

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjavíkur 12. júní 2007 í máli nr. E-4160/2006:**

**Sunna Jóna Guðnadóttir**

*(Halldór Þ. Birgisson hrl.)*

**gegn**

**Hilmari K. Viktorssyni**

**Steingrími Viktorssyni**

**Victori J Jacobsen**

*(Ólafur Thóroddsen hdl.)*

**XHÚS ehf og**

**Jóni Magnússyni**

*(Jón Magnússon hrl.)*

Mál þetta höfðaði Sunna Jóna Guðnadóttir, Nesvegi 43, Reykjavík, með stefnu birtri 19. og 20. júní 2006 á hendur Hilmari Viktorssyni, Vesturfold 1, Reykjavík, Steingrími Viktorssyni, Réttarheiði 40, Hveragerði, Viktori Jacobsen, Gnípuheiði 17, Kópavogi, XHUSUM ehf., Skeifunni 19, Reykjavík og Jóni Magnússyni, Skeifunni 19, Reykjavík. Málið var dómtekið 18. maí sl.

Stefnandi krefst þess aðallega að stefndu verði dæmd til að greiða henni óskipt 2.584.884 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 17. febrúar 2006 til greiðsludags. Til vara krefst hann þess að stefndu verði dæmd til að greiða henni óskipt 2.100.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 17. febrúar 2006 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti af málflutningsþóknun.

Stefndu Hilmar Viktorsson, Steingrímur Viktorsson og Viktor Jacobsen krefjast sýknu af kröfum stefnanda, en til vara verulegrar lækkunar á dómkröfum hennar. Þá krefjast þeir málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti af málflutningsþóknun.

Stefndu XHÚS og Jón Magnússon krefjast sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar. Til vara krefjast þessir stefndu lækkunar á kröfum stefnanda og málskostnaðar.

Við aðalmeðferð málsins gáfu stefnandi og stefndu Hilmar Viktorsson og Jón Magnússon aðilaskýrslur. Þá gáfu skýrslur foreldrar stefnanda, Sjöfn Guðmundsdóttir og Guðni Þórðarson. Loks gaf skýrslu Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur, en hann vann matsgerð sem dómkvaddur matsmaður, sem síðar verður vikið að.

Með kaupsamningi dagsettum 15. október 2004 keypti stefnandi íbúð í húsinu að Nesvegi 43 í Reykjavík af stefndu Hilmari, Steingrími og Viktori. Íbúðin hafði verið boðin til sölu fyrir milligöngu stefnda XHÚS, fasteignasölu, en stefndi Jón Magnússon er hæstaréttarlögmaður og löggiltur fasteignasali og var fasteignasalan á hans ábyrgð, sbr. 7. gr. laga nr. 99/2004. Stefnandi skoðaði ekki íbúðina áður en kaupin voru gerð, en hún var stödd erlendis. Móðir hennar skoðaði íbúðina tvisvar sinnum og faðir hennar einu sinni. Undirritaði móðir stefnanda tilboð og kaupsamning samkvæmt umboði.

Íbúðin hafði verið lengi til sölumeðferðar hjá fasteignasölunni. Hefur verið lögð fram auglýsing er birtist í Morgunblaðinu þrisvar sinnum í mars 2004 þar sem íbúðin er kynnt. Er ásett söluverð sagt vera 16.900.000 krónur. Kaupverðið í samningi aðila er 14.350.000 krónur. Sjöfn Guðmundsdóttir, móðir stefnanda, bar að íbúðin hefði verið boðin á 14.500.000, en þau boðið 200.000 krónum lægra og því boði hefði verið tekið strax. Stefndi Hilmar kannaðist ekki við að íbúðin hefði verið boðin á þessu verði og gögn um það hafa ekki verið lögð fram.

Í söluyfirliti sem útbúið var hjá stefnda XHÚSUM kemur fram að um sé að ræða steinhús byggt 1959. Í kaupsamningi og afsali var síðan tekið fram að íbúðin þarfnaðist lagfæringa, án þess að það væri afmarkað nánar. Í stefnu segir að stefnandi hafi litið svo á að hér væri vísað til þess að laga þyrfti innréttingar og gólfefni í íbúðinni, en hér sé ekki vikið að neinum göllum.

Jón Magnússon sagði í skýrslu sinni fyrir dómi að það hefði verið sjáanleg viðhaldsþörf þó að húsið liti vel út. Hann hafi lagt áherslu á það við umboðsmann kaupanda að húsið væri gamalt og því gæti ýmislegt farið að gefa sig. Hann sagði að hann hefði bætt þessu ákvæði um þörf fyrir lagfæringar inn í kaupsamninginn.

