



logohd

## D Ó M U R

4. júlí 2013

Mál nr. E-1690/2012:

Stefnandi: Erna Gréta Garðarsdóttir

*(Hlöðver Kjartansson hrl.)*

Stefndu: Guðmundur Þ. Eyjólfsson

Díana Jóhanna Svavarsdóttir

*(Sveinn Andri Sveinsson hrl.)*

Erna Valsdóttir

F.K. Reykjavík ehf.

Tryggingamiðstöðin hf. (Réttargæsla)

*(Valgeir Pálsson hrl.)*

Dómarar:      Kristrún Kristinsdóttir héraðsdómari, Ásmundur Ingvarsson,  
byggingarverkfræðingur og múrarameistari og Björn Marteinnsson, verkfræðingur  
og arkitekt.

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjavíkur 4. júlí 2013 í máli nr. E-1690/2012:**

**Erna Gréta Garðarsdóttir**

*(Hlöðver Kjartansson hrl.)*

**gegn**

**Guðmundi Þ. Eyjólfssyni,**

**Díönu Jóhönnu Svavarsdóttur,**

*(Sveinn Andri Sveinsson hrl.)*

**Ernu Valsdóttur,**

**F.K. Reykjavík ehf.**

**og Tryggingamiðstöðinni hf. (Réttargæsla)**

*(Valgeir Pálsson hrl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 22. maí síðastliðinn, var höfðað með birtingum stefnu 1. maí og 10. maí 2012 af Ernu Grétu Garðarsdóttur, Ásgarði 131, Reykjavík á hendur Guðmundi Þ. Eyjólfssyni, Rauðagerði 14, Reykjavík, Díönu Jóhönnu Svavarsdóttur, Rauðagerði 14, Reykjavík, Ernu Valsdóttur, Flókagötu 67,

Reykjavík, F.K. Reykjavík ehf., Ármúla 15, Reykjavík og til réttargæslu Tryggingamiðstöðinni hf., Síðumúla 24, Reykjavík til riftunar fasteignarkaupa, ógildingar, afsláttar eða skaðabóta vegna galla á fasteign.

Dómkröfur stefnanda eru aðallega þær að staðfest verði riftun stefnanda Ernu Grétu Garðarsdóttur á kaupsamningi hennar og stefndu Guðmundar Þ. Eyjólfssonar og Díönu Jóhönnu Svavarsdóttur 21. febrúar 2008 um fasteignina að Asgarði 131 í Reykjavík, sem lýst var yfir í bréfi 4. september 2009. Til vara er þess krafist að kaup stefnanda og stefndu samkvæmt greindum kaupsamningi verði ógilt. Þá er þess krafist að stefndu Guðmundi Þ. Eyjólfssyni og Díönu Jóhönnu Svavarsdóttur verði gert að endurgreiða stefnanda kaupverðið og þau dæmd óskipt með stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf. til að greiða stefnanda 30.032.401 kr. með vöxtum samkvæmt 1. málslið 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af 3.500.000 kr. frá 21. febrúar 2008 til 1. maí sama ár, af 8.500.000 kr. frá þeim degi til 5. júní sama ár, af 27.000.000 kr. frá þeim degi til 23. júní sama ár, af 29.000.000 kr. frá þeim degi til 4. október 2009 og með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. og 9. gr. sömu laga af 30.032.401 kr. frá þeim degi til greiðsludags gegn afhendingu fasteignarinnar til stefndu.

Til vara er þess krafist að stefndu Guðmundur Þ. Eyjólfsson, Díana Jóhanna Svavarsdóttir, Erna Valsdóttir og F.K. Reykjavík ehf. verði dæmd óskipt til að greiða stefnanda 8.718.940 kr. auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 1. apríl 2011 til greiðsludags.

Bæði í aðal- og varakröfu er þess krafist að stefndu Guðmundur Þ. Eyjólfsson, Díana Jóhanna Svavarsdóttir, Erna Valsdóttir og F.K. Reykjavík ehf. verði dæmd óskipt til að greiða stefnanda málskostnað, þar með talinn matskostnað, að skaðlausu að mati dómsins eða síðar framlögðum málskostnaðarreikningi að meðtöldum virðisaukaskatti.

Til réttargæslu er stefnt Tryggingamiðstöðinni hf. þar sem úrslit málsins geti varðað réttargæslustefnda nokkru vegna starfsábyrgðartryggingar sem stefndu Erna Valsdóttir löggiltur fasteignasali og F.K. Reykjavík ehf. hafa hjá réttargæslustefnda, sbr. 1. mgr. 21. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, en á þessu stigi nýtir stefnandi ekki heimild í 44. gr. laga nr. 30/2004 um váttryggingasamninga til að krefjast bóta beint frá félaginu.

