

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 5. júlí 2021

Mál nr. E-3237/2020:

Landsbankinn hf.

(Stefán Geir Þórisson lögmaður)

gegn

ÞórsHvammur ehf.

(Skúli Bjarnason lögmaður)

og

gagnsök.

d ó m u r :

Mál þetta, sem þingfest var 2. desember 2020 og dómtekið 8. júní sl., var höfðað með stefnu, birtri 26. nóvember 2020.

Stefnandi er Landsbanki Íslands, kt. [...], Austurstræti 11, Reykjavík. Stefndi er ÞórsHvammur ehf., kt. [...], Þórsbergi 4, Hafnarfirði.

Þann 13. janúar 2021 þingfesti gagnstefnandi, ÞórsHvammur ehf., gagnstefnu á hendur gagnstefnda, Landsbankanum hf. Voru málin sameinuð.

Stefnandi krefst þess í aðalsök að aðalstefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 15.000.000 króna, ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 5.000.000 króna frá 20. desember 2019 til 20. mars 2020 en af 10.000.000 króna frá þeim degi til 20. júní 2020 en af stefnufjárhæð frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar.

Aðalstefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða aðalstefnda málskostnað.

Í gagnsök krefst gagnstefnandi þess aðallega að gagnstefnda verði gert að greiða gagnstefnanda 52.058.877 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 28. desember 2019 til greiðsludags. Til vara krefst gagnstefnandi þess að gagnstefnda verði gert að greiða gagnstefnanda 52.058.877 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 8. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 frá 20. september 2019 til 6. nóvember 2020 en með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. s.l. frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi gagnstefnda.

Þá krefst gagnstefnandi þess að dæmd gagnkröfufjárhæð gangi með dómi til skuldajöfnunar við þá fjárhæð sem kunni að verða dæmd úr hendi gagnstefnanda í aðalsök ef kröfur aðalstefnanda verða teknar til greina að einhverju leyti en annars sjálfstæðs dóms fyrir allri kröfunni eða því sem umfram kunni að vera af gagnsakarfjárhæð.

Gagnstefndi krefst sýknu af öllum kröfum gagnstefnanda. Að auki er krafist málskostnaðar úr hendi gagnstefnanda.

Aðalmeðferð málsins fór fram 8. júní sl. og var málið dómtekið að málf lutningi loknum. Við upphaf aðalmeðferðar gekk dómurinn á vettvang ásamt aðilum.

Málsatvik.

Í gögnum málsins liggur fyrir auglýsing úr dagblaði þann 6. maí 2019 þar sem fasteignin Þórsberg 4 í Hafnarfirði var auglýst til sölu og var ásett verð 99.500.000 krónur. Voru þrjár fasteignasölur með fasteignina til sölumeðferðar, Ás fasteignasala, Eignamiðlun og Gimli. Í öllum söluyfirlitum fasteignasalanna var tekið fram að seljandi eignarinnar hefði eignast hana í skuldaskilum og að seljandi gæti því ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína. Benti seljandi sérstaklega á að árvekni yrði viðhöfð við skoðun og kaupendum bent á að leita sér aðstoðar sérfræðinga til að meta ástand eignarinnar. Að auki segir að eignin seljist í því ástandi sem hún var í við skoðun og sætti kaupandi sig við það að öllu leyti. Þá var tekið fram í söluyfirlitum frá Eignamiðlun að ekki væri vitað um ástand vatnslagna, raflagna, frárennislagna né ástand þaks. Einnig segir að íbúð í kjallara sé ósamþykkt. Í söluyfirliti frá fasteignasölnunni Ási kemur fram um ástand hússins að ekki sé vitað um ástand raflagna, vatnslagna og frárennislagna. Undir það söluyfirlit rituðu Gunnar Helgi Oddsson og Ása Björg Ásgeirsdóttir við gerð kautilboðs.

Þórsberg 4 í Hafnarfirði var byggt árið 1931, upphaflega sem íbúðarhús/bóndabær og áfast gripahús. Í árána rás var byggt við húsið og ýmsar breytingar gerðar á því eftir efnun og ástæðum eigenda á hverjum tíma. Engar teikningar eru til af húsinu utan lagnateikninga frá árinu 1993.

Ása Björg Ásgeirsdóttir og Gunnar Helgi Oddsson gerðu fyrst tilboð í fasteignina 16. ágúst 2019. Var kaupverðið 84.000.000 króna sem skyldi greiddast með peningum við kaupsamning, 10.200.000 krónur. Með nýju láni þinglýstu samhliða kaupsamningi að fjárhæð 58.800.000 krónur. Með peningum, þremur mánuðum eftir kaupsamning, 5.000.000 króna. Með peningum sex mánuðum eftir kaupsamning, 5.000.000 króna, og við útgáfu afsals, níu mánuðum eftir kaupsamning, 5.000.000 króna. Í kautilboðinu var

tekið sérstaklega fram að kaupanda væri kunnugt um að seljandi hefði eignast eignina í skuldaskilum og að seljandi gæti ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína. Seljandi benti því kaupanda á að gæta sérstakrar árvekni við skoðun á eigninni og leita sér aðstoðar sérfræðinga til að meta ástand hennar. Kaupverðið tæki mið af ástandi eignarinnar sem seldist í því ástandi sem hún var í við nákvæma skoðun kaupanda og hann sætti sig við að öllu leyti. Ekki var tekin ábyrgð á virkni heimilistækja. Sérstök athygli var vakin á því að fermetrar hússins væru ekki skráðir hjá Þjóðskrá Íslands og ekki væri vitað hversu stórt húsið væri í raun. Var tilboð þetta samþykkt seljanda hússins.

Þann 16. september 2019 gerði stefndi tilboð í fasteignina sem var samhljóða fyrra tilboði en stefndi, ÞórsHvammur ehf., er í 100% eigu Ásu Bjargar og Gunnars Helga.

Þann 20. september 2019 skrifuðu aðilar undir kaupsamning um eignina og voru skilmálar þeir sömu og í kauptilboðinu. Afhending eignarinnar var 20. september 2019 og átti afsal að fara fram 20. júní 2020.

Þann 26. september 2019 sendi Gunnar Helgi tölvupóst en ekki kemur fram hver viðtakandinn er. Segir í tölvupóstinum að mikill raki hafi verið í kjallaraíbúð eftir að eignin var afhent og við skoðun hafi komið fram mikill raki í gólfi og mikið vatn undir öllu húsinu.

Eftir afhendingu hússins fékk Gunnar Helgi Gísli Ágúst Guðmundsson til að gera ástandsúttekt á húsinu. Skilaði hann álitinu 8. nóvember 2019. Kemur fram í álitinu að athugasemdir eru gerðar við kjallara, kjallaraveggi og sökkla, botnplötu, frárennislagnir, jarðvatnslögn og hita- og vatnslagnir. Þá eru athugasemdir við þak í íbúðarhluta inn af bílskúr, útveggi, útbyggðan bogaglugga á framhlið og frárennislagnir. Kostnað við úrbætur telur Gísli vera 26.155.650 krónur.

Með tölvupósti þann 11. nóvember 2019 frá Gunnari Helga til Andra á fasteignasölu Ási segir Gunnar Helgi mikla galla vera á fasteigninni. Segir hann meðal annars að vegna gruns um raka á tveimur stöðum í húsinu fyrir kaupsamning hafi þau óskað eftir því við seljanda að rjúfa vegg en þeim verið meinað um það. Gerði Gunnar Helgi kröfu um að seljandi eignarinnar greiddi þann kostnað sem kæmi fram í kostnaðarmati Gísla Ágúst, 26.155.650 krónur.

Með tölvupósti þann 18. nóvember 2019 til fasteignasölu Áss hafnaði seljandinn því að kaupendum hefði verið neitað um að rjúfa vegg til að skoða eignina

frekar enda hefði verið sérstök áskorun til kaupanda að kynna sér eignina með aðstoð sérfræðinga.

Þann 28. nóvember 2019 sendu aðalstefndu gagnstefnanda bréf og kröfðu um bætur vegna galla á fasteigninni. Með bréfi 11. febrúar 2020 bauð aðalstefnandi aðalstefnda afslátt vegna kostnaðar við útskiptingu þaksperra og þakklæðningar að fjárhæð 351.180 krónur og vegna frágangs sem fólst í einangrun, rakavörn og listagrind að fjárhæð 187.380 krónur. Þá féllst aðalstefnandi á afslátt vegna frárennslislagna að fjárhæð 118.800 krónur. Var þessi afstaða aðalstefnanda áréttuð í ódagsettu bréfi Münduls verkfræðistofu til aðalstefnanda. Þar segir m.a. að húsið beri þess merki að það sé byggt árið 1931 og framkvæmdir við endurbætur og eða lagfæringar, sem gerðar hafi verið frá upphafi, hafi verið gerðar með leyfi eða úttektum frá yfirvöldum en engar teikningar verið sendar inn til yfirvalda eins og lög geri ráð fyrir.

Þann 2. desember 2020 var tekin fyrir matsbeiðni gagnstefnanda í matsmáli nr. M-1353/2020 og dómkvaddur matsmaður til að meta og svara tilteknum matsspurningum vegna Þórsbergs 4 í Hafnarfirði. Var Anton Örn Schmidhauser byggingartæknifræðingur dómkvaddur til að framkvæma hið umbeðna mat. Var matsgerðin lögð fram þann 13. apríl 2021.

Gagnstefna var þingfest þann 13. janúar 2021 þar sem gagnstefnandi krafði gagnstefnda um 52.058.877 krónur og byggir dómkröfur sínar á matsgerð Antons Arnar auk afleidds kostnaðar.

Málsástæður og lagarök stefnanda í aðalsök.

Stefnandi í aðalsök byggir kröfu sína á kaupsamningi sem aðilar undirrituðu um kaup á fasteigninni Þórsbergi 4 í Hafnarfirði þann 20. september 2019 en samkvæmt kaupsamningnum bar stefnda í aðalsök að greiða stefnanda 5.000.000 króna þremur mánuðum eftir kaupsamning, 5.000.000 króna sex mánuðum eftir kaupsamning og níu mánuðum eftir kaupsamning gegn afsali fyrir eigninni 5.000.000 króna. Stefnandi hafi ekki greitt þessar fjárhæðir og haldið þeim eftir í skjóli þess að fasteignin hafi verið haldin miklum göllum. Stefnandi í aðalsök mótmælir því og byggir á því að skýrt hafi verið tekið fram í söluyfirlitum hjá fasteignasölum, sem höfðu eignina í sölumeðferð, að aðalstefndi hafi eignast fasteignina í skuldaskilum og kaupanda bent sérstaklega á það að kynna sér ástand hússins. Það hafi einnig komið fram í kauptilboði aðalstefnanda. Meðal annars hafi þessu verið beint að væntanlegum kaupanda þar sem fasteignin hafi verið byggð árið 1931 og engar teikningar til af byggingu né byggingarsögu hússins.

Einu teikningarnar sem séu til séu lagnateikningar frá árinu 1993. Kaupanda hafi verið fullkunnugt um að aðalstefndi hafði ekki nokkra vitneskju um ástand hússins. Kaupandi hafi skoðað húsið án þess að hafa með sér sérfræðinga eins og þeim hafi ítrekað verið bent á. Stefndi beri hallann af því.

Aðalstefnandi mótmælir þeirri fullyrðingu aðalstefnda að bankinn hafi ráðlagt þeim að kaupa fasteignina í nafni einkahlutafélags. Það hafi alfarið verið á ábyrgð kaupenda en fyrir utan það skipti það engu máli fyrir niðurstöðu þessa máls. Þá mótmælir aðalstefndi því að hafa lofað kaupendum að kostnaður yrði dreginn frá kaupverði og kvatt þau til að halda framkvæmdum áfram og senda síðan kröfu á bankann vegna galla. Engin gögn sýni fram á það.

Aðalstefnandi telur að kaupandi hússins hafi vel gert sér grein fyrir því að um 90 ára gamalt hús var að ræða sem liti ágætlega út á yfirborðinu. Húsið hafi augljóslega borið með sér að hafa verið klambrað saman á mismunandi tímum í 90 ára sögu þess.

Aðalstefnandi byggir á meginreglunni um skuldbindingargildi samninga og á þeirri grunnreglu að samninga skuli halda og efna. Aðalstefnandi mótmælir því að um galla sé að ræða í skilningi III. kafla laga nr. 40/2002. Hann hafnar því að ákvæði 18. og 1. mgr. 19. gr. laganna eigi við. Þá mótmælir hann því að fasteignin teljist gölluð samkvæmt 26., 27 og 28. gr. laganna. Þá eigi 29. gr. laganna ekki við þar sem ítrekað hafi verið skorað á kaupanda að skoða fasteignina.

Aðalstefnandi mótmælir því að byggt verði á matsgerð dómkvadds matsmanns. Þegar matsmaður hafi skoðað húsið hafi þegar verið búið að rífa niður og framkvæma ýmislegt í húsinu. Þá sé niðurstaða matsgerðarinnar byggð á því að kostnaður við endurbætur sé í samræmi við almennar venjur og viðurkennda verklagshætti eins og byggingarreglugerð segi til um í dag. Fram hafi komið hjá matsmanni að hann reikni kostnað við endurbætur á grundvelli laga og reglugerða sem giltu við gerð matsgerðarinnar. Það sé útilokað að byggja niðurstöður þessa máls á því þar sem kaupandi hafi vitað frá byrjun að húsið hafi upphaflega verið byggt árið 1931 og þá hafi hluti hússins verið gripahús. Kröfur til húsbygginga hafi verið allt aðrar á þeim tíma en séu í dag. Þá sé ekki vitað hvenær breytingar hafi verið gerðar á húsinu, hvenær gripahúsinu var breytt í íbúðarrými og hvenær gólf hafi verið steipt í kjallara. Ekkert sé vitað hvað hafi verið gert samkvæmt lagnateikningum frá 1993 eða hvort eitthvað hafi þá verið gert. Því sé útilokað að aðalstefnandi sé ábyrgur fyrir því að húsið uppfylli ekki byggingarreglugerð í dag.

Því sé engin sönnun fyrir galla á eigninni sem aðalstefnandi beri ábyrgð á. Þá liggi ekkert mat fyrir um meinta afsláttarkröfu en matsgerðin feli aðeins í sér mat á skaðabótum. Afsláttarkrafa aðalstefnda sé vanreifuð og ef henni verði ekki vísað frá dómi án kröfu verði að sýkna af afsláttarkröfu aðalstefnda.

Því beri að sýkna aðalstefnanda í aðalsök.

Málsástæður og lagarök stefnda í aðalsök.

Aðalstefndi krefst sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda og byggir á því að hann eigi gagnkröfu um skaðabætur og/eða rétt til afsláttar á hendur aðalstefnanda þar sem fasteignin hafi verið haldin göllum og ljóst sé að kostnaður við úrbætur nemi hærri fjárhæð en eftirstöðvar kaupverðsins. Fasteignin sé haldin göllum í skilningi 18. gr. og 1. mgr. 19. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Eignin hafi verið haldin verulegum leyndum göllum við afhendingu hennar og skort þá áskildu kosti sem fasteign, ætluð til íbúðar, þurfi að hafa. Aðalstefndi eigi því gagnkröfu á hendur aðalstefnanda sem sé hærri en sem nemi eftirstöðvum kaupverðsins. Fasteignin hafi verið haldin göllum sem rýri verðmæti hennar svo nokkru varði, eins og áskilið sé í 2. máls. 18. gr. laganna, og veitt honum rétt til að hafa uppi kröfu um skaðabætur samkvæmt 43. gr., sbr. 59. gr., laga nr. 40/2002 eða rétt til afsláttar skv. 41. gr. sömu laga.

Aðalstefndi byggir kröfu sína um skaðabætur eða afslátt á matsgerð dómkvadds matsmanns þar sem fjárhæð skaðabóta eða afsláttar nemi þeirri fjárhæð sem dómkvaddur matsmaður hafi metið sem kostnað við úrbætur á göllum fasteignarinnar, sbr. 37. gr., 41. gr. og 43. gr. laga nr. 40/2002. Kröfugerð stefnda í gagnsök vegna gallakröfu byggist á tölulegum niðurstöðum matsgerðarinnar en heildarkostnaður við úrbætur þeirra matsliða sem stefndi byggir á í gagnsök sé 46.808.877 krónur. Vísar aðalstefndi til málsástæðna í gagnsök.

Samkvæmt 2. másl. 18. gr. laga nr. 40/2002 teljist notuð fasteign ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði. Telur aðalstefndi að þetta skilyrði sé uppfyllt þar sem krafa hans vegna galla á fasteigninni nemi 46.808.877 krónum en kaupverðið hafi verið 84.000.000 króna. Gallarnir nemi því 55,7% af kaupverði eignarinnar.

Aðalstefndi hafnar öllum skýringum aðalstefnanda að um gamalt hús sé að ræða og að byggt hafi verið við húsið eftir efnum og ástæðum og að norðurhluti hússins hafi upphaflega verið byggður sem gripahús. Þeir gallar sem komið hafi í ljós séu óvenjulegir leyndir gallar sem aðalstefnda verði ekki gert að þola bótalaust. Þá verði ekki hjá því

litið, þrátt fyrir aldur hússins, að notkun þess hafi verið breytt og steipt ofan á vegg og þak hækkað og byggt við húsið eftir efnum og aðstæðum, þá hafi aðalstefndi mátt treysta opinberum gögnum og því að þær endurbætur, framkvæmdir og viðgerðir, sem hafi átt sér stað á eigninni, hafi verið í samræmi við gildandi byggingarreglugerðir, venjur og viðurkennt verklag á hverjum tíma. Það hafi ekki komið í ljós fyrir en eftir afhendingu að allar þær endurbætur sem gerðar höfðu verið á húsinu hafi verið í skötulíki og ekki uppfyllt skilyrði laga, reglna, staðla og góðra venja við endurbætur á fasteignum. Því sé því mótmælt að fasteignin hafi borið augsjáanleg merki aldurs heldur þvert á móti.

