

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 1. nóvember 2019

Mál nr. E-200/2019:

Atli Jóhann Einarsson

Leó Daðason

gegn

Arnar Stefánsson

Unnar Steinn Bjarndal

Dómur

Mál þetta, sem þingfest var 6. mars 2019 og dómtekið 30. september sl., var höfðað með stefnu, birtri 28. febrúar 2019.

Stefnandi er Atli Jóhann Einarsson, kt. [...], [...].

Stefndi er Arnar Stefánsson, kt. [...], [...].

Dómkröfur stefnanda eru þær að viðurkennd verði með dómi bótaskylda stefnda gagnvart stefnanda vegna vanrækslu á upplýsingaskyldu og rangrar upplýsingagjafar við sölu fasteignarinnar að [...], fastanr. [...], með kaupsamningi, dags. 28. nóvember 2016. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndi krefst þess aðallega að máli þessu verði vísað frá dómi en til vara krefst hann sýknu. Þá krefst hann málskostnaðar.

Aðalmeðferð málsins fór fram þann 30. september sl. og var málið dómtekið að henni lokinni. Var krafa stefnda um frávísun málsins flutt samhliða efniskröfu málsins.

Málsatvik.

Engihjalli 1 er fjöleignarhús með fjörutíu og tveimur íbúðum, byggt 1978. Átti stefndi fjögurra herbergja íbúð á annarri hæð hússins ásamt tilheyrandi sameign, íbúð 201. Hafði stefndi átt íbúðina frá árslokum 2007. Samkvæmt gögnum málsins gerði stefndi leigusamning þann 1. febrúar 2012 og leigði íbúðina til eins árs. Hann kveðst þó hafa leigt eignina í sjö ár eða frá 2009 til 5. ágúst 2016 er hann flutti í hana aftur í þeim tilgangi að selja hana.

Afrit fundargerða liggja fyrir í málinu. Þann 11. mars 2013 var haldinn aðalfundur í húsfélaginu. Var m.a. bókað að ákveðið væri að halda annan fund vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Nýrri stjórn var falið að undirbúa það og boða til fundar.

Þann 9. júní 2013 var haldinn aukafundur í húsfélaginu vegna viðhaldstilboða. Tvö tilboð voru látin ganga meðal fundarmanna í vinnu við málningu og múrverk á norðurhlið hússins. Voru umræður um væntanlegan kostnað bókaðar. Bókað var um gluggaskipti og að þau yrðu á kostnað íbúðareigenda sjálfra.

Aðalfundur var haldinn þann 4. júní 2014 í húsfélaginu. Bókað er að rætt hafi verið um málningarvinnu og ryð á svölum. Þá var rætt um framkvæmdir á sjöundu hæð hússins og leka. Bókað var um framkvæmdamál og hvaða hlið hússins ætti að fara í næst. Talað var um alklaðningu.

Aðalfundur var haldinn 28. maí 2015. Var þá m.a. bókað að suðurhlið læki mikið og þyrfti að laga alla hliðna. Það væri verkefni næstu stjórnar.

Þá var haldinn aðalfundur þann 25. apríl 2016. Var eingöngu bókað hverjir voru mættir á fundinn en þessum aðalfundi var frestað til næsta árs þar sem ársreikningar lágu ekki fyrir.

Þann 16. mars 2016 sendir stefndi tölvupóst til Húsastoðar ehf. og óskaði eftir húsfélagsyfirlýsingu, ársreikningi og síðustu fundargerð aðalfundar vegna væntanlegrar sölu íbúðarinnar. Var stefnda svarað með tölvupósti þann 18. mars s.á. og sagt að greiða þyrfti fyrir húsfélagsyfirlýsingu en þeir væru ekki með fundargerðir húsfélagsins. Ásreikningur fyrir árið 2015 yrði til eftir helgina. Þann 13. maí 2016 ítrekaði stefndi við Húsastoð að fá húsfélagsyfirlýsingu og ársreikning fyrir árið 2015.

Þann 28. nóvember 2016 skrifuðu aðilar máls þessa undir kaupsamning á fasteign stefnda í húsinu. Er tekið fram í kaupsamningi að aðilar hafi kynnt sér söluyfirlit fasteignasölnunnar og skoðist það sem hluti af kaupsamningnum. Er tekið fram í söluyfirliti að engar yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir séu á vegum húsfélagsins og að húsið sé að utan almennt fínt og sameign vel við haldið. Þá er tekið fram að aðilar hafi kynnt sér yfirlýsingu húsfélagsins frá 3. október 2016 en þar er m.a. tekið fram að engar yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir séu á vegum húsfélagsins. Var kaupverðið 29.300.000 krónur og afhending eignarinnar 3. desember 2016.

Á aðalfundi húsfélagsins þann 27. febrúar 2017 var lögð fram ástandsskýrsla og kostnaðaráætlun Verksýnar á suðurhlið hússins. Samkvæmt skýrslunni var sameignin í slæmu ásigkomulagi bæði hvað varðar ytra byrði og glugga og hurðir og var áætlaður framkvæmdakostnaður fyrir suðurhlið hússins 92.000.000 króna. Var eignin skoðuð

þann 17. janúar 2017. Á fundinum var jafnframt ákveðið að fá heildarúttekt á fjöleignarhúsið.

Á aðalfundi húsfélagsins þann 10. janúar 2018 var lögð fram ástandsskýrsla og kostnaðaráætlun frá Verksýn, dagsett 13. október 2017, vegna fyrirhugaðra framkvæmda á allri sameign hússins. Skýrslan ber það með sér að sameign fjöleignarhússins sé í slæmu ásigkomulagi og að þörf sé á framkvæmdum við húsið. Á fundinum var kosið um þrjár framkvæmdatillögur sem koma fram í skýrslunni. Var samþykkt að fara leið nr. 2 en samkvæmt kostnaðaráætlun var heildarkostnaður húsfélagsins áætlaður 248.400.000 krónur. Var áætluð hlutdeild stefnanda í þeim kostnaði 6.756.480 krónur eða um 23% af kaupverði eignarinnar. Sat stefnandi hjá við atkvæðagreiðsluna.

Þann 22. maí 2018 sendi stefnandi stefnda bréf þar sem hann krafðist þess að stefnanda yrði haldið skaðlausum af væntanlegum framkvæmdum húsfélagsins vegna skorts seljanda á fullnægjandi upplýsingum um ástand sameignar, upplýsingum um fyrirhugaðar framkvæmdir húsfélagsins, auk þess sem ekki hafi verið greint frá væntanlegri úttekt húsfélagsins fyrir sölu eignarinnar.

Húsfundur var haldinn 4. júní 2018 vegna stöðu framkvæmda. Var þar lagt fram tilboð frá Verksýn vegna kostnaðar vegna vinnu við útboðsgögn. Á fundinum lagði stefnandi fram bókun um að hann tæki ekki þátt í afgreiðslu mála á fundinum þar sem hann hefði aðra stöðu en aðrir íbúar hússins þar sem upplýsingum um væntanlegar framkvæmdir og ástand hússins hafi verið leynt fyrir honum við kaup á íbúð sinni og teldi sig því ekki skuldbundinn til að taka þátt í þeim kostnaði.

Með bréfi 5. júlí 2018 hafnaði stefndi kröfu stefnanda. Í bréfinu kemur jafnframt fram að stefndi hafi rætt við formann húsfélagsins í ágúst 2016 þar sem hann spurðist fyrir um ástand eignarinnar. Hafi stefndi fengið þær upplýsingar hjá formanni húsfélagsins engar framkvæmdir lægju fyrir en að þörf væri á að fara í viðgerðir á gluggum á suðurhlið hússins. Íbúð stefnda væri með glugga á norðurhlið hússins.

Með bréfi þann 6. september 2018 til stefnda ítrekaði stefnandi kröfu um viðræður um kostnaðarskiptingu vegna fyrirhugaðra framkvæmda á sameign hússins. Með bréfi, dags. 10. október 2018, var kröfum stefnanda hafnað.

Á fundi húsfélagsins þann 5. desember 2018 voru lögð fram tilboð verktaka í utanhússviðgerðir. Samþykkt var tillaga stjórnar að ganga til samninga við Stjörnumálun ehf. að fjárhæð 256.893.567 krónur með virðisaukaskatti með fyrirvara um samþykki

framhaldsfundar. Þá var jafnframt samþykkt tilboð Verksýnar að fjárhæð 17.892.550 krónur með fyrirvara um samþykki framhaldsfundar.