Stefndu Guðmundur Þ. Eyjólfsson og Díana Jóhanna Svavarsdóttir krefjast þess aðallega að verða sýknuð af öllum kröfum stefnanda. Til vara krefjast stefndu þess að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega að fjárhæð. Í báðum tilvikum er þess krafist að stefnandi greiði stefndu málskostnað að mati dómsins eða samkvæmt málskostnaðaryfirliti, að teknu tilliti til virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Stefndu Erna Valsdóttir og F.K. Reykjavík ehf. krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða þeim málskostnað að skaðlausu að mati dómsins. Til vara er krafist verulegrar lækkunar á stefnufjárhæð og að málskostnaður verði látinn niður falla. Að því marki sem bætur kunna að verða tildæmdar er þess krafist að þær beri dráttarvexti skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá endanlegum dómsuppsögudegi til greiðsludags.

Af hálfu réttargæslustefnda Tryggingamiðstöðvarinnar hf. eru engar kröfur gerðar, enda engum kröfum að honum beint.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilar málsins og fyrirsvarsmaður aðila skýrslur. Fyrir dóminn komu einnig matsmenn og fleiri sérfróð vitni auk annarra vitna. Dómurinn gekk á vettvang að viðstöddum öllum málsaðilum og lögmönnum þeirra og einum hinna dómkvöddu matsmanna.

### **Yfirlit málsatvika og ágreiningsefna**

Með kaupsamningi 21. febrúar 2008 keypti stefnandi, Erna Gréta Garðarsdóttir, húseignina Ásgarð 131 í Reykjavík af stefndu Guðmundi Þ. Eyjólfssyni og Díönu Jóhönnu Svavarsdóttur. Stefnandi keypti eignina á 29.000.000 króna og skyldi hún samkvæmt kaupsamningi afhent 29. apríl 2008, en afhending varð þremur dögum fyrir. Afsal fyrir eigninni var gefið út 23. júní 2008.

Fasteignasalan Fasteignakaup, sem starfrækt var af stefnda F.K. Reykjavík ehf., annaðist sölu á fasteigninni, en félagið var í meirihlutaeigu stefndu Ernu Valsdóttur, sem er löggiltur fasteignasali. Í söluyfirliti sem lá kaupunum til grundvallar kemur fram að eignin hafi verið skoðuð 16. ágúst 2007 af Guðmundi Valtýssyni af hálfu fasteignasölnunnar Fasteignakaupa, sem einnig hafði haft milligöngu um kaup stefndu Guðmundar og Díönu á eigninni einu ári áður, í ágúst 2006. Í söluyfirlitinu kemur fram að allar upplýsingar í því séu byggðar á opinberum gögnum og upplýsingum seljenda og að þær séu ekki á ábyrgð fasteignasalans. Um galla segir að þeir séu engir sem starfsmönnum fasteignasölnunnar sé kunnugt um. Eigninni, sem er endaraðhús, er lýst, m.a. varðandi stærð, byggingarár (1960), herbergjaskipan, innréttingar og efni á gólfum og veggjum. Þar segir m.a. að vatns- og frárennslislagnir séu síðan húsið var byggt. Enn fremur segir að skólplagnir hafi verið nýlegar og að gert hafi verið við múr og húsið málað, að sögn eigenda, fyrir um það bil fjórum árum. Kjallara hússins er í söluyfirlitinu lýst þannig að þar sé þvottahús og einnig sé gott herbergi í kjallara, tilvalið fyrir unglínginn. Ekki var í söluyfirlitinu minnst á holrými undir eldhúsi eða möguleika á stækkun kjallarans þótt eigendur hefðu um þær mundir sem eignin var skoðuð fyrir sölu staðið þar í framkvæmdum. Stefnandi skoðaði eignina tvisvar og við skoðun munu seljendur og Guðmundur Valtýsson hafa upplýst stefnanda um að seljendur hefðu brotið hurðargat í kjallara hússins og verið byrjuð að moka jarðvegi út úr holrými í grunni hússins til að útbúa viðbótarrými í kjallaranum. Þau hafi hins vegar ekki lokið verkinu, lokað gatinu með plötu og ekki ætlað að aðhafast frekar. Ekki mun annað hafa verið upplýst um þessa framkvæmd við skoðun en að þarna væri möguleiki til stækkunar hússins. Stefnandi mun ekki hafa látið í ljósi í tengslum við kaupin neinar væntingar um stækkun hússins og einskis spurt af þessu tilefni. Í kaupsamningi um eignina er þess getið að kaupanda sé kunnugt um leka í glugga á suðurhlið sem seljandi geri við fyrir afhendingu hússins, en þær skemmdir sem hugsanlega hafi orðið á parketi vegna lekans geri kaupandi við. Aðrar sérstakar athugasemdir voru ekki gerðar í kaupsamningnum.

