkynna stefnanda um eðli og umfang vanefndarinnar og að hann ætlaði að bera hana fyrir sig, sbr. 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Gegn andmælum stefnanda er ósannað að það hafi hins vegar verið gert fyrr en með framlagningu greinargerðar stefnda í máli þessu þann 4. desember 2019 en þá voru rúmlega fimmtán mánuðir liðnir frá því að stefndi átti að hafa áttað sig á göllum þeim sem hann vill bera fyrir sig.

Að þessu virtu telur dómurinn ósannað að stefndi hafi borið fyrir sig galla og þar með vanefnd af hálfu stefnanda fyrr en þann 4. desember 2019. Hefur stefndi því sýnt af sér slíkt tómlæti að hann telst hafa glatað rétti til að bera fyrir sig galla á eigninni að þessu leyti.

Að öllu framangreindu virtu verða kröfur stefnanda teknar til greina eins og segir í dómsorði.

Með vísan til 130. gr., sbr. 129. gr., laga nr. 91/1991 verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda 700.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Anton Þór Sigurðsson, greiði stefnanda, dánarbúi Auðar Finnbogadóttur, 2.790.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af þeirri fjárhæð frá 15. apríl 2019 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 700.000 krónur í málskostnað.