Á framhaldsfundi húsfélagsins þann 13. desember 2018 ákvað stjórn húsfélagsins að ganga til samninga við ofangreindan verktaka vegna framkvæmda á húsinu fyrir 256.893.567 krónur með virðisaukaskatti án eftirlitskostnaðar. Þá var samþykkt tilboð Verksýnar ehf. um umsjón og eftirlit með framkvæmdunum að fjárhæð 17.892.550 krónur.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir kröfu sína um viðurkenningu á bótaskyldu seljanda vegna vanefnda á kaupsamningi aðila og því að stefndi hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína samkvæmt lögum um fasteignakaup nr. 40/2002 (hér eftir „fkpl“) og að fasteignin sé því haldin göllum samkvæmt ákvæðum fkpl. og kaupsamningi milli aðila.

Fasteignin sé gölluð í skilningi 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Á grundvelli söluyfirlits hafi stefnandi mátt ganga út frá því að ástand hússins að utan væri „almennt fínt og vel við haldið“. Einnig hafi stefnandi mátt ganga út frá því að engin úttekt hefði verið unnin á vegum húsfélagsins eða væri væntanleg. Auk þessa hafi þess verið getið í sölugögnum að engar væntanlegar framkvæmdir væru á vegum húsfélagsins.

Með vísan til úttekta og kostnaðaráætlana Verksýnar ehf. liggi nú fyrir að þær upplýsingar sem stefnanda hafi verið veittar í söluyfirliti voru rangar. Í úttektum um húsið komi m.a. skýrlega fram að ástand á ytra byrði hússins sé slæmt og víða séu skemmdir á útveggjum hússins. Vegna þess sé m.a. lagt til að ein hlið hússins verði klædd álplötuklæðningu. Þá sé ástand glugga almennt slæmt og samkvæmt upplýsingum íbúa sé leki með gluggum víða vandamál. Þar að auki sé timbur í gluggum víða visið og grátt af viðhaldsleysi. Þá hafi tilraunir til þéttinga á gluggum ekki borið tilætlaðan árangur. Hafi eignin verið skoðuð stuttu eftir kaupsamning aðila málsins.

Samkvæmt 27. gr. fkpl. teljist fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, veittu kaupanda. Stefndi sem seljandi íbúðarinnar að Engihjalla 1 beri hlutlæga ábyrgð á þeim röngu upplýsingum sem fram hafi komið í söluyfirliti eignarinnar, hvort sem stefndi vissi eða mátti vita að þær voru rangar.

Fyrir liggi að á aðalfundi húsfélagsins árið 2014 hafi verið rætt um væntanlegar framkvæmdir og „hvaða hlið á húsinu ætti að fara í næst“, auk þess sem rætt hafi verið

um alklæðningu á húsinu. Þá hafi verið umræða á aðalfundi húsfélagsins árið 2015 um að suðurhliðin læki mikið og þyrfti að laga alla hliðina og væri það verkefni næstu stjórnar húsfélagsins. Samkvæmt fundargerðum húsfélagsins hafi því staðið til að ráðast í framkvæmdir á ytra byrði hússins um tíma. Á húsfundi 25. apríl 2016 hafi jafnframt verið ákveðið að fá heildarúttekt á fjöleignarhúsinu.

Þá komi fram í bréfi stefnda, þann 5. júlí 2018, að hann hafi haft vitneskju um að þörf væri á því að fara í viðhaldsframkvæmdir á gluggum áður en hann undirritaði söluumboð vegna sölu fasteignarinnar. Hins vegar hafi hann ekki upplýst stefnanda um fyrirhugaðar framkvæmdir auk þess sem þeirra upplýsinga hafi ekki verið getið í sölugögnum um fasteignina.

Með vísan til framangreinds byggi stefnandi á því að stefndi beri ótvírætt hlutlæga ábyrgð á yfirlýsingum í söluyfirliti sem nú hafi verið staðreynt með fyrirbyggjandi gögnum að hafi verið rangar. Af þeim sökum teljist fasteignin gölluð í skilningi 27. gr. fkpl.

Stefnandi bendir á að með röngum upplýsingum sé ekki aðeins átt við upplýsingar sem séu beinlínis rangar, heldur og misvísandi upplýsingar og upplýsingar sem séu aðeins að hálfu sannleikur, svo og upplýsingar sem fallnar séu til þess að valda misskilningi. Það sé á ábyrgð seljanda að tjá sig skýrt í þessum efnunum.

Stefnandi byggir á því að hinar röngu upplýsingar hafi haft áhrif á efni kaupsamnings aðila og hefði stefnandi ekki fest kaup á íbúðinni hefði hann haft réttar upplýsingar um ástand, væntanlega úttekt og fyrirhugaðar framkvæmdir á sameigninni sem tvímælalaust hefðu veitt stefnanda tilefni til frekari skoðunar á ástandi hússins. Þá sé ítrekuð sú staðreynd að stefndi hafi haft þá vitneskju að þörf væri á viðhaldi fjöleignarhússins og að slík umræða hefði átt sér stað innan húsfélagsins. Þrátt fyrir vitneskju stefnda hafi ekki verið upplýst um það og því ljóst að stefndi hafi látið rangar upplýsingar í té við sölu eignarinnar.

Þá byggir stefnandi á því að fasteignin sé gölluð í skilningi 26. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Samkvæmt ákvæðinu teljist fasteign gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana, sem seljandi vissi eða mátti vita, og kaupandi hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Seljandi eigi að upplýsa um hvaðeina sem hann veit eða má vita um.

Rætt hafi verið um það á aðalfundum húsfélagsins á árunum 2014 og 2015 að fyrirhugaðar væru framkvæmdir á húsinu og hafi það verið fært í hendur næstu stjórnar að hefja nauðsynlegar aðgerðir. Fyrir liggi að á árinu 2016 hafi húsfélagið ákveðið að fá ástands- og kostnaðarmat á sameign hússins. Í sölugögnum sé ekki getið um framangreinda úttekt eða að hennar sé að vænta.

Þá komi einnig fram í bréfi stefnda að stefndi hafi rætt við þáverandi formann húsfélagsins í ágúst 2016, sem hafi greint honum frá því að rætt hefði verið á húsfélagshúsi fyrir á árinu um að þörf væri á viðgerðum á sameign hússins.

Af framangreindu liggi fyrir að stefnda var vel kunnugt um að fyrirhugaðar væru framkvæmdir við fjöleignarhúsið og galla á eigninni. Að sama skapi hafi stefnda mátt vera kunnugt um að kostnaður væri fram undan vegna framkvæmdanna. Aftur á móti hafi ekki verið gerð grein fyrir þessu í gögnum sem voru undirbúin vegna sölu íbúðarinnar. Að mati stefnanda var um að ræða upplýsingar um mikilvæg atriði sem hann hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi og hafi stefnda borið að eiga frumkvæði að því að sinna upplýsingaskyldu sinni hvað þetta varði. Þá verði að telja að upplýsingar um fyrirhugaðar framkvæmdir væru til þess fallnar að hafa áhrif á kaupin og efni kaupsamnings, enda hefðu upplýsingar af þessu tagi kallað á nánari skoðun á fasteigninni af hálfu stefnanda og hefðu þær leitt til lægra kaupverðs.

Stefnandi bendir á að seljandi eigi að upplýsa um hvaðeina, sem hann veit eða má vita um og hann megi ætla að kaupandi þurfi að vita, og búist við að fá að vita, til þess að geta lagt mat á fasteignina og hvað hann vilji greiða fyrir hana. Stefnandi telur að hann hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi upplýsingar um úttekt á sameign hússins og fyrirhugaðar framkvæmdir á sameign hússins áður en hann gengi frá kaupum og það hefði haft áhrif á gerð kaupsamnings. Greiðslubyrði af fasteigninni við kaupin hafi verið ein af forsendum stefnanda við kaupin en sá væntanlegi kostnaður sem stefnandi horfir fram á sé verulega hár, eða um 27% af kaupverði eignarinnar.

Af framangreindu liggi fyrir að stefnandi hafi ekki verið upplýstur um að verið væri að vinna að úttekt á sameign hússins þegar kaupin gerðust og að væntanlegar væru framkvæmdir á sameign hússins. Með hliðsjón af því byggir stefnandi á því að stefndi hafi vitað eða í það minnsta mátt vita um væntanlegar framkvæmdir á sameign hússins og nefnda ágalla, en þrátt fyrir þá vitneskju hafi stefndi ekki upplýst stefnanda um þá, en stefnandi mátti gera ráð fyrir að hann yrði upplýstur um slíkt. Það hafi verið andstætt lögboðnum skyldum stefnda sem seljanda að upplýsa stefnanda ekki um framangreint.