Eftir afhendingu eignarinnar varð stefnandi vör við ólykt í húsinu, sem versnaði í hlýju veðri. Hún kvartaði undan þessu við fasteignasalann en seljendur könnuðust ekki við að hafa orðið ólyktar varir meðan þau bjuggu í húsinu og var það ítrekað við afsalsgerð 23. júní 2008. Þegar stefnandi hugðist skipta um eldhúsinnréttingu í

byrjun júlí 2008 kom í ljós að frárennsli úr eldhúsi lá niður í holrýmið undir eldhúsinu og að laga þurfti frágang lagna þar. Að höfðu samráði við Ernu Valsdóttur fasteignasala fékk stefnandi pípulagningamann frá Súperlögnum til að gera við lagninar, en Erna Valsdóttir og Guðmundur Valtýsson komu á staðinn og litu á aðstæður. Fasteignasalinn hafði samband við húsfélagið vegna ástands lagnanna. Í yfirlýsingu frá húsfélaginu 2. september 2008 kemur m.a. fram að árið 2001 hafi skolplagnir í grunni verið endurnýjaðar þannig að dregið hafi verið í steinrör í grunni hússins án þess að grafa þau upp. Viðræður og samskipti stefnanda og seljenda eignarinnar fyrir milligöngu Ernu Valsdóttur leiddu ekki til samkomulags um greiðslu kostnaðar vegna lagfæringar á lögnum í holrýminu. Stefnandi greiddi reikning Súperlagna að fjárhæð 173.141 króna 25. ágúst 2008. Af hálfu stefnanda var í tölvupósti til fasteignasala, 15. ágúst 2008, upplýst um þennan kostnað vegna viðgerða lagnanna, en auk þess þyrfti að losa út moldina í rýminu og aukinn kostnaður yrði því samfara. Stefnandi Guðmundur Eyjólfsson hafnaði því með tölvupósti til þáverandi lögmanns stefnanda 23. ágúst 2008 að greiða kostnað vegna efnis og endurnýjunar pípulagna en kvað þau hjón vera tilbúin að koma að þessu máli á einhvern hátt þótt þau teldu sig ekki hafa neinar skyldur til þess.

Að frátalinni þessari viðgerð á pípulögninni hafa engar ráðstafanir verið gerðar til að lagfæra holrýmið eða loka því varanlega. Málsaðilar hafa deilt um og deila enn um ábyrgð á ástandi holrýmisins. Deilt er um kostnað vegna nauðsynlegra lagfæringa á því og um ábyrgð á afleiðingum þess að lagfæringar hafa ekki verið gerðar, en húsið er nú talið óíbúðarhæft vegna smitunar myglu og annarra örvera frá ófrágengnu rýminu. Mál þetta snýst að mestu um þennan ágreining. Áður en vikið verður að málsástæðum aðila í málinu verður greint frá framvindu deilunnar þar til mál þetta var höfðað.

Með bréfi 10. nóvember 2008 tilkynnti lögmaður stefnanda seljendum þá fyrirætlan sína að óska dómkvaðningar matsmanns til grundvallar bótakröfu/afsláttarkröfu vegna galla á fasteigninni. Í beiðni um dómkvaðningu matsmanns 9. febrúar 2009 segir að matinu sé ætlað að sannreyna galla á hinu selda og vera til stuðnings riftunar-, bóta og/eða afsláttarkröfum matsbeiðanda á hendur matsþolum. Matsmaður var dómkvaddur 3. apríl 2009 til að meta nánar tilgreind sjö atriði sem tengdust ástandi fasteignarinnar.

Byggði stefnandi matsbeiðni aðallega á því að frágangur holrýmisins og lagna þar hafi verið ófullnægjandi og að fasteignin hafi því verið gölluð við afhendingu. Auk þess hafi aðrir gallar komið í ljós á eigninni, leki á þakglugga og svalahurð og að lengra hafi verið liðið frá viðgerð og málningu á þaki og húsinu að utan en fram komi í söluyfirliti. Ofnar hitni illa og ofnar hafi bilað í stofu og í svefnherbergi á efri hæð og hafi í báðum tilvikum komið í ljós að silfurskottur og bjöllur hafi verið á kreiki undir gólfefnum. Í matsgerð 8. júlí 2009 komst matsmaðurinn, sem er húsasmíðameistari og byggingarverkfræðingur, að þeirri niðurstöðu að kostnaður við að bæta úr fimm nánar tilgreindum atriðum næmi samtals 1.770.000 krónum miðað við verðlag í júní 2009. Stærsti einstaki matsliðurinn varðaði holrými í grunni hússins og nam hann 885.800 krónum. Um þann lið sagði í matinu að augljóst væri að frágangur lagna eftir að grafið hafi verið út úr rýminu hefði verið ófullnægjandi og rangur, lagnir eða upphengi þeirra hafi ekki tekið mið af því að þær ættu að vera óvarðar og frístandandi. Telja verði lokun rýmisins ábótavant og ekki um hefðbundinn eða viðurkenndan frágang að ræða. Þá kemur fram í matsgerðinni að ekki hafi verið sótt um leyfi til breytinga á eigninni hjá embætti

byggingarfulltrúa og útgröftur rýmisins hafi því verið óheimill. Um sé að ræða mikil inngríp í burðarvirki hússins, sem mikilvægt sé að leiðrétta með viðeigandi aðgerðum.

