

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjavíkur, fimmtudaginn 12. júní 2008, í máli nr. E-5177/2007:**

**Ásdís Ásgeirsdóttir**

**Guðmundur Helgason**

*(Skúli Bjarnason hrl.)*

**gegn**

**Vilborg Sigríður Árnadóttur**

*(Brynjólfur Eyvindsson hdl.)*

**Björn Theódór Árnasyni**

*(Brynjólfur Eyvindsson hdl.)*

**Kristín Árnadóttur**

*(Brynjólfur Eyvindsson hdl.)*

**Einar Sveinn Árnasyni**

*(Brynjólfur Eyvindsson hdl.)*

**Árni Árnasyni**

*(Brynjólfur Eyvindsson hdl.)*

**Vilhjálmur Jens Árnasyni**

*(Brynjólfur Eyvindsson hdl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 27. maí sl., er höfðað með stefnu, áritaðri um birtingu 10. ágúst 2007.

Stefnendur eru Ásdís Ásgeirsdóttir og Guðmundur Helgason, til heimilis að Blátúni 4, Álftanesi.

Stefndu eru Vilborg Sigríður Árnadóttir, Baldursgötu 20, Reykjavík, Björn Theódór Árnason, Smáratúni 1, Álftanesi, Kristín Árnadóttir, Eskihlíð 7,

Reykjavík, Einar Sveinn Árnason, Fróðengi 18, Reykjavík, Árni Árnason, Vallarási 4, Reykjavík og Vilhjálmur Jens Árnason, Hellulandi 2, Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess að stefndu verði in solidum dæmd til greiðslu 4.124.273 króna, ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 30. maí 2007 til greiðsludags. Þá krefjast þeir málskostnaðar úr hendi stefndu samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi, eða að mati dómsins.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af kröfum stefnenda, en til vara að dómkröfur stefnenda verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

## Málsatvik og ágreiningsefni

Með kaupsamningi 31. maí 2005 keyptu stefnendur einbýlishúsið að Blátúni 4 á Álftanesi. Seljandi var Guðný Th. Bjarnar, sem sat í óskiptu búi eftir eiginmann sinn, Árna Björnsson. Guðný lést 30. október 2006 og eru stefndu lögerfingjar þeirra hjóna. Umsamið kaupverð eignarinnar var 41.000.000 króna. Fasteignamarkaðurinn ehf. annaðist sölu eignarinnar og er tekið fram í kaupsamningi að söluyfirlit fasteignasölnunnar skoðist sem hluti af kaupsamningi. Í söluyfirliti er eignin sögð glæsilegt 250,3 fm einbýlishús, 2 hæðir og kjallari, ásamt 33,1 fm bílskúr á mjög rólegum útsýnisstað á Álftanesi. Byggingarár hússins er þar skráð 1980. Þar er einnig að finna nákvæma lýsingu á eigninni og segir þar m.a.: „Húsið að utan er í mjög góðu ástandi sem og þakið sem var nýlega standsett.“ Meðal gagna málsins er einnig auglýsing, sem birtist í netútgáfu á fasteignasíðu Morgunblaðsins, og er lýsing á ástandi húss og þaks þar samhljóða söluyfirliti. Uppsett verð eignarinnar var 43.500.000 krónur. Stefnendur fengu húsið afhent 12. júní 2005, en afsal átti að gefa út 1. desember sama ár, við lokagreiðslu kaupenda. Áður en til þess kom kvörtuðu stefnendur við seljanda yfir nokkrum atriðum er lutu að ástandi hússins, m.a. þrifum á innréttingum, flísum á verönd, rispum á parketti og brotnum hitanemum. Samkomulag varð um að seljandi veitti 250.000 króna afslátt af kaupverði og var afsal gefið út 28. febrúar 2006.