Teljast fasteignin af þeim sökum gölluð í skilningi 26. gr. fkpl. og á því beri stefndi ábyrgð.

Í þessu sambandi tekur stefnandi fram að þrátt fyrir að ákvæði 29. gr. fkpl. geri ráð fyrir því að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla sem hann átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður þá víki það ákvæði fyrir upplýsingaskyldu seljanda, sbr. 3. mgr. 29. gr. fkpl. Stefnandi hafi skoðað eignina eins og eðlilegt verði að telja m.t.t. upplýsinga og aðstæðna enda hafi ekkert verið hægt að sjá við skoðun fasteignarinnar, né hafi nokkuð í söluýfirliti eða aðrar upplýsingar sem stefnandi fékk gefið tilefni til að halda að umræddir gallar væru til staðar. Stefnandi bendi á að ef einhverjir sýnilegir gallar hefðu verið á sameign hefðu þeir tvímælalaust tvímælalaust átt að koma fram í söluýfirliti eignarinnar.

Seljandi eigi að upplýsa um allar hugsanlegar framkvæmdir við fjöleignarhús enda þótt þær séu ekki komar á ákvörðunarstig, sbr. m.a. 2. mgr. 25. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Þá skipti mestu máli að upplýst sé um framkvæmdir sem séu kostnaðarsamar og flokkist ekki sem hefðbundið viðhald. Stefnandi bendi á það að kostnaður vegna framkvæmda geri ráð fyrir því að kostnaður hans sé um 27% af kaupverði eignarinnar og að framkvæmdirnar séu viðamiklar. Af úttektinni sé ljóst að ástand sameignar hússins hafi verið verra en sölugögn hafi borið með sér.

Þá sé bent á að í bréfi stefnda, þann 5. júlí 2018, komi fram að stefndi hafi fengið yfirlýsingu húsfélags senda frá Húsastoð húsfélagabjónustu og jafnframt að Húsastoð hafi ekki verið með fundargerðir húsfélagsins frá fyrri tíma. Hins vegar leggi stefndi fram umrædda yfirlýsingu húsfélagsins til fasteignasala þrátt fyrir vitneskju sína um það að yfirlýsingin taki ekkert mið af fundum húsfélagsins frá fyrri tíma og vitneskju sína um nauðsyn á viðgerðum á sameign hússins þar sem væntanlegra framkvæmda sé hvergi getið.

Samkvæmt ofangreindu sé byggt á því að stefndi hafi leynt upplýsingum um galla á sameign sem hann hafi sannanlega vitað um eða mátt vita um, enda hafi umræða um þá lengi verið í gangi innan húsfélagsins auk þess sem hann hafi fengið þær upplýsingar frá þáverandi formanni húsfélagsins, [...]. Auk þessa hafi stefndi leynt upplýsingum um það að húsfélagið hafi fengið aðila til að gera úttekt á sameigninni ásamt kostnaðarmati vegna væntanlegra framkvæmda. Með því að leyna og gefa rangar upplýsingar um ástand eignarinnar hafi stefndi valdið stefnanda tjóni. Þá liggi fyrir að fasteignin hafi ekki haft þá eiginleika sem haldið sé fram í sölugögnum um eignina.

Stefnandi byggir á því að fasteignin sé gölluð í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup þar sem hún hafi ekki staðist þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögnum, kaupsamningi og söluyfirliti auk þess sem gallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði, sbr. 18. gr. laganna.

Á grundvelli 1. másl. 18. gr. fkpl. beri fasteign að uppfylla ákveðnar kröfur, þ. á m. ákveðna eiginleika við sölu ella teljist hún gölluð. Stefnandi hafi þannig mátt gera þá kröfu að íbúð hans að Engihjalla 1 hefði þá eiginleika sem lög og reglur mæltu fyrir um á þeim tíma sem fasteignin var keypt. Með vísan til úttektar húsfélagsins liggi fyrir að íbúðin hafði ekki þá eiginleika sem stefnandi mátti gera kröfu um og gera ráð fyrir að eignin hefði. Fasteignin teljist því gölluð í skilningi 1. málsliðar 18. gr. fkpl.

Í 2. másl. 18. gr. fkpl. komi fram að fasteign teljist ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði. Hér sé vísað til hins svokallaða gallaþröskuldar sem hafi verið talinn vera í kringum 10% í dómaframkvæmd. Þegar stefnandi keypti íbúð sína að Engihjalla 1 hafi fasteignin verið 38 ára gömul. Samkvæmt samþykktu tilboði nema áætlaðir ágallar af kaupverði eignarinnar 27% af kaupverði, en stefnandi hafi keypt eignina á 29.300.000 krónur. Í framkvæmd hafi því verið slegið föstu að líta beri heildstætt á galla þegar metið sé hvort þeir teljist hafa rýrt verðmæti eignar svo nokkru varði. Þar sem ágallar fasteignarinnar séu umfram hinn svokallaða gallaþröskuld teljist fasteignin gölluð í framangreindum skilningi.

Með hliðsjón af framangreindu byggi stefnandi á því að fasteignin hafi verið gölluð í skilningi 18., 26. og 27. gr. fkpl. Ljóst sé að ef stefndi hefði upplýst stefnanda um gallana og veitt réttar upplýsingar um ástand sameignar, væntanlega úttekt húsfélagsins og fyrirhugaðar framkvæmdir hefði það haft áhrif á efni kaupsamningsins. Stefndi beri ábyrgð bæði á beinu og óbeinu tjóni stefnda vegna framangreinds, sbr. 2. mgr. 43. gr. fkpl.

Stefnandi reisir kröfu um viðurkenningu á bótarétti vegna tjóns sem rekja megi til háttsemi stefnda á 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þar sem enn sé óljóst hvert heildartjón stefnda verði vegna vanefnda stefnda sé honum nauðsynlegt að gera kröfu um viðurkenningu bótaréttar. Verði fallist á kröfu stefnda megi búast við því að leitast verði við að ná samkomulagi um greiðslu bóta.

Meðal málgagna sé samþykkt tilboð húsfélagsins að Engihjalla 1 frá verktaka í framkvæmdirnar á þeim verkþáttum sem stefndi hafi ekki veitt upplýsingar um þrátt fyrir vitneskju sína um fyrirhugaðar framkvæmdir og slæmt ásigkomulag á sameign.

Tilboðið byggist á þeirri úttekt sem jafnframt var ekki upplýst um að væri væntanleg fyrir sölu eignarinnar. Samkvæmt því sé ljóst að stefnandi hafi beðið tjón vegna saknæmrar háttsemi stefnda, en þær fjárhæðir sem þar komi fram séu ekki endanlegar þar sem endanleg skipting milli sér- og sameignar fari fram við lok verks. Eins og verkið standi í dag sé áætlað að hlutur á íbúð stefnanda nemi um 7.925.888 krónum ásamt virðisaukaskatti, eða um 27% af kaupverði eignarinnar. Fjöleignarhúsið að Engihjalla 1 sé stórt og því séu áætluð verklok í lok árs 2020. Með vísan til framangreinds telji stefnandi að skilyrðum 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 sé fullnægt.

Stefnandi vísar til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sérstaklega 18. gr., 19. gr., 26. gr., 27. gr., 43. gr. og 3. mgr. 48. gr. Auk þess vísar stefnandi til laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, til meginreglna á sviði kaupa- og kröfufurttar. Viðurkenningarkrafan er reist á 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og 43. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Um varnarþing vísar stefnandi til 1. mgr. 34. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um málskostnað vísar stefnandi til 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt á málfutningsþóknun sé reist á lögum nr. 90/1988.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi krefst þess aðallega að máli þessu verði vísað frá dómi.

Stefndi byggir frávísunarkröfu sína á því að í 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 sé áskilnaður um skýran og glöggan málatilbúnað. Réttarfarsreglur geri ráð fyrir því að stefnandi verði í stefnu að gera grein fyrir því hvernig hann hafi orðið fyrir tjóni og í hverju það sé fólgið. Á þeim grundvelli geti stefndi tekið til varna. Eins og vikið sé að í greinargerð liggja ekkert fyrir um það í hverju fjárhagstjón stefnanda sé fólgið. Stefndi eigi erfitt með að taka til varna í máli þar sem ekkert liggja fyrir um það hvernig stefnandi ætli sér að sýna fram á meint tjón sitt. Stefndi telji að kröfugerð stefnanda fari að þessu leyti í bága við meginreglur einkamálaréttarfars og uppfylli ekki þá lágmarkskröfu sem gerð sé til kröfugerðar í viðurkenningarmálum.