Móðir stefnanda, fyrir hennar hönd, ritaði stefndu bréf dagsett 21. febrúar 2005, en þá hafði verið boðað til afsalsgerðar á fasteignasölunni. Í bréfinu er kvartað yfir því að eldavél í húsinu sé ónýt og að leki hafi komið fram á tveimur stöðum á suðurhlið hússins. Fram kom í skýrslum Sjafnar og Hilmars fyrir að Hilmar hefði vegna þessa kostað viðgerð sem gerð var við suðurgluggann.

Stefnandi kveðst hafa flutt í íbúðina nokkru eftir að hún var afhent, eða í maí 2005. Hún hafi þá hafið endurbætur. Hafi þá komið í ljós verulegir ágallar á eigninni sem hafi verið leynt við kaupin. Hefur verið lagt fram ítarlegt bréf sem stefnandi ritaði. Bréfið er ódagsett en fram kom í skýrslum, bæði stefnanda og stefnda Hilmars Viktorssonar fyrir dómi, að bréfið var ritað nokkru eftir að afsal var gefið út. Má enda sjá af efni þess að talsvert hefur verið búið að vinna í húsinu er það var ritað. Þá var ekki í afsali gerður neinn fyrirvari um galla sem komið hefðu fram.

Stefnandi óskaði eftir dómkvaðningu matsmanns með beiðni dags. 18. október 2005. Var Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur dómkvaddur 18. nóvember 2005 og lauk hann mati sínu 15. janúar 2006. Verður nú rakið efni matsgerðarinnar, en dómkröfur stefnanda eru að öllu leyti byggðar á henni. Samhliða verður greint frá framburðum aðila og vitna fyrir dómi.

Í söluýfirliti frá fasteignasölunni er byggingarár sagt 1959. Í matsgerð er komist að þeirri niðurstöðu að skipta megi íbúðinni í þrjá hluta. Elsti hlutinn sem hafi verið fjós og hlaða sé 56,07 m<sup>2</sup> að stærð eða 44,2% af heildinni. Tekur matsmaður fram að ekki hafi tekist að upplýsa hvenær þessi áfangi var byggður, en hann telur að það hafi verið á árunum 1925-1935. Þá hafi verið bætt við 24,75 m<sup>2</sup> eða 19,5% í kringum 1950. Loks hafi húsið verið stækkað um 45,93 m<sup>2</sup> árið 1963, en sú stækkun nemi 36,3% af íbúðinni.

Fyrir dómi sagði Freyr Jóhannesson að ástand útveggjar í þeim hluta sem reistur var á árinu 1950 hefði verið hvað lélegast.

Foreldrar stefnanda, einkum Guðni Þórðarson, faðir hennar, kveðast hafa lagt mikið upp úr því að húsið væri ekki eldra en gefið var upp, þ.e. frá árinu 1959. Þá sagði Sjöfn Guðmundsdóttir, móðir stefnanda, að ekki hefði verið talað um neitt annað en að húsið hefði verið byggt 1959.

Hilmar Viktorsson bar fyrir dómi að þessi tilgreining á byggingarári væri komin frá Fasteignamati ríkisins. Það væri eðlilegt því að þá hefði verið gengið frá húsinu í núverandi mynd. Taldi hann það ekki skipta máli þótt notaðir hefðu verið eldri veggir.

Stefndi Jón Magnússon sagði fyrir dómi að hann hefði tekið eftir og bent aðilum á að lóðarleigusamningur væri mun eldri en frá 1959 og að til væri afsal fyrir eigninni frá fyrri tíma. Það hefði því a.m.k. verið einhver eign á lóðinni áður, en hann kvaðst ekki hafa vitað að húsið hefði verði byggt í áföngum.

Annar liður í matsbeiðni varðar frárennslislagnir. Matsmaður taldi að lagnirnar væru ónýtar miðað við það sem sæist á myndbandsspólu sem lögð var fram á matsfund. Þarfnist þær endurnýjunar. Kostnað af endurnýjun lagnanna metur hann samtals 698.600 krónur.

Freyr Jóhannesson orðaði þetta svo fyrir dómi að frárennslislagnirnar hefðu augljóslega verið búnar að vera og nauðsynlegt hefði verið að endurnýja þær. Það hefðu verið komin brot í þær þegar hann skoðaði, en hann kvaðst ekki geta fullyrt hvenær þær hefðu brotnað.

Stefndi Hilmar Viktorsson bar að hann hefði ekki vitað að nokkuð væri að lögnunum. Þær hefðu allar verið endurnýjaðar um 1960.

Í þriðja lið matsbeiðni var spurt um rakastig í veggjum, loftum og gólfi svo og rakaskemmdir.

Í matsgerð segir:

*Við athugun á útveggjum að utan kom í ljós að múrhúðun er víða laus, sérstaklega á austurhlið hússins og sprungur á nokkrum stöðum sem reikna verður með að hafi lekið. Lekaummerki má sjá nokkrum stöðum innanhúss á mótis við þau svæði á veggjunum sem mest eru sprungin.*

*Matsmaður telur ekki nauðsynlegt að klæða húsið að utan af þessum sökum heldur er reiknað með hér á eftir að gera við alla lausa múrhúðun og sprungur í útveggjum og mála húsið að því loknu. Áður þarf að fjarlægja alla eldri málningu á útveggjum með háþrýstipvotti.*

Kostnaður af þessum aðgerður var metinn 1.229.800 krónur.