Aðalstefndi byggir á því að matsgerð dómkvadds matsmanns staðfesti í raun með ítarlegum og greinargóðum hætti að fasteignin hafi ekki staðist þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögum og kaupsamningi aðila um eignina, hún hafi verið haldin verulegum leyndum göllum og að meira og minna allar endurbætur og framkvæmdir sem hafi átt sér stað á eigninni á seinustu áratugum hafi verið ófullnægjandi og ekki í samræmi við viðurkennt verklag á verktíma.

Aðalstefndi byggir jöfnum höndum á því að ef ekki verði fallist á kröfur hans í gagnsök um rétt til skaðabóta eigi hann rétt til afsláttar af kaupverði eignarinnar skv. 41. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sem nemi fyrrgreindum kostnaði við að bæta úr göllum. Gallar á fasteigninni séu langt umfram þau viðmið sem miðað hafi verið við í dómaframkvæmd þannig að skilyrði séu fyrir hendi til að taka til greina kröfu um afslátt.

Til viðbótar við kröfu vegna galla á fasteigninni telur stefndi sig eiga rétt til bóta vegna tapaðra leigutekna frá og með 1. október 2019 eða skömmu eftir afhendingardag. Heildartekjur hefðu numið 350.000 krónum á mánuði og telur stefndi sig því eiga rétt til skaðabóta vegna þessa óbeina tjóns skv. 43. gr. laganna sem nemi 5.250.000 krónum til viðbótar við kröfu hans vegna kostnaðar við úrbætur. Aðalkrafa gagnstefnanda samanstandi því að metnum kostnaði við úrbætur á göllum samkvæmt matsgerð, að upphæð 46.808.877 krónur, auk tapaðra leigutekna, 5.250.000 krónur, eða samtals 52.058.877 krónur.

Sýknukrafa aðalstefnda byggist einnig á því að eignin hafi verið auglýst sem talsvert endurnýjuð og hafi það jafnframt komið fram í sölu- og kynningargögnum. Í slíkri yfirlýsingu aðalstefnanda í kynningargögnum hafi falist ábyrgðaryfirlýsing sem hann beri ábyrgð á, sbr. 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002. Í því felist m.a. að þær endurnýjanir og breytingar sem hafi verið gerðar á fasteigninni væru fullnægjandi og stæðust kröfur fasteignakaupalaga, ákvæði byggingarreglugerða og væru almennt í

samræmi við viðurkennt verklag á þeim tíma sem þær áttu sér stað. Útlit eignarinnar við skoðun hafi ekki gefið aðalstefnda neina ástæðu til að ætla annað.

Aðalstefndi byggir á því að aðalstefnandi hafi veitt rangar upplýsingar um ástand eignarinnar, sbr. 27. gr. laga nr. 40/2002, sem hafi leitt til þess að stefndi hafi með réttu mátt gera sérstakar kröfur til ástands hennar til viðbótar því sem hafi leitt af kaupsamningi aðila. Samkvæmt 27. gr. laganna teljist fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama eigi við ef fasteign er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Eins og fram komi í athugasemdum með frumvarpi til nágildandi fasteignakaupalaga sé með röngum upplýsingum, í skilningi 27. gr. laganna, ekki aðeins átt við upplýsingar sem séu beinlínis rangar, heldur einnig misvísandi upplýsingar og upplýsingar sem séu aðeins hálfur sannleikur, svo og upplýsingar sem fallnar séu til þess að valda misskilningi. Það sé á ábyrgð seljanda að tjá sig skýrt um eiginleika og notagildi fasteignar. Það hafi ekki verið gert gagnvart stefnda á neinum tímapunkti fyrir kaupin. Fasteignin sé því haldin verulegum göllum, sbr. 1. másl. 18. gr. og a-lið 1. mgr. 19. gr. laga nr. 40/2002 og beri því að sýkna aðalstefnda.

Aðalstefndi hafnar þeim fullyrðingum aðalstefnanda í stefnu að hann hafi ekki fullnægt aðgæslu- og skoðunarskyldu sinni. Hið rétta sé að stefndi hafi skoðað eignina tvisvar áður en sú ákvörðun hafi verið tekið að gera kauptilboð í hana. Fasteignin hafi litið vel út og borið með sér að hafa nýlega verið tekin í gegn í samræmi við fullyrðingu í kynningar- og sölugögnum. Útlit og ástand eignarinnar við skoðun hafi ekki gefið aðalstefnda neina ástæðu til að ætla annað en að svo væri. Aðalstefndi hafnar því að ábending aðalstefnanda í kauptilboði, um að gæta sérstakrar árvekni við skoðun og að leita sér aðstoðar sérfræðinga, leysi aðalstefnanda undan bótaábyrgð í málinu. Aðalstefndi hafi skoðað fasteignina fyrir kaupin og engan af þeim göllum sem mál þetta varði hafi verið hægt að sjá eða gera sér grein fyrir við þá skoðun.

Það leiði með beinum hætti af orðalagi 2. mgr. 29. gr. laganna að kaupandi geti aðeins misst rétt til að bera fyrir sig galla sem hann „hefði mátt sjá við slíka skoðun.“ Samkvæmt orðanna hljóðan, og í samræmi við dómaframkvæmd um leynda galla á fasteignum, missi kaupandi ekki rétt til að bera fyrir sig leynda galla sem ekki hafi verið sjáanlegir við skoðun fasteignar. Aðalstefndi bendir á að á kaupanda hvíli ekki fyrirvaralaus skoðunarskylda í fasteignakaupum. Hins vegar hafi verið lögfest regla í 38.

gr. laganna sem leggi þá fortakslausu skyldu á kaupanda að skoða fasteign á þann hátt sem góð venja standi til og svo fljótt sem verða megi eftir afhendingu hennar. Í því samhengi árétti aðalstefndi sérstaklega að hann hafi framkvæmt skoðun á eigninni þegar eftir afhendingu hennar í samræmi við skyldu sína skv. 38. gr. laganna og tilkynnt seljanda þegar um þá galla sem hann hafi orðið var við. Þá hafi aðgæsluskylda kaupanda almennt verið túlkuð með þeim hætti að kaupandi eigi alls ekki að sýna þá forsjálmi að taka með sér sérfróðan mann til að skoða fasteign.

Peirri fullyrðingu aðalstefnanda að aðalstefndi hafi auðveldlega getað áttað sig á ástandi hússins ef hann hefði fullnægt skoðunarskyldu sinni sé mótmælt. Aðalstefndi bendir sérstaklega á skoðunarskýrslu GG Verk- og tækniþjónustunnar þar sem segi að ástand eignarinnar hafi verið mun lakara en stefndi hafði gert sér grein fyrir við skoðun eignarinnar. Þau atriði sem þar eru tilgreind séu þess eðlis að þau hafi ekki verið sýnileg nema með því að opna verulega inn í þá byggingarhluta sem um ræði. Hér hafi verið um galla að ræða sem hafi dulist kaupendum en þarfnist nauðsynlega úrbóta. Aðalstefndi hafi skoðað eignina eins vel og góður og skynsamur maður myndi gera þegar um talsvert endurnýjaða eign sé að ræða en hafa beri í huga að enginn af þeim göllum sem komi fram í skoðunarskýrslu og matsgerð dómkvadds matsmanns hafi verið ljósir við hefðbundna skoðun á eigninni. Aðalstefndi byggi einnig á því að ekki séu gerðar jafn strangar kröfur til aðgæslu- og skoðunarskyldu kaupanda þegar fasteign er vel við haldið og sjáanlega í góðu ástandi eins og þegar eign líti illa út og sé bersýnilega í slæmu ástandi.

Stefndi telur að skoðunarskylda hans fyrir kaup nái ekki til þess að hann opni vegg, rjúfi klæðningar, stingi skrúfjárnnum í nýmálaða glugga eða brjóti upp gólf. Staðhæfingum aðalstefnanda um að aðalstefndi hafi vanrækt skoðunarskyldu sína sé mótmælt sem tilhæfulausum. Þá bendir aðalstefndi á það að fyrir undirritun kaupsamnings hafi hann farið fram á það við aðalstefnanda að fá að rjúfa klæðningu á timburkassa í kjallara vegna gruns um að þar gæti verið gömul brunndæla. Aðalstefnandi hafi neitað aðalstefnda um þessa skoðun þrátt fyrir yfirlýsingu í sölufirliti um að seljandi veiti kaupanda allan nauðsynlegan aðgang til að meta og skoða hina seldu eign.

Aðalstefndi vísar til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, aðallega 18., 19., 27., 28., 29., 37., 41., 43., 52. og 59. gr. laganna. Þá vísar hann til almennra reglna samninga-, kaupa- og kröfuréttar varðandi fasteignakaup, til almennu skaðabótareglunnar og til ákvæða byggingarreglugerða.

Málsástæður og lagarök gagnstefnanda.

Gagnstefnandi byggir á því að fasteignin að Þórsbergi 4, Hafnarfirði, fnr. 208-1162, sé gölluð í skilningi 18. gr. og 1. mgr. 19. gr. fasteignakaupalaga. Eignin hafi við afhendingu þann 20. september 2019 verið haldin verulegum leyndum göllum og skort þá áskildu kosti sem fasteign ætluð til íbúðar þurfi að hafa. Gagnstefnda beri því að bæta gagnstefnanda það tjón sem hann varð fyrir.

Gagnstefnandi byggir á því að þeir gallar sem eignin sé haldin séu langt umfram það sem gagnstefnandi hafi mátt gera ráð fyrir enda hafi þeir ekki verið sýnilegir við skoðun og veita honum því rétt til að hafa uppi kröfu um skaðabætur skv. 43. gr., sbr. 59. gr., og/eða rétt til afsláttar skv. 41. gr. f.kpl.

Gagnstefnandi byggir kröfugerð sína á matsgerð Antons Arnars Schmidhauser, byggingartæknifræðings og húsasmíðameistara, dómkvadds matsmanns, þar sem krafan nemi þeirri fjárhæð sem hann hafi metið sem kostnað við úrbætur á göllum fasteignarinnar, sbr. 37. gr., 41. gr. og 43. gr. laga nr. 40/2002. Matsgerðin staðfesti að fasteignin hafi ekki staðist þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögum og kaupsamningi aðila um eignina. Matsmaður staðfesti jafnframt að eignin hafi verið haldin verulegum leyndum göllum við afhendingu og að meira og minna allar endurbætur og framkvæmdir sem hafi átt sér stað á eigninni á seinustu árum og áratugum hafi verið ófullnægjandi.

Samkvæmt matsgerðinni séu eftirtaldir gallar á fasteigninni Þórsbergi 4 sem saman myndi kröfugerð gagnstefnanda. Til fyllingar um einstaka liði vísar gagnstefnandi að öllu leyti til hinnar ítarlegu matsgerðar.

Í matsgerðinni komi fram að samkvæmt teikningum Ragnars G. Gunnarssonar tæknifræðings frá 1993 megi ráða að þáverandi eigandi hafi ákveðið að snyrta húsið að utan ásamt því að einangra með 50 mm steinull og þak með 100 mm. Hitalagnir séu endurlagðar og sé lagnaefni svört stálrör, ofnar ýmist endurnýjaðir eða gamlir pottofnar. Matsgerðin staðfesti að endurbætur á húsinu hafi ekki verið gerðar í samræmi við teikningar Ragnars eða almennar venjur eða viðurkennt verklag eins og gagnstefnandi hafi mátt gera ráð fyrir.

Í því sambandi sé áréttað að upphaflegar teikningar hússins hafi ekki fundist á bæjarskrifstofum Hafnarfjarðar eða Garðabæjar og voru teikningar Ragnars frá 1993 einu teikningarnar sem voru aðgengilegar við kaupin. Eftirfarandi séu matsliðir vegna galla sem eru ekki til samræmis við fyrrgreindar teikningar.

Matsmaður telji að lagnir séu ekki upprunalegar heldur hafi verið endurnýjaðar um 1993 samkvæmt upplýsingum á teikningum Ragnars G. Gunnarssonar tæknifræðings. Matsmaður telur að frágangur lagna og lagnaleiðir geti ekki talist eðlilegur né samkvæmt almennum venjum og viðurkenndu verklagi, hvorki á verktíma né í dag. Þá sé gerð veruleg athugasemd við frágang hulinna lagna á bak við klæðningu, inn í lagnagrind eða inn í einangrun útveggja. Matsmaður telur að endurleggja þurfi allar hitalagnir hússins í samræmi við almennar venjur og viðurkennt verklag og áætlað kostnað við þennan lið 2.337.876 krónur.

Matsmaður telji að mikill og alvarlegur misbrestur sé á frágangi rakavarnarlags í byggingunni og sé frágangur rakavarnarlags óviðunandi og hvergi til samræmis við almennar venjur og viðurkennt verklag. Þetta eigi jafnt við um útveggi í kjallara sem og á 1. hæð, en þetta eigi einungis við þau rými sem hafi verið endureinangruð í endurbótunum 1993, því á öðrum veggjum í kjallara hafi ekki verið að finna rakavörn enda víða engin einangrun. Í ljósi þeirra endurbóta sem hafi átt sér stað á húsnæðinu 1993 þá hafi mátt geta þess að þær hafi tekið mið af gildandi byggingarreglugerð. Ef upphaflegur frágangur á einangrun með korki og múr væri óhreyfður og órofinn væri ekki ástæða til að setja út á hann en vænta mátti annars skv. teikningum Ragnars. Óeinangraðir veggir eða veggpartar, frágangur á rakavarnarlagi, frágangur á götum – steypuviðbótum, einangrunarþykktum sé ekki til samræmis við kröfur reglugerðar þess tíma né heldur almennar venjur og viðurkennt verklag. Viðvarandi rakaástand í útvegg íverurýmis að innanverðu valdi því að íverurými sé heilsuspillandi og því óbúðarhæft. Matsmaður áætli kostnað við þennan lið 9.616.797 krónur.

Þá sé að mati matsmanns uppbygging þakflatar í rými aftan við bílskúr og í bílskúr ekki til samræmis við almennar venjur og viðurkennt verklag og sé ástand þess lakara en vænta megi og kröfur geri til einangraðs, loftræsts þaks. Ljóst sé að þak og útveggir hafi verið endureinangraðir um 1993 samkvæmt teikningum Ragnars G. Gunnarssonar og þess getið á teikningunni að þök verði einangruð með 4“ steinull eða 100 mm. Matsbeiðendur hefðu mátt gera ráð fyrir a.m.k. 100 mm þykkri þakeinangrun en ekki 50 mm léttull sem raunin sé og mátt gera ráð fyrir viðbótareinangrun við einangrun í þaki til að ná settum kröfum reglugerðar. Eldri einangrun hafi verið staðsett röngum megin við vindpappa og í loftrás þaksins. Loftun þaksins sé ófullnægjandi. Frágangur á þaki að utanverðu hafi heldur ekki verið í samræmi við tilmæli byggingarreglugerðar. Matsmaður áætli kostnað við úrbætur 6.094.150 krónur.

Samtals eru framangreindir kröfuliðir að fjárhæð 18.048.823 krónur.

Af myndum og sölulýsingum megi sjá að við afhendingu húsnæðisins hafi botnplötur að mestu verið flísalagðar og frágengnar. Matsmaður telur að uppbygging og frágangur á botnplötu kjallara sé lakara en ætla megi af íverurými. Uppbygging og rakaástand undir botnplötu kjallara verði þess valdandi að íverurýmin séu heilsuspillandi og því óbúðarhæf. Lítil þykkt botnplötu ásamt breytilegri þversniðsþykkt plötu, til viðbótar við ójárnbent þversnið, valdi því að þversniðið sé sprungið og grunnvatn eigi greiða leið í gegnum það. Nauðsynlegt sé því að skipta út undirlagi fyrir burðarhæft drenerandi undirlag og steypa nýja botnplötu. Matsmaður áætli kostnað við þennan lið 7.429.549 krónur. Þetta sé samtala allra íverurýma en nánari sundurliðun er í töflu hér að neðan og á bls. 70 í matsgerð.

Samkvæmt matsgerð sé eiginlegar undirstöður eða steypa sökkla ekki að finna undir húshluta í kjallara byggingar. Framkvæmd við að steypa sökkla undir húsið sé flókin og tímafrek aðgerð. Matsmaður áætli kostnað við þennan matslið 8.936.683 krónur.

Þá telji matsmaður að stór hluti frárennislagna frá húsi og að tengistað á lóðarmörkum neðan við hús hafi verið gallaður þar sem trjárætur hafi víða verið komnar inn í rör sem að lokum stífluðu lögn alveg. Endurnýja þurfi frárennsli frá útveggjum en frágangur og endurnýjun þess hluta lagnar, sem liggi frá útveggjum kjallara að tengistað veitna, sé ekki til samræmis við almennar venjur og viðurkennt verklag við lagningu frárennslis. Matsmaður áætla kostnað við þennan lið 565.967 krónur.

Matsmaður telji að fyrirkomulag tengingar á skólpi af WC 1. hæðar út í regnvatnslögn sé með öllu óheimil og breyta þurfi tengingu á skolplögninni og tengja hana við aðrar skolplagnir hússins. Matsmaður áætli kostnað við þennan lið 719.679 krónur.