Með bréfi til allra stefndu 4. september 2009 var af hálfu stefnanda lýst yfir riftun kaupanna og bóta krafist vegna alls tjóns og kostnaðar er af vanefndum kaupsamningsins hefði leitt. Riftunarkröfunni var hafnað af hálfu seljenda, sem lýstu sig þó reiðubúna til viðræðna um mögulegar sættir. Stefnandi ítrekaði riftunarkröfu sína en sættir náðust ekki við stefndu Guðmund og Díönu. Af hálfu réttargæslustefnda Tryggingamiðstöðvarinnar var bréfinu svarað af hálfu stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavíkur ehf., með símbréfi til lögmanns stefnanda 7. desember 2009. Þar var viðurkennd ábyrgð stefndu fasteignasalans og fasteignasölnunnar á þeim lið í matsgerðinni er varðaði holrýmið í grunni hússins, hins vegar gæti ekki komið til greiðslu bóta af þeim sökum meðan stefnandi héldi til streitu kröfu sinni um riftun.

Stefnandi höfðaði mál 10. desember 2009 gegn sömu aðilum og stefnt er í máli þessu og krafðist riftunar kaupanna og viðurkenningar á skaðabótaskyldu stefndu vegna alls þess tjóns sem stefnandi hefði orðið fyrir. Fjárhæð krafna var byggð á niðurstöðu framangreindrar matsgerðar auk þess sem gerð var krafa vegna afnotamissis fasteignarinnar, skerts notagildis hennar og útlagðs kostnaðar vegna viðgerða á pípulögn. Málið hlaut ekki efnislega úrlausn. Aðalkröfu stefnanda og kröfu hennar í framhaldssök var vísað frá héraðsdómi með úrskurði 21. október 2011, sem staðfestur var með dómi Hæstaréttar 2. desember 2011. Stóð þá eftir varakrafa hennar í frumsök. Með úrskurði héraðsdóms 9. desember 2011 var málið fellt niður að kröfu stefnanda og úrskurðað um málskostnað.

Að beiðni stefndu, Guðmundar og Díönu, voru undir rekstri málsins dómkvaddir tveir matsmenn, báðir byggingarverkfræðingar, til að taka til yfirmats þann lið í undirmatsgerðinni sem varðaði holrými í grunni hússins. Í niðurstöðu matsgerðar þeirra 14. ágúst 2010 var talið að kostnaður við úrbætur vegna þessa matsþáttar næmi 1.100.000 krónum. Í yfirmatinu var tekið undir það sem fram hafði komið í fyrri matsgerð varðandi tillögur til úrbóta, að öðru leyti en því sem varðar burðarvirki hússins. Samkvæmt útreikningum yfirmatsmanna ráði plata yfir útgröfnu rými og sökkulveggir við aukið álag í kjölfar útgrafar. Breytingin sé þó þess eðlis að hönnuðir verði að yfirfara hana og útbúa þurfi teikningar sem sýni útgröft þannig að hægt sé að sækja um leyfi fyrir framkvæmdinni til byggingaryfirvalda.

Stefnandi mun hafa flutt úr húsinu sökum heilsuspillandi aðstæðna í desember 2010. Þá hafði stefnandi fengið líffræðing til að skoða húsið með tilliti til raka, myglu og annarra örvera. Í skýrslu líffræðingsins 18. október 2010 sagði að húsnæðið væri heilsuspillandi. Þar kom fram að í rýminu undir eldhúsinu hafi verið heilsuspillandi skilyrði allt frá því að hagstæðar aðstæður fyrir rakasæknar lífverur hafi skapast og að viðvarandi raki safnist fyrir í kjallara. Að beiðni stefnanda voru dómkvaddir tveir matsmenn, byggingarverkfræðingur og sveppafræðingur, 19. janúar 2011 til að meta sex atriði varðandi ástand fasteignarinnar sem fyrri matsgerðir höfðu ekki tekið til. Lutu matsatriði m.a. að raka í húsinu, pöddum, myglusveppum og hreinsun á innanstokksmunum og lífrænum byggingarefnum innandyra af örverum og myglusveppum. Í niðurstöðu matsgerðar 11. apríl 2011 var talið að húsnæðið væri heilsuspillandi og óíbúðarhæft og að kostnaður við

nauðsynlegar úrbætur til að gera það íbúðarhæft næmi samtals 3.001.000 krónum á verðlagi í mars 2011. Kostnaður við hreinsun innanstokksmuna var metinn 713.000 krónur.