Stefnandi kjósi að haga málatilbúnaði sínum í málinu með þeim hætti að krafist sé viðurkenningardóms um kröfu. Áskilnaður ákvæðisins um lögvarða hagsmuni hafi í dómum Hæstaréttar verið skýrður svo, að sá er höfði mál til viðurkenningar á skaðabótaskyldu verði að leiða nægar líkur að því að hann hafi orðið fyrir tjóni og gera grein fyrir því í hverju tjón hans felist og hver tengsl þess séu við ætlaða skaðabótaskylda háttsemi, sbr. t.d. dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 698/2009.

Þessi ákvörðun stefnanda sé óvenjuleg við aðstæður sem þessar, en fyrir liggja hvaða kostnaður muni hljóta af endurbótum á fjöleignarhúsnæðinu við Engihjalla 1 og hver hlutdeild íbúðar 0201 verði í framkvæmdakostnaði. Stefndi telji að við þessar aðstæður komi ekki til greina að haga kröfugerð með framangreindum hætti. Sú heimild sem fyrir hendi sé til að höfða viðurkenningarmál sé undantekningarheimild sem aðeins sé beitt við tiltekna aðstæður og það beri að skýra hana þröngt. Tilgangur hennar sé að mæta þörfum þess sem telji sig eiga skaðabótakröfu án þess að honum sé þó enn fært að finna fjárhæð hennar, til dæmis vegna þess að afleiðingar bótaskylds verknaðar hafi ekki að komið að fullu fram. Stefndi telji að skilyrði ákvæðisins séu ekki uppfyllt, stefnandi hafi sjálfur kosið að sleppa því að afla sönnunargagna um fjárhæð skaðabótakröfu sinnar. Framsetning á kröfugerð stefnanda sé að mati stefnda í andstöðu við fyrrgreindar reglur og feli í sér misnotkun á umræddri undantekningarheimild.

Krafa stefnanda sé einnig verulega vanreifuð. Í stefnu málsins skorti að mati stefnda á röklegt samhengi á milli kröfugerðar og málsástæðna. Í kröfugerð stefnanda sé stefndi sagður hafa vanrækt upplýsingaskyldu sína og gefið rangar upplýsingar við sölu á fasteign hans að Engihjalla 1. Þessi tvö sjónarmið stangist að mati stefnda á og ljóst sé að sá hluti af dómkröfu stefnanda sem dómari kunni að fallast á fari þá sjálfkrafa í bága við hinn hlutann og þ.a.l. málsástæður og gögn stefnanda.

Að mati stefnda geti stefnandi ekki hagað kröfugerð sinni með þessum hætti. Eins og kröfur stefnanda séu settar fram sé dómara falið að velja milli tveggja ólíkra meintra brota stefnda á réttindum stefnanda. Stefndi telji jafnframt að þessi málavaxtalýsing stefndanda, sem sé hluti af dómkröfum hans í málinu, eigi ekki heima í kröfugerð.

Stefndi telur að stefnandi hafi ekki gætt að því, við framsetningu á kröfugerð sinni, að krafan feli einvörðungu í sér viðurkenningu á réttindum sem séu tilefni málshöfðunar. Orðalag kröfunnar sé á þá leið að dómur í málinu myndi fela í sér viðurkenningu á meintum brotum stefnda, í fasteignaviðskiptum aðila, sem nái langt út fyrir þau réttindi sem stefnandi virðist sækjast eftir. Viðurkenning á því að stefndi hafi beitt svikum (rangri upplýsingagjöf) nái langt út fyrir þau gögn og sjónarmið sem stefnandi byggir á í málinu og hefði víðtækari afleiðingar fyrir stefnda en að sé stefnt.

Stefndi telur að framsetningin fari í bága við d- og e-lið 1. mgr. 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og meginreglur einkamálaréttarfars.

Með vísan til umfjöllunar að framan mótmælir stefndi því harðlega að stefnandi hafi orðið fyrir því fjárhagstjóni sem lýst sé í stefnu málsins. Stefnandi hafi ekki lagt

fram nauðsynleg gögn er varði meint fjárhagstjón hans í málinu eða sem varpi ljósi á ætlaða skaðabótaskylda háttsemi stefnda. Þetta sé í andstöðu við ákvæði 1. mgr. 95. gr. laga um meðferð einkamála um að stefnandi skuli við þingfestingu leggja fram þau skjöl sem varði málatilbúnað hans.

Stefndi telur að skilyrði 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála um lögvarða hagsmuni til að fá dæmt um viðurkenningarkröfur séu ekki uppfyllt í málinu. Jafnvel þótt stefnandi hafi í hyggju að bæta úr þessum annmörkum með öflun matsgerðar eða öðrum hætti þá dugi það að mati stefnda ekki til. Dómaframkvæmd sé skýr. Ekki dugi að bæta úr skorti á skýrleika málatilbúnaðar með matsgerð sem aflað sé síðar, sbr. m.a. dóma Hæstaréttar í málum nr. 413/2009 og 713/2013. Stefndi telur að útilokunarregla einkamálaréttarfars geri það að verkum að afmarka verði sakarefni dómsmáls allt frá upphafi þess. Þeim skilyrðum sé að mati stefnda ekki mætt í málatilbúnaði stefnanda.

Til vara krefst stefndi sýknu á kröfum stefnanda. Um varakröfu sína vísar stefndi til eftirfarandi sjónarmiða en jafnframt til þeirra röksemda er fjallað hafi verið um í aðalkröfu:

Engin gögn séu studd þeim sjónarmiðum stefnanda að hann hafi orðið fyrir fjárhagstjóni í málinu. Þótt stefnandi verði fyrir kostnaði vegna meiri háttar endurbóta á fjöleignarhúsinu muni hann samhliða því þurfa að sætta sig við verðmætisaukningu fasteignarinnar. Ekkert liggi fyrir um það í gögnum málsins hvaða áhrif endurbæturnar á fasteigninni muni hafa á íbúðaverð eða hvort þær muni hafa jákvæð áhrif á eftirspurn eftir eignum í húsinu. Öllum sjónarmiðum stefnanda um að hann verði fyrir fjárhagstjóni sem stefndi beri ábyrgð á vegna kostnaðar sem hlýst af endurbótum á fasteigninni sé mótmælt sem röngum og ósönnuðum.

Fram hafi komið í málinu að stefnandi hafi, við skoðun á íbúðinni, verið upplýstur um að fyrirhugaðar væru endurbætur á gluggum en að engin ákvörðun hefði verið tekin. Ljóst sé að jafnvel þótt enginn gluggi sé í suður í íbúð 0201 þá hefði stefnandi samt orðið fyrir hlutfallslegum kostnaði, eins og aðrir íbúðareigendur. Ekkert liggi fyrir um það hvaða hlutfallslega kostnaði stefnandi hefði mátt búast við af þessum sökum og sé það jafn ósannað og annað sem lúti að meintu fjárhagstjóni hans.

Ef niðurstaða málsins verði sú að bótaskylda stefnda verði viðurkennd sé ljóst að sú staða sé komin upp að stefndi greiði að hluta eða öllu leyti fyrir endurbætur á fasteign stefnanda. Stefndi muni njóta ávinnings af þeirri ráðstöfun á kostnað stefnda. Ávinningurinn felist m.a. í því að verðmætisaukning fasteignarinnar vegna endurbótanna

renni að öllu leyti til hans en að engu leyti til stefnda. Þá sé fyrirséð að viðhaldskostnaður stefnanda í framtíðinni minnki vegna hinna umþrættu endurbóta í máli þessu.

Verði fallist á kröfur stefnanda í málinu sé ljóst að stefndi muni í framhaldinu eiga samsvarandi fjárkröfu á hendur stefnanda á grundvelli meginreglu kröfuréttar um óréttmæta auðgun.

Stefndi byggir á því að hann hafi ekki vanrækt upplýsingaskyldu sína gagnvart stefnanda. Eins og fram hafi komið í málinu hafi stefndi aflað upplýsinga hjá Húsastoð og hjá nágranna sínum, fyrrverandi formanni húsfélags fjöleignarhússins. Þær upplýsingar sem hafi borist hafi ekki gefið til kynna að búið væri að taka ákvörðun um framkvæmdir eða úttektir. Stefndi hafi engar forsendur til annars en að leggja trúnað á þær upplýsingar sem honum hafi borist. Stefndi hafi komið réttum upplýsingum um stöðu og ástand fasteignarinnar til fasteignasala við sölumeðferð íbúðarinnar.