Matsmaður bendir á að engar drenlagnir séu lagðar við húsið. Breytingar hafi verið gerðar á húsnæðinu frá byggingu þess og nýtingu þess breytt. Þá hafi kaupendur séð stúta af nýlegum PVC-rörum koma upp úr jarðvegi við kjallara. Í kjallara þar sem sé íverurými gæti það mikils jarðvatns og raka að um heilsuspillandi íverurými sé að ræða. Matsmaður telji að það þurfi að leggja drenlögn með húsi ásamt drenlögn í kjallara með millivegg sem skilji að kjallara og fyllingu undir sökkli 1. hæðar. Matsmaður áætli kostnað við þennan lið 2.361.158 krónur.

Þá telji matsmaður að valin lagnaleið fyrir neysluvatn inn á WC sé með öllu óeðlileg og samræmist engum venjum eða viðurkenndu verklagi. Matsmaður áætli kostnað við þennan lið 743.162 krónur.

Allir gluggarnir í húsinu hafi verið endurnýjaðir fyrir ekki löngu að undanskildum bogadregnum glugga við inngang. Niðurstaða matsmanns sé sú að engar mekanískar festingar sé að finna milli steins og glugga, rakavarnarlag sé ófrágengið að glugga og fúga ekki kítuð að innanverðu. Matsmaður telur að fjarlægja þurfi frauð, einangra milli glugga og fals, kítta yfir þéttingu að innanverðu og koma fyrir mekanískum festingum. Matsmaður áætli kostnað við þennan lið 2.365.946 krónur.

Að sögn matsmanns hafi bogadregni glugginn litið vel út en við nánari skoðun hafi komið í ljós að hann sé skemmdur af fúa. Matsmaður telji að endurnýja þurfi gluggann í heild sinni og áætli kostnað við það 1.465.872 krónur.

Varðandi útveggjaklæðningu hafi matsmaður opnað klæðningu í skoðun og hafi þá komið í ljós að klæðningin sé ekki loftræst og hafi viðarraki mælst allt að 53%. Rakastig í botnstykki hafi mælst 80% og aðrir timburhlutar veggjar um 17-24%. Matsmaður telji að uppbygging og frágangur útveggjar við bogadreginn glugga sé ekki til samræmis við almennar venjur og viðurkennt verklag. Matsmaður áætli kostnað við úrbætur 1.859.502 krónur.

Þá telji matsmaður að breytingar hafi verið gerðar á þaki bílskúrs og rými fyrir aftan bílskúr, steipt ofan á vegg og þak hækkað. Stálbiti hafi verið settur í bílskúr við þessa breytingu en bitinn sitji einungis á vinklum en sé ekki steiptur inn í vegg. Matsmaður telji að þessi frágangur sé ófullnægjandi. Áætlaður kostnaður við úrbætur sé 172.100 krónur.

Matsmaður telji að útöndun lofts í rishæð hafi ekki verið tryggð í samræmi við reglugerðir, almennar venjur og viðurkennt verklag. Matsmaður áætli kostnað við úrbætur 2.140.430 krónur.

Með hliðsjón af tölulegum niðurstöðum matsgerðar telji gagnstefnandi að heildarkostnaður við úrbætur sé 46.808.877 krónur. Fjárfrafa gagnstefnanda byggist á metnum kostnaði við úrbætur samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns á fasteigninni og samanstandi aðalkrafan af samlagningu ofangreinda liða matsgerðar.

Samkvæmt niðurstöðu matsgerðar sé kostnaðarmat á úrbótum þannig:

Matsliður	lýsing	Efni og tæki	Vinna	Upphæð m/vsk
------------------	---------------	---------------------	--------------	-------------------------

10	Frágangur lagna	563,388	1,774,488	2,337,876
13	Útveggir kjallara	2,227,570	2,829,868	5,057,438
	Útveggir 1. hæð	2,088,482	2,470,877	4,559,359
17	Þakflötur innanvert	1,911,175	2,062,075	3,973,250
	þakflötur utanvert	853,300	1,267,600	2,120,900
2	Kjallari herb. 1	522,457	720,145	1,242,602
	Kjallari herb. 2	514,942	708,833	1,223,775
	kjallari herb. 3	421,425	600,617	1,022,042
	kjallari herb. 4	317,687	492,513	810,200
	kjallari herb. 5	994,673	1,050,361	2,045,034
	kjallari herb. 6	522,061	563,834	1,085,895
3	Sökkull	4,346,263	4,590,430	8,936,693
6	Skolplögn kjallara	317,166	248,800	565,966
7	Skolplögn/jarðvatnslögn	258,037	461,642	719,679
8	Drenlögn	1,501,235	859,922	2,361,157
11	Hitalögn út um vegg	416,535	326,626	743,161
14	Gluggar - festing, frágangur og þéttingar	268,995	2,096,951	2,365,946
15	Bogadreginn gluggi á framhlið	338,183	1,127,689	1,465,872
16	Timburklæðning á bogadregnum fleti	531,240	604,456	1,135,696
	Útveggur yfir og undir glugga	283,797	440,009	723,806
19	Stálbiti	57,500	114,600	172,100
20	Þak í risi	600,460	1,539,970	2,140,430
Alls		19,856,571	26,952,306	46,808,877

Byggir gagnstefnandi á því að það sé engum vafa undirorpið að með skýrslu skoðunarmanns og matsgerð dómkvadds matsmanns sé sannreynt að fasteignin hafi verið haldin umtalsverðum leyndum göllum við kaupsamningsgerðina sem rýri verðmæti eignarinnar verulega.

Gagnstefnandi áréttar að gallar þeir sem liggja til grundvallar kröfugerð hans lúti ekki að venjulegu sliti eignar heldur sé um að ræða óvenjulega, leynda galla sem honum

verði ekki gert að þurfa að þola bótalaust. Þá verði ekki fram hjá því litið að þrátt fyrir að notkun hússins hafi verið breytt og steipt ofan á vegg og þak hækkað, hafi gagnstefnandi mátt treysta opinberum gögnum og að þær endurbætur, framkvæmdir og viðgerðir sem hafi átt sér stað á fasteigninni hafi verið í samræmi við gildandi byggingarreglugerðir, venjur og viðurkennt verklag á hverjum tíma.

Að öllu þessu virtu telur gagnstefnandi sýnt að fasteignin hafi verið haldin verulegum leyndum göllum sem leiði til þess að gagnstefnda beri að bæta honum allt það tjón sem hann hafi orðið fyrir vegna þeirra. Samkvæmt 2. másl. 18. gr. fkpl. teljist notuð fasteign ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði. Gagnstefnandi telji augljóst að þetta skilyrði sé uppfyllt þar sem krafa hans vegna galla á fasteigninni nemi 46.808.877 krónum. Kaupverð hafi verið 84.000.000 króna og nema gallarnir því 55,7% af kaupverði eignarinnar.

Ef ekki verður fallist á kröfur gagnstefnanda um að hann eigi rétt til skaðabóta sé á því byggt að hann eigi rétt til afsláttar af kaupverði eignarinnar á grundvelli 41. gr. fkpl., í samræmi við fyrrgreindan kostnað skv. matsgerð. Ljóst sé að gagnstefnandi verði að gera nauðsynlegar endurbætur til samræmis við matsgerð svo að eignin uppfylli skilyrði laga og reglugerða og verði íbúðarhæf.

Gagnstefnandi telur að framangreindir gallar séu langt umfram þau viðmið sem samkvæmt dómaframkvæmd hafi verið miðað við í því sambandi að gallar séu taldir rýra verðmæti eignar svo nokkru varði þannig að skilyrði séu fyrir hendi til að taka til greina kröfu um afslátt.

Gagnstefnandi gerir jafnframt kröfu um bætur vegna tapaðra leigutekna þar sem til stóð að leigja út íbúð í kjallara og svo 2. hæð og ris frá og með 1. október 2019 eða skömmu eftir afhendingardag. Gagnstefnandi byggir á því að íbúð í kjallara hafi átt að leigjast á 100.000 krónur á mánuði og 2. hæð og ris á 250.000 krónur á mánuði frá 1. október til dagsins í dag.

Heildarleigutekjur á mánuði hefðu því numið 350.000 krónum. Vegna þessa sé gerð krafa um skaðabætur vegna óbeins tjóns að fjárhæð 5.250.000 krónur eða sem nemi 15 mánaða leigu til viðbótar skaðabótakröfu vegna kostnaðar við úrbætur skv. matsgerð.

Aðalkrafa gagnstefnanda samanstandi því af metnum kostnaði við úrbætur galla samkvæmt matsgerð, 46.808.877 krónur, auk tapaðra leigutekna, 5.250.000 krónur, samtals 52.058.877 krónur.

Þá byggir gagnstefnandi á því að sölu- og kynningargögn hafi verið blekkjandi og rangar upplýsingar hafi verið veittar um eiginleika og notagildi fasteignarinnar, sbr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Eins og að framan sé rakið hafi eignin verið auglýst í dagblöðum sem „talsvert endurnýjuð“ eign og hafi það jafnframt komið fram í sölu- og kynningargögnum. Í slíkri yfirlýsingu gagnstefnda í kynningargögnum fasteignarinnar felist ábyrgðaryfirlýsing, sem hann beri ábyrgð á, sbr. 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002. Í því felist m.a. að þær endurnýjanir og breytingar sem höfðu verið gerðar á fasteigninni væru fullnægjandi og gerðar í samræmi við viðurkennt verklag sem framlögð matsgerð staðfesti að hafi ekki verið raunin. Gagnstefnandi mátti því gera ráð fyrir að þær endurbætur og framkvæmdir sem á eigninni hefðu verið gerðar stæðust kröfur fasteignakaupalaga, ákvæði byggingarreglugerða og væru almennt í samræmi við góðar venjur á þeim tíma sem þær áttu sér stað. Útlit eignarinnar við skoðun hafi ekki gefið gagnstefnanda ástæðu til að ætla annað.

Gagnstefndi hafi þannig veitt rangar upplýsingar um ástand eignarinnar, sbr. 27. gr. fasteignakaupalaga, sem hafi leitt til þess að gagnstefnandi hafi með réttu mátt gera sérstakar kröfur til ástands hennar til viðbótar því sem leiddi af kaupsamningi aðila.

Áhugasamir kaupendur eigi skýlausan og lögbundin rétt til þess að fá allar nauðsynlegar grunnupplýsingar um eign í sölugögnum og eiga að geta mátað sínar forsendur fyrir kaupum á eign út frá slíkum gögnum áður en kauptilboð sé gert. Öll kynningar- og sölugögn skuli þar að auki vera skýr og ekki til þess fallin að blekkja kaupendur varðandi hagnýtingarmöguleika og notagildi fasteigna. Gagnstefndi beri ábyrgð á því að fullyrðingar í sölu og kynningargögnum um eign standist skoðun.

Gagnstefnandi hafi einnig mátt gera ráð fyrir því í samræmi við kynningar- og sölugögn að hægt væri að nýta íbúð í kjallara með eðlilegum hætti. Þegar um sé að ræða kaup á íbúðarhúsnæði verði að telja að slíkar væntingar séu ávallt réttmætar nema annað sé tekið fram í sölugögnum. Í matsgerð dómkvadds matsmanns segi að uppbygging og frágangur botnplötu sé lakari en ætla megi af íverurými íbúðarhúsnæðis. Uppbygging og rakaástand undir botnplötu kjallara verði þess valdandi að íverurýmin séu heilsuspillandi og því óíbúðarhæf. Hér þurfi að hafa í huga að breytingar hafi verið gerðar á húsnæðinu frá byggingu þess og nýtingu þess breytt og við skoðun mátt sjá stúta af nýlegum PVC-rörum koma upp úr jarðvegi við kjallara.

Samkvæmt 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup teljist fasteign „gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans

hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama eigi við ef fasteignin sé ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana.“ Gagnstefnandi telur augljóst að rangar upplýsingar hafi verið veittar um fasteignina. Eins og fram komi í athugasemdum með frumvarpi til núgildandi fasteignakaupalaga sé með röngum upplýsingum í skilningi 27. gr. ekki aðeins átt við upplýsingar sem séu beinlínis rangar, heldur einnig misvísandi upplýsingar og upplýsingar sem séu aðeins hálfur sannleikur, svo og upplýsingar sem fallnar séu til þess að valda misskilningi. Það sé á ábyrgð seljanda að tjá sig skýrt um eiginleika og notagildi fasteignar. Gagnstefnandi telur með vísan til alls framangreinds að gagnstefndi hafi veitt rangar upplýsingar í skilningi 27. gr. fasteignakaupalaga, sem veiti honum rétt til skaðabóta fyrir beint og óbeint tjón, sbr. 2. mgr. 43. gr. laganna. Fasteignin hafi því verið haldin verulegum göllum, sbr. 1. málslíð 18. gr. og a-lið 1. mgr. 19. gr. laga nr. 40/2002.

Gagnstefnandi hafnar því að orðalag í kautilboði, þar sem segi að gagnstefnandi „gæti sérstakrar árvekní“ við skoðun á fasteigninni og „leiti sér aðstoðar sérfræðinga“, leysi gagnstefnda undan bótaábyrgð í málinu. Gagnstefnandi skoðaði fasteignina fyrir kaupin. Engan af þeim göllum sem mál þetta varði hafi verið hægt að sjá eða gera sér grein fyrir við þá skoðun.

Gagnstefnandi telur augljóst að ekki verði lögð sú skylda á kaupendur fasteigna að opna vegg, rjúfa klæðningar, stinga skrufjárnnum í nýmálaða glugga eða brjóta upp gólf við hefðbundna skoðun fasteignar fyrir kaup.

Það leiði með beinum hætti af orðalagi 2. mgr. 29. gr. fasteignakaupalaga að kaupandi geti aðeins misst rétt til að bera fyrir sig galla sem hann „hefði mátt sjá við slíka skoðun.“ Samkvæmt orðanna hljóðan, og í samræmi við dómaframkvæmd um leynda galla á fasteignum, missir kaupandi ekki rétt til að bera fyrir sig leynda galla sem ekki voru sjáanlegir við skoðun fasteignar. Í því samhengi áréttar gagnstefnandi sérstaklega að hann hafi framkvæmt skoðun á eigninni þegar eftir afhendingu eignarinnar í samræmi við skyldu sína skv. 38. gr. laganna og tilkynnt seljanda þegar um þá galla sem hann varð var við. Eignin hafi verið auglýst og kynnt sem talsvert endurnýjuð og mátti ekki annað ráða við hefðbundna skoðun á eigninni en að hún væri talsvert endurnýjuð eins og rakið sé í málsatvikalýsingu stefnunnar.

Gagnstefnandi hafnar því einnig að fyrirvari í kautilboði um að fasteignin sé seld í því ástandi sem hún er í við skoðun kaupanda sem hann „sætti sig við að öllu leyti“

leysi gagnstefnda undan bótaábyrgð. Um fyrirvarann gildi 28. gr. fasteignakaupalaga og komi þar skýrlega fram að slíkir fyrirvarar hafi enga þýðingu ef fasteign er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi veitti kaupanda, sbr. 27. gr. laganna, eða ef „ástand hennar er til muna lakara en kaupandi hafði ástæðu til að ætla [...]“

Gagnstefnandi bendir á að í fyrirvaranum segi að kaupverð taki mið af ástandi eignarinnar og að eignin sé seld í því ástandi sem hún sé. Gagnstefnandi bendir á að eignin hafi verið auglýst og kynnt sem „talsvert endurnýjuð“ og sé gagnstefnda því ekkert hald í slíkum fyrirvara þar sem hann hafi veitt rangar upplýsingar um eignina.

Enginn af þeim göllum sem komi fram í skoðunarskýrslu og matsgerð dómkvadds matsmanns sem liggja til grundvallar kröfugerð gagnstefnanda hafi verið ljósir við hefðbundna skoðun á eigninni auk þess sem umfang þeirra sé slíkt að slíkir fyrirvarar víki fyrir réttmætum gallakröfum gagnstefnanda, sbr. t.d. 28. gr. laganna.

Gagnstefndi sé banki í eigu íslenska ríkisins. Hluti af starfsemi gagnstefnda sé að leysa til sín fasteignir í skuldaskilum eða á nauðungarsölu og selja á almennum markaði. Gagnstefndi rekur sérstaka fullnustueignadeild í þessum tilgangi þar sem m.a. starfi iðnmeistarar sem hafi sérfræðiþekkingu á fasteignum. Gagnstefnda sé því í lófa lagið að afla sér upplýsinga um ástand þeirra eigna sem hann eignist og kynna það væntanlegum kaupendum og hvíli að mati gagnstefnanda sú skylda á gagnstefnda.

Það sé ósanngjarnt og óeðlilegt ef réttarstaða kaupenda fasteigna af gagnstefnda og öðrum fjármálafyrirtækjum verði talin lakari en réttarstaða kaupenda sem kaupa fasteignir t.d. af verktökum eða á almennum markaði. Fyrirvarinn fari því að mati gagnstefnanda í bága við 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Gagnstefnandi telur að gagnstefnda sé því ekkert hald í þeim almenna fyrirvara um ábyrgðarleysi sem var að finna í kaupsamningi aðila þann 20. september 2019.

Gagnstefnandi vísar til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 18., 19., 27., 28., 29., 37., 41., 43., 52., og 59. laganna. Vísað sé til almennra reglna samninga-, kaupa- og kröfuréttar varðandi fasteignakaup og til almennra sjónarmiða í skaðabótarétti.

Málkostnaðarkrafa er reist á 130. og 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök gagnstefnda.

Gagnstefndi krefst sýknu af öllum kröfum gagnstefnanda.

