

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 9. apríl 2024

Mál nr. E-2167/2023:

Ólafur H. Gunnbjörnsson

(Davíð Örn Guðnason lögmaður)

gegn

Guðmundi Björnssyni

(Auður Björg Jónsdóttir lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem var höfðað 2. september 2023, var dómtekið 1. mars 2024. Stefnandi er Ólafur H. Gunnbjörnsson, [...], og stefndi er Guðmundur Björnsson, [...].

Endanleg dómkrafa stefnanda er að stefndi verði dæmdur til að greiða honum 9.275.540 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 6. júlí 2023 til greiðsludags, allt að frádregnum 642.393 krónum sem greiddar voru inn á kröfuna 9. september 2023. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu af kröfu stefnanda. Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda.

I.

Helstu málsatvik

Með kaupsamningi, dagsettum 17. desember 2020, seldi stefndi stefnanda fasteign að [...]. Um er að ræða 201 fermetra einbýlishús með bílskúr. Húsið var byggt var árið 1955 en bílskúrin árið 2004. Samkvæmt umræddum kaupsamningi var söluverð fasteignarinnar 54.000.000 króna og skyldi greiðast með þar tilgreindum hætti. Fasteignin var afhent stefnanda 26. janúar 2021. Samkvæmt framlögðum gögnum var fasteignin til sölumeðferðar hjá Fasteignasölnunni Stuðlabergi ehf. í tæpa þrjá mánuði í lok árs 2019 og byrjun árs 2020. Hún var svo til sölumeðferðar hjá Allt – fasteignum ehf. frá miðju ári 2020 og þar til hún var seld stefnanda. Ágreiningslaust er að stefnandi

skoðaði fasteignina fyrst þegar hún var til sölumeðferðar hjá Fasteignasölnunni Stuðlabergi ehf.

Í framlögðu söluyfirliti Allt – fasteigna ehf. sem lá til grundvallar við kaupsamningsgerðina og tilgreint er í kaupsamningi málsaðila að þeir hafi kynnt sér kemur fram að um sé að ræða steinsteyppt einbýli með fjórum svefnherbergjum ásamt bílskúr. Það standi á fallettri afgirtri lóð með sólpalli og heitum potti. Þá kemur þar m.a. fram að eigninni hafi verið vel við haldið, neysluvatnslagnir séu nýjar, skólp frá húsi nýtt sem og að húsið hafi verið drenað af fyrri eiganda. Í söluyfirliti Fasteignasölnunnar Stuðlabergs ehf. sem einnig liggur frammi í málinu koma sambærilegar upplýsingar fram að því frátöldu að ekki er getið um að húsið hafi verið drenað.

Þegar eftir afhendingu eignarinnar upplýsti stefnandi stefnda um að hann hefði orðið var við raka og fúkkalykt í kompu undir stiga í eigninni. Vátryggingafélagi stefnda, VÍS hf., var í framhaldi af því tilkynnt um hugsanlegt vatnstjón. Í framlögðu mati VÍS hf. á tjónskostnaði, dagsettu 14. desember 2022, kemur fram að tilkynnt hafi verið um tjón vegna vatns í fasteigninni að [...]. febrúar 2021. Tjónið hafi verið tilkynnt af fyrri eiganda eignarinnar og vátryggingartaka hjá félaginu. Þá kemur fram að í tjónstilkynningu segi að dagsetning þess sé 26. janúar 2021 en þá hafi orðið vart við raka í gólfi í kompu undir stiga, einnig í vegg milli kompu og sjónvarpsherbergis og í vegg milli sjónvarpsherbergis og baðherbergis. Fram kemur að pípulagningarmeistari hjá Lagnþjónustu Suðurnesja ehf. hafi verið kallaður til. Í tölvubréfi frá honum, dagsettu 6. febrúar 2021, greini að skólp hafi verið myndað og í ljós hafi komið handvömm í frágangi stramma frá 2. hæð sem skýrt geti leka. Hann hafi verið brotinn upp og leki á þeirri tengingu lagaður. Í framhaldi af því hafi hitalagnir verið þrýstiprófaðar og þá fundist leki í gólfhitalögn í borðstofu sem hafi verið brotin upp og löguð. Við það hafi dregið úr raka í samanburði við fyrstu mælingar.

Í mati VÍS hf. kemur svo fram að í framhaldi af framangreindu hafi félaginu borist ástandsskýrsla sem stefnandi hafi aflað, dagsett 3. mars 2021, þar sem skýrsluhöfundur tilgreini aðgerðir sem ráðast þurfi í. VÍS hf. hafi þá óskað eftir því að Kappar ehf. framkvæmdu þær viðgerðir sem þeir teldu nauðsynlegar. Kappar ehf. hafi fjarlægt parket af gólfum og leitað frekari leka. Þeir hafi fundið leka í gólfi í borðstofu sem þeir hafi gert við og talið að þar með væri búið að koma í veg fyrir lekauppsprettur í eigninni. Gengið hafi verið frá gólfefnum, innrétting í eldhúsi verið endurnýjuð og fleira.

Samkvæmt framlögðum gögnum og því sem fram kom við skýrslutökur fyrir dómi flutti stefnandi svo inn í fasteignina í maí 2021 og var framangreindri viðgerð lokið skömmu síðar. Kostnaður við þessa viðgerð nam samtals 8.897.695 krónum og var hann að fullu greiddur af VÍS hf. Þá greiddi VÍS hf. stefnanda bætur fyrir afnotamissi af fasteigninni í sex mánuði að fjárhæð 1.476.000 krónur.

Stefnandi hélt vegna framangreinds eftir lokagreiðslu að fjárhæð 1.000.000 króna sem hann átti samkvæmt kaupsamningi málsaðila að inna af hendi 1. mars 2021. Stefndi höfðaði mál gegn stefnanda 29. september 2021 og krafðist umræddrar greiðslu ásamt tilgreindum dráttarvöxtum. Með dómi Héraðsdóms Reykjaness 4. febrúar 2022 var stefnandi dæmdur til greiðslu hennar ásamt dráttarvöxtum og greiðslu málskostnaðar. Var umrædd lokagreiðsla í framhaldi af því greidd og afsal gefið út til stefnanda.

Í framangreindu mati VÍS hf. á tjónskostnaði kemur svo fram að fljótlega eftir að áður greindri viðgerð lauk hafi raki komið fram á ný. JBÓ Pípulagnir ehf. hafi verið kallað til til að leita frekari leka. Gólfefni hafi aftur verið tekin af gólfum og gerðar holur þar sem raki hafi verið mestur. Nokkrir lekar hafi fundist í lögnum í gólfi víða um eignina sem hafi verið lagfærðir. Þrátt fyrir það hafi húsið ekki þornað. Haustið 2022 hafi nýr eigandi eignarinnar svo haft samband og upplýst að fundist hafi leki í neysluvatnslögn sem lögð hafi verið utan húss, inn um húsvegg og inn í eldhús og baðherbergi. Ekki sé fyllilega ljóst hvar umræddur leki sé en vatn frá honum virðist komast í grunn hússins.

Loks kemur í mati VÍS hf. fram að að undangenginni skoðun hafi verið lagt mat á það til hvaða aðgerða þurfi að grípa vegna framangreinds auk þess sem þær eru tilgreindar sem og mat félagsins á tjónsbótum vegna þess samtals að fjárhæð 10.449.568 krónur. Fram kemur að félagið geri ráð fyrir því að málinu verði lokað með greiðslu bóta sem og að við útreikning bóta hafi verið gert ráð fyrir því að verkið yrði unnið af faglærðum iðnaðarmönnum og að eigendur nýti rétt til endurgreiðslu 60% virðisauka-skatts af vinnu.

Samkvæmt framlögðum gögnum og því sem fram kom við skýrslutökur fyrir dómi flutti stefnandi út úr fasteigninni í desember 2021 og flutti eftir því sem næst verður komist inn í hana á ný í ágúst 2023.

Samkvæmt framlögðu tjónayfirliti frá VÍS hf., dagsettu 27. september 2023, greiddi félagið samtals 23.673.420 krónur í bætur úr húsnæðistryggingu stefnda hjá félaginu á tímabilinu frá 1. janúar 2021 til 27. september 2023. Hvorki kemur fram í

umræddu yfirliti hvernig sú fjárhæð sundurliðast né heldur verður það ráðið með óyggjandi hætti af framlögðum gögnum. Af framlögðum gögnum verður þó ráðið að VÍS hf. greiddi viðgerðarkostnað að fjárhæð 8.897.695 krónur vegna þeirrar viðgerðar sem fram fór árið 2021 sem og bætur fyrir afnotamissi af fasteigninni á meðan á henni stóð að fjárhæð 1.476.000 krónur. Þá greiddi VÍS hf. stefnanda tjónsbætur að fjárhæð 10.449.568 krónur 16. desember 2022 vegna þess leka sem upp kom eftir að fyrri viðgerð fór fram sem og 642.393 krónur 9. september 2023 vegna hluta útlagðs kostnaðar stefnanda samkvæmt framvísuðum reikningum.

Með bréfi til stefnda, dagsettu 25. maí 2022, lýsti stefnandi því að komið hefðu fram ýmsir gallar á fasteigninni að [...] sem valdið hafi honum tjóni. Viðgerðarkostnaður hafi að hluta þegar verið bættur af VÍS hf. en í ljós hafi komið að eignin sé haldin verulegum göllum umfram það sem stefnandi eigi ekki að þurfa að bera ábyrgð á. Fram hafi komið mikill raki í fasteigninni sem enn sé ekki vitað hvaðan komi. Hann skemmi út frá sér og sé eignin óíbúðarhæf. Þá hafi komið fram leki frá þaki og nauðsynlegt hafi reynst að skipta um gólfefni á efri hæð fasteignarinnar. Þá virðist bílskúrshurð hafa verið ranglega sett í auk þess sem stefnandi hafi ekki fengið bætur fyrir allan afnotamissi. Í niðurlagi bréfsins kemur svo fram að nánari sundurliðun á tjóni stefnanda verði send þegar hún liggi fyrir.