Stefndi byggir jafnframt á því að hann hafi ekki veitt rangar upplýsingar við sölu fasteignarinnar. Upplýsingagjöf stefnda hafi, að öllu leyti, verið í samræmi við þær upplýsingar sem honum hafi borist við undirbúning sölumeðferðar. Stefndi telji jafnframt að hann hafi gengið nokkuð lengra en lög áskilji og almennt megi búast við. Stefndi hyggst varpa ljósi á þessi sjónarmið með því að leiða viðkomandi aðila fyrir dóm sem vitni.

Telji stefnandi að upplýsingar frá Húsastoð eða frá fasteignasala fasteignarinnar séu rangar þá sé kröfum hans ranglega beint að stefnda. Stefndi hafi hins vegar kosið að beina kröfum sínum að stefnda einum en ekki að Húsastoð eða löggiltum fasteignasala málsins og verði hann að bera hallann af því.

Með vísan til alls framangreinds hafnar stefndi því alfarið að vera bótaskyldur vegna vanrækslu eða sagnæmrar háttsemi við sölumeðferð fasteignasölnnar. Máltilbúnaður stefnanda sé að þessu leyti órökstuddur og vanreifaður. Stefndi telur að skilyrði bótaskyldu séu ekki uppfyllt í málinu. Stefndi kveðst hafa veitt upplýsingar samkvæmt bestu vitund og að hann hafi að engu leyti vanefnt kaupsamning sinn við stefnanda eða bakað sér bótaskyldu vegna sölu íbúðarinnar.

Kveðið sé á um boðun húsfélagsfunda í 60. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Í 2. mgr. 60. gr. laganna komi fram að búi félagsmaður ekki í húsinu verði hann að tilkynna húsfélaginu um heimilisfang sem senda skuli fundarboð til óski hann eftir að fá það í hendur. Stefndi telur að stjórn húsfélagsins hafi verið fullljóst að stefndi hafi ekki búið í íbúð sinni þar sem hann hafi verið búsettur á Bifröst í Borgarfirði. Stefndi telur að

stjórn húsfélagsins hafi vanrækt að boða hann á húsfélagsfundum vegna sameiginlegra málefna félagsmanna og mögulega vanrækt að tilkynna honum um þær ákvarðanir sem teknar hafi verið á fundinum, þ.e. ef slíkar ákvarðanir hafi verið teknar á meðan stefndi var íbúðareigandi í húsinu. Í 1. mgr. 40. gr. fyrrgreindra laga segi að hafi eigandi ekki verið boðaður á húsfund með þeim hætti sem lög þessi mæli fyrir um þar sem ákvörðun sé tekin um sameiginleg málefni þá sé hann ekki bundinn af ákvörðunum sem á þeim fundi séu teknar.

Ekki liggi fyrir hvort stefnandi hafi látið reyna á lögmæt úrræði sín samkvæmt fyrrgreindum lögum og farið fram á að framkvæmdir verði stöðvaðar. Þá liggi ekki fyrir hvort stefnandi hafi neitað að greiða hlutdeild í kostnaði vegna framkvæmdar þar til lögleg ákvörðun hafi verið tekin, sbr. 2. mgr. 40. gr. laga um fjöleignarhús. Fundargerðir húsfélags bendi til þess að stefnandi hafi sýnt af sér mikið tómlæti með því að nýta ekki atkvæðarétt sinn og málfrelsi á fundum húsfélagsins.

Þá telur stefndi jafnframt að miðað við lýsingar í ástandsskýrslu Verksýnar þá hafi það ekki átt að fara fram hjá neinum að það myndi koma að endurbótum á ytra byrði fasteignarinnar fyrr en seinna, líkt og stefnandi hafi raunar verið upplýstur um við skoðun íbúðarinnar. Stefndi byggir á því að stefnandi hafi sýnt af sér mikið tómlæti með því að vanrækja skoðunar- og aðgæsluskyldu sína að þessu leyti við kaupin.

Stefndi telur að jafnvel þótt stefnandi hafi átt lögmæta kröfu á hendur stefnda þá sé hún fallin niður vegna tómlætis. Íbúðin hafi verið afhent þann 3. desember 2016 eða einu og hálfu ári áður en stefnda hafi borist bréf stefnanda. Stefndi byggir á því að fasteignakaupandi glati rétti sínum til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynnir seljanda það ekki innan sanngjarns frests að hann hyggist bera vanefnd fyrir sig. Þessi sjónarmið séu sérstaklega þýðingarmikil í máli þessu. Ljóst sé að hægt hefði verið að stöðva framkvæmdir húsfélagsins á meðan gengið væri úr skugga um að ákvörðunin hafi verið lögmæt.

Minnisblað Verksýnar sé dagsett 13. október 2017. Það beri með sér að úttekt á ástandi hússins hafi hafist í ársbyrjun 2017. Aðalfundir húsfélagsins séu haldnir á vorin. Ljóst sé að ákvörðun hafi ekki verið tekin á meðan stefndi var skráður eigandi íbúðarinnar. Eins og fram hafi komið í málinu hafi stefndi upplýst stefnanda um umræður um einhverjar endurbætur á gluggum en að engin ákvörðun hafi enn verið tekin. Þessi sjónarmið stefnda fái stoð í framlögðum fundargerðum húsfélagsins.

Útboðsgögn séu dagsett 19. nóvember 2018, tilboð Verksýnar í umsjón og eftirlit með verkinu sé dagsett 21. nóvember 2018. Húsfundur í húsfélagi Engihjalla 1, þar sem stjórn óskaði eftir heimild til þess að ganga til samninga við lægstbjóðanda, hafi verið haldinn 5. desember 2018. Tillagan hafi verið samþykkt með 17 atkvæðum gegn 1. Húsfundur þar sem fyrrgreind ákvörðun var staðfest hafi verið haldinn þann 13. desember 2018. Ekki sé að sjá að stefnandi hafi haft uppi þau mótæli á fundinum sem tilgreind séu í stefnu málsins. Stefnandi hafi raunar tilkynnt það á húsfélagsfundi þann 4. júní 2018 að hann ætlaði sér ekki að taka þátt í meðferð málsins. Fundurinn hafi verið haldinn 548 dögum eftir afhendingu íbúðarinnar. Stefnandi þurfi sjálfur að bera hallann af því að hafa ekki gætt hagsmuna sinna á umræddum fundum, þar sem fullnaðarákvörðun hafi verið tekin um framhald málsins, og þannig ekki nýtt sér þau úrræði sem honum standi til boða samkvæmt lögum um fjöleignarhús. Allar þær ákvarðanir sem stefnandi virðist telja að hafi valdið sér tjóni hafi verið teknar eftir afhendingu íbúðarinnar.

Stefndi byggir jafnframt á því í málinu að umþrætt íbúð 0201 sé ekki gölluð, enda skilyrði laga nr. 40/2002 um fasteignakaup ekki uppfyllt. Hvað varði þessi sjónarmið sé vísað til alls þess sem að framan greini, en stefndi byggir jafnframt á eftirfarandi málsástæðum:

Á stefnda hafi hvílt rík upplýsingaskylda lögum samkvæmt og hafi hann borið ábyrgð á því að veita stefnanda réttar upplýsingar um hina seldu fasteign. Með vísan til alls framangreinds hafi stefndi lagt sig fram við að afla nauðsynlegra gagna um ástand fjöleignarhússins. Stefndi hafi síðan komið öllum þeim upplýsingum sem hann hafi búið yfir til fasteignasala og stefnanda. Að teknu tilliti til þeirra upplýsinga sem hafi legið fyrir við kaupin og að teknu tilliti til aldurs fasteignarinnar og almenns ástands, hafi stefnandi jafnframt mátt gera ráð fyrir því að það myndi koma að viðhaldi hússins fyrr en seinna. Við afhendingu fasteignarinnar þann 3. desember 2016 hafi áhættan af henni flust yfir til stefnanda og frá þeim degi hafi stefnandi átt aðild að húsfélagi fjöleignarhússins og þeim ákvörðunum sem teknar séu á vettvangi þess. Með vísan til þeirra gagna sem stefnandi hafi sjálfur lagt fram í málinu sé ljóst að fullnaðarákvörðun um endurbætur á fasteigninni hafi verið tekin löngu eftir afhendingu eignarinnar.