Gagnstefndi mótmælir málavaxtalýsingu og málsástæðum gagnstefnanda í gagnstefnu sem röngum og ósönnuðum. Þau atriði sem mestu máli skipta í þeim efnunum eru eftirfarandi:

Það sé rangt og ósannað að starfsmaður gagnstefnda hafi ráðlagt þeim Ásu Björgu og Gunnari Helga að stofna félag um kaupin á Þórsbergi 4. Slík ráðlegging væri hvað sem öðru líður mjög óeðlileg af hálfu starfsmanns bankastofnunar enda sé banki sem selur fasteign sem hann hefur eignast í skuldaskilum að öllu jöfnu verr settur með félag með takmarkaðri ábyrgð sem kaupanda en einstaklinga.

Þá er það beinlínis rangt og ósannað að gagnstefnandi hafi farið fram á eða gagnstefndi neitað gagnstefnanda um það að rjúfa klæðningu á timburkassa í kjallara vegna gruns um að þar gæti verið brunndæla. Gagnstefndi hefði undir engum kringumstæðum neitað kaupanda að framkvæma þær rannsóknir sem hann færi fram á í þeim tilgangi að skoða hina 90 ára gömlu fasteign.

Það sé einnig rangt og ósannað að starfsmaður gagnstefnda hafi hvatt þau Ásu og Gunnar til að „halda áfram framkvæmdum við lagfæringar og bað þau sérstaklega um að taka mikið af ljósmyndum og halda vel utan um kostnað en það yrði tekið tillit til hans við uppgjör kaupverðs“ eins og fullyrt sé í gagnstefnu. Í gagnstefnunni séu þessi orð ranglega höfð eftir Gunnari Sverrissyni eftir að raki hafi komið í ljós í kjallara hússins skömmu eftir afhendingu.

Engin sönnun er um þessa staðhæfingu, né tilkynningu þá sem sögð er hafa verið komið á framfæri við fasteignasöluna Ás og er hvorutveggja við svo búíð mótmælt.

Þá sé því mótmælt sem röngu og ósönnuðu sem fram komi á bls. 3 í gagnstefnu að: „Gagnstefnandi upplýsti fasteignasöluna jafnframt um það að hann myndi halda áfram framkvæmdum í húsinu nema seljandi óskaði frekari skoðunar af sinni hálfu en engin viðbrögð bárust.“ Sama eigi við um þá staðhæfingu sem fram komi neðst á bls. 3 í gagnstefnu þess efnis að Gunnar Sverrisson starfsmaður gagnstefnda hafi hvatt kaupanda til að „halda áfram framkvæmdum og senda svo kröfu vegna galla.“

Þá hafi sáttaboð gagnstefnda um greiðslu að fjárhæð 2.000.000 króna verið án viðurkenningar á bótaskyldu gagnstefnda eða skyldu hans til að veita afslátt af kaupverði. Tilboðið hafi verið sett fram í sáttaskyni í þeim tilgangi að koma í veg fyrir það dómsmál sem nú hefur verið höfðað. Þá megi geta þess að gagnstefnandi lagði enga fjárhæð til við gagnstefnda í kjölfar sáttaboðs.

Gagnstefndi heldur því fram að staðreynd málsins sé sú að gagnstefnandi hafi gert sér grein fyrir því að hinni 90 ára gömlu fasteign að Þórsbergi 4 hafi í raun verið áfátt í ýmsu tilliti þótt yfirborð eignarinnar hafi verið endurnýjað. Vel sé þekkt að fólk sem hyggst selja fasteignir sínar geri á þeim yfirborðsendurnýjun í þeim tilgangi að eignin líti betur út og hærra verð fáist. Það sé það sem fyrri eigendur virðast hafa gert áður en þau misstu eignina til Landsbankans hf.

Gagnstefndi telur líklegt að fyrir eigendum gagnstefnanda hafi frá upphafi vakað að fara nákvæmlega þá leið sem þau fóru í þeim tilgangi að borga minna fyrir eignina en þau höfðu skuldbundið sig til í kaupsamningi. Málið beri þess öll merki að þetta hafi verið skipulagt þannig, enda leið mjög stuttur tími frá afhendingu eignarinnar þar til kvartanir fóru að berast vegna ástands hússins.

Kjarni málsins sé sá að eigendur gagnstefnanda vissu það sem engum gat dulist, að svo gamalt hús hlyti að vera haldið einhverjum annmörkum. Húsið hafi borið þess augljós merki að hafa verið klambrað saman á mismunandi tímum á 90 ára sögu hússins. Það hafi nákvæmlega verið þess vegna sem gagnstefndi lagði áherslu á það við þær þrjár fasteignasölur sem fengu húsið til sölumeðferðar að í söluyfirliti yrði því komið skýrt á framfæri að benda kaupanda á að gæta „sérstakrar árvekni við skoðun á eigninni og að kaupandi leiti sér aðstoðar sérfræðinga til að meta ástand eignarinnar.“ Það hafi síðan verið af nákvæmlega sömu ástæðu sem gagnstefnandi gerði þá kröfu að eftirfarandi kæmi fram í söluyfirliti: „Seljandi veitir kaupanda allan nauðsynlegan aðgang til að meta og skoða hina seldu eign. Kaupverð tekur mið af ástandi eignarinnar sem selst í því ástandi sem hún var í við nákvæma skoðun kaupanda og hann sættir sig við að öllu leyti.“ Tilvitnanir þessar séu í söluyfirliti en það sé söluyfirlit þeirrar fasteignasölu sem hafði milligöngu um sölu eignarinnar. Sami texti komi fram í söluyfirlitum fasteignasalanna Gimli og Eignamiðlunar sem eigendur gagnstefnanda segjast hafa kynnt sér fyrir kaupin.

Gagnstefnandi byggir á því að Þórsberg 4 hafi verið gölluð fasteign í skilningi 18. gr. og 1. mgr. 19. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Gagnstefndi mótmælir því og byggir á því að eignin hafi ekki verið gölluð í skilningi ákvæðisins auk þess sem það sé ósannað.

Gagnstefndi mótmælir því að matsgerðin sé nothæft sönnunargagn. Í þeim efnum vill gagnstefndi m.a. vísa til þess að húsið Þórsberg 4 hafi upprunalega verið byggt árið 1931. Vegna aldurs hússins séu engar teikningar til af húsinu að því er virðist fyrir utan nokkrar lagnateikningar gerðar árið 1993. Auga leið gefi að svo gamalt hús; þ.e. um 90

ára gamalt hús, hljóti að bera ýmis merki aldursins. Á þeim teikningum sem til séu komi m.a. fram að einangrun hússins sé óviss vegna mismunandi byggingartíma. Þá komi þar fram að bygging hússins hafi hafist árið 1931, en að síðan hafi verið byggt við húsið eftir efnum og aðstæðum eigenda án þess að komið hafi til samþykktra byggingarnefndarteikningar. Þá hafi norðurhluti hússins upphaflega verið byggður sem gripahús, en suðurhluti þess sem íbúð. Um nánari útlistun sem að þessu líti vill stefnandi leyfa sér að vísa til ítarlegrar úttektar Sveinbjörns Jónssonar verkfræðings sem sé að finna í gögnum málsins. Því sé mótmælt að til staðar hafi verið galli á húsinu í skilningi fasteignakaupalaga, sem gagnstefnandi eigi rétt til skaðabóta vegna eða að skilyrði séu fyrir hendi fyrir afsláttarkröfu gagnstefnanda.

Þá byggi gagnstefnandi málatilbúnað sinn á því að upplýsingar í sölu- og kynningargögnum hafi verið blekkjandi. Rangar upplýsingar hafi verið veittar um eiginleika og notagildi fasteignarinnar skv. 27. gr. laganna. Þessu sé mótmælt. Gagnstefnandi byggi þennan málatilbúnað sinn á auglýsingu fasteignasölunnar Eignamiðlunar. Því sé mótmælt að gagnstefnandi geti byggt nokkurn rétt á auglýsingu þeirrar fasteignasölu, enda hafi eignin verið keypt fyrir milligöngu fasteignasölunnar Áss, sem auglýsti fasteignina ekki á slíkan hátt. Gagnstefnandi geti ekki undir neinum kringumstæðum haldið því fram að gagnstefndi hafi veitt rangar upplýsingar með því að fasteignasalan Eignamiðlun hafi birt auglýsingu í blaði þar sem fram koma orðin: „Talsvert endurnýjuð eign“. Hvað sem því líði felist ekki nein ósannindi í orðunum í auglýsingunni. Eignin hafði verið talsvert endurnýjuð á yfirborðsflötum eignarinnar, en það atriði hafi eitt og sér gefið tilefni til sérstakrar varkárni kaupenda að svo fjörgömlu húsi sem aukinheldur hafði augljóslega verið margsinnis byggt við á þessum 90 árum.

Gagnstefnandi byggi á því að eigendur félagsins hafi uppfyllt aðgæslu- og skoðunarskyldu sína fyrir kaupin. Þessu sé mótmælt. Gagnstefndi byggir á því að gagnstefnandi hafi hvorki uppfyllt aðgæslu- eða skoðunarskyldu í samræmi við ákvæði laga nr. 40/2002, einkum 29. gr., eða farið eftir þeim áskorunum sem fram komi í söluyfirliti fyrir kaupin. Með því að láta hjá líða að verða við þeirri áskorun að leita „sér aðstoðar sérfræðinga til að meta ástand eignarinnar“, eins og segir orðrétt í söluyfirlitinu, hafi gagnstefnandi fyrirgert öllum rétti sínum til að hafa uppi neina kröfugerð, hvort heldur sé í aðal- eða gagnsök þessa máls. Aðalstefndi og gagnstefnandi geti ekki haft uppi nein vanefndaúrræði við svo búið, m.a. með vísan til aldurs hússins, og af því leiði að taka verði til greina dómkröfur stefnanda í aðalsök og gagnstefnda í gagnsök. Vakin

sé athygli á því að áskorunin feli það í sér að kaupandi leiti sér aðstoðar sérfræðinga í fleirtölu. Gagnstefndi heldur því fram að það leiði af þeim texta sem fram komi í söluyfirlitinu og með vísan til aldurs hússins að á gagnstefnanda hafi hvílt sú skylda að opna veggi, rjúfa klæðningar, stinga skrúfjárn í nýmálaða glugga og eftir atvikum að rjúfa þannig gólfefni að hægt væri að sannreyna ástand hússins. Skoðun kaupenda þessa húss gaf ekki tilefni til „hefðbundinnar“ skoðunar eins og gagnstefnandi heldur fram. 2. mgr. 29. gr. fasteignakaupalaga eigi við fullum fetum þar sem kaupandi hafi án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana á þann hátt sem seljandi skoraði á hann að gera, enda hefði kaupandi mátt sjá allt það sem hann telur vera að eigninni við slíka skoðun.

Gagnstefnandi hafnar því að fyrirvari í kauptilboði um að fasteignin „sé seld í því ástandi sem hún er í við skoðun kaupanda sem hann „sætti sig við að öllu leyti“ leysi gagnstefnda undan bótaábyrgð.“ Því sé haldið fram af kaupanda að um fyrirvarann gildi 28. gr. laganna þar sem fram komi að slíkir fyrirvarar hafi enga þýðingu ef fasteign er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi veitti kaupanda, sbr. 27. gr. laganna, eða ef „ástand hennar er til muna lakara en kaupandi hafði ástæðu til að ætla.“ Þessu sé mótmælt og á því byggt að skilmálarnir hafi einmitt gefið kaupanda ástæðu til að taka fyrirvarann bókstaflega enda tiltekið bæði í söluyfirliti og kaupsamningi að kaupverð taki mið „af ástandi eignarinnar sem selst í því ástandi sem hún var í við nákvæma skoðun kaupanda og hann sættir sig við að öllu leyti.“ Kaupskilmála þessarar gömlu fasteignar beri að taka bókstaflega og nákvæmlega í máli þessu þar sem það hafi sérstaklega verið tekið fram að: „Kaupanda er kunnugt um að seljandi eignaðist hina seldu eign í skuldaskilum og að seljandi getur því ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína.“ Aðstæður varðandi kaup fasteignarinnar hafi verið þess eðlis að kaupanda bar að taka hvert orð alvarlega og því hafa skilmálarnir, eins og þeir séu fram settir, fullt gildi. Ákvæði 28. gr. laganna geti við svo búið ekki gert skilmála kaupanna þýðingarlausu. Svo sérstaklega stóð á að í söluyfirlitinu hafi sérstakur liður verið sem bar heitið „Gallar“ og var orðaður þannig að kaupandi yrði að gæta „sérstakrar árvekni við skoðun á eigninni og áskorun um að kaupandi leitaði sér aðstoðar sérfræðinga til að meta ástand eignarinnar.“

Matsgerð gagnstefnanda sé mótmælt sem rangri. Hún sé ekki nothæft sönnunargagn enda hafi húsið verið í allt öðru ástandi þegar matið fór fram en þegar það var afhent. Gagnstefndi taldi ekki ástæðu til að leggja matsgerð hins dómkvadda matsmanns fram við þingfestingu málsins með vísan til þess að á henni sé ekki byggjandi

að neinu leyti, m.a. vegna þess að húsið hafi verið í allt öðru ástandi þegar matsmaður skoðaði og mat húsið sumarið 2020 en það var þegar stefndi keypti húsið og fékk það afhent í september 2019. Þá sé vísað til úttektar Sveinbjörns Jónssonar verkfræðings.

Á því sé byggt af hálfu gagnstefnda að verði litið svo á að fasteignin sé að einhverju leyti haldin göllum í skilningi fasteignakaupalaga sé það sem metið sé þannig minni háttar. Með öðrum orðum telur gagnstefndi að hinir ætluðu ágallar rýri ekki verðmæti hennar svo nokkru varði í skilningi 2. másl. 18. gr. laganna. Gagnstefndi leggi áherslu á að hann hafi í öllu virt upplýsingaskyldu sína gagnvart kaupanda enda hafi hann eignast fasteignina á þann hátt að hann hafði ákaflega takmarkaða þekkingu á eiginleikum hennar.

Gagnstefndi mótmælir því að skilyrði séu fyrir skaðabóta- og/eða afsláttarkröfu gagnstefnanda. Gagnstefndi vill leyfa sér að mótmæla því að gagnstefnandi eigi rétt til afsláttar með vísan til 41. gr. fasteignakaupalaga og/eða skaðabóta skv. 1. og 2. mgr. 43. gr. laganna. Hvað afsláttarkröfuna varði sérstaklega þá liggi ekkert mat fyrir um meinta afsláttarkröfu, en matsgerðin feli aðeins í sér mat á skaðabótum. Afsláttarkrafa gagnstefnanda sé hvað sem öðru líði vanreifðu og verði henni ekki vísað frá dómi án kröfu verður hvað sem öðru líður að sýkna gagnstefnda af afsláttarkröfu gagnstefnanda.

Þá sé öllum málsástæðum og lagarökum stefnda í aðalsök og gagnstefnanda í gagnsök mótmælt og talið að stefndi og gagnstefnandi geti ekki byggt rétt á neinni þeirra. Ítrekað sé að lýsingu málavaxta af hálfu stefnda og gagnstefnanda sé mótmælt. Aðalstefnandi og gagnstefndi mótmælir sérstaklega fjárhæð kröfu aðalstefnda og gagnstefnanda. Þá sé vaxtakröfu gagnstefnanda mótmælt; einkum kröfu hans um dráttarvexti. Hvað sem öðru líði séu engar forsendur til að dæma gagnstefnda til greiðslu dráttarvaxta fyrir en frá dómsuppsögu.

Aðalstefnandi og gagnstefndi vísar um málalíbúnað sinn einkum til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, meginreglna samninga- og kröfuréttar, þ. á m. um skuldbindingargildi samninga og rétt kröfuhafa til að krefja skuldara efnda fjárskuldbindinga. Kröfu sína um málskostnað styður stefnandi við XX. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Matsgerð.

Anton Örn Schmidhauser, byggingartækni-fræðingur og húsasmiðameistari, var dómkvaddur þann 14. maí 2020 til að meta tiltekna þætti í fasteigninni að Þórsbergi 4 í

Hafnarfirði og skilaði hann matsgerðinni þann 19. september 2020. Kom hann fyrir dóminn og staðfesti matsgerðina.

Voru eftirtalдар matsspurningar lagðar fyrir matsmanninn:

Í matsspurningu 1 var óskað eftir því að matsmaður staðreyndi hvernig ástand, frágangur og gerð botnplötu og undirlags í kjallaraíbúð og geymslu- og lagnarýmum hafi verið háttað við afhendingu hússins.

Í niðurstöðu matsmanns varðandi þessa spurningu segir: „Uppbygging og frágangur á botnplötu kjallara er lakari en ætla má af íverurými íbúðarhúsnæðis. Uppbygging og rakaástand undir botnplötu kjallara verður þess valdandi að íverurýmin eru heilsuspillandi og því óíbúðarhæf. Tryggja þarf að fyllingarefni undir botnplötu kjallara sé þurr. Vatn hefur greiða leið inn undir botnplötu kjallara, bæði frá útveggjum kjallara svo og frá innvegg sem snýr að fylltum rýmum undir sökkli 1. hæðar. Þessi leið er einkum greið þar sem enginn eiginlegur sökkull er undir kjallaraveggjum og nemur yfirborð botnplötu nánast við neðri brún sökkulveggs, en þar munar einungis örfáum sentimetrum. Engin steypulás eða nokkur tenging er á milli botnplötu kjallaraveggja til að tryggja þéttleika á þeim steypuskilum. Lítil þykkt botnplötu ásamt breytilegri þversniðsþykkt plötu, til viðbótar við ójárnþent þversnið, verður þess valdandi að þversniðið plötu er óhjákvæmilega sprungið og því á grunnvatn greiða leið upp í gegnum það. Plötuna þarf að fjarlægja svo unnt sé að ganga frá dreni. Skipta þarf út undirlagi fyrir burðarhæft drenerandi undirlag. Til að tryggja þéttleika þarf jafnframt að steypa botnplötu með tengingu og lás við sökkulveggi, botnplata þarf að vera órofið vatnspétt þversnið.“

Í spurningu 2 er óskað mats á því hver sé kostnaður við endurnýjun botnplötu þannig að hún verði í samræmi við almennar venjur og viðurkennda verklagshætti. Kostnaðarmatið skuli m.a taka til kostnaðar við að fjarlægja þá botnplötu sem var til staðar, skipta um jarðveg, járnabinda, endurnýja lagnir, einangra, steypa nýja plötu og leggja flísar á gólf þar sem þær voru til staðar við afhendingu (í kjallaraíbúð og rými sem innréttað var sem rakarastofa). Kostnaðarmat samkvæmt þessum matslið skal sundurliðað fyrir hvert rými kjallara hússins.