Með tölvubréfi til stefnda, dagsettu 20. júní 2022, lýsti stefnandi því svo að í ljós hefði komið að drenagnir hefðu ekki verið lagðar við fasteignina og að hann teldi það stangast á við það sem fram kæmi í söluyfirliti eignarinnar. Þá óskaði hann eftir viðræðum við stefnda um skaðabætur eða afslátt af kaupverði eignarinnar vegna þessa. Því tölvubréfi svaraði stefndi samdægurs og lýsti því að yfirlýsing um að eignin hefði verið drenuð fæli ekki í sér að lagðar hefðu verið drenagnir. Hægt væri að dreina fasteignir á annan hátt líkt og gert hefði verið í þessu tilviki. Þá var því nánar lýst hvernig það hefði verið gert.

Með bréfi stefnanda til stefnda, dagsettu 6. janúar 2023, fylgdi svo framangreint mat VÍS hf. á tjónskostnaði. Í bréfinu kemur fram að VÍS hf. hafi nú greitt stefnanda þar til greinda fjárhæð. Fasteignin hafi hins vegar verið óíbúðarhæf frá því í desember 2021 og stefnandi því þurft að leigja sér annað húsnæði. Tjón hans að því leyti hafi ekki verið bætt af VÍS hf. Þá hafi hann ekki fengið greiddar bætur vegna útlagðs kostnaðar, nánar tiltekið lögfræðikostnaðar og kostnaðar við störf EFLU. Þá hafi komið í ljós að upplýsingar í söluyfirliti um að húsið hafi verið dreinað af fyrri eiganda standist ekki. Stefnanda

reiknist til að óbættar standi 4.300.000 krónur auk kostnaðar við lagfæringu á þaki, lagningu drens, húsaleigu næstu mánuði sem og útlagðs kostnaðar. Þá óskaði stefnandi eftir viðræðum við stefnda um lausn málsins og upplýsti að ella yrði beiðst dómkvaðningar matsmanns til að leggja mat á umfang tjóns hans.

Með matsbeiðni, dagsettri 21. febrúar 2023, fór stefnandi svo fram á að dómkvaddur yrði matsmaður til að svara níu matsspurningum viðvirkjandi ætluðum ágöllum á fasteigninni að [...], því hvort hún hafi verið íbúðarhæf á tilgreindu tímabili og kostnaði við leigu á húsnaði og flutning á búslóð. Á dómþingi 29. mars 2023 var Sigurður Hafsteinsson, byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur til að framkvæma umbeðið mat. Í matsgerð hans, dagsettri 22. maí 2023, komst hann samandregið í meginatriðum að þeirri niðurstöðu að ekki væru drenlagnir við fasteignina, að leki væri inn með skorsteini á þaki hennar, að fasteignin hefði verið óíbúðarhæf frá 10. desember 2021 til „dagsins í dag“ og að þússning á vatnsbrettum undir gluggum á austurhlið bílskúrs væri laus. Þá mat hann kostnað við úrbætur á framangreindu samtals 3.056.710 krónur að teknu tilliti til 60% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu, kostnað við húsaleigu í 18 mánuði 5.040.000 krónur og kostnað við flutning á búslóð 740.000 krónur.

Með bréfi, dagsettu 6. júní 2023, krafðist stefnandi bóta úr hendi stefnda vegna kostnaðar við lagningu drens og úrbætur á öðrum ágöllum á fasteigninni samkvæmt framangreindri matsgerð, kostnaðar við húsaleigu og flutning búslóðar, útlagðs kostnaðar samkvæmt reikningum, matskostnaðar og lögmannskostnaðar, samtals að fjárhæð 11.107.784 krónur. Í bréfinu kemur fram að krafan byggist á því að fasteignin að [...] hafi verið haldin miklum göllum við afhendingu hennar og ástand hennar ekki verið í samræmi við það sem fram hafi komið í söluyfirliti eignarinnar. Þannig hafi ekki verið drenlagn við fasteignina auk þess sem fullyrðing um að henni hafi verið vel við haldið geti ekki staðist með vísan til þeirra umfangsmiklu aðgerða sem grípa hafi þurft til. Þær hafi aukinheldur leitt til þess að stefnandi hafi ekki getað búið í fasteigninni. Loks óskaði stefnandi eftir viðræðum við stefnda um greiðslu bóta og boðaði að ella mundi hann leita réttar síns fyrir dómstólum.

Stefnandi höfðaði svo mál þetta sem fyrr greinir 2. september 2023.

II.

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að húseignin að [...] hafi verið haldin göllum við afhendingu hennar. Þá hafi hún ekki haft þá kosti sem lofað var að hún hefði. Þannig hafi eignin verið haldin göllum í skilningi 18., 26., 27. og 43. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Komið hafi fram alvarlegir gallar á hinni seldu eign sem allir hafi verið til staðar við afhendingu hennar. Fjárhæð við úrbætur þeirra sé veruleg. Sé þar miðað við viðgerðarkostnað VÍS hf. að fjárhæð 8.897.695 krónur, mat VÍS hf. á viðgerðarkostnaði að fjárhæð 10.449.568 krónur sem félagið hafi greitt stefnanda, mat dómkvadds matsmanns á viðgerðarkostnaði og öðrum afleiddum kostnaði að fjárhæð 8.836.710 krónur og útlagðan kostnað að fjárhæð 1.443.959 krónur. Samtals nemi fjárhæð galla því 29.627.932 krónum. Kaupverð eignarinnar hafi verið 54.000.000 króna. Því megi ljóst vera að tjón stefnanda og virði þeirra galla er um ræði sé langt fyrir ofan gallaþröskuld í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002. Þannig teljist eignin gölluð í skilningi þess ákvæðis.

Þá sé á því byggt að seljandi fasteignarinnar hafi ekki komið upplýsingum um raka í eigninni til kaupanda. Þannig geti sá mikli raki, sem fljótlega hafi komið fram í innveggjum hússins, ekki hafa birst skyndilega eftir að eignin var afhent. Á því sé byggt að seljandi eignarinnar, sem búið hafi í henni til margra ára, hafi vitað eða mátt vita um þann raka sem síðar hafi komið í ljós og átt hafi rót sína að rekja til bilaðra lagna og þess að vatn hafi ekki komist frá eigninni. Ekkert hafi komið fram í söluyfirliti sem bent hafi til þess að gólfhitalagnir væru ónýtar eða að nýjar neysluvatnslagnir væru laskaðar.

Á því sé byggt aðallega að stefndi beri hlutlæga ábyrgð á tjóni stefnanda og sé um það vísað til 43. gr. laga nr. 40/2002. Eigi það bæði við um beint tjón sem og óbeint tjón. Til vara sé á því byggt að hann hafi sýnt af sér sök með því að upplýsa ekki um galla sem hann hafi vitað eða mátt vita um. Eigi það við um þann mikla raka sem greinst hafi í eigninni. Stefnandi sé sjómaður og ekki byggingarfróður. Þannig hafi verið um galla að ræða sem kaupandi gat hvorki séð né skoðað. Þá hafi eignin heldur ekki verið í samræmi við það sem seljandi hafi lofað og vitað um og þannig teljist eignin gölluð í skilningi 26. gr. laga nr. 40/2002. Um sök sé að ræða hjá seljanda hvað þetta varði. Eigi stefnandi því rétt á skaðabótum vegna tjóns síns, sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002.

Á því sé byggt að krafa vegna leigu á öðru húsnæði og eins hitunarkostnaður sé beint tjón og vísi stefnandi um það til 3. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002. Verði ekki á það fallist sé á því byggt að um óbeint tjón sé að ræða og að stefnandi geti krafist um bætur vegna óbeins tjóns og eigi það einkum við um bætur vegna leigu á öðru húsnæði. Sú

krafa stefnanda byggist í fyrsta lagi á hlutlægri ábyrgð stefnda en einnig á sök hans og ábyrgðaryfirlýsingu hans um ástand eignarinnar, sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002.

Á því sé einnig byggt að rangar upplýsingar hafi komið fram í söluyfirliti eignarinnar. Seljandi beri ábyrgð á þeim upplýsingum enda séu þær frá honum komnar, hann riti undir söluyfirlitið og staðfesti þannig þær upplýsingar sem þar komi fram. Þannig hafi verið fullyrt í söluyfirliti að húsið hafi verið drenað af fyrri eiganda og að í húsinu væru nýjar neysluvatnslagnir og nýjar skólplagnir utan húss. Ekkert af þessu hafi reynst rétt. Dómkvaddur matsmaður fullyrði eftir skoðun, m.a. með myndavélum, að húsið sé ekki drenað og að það ásamt bilun í lögnum eigi stóran þátt í þeim mikla raka sem greinst hafi við og í jarðefnum hússins sem aftur hafi skemmt út frá sér, m.a. veggi. Þá hafi átt að vera nýjar neysluvatnslagnir. Þær hafi hins vegar reynst laskaðar. Þannig hafi eignin að þessu leyti verið gölluð í skilningi 27. gr. laga nr. 40/2002.