Í stefnu er frá því greint að í desember 2006 hafi krossviðarplata fokið af framhlið eins af þremur kvistum hússins og hafi stefnendur fengið smíð til þess að setja nýja plötu í hennar stað. Hafi þá komið ljós að svo mikill fúí var í bitum í kvistinum að ekkert hald var þar í til að negla krossviðarplötuna. Í gögnum málsins er tölvubréf frá stefnendum til Fasteignamarkaðarins ehf. frá 23. janúar 2007, þar sem óskað er eftir afstöðu fyrri eiganda hússins til meints galla á þakkvistinum og þátttöku hans í kostnaði við lagfæringar. Er þar bent á að í sölulýsingu eignarinnar hafi sérstaklega verið tekið fram að þak hafi verið nýyfírfarið. Bréfi þessu virðist ekki hafa verið svarað og óskuðu stefnendur þá eftir því að dómkvaddur yrði matsmaður til þess að meta ástand þakkvista í húsinu, svo og ástand þaksins að öðru leyti, hvernig bætt yrði úr með fullnægjandi hætti og hver kostnaður yrði við þær lagfæringar. Var Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur dómkvaddur sem matsmaður og er matsgerð hans dagsett 30. maí 2007. Þar kemur fram að ástæða fyrir háu rakastigi í tréverki kvistanna sé viðvarandi leki og skortur á útloftun veggja þeirra og þaka. Stafí lekinn í aðalatriðum af ófullnægjandi frágangi

járnklæðningar kvistanna, ásamt því að hliðaráfelli þaksins liggi ofan á þakjárninu og eigi því vatn greiða leið undir þær. Þá sé þakhalli kvistanna langt undir þeim mörkum sem byggingarreglugerð frá 1979 hafi leyft fyrir þakklæðningu úr málmum með einföldu falsi. Telur matsmaðurinn að enginn vafi leiki á því að fúti í og við þakkvist hafi verið fyrir hendi í mörg ár, e.t.v. í 1-2 áratugi. Til úrbóta telur matsmaðurinn að fjarlægja þurfi kvistina og alla þakklæðningu og endurbyggja á faglegan hátt. Metur hann kostnað við endurbætur á 4.124.273 krónur, sem er stefnufjárhæðin í máli þessu. Í matsgerðinni kemur einnig fram að á fyrsta matsfundi hafi lögmaður matsbeiðenda óskað bókað að lögmaður gerðarþola hafi upplýst að standsetning sú á þaki hússins, sem getið sé um í sölulýsingu eignarinnar, hafi verið fölgin í því að negla aftur þær þakplötur sem höfðu fokið af þaki hússins.

Kostnaðarmat matsmannsins miðast við verðlag í maí 2007, með virðisaukaskatti á efni og vinnu, en að frádregnum 60% af virðisaukaskatti af vinnu á vinnustað, og skiptist þannig:



Stefnendur krefjast þess að stefndu greiði þeim fjárhæð þessa sem skaðabætur eða veiti þeim sama afslátt af kaupverði eignarinnar, þar sem þeir beri ábyrgð á þeim göllum sem fram hafi komið og þarfnist lagfæringa samkvæmt umræddri matsgerð. Þar sem stefndu hafi hafnað því að bera ábyrgð á göllunum, sé mál þetta höfðað til heimtu bótafjárhæðarinnar.

Undir rekstri málsins upplýsti lögmaður stefnenda að stefnendur hefðu selt umrædda fasteign, en þeir færu áfram með forræði sakarinnar. Jafnframt var þá lagt fram ljósrit af kauptilboði og kaupsamningi um eignina. Er kauptilboðið dagsett 30. júlí 2007, en kaupsamningur gefinn út 29. ágúst sama ár. Kemur þar fram að söluverð er 53.200.000 krónur. Í kauptilboði er tekið fram að seljendur muni klára ýmsa viðhaldsvinnu, m.a. kvisti að utan sem innan.