Fram kemur í niðurstöðu þessarar spurningar að þessi matshluti snúi að kostnaðarmati. Metinn sé hæfilegur kostnaður við að endurnýja botnplötu ásamt fyllingu undir botnplötu með einangrun og frágangi. Kostnaðarmat taki mið af endurnýjun

botnplötu m.v. almennar venjur og verklagshætti í dag og jafnframt að hún uppfylli gildandi reglugerðir.

Segir matsmaður að brjóta þurfi upp og fjarlægja flísar og steypa botnplötu. Moka upp og fjarlægja moldarblandað efni, meðaldýpt fyllingar reiknað 900 mm. Einangra sökkla að utan 600 mm niður fyrir endanlegt yfirborð. 100 mm plast 24kg/m³ (eða einangra sökkulveggi að innan). Fylla upp í sökkul og þjappa með burðarhæfri grús. Einangra botnplötu með 100 mm plasteinangrun 24kg/m³. Járnbenda botnplötu K10 c/c250 í báðar áttir. Koma fyrir lás og innlíma tengijárn K10 c/c250. Steypa botnplötu. Þunnflotun undir flísalögn. Flísalögn og frágangur. Koma þurfi fyrir drenlögn undir botnplötu kjallara við vegg að fylltum rýmum undir kjallara, en ekki sé unnt að koma fyrir drenlögn utan við þann vegg undir sökkli 1. hæðar. Bora þurfi göt í sökkulvegg milliveggs til að tryggja að ekki verði vatnsuppsöfunum á bak við millivegginn. Endurleggja frárennsli sem sé fjarlægt við enduruppbyggingu á plötu og fyllingu undir. Frágangur og flísalögn að innan.

Samkvæmt matsmanni er heildarkostnaður við endurbætur á botnplötu, flísalögn og fleira samtals með efni og vinnu auk virðisaukaskatts 1.242.602 krónur vegna herbergis 1 í kjallara, vegna herbergis 2 í kjallara 1.223.775 krónur, vegna herbergis 3 í kjallara 1.022.042 krónur, vegna herbergis 4 810.200 krónur, vegna herbergis 5 í kjallara 2.045.034 krónur og vegna herbergis 6 1.085.894 krónur.

Í spurningu 3 er óskað eftir mati á því hver sé kostnaður við að steypa sökkul undir kjallaraveggi og botnplötu hússins. Matið skuli taka til alls kostnaðar sem framkvæmdinni tengist, s.s. kostnaðar við jarðvegsvinnu og jarðvegsskipti, uppsteypu, einangrun, rakavarnir og einangrun veggjanna.

Í umfjöllun matsmanns segir að vinna við að steypa sökkla undir kjallaraveggi hafi verið hafin fyrir fyrsta matsfund. Sú vinna sem fram hafi farið hafi verið unnin í samráði við burðarþolsverkfræðing en moka þurfi varlega undan kjallaraveggjum sem séu lítt eða ekkert járbentir. Tekur matsmaður fram að steinsteypt húsbygging frá þessum tíma hafi litla eða sennilega enga járbendingu.

Í niðurstöðum matsmanns segir að kostnaðarmat nái til eftirtalinna þátta: Jarðvegsskipt sé 2,0 m með húsi utanvert. Mokað undan kjallaravegg (með vél), klöpp handhreinsuð. Sagað neðan af vegg og brotið þar sem er grjótpúkk, sandur, mold sé innsteypt í neðri brún kjallaraveggjar. Bora og innlíma kambstál upp í kjallaravegg. Einföld tenging K10 c/c200. Mótavinna og frásláttur móta. Járbengin sökkuls, 2K12

járn neðst, bending K10 c/v200 í báðar áttir. Steypa C25. Vírhögg/holufylling og 2 umferðir vatnsvörn.

Samkvæmt matsgerðinni og kostnaðarmati matsmanns er kostnaður við úrbætur á þessum lið 8.936.683 krónur.

Í spurningu 4 er óskað mats á því hvort burðarvirki hússins, einkum í kjallara, hafi við afhendingu fasteignarinnar verið fullnægjandi og í samræmi við almennar venjur og viðurkennda verklagshætti. Einnig er óskað mats á því hvort gólfplata á 1. hæð hússins hafi sigið og ef svo er, hver orsök þess sé.

Í niðurstöðu matsmanns segir um þennan lið að ástand burðarvirkis við afhendingu fasteignar hafi verið misjafnt. Ástand innveggja og útveggja sé almennt til samræmis við það sem búast mátti við af húsi frá þessari tíð. Þó sé gerð athugasemd við frágang ýmissa steypuskila sem gerð hafi verið vegna breytinga í seinni tíð og ófrágenginna gata í útveggjum. Niðurstöður á sigi berandi steinsteyprtar plötu yfir kjallara gefi ekki til kynna að það sig sé utan við eðlileg mörk. Ástand og frágangur á undirstöðum í kjallara, sökklum og botnplötu kjallara, sé ekki til samræmis við almennar venjur og viðurkennt verklag fyrir innréttað íverurými. Enginn kostnaður er metinn við þennan matslið.

Í spurningu 5 er matsmaður beðinn um það að ef hann staðfesti að burðarvirki hússins hafi verið ófullnægjandi eða að gólfplata hússins hafi sigið þá meti hann kostnað við úrbætur eða lagfæringar og skýri í hverjum þær felist.

Í niðurstöðu matsmanns segir að fjallað sé um burðarvirki hússins og þá botnplötur, sökklá, útveggi og þök undir öðrum liðum þessarar matsskýrslu og verði kostnaður vegna lagfæringa á þeim liðum ekki tekinn með í þessum matslið. Sig á berandi plötu yfir kjallara sé ekki metið utan settra marka og sé því enginn kostnaður metinn undir þessum matslið matsskýrslu.

Í matsspurningu 6 er matsmaður beðinn um mat á því hvort skemmdir/gallar hafi verið á frárennislögnum fasteignarinnar við afhendingu. Sérstaklega sé óskað eftir því að matsmaður gefi álit sitt á því hvort endurbætur á skólplögn í kjallara hafi verið í samræmi við opinberar kröfur, almennar venjur og viðurkennt verklag. Ef úrbóta/lagfæringa sé þörf er óskað eftir að upplýst verði í hverju þær felast og hver kostnaður við þær er.

Í umfjöllun matsmanns um þennan lið segir að stór hluti frárennislagna frá húsi og að tengistað á lóðarmörkum neðan við hús sé gallaður þar sem trjárætur séu víða

komnar inn í rör sem að lokum stífluðu lögn alveg. Af framlögðum gögnum matsbeiðanda um frárennislagnir innan kjallara ásamt því sem hægt hafi verið að skoða á matsdegi sökum fyrri framkvæmda matsbeiðanda sé ekki hægt að meta þær lagnir sem gallaðar.

Í niðurstöðum matsmanns segir að endurnýja þurfi frárennsli frá útvegg kjallara og að tengistað veitna. Lega endurnýjaðrar PVC-lagnar, auka beygjur og undarlegt fall rétt við brunn gefi tilefni til að endurnýja lögn alla leið frá húsi en frágangur og endurnýjun þess hluta lagnar sé ekki til samræmis við almennar venjur og viðurkennt verklag við lagningu frárennslis. Metinn verði hæfilegur kostnaður við endurnýjun frárennislagnar frá útvegg kjallara (Herb2) og að tengistað veitna ásamt því að endurnýja brunn.

Kostnaður við úrbætur á þessum matslið telur matsmaður vera 565.967 krónur.

Í 7. matsspurningu er óskað eftir því að matsmaður staðreyni hvort skólplögn frá salerni á 1. hæð hússins sé tengd við jarðvatnslögn ofan við götu og gefi álit sitt á því hvort slíkur frágangur sé í samræmi við lög, reglur, almennar venjur og viðurkennt verklag. Ef úrbóta sé þörf er þess óskað að matsmaður gefi álit sitt á því hver sé kostnaður við að tengja lögnina við viðeigandi skólprárennislögn sem liggur neðan við húsið að meðtöldum öllum kostnaði við jarðvegsinnu á lóð matsbeiðanda og lóð nágretta.

Segir matsmaður undir þessum lið að staðfest hafi verið af Veitum, sem hafi myndað regnvatnslögn sem liggja í götu ofan við húsið Þórsberg, að skólplögn frá salerni 1. hæðar sé þar tengt við. Veitur hafi jafnframt staðfest að engar skólplagnir liggja í þeirri götu. Í umfjöllun matsmanns segir að frárennsli húsa að Þórsbergi 2, 4, 6 og 8, bæði skólplögn og regnvatn, neðan við hús fari í gegnum lóðir við Hvassaberg. Þá segir enn fremur að ljóst sé að við byggingu Þórsbergs um 1931 hafi ekki verið tvöfalt kerfi frárennslis í hverfinu. Hins vegar sé það skýrt að veitufyrirtækin breyti aldrei skólplögn í regnvatnslögn við endurnýjun frárennislagna svo tengingin frá WC 1. hæðar út í regnvatnslögn hafi alltaf verið gerð án leyfis og ekki samkvæmt teikningum Veitna á þeim tímapunkti sem hún var lögð.

Í niðurstöðu matsmanns segir að breyta þurfi tengingu á skólplögnum sem komi frá WC á 1. hæð og tengja þá lögn við aðrar skólplagnir hússins, neðan við hús, sem tengist í fráveitukerfi Hafnarfjarðar. Metinn er hæfilegur kostnaður við að fjarlægja eldri lögn ásamt endurlagningu skólplagnar að skólplögn við útvegg kjallara.

Kostnað við úrbætur á þessum matslið kveður matsmaður vera 719.679 krónur.

Í 8. spurningu er spurt um hvort jarðvatnslögn (drenlögn) sé lögð við húsið. Ef jarðvatnslögn sé ekki til staðar er óskað eftir því að upplýst verði hver sé kostnaður við að leggja lagnir, þ.m.t. allur kostnaður við jarðvegsvinnu, frágang útveggja og lóðar.

Í umfjöllun matsmanns um þennan lið segir að skolplagnir og hluti regnvatnslagna hafi verið endurnýjaðar í seinni tíð hússins. Sá hluti regnvatnslagnar sem sjáist á myndum hefði átt að tengja við tengistúta Veitna á lóðarmörkum við endurnýjun þeirra samkvæmt lögum um uppbyggingu og rekstur fráveitna frá 13. mars 2009.

Í niðurstöðum matsmanns segir að í ljósi mikillar bleytu og raka í gólfum kjallara sé brýnt að leggja drenlagnir umhverfis húsið. Ljóst sé að talsvert vatn sé að koma undan sökklum 1. hæðar og inn í kjallara, en þar megi sjá raka koma frá millivegg sem aðskilji kjallara og fyllingu sökkla 1. hæðar. Húsið standi í brekku og sé talsverð hæð ofan við húsið sem leiði grunnvatn og rigningrvatn að húsi. Brýnt sé því einnig að dreina hús að ofanverðu við Þórsberg til að tryggja þurran sökklul og losna þannig við raka úr húsnæði sem nú sé til staðar. Tengja þurfi jarðvatnslögn frá húsi og að tengipunkti veitukerfis Hafnarfjarðar. Metinn sé hæfilegur kostnaður við að leggja drenlögn með húsi ásamt drenlögn í kjallara með millivegg sem skilji að kjallara og fyllingu undir sökkli 1. hæðar. Drenlögn undir botnplötu og innan kjallara sé magntekin með matslið 2.

Telur matsmaður kostnað við úrbætur samkvæmt þessum matslið vera 2.361.158 krónur.

Í 9. matsspurningu er spurt um hvort frágangur rafmagnsinntaks sé í samræmi við lög og reglur, almennar venjur og viðurkennt verklag. Ef úrbóta/lagfæringar sé þörf er óskað eftir að upplýst verði í hverju þær felist og hver kostnaður við þær sé. Sérstaklega er óskað mats á því hvort þörf sé á að endurnýja rafmagnsinntak.

Við gerð matsins kom í ljós að aðaltafla hússins hafði verið flutt af 1. hæð í rými aftan við bílskúr og í rými undir bílskúr í kjallara fyrir matsfund.

Í niðurstöðum matsmanns segir að lokið hafi verið við að fjarlægja aðaltöflu fyrir aðkomu matsmanns og flytja niður í kjallara. Matsmaður hafi engin gögn í höndum til að meta frágang rafmagnsinntaks út frá lögum og reglum né heldur almennum venjum. Enginn kostnaður verði metinn við þennan matslið.

Í 10. matsspurningu er spurt hvort frágangur lagna í og frá inntaksrými, í kjallara og á 1. hæð hússins hafi verið eðlilegur og í samræmi við lög og reglur, almennar venjur og viðurkennt verklag. Ef úrbóta/lagfæringar sé þörf er þess óskað að matsmaður gefi álit sitt á því hver sé kostnaður.

Í niðurstöðum matsmanns segir um þennan lið að um vatnsinntök og inntaksklefa verði ekki frekar fjallað og sé það mat matsmanns að þessi atriði séu til samræmis við það sem sjá mátti og vænta við afhendingu eignar. Um ástand hitalagna megi vænta þess sem fram komi á teikningu Ragnars. Lagnir séu vissulega til samræmis við texta á teikningu en frágangur lagna og lagnaleiðir geti ekki talist eðlilegur né samkvæmt almennum venjum og viðurkenndu verklagi frá þeim verktíma né í dag. Veruleg athugasemd sé gerð við frágang hulinna lagna á bak við klæðningu. Þar séu stállagnir án ádrags eða annarrar einangrunar ásamt því að vera ýmist lagðar innan lagnagrindar eða innan einangrunar útvegs. Hitalagnir séu því að stingast í gegnum rakavarnarlag hússins án nokkurs sjáanlegs frágangs eða þéttingar við rakavörn. Einangrun útveggjar sé einungis 50 mm þykk lausull sem pressist saman þar sem stállögn liggja, ekki sé eftir mikil einangrun á milli lagnar og útvegs og sé þar því talsverð frosthætta og tæringarhætta röra í því rakaástandi sem hafi verið á bak við rakavörn. Endurleggja þurfi hitalagnir hússins. Huldar lagnir á bak við klæðningu skuli leggja innan lagnagrindar samkvæmt almennum venjum og góðum verkháttum og séu því ekki að rjúfa rakavörn. Draga skuli ádrag á allar lagnir huldar á bak við klæðningu til samræmis við almennar venjur og viðurkennt verklag. Metinn sé hæfilegur kostnaður við endurlögn hitalagna en ofnar og ofnlokar verða endurnýttir.

Kostnaður vegna úrbóta á þessum matslið telur matsmaður vera 2.337.876 krónur.

Í 11. spurningu er spurt um hvort frágangur hitalagnar sem liggja út um kjallaravegg á suðurgafli hússins, í jörð og svo inn á baðherbergi á suðausturhorni 1. hæðar hússins, sé eðlilegur og í samræmi við lög og reglur, almennar venjur og viðurkennt verklag. Ef úrbóta/lagfæringar sé þörf er óskað eftir að upplýst verði í hverju þær felist og hver kostnaður við þær sé.

Í umfjöllun matsmanns segir að lagnaleið og frágangur þessara lagna geti í besta falli hafa átt að vera bráðabirgðaviðgerð sem svo hafi ekki verið farið í að lagfæra.

Í niðurstöðum matsmanns segir að valin lagnaleið fyrir neysluvatn inn á WC sé með öllu óeðlileg og samræmist engum venjum og eða viðurkenndu verklagi. Fyrir utan augljósa frosthættu á óeinangruðum rörum í jarðvegi utanhúss þá eigi svört stálrör ekki langan líftíma í því rakaástandi sem ríki í jarðvegi. Endurleggja þurfi neysluvatnslagnir og velja þeim lagnaleið innan veggja hússins. Metinn sé hæfilegur kostnaður vegna þessa 743.162 krónur.

Í 12. spurningu er spurt hvort þörf sé á því að endurnýja vatnsinntök hússins og hver kostnaður við það sé.

Í umfjöllun matsmanns segir að vatnsinntök inn í Þórsberg hafi verið upprunaleg eða a.m.k. ekki endurnýjuð nýlega þar sem innmælingar eða aðrar upplýsingar um inntökin hafi ekki verið að finna hjá Veitum.

Í niðurstöðu matsmanns í þessum lið segir að eðlilegt sé að eigendur láti endurnýja vatnsinntök hússins samhliða öllu því jarðraski sem í gangi sé framan við húsið ásamt endurnýjun innanhúss. Ljóst sé að Veitur muni fara fram á færslu á mælagrind að útvegg byggingar framanvert. Það hafi matsbeiðanda mátt vera ljóst að inntök voru ekki ný/nýleg ef leitað hefði verið upplýsinga hjá Veitum. Inntök voru í lagi þótt gömul hafi verið. Enginn kostnaður sé metinn við þennan matslið.