Matsmaður meti það svo að raki í gólfi og innveggjum hússins eigi rót sína að rekja til þess að handvömm hafi verið á frágangi á fallstramma frá 2. hæð, bilun í neysluvatnslögnum og bilun í gólfhitalögnum. Matsmaður meti það svo að húsið hafi verið óbúðarhæft frá 10. desember 2021 til 22. maí 2023. Krafa stefnanda um bætur vegna leigu grundvallist á því mati sem ekki hafi verið hnekkt. Matsmaður meti það einnig svo að sá kostnaður af viðgerðum og skoðunum sem stefnandi hafi ráðist í við að finna út úr því af hverju sá mikli raki hafi verið í húseigninni hafi verið nauðsynlegur. Krafa stefnanda um greiðslu á þeim kostnaði byggist á því mati sem ekki hafi verið hnekkt.

Stefnandi byggi á því að ef upplýsingar um þá galla er um ræði hefðu legið fyrir við kaupsamningsgerð, þá hefðu þær haft áhrif á efni og gerð kaupsamnings til lækkunar á kaupverði og jafnvel leitt til þess að af honum hefði ekki orðið. Enn fremur byggi stefnandi á því að dómsúrlausn Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. E-1962/2021 á milli málsaðila hafi ekki fjallað um sömu atriði og hér séu til úrlausnar. Í því máli hafi stefndi sem stefnandi krafist um eftirstöðvar kaupverðs að fjárhæð 1.000.000 króna. Stefnandi hafi sem stefndi talið sig eiga gagnkröfu vegna þess að hann hafi ekki getað haft afnot af eigninni. Þá hafi dómurinn byggt á því að ljóst væri að stefnandi myndi fá tjón sitt bætt vegna mögulegra galla á eigninni frá tryggingafélagi stefnda. Því ætti hann ekki réttmæta kröfu á hendur stefnda. Þá hafi dómurinn einungis tekið afstöðu til þess hvort eignin hafi verið óbúðarhæf frá 26. janúar 2021 til 15. maí 2021, en ekki til þess hvort hún hafi verið gölluð í skilningi 18., 26. eða 27. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnandi krefji stefnda aðallega um skaðabætur og grundvalli þá kröfu einkum á 1. og 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002. Þannig hafi stefndi vitað eða mátt vita um þann mikla raka sem verið hafi í eigninni og gert hana óíbúðarhæfa. Þá hafi hann auk þess lofað því að eignin hefði ákveðna kosti eins og drenlagn, nýjar neysluvatnslagnir og endurnýjaðar skólplagnir utan húss sem síðan hafi reynst vera rangt. Þá beri hann einnig ábyrgð á göllum án sakar, sbr. 1. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002. Þannig krefji stefnandi stefnda bæði um tjón vegna galla og eins óbeins tjóns í skilningi 59. gr. sömu laga. Stefnandi hafi ekki getað notað eignina eins og hann hafi átt rétt á eftir afhendingu hennar og það megi rekja til þess að eignin hafi ekki haft þá áskildu kosti sem lofað hafi verið að hún hefði.

Skaðabótakrafa stefnanda að fjárhæð 9.275.540 krónur sundurliðist með eftirfarandi hætti:

Viðgerðarkostnaður samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns. Niðurstaða dómkvadds matsmanns sé sú að viðgerðarkostnaður sé 3.056.710 krónur að teknu tilliti til endurgreiðslu 60% virðisaukaskatts af vinnu.

Kostnaður við húsaleigu að [...] frá desember 2021 fram til maí 2023. Greidd húsaleiga vegna íbúðar við [...] á umræddu tímabili sé 3.269.812 krónur. Sé sú fjárhæð innan þeirrar fjárhæðar sem matsmaður meti leigukostnað á því sama íbúðasvæði. Þessi kröfuliður grundvallist á þeirri staðreynd að fasteignin að [...] hafi verið óíbúðarhæf á meðan á viðgerð hafi staðið líkt og staðfest sé í matsgerð.

Kostnaður við flutning búslóðar að og frá [...]. Samkvæmt mati dómkvadds matsmanns nemi sá kostnaður 740.000 krónum.

Útlagður kostnaður við greiningu á raka og lagfæringar. Sá útlagði kostnaður nemi samtals 1.443.959 krónum og sundurliðist svo: Kostnaður JBÓ Pípulagna ehf., 250.215 krónur, kostnaður EFLU, 526.329 krónur og kostnaður Benna pípara ehf., 667.414 krónur.

Kostnaður við rafmagn og hita að [...] og [...]. Um sé að ræða útlagðan aukakostnað vegna aukinnar rafmagns- og hitanotkunar að [...] á tímabilinu frá janúar 2022 fram í maí 2023. Meðaltalskostnaður áður en farið hafi verið í viðgerðir hafi verið 26.083 krónur á mánuði. Meðaltalskostnaður eftir að farið hafi verið í viðgerðir á áðurgreindu tímabili hafi verið 62.028 krónur á mánuði. Munur á kostnaði nemi 35.945 krónum á mánuði í 17 mánuði eða samtals 611.065 krónum. Þessi munur skýrist af mikilli rafmagnsnotkun er hlotist hafi af því að keyra áfram þurrkara í húsnæðinu. Einnig

af auknum kyndingarkostnaði sem nauðsynlegur hafi verið til að eyða þeim raka sem verið hafi í húsnæðinu. Þá hafi stefnandi sem fyrr greini þurft að leigja sér aðra íbúð enda íbúðin að [...] óíbúðarhæf að mati hins dómkvadda matsmanns. Kostnaður við rafmagn og hita að [...] á umræddu tímabili hafi verið 153.994 krónur. Samtals nemi þessi liður kröfu stefnanda því 765.059 krónum.

Verði ekki fallist á að stefnandi eigi rétt á skaðabótum krefjist hann afsláttar að sömu fjárhæð, þar sem þeir gallar er um ræði hafi skert virði húseignarinnar. Þannig hafi eignin ekki haft sama virði og stefnandi hafi mátt reikna með að hún hefði. Fjárhæð afsláttar sé sú sama fjárhæð og það kosti að lagfæra eignina auk útlagðs kostnaðar. Um þetta vísi stefnandi til 41. gr. laga nr. 40/2002.

Til stuðnings kröfu sinni um dráttarvexti vísar stefnandi heildstætt til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og um upphafstíma þeirra sérstaklega til 9. gr. Þá vísar stefnandi til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála til stuðnings kröfu sinni um málskostnað.

III.

Helstu málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi mótmælir því að fasteignin að [...] hafi verið haldin galla á afhendingardegi, þann 26. janúar 2021. Hún hafi þvert á móti verið í umsöndu ásigkomulagi og ekki við stefnda að sakast þótt upp hafi komið tryggingatjón á eigninni. Stefndi mótmæli því harðlega sem röngu að hann hafi vitað um meintan raka í eigninni. Ekkert í samskiptum aðila bendi til að svo hafi verið. Hefði stefndi vitað af raka í eigninni og leka í lögnum hefði hann getað fengið bætur frá VÍS eða þegið framkvæmdir af hálfu félagsins og þannig selt eignina mun hærra verði með nýjum gólfefnum. Stefndi frábiðji sér fullyrðingar um svik af sinni hálfu. Séu fullyrðingar þar um enda með öllu ósannaðar.

Stefnandi fullyrði í stefnu að stefndi hafi veitt rangar upplýsingar í söluyfirliti. Þannig hafi komið fram í söluyfirliti að nýjar skólplagnir hefðu verið lagðar utan húss og að neysluvatnslagnir væru nýjar sem sé rangt. Óvíst sé á hverju stefnandi byggji þessa fullyrðingu því þetta sé rétt og stefndi hafi vissulega ráðist í þessar framkvæmdir. Því til staðfestu liggi frammi í málinu reikningur vegna nýrra neysluvatnslagna sem lagðar hafi verið 29. júní til 3. júlí 2020. Þá komi fram í skýrslum að skólplagnir utan húss sé nýtt. Engin gögn liggi þannig fyrir um að þessar upplýsingar hafi verið rangar. Þótt upp hafi komið bilun í lögnum hússins leiði það ekki til þess að upplýsingar um að nýjar neysluvatnslagnir séu að hluta í húsinu séu rangar. Þess utan sé slíkt tjón almennt, sem og í þessu

tilfelli, bætt af tryggingafélagi og því hafi stefnandi ekki orðið fyrir neinu tjóni. Þá hafi ekki verið sýnt fram á orsakatengsl á milli upplýsinga um að téðar lagnir hafi verið endurnýjaðar og þess tjóns sem stefnendur hafi orðið fyrir og fengið bætt.

Hvað dren varði hafi stefndi aðspurður haft það eftir þeim sem hann hafi keypt eignina af árið 1998 að fyrri eigandi hefði drenað húsið. Fráleitt sé að hann hafi lofað því að búið væri að leggja drenlagnir frá húsinu enda hafi hann ekki gert það. Fyrri eigandi hafi skýrt það svo að hann hafi tengt þakrennur við niðurfallsrör sem tengd hafi verið á fráveitulagnir og þannig leitt vatn frá þaki, svo sem staðfest sé í skýrslu JBÓ Pípulagna ehf. sem fylgt hafi matsgerð dómkvaddis matsmanns. Hvorki stefndi né fasteignasali fyrir hans hönd hafi gefið þær röngu upplýsingar að drenlagnir hefðu verið lagðar frá húsinu. Hafi það verið ákvörðunarástæða stefnanda fyrir kaupunum hefði hann átt að spyrja út í það sem fram hafi komið í söluýfirliti hér um.