## Málsástæður stefnenda og lagarök

Stefnendur byggja á því að húsið að Blátúni 4, Álftanesi, hafi verið haldið verulegum göllum í skilningi 18. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, er það var selt stefnendum. Stefnendur hafi við venjulega skoðun ekki getað áttað sig á göllunum, enda hafi þeim beinlínis verið beint frá slíkri skoðun með lýsingu á ástandi þaksins. Gallarnir hafi því ekki komið í ljós fyrr en stefnendur hafi búið um tíma í húsinu. Halda stefnendur því fram að þeim hafi beinlínis verið gefnar rangar upplýsingar í skilningi 27. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, þar sem fullyrt hafi verið að þakið væri nýlega standsett. Á matsfundi hafi lögmaður stefndu upplýst að sú standsetning á þaki, sem getið sé um í sölulýsingu eignarinnar, hafi verið fólgin í því að negla aftur þær þakplötur sem höfðu fokið af þaki hússins. Fráleitt sé hins vegar að halda því fram, að það að negla aftur á þakið foknar þakplötur, feli í sér standsetningu í þessu samhengi.

Stefnendur byggja einnig á því að um leynda galla sé að ræða. Húsið sé byggt árið 1980 og eigi hús frá þeim tíma ekki að vera haldin slíkum göllum. Beri stefndu ábyrgð á göllunum, enda hafi þeir verið til staðar við sölu hússins. Í því sambandi vísa stefnendur til matsgerðar, þar sem fram komi að fúu í og við þakkvisti hússins hafi verið fyrir hendi í mörg ár, e.t.v. í 1-2 áratugi. Þá vísa stefnendur einnig til matsgerðar, þar sem staðfest sé að rakastig í timbri sé langt yfir fúamörkum og að ástæðan sé skortur á útöndun, sem og að frágangur þaks og kvista hafi farið í bága við byggingarreglugerð á þeim tíma sem húsið var byggt. Jafnframt komi fram í umræddri matsgerð að frágangur á járnklæðningu hafi verið ófullnægjandi og þakhalli kvistanna undir þeim mörkum, sem mælt hafi verið fyrir um í þágildandi byggingarreglugerð. Telja stefnendur að fullyrðing um að þakið hafi verið nýstandsett sé tilhæfulaus og til þess fallin að blekkja kaupendur. Raunverulegu ástandi þaksins hafi því verið haldið leyndu við kaupin. Auk þeirra svika sem lýst hafi verið, og líta beri til við úrlausn málsins, telja stefnendur ljóst að um verulegan galla sé að ræða, þegar horft sé til hlutfalls milli tjóns og kaupverðs. Stefnendur taka sérstaklega fram að matsgerð dómkvadds matsmanns hafi ekki verið hnekkt með yfirmati og því beri að leggja hana til grundvallar niðurstöðu málsins.

Um lagarök, til stuðnings kröfum sínum, vísa stefnendur til laga um fasteignakaup nr. 40/2002, skaðabótalaga nr. 50/1993, með síðari breytingum, almennra reglna kröfu- og skaðabótaréttarins, svo og til laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Málskostnaðarkrafa er reist á 1. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

## Málsástæður stefndu og lagarök

Sýknukrafa stefndu er á því reist að hvorki þau né móðir þeirra hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu eignarinnar, né hafi þau gefið stefnendum rangar eða villandi upplýsingar um ástand eignarinnar fyrir kaupin. Hafi móðir stefndu búið í húsinu allt frá byggingu þess árið 1980 og hafi hún engu haldið leyndu um ástand þess. Stefnendur geri hins vegar óeðlilegar kröfur til ástands hússins, þrátt fyrir að 25 ár hafi verið liðin frá byggingu þess. Benda stefndu á að uppsett verð eignarinnar hafi verið 43.500.000 krónur, en söluverðið 41.000.000 króna, og megi

Því ætla að tilboðsverð stefnenda hafi ráðist af ástandi og aldri hússins. Stefnendur hafi skoðað húsið í tvígang áður en tilboð var gert, enda hvíli rík skoðunarskylda á kaupendum, einkum þegar um eldri eignir er að ræða.

