

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 20. febrúar 2024

Mál nr. E-902/2021:

Ragnheiður Arngrímsdóttir

(Björn Jóhannesson lögmaður)

gegn

Hafþóri Árnasyni

(Jón Auðunn Jónsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem höfðað var 9. apríl 2021, var dómtekið 30. janúar 2024. Stefnandi er Ragnheiður Arngrímsdóttir, [...] í [...], og stefndi er Hafþór Árnason, [...] í [...].

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru að stefndi verði dæmdur til að greiða henni 18.953.504 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þingfestingardegi, 14. apríl 2021, til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst þess aðallega að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda, en til vara að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar. Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda.

I.

Helstu málsatvik

Með kaupsamningi, dagsettum 9. apríl 2019, seldi stefndi stefnanda [...] í fasteigninni að [...]. Um er að ræða 172,2 fermetra efri hæð tvíbýlishúss, auk stúdíóíbúðar á jarðhæð og bílskúrs. Samkvæmt umræddum kaupsamningi var söluverð eignarinnar 67.000.000 króna og skyldi greiðast með þar tilgreindum hætti. Samkvæmt framlögðum gögnum var fasteignin að [...] byggð árið 1977 og er staðsteypt hús, einangrað að innan og múrhúðað, og að utan er það múrhúðað og með hraunuðu yfirborði

að hluta. Þakið er uppstólað timburþak, klætt með timburklæðningu, pappa og báruðu járn. Gluggar eru ísteyptir trégluggar.

Samkvæmt framlögðum gögnum áttu fasteignaviðskipti málsaðila sér nokkurn aðdraganda. Þannig liggja frammi í málinu skilaboðasamskipti á milli þeirra frá því í október 2018 þar sem stefnandi lýsti áhuga á því að kaupa fasteignina af stefnda og stefndi svaraði því til að hann hefði áhyggjur af því að selja stefnanda fasteignina í ljósi vinatengsla „ef eitthvað kemur óvænt í ljós með íbúðina eittver galli? Ég vil ekki lenda í eitt hverri family krísu.“ Í svari stefnanda við þeim skilaboðum sagði hún að stefndi skyldi ekki hafa „svoleiðis áhyggjur“, „leyndir gallar eru eitthvað sem kaupendur verða alltaf að taka áhættu á. Ef við myndum gera þetta væri engin ábyrgð eftirá og það myndi aldrei koma upp á milli neinna okkar.“ Stefndi svaraði því til að þau skyldu sofa á þessu. Þá liggja frammi í málinu skilaboðasamskipti á milli þeirra frá því í janúar 2019 þar sem stefnandi fór þess á leit að þau hittust og ræddu málin og kvaðst langa meira í „hús“ stefnda en „öll hin sem [væru] í boði“.

Líkt og að framan greinir gerðu málsaðilar svo með sér kaupsamning um umrædda fasteign í apríl 2019. Ágreiningslaust er að fasteignin var ekki auglýst til sölu áður en til þess kom og að fasteignasala var fengin gagnert til þess að sjá um skjalagerð í tengslum við viðskipti málsaðila. Í söluýfirliti, sem gert var af því tilefni, kemur m.a. fram um ástand vatns-, raf- og frárennslislagna að þær séu upprunalegar, um ástand glugga og/eða glers að það sé ekki vitað og um ástand þaks að það hafi verið endurnýjað 2018, þ.e. járn og pappi. Þá kemur þar fram að múrviðgerðir hafi farið fram á árinu 2018 á útitröppum og vegg við innkeyrslu, sem þarfnist þó viðgerðar sem seljandi muni annast um fyrir afhendingu. Húsið hafi verið málað að utan 2015 og að hluta til sumarið 2018. Loks kemur þar fram að húsið hafi fengið mjög gott viðhald í gegnum árin.

Í kaupsamningi málsaðila er svo tekið fram að fasteignasali hafi ekki skoðað eignina og þekki því ekki ástand hennar og eiginleika á neinn hátt. Samningurinn sé því alfarið á milli kaupanda og seljanda sem hafi kynnt sér þær forsendur sem gengið sé að með honum sem og ástand og gæði eignarinnar og sætti sig við það með öllu. Þá kemur þar fram að fasteignin skuli afhent án innréttinga og gólfefna en að baðherbergi og þvottahús skuli afhent í því ástandi sem kaupandi hafi kynnt sér við skoðun. Loks kemur svo fram að seljandi skuli endurnýja svalahurðir fyrir afhendingu og láta gera við múrskemmdir við bílskúr og inngang.

Ágreiningslaust er að stefnandi skoðaði eignina í tvígang áður en framangreindur kaupsamningur var gerður. Enn fremur er ágreiningslaust að stefnandi óskaði sérstaklega eftir því að fasteignin væri afhent án innréttinga og gólfefna sem stefndi fjarlægði áður en eignin var afhent stefnanda 15. maí 2019. Í framhaldi af afhendingu eignarinnar réðst stefnandi í umtalsverðar framkvæmdir við hana og flutti svo inn ásamt fjölskyldu sinni í byrjun júní 2019. Framlögð gögn bera ekki með sér að stefnandi hafi gert athugasemdir við ástand eignarinnar á meðan á þeim framkvæmdum stóð.

Samkvæmt málatilbúnaði stefnanda varð hún vör við rakaskemmdir í eigninni skömmu eftir að hún flutti inn, m.a. með gluggum í svefnherbergjum efri hæðar og í íbúð á neðri hæð. Þá hafi alvarlegra veikinda orðið vart hjá elsta syni hennar, auk þess sem einkenni hafi komið fram hjá öðrum fjölskyldumeðlimum. Grunur hafi því vaknað um myglu í fasteigninni. Stefnandi flutti með vísan til framangreinds út úr fasteigninni um mánaðamót ágúst og september 2019 og hélt eftir lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi málsaðila, 2.000.000 króna, sem inna átti af hendi 1. ágúst 2019.

Að beiðni stefnanda framkvæmdi EFLA myglupróf í fasteigninni 4. september 2019. Í tölvubréfi EFLU til stefnanda, dagsettu 10. september 2019, kemur fram að niðurstöður þess bendi til þess að einhver mygla sé á heimilinu. Þá kemur þar fram að þær tegundir sem fundist hafi séu algengar í timbri og gífsi en geti einnig verið í öðrum byggingarefnum. Í framhaldi þessa óskaði stefnandi eftir því að Náttúrufræðistofnun Íslands framkvæmdi sveppagreiningu á sýnum sem tekin voru í fasteigninni. Í skýrslu stofnunarinnar, dagsettri 2. október 2019, kemur fram að tilgreindur sveppur hafi fundist í umræddum sýnum.

Stefnandi óskaði aukinheldur eftir úttekt Steins Arnars Jóhannessonar húsa-smíðameistara á raka og myglu í fasteigninni. Í skýrslu hans, dagsettri 18. september 2019, kemur m.a. fram að útveggir í svefnherbergjum hafi verið blautir. Augljóst hafi verið að gluggar væru óþéttir og að um verulegan og langvarandi leka væri að ræða. Mælt væri með því að skipta um glugga í svefnherbergjum, auk þess sem nauðsynlegt væri að fara yfir aðra glugga til að fyrirbyggja frekara tjón. Um þakrými eignarinnar kemur svo fram að fúí sé sjáanlegur á tveimur stöðum. Ef um myglu sé að ræða gæti þurft að endurvinnna þak á viðkomandi stöðum. Einnig mætti bæta loftun í þakrými. Þá kemur fram að flotun á tröppum sé ekki ásættanleg og að sprungur séu sjáanlegar á ytra byrði fasteignarinnar.

Með bréfi, dagsettu 18. október 2019, tilkynnti stefnandi stefnda um ætlaða galla á fasteigninni. Í umræddu bréfi kemur samandregið efnislega fram að eftir kaupin hafi komið fram verulegir gallar á fasteigninni. Staðreynt hafi verið að í fasteigninni sé mygla vegna langvarandi raka og bleytu. Slæm sveppagró, sem geti verið heilsuspillandi, hafi fundist í sýnum sem tekin hafi verið. Mygla hafi haft verulega skaðleg áhrif á fjölskyldu stefnanda. Ástæður bleytu og raka virðist einkum vera þrjár, nánar tiltekið sprungur í útveggjum, óþéttir gluggar og ófagleg vinnubrögð við endurnýjun á þaki. Þá hafi ástand aukaþúðar verið lakara en gera hafi mátt ráð fyrir en hana hafi stefnandi ekki fengið að skoða í aðdraganda kaupanna. Fasteignin sé því gölluð og þeir ágallar sem á henni séu rýri verðmæti hennar verulega í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þá hafi stefnandi ekki fengið þær upplýsingar um fasteignina sem hún hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að hún fengi, auk þess sem hún sé ekki í samræmi við þær upplýsingar sem stefndi hafi veitt stefnanda, sbr. 26. og 27. gr. sömu laga. Í niðurlagi bréfsins er svo lýst vilja stefnanda til að ljúka málinu með sátt og skorað á stefnda að gera nauðsynlegar úrbætur. Ágreiningslaust er að í framhaldi af framangreindu bréfi hafi stefndi boðist til að skipta um glugga og keypt fjóra glugga í því skyni. Af ísetningu þeirra hafi hins vegar ekki orðið þar sem ekki hafi tekist samkomulag um aðrar úrbætur.