Mál þetta var höfðað með nýrri stefnu og þingfest 15. maí 2012. Með stefnu voru lögð fram þau gögn og matsgerðir sem aflað hafði verið í fyrra málinu. Gagnaöflun í máli þessu var lýst lokið 21. nóvember 2012 og aðalmeðferð þess ákveðin 28. febrúar 2013, sem síðan var frestað tvisvar, fyrst til 12. apríl sl. og loks til 22. maí sl.

Í máli þessu er deilt um hvort það ástand sem eignin var í við afhendingu miðað við það sem upplýst var um við kaupin teljist slíkur galli á eigninni að riftun kaupanna hafi verið heimil og hvort kaupin megi ógilda vegna forsendubrests. Þá er deilt um hvort afsláttar megi krefjast af kaupverði og hvort skaðabótaskylda sé fyrir hendi vegna galla á eigninni, hver eða hverjir beri þá bótaábyrgð og hvert tjónið sé. Aðila greinir á um það hvort stefnandi hafi gætt aðgæsluskyldu við kaupin og síðar skyldu til að takmarka tjón sitt. Loks er deilt um fjárhæðir krafna, dráttarvexti og málskostnað.

### **Málsástæður og lagarök stefnanda**

Stefnandi byggir aðalkröfu sína um staðfestingu riftunar á því að sökum ágalla á eigninni hafi eignin ekki hentað til þeirra afnota sem íbúðir séu venjulega notaðar til. Seljendum hafi verið eða mátt vera það kunnugt þegar kaupsamningur hafi verið gerður. Eignin hafi verið gölluð í skilningi 18. gr. og 1. mgr. a-liðar 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup á þeim tíma sem áhættan af eigninni hafi flust til stefnanda við afhendingu hennar, 26. apríl 2008, sbr. 12. gr. og 20. gr. laganna. Ágallarnir rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði og seljendur hafi einnig sýnt af sér saknæma háttsemi. Eignin teljist gölluð þó svo að gallarnir eða afleiðingar þeirra hafi komið í ljós síðar. Seljendur beri ábyrgð á þeim göllum og orsakir gallanna verði raktar til vanefnda seljenda. Gallarnir, sem eignin hafi reynst haldin, teljist veruleg vanefnd. Af þeim sökum hafi stefnandi átt lögvarinn rétt til að rifta kaupunum. Þeir gallar séu stórfelldir og alvarlegir. Eignin hafi við kaupin ekki staðist kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögum um fasteignakaup og kaupsamningnum.

Stefnandi hafi því getað rift kaupsamningnum á grundvelli 1. mgr. 42. gr. laganna, sbr. 2. mgr. greinarinnar. Seljendur hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði sem stríði með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú með ýmist ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um kosti eignarinnar og galla. Í söluþingfirliti fasteignasalans hafi engra galla eða ókosta verið getið á eigninni og ljósmyndir fasteignasölnunnar til sölukynningar á henni hafi aðeins sýnt hlýlega, aðlaðandi og vel útlítandi íbúð, með gólfefni, glugga og hurðir í lagi. Hvorki hafi af hálfu seljenda né fasteignasölnunnar heldur komið nokkuð fram um að á einhvern hátt væri áfátt ástandi eignarinnar, búnaði, eiginleikum eða notagildi eins og fasteignir eigi almennt að hafa. Eignin hafi ekki borið annað með sér, hvorki við skoðun stefnanda fyrir kaupin né við afhendingu hennar 26. apríl 2008. Þá hafi íbúðin verið mjög hrein og vel útlítandi. Hún hafi ekki borið nein merki galla, svo sem raka, ólyktar, óprifnaðar eða meindýra og engar upplýsingar um slíka ókosti við eignina hafi komið fram af þeirra hálfu. Því hafi stefnandi mátt treysta þeim upplýsingum sem réttum og hafa réttmætar væntingar um að ekki skorti á að eignin væri í

eðlilegu og góðu ástandi.