Í 13. matsspurningu er óskað eftir því að matsmaður staðreyni hvernig frágangi útveggja hússins að innan hafi verið háttað við afhendingu hússins, einkum í kjallarafbúð, geymslum og öðrum rýmum í kjallara og á 1. hæð hússins í íbúðarhluta inn af bílskúr og vestur- og suðurveggjum.

Í umfjöllun matsmanns um þennan lið segir um frágang útveggja 1. hæðar: Við endurnýjun einangrunar 1993 hafi verið í gildi byggingarreglugerð nr. 177/1992 og hefði átt að miða einangrunarþykkt við kröfur þáverandi gildandi reglugerð skv. gr. 7.5.13. Uppgefin hámarksgildi kólnunartölu byggingarhluta útveggja hafi verið gefin 0,4 W/m²C og vegið meðaltal veggja 0,8 W/m²C í þáverandi reglugerð. Þessum hámarksgildum reglugerðar sé ekki unnt að ná með 50 mm steinull. Einangrun útveggja í kjallara sé með ólíkum hætti. Rými sem innréttað hafi verið sem rakarastofa var í líkingu við frágang á 1. hæð m.t.t. einangrunar og frágangs rakavarnar. Önnur rými hafi ekki verið endureinangruð um 1993 og sé þar bæði að finna leifar af eldri korkeinangrun og svo veggi sem séu óeinangraðir með öllu eða veggparta án nokkurrar einangrunar. Ef upphaflegur frágangur á einangrun með korki og múr væri óhreyfður og órofinn þá væri ekki ástæða til að setja út á hann í húsi frá þessari tíð, en vænta hefði mátt annars samkvæmt framlögðum teikningum frá 1993.

Í niðurstöðum matsmanns segir að almennt sé uppbygging og frágangur útveggja í kjallara og á 1. hæð í rýmum aftan við bílskúr, bílskúr, suðurhlið og vesturgafli ófullnægjandi og engan veginn til samræmis við almennar venjur og viðurkennt verklag, kröfur byggingarreglugerðar eða leiðbeiningar RB. Í ljósi þeirra endurbóta sem hafi átt sér stað á húsnaðinu árið 1993 þá mátti þess vænta að þær endurbætur hafi tekið mið af

gildandi byggingarreglugerð nr. 177/1992 frá þeim tíma. Óeinangraðir veggir eða veggpartar, frágangur á rakavarnarlagi, frágangur á götum, steypuviðbótum eða einangrunarþykktum sé ekki til samræmis við kröfur reglugerðar þess tíma né heldur almennar venjur og viðurkennt verklag. Ummerki séu jafnframt um að upphafleg einangrun hafi verið fjarlægð að hluta eða öllu og veggur skilinn eftir óeinangraður. Ljóst sé að á teikningu frá 1993 komi fram að einangra eigi húsið með 50 mm eða 75 mm og mætti vænta að það væri einangrun til viðbótar til að ná settum kröfum reglugerðar um kólnunartölur. Svo reyndist ekki vera og sé einangrunarþykkt útveggja staðfest vera 50 mm léttull. Rakaástand útveggjar á bak við klæðningar í umræddum rýmum megi rekja til frágangs á rakavörn sem víða hafi enginn verið og í besta falli lélegur. Rakaástand megi líka að einhverju leyti rekja til steypugalla í útvegg, óviðgerð steypuhreiður, opin ófrágengin göt, ýmsar samsteypur vegna breytinga fyrri tíðar og svo mögulega frá þaki.

Þá segir að endurnýjun á gluggum byggingar og frágangur á þeim við rakavarnarlag hússins sé jafnframt ófullnægjandi og engan veginn til samræmis við almennar venjur og viðurkennt verklag né heldur ákvæði byggingarreglugerðar samkvæmt gr. 7.5.7 né leiðbeiningar RB. Endurnýjun glugga byggingarinnar sé nýrri aðgerð en einangrun frá 1993 og því eigi að gilda um vinnu a.m.k. reglugerð og ákvæði byggingareglugerðar frá 1992. Viðvarandi rakaástand í útvegg íverurýmis að innanverðu verði þess valdandi að íverurými sé heilsuspillandi og því óíbúðarhæft. Hreinsa þurfi klæðningu, rakavörn, einangrun ásamt timburgrind af útvegg, en það sé raki og saggalykt í þessum efnunum. Gera skuli við augljósa steypugalla og leitast við að loka lekaleiðum inn í gegnum útvegg. Setja þurfi upp grind, einangra útvegg, ganga frá rakavarnarlagi til samræmis við ákvæði byggingarreglugerðar gr. 7.5.7. Ofnalagnir og aðrar raflagnir skuli leggja innan rýmis lagnagrindar. Veggir verða svo klæddir spónaplötum til samræmis við þann frágang sem var við afhendingu byggingar og veggir málaðir.

Kostnað við úrbætur á þessum matslið telur matsmaður vera samtals 9.616.797 krónur.

Í 14. matsspurningu er spurt hvort festing, frágangur og þéttingar glugga hússins sé eðlilegur og í samræmi við almennar venjur og viðurkennt verklag. Ef úrbóta/lagfæringa sé þörf er óskað eftir að upplýst verði í hverju þær felist og hver kostnaður við þær sé.

Í umfjöllun matsmanns segir að það sé viðtekin venja að festa glugga í með mekanískum festingum og sé það til samræmis við leiðbeiningarit RB (31).130 þar sem

fram komi að festa skuli glugga með mekanískum festingum en ekki líma þá í útvegg. Polýuretanfrouðið geti verið mjög sterkt og haft mikla límingu og tekið upp vindálag og tryggt festingu glugga. Slíkt tíðkist þó ekki og sé ekkert sem liggi fyrir um langtímaáhrif undan álagi og hvernig styrkur og viðloðun frauðsins verði ef það blotnar. Byggingarreglugerð banni ekki notkun á frauði til festingar á gluggum né að líma glugga í útvegg. Erfitt sé hins vegar að leggja fram nokkra útreikninga því til staðfestingar að frauðið taki upp það álag sem beri að reikna á glugga samkvæmt álagsstaðli ENV 1991-1-4:2005 Wind actions. Það verði ekki gert nema með prófunum um viðloðun frauðsins og liggi ekkert fyrir um að prófanir hafi farið fram. Ókostir við notkun á frauði við þéttingar á gluggum sé að það taki í sig vatn og geti það þá valdið aukinni hættu á fúa í gluggum. Þéttingar með gluggum sé tveggja þrepa þétting sem sé kítuð að utanverðu þar sem kítuð er vatns- og veðurhlíf en políúretanfrouðið milli veggja og karms sé loftþétt. Ekki sé kíttað milli glugga og veggja að innanverðu. Þessi uppbygging uppfylli að einhverju leyti leiðbeiningarit Rb(31).130, ísetning á gluggum og hurðum í útveggi. Mikilvægt sé að ysta þéttingin, sem í þessu tilfelli sé kítuð og gegnir hlutverki vatns- og veðurkápu byggingar, sé opnara fyrir gufuflæði út úr byggingu en innsta þéttingin. Þar sem frágangi rakavarnarlags við gluggakarm hafi verið verulega ábótavant þá sé ljóst að rakapétting eigi sér stað í frauði sem þá leiði til raka í frauði sem svo hafi áhrif á eiginleika frauðsins og að enda leiði þetta til fúa í glugga.

Í niðurstöðu matsmanns segir að fjarlægja þurfi það frauð sem sé með glugga þar sem raki sé kominn í það. Einangra skuli milli glugga og fals með steinull eða tjöruhamp. Kítta skuli yfir þéttingu að innanverðu með pulsu sem bakfyllingu. Fjarlægja skuli gler úr gluggafölsum svo að unnt sé að koma fyrir mekanískum festingum á glugga og endurglerja. Reikna skuli með festingum 150 mm frá hverju horni c/c600, þó aldrei minna en fjórum festingum. Metinn sé hæfilegur kostnaður við úrbætur eins og fram komi í samantekt 2.365.946 krónur.

Í 15. matsspurningu er spurt hvort raka eða fúa sé að finna í tréverki í gluggum eða botnstykkjum, einkum í bogadregnum gluggum á framhlið hússins. Ef útbóta/lagfæringa sé þörf er óskað að upplýst verði í hverju þær felist og hver kostnaður við þær sé.

Í umfjöllun matsmanns segir að þegar gluggapóstar og botnstykki gluggans séu rakamæld þá sé ljóst að verulegur raki er í timbri gluggans. Rakastig pósta mældist um 17-18% og rakastig botnstykkis mældist um og yfir 50% þann 09.06.2020. Til

samanburðar hafi aðrir gluggar í húsinu verið mældir sem nýlega hafa verið endurnýjaðir og var þar hvergi að finna timbur með rakastig hærra en um 8-10%. Fúasveppir vaxi í timbri þegar rakastig timburs fer yfir 20% og í lofthita yfir 5°C og er því ljóst að glugginn sé skemmdur af fúa.

Í niðurstöðum matsmanns segir að endurnýja þurfi gluggann í heild sinni þar sem rakastig í tréverki botnstykkis jafnt sem pósta og hliðarstykkja gefi til kynna að trévirkið sé skemmt af raka og fúa. Metinn sé hæfilegur kostnaður til lagfæringa 1.465.872 krónur.

Í 16. spurningu er matsmaður spurður hvort raka eða fúa sé að finna í timburklæðningu á útveggjum framhliðar hússins og ef svo sé, hver ástæða þess sé. Ef úrbóta/lagfæringar sé þörf er óskað eftir að upplýst verði í hverju þær felist og hver kostnaður við þær er.

Í umfjöllun matsmanns segir um þennan lið að uppbygging og frágangur útveggjar við bogadreginn glugga sé ekki til samræmis við almennar venjur og viðurkennt verklag. Vísað sé hér til sérrirts Rb nr. 75 um loftræstar útveggjaklæðningar. Mikilvægi þess að loftræsta útveggjaklæðningu sjáist hér glögglega þar sem fúaskemmdir séu jafnt í klæðningu sem og í burðarvirki útveggjar og staðfesti rakamælingar það. Uppbygging timburveggjar við bogaglugga sé nokkuð hefðbundin, einangruð timburgrind, vindvarnarlag og loftunarlistar en svo sé múrað upp í loftunarrauf í botni klæðningar og þar með sé ekki loftræst á bak við klæðningu. Rakastig í timburklæðningu á bílskúr mælist innan marka. Frágang á loftunarrauf undir þeirri klæðningu þurfi að lagfæra en frágangur hennar sé ekki til samræmis við almennar venjur og viðurkennt verklag.

Í niðurstöðum matsmanns segir að timburklæðning á bogadregnum vegghluta og beinum veggflötum tengdum honum sé skemmd af raka og þurfi að endurnýja. Sá hluti útveggjar undir og yfir bogadregna glugganum sé jafnframt skemmdur af raka og þurfi að endurnýja samhliða gluggaskiptum. Rakaskemmdir í grind útveggjar á bogadregna hluta hans stafi af óloftræstri útveggjaklæðningu og því háa viðverandi rakstigi sem þar hafi ríkt. Lagfæra skuli einnig rauf undir timburklæðningu á bílskúr, auka loftun og ganga frá skordýraneti til samræmis við almennar venjur og viðurkennt verklag. Sé metinn kostnaður við úrbætur samtals 1.859.502 krónur.

Í 17. matsspurningu er spurt hvort frágangur þaks yfir bílskúr og íbúðarhluta við bílskúr hafi verið eðlilegur og í samræmi við almennar venjur og viðurkennt verklag,

einkum með tilliti til loftunar. Ef úrbóta/lagfæringar sé þörf er óskað eftir að upplýst verði í hverju þær felist og hver kostnaður við þær sé.

Í niðurstöðum matsmanns segir að í ljósi þess sem fram komi á framlögðum gögnum matsbeiðanda og þess sem matsmaður hafi skoðað þurfi að opna þak í rými aftan við bílskúr ásamt þaki í bílskúr. Opna þurfi tryggja loftunarrásir út í gegnum útvegg, annaðhvort að bora út auka loftunarrör eða opna þakkant að framanverðu til að tryggja að loftrás sé opin. Ganga þurfi frá loftunarrás eftir þaki, vindvörn og einangrun til samræmis við gildandi kröfur reglugerðar. Rakavarnarlag þurfi að endurleggja ásamt lagnagrind og plötuklæðningu í loft og verður tekið mið af loftaklæðningaplötum til samræmis við þær sem voru fyrir. Að utanverðu þurfi að losa bárujárn og endurleggja asfaltduk sem sé bræddur saman á skeytum. Koma skuli fyrir þar til gerðum filtdúk undir bárujárnsplötur svo að þær rífi ekki þakpappa eða lekta þak upp. Bárujárn verði endurlagt. Metinn sé hæfilegur kostnaður við úrbætur samtals 5.494.150 krónur.

Í 18. spurningu er spurt hver hafi verið kostnaður við að fjarlægja þann hluta trévirkis í þaki sem hafi verið rakur og/eða fúinn við afhendingu, einkum borðaklæðningu á hluta þaksins og þakhluta í norðvesturhorni, auk kostnaðar við frágang eftir viðgerðina, þar með talinn kostnaður við endurnýjun einangrunar, rakasperra, rakavarna auk kostnaðar við að klæða þakið að innan með gipsplötum, spartla og mála.

Í umfjöllun matsmanns segir að ástæða fúa í umræddu sperrubili sé sú að loftræstingu vanti, sjá nánari umfjöllun undir matslið 17. Frágangur á sperrubili sé ekki til samræmis við almennar venjur og góða verkhætti né heldur til samræmis við reglugerðir.

Í niðurstöðu matsmanns segir að fjarlægja þurfi allan fúinn við og skipta út fyrir nýjan. Endurbyggja þurfi þakkant á mótis við viðgerð ásamt því að endurnýja þakpappa. Bárujárn verði endurlagt. Frágangur að innan nái til herbergis sem hafi verið þar við afhendingu eignar. Tekinn sé saman kostnaður til samræmis við matslið 18. Kostnaðarliðir aðgreindir eftir því hvort þessi viðgerð sé unnin ein og stök eða samhliða annarri vinnu við þakið. Metur matsmaður kostnað við úrbætur vera 574.183 krónur. Annar kostnaður sé í samtölu sautjándu spurningar.

Í 19. spurningu er spurt hvort festing stálburðarbita þaksins í bílskúr við vegg sé fullnægjandi. Ef úrbóta/lagfæringar sé þörf er óskað eftir að upplýst verði í hverju þær felist og hver kostnaður við þær er.

Í umfjöllun matsmanns um þennan lið segir að breytingar hafi verið gerðar á þaki bílskúrs og rými aftan við bílskúr. Steypt hafi verið ofan á vegg og þak hækkað. Stálbiti hafi verið settur í bílskúr við þessa breytingu. Bitinn sitji á vinkli og sé boltaður annars vegar með 2stk 10 mm múrboltum.

Í niðurstöðum matsmanns segir að ekki liggi fyrir samþykktar teikningar burðarþols fyrir þakbreytingum hjá byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar. Það séu því ekki til samþykkt gild gögn samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar né útteikningar hönnuða á stálbita og festingum hans við burðarvirki hússins (gr. 4.4.5). Frágangur festingar sem sitji á 50x50x5 stálvinkli boltaður með 2 stk. 10 mm boltum sé ófullnægjandi. Fá þurfi burðarþolshönnuð til að útfæra fullnægjandi festingu stálbita og koma þeirri festingu fyrir. Metinn sé hæfilegur kostnaður til úrbóta 172.100 krónur.

Í 20. matsspurningu er spurt hvort frágangur þaks í rishæð að innan hafi verið eðlilegur og í samræmi við almennar venjur og viðurkennt verklag. Einkum með tilliti til loftunar. Ef úrbóta/lagfæringar sé þörf er óskað eftir að upplýst verði í hverju þær felast og hver kostnaður við þær sé.

Í umfjöllun matsmanns um þennan lið segir að hér sé um að ræða risloft í húsnaði frá 1931 sem hafi verið kalt óeinangrað við byggingu hússins og framan af. Ljóst sé að þakið hafi nýlega verið einangrað með ca 100 mm þéttull og hafi á sama tíma verið borað út loftun ca 16 mm gat í hvert loftbil. Ástand steinullar ásamt plastböndum sem halda ullinni uppi séu til marks um að þessi framkvæmd sé ekki ýkja gömul. Á einhverjum tímapianti á líftíma hússins hafi borðaklæðning verið endurnýjuð að hluta, væntanlega samhliða endurnýjun á bárujárnri og þakpappa. Engin loftunarleið hafi verið opnuð í gegnum kverksperrur eða frekari ráðstafanir gerðar til að tryggja loftun milli loftbila sem þar mætist frá sitthvorum þakfleti. Endurnýjuð borðaklæðning hafi verið þéttklædd og loki það enn frekar á möguleika lofts að leika á milli loftbila.