Í nóvember 2019 fékk stefnandi Erling Magnússon húsasmíðameistara til þess að skoða eignina og taka sýni sem síðan voru send Náttúrufræðistofnun Íslands til greiningar. Með tölvubrési, dagsettu 16. desember 2019, sendi stofnunin stefnanda niðurstöður þeirrar greiningar. Í umræddu tölvubrési kemur fram að niðurstöður greiningarinnar gefi til kynna myglu í fjórum af þeim sjö sýnum sem send hafi verið. Í skoðunarskýrslu Erlings Magnússonar, dagsettri 3. janúar 2020, kemur svo fram að hann hafi fundið raka, fúa og myglu í fasteigninni. Þá er þeim úrbótum sem hann telur nauðsynlegar lýst og tilgreint að samkvæmt grófu mati geti kostnaður við þær úrbætur numið á bilinu 11.000.000 til 13.000.000 króna.

Með bréfi stefnanda til stefnda, dagsettu 21. janúar 2020, er gerð grein fyrir skoðunarskýrslu Erlings Magnússonar og þeim ágöllum sem hann taldi vera á fasteigninni sem og mati hans á kostnaði við úrbætur að því leyti. Þá kemur þar fram að í ljósi hinna umfangsmiklu galla sem komið hafi fram og þeirra alvarlegu afleiðinga sem þeir hafi haft fyrir stefnanda og fjölskyldu hennar áskilji hún sér rétt til að rifta kaupsamningi málsaðila og gera skaðabótakröfu á hendur stefnda vegna vanefnda á honum. Þegar bréfið sé sent nemi sú krafa á milli 13.500.000 og 15.500.000 króna. Þá er því lýst að til

að komast hjá kostnaðarsömum og langvarandi deilum fyrir dómstólum sé stefnandi fús til að leita sátta. Tillaga hennar sé sú að kaupin verði látin ganga til baka og henni bættur sá kostnaður sem hún hafi orðið fyrir vegna vanefnda stefnda sem og útlagður kostnaður við framkvæmdir í fasteigninni, samtals 9.800.000 krónur.

Hvorki tókst samkomulag á milli málsaðila á framangreindum grundvelli né öðrum. Með matsbeiðni, dagsettri 22. apríl 2020, fór stefnandi þess svo á leit við Héraðsdóm Reykjaness að dómkvaddur yrði matsmaður til þess að skoða og meta galla á umræddri fasteign að [...]. Á dómþingi 18. september 2020 var Ragnar Ómarsson byggingarfræðingur dómkvaddur til að framkvæma umbeðið mat. Í matsbeiðni stefnanda var óskað eftir að matsmaður skoðaði fasteignina og svaraði fjórtán tilgreindum matsspurningum. Lutu þær í meginatriðum að frágangi á dreni fasteignarinnar, frágangi á tröppum við inngang að henni, frágangi á þaki hennar, raka og/eða myglu í þaki hennar, sprungum í útveggjum, ástandi og frágangi glugga í fjórum svefnherbergjum, raka og myglu í herbergjum á svefnherbergisgangi, skordýrum og meindýrum í svefnherbergjum, raka eða leka í svefnherbergi á norðurhlið, raka eða leka í veggjum í stofu, ástandi og frágangi annarra glugga, raka í gólfplötu eða veggjum í kjallara, frágangi rafmagns og frágangi á útveggjum bílskúrs.

Í matsgerð Ragnars Ómarssonar, dagsettri 23. febrúar 2021, komst hann í meginatriðum samandregið að þeirri niðurstöðu að drenlögn væri verulega áfátt, frágangi á múrhúð á tröppum væri áfátt, frágangi á þaki fasteignarinnar og loftun þess væri ekki áfátt, myglusvepp væri að finna í þakvirki, bæði á borðaklæðingu þaks og í burðarvirki þess, viðgerðir á sprungum í útvegg væru fullnægjandi, gluggum í fjórum svefnherbergjum, þar með talið svefnherbergi á norðurhlið, væri stórlega áfátt, myglu væri að finna í herbergjum á svefnherbergisgangi vegna leka frá gluggum, skordýr væri að finna í svefnherbergjum, raki/leki væri í vegg undir svalaglugga í stofu og myglu að finna í honum, ekki yrði fullyrt um ástand annarra glugga en þeirra sem tilgreindir hefðu verið, raka og myglu væri að finna í gólfplötu og veggjum kjallara, frágangur rafmagns væri eðlilegur og loks að frágangi á útveggjum bílskúrs væri ekki áfátt. Þá er í matsgerð Ragnars gerð ítarleg grein fyrir þeim úrbótum sem hann taldi þörf á vegna metinna ágalla og mat lagt á kostnað við þær. Var niðurstaða hans sú að kostnaður við nauðsynlegar úrbætur næmi samtals 20.935.560 krónum með virðisaukaskatti. Var stærsti liðurinn í því mati kostnaður við úrbætur á þaki fasteignarinnar, 12.122.930 krónur, en matsmaður taldi nauðsynlegt fjarlægja allt timburvirki þaksins og endurnýja það í heild sinni. Loks

taldi matsmaður að nauðsynlegt væri fyrir stefnanda að flytja tímabundið úr fasteigninni á meðan á framkvæmdum stæði og mat kostnað við það 1.496.400 krónur.

Með bréfi til stefnda, dagsettu 23. mars 2021, setti stefnandi fram kröfu um bætur úr hendi stefnda á grundvelli framangreindrar matsgerðar. Í því bréfi kemur samandregið efnislega fram að í umræddri matsgerð sé staðreyndir margvíslegir ágallar á fasteigninni að [...] sem að stærstum hluta séu á sameign hennar. Eignarhlutfall stefnanda í sameigninni sé 49,2% og taki bótakrafa hennar mið af því, auk þess sem virðisaukaskattur af vinnu á verkstað sé dreginn frá. Samtals nemi því bótakrafa hennar vegna metinna ágalla á fasteigninni 13.452.859 krónum, auk þess sem gerð sé krafa um að stefndi greiði stefnanda útlagðan kostnað við að staðreyna umrædda ágalla að fjárhæð 3.271.384 krónur og bætur vegna þess tjóns sem hún hafi orðið fyrir af því að geta ekki búið í fasteigninni að fjárhæð 5.688.000 krónur. Í niðurlagi bréfsins var svo óskað eftir afstöðu stefnda til bótaskyldu á grundvelli matsgerðarinnar fyrir 30. mars 2021.

Stefnandi höfðaði svo mál þetta, líkt og að framan greinir, 9. apríl 2021 og var það þingfest 14. sama mánaðar. Í þinghaldi í málinu 15. júlí 2021 var af hálfu stefnda lögð fram yfirmatsbeiðni og af hálfu stefnanda viðbótaryfirmatsbeiðni. Í sama þinghaldi voru þeir Eypór Rafn Þórhallsson, byggingarverkfræðingur og dósent, og Tryggvi Jakobsson, byggingarfræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddir til að framkvæma umbeðið yfirmat. Í yfirmatsbeiðni stefnda var óskað eftir endurmati á tilgreindum matsliðum samkvæmt undirmatsgerð, nánar tiltekið þeim matsliðum sem lutu að drenlögnum fasteignarinnar, raka og/eða myglu í þaki fasteignarinnar, gluggum í herbergjum á svefnherbergisgangi og raka og myglu í sömu herbergjum, öðrum gluggum í fasteigninni og loks raka í gólfplötu og veggjum í kjallara fasteignarinnar. Í viðbótaryfirmatsbeiðni stefnanda var svo óskað eftir endurmati á þeim matsliðum sem lutu að sprungum í útveggjum fasteignarinnar og frágangi á útveggjum bílskúrs.

Í matsgerð þeirra Eypórs Rafns og Tryggva, dagsettri 7. október 2021, komust þeir í meginatriðum samandregið að þeirri niðurstöðu varðandi drenlög að engin drenlög sé við fasteignina, enda hafi ekki verið gerð krafa þar um á þeim tíma sem hún hafi verið byggð, heldur sé um regnvatnslagnir að ræða. Ekki sé annað að sjá en að þær lagnir þjóni tilgangi sínum. Í einni þeirra sé þó stífla og því sé nauðsynlegt að skipta henni út. Mátu þeir kostnað við það 161.150 krónur með virðisaukaskatti. Viðvíkjandi raka og/eða myglu í þaki fasteignarinnar komust yfirmatsmenn svo samandregið að þeirri niðurstöðu að nauðsynlegt væri að skipta um tvö borð í þakklæðningu sem væru skemmd af fúa og