Í málinu liggi fyrir að stefnandi skoðaði fasteignina í það minnsta í tvígang áður en gengið hafi verið frá kaupsamningi. Fram hafi komið að með honum hafi verið eldri og reyndari einstaklingar. Við skoðun stefnanda á íbúðinni hafi stefndi upplýst hann um að

umræður hafi verið um endurbætur á gluggum hússins og hafi stefndi komið stefnanda í samband við fyrrverandi formann húsfélags fjöleignarhússins. Stefndi byggir á því að stefnandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteigninni né byggt á skorti á upplýsingum þar sem stefnanda hafi verið fullkunnugt um að til stæði að fara í framkvæmdir við húsið síðar, þótt ákvörðun hafi ekki legið fyrir þá eða hvenær farið yrði í þær. Þá geti stefnandi ekki borið fyrir sig galla sem gátu ekki leynst neinum þeim sem skoðaði húsið að utan. Þá hafi stefnanda verið fullkunnugt um að fasteignin væri áratuga gömul.

Stefndi byggir jafnframt á því að fjárhæð ætlaðs galla sé vanreifuð. Ekki hafi verið sýnt fram á hvaða tjón stefnandi gæti hafa orðið fyrir. Þegar búið sé að taka tillit til þeirrar verðmætisaukningar sem verði á endurbættu gömlu fjöleignarhúsi sé alls kostar óvíst hvort það sem eftir standi rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru nemi. Stefndi telji að ef stefnandi verði fyrir tjóni vegna þessa þá sé tjónið langt innan þeirra viðmiðunarmarka sem dómvenja hafi myndast um. Stefndi telur að skilyrði 18. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 séu ekki uppfyllt.

Stefnandi hafi byggt á því í málinu að fasteignin teljist gölluð vegna þess að ástand á ytra byrði hússins hafi verið slæmt, víða skemmdir á útveggjum og ástand glugga að utan að einhverju leyti lélegt. Öll þessi atriði eigi það sameiginlegt að þau geti ekki farið fram hjá væntanlegum kaupanda fasteignar, sem á annað borð sinni skoðunar- og aðgæsluskyldu sinni. Þá hafi stefnandi verið upplýstur um að fyrirhugaðar væru framkvæmdir á gluggum og hafi hann því haft sérstaka ástæðu til að skoða þá sérstaklega.

Skilyrði 26. gr. laga um fasteignakaup séu að mati stefnda ekki uppfyllt þar sem stefnandi hafi fengið þær upplýsingar sem stefndi hafði undir höndum. Raunar hafi stefndi gengið nokkuð langt í því að afla gagna um ástand eignarinnar eins og fram hafi komið.

Skilyrði 27. gr. sömu laga séu ekki uppfyllt vegna þess að stefnandi hafi ekki fengið rangar upplýsingar um ástand hennar eða eiginleika. Raunar hafi hann bæði fengið upplýsingar um nauðsynlegar framkvæmdir á fasteigninni frá stefnda og komist fyrir tilstuðlan stefnda í samband við fyrrverandi forsvarsmann húsfélagsins, sem hafi getað upplýst hann betur um stöðu mála. Samkvæmt 2. mgr. 27. gr. laganna eigi ákvæðið ekki við nema upplýsingarnar hafi áhrif á gerð eða efni kaupsamnings. Ljóst sé að hærri greiðslur í framkvæmda- eða hússjóð, vegna hlutdeildar íbúðar 0201 í framkvæmdakostnaði, geti varla talist sem ákvörðunarástæða kaupanda í fasteignaviðskiptum. Rétt sé að geta þess að stefnandi kys að setja málalíbúnað sinn

fram með afar villandi hætti. Í umfjöllun um áætlaðan kostnað við endurbætur sé látið í veðri vaka að eingreiðsla sem nemi tæpum átta milljónum króna muni falla á stefnanda vegna endurbótanna. Hið rétta sé að eigandi íbúðarinnar mun greiða hlutdeild sína í gegnum framkvæmda- eða hússjóð. Selji stefnandi íbúðina áður en framkvæmdakostnaður er að fullu greiddur þá muni nýr eigandi taka við greiðslum í framkvæmdasjóð og svo koll af kolli næstu árin eða áratugina. Fallist hinn virðulegi dómur á kröfur stefnanda eins og þær séu settar fram séu líkur til þess að hann verði betur settur en ef hið meinta tjón hefði aldrei orðið.

Stefnandi byggir á meintum röngum upplýsingum í söluyfirliti og öðrum gögnum sölunnar. Löggiltur fasteignasali hafi haft milligöngu um sölu fasteignarinnar og beri ábyrgð lögum samkvæmt. Ekki sé ljóst hvers vegna kröfum sé ekki beint gegn viðkomandi aðila í máli þessu. Eins og fram hafi komið byggir stefndi á því að kröfum sé ranglega beint að stefnda í máli þessu.

Stefndi byggir loks á því að stefnandi hafi glatað rétti sínum til að bera fyrir sig vanefnd, enda hafi hann ekki tilkynnt stefnda um meintan galla á fasteigninni innan sanngjarns frests, eftir að hann hafi orðið eða mátt verða gallans var, sbr. m.a. 1. mgr. 48. gr. laganna. Stefnandi hafi fengið íbúðina afhenta 3. desember 2016 en hafi ekki haft uppi kröfur gagnvart stefnda fyrr en 22. maí 2018. Þessi dráttur á tilkynningu sé óforsvaranlegur og stefnandi verði að bera hallann af því að hafa haldið á málum sínum með þessum hætti. Að mati stefnda sýndi hann af sér mikið tómlæti.

Um aðalkröfu sína vísar stefndi til óskráðra reglna um nauðsyn lögvarinna hagsmuna að baki kröfugerð og þá sérstaklega 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Stefndi vísar til 1. mgr. 95. gr. sömu laga varðandi þá skyldu sem hvílir á stefnendum að leggja fram þau skjöl sem varða málatilbúnað við þingfestingu. Þá vísar stefndi til d- og e-liðar 80. gr. laga um meðferð einkamála og 24. gr. sömu laga varðandi vanreifun kröfugerðar og málsástæðna stefnanda. Loks vísar stefndi til óskráðra meginreglna einkamálaréttarfars.

Um varakröfu sína vísar stefndi til meginreglna samninga- og kröfuréttar um réttar efndir, skuldbindingargildi samninga og tómlæti aðila. Þá vísar stefndi til meginregla fasteignakauparéttar en þó sérstaklega lagaákvæða sem eru nefnd í kafla 5.2.6. Loks byggir stefndi á lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 og meginreglum skaðabótaréttar. Málskostnaðarkröfuna byggir stefndi á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

Skýrslur fyrir dómi.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilar skýrslu ásamt vitninu [...]. Verður vitnað til framburðar þeirra eins og þörf krefur.

Forsendur og niðurstaða.

Stefndi krefst þess aðallega að máli þessu verði vísað frá dómi og byggir á því að stefnan uppfylli ekki skilyrði 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 en þar sé krafa um skýran og glöggan málatilbúnað. Stefnandi geri ekki grein fyrir því í stefnu í hverju tjón hans sé fólgið. Þá sé skilyrði 2. mgr. 25. gr. einkamálalaga ekki uppfyllt. Áskilnaður ákvæðisins um lögvarða hagsmuni hafi í dómum Hæstaréttar verið skýrður svo, að sá er höfði mál til viðurkenningar á skaðabótaskyldu verði að leiða nægar líkur að því að hann hafi orðið fyrir tjóni og gera grein fyrir því í hverju tjón hans felist og hver tengsl þess séu við ætlaða skaðabótaskylda háttsemi, sbr. t.d. dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 698/2009. Tilgangur ákvæðisins sé að mæta þörfum þess sem telji sig eiga skaðabótakröfu án þess að honum sé þó enn fært að finna fjárhæð hennar, til dæmis vegna þess að afleiðingar bótaskylds verknaðar hafi ekki komið að fullu fram. Stefndi telji að skilyrði ákvæðisins séu ekki uppfyllt, stefnandi hafi sjálfur kosið að sleppa því að afla sönnunargagna um fjárhæð skaðabótakröfu sinnar. Framsetning á kröfugerð stefnanda sé að mati stefnda í andstöðu við fyrrgreindar reglur og feli í sér misnotkun á umræddri undantekningarheimild. Þá sé krafa stefnanda verulega vanreifuð. Í stefnu skorti á röklegt samhengi á milli kröfugerðar og málsástæðna. Í kröfugerð stefnanda sé stefndi sagður hafa vanrækt upplýsingaskyldu sína og gefið rangar upplýsingar við sölu á fasteign hans að Engihjalla 1. Þessi tvö sjónarmið stangist að mati stefnda á og ljóst sé að sá hluti af dómkröfu stefnanda sem dómari kunnir að fallast á fari þá sjálfkrafa í bága við hinn hlutann og þ.a.l. málsástæður og gögn stefnanda. Stefndi telur að framsetningin fari í bága við d- og e-lið 1. mgr. 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og meginreglur einkamálaréttarfars. Stefnandi hafi ekki lagt fram nauðsynleg gögn er varði meint fjárhagstjón hans í málinu eða sem varpi ljósi á ætlaða skaðabótaskylda háttsemi stefnda. Þetta sé í andstöðu við ákvæði 1. mgr. 95. gr. laga um meðferð einkamála um að stefnandi skuli við þingfestingu leggja fram þau skjöl sem varði málatilbúnað hans.