Sjöfn Guðmundsdóttir sagði fyrir dómi að hún hefði séð merki um leka við glugga á austurhlið. Hilmar hefði hins vegar sagt henni að þetta væri allt í lagi. Þá sagði hún að þau hefðu séð er byrjað var á endurbótum að málað hefði verið yfir leka undir svölunum. Hún kvaðst hafa séð eitthvað af sprungum í útvegg, en sér hefði verið sagt að það væri ekki neinn leki þar.

Guðni Þórðarson bar á sama veg að hann hefði tekið eftir sprungum í útvegg, en að Hilmar Viktorsson hefði fullvissað þau um að húsið læki ekki.

Ívar Guðmundsson, sem bjó á þessum tíma á efri hæð hússins, bar að hann hefði vitað að það lak meðfram svölunum á meðan móðir stefndu bjó í íbúðinni.

Freyr Jóhannesson sagði að helst hefðu verið augljós rakaummerki á veggnum sem byggður var 1949-50. Hann hefði verið talsvert sprunginn.

Stefndi Hilmar Viktorsson sagði fyrir dómi að þeir bræður hefðu ekki gert neitt fyrir íbúðina áður en þeir seldu hana. Þeir hefðu ekki málað neitt. Hann kvaðst hafa sagt sölumanni á fasteignasölunni frá öllu sem hann hefði vitað um varðandi ástand hússins. Hann kvaðst eftir kaupsamning hafa kostað viðgerð á sprungum sem komið höfðu í ljós. Með þeirri viðgerð hefði verið gert við lekann við svalirnar. Þá kvaðst hann hafa sýnt Guðna Þórðarsyni lekann í norðurherberginu.

Fjórði matsliður varðar raflagnir hússins. Matsmaður segir að Þar sem gömlum og ónothæfum tjöruvír hefur ekki verið skipt út, járnror séu víða ryðguð í útveggjum íbúðarinnar og rafmagnstöflukassi mjög ryðgaður verði ekki hjá því komist að skipta um kassann og endurnýja allan vír og rafbúnað íbúðarinnar og væntanlega einnig hluta af lögnum í áfanga 1 og 2. Kostnaður er talinn nema 533.400 krónum.

Fram kemur í skýrslum aðila fyrir dómi að ekki var vitað um ágalla á raflögnum, utan það að foreldrar stefnanda hafa staðfest að þau hafi vitað að rafmagnstöflukassi hefði verið ónýtur.

Fimmti matsliður fjallar um neysluvatns- og hitalagnir. Matsmaður lýsir því að sjá megi af þeim vatnslögnum sem ekki hafi verið fjarlægðar í grunni hússins séu þær nánast sundurryðgaðar og því ónothæfar. Ekki sé annað verjandi en að skipta út öllum vatns- og hitalögnum hússins vegna aldurs og ástands þeirra.

Kostnaður af þessu er metinn 341.700 krónur.

Loks var matsmanni falið að meta eðlilegan mismun á söluverði íbúðarinnar fyrir og eftir þær lagfæringar sem fjallað er um í matsgerðinni. Telur hann muninn nema 2.100.000 krónum á verðlagi á kaupsamningsdegi.

#### *Málsástæður og lagarök stefnanda.*

Stefnandi kveðst sækja í einu máli bætur úr hendi seljanda íbúðarinnar og fasteignasölunnar sem hafði milligöngu um kaupin. Segir hún þetta heimilt í samræmi við dómafordæmi.

Stefnandi krefst skaðabóta sem miði við kostnað af endurbótum á íbúðinni í samræmi við niðurstöðu matsgerðar. Reiknar stefnandi þar með endurgreiðslu hluta virðisaukaskatts samkvæmt lögum. Varakrafan er miðuð við mismun sem matsmaður telur vera á söluverði íbúðarinnar með og án þeirra galla sem á henni hafi fundist.

Aðalkrafa er miðuð við niðurstöðu matsmanns um heildarkostnað af viðgerðum, sem nemi 2.803.500 krónum. Frá þeirri fjárhæð dregur stefnandi 213.616 krónur, sem nemi endurgreiðslu hluta virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað. Varakrafan er miðuð við mismun á söluverði eignarinnar samkvæmt niðurstöðu matsgerðar.