myglu, rakastig í þakrýminu væri ekki óeðlilega hátt, hvorki umhverfis loftræsibarka né annars staðar, og enginn sjáanlegur leki væri inn í rýmið. Mátu þeir kostnað við að skipta um framangreind borð 60.000 krónur með virðisaukaskatti. Þá töldu þeir nauðsynlegt að leiða útsogsbarka upp í gegnum þakið hið fyrsta þar sem núverandi lausn gæti leitt til rakaskemmda en mátu ekki kostnað við þá aðgerð. Hvað glugga í svefnherbergjum áhrærir töldu yfirmatsmenn ástand þeirra vera í samræmi við aldur hússins en lögðu til að skipt yrði um þrjá þeirra en ekki fjóra líkt og í undirmati. Var mat á kostnaði við úrbætur því lækkað sem því nemur og mátu yfirmatsmenn kostnað við nauðsynlegar úrbætur 1.078.260 krónur með virðisaukaskatti. Þá var niðurstaða þeirra sú varðandi raka og myglu í sömu herbergjum að engin ummerki um myglu væru sjáanleg. Hins vegar væri þó nokkuð um sprungur í steiptum útveggjum og rakastig hefði mælst hærra við þær. Nauðsynlegt væri að gera við þær. Þá þyrfti að hreinsa myglu af þeim veggjum en ekki öðrum og var mat á kostnaði við nauðsynlegar úrbætur lækkað að því leyti og mat yfirmatsmanna á kostnaði 1.336.193 krónur með virðisaukaskatti. Varðandi aðra glugga í fasteigninni tóku yfirmatsmenn undir niðurstöðu undirmatsmanns en tóku fram að mála þyrfti glugga í kjallara fasteignarinnar ásamt tilheyrandi undirbúningsvinnu. Viðvíkjandi raka í gólfplötu og veggjum í kjallara fasteignarinnar kom svo fram að sjá mætti ummerki um raka í parketi sem legið hefði upp að eldhúsbekk en yfirmatsmenn hefðu ekki orðið varir við myglu eða leka inn í rýmið. Loks töldu yfirmatsmenn að framkvæmdir við nauðsynlegar úrbætur tækju einn mánuð og mátu kostnað við flutninga og leigu annars húsnæðis í þann tíma 568.800 krónur með virðisaukaskatti.

Hvað varðar þau atriði sem yfirmatsmönnum var falið endurmat á með viðbótar-yfirmatsbeiðni var í matsgerð þeirra Eyþórs Rafns og Tryggva komist að þeirri niðurstöðu að sprungur væru í steypu á útveggjum fasteignarinnar, bæði íbúðarhúss og bílskúrs, sem nauðsynlegt væri að gera við. Var mat þeirra á kostnaði við nauðsynlegar úrbætur að því leyti samtals 2.351.000 krónur með virðisaukaskatti.

Ágreiningslaust er að stefnandi flutti ekki aftur inn í fasteignina eftir að hún flutti þaðan út samkvæmt framansögðu um mánaðamót ágúst og september 2019. Stefnandi seldi svo umrædda fasteign með framlögðum kaupsamningi, dagsettum 23. september 2021. Var söluverð fasteignarinnar samkvæmt þeim kaupsamningi 80.500.000 krónur. Í framhaldi af því innti stefnandi af hendi lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi málsaðila og gaf stefndi út til hennar afsal 29. september 2021.

Aðalmeðferð fór fram í málinu 22. mars 2022 að undangenginni vettvangsgöngu og voru við það tækifæri teknar skýrslur af bæði málsaðilum og vitnum. Dómur var svo kveðinn upp 19. apríl 2022. Var stefndi með þeim dómi dæmdur til að greiða stefnanda bætur vegna kostnaðar við nauðsynlegar úrbætur á útitröppum fasteignarinnar sem og vegna kostnaðar við viðgerð á útveggjum fasteignarinnar, samtals 1.113.836 krónur með nánar tilgreindum dráttarvöxtum, á grundvelli 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Ekki var fallist á kröfu stefnanda að öðru leyti.

Stefnandi skaut málinu til Landsréttar 17. maí 2022 og gerði sömu kröfur og í héraðsdómsstefnu, auk kröfu um málskostnað fyrir Landsrétti. Stefnandi krafðist þess aðallega að kröfum stefnanda um bætur vegna kostnaðar við viðgerð á útveggjum fasteignarinnar yrði vísað frá héraðsdómi, en að dómur héraðsdóms um sýknu stefnda af öðrum kröfum stefnanda yrði staðfestur. Til vara krafðist stefndi sýknu af kröfum stefnanda um bætur vegna kostnaðar við viðgerð á útveggjum fasteignarinnar, en að dómur héraðsdóms um sýknu stefnda af öðrum kröfum stefnanda yrði staðfestur. Að því frágengnu krafðist stefndi staðfestingar hins áfrýjaða dóms. Þá krafðist hann málskostnaðar fyrir Landsrétti.

Með dómi Landsréttar í máli nr. 311/2022, uppkveðnum 12. október 2023, var dómur héraðsdóms í málinu ómerktur og málinu vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar og dómsálagningar að nýju. Var í dómi Landsréttar vísað til þess að fyrir réttinum hefði stefndi vakið athygli á því að kröfur vegna úrbóta á útveggjum fasteignarinnar hefðu hvorki verið hafðar uppi í stefnu né undir rekstri málsins í héraði. Stefnandi hafi ekki komið að vörnum vegna þessa og hafi ekki verið heimilt að gera honum að greiða stefnanda bætur á þessum grunni. Þá kemur þar fram að ágreiningslaust sé að fjárkrafa samkvæmt héraðsdómsstefnu hafi ekki tekið til kostnaðar vegna viðgerðar á útveggjum fasteignarinnar. Þá verði ekki séð að stefnandi hafi leitast við að auka við fjárkröfu sína eftir að yfirmatsgerð lá fyrir, svo sem með því að höfða framhaldssök samkvæmt 29. gr. laga nr. 91/1991. Að sama skapi hafi stefndi ekki samþykkt að krafa vegna þessa kæmist að í málinu. Samkvæmt þessu hafi með niðurstöðu hins áfrýjaða dóms verið farið út fyrir kröfugerð stefnanda í andstöðu við 1. mgr. 111. gr. laga nr. 91/1991. Vegna þess annmarka verði ekki hjá því komist að ómerkja hinn áfrýjaða dóm og vísa málinu heim í hérað til löglegrar meðferðar og dómsálagningar að nýju.

Þegar að framangreindum dómi Landsréttar gengnum var boðað til þinghalds til flutnings málsins á ný 18. desember 2023. Því þinghaldi var svo frestað til 30. janúar

2024 og var málið flutt á ný þann dag og dómtekið á ný að þeim flutningi loknum. Í umræddu þinghaldi var af hálfu stefnanda gerð breyting á fyrsta lið dómkröfu hennar til lækkunar um 187.355 krónur. Fram kom að sú breyting helgaðist af því að yfirmatsmenn hefðu fært hluta af þeim kostnaði sem undirmatsmaður hefði metið vegna nauðsynlegra úrbóta á drenlög्न fasteignarinnar undir kostnað við nauðsynlegar úrbætur á útveggjum hennar. Stefnandi hefði í ljósi framangreinds dóms Landsréttar höfðað nýtt mál á hendur stefnda sem þingfest hafi verið 10. janúar 2024 þar sem gerð væri krafa um bætur vegna kostnaðar við nauðsynlegar úrbætur á útveggjum fasteignarinnar á grundvelli yfirmatsgerðar þeirra Eyþórs Rafns og Tryggva. Þessi breyting sé því nauðsynleg til að fyrirbyggja að kröfugerð stefnanda í málnum tveimur skarist.

II.

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi vísar til þess að samkvæmt 1. mgr. 18. gr., sbr. 19. gr., laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, teljist fasteign gölluð ef hún standist ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögunum og kaupsamningi. Enn fremur teljist fasteign gölluð samkvæmt 26. og 27. gr. sömu laga sé hún ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi eða þeir sem komið hafi fram fyrir hans hönd hafi veitt kaupanda sem og þegar láðst hafi að veita kaupanda viðeigandi upplýsingar. Stefnandi byggir á því að fasteignin að [...] hafi verið haldin verulegum göllum í skilningi III. kafla umræddra laga og eigi hún því rétt á afslætti og/eða skaðabótum á grundvelli 41. og 43. gr. þeirra.

Hluti af framkomnum göllum felist í myglu sem valdið hafi því að fasteignin hafi verið óíbúðarhæf skömmu eftir afhendingu. Stefnandi telji að hún hafi uppfyllt skoðunarskyldu sína að öllu leyti, enda hafi verið ómögulegt að sjá fyrir myglu án þess að opna byggingarefni. Ekkert í söluýfirliti eða öðrum upplýsingum um eignina hafi getað gefið stefnanda vísbendingu um að hún væri haldin leyndum göllum. Þvert á móti hafi verið fullyrt í söluýfirliti að eignin hafi fengið mjög gott viðhald í gegnum árin.

Stefnandi telji óhjákvæmilegt að geta þess að stefndi sé pípulagningarmeistari og hafi búið í eigninni frá því að hún var byggð, árið 1977. Stefndi hafi m.a. gefið stefnanda þær upplýsingar að ráðist hafi verið í viðgerðir á þaki fasteignarinnar á árinu 2018. Stefnandi telji að við þá viðgerð hafi stefnda, í ljósi sérþekkingar hans, ekki getað dulist að raki og mygla væru í þaki fasteignarinnar, enda hafi þá bæði verið skipt um pappa og járn. Stefndi hafi því án nokkurs vafa verið grandsamur um raka og myglu í fasteigninni þegar kaupin hafi átt sér stað.