Í niðurstöðum matsmanns segir að hafist hafi verið handa við að einangra loft án þess að tryggja útloftun þaks til samræmis við reglugerðir, almennar venjur og viðurkennt verklag. Áður en gengið verði frá þaki með þolplasti og loftaklæðningu þurfi að tryggja loftun þess. Til þess þurfi að losa niður einangrun og vindpappa og opna loftrásir. Ákvæði byggingarreglugerðar gr. 136.4 kveði á um að loftræsta skuli fyrir ofan einangrun í léttum þökum og að loftbil sé að lágmarki 20-25 mm fyrir ofan einangrun og að loftbil inn og út úr loftbili séu sem svarar alls 500-1500 mm² fyrir hvern m² þakflatar. Neðri mörk gildi fyrir borðaklædd þök og efri mörk fyrir plötuklædd þök. Nú sé ekki

vitað hvernig þakpappi sé á þaki og skuli hér miða við a.m.k. neðri mörk. Loftrásir séu um 10 m langar og sé því lágmarksloftrás út úr loftbili $0,6 \times 10 \times 500 = 3000 \text{ mm}^2$ og þá 1500 mm^2 í hvorn enda sperrubils. Miðað sé hér við að bora út 26 mm göt, 3 stk. hvert sperrubil og loka rörum að utan með neti sem ekki blokki og eða rýri loftfæði gats. Að sama skapi þurfi að bora a.m.k. 3 stk. 26 mm göt í kverksperru við hvert loftbil. Metinn sé hæfilegur kostnaður við framkvæmd 2.140.430 krónur.

Í 21. matsspurningu er óskað mats á kostnaði við jarðvegsvinnu á lóð matsbeiðanda eða nágranna, við og undir húsinu og annars staðar vegna þeirra matsliða þar sem við eigi ásamt kostnaði við frágang lóðarinnar að loknum framkvæmdum, þ.e. jöfnun lóðarinnar og þökulagningar.

Í umfjöllun matsmanns segir að rask á lóð sé óhjákvæmileg samhliða þeirri vinnu sem fram hafi farið vegna lagfæringa á Þórsbergi 4. Nauðsynlegt sé að losna við moldarblandað efni frá húsi og setja drenerandi efni næst sökklum. Skipta þurfi út mold og moldarblönduðu efni næst húsi fyrir burðarhæft efni svo að hægt sé að koma að vinnuvélum, keyra að steypu o.fl.

Í niðurstöðu matsmanns segir að í matsgerðinni hér að framan hafi jarðvegsskipti 2,0 m út frá húsi verið innreiknuð og verði því ekki endurtekið hér. Frágangur á stétt umhverfis hús ásamt þökulagningu verður hér innreiknað. Matsbeiðendur hafi staðfest að lóð nágranna hafi ekki verið raskað og sé þar því enginn frágangur. Um sé að ræða lóðafrágang eftir færslu á skólplögn sem tengd hafi verið við jarðvatnslögn, drenlögn umhverfis hús, vinnu vegna sökklá undir kjallaraveggjum, endurnýjun skolplagnar ásamt jarðvatnslagnar út að tengistað Veitna við lóðarmörk neðan við hús. Metinn sé hæfilegur kostnaður við yfirborðsfrágang lóðar 3.672.899 krónur.

Í 22. spurningu er þess óskað að matsmaður fjalli einnig um önnur atriði sem hann telji máli skipta í tengslum við framangreind álitaefni og kostnað við úrbætur, s.s. aðstöðu, verkfæri, förgun úrgangs o.s.frv.

Í umfjöllun matsmanns um þennan lið segir að framkvæmdir sem matsbeiðandi leggi í samkvæmt matsskýrslu þessari falli ekki allar undir grein 2.3.5 samkvæmt gildandi byggingarreglugerð í dag. Ljóst sé að hönnuðir þurfi að koma að og skila inn teikningum ásamt öðrum hönnunargögnum sem byggingarfulltrúi kunnir að fara fram á. Grein 2.3.5 kveði á um minni háttar framkvæmdir undanþegar byggingarleyfi. Framkvæmdir við undirstöður í kjallara byggingar, útloftun og lagfæring á uppbyggingu þaks, enduruppbygging útveggja að innan og frágangur á stálbita í bílskúr séu allt

framkvæmdir þar sem skila þurfi inn teikningum og sækja um byggingarleyfi fyrir. Fyrir umsókn byggingarleyfis þurfi að skrá á verkið byggingarstjóra og greiða byggingarstjórategyggingu.

Í niðurstöðum matsmanns segir að burðarþolshönnuður þurfi að skila inn uppdráttum af undirstöðum sökkuls og frágangi stálbita í bílskúr. Arkitekt þurfi að skila inn sérteikningum af uppbyggingu og frágangi á einangrun útveggja, uppbyggingu og frágangi á léttum þökum og tilhögun útloftunar. Lagnahönnuður þurfi að skila inn teikningum af frárennsli byggingar. Metinn er hæfilegur kostnaður við gerð teikninga, skráningu byggingarstjóra ásamt byggingarstjórategyggingu og telur matsmaður að kostnaður vegna hönnunar viðhaldsverka, tryggingar o.fl. sé samtals 1.660.390 krónur.

Samtals telur matsmaður að kostnaður við úrbætur samkvæmt matsspurningum og matsgerð sé samtals 52.716.342 krónur.

Skýrslur fyrir dómi.

Við upphaf aðalmeðferðar gáfu aðilaskýrslu Gunnar Helgi Oddsson og Ása Björg Ásgeirsdóttir, eigendur stefnda. Þá gáfu vitnaskýrslu þau Anton Örn Schmidhauser, dómkvaddur matsmaður, Gísli Ágúst Guðmundsson, Sveinbjörn Jónsson, Gunnar Freyr Sverrisson og Jónína Línadal. Verður vitnað til framburðar þeirra eftir því sem þörf þykir við úrlausn málsins.

Forsendur og niðurstaða.

Ágreiningslaust er að fasteignin Þórsberg 4 í Hafnarfirði var byggð árið 1931. Var húsið fyrst byggt sem íbúðarhús með áföstu gripahúsi og samkvæmt matsmanni sem kom fyrir dóminn mátti sjá móta fyrir flórgati í lofti rýmis í kjallara sem þá hefur verið haughús á fyrri árum. Í árána rás hefur rýmum hússins verið breytt og gripahúsum breytt í íverurými.

Í málinu liggur fyrir undirritaður kaupsamningur, dagsettur 20. september 2019. Er hvorki ágreiningur um gildi hans né efni. Var kaupverð fasteignarinnar 84.000.000 króna. Óumdeilt er að aðalstefndi hefur ekki greitt aðalstefnanda þrjár síðustu greiðslur kaupsamningsins, samtals 15.000.000 króna. Aðalstefndi hefur haldið eftir kaupgreiðslum í ljósi þess að hann eigi afsláttar- eða skaðabótakröfu á hendur seljanda fasteignarinnar.

Aðalstefndi óskaði eftir dómkvaðningu matsmanns til að meta og svara tilgreindum spurningum sem tilgreindar eru í kaflanum „Matsgerð“ hér að framan. Byggir gagnstefnandi kröfu sína á því að fasteignin hafi verið haldin leyndum göllum og

skort hafi á áskilda kosti sem fasteign sé ætlað að búa yfir til íbúðar. Gagnstefnda beri því að bæta gagnstefnanda það tjón sem gagnstefnandi hafi orðið fyrir.

Aðalstefnandi eignaðist Þórsberg 4 í Hafnarfirði við skuldauppgjör og á nauðungarsölu eignarinnar og fékk afsal fyrir henni þann 21. desember 2018. Ekki liggur fyrir hvenær eignin fór í almenna sölu en samkvæmt auglýsingu fasteignasölnunnar Eignamiðlunar þann 6. maí 2019 var fasteignin auglýst til sölu í dagblaði. Kom fram í auglýsingunni að um talsvert endurnýjaða eign væri að ræða og var ásett verð 99.500.000 krónur. Aðspurð fyrir dóminum kváðu bæði Gunnar Helgi og Ása Björg að það hefðu legið frammi gögn við sýningu á fasteigninni sem þau muni ekki hver hafi verið og muni ekki hvaða gögn þau hafi fengið þar. Þau hafi hins vegar leitað til fasteignasölnunnar Áss sem hafi gengið frá skjalagerð vegna kaupanna.

Engar teikningar eru til af byggingu hússins en fyrir liggur í skjölum málsins lagnateikning af ofnaskrá hússins frá árin 1993. Á þeim teikningum fyrir kjallarann kemur fram í athugasemdum að einangrun hússins sé óviss vegna mismunandi byggingartíma. Bygging hússins hafi hafist 1931, þá í Garðahreppi. Síðar hafi verið byggt við húsið eftir efnum og ástæðum eigenda án þess að komið hafi til samþykktar byggingarnefndarteikningar eins og embætti byggingarfulltrúa í Hafnarfirði viti. Núverandi eigandi hafi ákveðið að snyrta húsið að utanverðu ásamt því að einangra með 50 mm steinull. Þá kemur fram: „Útveggir 3", tvöfallt gler, þak 4".“ Í skýringum segir að efni sé stálrör DIN 24 40 svört. Pípur yfirleitt utanáliggjandi. Ofnar: Danfoss FJVR, stillité og loftskrúfa. Mælagrind: Danfoss, þrýstijafnari og slaufuloki, einstreymisløki, öryggisløki og hitaþrýstimælir. Samkvæmt ofnaskrá voru teiknaðir pottofnar í hitaklefa, geymslugang og helluofn í herbergi. Á aðalhæð hússins er ofnaskrá fyrir öll herbergi og einnig fyrir rishæð. Eru umræddar teikningar á kortavef Hafnarfjarðarbæjar og aðgengilegar þar.

Fyrir dóminum svaraði Ása Björg því til að hún hefði fundið fasteignina á fasteignavef í fyrstu. Hún hafi einhvern tímann í ferlinu opnað kortavef Hafnarfjarðarbæjar til að kynna sér teikningar af húsinu en þar hafi verið um tuttugu til þrjátíu teikningar inni og hún talið að þau væru í góðum málum. Þau hafi seinna ætlað að skoða teikningarnar en þá komist að því að flestar teikningarnar hafi verið af öðrum húsum í götunni. Ása mundi ekki hvort hún hafi skoðað teikningar fyrir eða eftir tilboðsgerðina eða eftir afhendingu hússins. Þá kvaðst hún aðspurð ekki hafa séð eignina auglýsta í dagblöðum.

Eigendur aðalstefnda, Gunnar Helgi og Ása Björg, gerðu fyrst tilboð í eignina hjá fasteignasölu Ási þann 16. ágúst 2019 og var tilboðið samþykkt af hálfu aðalstefnanda. Samkvæmt framburði þeirra fyrir dóminum hafi þau fengið leiðbeiningar frá aðalstefnanda um að gera tilboð í eignina í nafni einkahlutafélags en draga mátti þá ályktun af framburði þeirra fyrir dóminum að þau hefðu ekki fengið bankalán til kaupanna þar sem þau hafi verið með innan við tveggja ára gamalt íbúðarlán á húsi sem þau eigi við Háahvamm í Hafnarfirði og höfðu keypt fyrir tveimur árum. Það hús sé byggt í kringum 1980 og hafi ýmislegt komið þar upp en ekkert í líkingu við Þórsbergið. Að þeirra sögn hafi einkahlutafélagið ÞórsHvammur ehf. verið stofnað í þeim tilgangi að vera kaupandi að Þórsbergi 4 í Hafnarfirði.

Hafnaði aðalstefnandi þessari skýringu aðalstefnda og kvað aðalstefnanda alls ekki hafa leiðbeint þeim um að kaupa eignina í nafni einkahlutafélags. Hvað sem því líður hefur það ekki áhrif á úrlausn þessa máls en einu eigendur aðalstefnda í máli þessu eru sömu aðilar og gerðu upphaflega tilboðið í fasteignina.

Í því tilboði kom fram að aðilar hefðu kynnt sér söluyfirlit fasteignasölu Áss. Í því söluyfirliti, sem undirritað er af eigendum stefnda, er tekið sérstaklega fram að ekki sé vitað um ástand raf-, vatns- og frárennslislagna. Bæði í söluyfirliti og í kauptilboðinu er sérstaklega tekið fram að seljandi eignarinnar geti ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína og bendi kaupanda því sérstaklega á að gæta árvekni við skoðun á eigninni og leita sér aðstoðar sérfræðinga til að meta ástand hennar. Þá segir að kaupverðið taki mið af ástandi eignarinnar sem seljist í því ástandi sem hún hafi verið í við skoðun kaupanda og hann sætti sig við að öllu leyti. Þá var tekið fram að ekki væri tekin ábyrgð á virkni heimilistækja. Einnig var bent sérstaklega á að fermetrar hússins væru ekki skráðir hjá Þjóðskrá Íslands og ekki væri vitað hversu stórt húsið væri í raun. Þá er tekið fram í tilboðinu að kaupendur áskilji sér rétt til að breyta tilboðsgjafa í einkahlutafélag sem verði 100% í þeirra eigu. Var kaupverðið 84.000.000 króna.

Aðalstefndi gerði aftur tilboð í eignina þann 16. september 2019 og voru nákvæmlega sömu upplýsingar um eignina og seljanda í því tilboði og því fyrra. Var skrifað undir kaupsamning þann 20. september 2019. Er þar sérstaklega tekið fram að aðilar hafi kynnt sér söluyfirlit fasteignasölu Áss. Þá er ítrekað sérstaklega að kaupendur hafi kynnt sér ástand eignarinnar og að seljandi geti ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína. Í greinargerð aðalstefnda kemur fram að kaupendur hafi fengið söluyfirlit frá þremur fasteignasölu.

Fyrir dóminum kváðust Gunnar Helgi og Ása Björg hafa skoðað eignina tvisvar áður en þau gerðu tilboð í hana. Þau hafi ekki haft neina sérfræðinga með sér en þau hafi séð mikið endurnýjað hús við skoðun og fallið fyrir því og húsið hafi hentað þeim. Þau hafi treyst því að húsið væri talsvert endurnýjað eins og fram komi í auglýsingu um húsið. Fyrir dóminum kvaðst Ása Björg hafa fundið húsið á fasteignavef á netinu en ekki séð það í dagblöðum eins og auglýsingin frá 6. maí 2019 ber með sér að vera. Ósannað er að fasteignasalan Ás, sem aðilar skiptu við, hafi auglýst fasteignina sem talsvert endurnýjaða eign þannig að kaupendur mættu hafa sérstakar væntingar til ástands eignarinnar og verður því ekki byggt á því að kaupendur hafi fengið rangar eða villandi upplýsingar um ástand hússins þegar húsið var auglýst til sölu sem þau hafi mátt treysta áður en þau gerðu tilboð í húsið.

Á milli tilboða frá 16. ágúst til 16. september 2019 höfðu kaupendur einn mánuð til að kynna sér fasteignina sérstaklega enda ítrekað beint til þeirra að skoða eignina með sérfræðingum. Það gerðu þau ekki. Fyrir dóminum kváðu þau bæði að þau hefðu fundið skrýtna lykt í kjallaranum við skoðun en ekki velt því frekar fyrir sér. Þá kvaðst Ása Björg aðspurð fyrir dóminum ekki hafa gert tilboðið með fyrirvara um frekari skoðun eða ástand eignarinnar þrátt fyrir að hafa fundið skrýtna lykt þar. Þá kváðu þau bæði að þeim hafi verið neitað af seljanda um að skoða inn í kassa í kjallara hússins. Gegn neitun stefnanda er það ósannað.

Nokkrum dögum eftir afhendingu hússins fóru kaupendur í framkvæmdir og samkvæmt tölvupósti frá Gunnari Helga þann 26. september 2019 kvartaði hann undan miklum raka í kjallaraíbúð en eftir afhendingu eignarinnar hafi þau farið í að skoða orsök rakans. Í ljós hafi komið mikill raki í gólfi og mikið vatn hafi verið undir öllu húsinu. Í kjallaraíbúð sé mikill raki, mygla og gróður sé á bak við veggjaklæðningu og engin einangrun, rakasperra eða slíkt sé ekki til staðar sem bendi til þess að ekki sé hægt að kalla þetta íbúð. Undir tölvupóst þennan skrifar Gunnar Helgi nafn sitt, símanúmer og starfsheitið húsasmiður.

Aftur með tölvupósti þann 5. nóvember 2019 kvartaði Gunnar Helgi undan ástandi undir klæðningu á veggjum í kjallara og raka í steypuskilum. Mikill raki hafi verið bak við klæðningu í kverkum. Gunnar Helgi gefur jafnframt upp í þessum pósti að hann sé húsasmiður.

Þann 11. nóvember sendi Gunnar Helgi tölvupóst á fasteignasöluna Ás og kvartaði undan miklum göllum á fasteigninni.

Gunnar Helgi sagði fyrir dóminum að fyrir hefði legið að taka þyrfti húsið í gegn að utan og mála. Engin innrétting hafi verið í eldhúsi auk þess að það hafi þurft að klæða risið. Eins og húsið hafi litið út fyrir þeim hafi þeim sýnst að endurnýjun hafa farið fram fyrir milljónir innandyrna og ekki verið rykkorn á neinu. Bogaglugginn virtist hafa verið nýlakaður og hann hafi verið nýglerjaður. Ekkert tilefni hafi verið til að skoða gluggann frekar. Aðspurður kvað hann þau hjón hafa skoðað húsið hátt og lágt og skoðað húsið mjög vel. Klóaklykt hafi verið í kjallara og hafi hann beðið um að fá að taka klæðningu af kassa í kjallara sem hugsanlega væri brunndæla í en þeim hafi verið neitað um það. Þau hafi því byrjað á því að opna þennan kassa þegar þau fengu húsið afhent og þá hafi bara verið drulla þar undir. Gunnar kvaðst engin samskipti hafa átt við starfsmenn stefnanda fyrir kaupin en ósk um að rjúfa gólfið hafi verið beint til fasteignasölnunnar og hafi þau fengið neitun í framhaldi. Aðspurður kvaðst Gunnar hafa átt rakamæli en komist að því síðar að það tæki hafi ekki verið rakamælir. Hann hafi sjálfur ekki rakamælt neitt í húsinu.