Þess utan hafi eignin verið til sölumeðferðar hjá tveimur fasteignasölum, Fasteignasölnunni Stuðlabergi ehf. og Allt – fasteignum ehf. Ekki sé rætt um dren í söluýfirliti og söluýfirlýsingu hjá Fasteignasölnunni Stuðlabergi ehf. en fasteignin hafi aðeins verið til meðferðar þar þegar stefnandi hafi skoðað hana í fyrsta skipti. Hafi hann því enga ástæðu haft til að ætla að búið væri að leggja drenlagnir frá húsinu. Með vísan til skoðunarskyldu kaupanda, sbr. 29. gr. laga nr. 40/2002, hafi verið fullt tilefni fyrir stefnanda að spyrja hvað átt væri við með því að húsið hefði verið drenað af fyrri eiganda, sér í lagi þar sem það hafi ekki komið fram í því söluýfirliti sem hann hafi aflað sér fyrir fyrstu skoðun eignarinnar og notað hafi verið til kynningar á henni á vefmiðlum.

Þá hafi söluýfirlit Allt – fasteigna ehf. ekki legið fyrir fyrr en við undirritun kaupsamnings málsaðila hinn 17. desember 2020. Eftir því sem stefndi best viti hafi stefnandi ekki fengið það söluýfirlit í hendur fyrr en þá og hafi báðir aðilar undirritað söluýfirlitið þá til staðfestingar á því að hafa mótttekið það. Það hafi því ekki legið fyrir við samþykki kauptilboðs. Megi því ljóst vera að stefnandi hafi ekki gert sérstaklega ráð fyrir því að búið væri að leggja drenlagnir frá húsinu. Skilyrði 2. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 um að hinar meintu röngu upplýsingar hafi haft áhrif á gerð eða efni kaupsamningsins sé því ekki uppfyllt og upplýsingarnar hafi hvorki haft áhrif á ásett verð eignarinnar, 56.900.000 krónur, né söluverð hennar, 54.000.000 króna. Þá hafi enginn munur verið á ásettu verði hjá Fasteignasölnunni Stuðlabergi ehf. annars vegar og Allt – fasteignum ehf. hins vegar svo dæmi sé tekið. Engin sérstök þörf sé þess utan á drenlagn við húsið enda standi það hátt og á hrauni líkt og stefnandi hafi sjálfur lýst. Þar sem ekki

sé þörf á að leggja drenlagnir frá húsinu hafi stefnandi því hvað sem öðru líði ekki orðið fyrir neinu tjóni að þessu leyti.

Þá hafi stefnanda auk framangreinds mátt vera löngu ljóst að ekki væru drenlagnir frá húsinu. Að tilkynna einu og hálfu ári eftir afhendingu að ekki séu drenlagnir frá húsinu leiði til þess að krafa hans vegna þess, hafi hún yfir höfuð verið til staðar, sé niður fallin fyrir tómlæti, sbr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Samkvæmt upplýsingum frá stefnanda sjálfum hafi verið framkvæmdir við lagnakerfi hússins að innan og utan allt frá afhendingardegi og stefnanda því frá upphafi mátt vera ljóst að ekki væru drenlagnir í garði. Virðist stefnda sem stefnandi hafi lesið söluyfirlit Allt – fasteigna ehf. sumarið 2022 er hann hafi tilkynnt um meinta galla á húsinu og þá rekið augun í að þar sé minnst á dren. Hafi hann því reynt að snúa út úr því sem þar segi og krafist bóta á þeim grundvelli.

Stefnandi kveði tjón sitt og virði þeirra galla sem um ræði vera langt fyrir ofan svonefndan gallapröskuld 18. gr. laga nr. 40/2002 og eignina þegar af þeirri ástæðu haldna galla. Mótmæli stefndi þeirri aðferðafræði sem stefnandi virðist nota til að reikna út virði galla á eigninni. Erfitt sé að átta sig á því hvaða gallar og fjárhæðir liggi að baki fullyrðingu stefnanda um að galli nemi meira en 10% af söluverði eignarinnar. Þannig sé dómkrafa stefnanda alls 9.275.540 krónur en hann segi galla á eigninni nema 29.627.932 krónum, sem sundurliðist m.a. þannig að VÍS hf. hafi greitt 8.897.695 krónur fyrir framkvæmdir á húsinu og greitt stefnanda 10.449.568 krónur í tryggingarbætur þegar stefnandi hafi síðar kosið að fá bætur frekar en að framkvæmdir færu fram á kostnað VÍS hf. Telji stefnandi ljóst að hvorki sé hægt að meta sem galla á eigninni framkvæmdir sem VÍS hf. hafi ráðist í á eigin kostnað né bætur sem VÍS hf. hafi greitt stefnanda sem kosið hafi að klára framkvæmdir sjálfur. Um sé að ræða tjón sem þegar hafi verið bætt úr fasteignatryggingu stefnda og geti því ekki rýrt verðmæti eignarinnar eða valdið stefnanda tjóni. Óumdeilt sé að upp hafi komið tryggingartjón og þótt greiðsla frá tryggingafélagi, sem bætt hafi tjónið með ríflegum hætti, hafi numið meira en 10% af söluverði eignarinnar merki það ekki að galli á eigninni nemi þeirri fjárhæð. Þá þurfi gallinn að rýra verðmæti eignarinnar og ljóst megi vera að þegar búið sé að leggja nýtt gólfefni, parket í stað flísa, setja upp nýja eldhúsinnréttingu og svo mætti áfram telja hafi verðmæti eignarinnar aukist en ekki rýrnað.

Eins og greini í forsendum dóms Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. E-1962/2021 hafi legið endanlega fyrir 11. mars 2021 að VÍS myndi á sinn kostnað sjá um viðgerðir á

fasteigninni vegna téðs leka. Þar sem stefnandi muni fá tjón vegna mögulegs galla á fasteigninni bætt frá tryggingafélagi stefnda eigi stefnandi ekki réttmæta kröfu á hendur honum vegna þess tjóns. Með vísan til 116. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála sé dómur bindandi um úrslit sakarefnis milli aðila um þær kröfur sem þar eru dæmdar að efni til. Verði krafa um bætur á grundvelli hins bótaskylda tjóns því ekki borin undir héraðsdóm að nýju. Sama eigi við um kröfu um afnotamissi.

Áður en dómur héraðsdóms í framangreindu máli hafi verið kveðinn upp hafi aftur komið upp leki frá lögn og sé það tjón stefnda með öllu óviðkomandi jafnvel þótt tryggingafélagið hafi, án nokkurs samráðs við stefnda, verið tilbúið til að líta svo á að um eitt og sama tjónið væri að ræða. Í þetta skiptið hafi stefnandi kosið að fá tryggingarfjárhæð útgreidda og annast sjálfur um framkvæmdir á eigninni. Geti stefndi ekki borið ábyrgð á því hvort kostnaðarmat VÍS hf. hafi reynst rétt og það sé á hans eigin áhættu sem stefnandi kjósi að gera tjónið upp með þeim hætti frekar en að VÍS hf. ráðist í framkvæmdir á eigin kostnað. Þannig megi ljóst vera að við mat á því hvort gallaþröskuldi 18. gr. laga nr. 40/2002 sé náð verði ekki litið til tryggingarbóta frá VÍS hf., auk þess sem stefndi geti aldrei borið ábyrgð á seinna lagnatjóninu. Þess beri að geta að nokkuð hafi verið um lagnatjón í Reykjanesbæ frá árinu 2020 vegna tíðra jarðskjálfta á Reykjaneskaga en á því geti stefndi eðli máls samkvæmt ekki borið ábyrgð.

Hvað varði matsgerð dómkvadds matsmanns, Sigurðar Hafsteinssonar byggingartæknifræðings og húsasmíðameistara, sé því mótmælt að niðurstaða kostnaðarmats sé mælikvarði á galla á eigninni. Sé það enda í engu útskýrt í stefnu hvernig stefndi eigi að bera ábyrgð á þeim kostnaðarliðum sem fram komi í kostnaðarmatinu.

Hvað drenlagnir varði sé vísað til fyrri umfjöllunar en auk þess sem skilyrði 27. gr. laga nr. 40/2002 séu ekki uppfyllt teljist það almennt ekki vera galli á fasteign að ekki sé búið að leggja drenlagnir. Engin þörf sé á drenlögnum frá húsinu og með öllu ósannað að það leiði til tjóns eða verðmætisrýrnunar á eigninni að ekki sé búið að leggja frá því drenlagnir. Matsmaður hafi verið spurður hvort leki sé og raki á efra lofti, hver sé orsök hans og kostnaður við að lagfæra leka í þaki og raka í lofti. Í fyrsta lagi liggja ekki fyrir staðfesting á því að meintur leki og raki hafi verið til staðar á afhendingardegi eignarinnar hinn 26. janúar 2021 og sé því mótmælt að stefndi geti borið ábyrgð á leka eða raka sem komið hafi upp eftir afhendingu eignarinnar. Í öðru lagi teljist eignin ekki gölluð í skilningi laga nr. 40/2002 þótt rúmum tveimur árum eftir afhendingu eignar komi fram leki við skorstein. Í þriðja lagi hafi fyrst verið tilkynnt um leka frá þaki með bréfi,

dagsettu 25. maí 2022, eða nær einu og hálfu ári eftir afhendingu eignarinnar. Þá hafi það fyrst verið ári síðar sem krafist hafi verið dómkvaðningar matsmanns til að staðfesta meintan leka eða rúmunum tveimur árum eftir afhendingu eignarinnar. Sé tómlæti stefnanda slíkt að krafa hans, hafi hún yfir höfuð verið til staðar, sé niður fallin, sbr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Þá sé um smávægilegan ágalla að ræða sem matsmaður telji að kosti 230.000 krónur að gera við, eða 202.516 krónur að teknu tillit til 60% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu. Ekki sé unnt að líta fram hjá því að stefnandi hafi verið að kaupa hús sem byggt hafi verið árið 1955 og hann hafi því á engan hátt getað vænst þess að ekkert viðhald myndi falla til eða endurbætur eftir kaup hans.