Stefnandi telji ljóst að þeir gallar sem verið hafi á eigninni við afhendingu rýri verðmæti hennar verulega, enda hafi kaupverð fasteignarinnar verið 67.000.000 króna, en framkomnir gallar samkvæmt undirmatsgerð nemi 13.452.859 krónum að teknu tilliti til frádráttar virðisaukaskatts af vinnulið. Við þetta bætist svo óbeint tjón vegna afnotamissis að fjárhæð 5.688.000 krónur, auk útlagðs kostnaðar við öflun matsgerðar o.fl. Einnig liggi fyrir að ráðast þurfi í verulegar úrbætur á útveggjum fasteignarinnar og nemi metinn kostnaður við það samkvæmt yfirmatsgerð 2.341.000 krónum.

Í 1. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002 segi að sé fasteign gölluð geti kaupandi krafist skaðabóta vegna annars tjóns en óbeins tjóns samkvæmt 59. gr. laganna þótt seljandi hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi. Í 2. mgr. sömu lagagreinar segi að ef galla eða tjón megi rekja til saknæmrar háttsemi seljanda geti kaupandi krafist skaðabóta bæði fyrir beint og óbeint tjón. Stefnandi byggir á því að stefndi hafi verið grandsamur og beri því bótaábyrgð á bæði beinu og óbeinu tjóni stefnanda, en til óbeins tjóns teljist tjón sem rekja megi til þess að fasteign komi ekki að þeim notum sem með réttu hafi verið stefnt að.

Stefnandi krefjist skaðabóta úr hendi stefnda vegna galla sem stefnandi telji vera á sameign fasteignarinnar að [...] sem og í séreignarhluta hennar í sömu fasteign. Krafa stefnanda sé reist á undirmatsgerð Ragnars Ómarssonar. Yfirmatsgerð þeirra Eypórs Rafns Þórhallssonar og Tryggva Jakobssonar sé haldin slíkum ágöllum varðandi þá galla sem dómkrafa stefnanda taki til að ótækt sé að leggja hana til grundvallar. Sé á því byggt að stefndi beri ábyrgð á öllum þeim göllum sem tilgreindir séu í undirmatsgerð sem og óbeinu tjóni hennar. Krafa stefnanda sé sú að stefndi verði dæmdur til að greiða henni 18.953.504 krónur, en það sé annars vegar sú fjárhæð sem matsmaður telji þurfa til að lagfæra alla framkomna galla samkvæmt matsgerð og hins vegar krafa vegna afnotamissis af fasteigninni frá 1. september 2019. Hlutfall stefnanda í sameign hússins sé 49,2% og taki útreikningur bótakröfu hennar mið af þeirri staðreynd hvað galla á sameign fasteignarinnar varði, auk þess sem virðisaukaskattur af vinnulið sé dreginn frá í útreikningunum. Þá séu matsliðir 6 og 7 (gluggar) í raun tvöfaldir í kostnaðarmati matsgerðarinnar þar sem um sé að ræða sameignarkostnað en matsmaður meti einungis kostnað við framkvæmdir í hvorri íbúð fyrir sig líkt og nánar sé sundurliðað í matsgerð.

Viðvíkjandi einstökum matsliðum vilji stefnandi benda á ákveðin atriði. Um drenlagn fasteignarinnar, matslið 1, sé komist að þeirri niðurstöðu að hún sé stífluð á austur- og vesturhlið, og þjóni ekki því hlutverki sem henni sé ætlað. Í ljósi sérþekkingar

stefnda og langrar búsetu hans í eigninni hafi hann mátt vita um þennan galla. Um úti-tröppur, matslið 2, standi í raun enginn ágreiningur, og hafi stefnandi mátt treysta því, á grundvelli upplýsinga í söluyfirliti um múrviðgerðir á árinu 2018, að þær væru fullnægjandi. Á tjóni vegna þessa galla beri stefndi án nokkurs vafa ábyrgð. Um matslið 4, sem varði þakrými fasteignarinnar, sé komist að þeirri niðurstöðu að myglusvepp sé að finna í þakvirki, bæði á borðaklæðningu þaks og í burðarvirki þess, sem hafi mátt sjá með berum augum, og sé þakrýmið í raun allt undirlagt myglu. Að mati stefnanda sé ótækt annað en að leggja niðurstöðu undirmatsmanns til grundvallar um þennan galla og nauðsynlegar úrbætur vegna hans enda sé hún í samræmi við önnur fyrirliggjandi gögn. Um glugga í svefnherbergjum, matslið 6, sé komist að þeirri niðurstöðu að gluggum í þeim öllum fjórum sé stórlega áfátt og að þeir þarfnist endurnýjunar. Stefnandi telji að stefnda hefði á grundvelli sérþekkingar sinnar og langrar búsetu í eigninni mátt vera slægt ástand glugganna ljóst. Sama eigi við um leka/raka í vegg undir svalaglugga í stofu, matslið 10. Sá leki/raki sem myndast hafi vegna lekra glugga hafi leitt til þess að mygla finnist í herbergjum á svefnherbergisgangi, matsliðir 7 og 9. Þá hafi undirmatsmaður staðreynt raka og myglu í gólfplötu og í veggjum í kjallara, matsliður 12. Undirmatsgerð sé ítarleg og vönduð í alla staði og því standi engin rök til annars en að leggja hana til grundvallar um framangreinda galla. Yfirmatsgerð sé aftur á móti bæði þversagnakennd og haldin margvíslegum ágöllum öðrum og sé því ónothæft sönnunargagn.

Í lokalið undirmatsgerðar hafi matsmaður komist að þeirri niðurstöðu að stefnandi þurfi að flytja tímabundið úr fasteigninni á meðan á framkvæmdum standi. Stefnandi og fjölskylda hennar hafi hins vegar ekki getað búið í fasteigninni vegna myglu og raka og því þurft að finna sér annað heimili frá því í byrjun september 2019. Þetta stafi m.a. af áhrifum myglunnar á heilsu fjölskyldunnar og þá sérstaklega elsta son stefnanda. Stefnandi byggi á því að stefnda hafi mátti vera kunnugt um framangreinda galla eftir að hafa búið lengi í fasteigninni og á grundvelli sérfræðiþekkingar sinnar. Við þakviðgerðir á árinu 2018 hefðu framangreindir gallar átt að vera ljósir, enda sé víða hægt að sjá myglu í timburvirki með berum augum líkt og undirmatsmaður bendi á. Þá vísist einnig til skýrslu Steins Arnars Jóhannessonar húsasmíðameistara. Í skýrslu hans komi fram að borðaklæðning sé fúin og að það hefði átt að vera ljóst við endurnýjun þakklæðningar. Þá vísist einnig til þess að stefndi hafði kvoðufyllt við glugga til að stoppa leka. Um það hafi hann ekki upplýst stefndu. Enn fremur vísist til þess að við skoðun hafi stefnandi spurt stefnda sérstaklega út í mislitar spýtur timburvirkis í þaki en fengið þau svör að

mótatimbur hafi verið notað í þetta og að misræmi í lit væri mjög eðlilegt. Þarna hafi stefndi augljóslega verið að tala gegn betri vitund líkt og fyrirbyggjandi matsgerðir sýni fram á.

Útreikningur tjóns samkvæmt þessum lið taki mið af áður nefndri undirmatsgerð og miðist við að leiga á geymsluhúsnæði nemi 26.000 krónum á mánuði og leiga íbúðarhúsnæðis nemi 290.000 krónum. Samtals sé gerð krafa um endurgreiðslu leigu og geymslukostnaðar í 18 mánuði eða samtals 5.688.000 krónur (316.000 x 18). Með vísan til framangreinds geri stefnandi kröfu um að henni verði dæmdar skaðabætur vegna afnotamissis hennar á umræddri fasteign á tímabilinu frá 1. september 2019 til 1. apríl 2021. Um sé að ræða óbeint tjón á grundvelli b-liðar 2. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002.

Til stuðnings kröfum sínum vísar stefnandi til meginreglna samninga-, skaðabóta- og kröfuréttar. Þá vísar hún til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum III. kafla, 37., 43., 44. og 59. gr., laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 og laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um málskostnað vísar hún sérstaklega til 129. og 130. gr. síðast greindra laga.

III.

Helstu málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að stefnandi eigi enga lögvarða kröfu á hendur honum vegna meintra galla á fasteigninni að [...] enda sé eignin ekki haldin göllum í skilningi 18. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Um sé að ræða eign sem hafi verið 42 ára við undirritun kaupsamnings og hugsanlegir ágallar sem finna megji á henni rýri ekki verðmæti hennar svo nokkru varði. Stefndi hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi. Hann hafi ekki boðið eignina til sölu, hvorki almennt né stefnanda sérstaklega, en gefið allar þær upplýsingar um ástand eignarinnar sem hann hafi talið réttastar. Þrátt fyrir að hafa bent stefnanda sérstaklega á að hann vissi ekki hvert ástand glugganna í íbúðinni væri, sem hefði eðli máls samkvæmt aukið á skoðunarskyldu stefnanda, hafi hann umfram skyldu boðist til að kaupa nýja glugga og láta setja þá í á sinn kostnað, sem hefði að mati stefnda dugað til að hindra leka inn í íbúðina meðfram gluggunum. Stefndi hafi hafnað þessu boði og verði stefndi því ekki gerður skaðabótaskyldur vegna þess að gluggarnir séu úr sér gengnir.