Stefndu benda á að í söluyfirliti Fasteignamarkaðarins ehf. komi fram að þakið hafi nýlega verið standsett. Stefnendur kjósi hins vegar að túlka þetta svo að þak hússins hafi nýlega verið yfirfarið eða jafnvel endurnýjað, þótt slíkt hafi aldrei komið fram. Upplýst hafi verið á matsfundi að standsetning þaksins hafi falist í því að gert hafi verið við þakið að hluta, þar sem þakplötur höfðu, skömmu áður en eignin var boðin til sölu, fokið af og nýjar plötur settar í staðinn. Af hálfu stefndu og móður þeirra hafi því engu verið haldið leyndu um ástand þaksins, eða villandi eða rangar upplýsingar gefnar um ástand þess. Mótmæla stefndu fullyrðingu stefnenda í þá veru. Jafnframt taka þeir sérstaklega fram að þegar umrætt hús var byggt hafi til þess verið ráðnir viðurkenndir iðnaðarmenn, sem farið hafi í einu og öllu eftir teikningum sem höfðu hlotið samþykki byggingaryfirvalda. Þá hafi verkþættir verið teknir út af byggingaryfirvöldum, í samræmi við gildandi lög og reglugerðir. Hvorki móðir né faðir stefndu hafi hins vegar komið nálægt byggingu hússins.

Stefndu mótmæla matsgerð dómkvadds matsmanns í málinu, bæði efnislega og tölulegri niðurstöðu. Telja þeir að matsmaðurinn hafi í mati sínu farið út fyrir matsbeiðni. Þannig komist hann að því að skipta þurfi um alla járnklæðningu og þakpappa á öllu þakinu þar sem slík þakefni séu ekki fáanleg í dag, þótt hann hafi eingöngu verið beðinn um að meta ástand þakkvista og viðgerðarkostnað við þá. Telja stefndu að matsmaður hafi ekki kannað nægilega hvort sambærileg þakklæðning sé fáanleg. Með þessu leggi matsmaður óréttmæta ábyrgð á herðar stefndu, sem þurfi þá að standa straum af kostnaði við að fjarlægja alla klæðningu af þaki og kosta nýja. Stefnu telja einnig að við mat á kostnaði við viðgerð á þakkvistum eigi aðeins að líta til verkliða nr. 3, 4, 5 og 6 í matsgerð, svo og helmings af verklið nr. 1, enda feli sá liður í sér skiptingu á járnklæðningu alls þaksins. Kostnaður vegna þeirra verkliða sé því 1.953.300 krónur. Að frádregnum 60% af virðisaukaskatti vegna vinnuþátta standi eftir 1.801.106 krónur. Samkvæmt því nemi töluleg niðurstaða við lagfæringar á þakkvistum rétt tæpum 4,4% af kaupverði eignarinnar, og hafi þá ekki verið tekið tillit til þess að stefnendur fái nýja þakkvisti í stað 25 ára gamalla. Í ljósi þessa er það mat stefndu að hinir meintu gallar á þakkvistum hússins rýri ekki verðmæti eignarinnar svo nokkru varði, en samkvæmt 18. gr. laga um fasteignakaup teljist notuð fasteign ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði. Við skýringu ákvæðisins hafi verið miðað verðmætaryrningun á bilinu 8 – 10%. Því beri að sýkna stefndu af kröfum stefnenda í máli þessu.

Sýknukrafa stefndu er einnig á því reist að krafa stefnenda sé skaðabótakrafa og því beri stefnendum ekki aðeins að sanna að tjón hafi orðið, heldur einnig fjárhæð þess. Það hafi stefnendur ekki gert. Þvert á móti sýni framlagður kaupsamningur frá 29. ágúst 2007 að stefnendur hafi hagnast verulega á eigninni frá þeim degi er þeir keyptu hana til þess dags er þeir seldu hana að nýju.

Varakrafa stefndu, um verulega lækkun dómkröfunnar, er byggð á sömu málsástæðum og í aðalkröfu.