Þá sé matsmaður spurður um orsök þess leka og raka sem mælst hafi bæði í veggjum hússins, gólfi þess og jarðefnum. Hann hafi ekki verið beðinn um að staðfesta hinn meinta leka eða raka og hafi ekki gert það, heldur vísað í skýrslu sem stefnandi hafi aflað einhliða frá EFLU. Hann hafi ekki getað staðreynt orsök leka. Geti matsgerð því hvorki nýst sem sönnun um tilvist né orsök leka og raka í húsinu. Mat hans á fyrirbyggjandi gögnum sem hafi verið aflað einhliða af hálfu stefnanda og upplýsingum sem stefnandi hafi munnlega veitt matsmanni um að leka sé líklega að rekja til bilunar í neysluvatns- og gólfhitalögnum og handvömm í frágangi fallstramma frá 2. hæð sé þannig að engu hafandi. Þess utan sé bilun í lögnum á ábyrgð tryggingafélags og seinna lagnatjónið hafi orðið löngu eftir afhendingardag og sé því ekki á ábyrgð stefnda. Ekkert í gögnum málsins staðfesti að handvömm í frágangi á fallstramma hafi leitt til leka eða raka, auk þess sem ekki liggi fyrir hvaða leka og raka matsmaður vísi til í því sambandi.

Þá hafi matsmaður ekki staðreynt raka en fullyrði í matsgerð að rakauppsöfnun hafi átt sér stað í jarðvegi næst húsinu og undir því um langa hríð, jafnvel á nokkrum áratugum. Hafi hann ekkert fyrir sér í því annað en að hann líti til þess að í nokkra áratugi hafi það almennt talist faglegt og nauðsynlegt að leggja drenlagnir við hús. Líti hann ekki til þess sem stefnandi bendi sjálfur á í samskiptum við EFLU að húsið standi hátt og á hrauni, auk þess sem steipt stétt er í kringum allt húsið. Þannig sé ekkert sem styðji að þörf sé að leggja drenlagnir frá húsinu.

Matsmaður hafi einnig verið spurður hvort sá kostnaður sem ráðist hafi verið í frá afhendingu hússins hafi verið nauðsynlegur til að gera það íbúðarhæft. Ekki sé sérstaklega tilgreint hvaða framkvæmdir það séu nákvæmlega sem að baki þeim kostnaði búi eða hvernig þær hafi leitt til þess að húsið hafi verið óíbúðarhæft. Svar hans hafi samt verið einfalt, já, af framlögðum gögnum að dæma hafi þær aðgerðir sem gerðar hafi verið

verið nauðsynlegar. Ekki sé mark á því takandi enda eigi matsmaður að leggja sjálfstætt mat á nauðsynlegar úrbætur og kostnað við þær. Hafi hann ekki forsendur til að svara með þessum hætti og matsgerð hans ekki tæk sem sönnunargagn að þessu leyti. Þá sé það nýstárleg aðferð hjá stefnanda að gera meinta galla og óska svo eftir matsgerð til staðfestingar á því að hann hafi þurft að ráðast í þær aðgerðir sem ráðist hafi verið í til að húsið sé íbúðarhæft. Hafi stefnandi talið stefnda bera ábyrgð á lagnatjóninu hefði verið lágmark að upplýsa hann þar um og veita honum færi á að gæta réttar síns áður en ráðist hafi verið í framkvæmdir.

Þá sé matsmaður spurður hvort fasteignin hafi verið óíbúðarhæf frá 10. desember 2021 til „dagsins í dag“. Matsmaður telji svo vera í ljósi framlagðra gagna og þess sem hann hafi séð á matsfundi 18. apríl 2023. Engin sérstök rök séu færð fyrir niðurstöðunni og í raun ótrúlegt að matsmaður telji sér fært að meta eignina óíbúðarhæfa í eitt og hálf ár aftur í tímann þrátt fyrir að hafa ekki komið inn í eignina fyrr en fyrst mánuði áður en hann láti það mat í té. Þá útskýri hann ekki að hvaða leyti og hver sé orsök þess að eignin sé óíbúðarhæf. Hvað meintan afnotamissi varði hefði verið eðlilegra að matsmaður mæti afnotamissi vegna ákveðinna framkvæmda í stað þess að slá því föstu að eign sé óíbúðarhæf í lengri tíma af því að eigendur hafi dregið framkvæmdir úr öllu hófi. Bent skuli á að tjón vegna afnotamissis er óbeint tjón, sbr. b-lið 2. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002, og ekki á ábyrgð stefnda að bæta enda hafi hann ekki sýnt af sér saknæma háttsemi.

Skaðabætur vegna afnotamissis komi þannig aðeins til greina ef eign telst gölluð á grundvelli 26. eða 27. gr. laga nr. 40/2002. Ljóst megi vera að hinar meintu röngu upplýsingar varði aðeins dren í kringum húseignina. Jafnljóst megi vera að vinna við drenlagnir í garði húss leiði aldrei til þess að íbúðir í viðkomandi húsi verði óíbúðarhæfar. Þegar af þeirri ástæðu komi krafa um skaðabætur vegna meints afnotamissis ekki til greina og beri að sýkna stefnda af henni. Sama eigi við um meint tjón vegna kostnaðar við hita og rafmagn.

Þá sé óljóst hvaða forsendur matsmaður gefi sér en ætla verði að ekki þurfi sérfræðing til að átta sig á því að bilun í lögnum getur ekki réttlætt afnotamissi í tvö til þrjú ár. Eignin hafi verið afhent í janúar 2021 og því sé haldið fram að hún sé enn óíbúðarhæf. Tæki þannig skemmri tíma að byggja hús frá grunni en að gera við leka frá lögnum í húsi stefnanda. Augljóst sé að það standist ekki. Á stefnanda hvíli skylda til að takmarka tjón sitt, sbr. m.a. 60. gr. laga nr. 40/2002, og ljóst megi vera að það hefur hann ekki gert hvað meintan afnotamissi varðar. Þá geti afnotamissir í 18–32 mánuði frá afhendingardegi

ekki með nokkru móti talist sennileg afleiðing af meintum galla á eigninni en stefnda verði samkvæmt 59. gr. laga nr. 40/2002 aldrei gert að bæta annað tjón en það sem hann hafi með sanngirni getað séð fyrir sem sennilega afleiðingu vanefndar hans. Ef svo ólíklega fari að dómstólar fallist á kröfu stefnanda um bætur vegna afnotamissis í 18 mánuði frá desember 2021 að telja sé þess með vísan til 2. mgr. 60. gr. sömu laga krafist að skaðabætur verði lækkaðar til samræmis við það sem tíðkist í sambærilegum tilvikum.

Matsmaður hafi svo verið spurður hvort kostnaður við leigu á húsnæði að [...] frá desember 2021 til „dagsins í dag“ að fjárhæð 2.682.043 krónur teljist eðlilegur út frá leiguverði sambærilegra eigna á sama svæði. Matsmaður hafi enga þekkingu þegar komi að mati á því og því ekki á mati hans að þessu leyti byggjandi. Þá virðist óvíst hvort stefnandi telji sig eiga rétt á 2.682.043 krónum vegna afnotamissis þar sem hann hafi raunverulega greitt þá fjárhæð eða 5.040.000 krónum sem matsmaður telji hæfilegt án þess að vera sérfræðingur þar um. Komi það þó ekki að sök þar sem stefndi geti ekki borið ábyrgð á meintum afnotamissi stefnanda.

Þá hafi matsmaður verið spurður um Steni-pússningu á vatnsbrettum utan húss á bílskúr, nánar tiltekið hafi hann verið spurður af hverju hún sé laus og hvað kosti að lagfæra hana. Stefnandi hafi ekki gert athugasemd við ástand vatnsbretta fyrr en í matsbeiðni. Geti ástand vatnsbretta ekki talist galli á eigninni, en afhendingardagur hennar hafi verið tveimur og hálfu ári fyrir matsfund, líkt og fram hafi komið. Þá hafi húsið verið byggt árið 1955 og stefnanda því mátt vera ljóst að það væri ekki í sama ástandi og nýbyggt hús. Kostnaður við viðgerð á lausum vatnsbrettum geti þannig aldrei talist til galla á húsinu og ef svo ólíklega færi að dómstólar teldu svo vera væri hann niður fallinn sakir tómlætis. Ekki sé því hægt að taka tillit til meints kostnaðar að þessu leyti við mat á gallaþröskuldi. Þess megi þó geta að kostnaður við úrbætur sé samkvæmt matsgerð 39.000 krónur, eða 35.226 krónur að teknu tilliti til 60% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu.

Loks hafi matsmaður svo verið spurður hver væri eðlilegur kostnaður við að flytja búslóð stefnanda sem sé atriði sem matsmaður hafi enga þekkingu á. Þá sé um að ræða óbeinan kostnað sem stefndi geti ekki borið ábyrgð á eða komið til skoðunar við mat á því hvort gallaþröskuldi sé náð. Stefnandi sé flutningabílstjóri og hafi starfað sem slíkur í vel á þriðja áratug. Bendi hann á að kostnaðarmatið sé ekki í nokkru samræmi við raunveruleikann og yrði það lagt til grundvallar væri ódýrara að flytja 20 feta gám frá

Reykjavík til Akureyrar og til baka heldur en búslóð stefnanda þá rúmu 5 km sem hér um ræði.