Stefndi byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að stefnandi hafi fyrirfram afsalað sér öllum hugsanlegum rétti til skaðabóta eða afsláttar úr hendi stefnda vegna viðskipta þeirra með skilaboðum 6. október 2018. Þar hafi hún lýst því yfir að þótt fram kæmu

leyndir gallar á eigninni yrði stefndi ekki gerður ábyrgur fyrir þeim. Slíkar yfirlýsingar séu bindandi að íslenskum rétti. Það eigi sérstaklega við þegar efni yfirlýsingarinnar ráði úrslitum um ákvarðanatöku viðsemjandans eins og það hafi gert í tilviki stefnda. Stefndi hafi verið mjög tregur til að selja íbúðina einhverjum svo nánum honum sjálfum og fjölskyldu hans en yfirlýsing stefnanda hafi rutt þeim áhyggjum hans úr vegi og kaupin komist á. Stefndandi geti ekki nú dregið til baka þessa yfirlýsingu og þá skuldbindingu sem í henni felist.

Í öðru lagi byggi stefndi kröfu sína á þeirri staðreynd að stefndandi hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni. Hún hafi nú selt eignina fyrir rúmlega 13.000.000 króna hærra verð en hún hafi keypt hana á án þess að hafa gert á henni neinar umbætur. Þvert á móti hafi hún unnið á henni tjón, auk þess sem hún hafi látið hana standa óeinangraða á köflum um langt skeið. Þegar hún hafi keypt eignina hafi eignin verið fullinnréttuð og með gólf-efnum. Þær innréttingar sem hún hafi sett upp skýri ekki þennan verðmun. Af þessu megi ráða að stefndandi hafi hagnast á viðskiptunum. Til viðbótar þessu krefji hún stefnda nú um tæpar 19.000.000 króna. Gengi sú krafa eftir fengi stefndandi rúmlega 30.000.000 króna í hendur umfram það sem hún hafi lofað að greiða fyrir eignina.

Þá hafi stefndi margvíslegar athugasemdir við einstaka kröfufliði stefnanda og fyrirleggjandi undirmatsgerð. Um meinta drenlögn bendi stefndi á að á matsfundi hafi undirmatsmanni verið afhent bókun stefnda ásamt teikningu af lögnum við húsið, þar sem rakið sé að það sé engin drenlögn til staðar, og því komi ekki til greina að slík lögn sé gölluð. Þá sé á teikningu fjallað um þakvatnslögn, þ.e.a.s. lögn sem taki við vatni úr niðurfallsþípum og leiði það út í brunn. Svo virðist sem það hafi ruglað undirmatsmann í ríminu að stefndi, sem sé þípulagningarmeistari, hafi valið að nota drenrör í frárennislagnirnar. Þessari kröfu sé alfarið hafnað, enda hafi eignin ekki verið seld með drenlögn. Að öðru leyti vísi stefndi um þetta atriði til niðurstöðu yfirmatsmanna.

Um meinta galla á þaki fasteignarinnar sé upplýst að loftun sé fullnægjandi. Um þá niðurstöðu undirmatsmanns að rafmagnsblásari blási lofti úr baðherbergi upp í þakrýmið, og að það sé ástæðan fyrir fúa og myglu í þakrýminu, hafi matsmanni verið bent á að blásarinn hafi ekki verið settur upp fyrr en á árinu 2009 og ekki tengdur við rafmagn fyrr en eftir að stefndandi tók við íbúðinni í maí 2019. Þá komi ekki fram í matsgerðinni hvort matsmaðurinn hafi gert rakamælingar í þakrýminu eða hverjar niðurstöður þeirra hafi þá verið. Það hafi hins vegar Bogi S. Thorarensen húsasmíðameistari gert þegar hann hafi farið við annan mann upp í þakið síðsumars 2019. Hvergi hafi reynst vera mikill raki

og þakið í raun vel þurrt. Við sjónskoðun blasi hins vegar við að nokkrir þakviðir séu fúnir, og virðist fúinn bundinn við einstaka borð, sperruenda og togband. Þakviðirnir hafi verið blautir áður en þakið hafi verið endurklætt árið 2018, en búið sé að koma í veg fyrir þann leka og þakið orðið þurrt, eins og staðfest hafi verið af yfirmatsmönnum. Því sé ekki hætt á frekari útbreiðslu fúa í þakinu. Einfalt sé að skipta um einstaka borð, eins og yfirmatsmenn hafi staðfest, og því engin þörf á því að farga nýviðgerðu þakinu í heild eins og undirmatsmaður leggi til.

Í umfjöllun undirmatsmanns um glugga í svefnherbergjum lýsi hann frágangi þeirra og festingum. Segi hann gluggana líta vel út að utan en að innan megi sjá að þeir séu farnir að gefa sig, og best sé og hagkvæmast að skipta gluggunum út í heilu lagi. Um þessa niðurstöðu matsmannsins sé í sjálfu sér ekki deilt, enda séu gluggarnir ríflega 40 ára gamlir, og hafi stefndi boðist til að kaupa nýja glugga og kosta ísetningu þeirra. Því hafi stefnandi hafnað og geti því ekki komið fram með skaðabótakröfu núna. Þá komi afdráttarlaust fram í söluyfirliti að ekki sé vitað um ástand glugga. Þessi athugasemd hefði átt að gefa stefnanda fullt tilefni til þess að skoða gluggana betur og ganga úr skugga um ástand þeirra, jafnvel með aðstoð fagmanns. Þar sem hún hafi ekki gert það hafi hún glatað öllum hugsanlegum rétti sínum til að bera þennan meinta galla fyrir sig, sbr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Þá hafi undirmatsmaður verið spurður hvort raki og mygla væri í herbergjum á svefnherbergisgangi. Þegar sé staðfest að rakinn sé vatn sem komið hafi inn með gömlum gluggum, inn fyrir stein og runnið með honum niður á gólf. Koma hefði mátt í veg fyrir það með því að skipta um glugga og þurrka upp veggina. Það hafi stefnandi hins vegar ekki gert þrátt fyrir ábendingu þess efnis og boð stefnda um að kosta þá endurnýjun. Þess í stað hafi hún fjarlægt múrhúð og einangrun af öllum gluggaveggjum herbergjanna og þannig hafi íbúðin verið búin að standa í um 15 mánuði þegar undirmatsmaður hafi komið á vettvang. Athygli vekur að Erling Magnússon húsasmíðameistari hafi tekið sýni úr sömu herbergjum ári áður en undirmatsmaður hafi komið á staðinn. Niðurstaðan þá hafi verið sú að tvö sýni hafi ekki reynst mygluð en í einu þeirra fundust fáeinir fínlegir þræðir í einstaka holrýmum múrsins. Undirmatsmaður hafi hins vegar fundið myglu í þremur sýnum af tólf sem hann hafi tekið í herbergjunum og álykti sem svo að það sé útbreidd mygla í útveggjum herbergjanna og gólfi við þá. Ljóst sé því að myglan hafi dreift sér um herbergin á þeim tíma sem húsið hafi staðið autt og útveggir verið óeinangraðir á stórum köflum. Meginorsökin sé þó sú að stefnandi hafi ekki brugðist við

og skipt um glugga heldur látið íbúðina bara drabbast niður og leyft myglugróum að sá sér. Tjónið sem fjallað sé um undir þessum lið hafi orðið eftir að eignin hafi komist í hendur stefnanda. Hún beri áhættuna á eigninni frá þeim tíma, sbr. 12. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Sömu sjónarmið eigi við um vegg í stofu.

Varðandi meintan raka og myglu í kjallara fasteignarinnar verði að taka fram að sá vettvangur hafi ekki verið skoðaður á matsfundi. Stefndi viti því í raun ekkert um ástand kjallara. Athygli veki að sýnin sem tekin hafi verið séu flest inni í miðju rýminu, innan við steiptan millivegg sem skipti kjallaranum á milli íbúða. Draga verði stórlega í efa að rakinn í þessu gólfi komi meðfram glugganum eða í gegnum vegginn enda rigni einfaldlega ekkert að ráði á þennan vegg. Ekkert hafi komið fram sem styðji að gluggar kjallaraíbúðarinnar séu bilaðir eða haldi ekki vatni. Engin slík rannsókn hafi farið fram og orsök þessa raka sé ekki fundin. Ekki sé hægt að fallast á ágiskun undirmatsmanns í því sambandi og sé vísað til niðurstöðu yfirmatsmanna um þennan lið.

Þá sé kröfum stefnanda um skaðabætur vegna meints óbeins tjóns hennar alfarið hafnað. Samkvæmt ákvæðum 43. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 sé forsenda þess að dæma seljanda til greiðslu skaðabóta vegna óbeins tjóns kaupanda að galla eða tjón megi rekja til saknæmrar háttsemi seljanda. Stefndi hafi ekki sýnt af sér neina saknæma háttsemi. Tilraunir stefnanda til að bera slíkt á stefnda með ósannindum séu ámælisverðar og henni til minnkunar. Ekkert í söluyfirlitinu sé rangt og stefndi hafi engu leynt um ástand eignarinnar. Fram komi í matsgerð að viðhald hússins hafi greinilega verið mjög gott. Fagmenn hafi verið fengnir til að sinna múrverki og sprunguviðgerðum og hið sama eigi við um endurnýjun þaksins. Stefndi hafi enda ætlað að búa áfram í húsinu.