Gagnvart stefndu Hilmari, Steingrími og Viktor byggir stefnandi á því að fasteignin hafi verið haldin verulegum, leyndum göllum. Í söluyfirliti hafi verið talað um góða eign sem byði upp á mikla möguleika. Þar sé ekki getið um neina galla. Er stefnandi gerði tilboð sitt 7. október hafi ekki verið nefndir neinir gallar, enda hafi henni ekki verið sagt frá neinum göllum. Er gengið var frá kaupsamningi hafi verið búið að bæta inn í texta samningsins yfirlýsingu um að kaupanda væri kunnugt um að íbúðin þarfnaðist lagfæringa. Umboðsmaður sinn hafi ekki gert neina athugasemd við þetta, enda hafi hann talið að hér væri vísað til þess sem vitað var, þ.e. að gólfefni og innréttingar væru lúin. Þessa sé heldur ekki getið í kauptilboðinu sem hafði verið tekið, en þar með hafi verið kominn á bindandi samningur.

Stefnandi byggir á því að gefnar hafi verið rangar upplýsingar við söluna. Stefndu hafi verið ljóst að fasteignin var alls ekki byggð 1959 og hafi vitað um ástand íbúðarinnar að öðru leyti. Stefndu hafi sem seljendur vanrækt upplýsingaskyldu sína samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002. Vanrækt hafi verið að lýsa bágu ástandi eignarinnar og ranglega sagt að húsið hefði verið bbyggt 1959. Íbúðin sé því gölluð í skilningi 27. gr. laga nr. 40/2002. Þá telur stefnandi að íbúðin hafi ekki uppfyllt áskilda kosti, þ.m.t. um aldur og ástand. Er fullyrt í stefnu að upplýsingar um byggingarár hafi ráðið því að stefnandi ákvað að kaupa íbúðina.

Stefnandi segir að hún hefði ekki gert umræddan kaupsamning, eða a.m.k. ekki fallist á umsamið kaupverð, hefði hún verið réttilega upplýst um ágalla á húsinu. Gagnvart stefndu fasteignasölunni og hinum löggilta fasteignasala er byggt á því lögbundnar starfsskyldur hafi verið vanræktar og því hefði samningur verið

gerður, sem ella hefði ekki verið gerður, eða þá með lægra verði. Við kaupsamningsgerð hafi ekki legið fyrir neinar upplýsingar um ástand fasteignarinnar eða gögn sem bentu til þess að ástand hennar væri annað en leiddi af venjulegri skoðun og þeim gögnum sem lágu frammi. Ekkert hafi bent til þess að aldur eignarinnar væri annar en sagði í söluyfirliti. Stefnandi bendir á að stefndi Jón Magnússon hafi fullyrt að frammi hafi legið afsal frá 7. maí 1952 um hlöðu og fjós á þessari lóð. Telji hann að af því megi draga þá ályktun að húsið hafi verið byggt fyrr en segir í söluyfirliti. Hafi hann því vanrækt lögbundnar skyldur sínar. Stefnandi kveðst mótmæla því að hún hafi séð þessi gögn eða að farið hafi verið yfir þau áður en tilboð var gert eða kaupsamningur undirritaður. Þessara gagna sé enda hvergi getið í kaupsamningi eða söluyfirliti. Þá mótmælir stefnandi því að þessi gögn leiði til þess að hún hafi mátt gera ráð fyrir því að húsið hefði verið byggt fyrr en tilgreint var, jafnvel allt að 30 árum fyrr.

Stefnandi vísar til 10. gr. laga nr. 99/2004. Fasteignasali skuli semja rækilegt yfirlit um hverja eign sem boðin sé til sölu. Greina skuli m.a. byggingarár. Samkvæmt 12. gr. laganna skuli fasteignasali sjálfur afla þeirra upplýsinga sem fram koma í söluyfirliti og beri ábyrgð á sakargrundvelli á þeim upplýsingum sem söluyfirlitið hafi að geyma.

Stefnandi bendir á að upplýsingar um byggingarár hafi verið rangar í sölu yfirlitinu. Telur hún að fasteignasalanum hafi mátt vera ljóst að þessar upplýsingar væru rangar. Í skyldu til að afla gagna felist líka skylda til að kanna efni þeirra og þær upplýsingar sem þau veita. Þá hafi þurft að tilgreina nákvæmlega þær endurbætur sem gera þyrfti á eigninni.

Þessi vanræksla starfsmanna fasteignasölunnar telur stefnandi að leiði til þess að stefndu XHÚS ehf. og Jón Magnússon séu bótaskyld vegna þess tjóns sem af hefur hlotist. Vísar stefnandi til laga nr. 99/2004 og til ólögfesta reglna íslensks skaðabótaréttar, m.a. reglunnar um húsbónðaábyrgð. Sundurliðar stefnandi kröfu sína á hendur þessum stefndu á sama hátt og gagnvart hinum stefndu seljendum eignarinnar og byggir á því að ábyrgðin sé óskipt milli þeirra. Styður stefnandi það við fordæmi í hæstaréttardómi í máli nr. 223/2002.