Til stuðnings kröfum sínum vísa stefndu til meginreglna kröfuréttar og samningaréttar, svo og laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Um málskostnaðarkröfu er vísað til laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

## Munnlegar skýrslur fyrir dómi

Við aðalmeðferð málsins gáfu stefnendur skýrslur fyrir dóminum, svo og tveir stefndu, Vilhjálmur Jens og Björn Theodór Árnasynir, en einnig vitnin Freyr Jóhannesson, Hrafnkell Marinósson og Ágúst Skúlason.

Ásdís Ásgeirsdóttir, annar stefnenda, sagði að ástand þaksins eða þakkvista hefði aldrei borið á góma, þegar hún og eiginmaður hennar, Guðmundur Helgason, skoðuðu húsið á sínum tíma, né þegar kaupsamningur eða afsal var undirritað. Kvað hún þau hjón hafa treyst því sem fram hafi komið í söluþingliti um ástand þaksins og hafi ekkert bent til þess að galli leyndist þar. Hún sagði að hún hefði ekki keypt húsið, ef hún hefði vitað um ástand þakkvistanna. Hefðu þau hjón látið endurhanna kvistina, með meiri þakhalla en fyrir var, og smíða nýja í þeirra stað. Við viðgerðina þurfti að endurnýja nánast allar þakplötur, ekki aðeins á kvistunum sjálfum heldur nánast á öllu þakinu, þar sem þær gömlu voru svo ryðgaðar að ekki þótti tækt að nota þær aftur. Hafi plöturnar verið smíðaðar í blikksmiðju í Hafnarfirði.

Guðmundur Helgason, einnig stefnandi í málinu, sagði að þau hjón hefðu í upphafi boðið 40.500.000 krónur í umrætt hús. Því boði hefði ekki verið tekið, en seljandi þess í stað gert þeim gagntilboð að fjárhæð 41.000.000 króna, sem þau hefðu tekið. Hann taldi sjálfur að ekki hefði verið unnt að sjá galla á þakkvistum við venjulega skoðun. Ekkert hefði heldur verið talað um ástand þaksins eða þakkvista við skoðun þeirra á húsinu eða síðar, og sagðist hann hafa treyst því sem fram kom um ástand þaksins í söluþingliti. Aðspurður sagði hann að nauðsynlegt hefði verið að skipta um nánast allar þakplötur, þar sem þær gömlu hefðu verið svo ryðgaðar. Jafnframt hefði hann talið útilokað að fá sama þakefni. Guðmundur var einnig að því spurður hvort hann hefði séð að eitthvað hefði verið gert við þakið áður en ráðist var í viðgerð á þakkvistunum. Sagðist hann hafa veitt því athygli þegar þakklæðning var tekin af einum kvistanna, að blikkplata hafði verið sett undir þakklæðninguna, og hafi honum þótt frágangurinn undarlegur. Tók hann fram að hefði hann vitað um ástand þakkvistanna hefði hann ekki keypt umrætt hús.

Í máli Vilhjálms Jens Árnasonar kom fram að plötur hefðu fokið af þaki hússins og hafi smíður verið fenginn til þess að setja nýjar í þeirra stað og festa aðrar, svo og að fara yfir þakið að öðru leyti. Kvaðst hann sjálfur, ásamt móður sinni og fasteignasalanum, hafa samið söluþinglitið, og hafi þau í sameiningu ákveðið að taka það fram að þakið væri nýstandsett. Í því fælist ekki að þakið væri nýtt, miklu fremur að það væri yfirfarið. Taldi hann að slíkar upplýsingar væru ekki gagnslausar, þær gæfu til kynna að búið væri að fara yfir þakið og það væri í lagi. Hann kvaðst ekki minnast þess að ástand þaksins hefði sérstaklega borið á góma þegar stefnendur skoðuðu húsið og tók fram að hann hefði ekki haft hugmynd um að nokkru væri ábótavant við þakið eða kvista.

Björn Theodór Árnason kvaðst aldrei hafa vitað til þess að húsið læki, það hefði verið smíðað af fagmönnum og vandað til smíðinnar í alla staði. Spurður að því hvaða merkingu hann legði í orðið nýstandsett, sagði hann að í því fælist að fara upp á þak og yfirfara ástand þess, negla niður nagla og festa þakplötur.

Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur kvaðst hafa unnið þá matsgerð sem liggur frammi í málinu. Hann sagði að erfitt hafi verið að sjá galla á þakkvistum, til þess hafi þurft að rífa frá þakklæðningu. Greinilega hafi verið reynt að koma í veg fyrir leka við einn kvistanna, þar sem aukaáfella hafði verið sett undir kæðninguna. Hann taldi að nauðsynlegt væri að fjarlægja alla klæðningu af kvistunum og næst þeim, enda væri hún ónýt. Sérstaklega aðspurður sagðist matsmaðurinn hvergi hafa getað fundið sömu eða sambærilega járnklæðningu, og því hafi hann gert ráð fyrir að skipta þyrfti um alla klæðningu á húsinu. Hins vegar tók hann fram að ástand þaksins og þakklæðningarinnar, að þakkvistum undanskildum, hafi að öðru leyti verið eins og við mætti búast á jafn gömlu húsi. Þá taldi matsmaðurinn að nauðsynlegt hafi verið að skipta um glugga í kvistum, hafi þeir verið mun verr farnir af fúa en aðrir gluggar hússins.

Vitnið Hrafnkell Marinósson sagðist á sínum tíma hafa skoðað þakkvistina að beiðni stefnenda, eftir að plata hafði fokið af einum kvistanna. Hafi hann sjálfur talið að galli leyndist í kvistunum vegna leka og lélegrar útloftunar. Tók hann fram að sér hefði skilist á öðrum stefnenda, Guðmundi, að hann hefði átt til einhverjar þakplötur, en hefði einnig þurft að láta búa til mikið magn af þeim.

Loks kom fyrir dóminn vitnið Ágúst Skúlason, fyrrverandi starfsmaður á Fasteignamarkaðinum ehf. Hann kvaðst minnst þess að hafa á sínum tíma skoðað húsið að Blátúni 4 og líklega einnig ritað söluþingritið eftir upplýsingum frá seljanda og úr opinberum gögnum. Sagði hann líklegt að almenn lýsing á ástandi hússins væri frá sér komin, en taldi jafnframt víst að lýsing á sérstökum eiginleikum þaksins, svo sem að það væri nýstandsett, væri haft eftir seljanda.

Ekki þykir ástæða til að rekja frekar munnlegar skýrslur fyrir dóminum.

## Niðurstaða

Kröfum stefnenda í máli þessu var upphaflega beint að stefndu, Jóni Guðmundssyni og Fasteignamarkaðinum ehf., öllum in solidum. Þá var Sjóvá-Almennum tryggingum hf. stefnt til réttargæslu. Með úrskurði dómsins 6. febrúar sl. var vísað frá dómi kröfum stefnenda á hendur Jóni Guðmundssyni og Fasteignamarkaðinum ehf.

Í máli þessu liggur fyrir söluþingrit vegna einbýlishússins að Blátúni 4 á Álftanesi, unnið af Fasteignamarkaðinum ehf., sem annaðist sölu eignarinnar. Þar kemur fram að eignin hafi verið skoðuð af starfsmanni fasteignasölnunnar, Ágústi Skúlasynti, 4. apríl 2005. Seljandi eignarinnar er skráður Guðný Th. Bjarnar, en tengiliður hennar Vilhjálmur Árnason. Í almennri lýsingu á ástandi hússins segir m.a. svo: „*Húsið að utan er í mjög góðu ástandi sem og þakið sem var nýlega standsett.*“ Í vitnisburði Ágústis Skúlasonar, fyrrverandi starfsmanns

fasteignasöluunnar, kom fram að hann teldi líklegt að almenn lýsing á ástandi hússins stafaði frá sér eftir skoðun þess, en lýsing á sérstökum eiginleikum þaksins, svo sem að það væri nýstandsett, væri haft eftir seljanda. Er það í samræmi við framburð Vilhjálms Jens Árnasonar, eins stefnda, fyrir dóminum, sem kvaðst hafa samið söluyfirlitið með móður sinni og fasteignasalanum. Í auglýsingu, sem birtist í netútgáfu á fasteignasíðu mbl.is, er lýsing hússins hin sama og á söluyfirliti.