Vegna riftunar sinnar eigi stefnandi rétt á að endurkrefja seljendur um greiðslur kaupverðs, sem hún hafi innt af hendi, gegn afhendingu eignarinnar til seljenda samkvæmt 3. mgr. 42. gr., sbr. 3. mgr. 33. gr. laga um fasteignakaup. Uppfyllt sé það skilyrði riftunar samkvæmt 3. mgr. 32. gr., sbr. 3. mgr. 42. gr. laganna að fasteignin hafi ekki rýrnað, skemmst eða farist meðan stefnandi hafi borið áhættu af henni. Verði talið að svo sé þá séu orsakir þess tilviljunarkenndir atburðir eða aðrar ástæður, sem stefnandi beri ekki ábyrgð á, eða atvik sem orðið hafi áður en hún varð eða mátti verða vör við þær aðstæður sem riftun sé reist á, þ.e. einkum inngripið í burðarvirki hússins og útgröfturinn úr grunni þess. Stefnandi lýsi því yfir að teljist fasteignin hafa rýrnað eða skemmst vegna atvika, sem séu á hennar áhættu, sem stefnandi telji reyndar alls ekki vera, muni hún bæta seljendum réttmæta kröfu um skaðabætur og vexti vegna slíkrar verðryrnunar eða setja tryggingu fyrir henni.

Upplýsingar af hálfu fasteignasalans og seljenda hafi ekki aðeins verið ófullnægjandi heldur beinlínis rangar. Seljendur hafi þagað um stórfellda ókosti eignarinnar eftir að stefnandi hafi fengið eignina afhenta og kvartað yfir megnri ólykt, skolp- og rotnunarlykt í húsinu. Hvorki þá né við afsalsgerð hafi seljendur kannast við ólykt í húsinu eða af hverju hún gæti stafað. Hafi stefnda Erna Valsdóttir veitt seljendum siðferðislegan stuðning í þessu sambandi með því að segja við stefnanda að þau væru heiðarlegt fólk í stað þess að gæta hagsmuna stefnanda, liðsinna henni og rannsaka hverju þetta sætti.

Fyrsta og eina skiptið, sem einhverra ókosta eignarinnar hafi verið getið hafi verið í kaupsamningnum um að kaupanda væri kunnugt um leka í glugga á suðurhlíð. Gallar á eigninni hafi hins vegar reynst fleiri og þeir stórvægilegir og þá sérstaklega að því er varði holrýmið, sem séu mjög alvarlegir, óvenjulegir og sérstakir. Seljendur hafi leynt stefnanda vitneskju sinni um hið raunverulega, óforsvaranlega og meingallaða ástand á afrennislögnum og skolplögnum í umræddu holrými, sem sannreynt hafi verið með aðkomu Súperlagna ehf. Einu upplýsingarnar, sem stefnanda hafi verið veittar um þetta holrými, hafi verið við skoðun eignarinnar fyrir kaupin en þá hafi seljendur tjáð stefnanda að þau hefðu verið byrjuð að grafa út úr umræddu holrými til að nýta það sem viðbótar íbúðarhúsnæði. Þau hafi hætt við það og ákveðið að selja húsið, sem þau höfðu þá átt í tiltölulega skamman tíma, þar sem það væri hvort eð er of lítið fyrir þau. Lýsi seljendur því yfir í greinargerð sinni í fyrra dómsmáli að þau hafi kynnt stefnanda þetta rými sem tækifæri til stækkunar fasteignarinnar. Seljendur hefðu hins vegar lokað gatinu, sem þau hefðu gert á burðarvegg að þessu rými, og gengið þannig frá lokun þess að ekkert hafi borið á því að þar hefði verið brotið úr veggnum. Engar upplýsingar hafi seljendur hins vegar gefið um það alvarlega inngrip, sem falist hafi í þessum framkvæmdum og hafi verið óheimilar nema að fengnu byggingarleyfi, né heldur um hið óforsvaranlega og meingallaða ástand afrennislagnanna og skolplagnanna í holrýminu. Eigi hafi seljendur heldur skýrt stefnanda frá þeim miklu ókostum fyrir gæði eignarinnar, sem í þeim hafi falist, þar með talið óþverranum í þessu holrými og út frá því í íbúðarrýminu og hafi leynt stefnanda þeirri vitneskju sinni. Af þessu hafi leitt að mjög líflegt, viðvarandi og viðbjóðslegt skordýralíf, sem komi frá þessu holrými, hafi verið í húsinu allt frá kaupunum með viðeigandi óhugnaði og óþægindum fyrir stefnanda og aðra íbúa. Af þessum sökum hafi stefnandi ekki getað nýtt eignina svo sem hún hafi mátt gera ráð fyrir vegna þeirra óþæginda, sem

Þessu skordýrafári og ólykt fylgi.