Auk þeirra skráðu og óskráðu réttarreglna sem nefndar hafa verið vísar stefnandi til III. kafla laga nr. 40/2002 varðandi kröfu á hendur hinum stefndu seljendum eignarinnar, 41. gr. varðandi skaðabætur og 43. gr. varðandi afslátt. Þá vísar hún til almennra reglna kröfuréttar um vanefndir og vanefndaheimildir.

#### *Málsástæður og lagarök stefndu XHÚSA ehf. og Jóns Magnússonar:*

Þessir stefndu krefjast ekki frávísunar málsins, en í greinargerð benda þeir þó á atriði sem þeir segja að leiði til þess að vísa beri málinu frá dómi af sjálfsdáðum.

Þeir telja ekki heimilt samkvæmt 1. mgr. 19. gr. laga nr. 19/1991 að stefna í sama máli fasteignasala og seljanda eignar. Krafa á hendur seljanda byggist á lögum nr. 40/2002, en á hendur fasteignasala á lögum nr. 90/2004.

Þá segja þessir stefndu að kröfugerð og málatilbúnaður sé óskýr. Ekki komi fram skýringar á því hvernig stefnandi telji vinnubrögð fasteignasölnnar hafa leitt til þess tjóns sem tíundað er í matsgerðinni. Þá sé gerð krafa um greiðslu kostnaðar af endurbótum sem varði allt húsið. Því beri stefnanda ekki að greiða nema hluta þess kostnaðar og þá í samræmi við eignarhlutdeild.

Stefndu segjast hafa sinnt starfsskyldum sínum við sölu eignarinnar að öllu leyti í samræmi við lög og góðar venjur við fasteignasölu. Þeir hafi ekki valdið stefnanda tjóni. Þeir hafi aflað þeirra upplýsinga sem þörf var á áður en kauptilboð var gert. Frammi hafi legið gögn sem sýndu, hafi stefnandi talið aldur hússins skipta máli, að hluti hússins gæti hafa verið eldri en frá 1959. Því hafi henni borið að kanna það nánar. Fullyrða stefndu að stefnanda hafi verið ljóst er hún gerði tilboðið að hluti hússins væri eldri.

Stefndu halda því fram að eldri hlutar hússins séu ekki haldnir neinum ágöllum. Því eigi stefnandi ekki kröfu vegna aldurs hússins. Þá sé ekki neitt fjallað um það í matsgerð hve mikla rýrnun á verðgildi eignarinnar aldur hennar hafi í för með sér.

Stefndu mótmæla því að söluyfirlitið sé rangt. Þar sé tilgreint byggingarár samkvæmt upplýsingum frá Fasteignamatari ríkisins. Þá hafi önnur gögn legið frammi sem m.a. sýndu að önnur eign hefði verið á lóðinni sem kynni að hafa verið nýtt að hluta. Stefnandi eigi því enga kröfu á grundvelli söluyfirlitsins. Stefnandi vísar til ódagsetts bréfs sem stefnandi sendi þar sem hún gerði athugasemdir við ástand eignarinnar. Af því megi ráða að henni hafi verið ljóst að hlutar hússins voru eldri en frá 1959.

Stefndu vísa til þess að faðir stefnanda, sem sé byggingatæknifræðingur og pípulagningameistari, hafi skoðað eignina fyrir hana. Honum hafi mátt vera ljósir annmarkar á eigninni og þörfin sem var á viðhaldi.

Þá byggja stefndu á því að stefnandi hafi boðið mun lægra verð í eignina en ásett var vegna þess að ýmislegt þyrfti að gera. Verð hafi því miðast við að kostnaður yrðu lagfæringar á íbúðinni.

Þá segja stefndu að kröfugerð stefnanda sé röng. Hún hafi keypt 50% Nesvegar 43, en ekki eignina alla. Stefnandi eigi því ekki kröfu um frekari bætur en sem varði hennar eignarhluta.

Varðandi frárennislagnir byggja stefndu á því að stefnandi hafi mátt búast við því að komið væri að endurnýjun lagnanna eða að því kæmi innan tíðar. Þetta hafi því ekki verið galli heldur staðreynd sem kaupendur gamalla húsa geti búist við. Hér hafi verið keypt 50 ára gamalt hús og ekki hafi verið tekið neitt fram um að lagnir hefðu verið endurnýjaðar. Kaupandi eigi því enga kröfu vegna þessa. Þá verði ekki séð hvernig fasteignasalan geti borið ábyrgð á því að lagnir séu komnar á tíma eða þörf sé á endurnýjun þeirra.

Stefndu benda á að matsmaður segi að útveggir hússins séu einangraðir í samræmi við kröfur á byggingartíma, þ.e. 1959 og fyrir.

Lagfæringar á lausri múrhúðun vilja stefndu kalla nauðsynlegt viðhald. Tillögur matsmanns séu enda í þá veru. Þá hafi byggingarfróðum aðila eins og föður stefnanda mátt vera það ljóst að komið var að viðhaldi hússins að utan. Loks taka stefndu fram að rökstuðningur í stefnu fyrir þessum kröfulið sé ófullnægjandi og ekki komi fram á hvaða grundvelli bóta sé krafist.