Af hálfu seljanda var húsið boðið til sölu á 43.500.000 krónur. Stefnendur skoðuðu húsið tvisvar og er ekki um það ágreiningur að ástand þaks eða þakkvista kom þá ekki til umræðu. Fram kom í máli Guðmundar Helgasonar, annars stefnenda, fyrir dómi, að hann og eiginkona hans hefðu í upphafi boðið 40.500.000 krónur í húsið. Því boði hefði seljandi hafnað, en gert þeim gagnaþilboð að fjárhæð 41.000.000 króna, sem þau hefðu tekið. Af samningaumleitunum aðila verða því engar ályktanir dregnar um að kaupendur hafi mátt ætla að ástand hússins væri annað en fram kom í söluyfirliti. Bendir ekkert til þess að stefnendur hafi gert sér grein fyrir því að leki væri með þakkvistum eða að þeir væru jafn illa farnir og raun varð á. Framburður dómkvadds matsmanns fyrir dóminum, þar sem hann sagði að erfitt hefði verið að sjá galla á þakkvistum án þess að rífa þakklæðninguna af þakinu, styður og það álit.

Dómurinn hafnar þeim skýringum stefndu að í lýsingu á ástandi þaksins, eins og hún er orðuð í söluyfirliti, felist aðeins að þakið hafi verið yfirfarið og að það sé í lagi, eða að skilja beri lýsinguna á þann hátt að þar komi aðeins fram að farið hafi verið yfir þakið, naglar reknir niður og þakplötur festar. Þvert á móti telur dómurinn augljóst að í lýsingunni felist bæði yfirlýsing um að þak hússins sé í mjög góðu ástandi og að þakið sé nýstandsett. Orðið „*nýstandsett*“ vísi til þess að þakið hafi nýlega verið lagfært og þarfnist ekki endurbóta, og hljóti að styrkja frekar þá lýsingu að það sé í mjög góðu ástandi. Er á það fallist með stefnendum að þessi lýsing hafi ekki gefið þeim tilefni til að huga sérstaklega að ástandi þaksins.

Í matsgerð dómkvadds matsmanns frá 30. maí 2007 kemur fram að viðvarandi leki hafi verið í þakkvistum hússins og skort hafi á útloftun veggja og þaka í kvistum. Stafi lekinn aðallega af ófullnægjandi frágangi járnklæðningar kvistanna, ásamt því að hliðaráfelli þaksins liggi ofan á þakjárninu og eigi vatn því greiða leið undir þær. Þá sé þakhalli kvistanna langt undir þeim mörkum sem leyfilegt hafi verið. Álitur matsmaðurinn að leki og fúí í og við þakkvisti hafi verið fyrir hendi í mörg ár, e.t.v. 1-2 áratugi. Stefnendur hafa ekki hnekkjts matsgerðinni og verður hún því lögð til grundvallar við úrlausn málsins. Af henni þykir sýnt að sú lýsing sem fram kemur í söluyfirliti vegna umræddrar eignar, að þak hússins sé í mjög góðu ástandi og að þakið sé nýstandsett, átti ekki við rök að styðjast. Samkvæmt 27. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, telst fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar, sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana, enda hafi upplýsingar um ástand eignarinnar haft áhrif á gerð kaupsamningsins. Þar sem stefnendur máttu treysta því að upplýsingar þessar væru réttar, bera stefndu hlutlæga ábyrgð á tjóni sem rakið verður til þess að þær reyndust rangar, óháð því hvort þeir vissu eða máttu vita að þær væru rangar. Skiptir þá ekki máli í hve miklum mæli ágallinn kunni að rýra verðmæti eignarinnar, sbr. 18. gr. sömu laga.