Stefndi telji ljóst að einungis smávægilegir ágallar séu á eigninni sem stefndi gæti hugsanlega borið ábyrgð á ef stefnandi hefði ekki afsalað sér mögulegum skaðabótarétti fyrirfram. Megi vísa um það til niðurstöðu matsmanns varðandi útitröppurnar. Fjárhæðir þær sem þar um ræði séu svo lágar að þær samræmist ekki kröfum 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup þegar horft sé til verðmætis fasteignarinnar. Því beri að sýkna stefnda alfarið af öllum kröfum stefnanda.

Kröfum sínum til stuðnings vísar stefndi til ákvæða laga um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum 18., 19., 43. og 59. gr. laganna. Þá vísar hann til reglna íslensks skaðabótaréttar, einkum um sönnun tjóns og tjónsfjárhæðar og sönnun sakar. Loks vísar stefndi til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála kröfu sinni um málskostnað til stuðnings.

IV.

Niðurstaða

Í máli þessi gerir stefnandi, sem fyrr greinir, kröfu um að stefndi greiði henni 18.953.504 krónur með tilgreindum dráttarvöxtum vegna ætlaðra galla á fasteign að [...]. Umrædda fasteign keypti stefnandi af stefnda með kaupsamningi, dagsettum 9. apríl 2019, og var kaupverð hennar 67.000.000 króna. Fasteignin var byggð árið 1977 og bjó stefndi í fasteigninni frá þeim tíma og þar til hann seldi stefnanda hana með framangreindum kaupsamningi. Stefnandi byggir í meginatriðum á því að fasteignin sé haldin göllum í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup sem stefndi beri ábyrgð á. Þá hafi stefnandi ekki fengið þær upplýsingar um fasteignina sem stefndi hafi vitað eða mátt vita um og hún haft réttmæta ástæðu til að ætla að hún fengi, auk þess sem fasteignin hafi ekki verið í samræmi við upplýsingar sem stefndi hafi veitt henni. Fasteignin sé því einnig gölluð á grundvelli 26. og 27. gr. sömu laga. Stefnandi eigi því rétt á skaðabótum úr hendi stefnda vegna bæði beins og óbeins tjóns eða eftir atvikum afslætti. Stefndi krefst aðallega sýknu af kröfu stefnanda og til vara verulegrar lækkunar. Byggir hann í meginatriðum í fyrsta lagi á því að stefnandi hafi í aðdraganda þess að kaupsamningur málsaðila var gerður afsalað sér rétti til að krefjast skaðabóta eða afsláttar vegna galla á fasteigninni, í öðru lagi á því að stefnandi hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni og loks í þriðja lagi á því að fasteignin teljist hvað sem öðru líði ekki gölluð í skilningi viðeigandi ákvæða laga nr. 40/2002.

A.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögunum og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Samkvæmt 1. mgr. 19. gr. sömu laga telst fasteign gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til eða hentar ekki til þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda var eða mátti vera kunnugt um þegar kaupsamningur var gerður. Hið síðar greinda gildir þó eigi ef kaupandi byggði ekki á þekkingu eða mati seljanda á eiginleikum eignarinnar eða skorti réttmæta ástæðu til þess.

Samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign aukinheldur gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þetta gildir þó aðeins ef það hefur

haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Samkvæmt 27. gr. umræddra laga telst fasteign svo gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama á við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana.

Í 1. mgr. 29. gr. sömu laga kemur svo fram að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Í 2. mgr. sömu greinar kemur fram 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 að gera það, getur hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þetta eigi þó ekki við hafi seljandi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríði með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Loks kemur fram í 3. mgr. umræddrar greinar að ákvæði 1. og 2. mgr. víki fyrir efni 26. gr. um skort á upplýsingum um fasteign.

Samkvæmt 1. mgr. 20. gr. umræddra laga skal við mat á því hvort fasteign telst gölluð miða við það tímamark er hún flyst yfir í áhættu kaupanda samkvæmt 12. gr. eða samkvæmt samningi. Um galla getur þó verið að ræða þótt hann eða afleiðingar hans komi í ljós síðar. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar ber seljandi ábyrgð á galla, sem fram kemur síðar, ef orsakir gallans eru vanefndir af hans hálfu. Sama á við ef seljandi hefur með ábyrgðaryfirlýsingu eða öðrum hætti tekist á hendur ábyrgð á eiginleikum eða öðrum kostum fasteignar í tiltekinn tíma. Samkvæmt 1. mgr. framangreindrar 12. gr. flyst áhættan af seldri fasteign til kaupanda við afhendingu. Þegar áhætta af seldri fasteign hefur flust til kaupanda helst skylda hans til að greiða kaupverðið þótt eignin rýrni, skemmist eða farist af ástæðum sem seljanda er ekki um að kenna.

Samkvæmt 1. mgr. 37. gr. laga nr. 40/2002 getur kaupandi, eftir því sem við á, beitt þeim vanefndaúrræðum sem tilgreind eru í stafliðum málsgreinarinnar ef fasteign er gölluð, án þess að því valdi atvik sem kaupanda er um að kenna eða hann af öðrum ástæðum ber ábyrgð á, þar með talið krafist afsláttar samkvæmt 41. gr., sbr. b-lið, skaðabóta samkvæmt 43. gr., sbr. d-lið, og haldið eftir greiðslu samkvæmt 44. gr., sbr. e-lið. Samkvæmt 1. mgr. 41. gr. getur kaupandi krafist afsláttar ef fasteign er gölluð. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar skal ákveða afslátt að tiltölu eða í samræmi við kostnað af því að bæta úr galla. Samkvæmt 1. mgr. 43. gr. umræddra laga getur kaupandi krafist skaðabóta vegna annars tjóns en óbeins tjóns samkvæmt 59. gr. sömu laga ef fasteign er

gölluð þótt seljandi hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar getur kaupandi svo krafist skaðabóta fyrir bæði beint og óbeint tjón ef galla eða tjón má rekja til saknæmrar háttsemi seljanda. Hið sama á við ef fasteign var við kaupsamningsgerð ekki í samræmi við ábyrgðaryfirlýsingu seljanda. Samkvæmt 44. gr. getur kaupandi svo á eigin áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu réttmætrar kröfu vegna galla.

B.

Líkt og rakið er í lýsingu á helstu málsatvikum hér að framan áttu fasteignaviðskipti málsaðila sér nokkurn aðdraganda. Þannig liggja frammi í málinu skilaboðasamskipti á milli þeirra frá því í október 2018 þar sem stefnandi lýsti áhuga á því að kaupa fasteignina af stefnda og stefndi svaraði því til að hann hefði áhyggjur af því að selja stefnanda fasteignina í ljósi vinatengsla „ef eitthvað kemur óvænt í ljós með íbúðina eittver galli? Ég vil ekki lenda í eitt hverri family krísu.“ Í svari stefnanda við þeim skilaboðum sagði hún að stefndi skyldi ekki hafa „svoleiðis áhyggjur“, „leyndir gallar eru eitthvað sem kaupendur verða alltaf að taka áhættu á. Ef við myndum gera þetta væri engin ábyrgð eftirá og það myndi aldrei koma upp á milli neinna okkar.“ Stefndi byggir á því að með þessu hafi stefnandi skuldbundið sig til að hafa ekki uppi kröfur á hendur honum vegna hugsanlegra galla á fasteigninni ef af viðskiptum þeirra yrði og hún því í reynd afsalað sér rétti til að hafa uppi slíkar kröfur. Þessi skuldbinding hafi verið forsenda fyrir því að hann hafi selt henni fasteignina.

Ágreiningslaust er að stefndi féllst ekki á að selja stefnanda fasteignina þegar í framhaldi af framangreindum skilaboðasamskiptum og var kaupsamningur þeirra raunar ekki gerður fyrr en hálfu ári síðar. Ekkert liggur fyrir um það í málinu að framangreind ummæli stefnanda hafi á einhvern hátt komið til umræðu þeirra á milli við þá sammingsgerð eða að stefndi hafi á einhvern hátt gefið til kynna að þau væru forsenda fyrir ákvörðun hans um að selja stefnanda fasteignina. Hafi svo verið hefði stefnda enda verið í lófa lagið að tiltaka það í kaupsamningi málsaðila eða fara fram á að skuldbinding stefnanda þess efnis að hún afsalaði sér rétti til að hafa uppi kröfur vegna galla á fasteigninni yrði hluti af honum. Að mati dómsins er því ekki hægt að líta svo á að í framangreindum ummælum stefnanda hafi falist skuldbindandi loforð um að hún afsalaði sér öllum kröfum vegna hugsanlegra galla á fasteigninni eða að þeim hafi verið ætlað að hafa réttaráhrif í þá veru. Verður stefndi því ekki sýknaður af kröfu stefnanda á þeim

grunni að hún hafi á einhvern hátt afsalað sér rétti til að hafa uppi kröfur á hendur honum vegna galla á fasteigninni.

C.