Stefnandi mótmælir kröfu stefnda um frávísun.

Dómkröfur stefnanda eru þær að viðurkennd verði með dómi bótaskylda stefnda gagnvart stefnanda vegna vanrækslu á upplýsingaskyldu og rangrar upplýsingagjafar við sölu á fasteign hans að Engihjalla 1 í Kópavogi frá 28. nóvember 2016. Þá er krafist

málskostnaðar. Byggir stefnandi dómkröfur sínar á 18., 19., 27. og 28. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup svo og er viðurkenningarkrafan reist á 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála og 43. gr. laga nr. 40/2002.

Í 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála segir að nú hafi sóknaraðili lögvarða hagsmuni af því að skorið sé úr um tilvist eða efni réttinda eða réttarsambands, og geti hann þá leitað viðurkenningardóms um kröfur sínar í þeim efnum. Gildir þetta án tillits til þess hvort honum væri þess í stað unnt að leita dóms sem mætti fullnægja með aðför.

Í stefnu er byggt á því að stefndi hafi með bótaskyldri háttsemi haldið frá stefnanda upplýsingum um yfirvofandi framkvæmdir við fjölbýlishús það er stefnandi keypti íbúð í af stefnda. Þá byggir stefnandi kröfu sína á fundargerðum húsfélagsins, yfirlýsingu húsfélagsins og ástandsskýrslu og kostnaðaráætlun vegna viðgerða og viðhalds á fjölbýlishúsinu. Þá liggja fyrir útreikningar um áætlaðan kostnað sem lendir á íbúð stefnanda vegna framkvæmda við sameign hússins. Eins og stefnandi rakti fyrir dóminum er tilboð verktakans háð byggingarvísitölu og munu framkvæmdir standa yfir fram til ársins 2020. Af þeim sökum sé endanlegt tjón stefnanda ekki komið fram.

Eins og málalíbúnaði stefnanda er háttáð telur dómurinn að skilyrði 2. mgr. 25. gr. laganna sé fullnægt og er kröfu stefnda um frávísun málsins frá dómi af þeirri málsástæðu því hafnað.

Í stefnu eru málsatvik málsins rakin með vísan til gagna málsins. Málsástæður eru skilgreindar í stefnu og eru í samræmi við málsatvikalýsingu. Þá er vísað til lagaákvæða í stefnu. Að þessu virtu telur dómurinn skilyrði d- og e-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 vera uppfyllt og er kröfu stefnda um frávísun af þeim ástæðum hafnað.

Stefndi krefst til vara sýknu í máli þessu.

Eins og rakið er í málsatvikakafli hér að framan keypti stefnandi íbúð nr. 201 í fjöleignarhúsinu að Engihjalla 1 í Kópavogi þann 26. nóvember 2016 og fékk eignina afhenta 3. desember 2016. Stefndi hafði þá verið eigandi eignarinnar frá árinu 2007 en leigt íbúðina út í nokkur ár. Stefndi flutti svo aftur í íbúðina í ágúst 2016 í þeim tilgangi að koma henni í söluferli. Stefndi kvaðst hafa haft samband við gjaldkera húsfélagsins í mars 2016 og óskað eftir gögnum frá síðasta aðalfundi. Gjaldkerinn hafi verið fluttur úr húsinu upplýst stefnda um að Húsastoð ehf. hefði tekið við fjárhag húsfélagsins. Um miðjan maí 2016 hafi stefndi fengið ársreikning og yfirlýsingu húsfélagsins frá Húsastoð ehf. Stefndi kvaðst hafa haft samband við nágranna sinn og vitnið [...] og óskað eftir

fundargerðum en [...] hafi ekki átt þær til. Hafi stefndi rætt um ástand hússins við vitnið þar sem stefndi hafi ekki setið síðustu aðalfundi. Vitnið hafi sagt honum að leki hafi komið upp með gluggum á efstu hæð hússins og ekki vitað hvort viðgerðir hafi farið fram eða hvort þær hafi borið árangur. Sá leki hafi verið á suðurhlið hússins en íbúð stefnda væri á norðurhlið hússins. Stefndi hafi haft samband við þáverandi formann húsfélagsins og óskað eftir fundargerðum en þær ekki verið til. Stefndi kvaðst hafa spurt vitnið hvort hann mætti ekki kynna nýjan kaupanda fyrir vitninu og hafi það ekki verið neitt mál. Stefnandi hafi komið með föður sinn og síðar tengdaföður með sér til að skoða íbúðina í byrjun október 2016. Íbúðin hafi verið upprunaleg og stefndi rætt það við stefnanda. Við seinni skoðun íbúðarinnar hafi stefndi nefnt við stefnanda að rætt hafi verið um gluggaviðgerðir í húsinu. Stefnandi hafi í það skiptið rætt við nágranna sinn og þá um það hvað hafði verið rætt um viðgerðir á húsinu. Stefndi kvað engar athugasemdir hafa verið gerðar við kaupsamning um ástand eignarinnar. Í lok maí 2018 hafi stefndi fyrst heyrt frá stefnanda varðandi meintan galla á eigninni. Stefndi kvaðst ekki hafa vitað betur en að húsfélagsyfirlýsing frá maí 2016 væri rétt. Stefndi taldi ástand hússins á þeim tíma ekki hafa verið óeðlilegt miðað við aldur hússins. Stefndi kvað verð íbúðarinnar ekki hafa tekið mið af væntanlegum framkvæmdum. Stefndi kvaðst ekki hafa talið þörf á því að setja inn í kaupsamning né yfirlýsingu húsfélagsins að leki hafi verið með gluggum og hafi ekki vitað hversu mikill sá leki var. Stefndi kvaðst hafa vitað af því að árið 2011 hafi komið tilboð í gluggaskipti í öllu húsinu en því hafi verið hafnað þar sem það þótti of dýrt.

Vitnið [...] kvaðst hafa verið formaður húsfélagsins frá 2015 til 2017. Á aðalfundi í febrúar 2017 hafi verið ljóst að fara þyrfti í viðgerðir og framkvæmdir. Vitnið kvaðst hafa ritað fundargerðir þegar hann var formaður og haft fundargerðarbók undir höndum sem formaður. Fundargerðir hefði því verið hægt að nálgast á árinu 2016. Kvað vitnið að leki hafi verið hér og þar í húsinu og einhverjar úrbætur hefðu orðið sem ekki dugðu og því voru áfram viðræður um að fara í frekari framkvæmdir. Á aðalfundi húsfélagsins 2016 hafi verið samþykkt að láta gera úttekt á húsinu. Vitnið kvaðst ætíð hafa sagt þeim sem komu að máli við það að það þyrfti að fara í framkvæmdir en ekki væri búið að samþykkja þær. Vitnið kvaðst ekki minnst þess sérstaklega að hafa upplýst stefnanda um væntanlegar framkvæmdir. Þá hafi verið lekavandi í sameign og með gluggum á suðurhlið hússins. Skýrsla Verksýnar hafi verið lögð fram á aðalfundi 2017 en aðalfundurinn hafi viljað láta gera heildarúttekt á húsinu, sem hafi verið gert. Alltaf

hafi verið rætt á fundum um að fara þyrfti í framkvæmdir en ekki verið samþykkt fyrr en 2018. Vitnið kvaðst ekki minnst þess að stefndi hafi beðið sig um það að upplýsa væntanlegan kaupanda um að það þyrfti að fara í framkvæmdir.

Stefnandi byggir kröfu sína á því að stefndi hafi ekki uppfyllt skilyrði 26. og 27. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 með upplýsingum til kaupanda á sínum tíma sem stefndi vissi eða mátti vita um og hefðu haft áhrif á kaup stefnanda á íbúðinni.

Í 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup segir að fasteign teljist gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögnum og kaupsamningi. Notuð fasteign teljist þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.

Í 26. gr. laganna segir að fasteign teljist gölluð ef kaupandi hafi 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 hafi það haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar.