Af kostnaðarmati í matsgerð megi ljóst vera að hinir meintu gallar á eigninni nái alls ekki 10% gallapröskuldi 18. gr. laga nr. 40/2002. Metinn kostnaður sé einkum og aðallega fólgin í því að rífa í burtu steypa stétt og verönd og leggja drenlagnir að húsinu. Eignin geti aftur á móti ekki talist gölluð á þeim grundvelli að ekki liggi drenlagnir frá húsi sem byggt hafi verið árið 1955 enda ekki venja á þeim tíma að leggja slíkar lagnir frá húsi. Sú staðreynd að ekki sé búið að leggja drenlagnir frá húsinu geti þannig ekki talist almennur galli og líkt og rakið hafi verið sé hún heldur ekki gölluð á grundvelli 27. gr. laga nr. 40/2002. Ekki hafi verið fjallað um dren í því söluyfirliti sem stefnandi hafi fengið frá Fasteignasölu Stúðlabergi ehf. og kynnt sér og í lýsingu Allt – fasteigna ehf. segi að húsið hafi verið dreinað af fyrri eiganda en ekki að drenlagnir hafi verið lagðar. Ekki sé þannig hægt að taka tillit til metins kostnaðar vegna þessa þáttar við mat á því hvort gallapröskuldi sé náð. Þá er meint krafa hvað sem því líði auk þess fallin niður sakir tómlætis.

Metinn kostnaður vegna skorsteins og vatnsbretta á bílskúr sé smávægilegur og auk þess séu kröfur vegna hans of seint fram komnar, sbr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Þá geti metinn kostnaður vegna meints afnotamissis ekki komið til skoðunar við mat á gallapröskuldi enda rýri sá ætlaði afnotamissir ekki verðmæti eignarinnar. Hið sama eigi við um metinn flutningskostnað. Þá sé í engu rökstutt hvernig stefndi beri ábyrgð á leigu sem stefnandi hafi greitt fyrir íbúð fyrir sig og sambýliskonu sína en fráleitt sé að sá kostnaður teljist hluti af því sem lagt sé saman þegar metið sé hvort gallapröskuldi 18. gr. sé náð. Sé eign haldin galla sem seljanda beri að bæta kaupanda geti komið til álita að afleiddur kostnaður, svo sem afnotamissir, sé bættur en sá kostnaður hafi hins vegar ekki áhrif á hvort galli teljist slíkur að hann rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði. Afnotamissir sé óbeint tjón, sbr. b-lið 2. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002, og því aðeins bætt að sýnt sé fram á saknæma háttsemi seljanda.

Ætlað afleitt tjón stefnanda við greiningu á raka og lagfæringar kveði hann vera 1.443.959 krónur sem hann byggi á reikningum frá JBÓ Pípulögnum ehf., EFLU og Benna pípara ehf. Í engu sé rökstutt í stefnu á hvaða grundvelli þess sé krafist að stefndi beri ábyrgð á téðum kostnaði. Stefnandi hafi sjálfur kosið að VÍS hf. réðist í allar nauðsynlegar viðgerðir á fasteigninni vegna fyrra lagnatjónsins og óútskýrt sé hví VÍS hf. hafi ekki greitt þann kostnað sem hér um ræði. Færi svo ólíklega að dómstólar teldu eignina

haldna galla skyldi við mat á fjárhæð skaðabóta eða afsláttar miðað við matsgerð en ekki reikninga sem stefnandi tiltaki. Ekki sé vitað hvaða lagfæringar eða greiningar búi að baki nefndum reikningum. Þá sé um að ræða óbeinan kostnað sem stefndi geti ekki borið ábyrgð á. Sé því ekki hægt að fallast á að stefndi verði dæmdur til greiðslu þeirra og beri því að sýkna hann af þessum kröfulið.

Þá fullyrði stefnandi að á meðan á framkvæmdum af hálfu VÍS hf. hafi staðið hafi hitablásarar verið í gangi til að draga úr raka í jarðvegi. Af þessu hafi hlotist aukinn hitakostnaður. Óútskýrt sé með öllu á hvaða grundvelli stefndi geti borið ábyrgð á kostnaði við framkvæmdir sem VÍS hf. hafi ráðist í að beiðni stefnanda og sé þessum kröfulið því alfarið hafnað.

Tjón sem bætt hafi verið að fullu af VÍS hf. geti heldur ekki talist hafa rýrt verðmæti eignarinnar og hafi framkvæmdir í tengslum við það í raun aukið verðmæti hennar. Jafnvel þótt svo ólíklega færi að matsgerð yrði lögð til grundvallar og það sem áður greini um drenlagnir, skorstein og vatnsbretti yrði talið til galla á eigninni næmi kostnaður stefnanda við úrbætur 3.056.710 krónum, eða 5,67% af kaupverði eignarinnar sem sé langt undir gallapröskuldi 18. gr. laga nr. 40/2002.

Færi svo ólíklega að fallist yrði á að stefndi hefði bakað sér bótaábyrgð væri krafa stefnanda svo hvað sem öðru liði niður fallin sakir tómlætis. Stefnandi hafi sýnt af sér slíkt tómlæti að hann hafi glatað rétti til að bera fyrir sig vanefnd. Eignin hafi verið afhent í janúar 2021. Það hafi svo fyrst verið einu og hálfu ári síðar sem stefnandi hafi bent á að ekki væru drenlagnir frá húsinu og rúmunum tveimur árum síðar sem óskað hafi verið eftir dómkvaðningu matsmanns. Ekkert geti réttlætt aðgerðaleyfi stefnanda í málinu og hafi stefndi ótvírætt mátt treysta því að ekki yrðu gerðar kröfur á hendur honum vegna ástands eignarinnar á afhendingardegi. Þá hafi stefndi ekkert haft með samskipti VÍS hf. og stefnanda að gera sem hafi enn frekar undirbyggt traust hans að því leyti enda hefði hann ella getað gætt réttar síns við framkvæmd og uppgjör bóta.

Tómlæti hafi gríðarleg áhrif í fasteignakauparétti og sú dómvenja myndast að kaupandi hafi ekki meira en átta mánuði til að tilkynna um galla og hvaða úrbóta sé krafist. Sá frestur hafi verið löngu liðinn þegar stefnandi hafi tilkynnt um meinta galla, auk þess sem hann hafi ekkert aðhafst í beinu framhaldi af þeim tilkynningum sem hann hafi sent í maí og júní 2022. Samkvæmt 48. gr. laga nr. 40/2002 glati kaupandi rétti til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynni ekki seljanda innan sanngjarns frests um eðli

og umfang hennar og að hann ætli að bera hana fyrir sig. Telji stefndi því ljóst að tómlæti stefnanda leiði til þess að sýkna beri hann af öllum kröfum stefnanda.

IV.

Niðurstaða

Í máli þessu gerir stefnandi, sem fyrr greinir, kröfu um að stefndi greiði honum 9.275.540 krónur, með tilgreindum dráttarvöxtum og að frádregnum 642.393 krónum sem greiddar voru af VÍS hf. tiltekinn dag, vegna ætlaðra galla á fasteign að [...]. Umrædda fasteign keypti stefnandi af stefnda með kaupsamningi, dagsettum 17. desember 2020, og var kaupverð hennar 54.000.000 króna. Fasteignin var byggð árið 1955. Stefndi eignaðist fasteignina árið 1998 og bjó í henni allt frá þeim tíma og þar til skömmu áður en hann seldi stefnanda hana með framangreindum kaupsamningi.

Stefnandi byggir í meginatriðum á því að umrædd fasteign hafi við afhendingu hennar verið haldin göllum í skilningi 18., 26. og 27. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og hann eigi því rétt á skaðabótum úr hendi stefnda á grundvelli 43. gr. sömu laga. Þá byggir stefnandi á því að með hliðsjón af fjárhæð þeirra bóta sem hann hafi þegar fengið greiddar frá VÍS hf. rýri ágallar á fasteigninni ótvírætt verðmæti hennar svo nokkru varði í skilningi síðari málsliðar 18. gr. laganna, auk þess sem stefndi hafi hvað sem því líði sýnt af sér saknæma háttsemi. Hann eigi því rétt á skaðabótum úr hendi stefnda fyrir bæði beint og óbeint tjón sitt. Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og byggir á fjölpættum málsástæðum þeirri kröfu til stuðnings. Í meginatriðum byggir hann á því að umrædd fasteign hafi ekki verið haldin neinum göllum við afhendingu hennar í skilningi laga nr. 40/2002 sem hann beri skaðabótaábyrgð á enda hafi það tjón sem upp hafi komið þegar eftir afhendingu verið að fullu bætt úr húsnæðistryggingu hans hjá VÍS hf. og geti því ekki talist rýra verðmæti fasteignarinnar, hann hafi hvorki veitt ófullnægjandi né rangar upplýsingar eða á annan hátt sýnt af sér saknæma háttsemi, þeir ágallar sem dómkvaddur matsmaður telji vera á fasteigninni rýri ekki verðmæti hennar svo nokkru varði í skilningi síðari málsliðar 18. gr. laga nr. 40/2002, stefndi geti ekki borið ábyrgð á því tjóni sem upp hafi komið eftir að viðgerð var lokið um mitt ár 2021 enda liggi ekkert fyrir um að það tjón verði rakið til ástands fasteignarinnar við afhendingu hennar, matsgerð dómkvadds matsmanns sé þannig úr garði gerð að ekki sé hægt að leggja hana til grundvallar við úrlausn málsins og loks að ætluð krafa stefnanda sé hvað sem öllu öðru líði með vísan til 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 fallin niður vegna tómlætis.