Áður en stefnandi höfðaði mál þetta aflaði hún, sem fyrr greinir, matsgerðar dómkvaddis sérfræðings. Í matsgerð Ragnars Ómarssonar byggingarfræðings, dagsettri 23. febrúar 2021, komst hann að þeirri niðurstöðu að fasteignin væri haldin tilgreindum ágöllum og lagði mat á kostnað við úrbætur á þeim. Nánar tiltekið var niðurstaða hans að því leyti samandregin sú að drenlögn við fasteignina væri verulega áfátt, frágangi á múrhúð á tröppum væri áfátt, myglusvepp væri að finna í þakvirki, bæði á borðaklæðingu þaks og í burðarvirki þess, gluggum í fjórum svefnherbergjum, þar með töldu svefnherbergi á norðurhlið, væri stórlega áfátt, myglu væri að finna í herbergjum á svefnherbergisgangi vegna leka frá gluggum, skordýr væri að finna í svefnherbergjum, raki/leki væri í vegg undir svalaglugga í stofu og myglu að finna í honum og að raka og myglu væri að finna í gólfplötu og veggjum kjallara. Þá er í matsgerð Ragnars gerð ítarleg grein fyrir þeim úrbótum sem hann telur þörf á vegna metinna ágalla og mat lagt á kostnað við þær. Var niðurstaða hans sú að kostnaður við nauðsynlegar úrbætur næmi samtals 20.935.560 krónum með virðisaukaskatti. Stærsti liðurinn í því mati er kostnaður við úrbætur á þaki fasteignarinnar, 12.122.930 krónur, en matsmaður telur nauðsynlegt að fjarlægja allt timburvirki þaksins og endurnýja það í heild sinni. Loks komst Ragnar að þeirri niðurstöðu að nauðsynlegt væri fyrir stefnanda að flytja tímabundið úr fasteigninni á meðan á framkvæmdum stæði og mat kostnað við það 1.496.400 krónur.

Fjárfrafa stefnanda er byggð á framangreindri matsgerð að teknu tilliti til þess að hluti af metnum ágöllum eru á sameign fasteignarinnar og er metinn kostnaður við úrbætur á þeim því færður niður hlutfallslega í samræmi við það, auk þess sem tekið er tillit til 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu sem er það hlutfall sem í gildi var þegar mál þetta var höfðað. Fjárfrafa stefnanda vegna kostnaðar við úrbætur á metnum ágöllum á fasteigninni er því 11.876.478 krónur og tekur til kostnaðar við úrbætur á drenlögn fasteignarinnar (132.367 krónur), múrhúð útitrappa (89.745 krónur), myglu í þakvirki (5.221.700 krónur), glugga í fjórum svefnherbergjum (1.207.114 krónur), myglu í herbergjum á svefnherbergisgangi (2.050.764 krónur), leka eða raka í veggjum undir glugga við svalir í stofu (1.069.672 krónur), og raka og myglu í kjallara (2.105.116 krónur). Auk þessa krefst stefnandi 7.076.976 króna vegna kostnaðar sem rakinn er til

Þess að fasteignin hafi verið óíbúðarhæf og kostnaðar vegna leigu á húsnæði meðan á viðgerðum standi.

Undir rekstri málsins aflaði stefndi svo yfirmatsgerðar tveggja dómkvaddra sérfræðinga um þá ágalla sem undirmatsmaður taldi vera á fasteigninni að því undanskildu að ekki var óskað yfirmats á þeim liðum sem lúta að múrhúð útitrappa og leka eða raka í veggjum undir glugga við svalir í stofu. Þá aflaði stefnandi yfirmatsgerðar sömu sérfræðinga um ágalla á útveggjum fasteignarinnar sem undirmatsmaður taldi ekki þörf á úrbótum á. Í matsgerð þeirra Eyþórs Rafns Þórhallssonar, byggingarverkfræðings og dósents, og Tryggva Jakobssonar, byggingarfræðings og múrarameistara, dagsettri 7. október 2021, komust þeir í meginatriðum samandregið að þeirri niðurstöðu varðandi drenlagn fasteignarinnar að engin slík lagn væri til staðar, enda hafi ekki verið gerð krafa þar um á þeim tíma sem hún hafi verið byggð, heldur sé um regnvatnslagnir að ræða. Ekki sé annað að sjá en að þær lagnir þjóni tilgangi sínum. Í einni þeirra sé þó stífla og því sé nauðsynlegt að skipta henni út. Mátu þeir kostnað vegna þess 161.150 krónur með virðisaukaskatti. Viðvíkjandi myglu í þakvirki fasteignarinnar komust yfirmatsmenn svo samandregið að þeirri niðurstöðu að nauðsynlegt væri að skipta um tvö borð í þakklæðningu sem væru skemmd af fúa og myglu, rakastig í þakrýminu væri ekki óeðlilega hátt og enginn sjáanlegur leki væri inn í rýmið. Mátu þeir kostnað við að skipta um framangreind borð 60.000 krónur með virðisaukaskatti. Þá töldu þeir nauðsynlegt að leiða útsogsbarka upp í gegnum þakið hið fyrsta þar sem núverandi lausn gæti leitt til rakaskemmda en mátu ekki kostnað við þá aðgerð. Að öðru leyti töldu þeir ekki þörf á úrbótum á þaki fasteignarinnar. Hvað glugga í svefnherbergjum áhrærir töldu yfirmatsmenn ástand þeirra vera í samræmi við aldur hússins en lögðu til að skipt yrði um þrjá þeirra en ekki fjóra líkt og undirmatsmaður taldi þörf á. Var mat á kostnaði við úrbætur því lækkað sem því nemur og mat yfirmatsmanna á kostnaði við þá aðgerð 1.078.260 krónur með virðisaukaskatti. Þá var niðurstaða þeirra sú varðandi raka og myglu í sömu herbergjum að engin ummerki um myglu væru sjáanleg. Hins vegar væri þó nokkuð um sprungur í steiptum útveggjum og rakastig hefði mælst hærra við þær. Nauðsynlegt væri að gera við þær. Þá þyrfti að hreinsa myglu af þeim veggjum en ekki öðrum og var mat undirmatsmanns á kostnaði við nauðsynlegar úrbætur lækkað að því leyti og mat yfirmatsmanna á kostnaði við úrbætur 1.336.193 krónur með virðisaukaskatti. Viðvíkjandi raka og myglu í gólfplötu og veggjum í kjallara fasteignarinnar tóku yfirmatsmenn fram að sjá mætti ummerki um raka í parketi sem legið hefði upp að eldhúsbekk en

yfirmatsmenn hefðu ekki orðið varir við myglu eða leka inn í rýmið. Mátu þeir því engan kostnað við úrbætur á kjallara fasteignarinnar. Loks töldu yfirmatsmenn að framkvæmdir við nauðsynlegar úrbætur tækju einn mánuð og mátu kostnað við flutninga og leigu annars húsnæðis í þann tíma 568.800 krónur með virðisaukaskatti.

Hvað varðar þau atriði sem yfirmatsmönnum var falið endurmat á að beiðni stefnanda var í matsgerð þeirra komist að þeirri niðurstöðu að sprungur væru í steypu á útveggjum fasteignarinnar, bæði íbúðarhúss og bílskúrs, sem nauðsynlegt væri að gera við. Var mat þeirra á kostnaði við nauðsynlegar úrbætur að því leyti samtals 2.351.000 krónur með virðisaukaskatti. Stefnandi hefur ekki uppi kröfu um bætur vegna kostnaðar við úrbætur á útveggjum fasteignarinnar í þessu máli en hefur höfðað annað dómsmál á hendur stefnda um þá kröfu.

Þeir Ragnar Ómarsson, Eyþór Rafn Þórhallsson og Tryggvi Jakobsson gáfu allir skýrslu við aðalmeðferð málsins fyrir dómi, staðfestu matsgerðir sínar og svöruðu spurningum um efni þeirra.

Bæði í undirmatsgerð og yfirmatsgerð er komist að þeirri niðurstöðu að tilteknir ágallar séu á fasteigninni og mat lagt á kostnað við úrbætur að því leyti. Þær úrbætur sem taldar eru nauðsynlegar samkvæmt undirmatsgerð eru þó umtalsvert viðameiri en þær úrbætur sem þörf er á samkvæmt yfirmatsgerð og metinn kostnaður að því leyti þar af leiðandi verulega miklu lægri. Vegur þar þyngst að samkvæmt yfirmatsgerð er ekki þörf á að endurnýja þak fasteignarinnar í heild sinni heldur nægir að skipta um tiltekin borð. Að öllu jöfnu hlýtur sönnunargildi yfirmatsgerðar, sem ekki hefur verið hnekkt með öðrum gögnum, að vega þyngra við mat á sönnun en undirmatsgerð, að því tilskildu að ekki hafi verið sýnt fram á galla á henni, sbr. til hliðsjónar t.d. dóm Landsréttar frá 28. janúar 2022 í máli nr. 631/2020. Að mati dómsins, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmanni, er yfirmatsgerð þeirra Eyþórs Rafns Þórhallssonar og Tryggva Jakobssonar í senn faglega unnin og vel rökstudd og ekkert fram komið um að mat hinna dómkvöddu yfirmatsmanna á ágöllum á fasteigninni, nauðsynlegum úrbótum á þeim og kostnaði að því leyti sé haldið einhverjum göllum. Verður hún því lögð til grundvallar um þá staðreyndu ágalla á umræddri fasteign sem hún tekur til og kostnað við nauðsynlegar úrbætur á þeim. Líkt og fyrr greinir var ekki óskað yfirmats á þeim liðum sem lúta að múrhúð útitrappa og leka eða raka í veggjum undir glugga við svalir í stofu. Það er álit dómsins, sem var sem áður greinir skipaður sérfróðum meðdómsmanni, að matsgerð Ragnars Ómarssonar sé að því er þá ágalla varðar bæði faglega unnin og ágætlega rökstudd. Henni

hefur ekki verið hnekkð að því leyti og verður hún því lögð til grundvallar um viðkomandi ágalla og kostnað við nauðsynlegar úrbætur á þeim.