Stefndu hafa mótmælt tölulegri niðurstöðu umræddrar matsgerðar og telja að við mat á kostnaði við viðgerð á þakkvistum eigi aðeins að líta til verkliða nr. 3, 4,

5 og 6 í matsgerðinni, svo og helmings af verklið nr. 1, enda feli sá liður í sér skiptingu á járnklæðningu alls þaksins. Hafna stefndu því að þeim verði gert að greiða kostnað við að fjarlægja þakklæðningu og farga, kostnað við skotrennur og kjaljárn, áfellur á þakkanta og nýja klæðningu á þaki. Um leið benda stefndu á að taka verði tillit til þess að stefnendur fái nýja þakkvisti í stað 25 ára gamalla. Að nokkru leyti fellst dómurinn á röksemdir stefndu. Þannig verður ekki lagt á stefndu að standa straum af kostnaði við að fjarlægja alla þakklæðningu hússins og klæða allt þakið að nýju með pappa, listum og járnklæðningu, eingöngu á þeim forsendum að sömu eða sambærilegar þakplötur eru ekki lengur fáanlegar. Er þá bæði til þess horft að aðeins þarf að fjarlægja og endurbyggja kvisti hússins, svo og til þess sem fram kom í máli dómkvadds matsmanns, að ástand þaksins hafi að öðru leyti verið eins og við mátti búast á jafn gömlu húsi. Við endurbyggingu þakkvistanna verður þó ekki hjá því komist að fjarlægja og endurnýja hluta klæðningarinnar umhverfis þá. Telur dómurinn að sú vinna svari til þess að þriðjungur þakklæðningar verði fjarlægður og ný klæðning sett í hennar stað. Hins vegar verður ekki fallist á að stefndu verði gert að endurnýja áfellur á þakkanta. Öðru máli gegnir um skotrennur og kjaljárn. Verður ekki hjá því komist að endurnýja hvort tveggja, sem lið í endurbyggingu á þakkvistum. Stefndu hafa ekki fært sönnur á að nauðsynlegar lagfæringar á þaki og þakkvistum auki verðmæti eignarinnar, þannig að taka beri tillit til þeirrar verðmætisaukningar við ákvörðun bóta. Er því óhjákvæmilegt að hafna þeirri kröfu stefndu.

Með vísan til ofanritaðs er það niðurstaða dómsins að stefndu beri bótaábyrgð á því tjóni sem stefnendur hafa orðið fyrir vegna galla á fasteigninni að Blátúni 4 á Álftanesi. Við ákvörðun bóta verður stuðst við kostnaðarmat matsgerðar dómkvadds matsmanns, með þeim frávikum sem áður greinir. Samkvæmt því verða stefndu dæmdir til að greiða stefnendum samtals 2.788.828 krónur, sem sundurliðast þannig:



Stefndu hafa ekki mótmælt dráttarvaxtakröfu stefnenda, og verður hún því tekin til greina eins og hún er sett fram í stefnu.

Með hliðsjón af úrslitum málsins, sbr. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, verða stefndu dæmd til að greiða stefnendum málskostnað, sem ákveðst hæfilegur 650.000 krónur. Í málskostnaðarákvörðun felst virðisaukaskattur og útlagður kostnaðar stefnenda við öflun matsgerðar.

Dóminn kváðu upp Ingimundur Einarsson héraðsdómari, sem dómsformaður, og meðdómsmennirnir Kristinn Tanni Hannesarson byggingaverkfræðingur og Haraldur Sumarliðason húsasmíðameistari.

## **D Ó M S O R Ð:**

Stefndu, Vilborg Sigríður Árnadóttir, Björn Theódór Árnason, Kristín Árnadóttir, Einar Sveinn Árnason, Árni Árnason og Vilhjálmur Jens Árnason, greiði in solidum stefnendum, Ásdísi Ásgeirsdóttur og Guðmundi Helgasyni, 2.788.828 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 30. maí 2007 til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnendum 650.000 krónur í málskostnað.

Ingimundur Einarsson

Haraldur Sumarliðason

Kristinn Tanni Hannesarson