Varðandi raflagnir benda stefndu á að starfsmenn fasteignasölnunnar hafi ekki fullyrt neitt um ástand raflagna. Stefnanda hafi verið ljóst að skipta þyrfti um töflukassa og því hafi henni borið að kanna ástand raflagna eða gera fyrirvara. Þá taka stefndu fram að fasteignasalar hafi ekkert með þetta atriði að gera. Stefnandi geti ekki krafist þess að raflagnir séu í betra ástandi en almennt gerist með hús frá árinu 1959.

Þá telja stefndu það sama eiga við um vatnslagnir og að framan er rakið um frárennslislagnir. Þetta geti ekki talist vera galli.

Stefndu telja að í niðurstöðu matsmanns um mismun á söluverði fyrir og eftir lagfæringar felist að íbúðin hefði átt að seljast 2.100.000 krónum dýrar á kaupsamningsdegi hefðu þeir hlutir verið í lagi sem vikið er að í matsgerðinni. Því hafi stefnandi ekki orðið fyrir tjóni og geti heldur ekki krafist afsláttar.

Stefndu halda því fram að enginn af hinum meintu göllum á íbúðinni komi við verkefni fasteignasölnunnar.

Stefndu fjalla nánar um einstaka matsliði sem þeir telja að eigi að skiptast milli eignarhluta í húseigninni eins og áður segir. Telja þeir að kostnaður vegna frárennslislagna, útveggja, vatns- og hitalagna, og hugsanlega raflagna, sé sameiginlegur kostnaður beggja eignarhlutanna í húsinu. Reikna stefndu í greinargerð sinni að krafa stefnanda geti ekki orðið hærri en 1.533.750 krónur, þegar reiknaður hefur verið hluti hinnar íbúðarinnar og endurgreiðsla virðisaukaskatts. Benda þeir jafnframt á að krafan sé vanreifuð um þetta atriði þar sem ekki verði glögglega séð um einstaka liði hvort þeir varði séreign stefnanda í húsinu eða sameignina. Þá benda stefndu sérstaklega á að þessi kostnaður verði ekki rakinn til verka fasteignasölnunnar, þ.e. söluþirlitsins og upplýsinga um byggingartíma.

Varakrafa um mikla lækkun stefnukrafna er byggð á sömu málsástæðum og raktar hafa verið að framan.

Stefndu vísa til almennra reglna skaðabótaréttar og kröfuréttar, laga nr. 99/2004, laga nr. 40/2002 og til laga nr. 91/1991 varðandi aðild og kröfugerð.

*Málsástæður og lagarök stefndu Hilmarssonar, Steingrímssonar og Viktors Jacobsens.*

Stefndu taka fram að Viktor hafi aldrei búið í umræddri íbúð. Hilmar og Viktor hafi búið þar fyrir löngu síðan. Þeir hafi þó séð að íbúðinni var verulega ábótavant og þetta hafi verið nefnt í söluþirliti og í afsali. Því sé ekki fyrir að fara

saknæmri háttsemi af þeirra hálfu og enginn grundvöllur til að fella á þá skaðabótaskyldu. Þá hafi stefndi vanrækt skoðunarskyldu sína.

Þá taka þeir fram að Hilmar hafi aldrei verið starfandi hjá fasteignasölnni XHÚSUM ehf., þó nafn hans og mynd af honum hafi verið í auglýsingum sölunnar á tímabili, m.a. þegar umrædd íbúð var auglýst. Til hafi staðið að hann yrði ábyrgðarmaður sölunnar, en hann sé löggiltur fasteignasali, en af því hafi ekki orðið.

Stefndu benda á að þeir hafi falið meðstefnda XHÚSUM að selja eignina. Gagnaöflun og söluýfirlit hafi verið á ábyrgð fasteignasölunnar.

Stefndu telja að það hafi mátt vera hverjum manni ljóst að eignin hafi verið byggð í fleiri en einum áfanga. Nánari könnun þess hafi verið á ábyrgð meðstefnda XHUSA ehf. Þá benda þeir á að eign sem byggð var 1959 sé komin nokkuð til ára sinna og það skerpi skoðunarskyldu kaupanda. Vantað hafi rennur að utan og viðhaldi hafi verið ábótavant. Þá hafi faðir stefnanda, sem sé byggingafróður maður, skoðað íbúðina fyrir hana. Þessi skoðun hafi leitt til þess að verð íbúðarinnar lækkaði um 1.550.000 krónur frá ásettu verði. Þá kveðast stefndu hafa samþykkt að kosta viðgerðir á suðurgafli hússins, en þær skemmdir hafi þó verið sýnilegar. Vitað hafi verið að skipta þyrfti um rafmagnstöflu og það hafi gefið tilefni til nánari skoðunar.