D.

Fasteignin að [...] var byggð árið 1977 og kemur því til skoðunar hvort staðreyndir ágallar á henni samkvæmt framansögðu rýri verðmæti hennar svo nokkru varði í skilningi 2. másl. 18. gr. laga nr. 40/2002. Það skilyrði fyrir því að notuð fasteign teljist gölluð hefur verið skýrt þannig að ágallarnir, eða öllu heldur kostnaður við úrbætur eða verðmætarýrnun fasteignar af þeirra völdum, nemi að lágmarki tilteknu hlutfalli af kaupverði hennar. Kaupverð fasteignarinnar var samkvæmt kaupsamningi málsaðila 67.000.000 króna.

Kostnaður við úrbætur á staðreyndum ágöllum samkvæmt undirmatsgerð, að því leyti sem dómurinn telur rétt að leggja hana til grundvallar, og yfirmatsgerð er, að teknu tilliti til þess að eignarhlutfall stefnanda í sameign fasteignarinnar er 49,2% og þess að hlutfall endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu er í dag 35%, 101.541 króna vegna úrbóta á múrhúð útitrappa, 75.431 króna vegna úrbóta á regnvatnslögn, 27.520 krónur vegna úrbóta á myglu í þakvirki, 1.006.509 krónur vegna úrbóta á gluggum í svefnherbergjum, 1.244.756 krónur vegna úrbóta á myglu í herbergjum á svefnherbergisgangi, 1.251.596 krónur vegna úrbóta á leka eða raka í veggjum undir glugga við svalir í stofu og loks 1.101.348 krónur vegna úrbóta á útveggjum fasteignarinnar. Samtals nemur kostnaður við úrbætur á staðreyndum ágöllum, að teknu tilliti til eignarhlutfalls stefnanda í sameign fasteignarinnar og miðað við núgildandi hlutfall endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu, því 4.808.701 krónu, að meðtöldum kostnaði við úrbætur á útveggjum fasteignarinnar sem dómkrafa stefnanda í máli þessu tekur ekki til, eða tæplega 7,2% af kaupverði fasteignarinnar.

Af athugasemdum við 18. gr. í greinargerð sem fylgdi frumvarpi því sem varð að lögum nr. 40/2002 má ráða að það hlutfall sem miða skuli við ráðist af atvikum hverju sinni og geti verið allt að 10% þegar um mjög gamlar fasteignir er að ræða. Þá hefur í fjölmörgum dómum Hæstaréttar verið fjallað um það hvort tilteknir ágallar á notuðum fasteignum teljist rýra verðmæti þeirra svo nokkru varði í skilningi 2. másl. 18. gr. laga nr. 40/2002 en ekki hefur verið afmarkað með almennum hætti hversu hátt hlutfallið þarf að vera til þess að þeim þröskuldi teljist náð. Samkvæmt umræddri dómaframkvæmd hafa ágallar á notuðum fasteignum sem nema allt að 7,76% af kaupverði þeirra ekki talist ná framangreindum þröskuldi en ágallar sem nema 11,6% hins vegar talist gera það, sbr.

til hliðsjónar t.d. dóma Hæstaréttar frá 20. apríl 2005 í máli nr. 414/2004, frá 9. mars 2006 í máli nr. 397/2005, frá 15. júní 2006 í máli nr. 7/2006 og frá 2. desember 2021 í máli nr. 26/2021. Með hliðsjón af þessari framkvæmd og að því gættu að umrædd fasteign var 42 ára gömul þegar kaupsamningur málsaðila var undirritaður verður því ekki talið að ágallar á umræddri fasteign sem nema tæplega 7,2% af kaupverði hennar rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði í skilningi 2. másl. 18. gr. laga nr. 40/2002. Breytir engu þar um þótt fram komi í söluyfirliti að eigninni hafi verið mjög vel við haldið. Telst fasteignin því þegar af þeirri ástæðu ekki gölluð nema stefndi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, sbr. niðurlag 2. másl. 18. gr. laga nr. 40/2002.

E.

Í því söluyfirliti sem lá til grundvallar kaupsamningi málsaðila kemur, líkt og rakið er í lýsingu á helstu málsatvikum hér að framan, fram að múrviðgerðir hafi farið fram á útitröppum á árinu 2018, sem þarfnist þó viðgerðar sem seljandi muni annast um fyrir afhendingu. Í framangreindri matsgerð Ragnars Ómarssonar komst hann að þeirri niðurstöðu að frágangi á múrhúð trappanna væri áfátt og að verkið hefði ekki verið innt af hendi á fullnægjandi hátt og mat kostnað við úrbætur að því leyti. Var fasteignin að þessu leyti því ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar voru í söluyfirliti og var þar með um rangar upplýsingar að ræða í skilningi 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Á kostnaði við úrbætur vegna þessa ber stefndi því ábyrgð á grundvelli þess ákvæðis, óháð því hvort viðkomandi ágalli rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði í áðurgreindum skilningi 2. másl. 18. gr. sömu laga, enda hefur hann ekki borið því við að umræddar upplýsingar hafi ekki haft áhrif á gerð og efni kaupsamnings málsaðila í skilningi 2. mgr. umræddrar 27. gr.

Að mati dómsins bera hvorki gögn málsins né það sem fram kom við skýrslutökur fyrir dómi á nokkurn hátt með sér að þær upplýsingar sem voru að öðru leyti veittar um þau atriði sem dómkrafa stefnanda í máli þessu tekur til áður en kaupsamningur málsaðila var gerður hafi verið ófullnægjandi eða rangar eða að stefndi hafi tekist á hendur frekari ábyrgð á eiginleikum eða öðrum kostum fasteignarinnar að því leyti sem ekki stóðust og að fasteignin teljist á slíkum grundvelli að frekara leyti gölluð í skilningi 26. eða 27. gr. laga nr. 40/2002. Í því sambandi er meðal annars til þess að líta að í söluyfirliti því sem lá til grundvallar þegar kaupsamningur málsaðila var gerður kemur skýrt fram að lagnir séu upprunalegar, ástand glugga og glers sé óþekkt sem og að þær endurbætur sem gerðar voru á þaki fasteignarinnar árið 2018 hafi eingöngu tekið til járn og pappa. Af því leiðir

svo eðli máls samkvæmt að ekki verður á það fallist að stefnandi eigi rétt á skaðabótum úr hendi stefnda á grundvelli 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2022 enda verður það óbeina tjón sem stefnandi krefst skaðabóta vegna ekki á nokkurn hátt rakið til framangreinds ágalla á útitröppum fasteignarinnar.

Að öllu framansögðu virtu er það niðurstaða dómsins að stefnandi eigi rétt á afslætti af kaupverði fasteignarinnar að [...] vegna galla á múrhúð útitrappa hennar samkvæmt a-lið 1. mgr. 37. gr. og 41. gr. laga nr. 40/2002. Samkvæmt 2. mgr. síðast greindrar lagagreinar skal ákveða afslátt að tiltölu eða í samræmi við kostnað af því að bæta úr galla. Samkvæmt matsgerð Ragnars Ómarssonar nemur kostnaður við nauðsynlegar úrbætur á múrhúð útitrappanna 89.745 krónum, að teknu tilliti til 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu sem og þess að eignarhlutfall stefnanda í sameign fasteignarinnar er 49,2% og er fjárfrafa stefnanda vegna þessa ágalla miðuð við þá fjárhæð. Er það því niðurstaða dómsins að stefnandi eigi rétt á afslætti af kaupverði fasteignarinnar að umræddri fjárhæð og verður stefndi því dæmdur til að greiða stefnanda 89.745 krónur með dráttarvöxtum svo sem nánar greinir í dómsorði. Að öðru leyti verður stefndi sýknaður af kröfu stefnanda þegar af þeirri ástæðu að staðreyndir ágallar á umræddri fasteign rýra ekki verðmæti hennar svo nokkru varði í skilningi 2. másl. 18. gr. laga nr. 40/2002 enda ekkert fram komið um að stefnandi hafi umfram það sem að framan greinir sýnt af sér saknæma háttsemi varðandi þau atriði sem dómkrafa stefnanda í máli þessu tekur til.

Með hliðsjón af framangreindum úrslitum og eins og mál þetta er vaxið að öðru leyti þykir með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála rétt að stefnandi greiði stefnda hluta af málskostnaði hans sem þykir hæfilega ákveðinn svo sem nánar greinir í dómsorði.

Hulda Árnadóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Boga Hjálmtýssyni héraðsdómara og Ásmundi Ingvarssyni byggingarverkfræðingi.

Dómsorð:

Stefndi, Hafþór Árnason, greiði stefnanda, Ragnheiði Arngrímsdóttur, 89.745 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 14. apríl 2021 til greiðsludags.

Stefnandi greiði stefnda 1.500.000 krónur í málskostnað.

Hulda Árnadóttir
Bogi Hjálmtýsson
Ásmundur Ingvarsson