Líkt og rakið er í lýsingu á helstu málsatvikum hér að framan kom upp vatnstjón í fasteigninni að [...] þegar eftir að hún var afhent stefnanda í janúar 2021. Það tjón var bætt úr húsnæðistryggingu stefnda hjá VÍS hf., bæði viðgerðarkostnaður og afnotamissir af fasteigninni í sex mánuði. Stefnandi flutti svo inn í fasteignina í maí 2021 og var viðgerð vegna þess tjóns að fullu lokið skömmu síðar. Nokkru eftir að þeirri viðgerð lauk kom svo aftur upp vatnstjón í fasteigninni og var viðgerðarkostnaður vegna þess einnig bættur úr húsnæðistryggingu stefnda hjá VÍS hf. Annað ætlað tjón stefnanda tengt því, þ.e. afnotamissir af fasteigninni, flutningskostnaður og ýmis útlagður kostnaður stefnanda, var ekki bætt úr umræddri húsnæðistryggingu nema að litlu leyti og tekur dómkrafa stefnanda í máli þessu m.a. til bóta vegna þess. Þá tekur dómkrafa stefnanda til bóta vegna metins kostnaðar samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns við lagningu drens við fasteignina, endurnýjun á flasningu við skorstein á þaki fasteignarinnar og viðgerð á útvegg vegna leka við hann og viðgerð á vatnsbrettum glugga á austurhlið bílskúrs fasteignarinnar.

Samkvæmt framansögðu er úrlausn um dómkröfu stefnanda í grunninn tvíþætt. Í fyrsta lagi þarf að leysa úr því hvort stefndi beri á grundvelli viðeigandi ákvæða laga nr. 40/2002 ábyrgð á ætluðu óbættu tjóni stefnanda vegna þess vatnstjóns sem upp kom eftir að viðgerð á fyrra vatnstjóni var lokið og í öðru lagi hvort þeir ágallar sem dómkvaddur matsmaður metur kostnað vegna í matsgerð sinni teljist vera gallar á umræddri fasteign í skilningi laga nr. 40/2002 sem stefndi beri ábyrgð á.

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 kaup-samningsgerð ekki í samræmi við ábyrgðaryfirlýsingu seljanda.

Samkvæmt 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 glatar kaupandi svo rétti til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynnir seljanda ekki innan sanngjarns frests, eftir að hann varð eða mátti verða hannar var, um eðli og umfang hennar og að hann ætli að bera hana fyrir sig.

B.

Líkt og fram hefur komið aflaði stefnandi matsgerðar dómkvaddis sérfræðings áður en mál þetta var höfðað. Í matsbeiðni var lagt fyrir matsmann að svara níu mats-spurningum viðvíkjandi ætluðum ágöllum á fasteigninni að [...], því hvort hún hafi verið íbúðarhæf á tilgreindu tímabili og kostnaði við leigu á húsnæði og flutning á búslóð. Í matsgerð Sigurðar Hafsteinssonar, byggingartæknifræðings og húsasmíðameistara, dagsettri 22. maí 2023, er umræddum matsspurningum svarað að undanskilinni einni sem stefnandi féll frá á matsfundi samkvæmt því sem kemur fram í matsgerðinni. Hér að neðan verður gerð grein fyrir svörum matsmanns við einstökum spurningum að því leyti sem dómkrafa stefnanda er á þeim byggð.

Matsmaður var þannig í fyrsta lagi spurður hvort við umrædda fasteign væri drenlögn og ef svo væri ekki hver kostnaður við að leggja slíka lögn ásamt tilheyrandi frágangi væri (matsspurning 1). Svar matsmanns við þeirri spurningu var að matsmaður hefði staðreynt að ekki væri drenlögn við fasteignina. Þá mat hann kostnað við lagningu drenlagar í kringum allt húsið ásamt tilheyrandi frágangi samtals að fjárhæð 2.869.000 krónur með virðisaukaskatti.

Matsmaður var í öðru lagi spurður hvort leki væri á þaki og raki á efra lofti norðurenda og ef svo væri hver væri orsök þess og kostnaður við nauðsynlegar lagfæringar (matsspurning 2). Í svari matsmanns við þeirri spurningu kemur fram að hann hafi staðreynt leka inn með skorsteini sem staðsettur sé við norðvesturhorn fasteignarinnar. Umræddan leka megi rekja til frágangs flasningar við skorsteininn. Þá mat hann kostnað við að endurnýja flasningu og gera við útvegg að innanverðu samtals að fjárhæð 230.000 krónur með virðisaukaskatti.

Í þriðja lagi var matsmaður spurður hver væri orsök þess leka og raka sem mælst hefði bæði í veggjum hússins, gólfi þess og jarðefnum í grunni hússins sem og hvort sá

kostnaður sem varið hefði verið í úrbætur frá afhendingu fasteignarinnar hafi verið nauðsynlegur til að gera hana íbúðarhæfa (matsspurning 4). Í svari matsmanns við þessari spurningu kemur samandregið fram að samkvæmt skýrslu EFLU hafi leka og raka orðið vart í veggjum og gólfi fasteignarinnar. Matsmaður geti ekki staðreynt hvers vegna það hafi gerst en í fyrirliggjandi gögnum sé bilun í neysluvatnslögnum, bilun í gólfhitalögnum og handvömm í frágangi fallstamma lýst. Þá telji matsmaður vöntun á drenlögnum örugglega stuðla að rakauppsöfnun í jarðvegi næst húsinu og undir því en ógerlegt sé að meta að hve miklu leyti. Þá telji matsmaður að fyrirliggjandi gögn bendi til þess að þær úrbætur sem ráðist hafi verið í hafi verið nauðsynlegar til að gera fasteignina íbúðarhæfa.

Í fjórða lagi var matsmaður spurður hvort fasteignin hefði verið íbúðarhæf á tímabilinu frá 10. desember 2021 til „dagsins í dag“ (matsspurning 5). Svar matsmanns við þessari spurningu er að hann telji í ljósi fyrirliggjandi gagna og þess sem hann hafi séð í þau tvö skipti sem hann hafi komið á staðinn að fasteignin hafi verið óíbúðarhæf á umræddu tímabili. Ætla verður að þau tvö skipti sem matsmaður vísar til þess að hann hafi komið á staðinn séu þeir tveir matsfundir sem þar voru haldnir 18. og 26. apríl 2023.

Matsmaður var svo í fimmta lagi spurður hvort kostnaður við leigu á húsnæði að [...] á tímabilinu frá desember 2021 til „dagsins í dag“ að fjárhæð 2.682.043 krónur teljist eðlilegur með hliðsjón af leiguverði sambærilegra eigna á sama svæði (matsspurning 7). Svar hans við þeirri spurningu var efnislega að sú fjárhæð væri lægri en almennt leiguverð á sama svæði.

Í sjötta lagi var matsmaður svo spurður hver væri orsök þess að Steni-pússning á vatnsbrettum utan húss á bílskúr væru laus og hvað kosti að lagfæra hana (matsspurning 8). Í svari matsmanns við þeirri spurningu kemur fram að hann hafi staðreynt að umrædd pússning sé laus. Þá mat hann kostnað við viðgerð þar á samtals að fjárhæð 39.000 krónur með virðisaukaskatti.

Loks var matsmaður svo spurður að því hver væri eðlilegur kostnaður við það að flytja búslóð stefnanda frá [...] að [...] og til baka (matsspurning 9). Í svari matsmanns við þeirri spurningu kemur fram að hann geri ráð fyrir að umræddir flutningar taki samanlagt tvo daga og að leigja þurfi sendibíl í sex klukkustundir hvorn dag. Þá mat hann kostnað við það samtals 740.000 krónur.

Sigurður Hafsteinsson gaf skýrslu við aðalmeðferð málsins fyrir dómi, staðfesti matsgerð sína og svaraði spurningum um efni hennar.

C.

Sem fyrr greinir tekur dómkrafa stefnanda m.a. til ætlaðs óbætts tjóns hans vegna þess vatnstjóns sem upp kom á síðari hluta árs 2021, nokkru eftir að viðgerð á fyrra vatnstjóni var lokið. Nánar tiltekið krefst stefnandi að því leyti skaðabóta úr hendi stefnda, samtals að fjárhæð 6.218.830 krónur, vegna kostnaðar við húsaleigu frá desember 2021 fram í maí 2022, vegna metins kostnaðar við flutning búslóðar, vegna ýmiss útlagðs kostnaðar því vatnstjóni tengdum og vegna aukins kostnaðar við hita og rafmagn. Frumforsenda þess að stefndi geti yfir höfuð borið bótaábyrgð á því ætlaða tjóni er að það verði rakið til galla á fasteigninni í skilningi laga nr. 40/2002 sem hann beri ábyrgð á.

Samkvæmt 1. mgr. 20. gr. laga nr. 40/2002 skal við mat á því hvort fasteign telst gölluð sem fyrr greinir miða við það tímamark er hún flyst yfir í áhættu kaupanda samkvæmt 12. gr. sömu laga 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 fyrri málslíð 1. mgr. framangreindrar 12. gr. flyst áhættan af seldri fasteign til kaupanda við afhendingu.

Í athugasemdum við 20. gr. í greinargerð sem fylgdi frumvarpi því sem varð að lögum nr. 40/2002 kemur m.a. efnislega fram að ákvörðun um það hvort fasteign teljist gölluð eða ekki skuli tekin með hliðsjón af ástandi hennar á því tímamarki þegar áhættan flyst til kaupanda. Galli þurfi ekki að vera kominn fram við afhendingu en orsök hans eða tilvist þurfi þó að hafa verið staðreynd við áhættuskipti.

Líkt og rakið hefur verið kom upp vatnstjón í fasteigninni að [...] þegar eftir afhendingu hennar til stefnanda, 26. janúar 2021. Í kjölfarið fóru fram umfangsmiklar viðgerðir á fasteigninni sem greiddar voru að fullu úr húsnæðistryggingu stefnda hjá VÍS hf., auk þess sem stefnandi fékk greiddar bætur fyrir afnotamissi af fasteigninni á meðan á þeim stóð. Stefnandi flutti svo inn í fasteignina í maí 2021 og var framangreindum viðgerðum að fullu lokið skömmu síðar.