Varðandi þá galla, sem eignin hafi verið haldin við kaupin, vegi þyngst að með rofi burðarveggjar í kjallara og síðan umræddum útgreftri hafi seljendur ráðist í framkvæmdir, sem verið hafi með öllu óheimilar, og ekki upplýst stefnanda um þær. Skyld hafi verið að sækja skriflega um og fá byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni, en það hafi seljendur ekki gert. Framkvæmdin hafi því verið óheimil og í hana ráðist án þess að nauðsynleg og þýðingarmikil hönnunargögn væru unnin af til þess bærum löggiltum hönnuðum og sérfræðingum og þau lögð fyrir byggingarnefnd. Hafi þessi óleyfisframkvæmd síðan haft þær alvarlegu afleiðingar í för með sér að íbúðarhúsið hafi orðið heilsuspillandi og óíbúðarhæft og stefnandi neyðst til að flytja úr því. Hafi húsnæðið valdið stefnanda heilsutjóni eða í öllu falli stefnt heilsu hennar í hættu meðal annars vegna raka, skordýrafárs og myglusveppagróðurs, sbr. 16. gr. reglugerðar um hollustuhætti nr. 941/2012.

Stefnandi byggði á því að sannað sé með matsgerð 8. júlí 2009 að með óleyfisframkvæmdinni hafi verið um að ræða mikil inngríp í burðarvirki hússins, þ.e. undirstöður, plötu undir eldhúsi og veggj í kjallara. Mjög mikilvægt sé að leiðrétta þetta inngríp með viðeigandi aðgerðum, þ.e. með því að styrkja veggj, plötu og undirstöður. Þessu hafi ekki verið hnekktt með yfirmatsgerð 14. ágúst 2010, enda hafi yfirmatsmenn gert þann mikla fyrirvara að niðurstaða þeirra um að platan yfir útgrafna rýminu og sökkulveggirnir ráði við aukið álag í kjölfar útgrafnarins sé ekki augljós og breytingin þess eðlis að hönnuðir verði að yfirfara hana og sannreyna áhrif og afleiðingar. Útbúa þurfi teikningar sem sýni útgröft þannig að hægt sé að sækja um leyfi fyrir framkvæmdinni til byggingaryfirvalda.

Byggi stefnandi á því að íbúðin hafi af völdum óleyfisframkvæmdar orðið heilsuspillandi og óíbúðarhæf, meðal annars vegna raka og óværu í henni, að eignin uppfylli ekki þá grundvallarkosti, sem seljendur beri alltaf ábyrgð á að fasteign hafi, vegna inngríps í burðarvirki eignarinnar. Eignin hafi því hvorki við kaupin né síðar uppfyllt þau grundvallarskilyrði sem leidd verði af 18. gr. og 1. mgr. 19. gr. laga nr. 40/2002 og sé því gölluð í þeim lagaskilningi. Það hafi seljendur vitað eða mátt vita og einnig stefnda Erna, en milliganga hennar um kaupin hafi verið í skjóli laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Á þeim öllum hafi hvílt rík upplýsingaskylda um að eignina skorti þessa mikilvægu grundvallarkosti og ráðast þyrfti í umfangsmiklar framkvæmdir til að bæta úr þeim. Fasteignin teljist gölluð þar sem stefnandi hafi ekki fengið þær upplýsingar um hana, sem seljendur og stefnda Erna vissu eða máttu vita um og stefnandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hún fengi, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002. Upplýsingar um eignina hafi einnig verið rangar, sbr. 27. gr. sömu laga. Ókostir hennar hafi hvorki verið í samræmi við upplýsingar þær sem seljendur, eða þeir sem komið hafi fram fyrir þeirra hönd, þar með talin stefnda Erna, fasteignasalan og starfsmenn hennar, hafi veitt stefnanda né heldur þær upplýsingar sem veittar hafi verið í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Þá hafi upplýsingar sem seljendur hafi veitt stefnanda verið beinlínis blekkjandi og leiðandi þegar þeir hafi sagt stefnanda frá umræddu holrými sem tækifæri til stækkunar fasteignarinnar. Seljendur, stefnda Erna og starfsmenn fasteignasölunnar hafi því með þessu ekki aðeins sýnt af sér saknæma heldur sviksamlega háttsemi eða í öllu falli stórkostlegt gáleysi eða framferði, sem stríði með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú, með ýmist ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um kosti eignarinnar og galla. Samkvæmt heildstæðu mati séu vanefndir seljenda verulegar og skilyrði riftunar samkvæmt 2.

mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002 því uppfyllt.