Stefndu segja að þar sem augljóst hafi verið að húsið skorti viðhald að utan, hafi mátt gera ráð fyrir því sama inni. Stefnandi hafi mátt vænta þess að lögnum í svo gömlu húsi væri ábótavant. Sést hafi við skoðun að útveggur í elsta hluta hússins var morkinn.

Varðandi matsgerð og einstaka liði hennar taka stefndu fram:

Þeir mótmæla matslið 2. Þeim hafi ekki verið kunnugt um ástand lagna og gera hafi mátt ráð fyrir því í þetta gömlu húsi að lagnir væru úr sér gengnar. Sama eigi við um vatnslagnir samkvæmt matslið 5.

Þeir telja, varðandi ástand útveggja samkvæmt matslið 3, að sprungur og lekaummerki hafi verið sjáanleg. Því mótmæla þeir kröfu um bætur vegna þessa.

Þá telja þeir að ástand á tjöruvír, járnörum í útveggjum og rafmagnstöflukassa, sbr. matslið 4, hafi ekki leynst við skoðun. Því mótmæla þeir kröfu um bætur vegna þessa.

Loks gera þeir athugasemd við mat á verðmun. Þetta mat sé órökstutt og komi málinu ekki við. Þá sé ekki gerður munur á því sem kalla mætti verðauka vegna endurnýjunar og nýrra hluta og hvað sé vegna lagfæringa.

Stefndu segja að þar sem ekki sé grundvöllur til skaðabótaskyldu eða afsláttar þurfi ekki að fjalla um tölulegar niðurstöður matsins. Þeir taka hins vegar undir þær athugasemdir meðstefndu að hluti framkvæmdanna varði allt húsið og því beri stefnanda einungis að greiða hluta kostnaðar af þeim.

Varðandi afsláttarkröfu er á því byggt að íbúðin hafi verið gömul og að mörgu leyti útjöskuð. Þetta hafi ekki getað dulist neinum. Stefnandi hafi búið í þessu sama hverfi og vitað að í íbúðinni bjó gamalt fólk. Ekki sé hér um að ræða galla í lagalegum skilningi eða skilyrði til afsláttar. Þá telja stefndu varakröfu stefnanda vera vanreifaða.

### *Forsendur og niðurstaða.*

Hvorki í söluyfirliti né í kaupsamningi er vísað til ákveðinna ágalla á hinni seldu eign. Í kaupsamningi er sagt að kaupanda sé kunnugt um að íbúðin þarfnist lagfæringa. Orðið lagfæring í þessu sambandi getur ekki falið í sér endurnýjun hluta eins og raf- eða vatnslagna eða umtalsverðar endurbætur á múrhúðun veggja.

Stefndu Hilmar, Steingrímur og Viktor fengu íbúðina í arf og höfðu ekki búið þar. Tveir þeirra þó fyrir mjög löngu síðan. Þess vegna var þess ekki að vænta að þeir þekktu af eigin raun ástand eignarinnar. Þess ber að gæta að Hilmar hefur haft löggildingu sem fasteignasali og hefur starfað í þeirri grein um einhvern tíma. Fjölskylda þeirra bræðra hafði átt húsið mjög lengi og máttu þeir því þekkja byggingarsögu hússins. Þá verður að líta til þess að foreldrar stefnanda skoðuðu íbúðina fyrir hana, en faðir hennar er byggingatæknifræðingur.

Ekki var gengið á vettvang við meðferð málsins, en af ljósmyndum sem liggja frammi í skjölum málsins leynir sér ekki að húsið hefur verið byggt í áföngum. Má ætla að flestir sem sjá húsið geri sér grein fyrir þessu, sérstaklega fagmenn eins og faðir stefnanda, sem auk þess hefur verið búsettur í nágrenninu.

Samkvæmt söluyfirliti er húsið byggt 1959. Í samantekt matsmanns kemur fram að síðari stækkun umræddrar íbúðar hafi verið lokið 1963, en meiri hluti hennar hafi verið byggður mun fyrr. Í söluyfirliti bar að geta byggingarárs hvers einstaks hluta hússins, sbr. b-lið 2. mgr. 11. gr. laga nr. 99/2004. Söluyfirlit var unnið á ábyrgð stefndu XHÚSA og Jóns Magnússonar. Nauðsynlegt er að upplýsingar um byggingartíma séu því sem næst réttar, en það gefur kaupanda vísbendingu um það hvers vænta má um ástand og endingu ýmissa hluta hússins eins og glers og lagna. Þó svo að skjöl hafi legið frammi við kaupsamningsgerð sem gáfu til kynna í það minnsta að eldra hús hafi staðið á lóðinni, er ekki sýnt fram á að fullnægjandi upplýsingar um byggingarsögu hússins hafi verið veittar umboðsmönnum stefnanda.