Hvorki af framlögðum gögnum né heldur því sem fram kom við skýrslutökur fyrir dómi verður að mati dómsins, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmanni, með viðhlítandi hætti ráðið að það vatnstjón sem kom upp nokkru eftir að stefnandi flutti inn

í fasteignina og framangreindum viðgerðum lauk megi á einhvern hátt rekja til ástands fasteignarinnar á þeim tíma sem hún var afhent stefnanda. Þannig fóru fram umfangsmiklar viðgerðir eftir afhendingu hennar sem lauk með því að þeir sem að þeim komu mátu það þannig að búið væri að gera við það sem aflaga hefði verið og þurrka fasteignina að fullu og settu upp innréttingar og lögðu gólfefni að nýju. Samkvæmt því sem fram kom við skýrslutökur fyrir dómi átti stefndi enga aðkomu að þeim viðgerðum umfram það að þær voru að fullu greiddar úr húsnæðistryggingu hans hjá VÍS hf. og voru öll samskipti um þær á milli stefnanda, váttryggingafélagsins og þeirra verktaka sem unnu verkið á vegum þess. Sú staðreynd að stefnandi þáði bætur úr húsnæðistryggingu stefnda hjá VÍS hf. vegna þess vatnstjóns sem upp kom síðar felur ein og sér ekki í sér sönnun um að það verði rakið til ástands fasteignarinnar við áður greint tímamark líkt og stefnandi virðist öðrum þræði byggja á enda liggur ekkert fyrir um það á hvaða grunni sú ákvörðun váttryggingafélagsins var tekin. Þá liggur ekkert fyrir um að umrætt vatnstjón verði á einhvern hátt rakið til vanefndar af hálfu stefnda né heldur getur almenn yfirlýsing í söluyfirliti um að eigninni hafi verið vel við haldið falið í sér ábyrgð á eiginleikum eða öðrum kostum fasteignarinnar, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 2. desember 2021 í máli nr. 26/2021.

Þegar að framansögðu gættu verður stefnda ekki gert að bera skaðabótaábyrgð á ætluðu óbættu tjóni stefnanda vegna þess vatnstjóns sem upp kom á síðari hluta árs 2021 og ekki þörf á að taka afstöðu til annarra málsástæðna málsaðila viðvíkjandi þeim hluta dómkröfu stefnanda.

D.

Þá tekur dómkrafa stefnanda til ætlaðs tjóns hans vegna kostnaðar við úrbætur á þeim ágöllum sem dómkvaddur matsmaður mat kostnað vegna. Nánar tiltekið krefst stefnandi að því leyti skaðabóta úr hendi stefnda, samtals að fjárhæð 3.056.710 krónur, vegna metins kostnaðar við lagningu drens ásamt tilheyrandi frágangi (2.869.000 krónur með virðisaukaskatti), metins kostnaðar við endurnýjun flasningar við skorstein og lagfæringu á útvegg að innanverðu (230.000 krónur með virðisaukaskatti) og metins kostnaðar við viðgerð á vatnsbretti glugga á austurhlið bílskúrs (39.000 krónur með virðisaukaskatti).

Í 18. gr. laga nr. 40/2002 er sem fyrr greinir kveðið á um að fasteign teljist gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögnum og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo

nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Með þessu er tekið af skarið um að minni háttar ágallar á notaðri eign, sem ekki eru umfram það sem við má búast miðað við aldur og almennt ástand hennar, teljist ekki gallar í skilningi laganna og veiti því kaupanda ekki rétt til að hafa uppi vanefndaúrræði. Þeir ágallar, sem eru umfram það sem kaupandi mátti gera ráð fyrir samkvæmt framansögðu, veita honum rétt til að hafa uppi vanefndaúrræði, svo sem kröfu um skaðabætur eða afslátt.

Samkvæmt lögum nr. 40/2002 getur kaupandi svo öðlast rétt til skaðabóta á grundvelli annarra reglna en þeirrar sem áður er nefnd. Þannig getur hann öðlast rétt til skaðabóta ef seljandi vanrækir með saknæmum hætti upplýsingaskyldu sína samkvæmt 26. gr. sömu laga og á hreinum hlutlægum grundvelli ef seljandi veitir rangar upplýsingar, sbr. 27. gr. laganna, eða gefur yfirlýsingu sem talin er fela í sér ábyrgð á tilteknum eiginleikum fasteignar. Þegar réttur kaupanda til skaðabóta er reistur á sakarreglunni eða reglu 27. gr. um hlutlæga ábyrgð á sú regla síðari málsliðar 18. gr. laganna að ágalli þurfi að rýra verðmæti notaðrar fasteignar svo nokkru varði ekki við.

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi með upplýsingum í söluyfirliti um að eignin hafi verið drenuð af fyrri eiganda veitt rangar upplýsingar enda hafi dómkvaddur matsmaður staðreynt að ekki sé drenlögn við fasteignina. Fasteignin teljist því gölluð að því leyti í skilningi 27. gr. laga nr. 40/2002 og stefndi beri þannig hlutlæga ábyrgð á tjóni stefnanda vegna kostnaðar við lagningu drens og tilheyrandi frágang óháð því hvort umræddur ágalli teljist rýra virði fasteignarinnar svo nokkru varði í skilningi síðari málsliðar 18. gr. sömu laga. Að mati dómsins, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmanni, gat stefnandi á engan hátt gengið út frá því að upplýsingar um að eignin hefði verið drenuð af fyrri eiganda fælu í sér að drenlögn hefði verið lögð við fasteignina, einkum og sér í lagi í ljósi þess að fyrir lá að sú aðgerð hefði átt sér stað fyrir að minnsta kosti meira en 20 árum. Af framlögðum gögnum verður ótvírætt ráðið að gerðar voru aðrar ráðstafanir til að dreina fasteignina, svo sem að leiða þak- og yfirborðsvatn frá henni, í samræmi við það sem tíðkaðist á þeim tíma og umræddar upplýsingar því í reynd réttar. Telst fasteignin því ekki gölluð að þessu leyti í skilningi 27. gr. laga nr. 40/2002.

Þá verður hvorki á það fallist að sú staðreynd að ekki er drenlögn við fasteignina né heldur að þeir smávægilegu ágallar aðrir sem dómkvaddur matsmaður mat kostnað vegna teljist vera gallar í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002. Þannig hefur sú staðreynd að ekki er drenlögn við fasteign sem byggð var árið 1955 á engan hátt í för með sér að hún

standist ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem af umræddum lögum og kaupsamningi leiðir. Í því sambandi er og til þess að líta að drenlagnir gegna því meginhlutverki að lækka jarðvatnsstöðu umhverfis fasteignir þar sem jarðvegur liggur að veggjum þeirra. Af framlögðum gögnum verður að mati dómsins, sem var sem fyrr greinir skipaður sérfróðum meðdómsmanni, afdráttarlaust ráðið að umrædd fasteign er þannig byggð að engin þörf er á að leggja drenlagnir umhverfis hana. Þá eru þeir smávægilegu ágallar aðrir sem dómkvaddur matsmaður mat kostnað vegna að mati dómsins svo minni háttar að þeir eru ekki á nokkurn hátt umfram það sem við má búast miðað við aldur umræddrar fasteignar og ástand hennar. Breytir engu þar um þótt fallist yrði á það með stefnanda að taka skuli tillit til þess viðgerðarkostnaðar sem VÍS hf. greiddi að fullu vegna margnefnds vatnstjóns sem upp kom þegar eftir afhendingu fasteignarinnar við mat á því hvort ágalli rýri verðmæti fasteignar svo nokkru varði í skilningi síðari málsliðar 18. gr. laga nr. 40/2002 enda eru þessir tilteknu minni háttar ágallar óháð því á engan hátt umfram það sem við má búast í 65 ára gamalli fasteign og hafa því ekki á nokkurn hátt í för með sér að hún standist ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem af lögum og kaupsamningi leiðir. Loks er ekkert fram komið um að stefndi hafi á einhvern hátt veitt ófullnægjandi eða rangar upplýsingar eða að öðru leyti sýnt af sér saknæma háttsemi sem leitt geti til þess að fasteignin teljist gölluð að þessu leyti á grundvelli 26. eða 27. gr. laga nr. 40/2002.

Þegar að framansögðu gættu verður ekki fallist á kröfu stefnanda um skaðabætur úr hendi stefnda vegna kostnaðar við þær úrbætur sem dómkvaddur matsmaður mat kostnað vegna og ekki þörf á að taka afstöðu til annarra málsástæðna málsaðila viðvirkjandi þeim hluta dómkröfu stefnanda.

E.

Samkvæmt öllu framansögðu verður stefndi sýknaður af dómkröfu stefnanda.

Eftir þessum úrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ber stefnanda að greiða stefnda málskostnað sem þykir með hliðsjón af eðli og umfangi máls hæfilega ákveðinn svo sem í dómsorði greinir.

Dóm þennan kveða upp Hulda Árnadóttir héraðsdómari, sem dómsformaður, Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari og Ásmundur Ingvarsson byggingarverkfræðingur. Fyrir uppkvaðningu hans var fyrir mæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 gætt.

Dómsorð:

Stefndi, Guðmundur Björnsson, er sýknaður af kröfum stefnanda, Ólafs H. Gunnbjörnssonar.

Stefnandi greiði stefnda 1.750.000 krónur í málskostnað.

Hulda Árnadóttir
Ástríður Grímsdóttir
Ásmundur Ingvarsson