Í 27. gr. laganna segir að fasteign teljist gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem komi fram fyrir hans hönd, hafi veitt kaupanda. Hið sama eigi við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Í 2. mgr. segir að ákvæði 1. mgr. eigi þó aðeins við ef upplýsingarnar hafi haft áhrif á gerð eða efni kaupsamningsins og þær séu ekki skýrlega leiðréttar í tæka tíð.

Í fundargerð húsfélagsins í mars 2013 er tekið fram að ákveðið sé að halda annan fund vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Á aukafundi 9. júní 2013 var bókað að tvö tilboð hafi verið lögð fram á vinnu við málningu og múrverk á norðurhlið hússins. Þá var bókað um gluggaskipti og að þau yrðu á kostnað íbúðareigenda sjálfra. Á aðalfundi 4. júní 2014 var bókað um málningarvinnu og ryð á svölum. Einnig var bókað að rætt hafi verið um framkvæmdir vegna leka á 7. hæð. Talað var um alklæðningu á húsinu. Á aðalfundi í maí 2015 var bókað að suðurhlið hússins lækki mikið, það þurfi að laga alla hliðina og sé það verkefni næstu stjórnar. Ekkert er bókað um framkvæmdir á aðalfundi 2016 þar sem ársreikningur ársins 2015 lá ekki fyrir.

Á ofantöldum árum var stefndi eigandi íbúðar nr. 201 er stefnandi keypti í árslok 2016. Bar stefndi því ábyrgð á upplýsingagjöf gagnvart kaupanda fasteignarinnar, sbr. 2. mgr. 25. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignahús. Þrátt fyrir að ekki hafi verið teknar ákvarðanir um framkvæmdir á ofangreindum fundum fjöleignarhússins lá það fyrir að

það væru miklar framkvæmdir yfirvofandi. Ástandsskýrsla Verksýnar ehf. lá fyrir þann 1. febrúar 2017.

Stefndi kveðst hafa lagt mikið á sig til að afla fundargerða fyrir sölu eignarinnar en Húsastoð ehf. hafi ekki haft fundargerðir undir höndum heldur einungis ársreikninga. Þá hafi stefndi rætt við fyrrverandi formann húsfélagsins og spurt út í framkvæmdir en ekki fengið afrit fundargerða.

Stefnandi kvað fyrir dóminum að hann hefði ekki séð neitt við skoðun íbúðarinnar sem benti til væntanlegra framkvæmda. Þá hafi stefndi neitað því aðspurður við skoðun íbúðarinnar að fara ætti í framkvæmdir við húseignina. Ekkert hafi verið rætt við kaupsamningsgerð um væntanlegar framkvæmdir né að rætt hafi verið um þær. Stefnandi hafi fyrst fengið vitneskju um væntanlegar framkvæmdir á húsfundi í ársbyrjun 2018. Hann hafi þá haft samband við seljanda til sáttaumleitana en stefndi hafi hafnað því. Stefnandi kvaðst ekki hafa keypt íbúðina hefði hann haft upplýsingar um væntanlegar framkvæmdir. Kvað stefnandi að tjón sitt væri ekki endanlega komið í ljós þar sem magntölur væru að breytast á framkvæmdartímanum en áætluð verklok séu í árslok 2020. Þá séu verkframkvæmdir bundnar byggingarvísitölu. Byrjað sé að innheimta kostnað sem sé mikill hjá stefnanda og hafi haft mikil áhrif á hann. Heildartilboð í framkvæmdirnar sé 256.893.567 krónur og sé áætlaður kostnaður stefnanda rúmlega sjö milljónir króna. Stefnandi kvaðst ekki hafa séð neinar steypuskemmdir við skoðun íbúðar stefnda og ekkert hafi gefið honum tilefni til að álykta að miklar framkvæmdir væru í bígerð. Kvað stefndi fyrir dóminum að sameign hússins hafi verið þannig útlítandi að honum hafi ekki fundist ástæða til að vekja sérstaklega athygli á því.

Í söluyfirliti um fasteignina er tekið fram að húseignin sé að utan almennt fín og sameign vel við haldið.

Eins og rakið hefur verið var fengið tilboð í skipti á gluggum í öllu húsinu á árinu 2011 þar sem gluggar voru komnir til ára sinna en því hafnað þar sem framkvæmdin þótti of dýr. Þá liggur fyrir að allt frá árinu 2013 til 2016 var bókað í fundargerðir á aðalfundum að fara þyrfti í framkvæmdir vegna leka með gluggum á suðurhlið hússins. Um þetta var stefnda kunnugt. Stefnandi kvaðst hafa upplýst stefnanda um þetta og beðið vitnið [...] um að gera það líka en stefnandi kannast ekki við það né heldur vitnið sem var formaður húsfélagsins árin 2015 til 2017. Ástandsskýrsla Verksýnar ehf. var lögð fyrir húsfund árið 2016 þar sem fram kom að viðgerðir við húsið væru metnar á

92.000.000 króna. Um þetta mátti stefndi vita. Þá kom fram hjá stefnda að hann hafi leitað allra leiða til að fá afrit fundargerða húsfunda fyrir söluna en eins og kom fram hjá vitninu [...] þá hafði það fundargerðir undir höndum en stefndi allavega hefur ekki lagt þær fram né sýnt fram á að hann hafi ekki getað aflað þeirra. Verður stefndi að bera þann halla á sönnunarskorti.

Telur dómurinn því skilyrði 26. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup vera uppfyllt. Að sama skapi mátti stefnandi gera ráð fyrir að fá þessar upplýsingar þegar hann skoðaði íbúðina. Þá segir í söluyfirliti að húsið sé að utan almennt fínt og sameign vel við haldið. Ber stefndi ábyrgð á þeim upplýsingum sem veittar eru fasteignasala nema sýnt sé fram á annað. Svo hefur ekki verið gert í máli þessu. Stefndi hefur ekki sýnt fram á að fasteignasalinn hafi lagt fram aðrar upplýsingar en stöfuðu frá stefnda sjálfum.

Er því skilyrði 1. mgr. 27. gr. laganna einnig uppfyllt í máli þessu. Í 2. mgr. 27. gr segir að 1. mgr. eigi þó aðeins við ef upplýsingar hefðu haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og þær séu ekki skýrlega leiðréttar í tæka tíð. Sú fjárhæð sem fellur á íbúð stefnanda við yfirstandandi framkvæmdir eru um 27% af kaupverði íbúðarinnar. Kvað stefnandi fyrir dóminum að hann hefði ekki keypt íbúðina hefði hann vitað um yfirvofandi framkvæmdir. Í þessu felst að 1. mgr. ákvæðisins er uppfyllt. Telst fasteignin því gölluð samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Stefndi kveður stefnanda ekki hafa tilkynnt sér um gallann innan sanngjarns frests, sbr. 1. mgr. 48. gr. laganna, eða fyrr en með bréfi þann 22. maí 2018.

Til þess er að líta að stefnandi tók við íbúðinni í desember 2016 og mætti ekki á húsfund í ársbyrjun 2017. Það var fyrst á húsfundi þann 10. janúar 2018 sem ástandsskýrsla Verksýnar ehf. var lögð fram. Stefnandi sendi stefnda kröfubréf í maí 2018. Telur dómurinn að sá tími falli undir skilyrði 1. mgr. 48. gr. laganna, sbr. 3. mgr. 48. gr.

Að þessu virtu telur dómurinn að stefnandi hafi sýnt fram á að stefndi hafi vitað eða mátt vita um að miklar og kostnaðarsamar framkvæmdir væru yfirvofandi og hafi borið að kynna það sérstaklega fyrir stefnanda enda hefði það haft áhrif á kaup stefnanda. Það gerði stefndi ekki. Verður krafa stefnanda því tekin til greina enda hefur stefnandi lögvarða hagsmuni af því að fá efnislega niðurstöðu í máli þessu.

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

Mál þetta dæmir Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari.

Uppkvaðning dómsins hefur dregist fram yfir lögbundinn frest en dómara og málflytjendur töldu ekki þörf á endurflutningi.

DÓMSORÐ

Viðurkennd er bótaskylda stefnda Arnars Stefánssonar gagnvart stefnanda Atla Jóhanni Einarssyni, vegna vanrækslu á upplýsingaskyldu og rangri upplýsingagjöf við sölu fasteignarinnar að Engihjalla 1, 200 Kópavogi, [...], með kaupsamningi þann 28. nóvember 2016.

Stefndi greiði stefnanda 700.000 krónur í málskostnað.