Spurður um afleitt tjón þá væru börnin þeirra og barnabörn í leiguhúsnæði þar sem þau hafi ekki getað nýtt húsið eins og upphaflega hafi verið gert ráð fyrir.

Kaupendur fengu tæknifræðing til að gera kostnaðaráætlun fyrir þau vegna úrbóta sem liggur fyrir í gögnum málsins. Fóru kaupendur fram á að seljandi eignarinnar greiddi þeim þann kostnað sem ástandsskoðunin gerði ráð fyrir vegna úrbóta, samtals 26.155.650 krónur. Var því hafnað af hálfu seljanda eignarinnar.

Í svari aðalstefnanda til fasteignasölnunnar þann 18. nóvember 2019 er því mótmælt að ósk hafi komið frá kaupendum um að fá að rjúfa klæðningu við skoðun eignarinnar og að þeim hafi verið neitað um það. Tekið hafi verið fram í söluyfirliti að allur aðgangur yrði veittur að eigninni við skoðun hennar enda áskorun um að hafa sérfræðinga með við skoðun eignarinnar. Fyrir dóminum staðfesti vitnið Jónína Líndal þessa afstöðu seljanda og að aðalstefndu hafi aldrei verið neitað um að rjúfa gólf eða klæðningu. Þá kom fram hjá vitninu að seljandi hafi boðið kaupanda að láta kaupin ganga til baka en það hafi kaupandi ekki viljað.

Gagnstefnandi geri í fyrsta lagi skaðabótakröfu vegna matsliða 10, 13 og 17.

Matsliður 10 er vegna frágangs hita- og vatnslagna í kjallara og á 1. hæð hússins. Byggir gagnstefnandi á því að endurbætur á lagnakerfinu í kjallara geti ekki talist eðlilegar né samkvæmt almennum venjum og viðurkenndu verklagi, hvorki á verktíma né í dag. Byggja þau á að lagnir séu ekki upprunalegar heldur hafi þær verið endurnýjaðar

um árið 1993 samkvæmt upplýsingum á teikningu Ragnars G. Gunnarssonar tæknifræðings. Sé kostnaður við úrbætur metinn 2.337.876 krónur.

Matsliður 13 er vegna ástands útveggja að innan. Vanhöld séu á að frágangur rakavarnarlags í byggingunni sé viðunandi og hvergi í samræmi við almennar venjur og viðurkennt verklag. Þetta eigi jafnt við um útveggi í kjallara sem og á 1. hæð hússins, en þetta eigi einungis við um þau rými sem hafi verið endureinangruð í endurbótunum 1993. Í ljósi þess að þessar endurbætur hafi átt sér stað árið 1993 hafi kaupendur mátt vænta þess að endurbætur hafi tekið mið af gildandi byggingarreglugerð. Óeinangraðir veggir eða veggpartar, frágangur á rakavarnalagi, frágangur á götum, steypuviðbótum og einangrunarþykktum sé ekki til samræmis við kröfur reglugerðar þess tíma né heldur almennar venjur og viðurkennt verklag. Viðvarandi rakaástand í útvegg íverurýmis að innanverðu valdi því að íverurými sé heilsuspillandi og því óíbúðarhæft. Kostnaður við þennan matslið er áætlaður 9.616.797 krónur.

Matsliður 17 sé vegna þaks yfir bílskúr og íbúðarluta við bílskúr. Er byggt á álit matsmanns sem segir að uppbygging þakflatar í rými aftan við bílskúr og á bílskúr sé ekki til samræmis við almennar venjur og viðurkennt verklag og sé ástand þess lakara en vænta megi og kröfur geri til einangraðs, loftræsts þaks. Áætlað matsmaður kostnað við þennan matslið 6.094.150 krónur.

Gagnstefndi hafnar þessum kröfuleiðum og kveður ekkert liggja fyrir um hvort þessar framkvæmdir hafi átt sér stað fyrir árið 1993 eða eftir eða hvort þær endurbætur hafi yfirleitt átt sér stað samkvæmt þessum teikningum.

Aðspurður fyrir dóminum kvað matsmaður, að þegar hann telji frágang í matsgerð sinni ekki vera samkvæmt almennum venjum og viðurkenndu verklagi, eigi það við um frágang bygginga og kröfur byggingarreglugerða í dag. Ef vafi hafi verið um ástand hússins við afhendingu hússins hafi vitnið ekki tekið það til mats.

Ljóst er að fasteignin hefur verið í byggingu og endurbótum allt frá árinu 1931 og byggt við það í árunna rás eftir efnun og ástæðum.

Í söluýfirlitum sem aðalstefndu höfðu undir höndum var sérstaklega tekið fram um raf-, vatns- og frárennislagnir og þak hússins að ekki væri vitað um ástand þess. Bar þeim því með vísan til 2. mgr. 29. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002 að kynna sér ástand þessara þátta sérstaklega.

Við skoðun með þar til bærnum sérfræðingum hefði gagnstefnandi mátt gera sér grein fyrir ástandi þessara matsliða og verður gagnstefnda ekki kennt um, hvorki að hann

hafi gefið rangar upplýsingar, haldið eftir upplýsingum eða með ásetningi veitt villandi upplýsingar um eignina. Þá eru engin gögn til um það hvort umþrættar framkvæmdir sem koma fram á teikningum Ragnars Gunnarssonar árið 1993 hafi verið framkvæmdar yfirleitt. Þá lofaði aðalstefnandi því ekki að það hafi verið gert. Verður því ekki byggt á niðurstöðum matsmanns að þessu leyti og verður gagnstefndi því sýknaður af þessum kröfufliðum gagnstefnanda.

Gagnstefnandi gerir kröfur um skaðabætur og byggir á matsliðum 1 og 2, um ástand, frágang og gerð botnplötu og undirlags í kjallaraíbúð og geymslu og lagnarýmum. Þessu mótmælir gagnstefndi.

Við skoðun eignarinnar var gólf í kjallara flísalagt og að sögn gagnstefnanda hafi íverurýmið litið vel út. Þau hafi ætlað börnum sínum að búa þar en sökum ástands herbergjanna hafi það ekki verið hægt. Fram kom hjá Gunnari Helga fyrir dóminum að hann hefði fundið klóaklykt í kjallara við skoðun hússins og Ása Björg sagðist hafa fundið skrýtna lykt þegar þau skoðuð húsið. Þau hafi hins vegar ekki gert meira með það og aðspurð fyrir dóminum gerðu þau kauptilboð í eignina án nokkurs fyrirvara um ástand hennar.

Fyrir dóminum kvaðst matsmaður miða við kröfur um botnplötu í byggingarreglugerð í dag og kostnað samkvæmt þeim kröfum en botnplötur á þessum tíma hafi ekki verið járnbentar og þá ekki einangrun undir þeim.

Telur dómurinn að með því að kynna sér ekki betur ástand botnplötunnar, sérstaklega vegna ábendingar fasteignasölnunnar um að ekki væri vitað um ástand vatns- og frárennislislagna auk þess að finna klóaklykt, hafi kaupendur ekki sinnt skoðunarskyldu sinni, sbr. 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, en þar segir að hafi kaupandi skoðað fasteign áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi skoraði á hann um það, geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Auk þess telur dómurinn að sérfræðingur hefði með einfaldri skoðun gert sér grein fyrir því að botnplatan var misþykk og hugsanlega þrifalag. Þá telur dómurinn að hafi kaupendur orðið vör við raka og vatn viku eftir afhendingu eignarinnar, eins og tölvupóstur þann 26. september 2019 frá þeim til gagnstefnda ber með sér, liggi ljóst fyrir að sá raki hafi ekki myndast á viku. Hafi hann mátt vera kaupendum augljós hafi þau gætt aðgæslu við skoðun á svo gömlu húsi. Er gagnstefndi sýkn af þessum kröfufliðum.

Vegna matsliðar 3 byggir gagnstefnandi á því að eiginlegar undirstöður eða steypa sökkla sé ekki að finna undir húshluta í kjallara. Framkvæmd við verkið sé flókin og tímafrek aðgerð og sé kostnaður við úrbætur áætlaður 8.936.683 krónur. Við skoðun á húsinu og á ljósmyndum megi glögglega sjá að húsið er að hluta steipt upp á grjótpúkki en gagnstefnandi var búinn að steypa að hluta sökkul undir hluta hússins. Gagnstefndi mótmælir þessari kröfu og bendir á að fasteignin hafi verið byggð á þennan máta sem hafi verið hefðbundin aðferð á byggingartíma hússins. Það hefði gagnstefnandi getað kynnt sér áður en hann gerði kautilboð í húsið.

Óumdeilt er að húsið var byggt árið 1931 og var það viðurkenndur byggingarmáti á þeim tíma að púkka grjót undir sökkla. Við skoðun með fagmanni hefði gagnstefnandi getað kynnt sér þennan byggingarmáta. Er hér ekki um galla að ræða í skilningi fasteignakaupalaga og verður gagnstefndi því sýknaður af þessum kröfulið.

Vegna matsliðar 6, galla á frárennislögnum fasteignarinnar, telur matsmaður stóran hluta frárennislagna frá húsi að tengistað á lóðarmörkum neðan við hús vera gallaðan og endurnýja þurfi frárennsli frá útveggjum og að endurnýjun og frágangur frá útveggjum kjallara að tengistað Veitna sé ekki til samræmis við almennar venjur og viðurkennt verklag við lagningu frárennslis. Er bótakrafa gagnstefnanda 565.976 krónur. Þá er gerð krafa að fjárhæð 719.679 krónur vegna skolplagnar samkvæmt matslið 7. Vegna matsliðar 8 um jarðvatnslögn eru endurbætur áætlaðar 2.361.158 krónur. Varðandi matslið 11, hitalögn út um kjallaravegg í suðurgafli, er krafist 743.162 króna í skaðabætur.

Gagnstefndi mótmælir þessum kröfum gagnstefnanda og byggir á því að í fyrsta lagi hafi kaupendur átt að kynna sér ástand lagna en að auki hafi þeim sérstaklega verið bent á að ekki væri vitað um ástand vatns- og frárennislagna sem þau hafi staðfest sjálf með undirritun sinni á söluyfirlit.

Telur dómurinn varðandi þessa kröfuliði að gagnstefnandi hafi fengið sérstök tilmæli um að kanna sérstaklega ástand þessara þátta þar sem þeim hafi sértaklega verið bent á að ekki væri vitað um ástand vatns- og frárennislagna. Getur gagnstefnandi því ekki borið þessa galla fyrir sig með vísan til 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þá á 26. gr. sömu laga heldur ekki við. Verður gagnstefndi því sýknaður af þessum kröfuliðum.

Gagnstefnandi krefst skaðabóta á grundvelli matsliðar 14 vegna festinga, frágangs og þéttinga glugga að fjárhæð 2.365.946 krónur. Gagnstefndi mótmælir þessari kröfu.

Eins og tekið er fram í matsgerðinni og umfjöllun matsmanns var sá frágangur sem kemur fram í matsgerðinni ekki óheimill samkvæmt reglugerð þess tíma. Verður þessi frágangur því ekki talinn galli á ábyrgð gagnstefnda í skilningi III. kafla laga nr. 40/2002 og verður hann sýknaður af þessum kröfulið.

Gagnstefnandi gerir kröfu um skaðabætur að fjárhæð 1.465.872 krónur þar sem komið hafi í ljós að bogaglugginn sé skemmdur af fúa, sbr. matslið 15. Fyrir liggur að bogaglugginn í húsinu var ekki endurnýjaður um leið og aðrir gluggar. Við vettvangsgöngu var vel sýnilegt að glugginn var gamall og mörg málningarlög á honum. Mátti þetta vera kaupendum vel sýnilegt við hefðbundna skoðun en kallaði sérstaklega á að þeir kynntu sér það betur. Það gerðu kaupendur ekki. Telur dómurinn að gagnstefnandi geti ekki borið fyrir sig galla í umræddum glugga þar sem ástand gluggans gaf honum fulla ástæðu til að skoða hann nánar. Verður gagnstefndi því sýknaður af þessum kröfulið.

Gagnstefnandi gerir skaðabótakröfu að fjárhæð 1.859.502 krónur vegna matsliðar 16 og útveggjaklæðningar á framhlið hússins en við skoðun hafi komið í ljós að klæðningin var ekki loftræst og hafi mikið rakastig mælst þar. Telur matsmaður að uppbygging og frágangur útveggjar við bogadregna gluggann sé ekki í samræmi við almennar venjur og viðurkennt verklag. Eins og kom fram hjá matsmanni fyrir dóminum byggist þetta mat hans á viðurkenndu verklagi í dag en ekki á þeim tíma er húsið var byggt. Gegn mótmælum gagnstefnda verður þetta ekki talinn galli samkvæmt lögum um fasteignakaup og í ljósi aldurs hússins hafði kaupandi ríka skoðunarskyldu sem hann sinnti ekki þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir seljanda hússins. Verður gagnstefndi því sýknaður af þessum kröfulið.

Gagnstefnandi gerir skaðabótakröfu að fjárhæð 172.100 krónur vegna stálbita í þaki bílskúrs, sbr. matslið 19. Í söluýfirliti Eignamiðlunar, sem liggur fyrir í málinu og gagnstefnandi, kemur skýrt fram að ekki sé vitað um ástand þaks hússins. Þá er frágangur stálbitans vel sýnilegur við hefðbundna skoðun. Í ljósi ítrekaðra áskorunar gagnstefnda til kaupenda að skoða húsið með sérfræðingum, verður gagnstefnda ekki um kennt að gagnstefnandi kynnti sér ekki verklag við frágang stálbitans og þaksins. Þá liggur ekkert

fyrir um hvenær á byggingarstigi þakið var reist. Verður gagnstefndi því sýknaður af þessum kröfulið.

Gagnstefnandi krefst skaðabóta vegna matsliðar 20 að fjárhæð 2.140.430 krónur vegna frágangs í rishæð og að útöndun lofts hafi ekki verið tryggð í samræmi við reglugerðir, almennar venjur og viðurkennt verklag. Fram kom hjá matsmanni fyrir dóminum að timbur fyrir innan einangrun hafi verið þurrt og mátti sjá það í vettvangsgöngu en þá hafði gagnstefnandi þegar hafið framkvæmdir við úrbætur. Ekki liggur fyrir hvenær risið var einangrað en í upphafi hefur verið um óeinangrað kalt risloft að ræða. Þá liggur ekkert fyrir um það hvort frágangur þaksins sem var til staðar hafi verið í samræmi við viðurkennd vinnubrögð og frágang á þeim tíma sem einangrun fór fram en eingöngu eru getgátur um það í matsgerðinni. Þá kemur fram í matsgerðinni að við úrbætur á risinu hafi verið borað út loftun ca 16 mm gat í hvert loftbil. Að auki kemur fram í söluýfirliti Eignamiðlunar að ekki sé vitað um ástand þaksins.

Í ljósi aldurs hússins og þeirrar óvissu hvenær endurbætur fóru fram, verður ekki byggt á því að þær séu ekki í samræmi við þær venjur sem giltu á þeim tíma sem endurbætur fóru fram. Þá kemur einnig fram að um loftun var að ræða. Er annað ósannað í málinu. Verður gagnstefndi því sýknaður af þessum kröfulið.

Að öllu framangreindu virtu telur dómurinn matsgerð þá sem gagnstefnandi byggir á í máli þessu ekki sýna fram á að fasteignin hafi verið haldin þeim göllum sem kenna mátti gagnstefnda um eða að gagnstefndi hafi borið ábyrgð á samkvæmt III. kafla laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þá á 29. gr. laga nr. 40/2002 við í máli þessu þannig að kaupandi getur ekki borið fyrir sig galla sem hann þekkti til eða mátti þekkja til þegar kaupsamningur var gerður en ítrekað var skorað á kaupanda að kynna sér eignina með aðstoð sérfræðinga og bent sérstaklega á að ekki væri vitað um ástand raf-, vatns- og frárennslislagna auk þaks. Hafði kaupandi ríka ástæðu til þess, með vísan til aldurs hússins og þess að engar eða litlar teikningar voru til í byggingarsögu hússins, að skoða húsið í ljósi þessara upplýsinga. Gunnar Helgi kvaðst fyrir dóminum vera með ráðgjafarfyrtæki þar sem hann útvegaði iðnaðarmenn til framkvæmda fyrir viðskiptavinum sínum. Telur dómurinn að kaupandi hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi við skoðun hússins áður en hann gerði kauptilboð í það og geti ekki borið fyrir sig að húsið hafi verið haldið leyndum göllum. Af því leiðir jafnframt að gagnstefnandi á ekki kröfu á hendur gagnstefnda vegna meints afleidds tjóns sem hann gerir jafnframt kröfu um. Verður gagnstefndi því sýknaður af öllum kröfum gagnstefnanda.

Að þessari niðurstöðu fenginni verða dómkröfur aðalstefnanda teknar til greina eins og segir í dómsorði.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður aðalstefndi dæmdur til að greiða aðalstefnanda 2.500.000 krónur í málskostnað.

Dóm þennan kveða upp Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari ásamt meðdómurunum Kristni Halldórssyni héraðsdómara og Ásmundi Ingvarssyni byggingarverkfræðingi.

DÓMSORÐ

Aðalstefndi, ÞórsHvammur ehf., skal greiða aðalstefnanda, Landsbankanum hf., 15.000.000 króna með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 5.000.000 króna frá 20. desember 2019 til 20. mars 2020 en af 10.000.000 króna frá þeim degi til 20. júní 2020 en af 15.000.000 króna frá þeim degi til greiðsludags.

Aðalstefndi greiði aðalstefnanda 2.500.000 krónur í málskostnað.