Samkvæmt framansögðu hafa bæði seljendur og fasteignasalinn vanrækt skyldur sínar við söluna. Hins vegar er ekki sannað að seljendur hafi sýnt af sér saknæma háttsemi varðandi þá galla sem lýst verður hér á eftir.

Í matsgerð er komist að þeirri niðurstöðu að frárennislislagir hafi verið ónýtar og að nauðsynlegt sé að endurnýja þær. Hafi frárennslislagir þetta verið lagt um 1960 eins og stefndi Hilmar heldur fram, mátti allt eins gera ráð fyrir því að tímabært væri eða yrði fljótlega að endurnýja lagnirnar. Verður þó ekki sagt að búast hafi mátt við því að lagnirnar væru ónýtar. Þá gat stefnandi ekki gert ráð fyrir því að lögð hefði verið drenlagn við húsið, en það var ekki algengt á þeim árum.

Verður talið að þetta ástand lagnanna hafi verið talsvert lakara en gera mátti ráð fyrir. Sömu sögu verður að segja um hita- og neysluvatnslagnir. Stefnandi gat ekki búist við að þær væru sem nýjar, en þurfti heldur ekki að búast við að þær væru með öllu ónýtar.

Varðandi rakaskemmdir og leka í húsinu verður að líta til þess að móðir stefnanda tóku eftir lekaummerkjum og að faðir hennar tók eftir sprungum í veggjum. Á hitt ber þó að líta að hluti hússins er eldri en sagði í söluyfirliti og fram kom í matsgerð og skýrslu hins dómkvadda matsmanns að ástand þess veggjar sem reistur var um 1950 var sýnu lakast. Ósannað að málað hafi verið yfir misfellur áður en íbúðin var sýnd og seld. Sjáanlegar sprungur gáfu tilefni til að ætla að endurbæta þyrfti múrhúðun. Hins vegar var þess ekki að vænta að hinn steypiti veggur væri svo illa farinn sem lýst er í matsgerð. Verður ekki hjá því komist að telja að þessi hluti veggjarins, sem var í raun tíu árum eldri en sagt var í söluyfirliti, hafi verið haldinn galla í skilningi laga nr. 40/2002.

Foreldrar stefnanda vissu að rafmagnstafla var ónýt. Þau sáu að hún var gömul og þau gerðu ráð fyrir að um 45 ár væru liðin frá því að húsið var byggt. Ástand og gerð rafmagnstöflunnar gáfu þeim brýnt tilefni til að kanna ástand raflagna og verður ekki fallist á að hér sé um að ræða galla í skilningi laga nr. 40/2002.

Ágallar þessir á lögnum, ástand hluta útveggja og leki í húsinu er eins og áður segir umtalsvert stærra vandamál en reikna mátti með. Eru þeir slíkir að síðari málsliður 18. gr. laga nr. 40/2002 á ekki við. Er rétt að stefnanda verði ákveðinn afsláttur vegna þessa. Við ákvörðun afsláttar verður tekið tillit til áðurgreindrar matsgerðar og svo þess að um heildarendurnýjun umræddra hluta er að ræða, en stefnanda var ljóst að húsið var gamalt og að ekkert hafði verið endurnýjað í því. Varðandi ástand veggja er þá litið til þess að umboðsmönnum stefnanda var ljóst að nokkru þyrfti að kosta til við endurbætur. Er afsláttur ákveðinn að álitum 1.148.000 krónur. Er rétt að sú fjárhæð beri dráttarvexti frá málshöfðunardegi.

Stefndu XHÚS og Jón Magnússon bera ábyrgð á þeim misfellum sem fundnar verða á störfum fasteignasöluunnar við milligöngu um viðskiptin, sbr. 27. gr. laga nr. 99/2004. Komist hefur verið að því að ekki hafi verið upplýst nægilega um byggingarár hússins. Þetta varðar þó ekki nema að hluta það tjón sem stefnandi vill fá bætt. Er ekki grundvöllur til að fella bótaskyldu á þessa stefndu. Verða þeir sýknaðir af kröfum stefnanda.

Stefndu Hilmari, Steingrími og Viktori verður gert að greiða hluta máls kostnaðar stefnanda með 600.000 krónum. Að öðru leyti fellur málskostnaður niður.

Dóm þennan kveða upp Jón Finnbjörnsson héraðsdómari og meðdómendurnir Guðmundur Baldvin Ólason byggingatæknifræðingur og Kristinn Tanni Hannesarson byggingaverkfræðingur.

**D ó m s o r ð**

Stefndu, Hilmar Viktorsson, Steingrímur Viktorsson og Viktor Jacobsen, greiði stefnanda, Sunnu Jónu Guðnadóttur, 1.148.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 19. júní 2006 til greiðsludags og 600.000 krónur í málskostnað.

Stefndu, XHÚS ehf. og Jón Magnússon, eru sýkn af kröfum stefnanda. Málskostnaður þeirra í milli fellur niður.