Stefnandi staðhæfi að réttar og fullnægjandi upplýsingar um þá galla, sem sannreynt hafi verið að eignin sé haldin, séu þess eðlis að augljóst sé að þær hefðu haft áhrif á gerð og efni kaupsamnings stefnanda og seljenda. Þær hafi hins vegar ekki verið veittar og ekki verið skýrlega leiðréttar í tæka tíð, hvorki af hálfu seljenda né stefndu Ernu og fasteignasölnunnar Fasteignakaupa. Á því leiki enginn vafi að stefnanda hefði aldrei komið til hugar að kaupa þessa fasteign né heldur halda áfram greiðslum kaupverðs og taka við afsali fyrir eigninni með yfirlýsingu um að hann sætti sig við ástand hennar við afhendingu hefðu réttar og fullnægjandi upplýsingar verið veittar. Leggi stefnandi áherslu á riftunarkröfunni til stuðnings að hún hafi engar upplýsingar fengið frá stefndu Ernu, löggilta fasteignasalanum eða starfsmönnum hans og fasteignasölnunnar Fasteignakaupa, hvorki fyrir gerð kauptilboðs eða kaupsamnings né heldur við framkvæmd hans og greiðslu kaupsamningsgreiðslna og gerð afsals, um að fasteignin væri eða kynni að vera haldin hinum alvarlegu og sérstöku göllum vegna nefnds veggjarbrots seljenda eða útgrafatarins. Þeir aðilar hafi ekki veitt stefnanda neinar ábendingar eða ráð, eins og þeim hafi borið að gera, um að gæta að sér í kaupunum vegna þessa og hafi ekki ráðið stefnanda, sem sé fákunnandi um fasteignir og fasteignaviðskipti, frá þeim né heldur að hverfa frá þeim síðar er upplýsingar um þetta inngrip, ólyktina og skordýrafárið hafi komið betur fram. Öll afstaða þeirra í samskiptum við stefnanda vegna umkvartana hennar beri þess skýr merki að hjá þeim hafi hagsmunir seljenda verið í fyrirrími, seljendanna sem hafi greitt þeim sölulaunin, og þeir hafi í engu gætt hagsmuna stefnanda. Byggi stefnandi á því að þessi vanræksla fasteignasalans og starfsmanna hans sé sagnæm háttsemi og hafi sömu þýðingu sem vanefnd seljenda sjálfra gagnvart stefnanda að þessu leyti. Stefnandi byggi á því að ekki verði með sanngirni ætlast til þess að hún sé bundin við kaupin og að í alla staði sé sanngjarnt og eðlilegt að seljendur þurfi að þola riftun kaupanna.

Við mat á þeim hagsmunum stefnanda sé lögð áhersla á að eignin hafi reynst svo gölluð að hún hafi verið óíbúðarhæf og heilsuspillandi að minnsta kosti lengst af eða jafnvel alveg frá því hún var hafi verið afhent stefnanda. Með því hafi brostið meginforsenda stefnanda fyrir kaupunum og sú ákvörðunarástæða að eignast húsnæði sem væri hæft til íbúðar og í lögbundnu ástandi en ekki húsnæði sem væri haldið slíkum göllum að hún neyddist til þess að fara í byggingarframkvæmdir til að vinna bug á þeim. Þær forsendur séu eða eigi að vera öllum seljendum kunnar og um þær forsendur stefnanda hafi seljendur vitað eða mátt vita og að vanefnd þeirra hefði veruleg áhrif á hagsmuni stefnanda. Allt hafi þetta valdið stefnanda slíkum óþægindum að grundvallarmunur sé á þeirri stórgölluðu greiðslu, sem hún hafi fengið með afhendingu íbúðarinnar og því sem hún hafi átt rétt á fá í hendur samkvæmt kaupsamningnum, þ.e. hæfa, góða og gallalaus eign til íbúðar. Því sé því haldið fram að staðfesta beri riftun kaupanna.

Til stuðnings kröfu um ógildingu kaupanna vísi stefnandi til málavaxta og þess rökstuðnings, sem fram komi í kröfunni um staðfestingu riftunarinnar. Verði ekki fallist á að stefnanda hafi verið heimilt að rifta kaupunum sé þess krafist og á því byggt að kaupin verði ógilt á grundvelli ólögfesta reglna um rangar og brostnar forsendur eða á grundvelli ákvæða 30. gr., 33. gr. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Vegna galla og óleyfisframkvæmda seljenda í umræddu holrými hafi brostið sú verulega grundvallarforsenda stefnanda að eignin væri í lögboðnu ástandi og stefnandi gæti nýtt hana til venjulegra nota til

íbúðar án nauðsynlegra byggingarframkvæmda. Þetta hafi verið ákvörðunarástæða stefnanda fyrir kaupunum og seljendum ljós, stefnandi hafi verið að kaupa íbúðina til íbúðar fyrir sig og fjölskyldu sína. Ekkert efni hafi verið til þess að stefnandi gerði þessa sjálfgefnu ástæðu að sérstöku, upplýstu eða tilgreindu skilyrði fyrir samningsgerðinni og kaupunum, enda óhjákvæmileg og ófrávíkjanleg forsenda kaupanna að fasteignin stæðist þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögum og kaupsamningnum.

Það sé knýjandi nauðsyn vegna hagsmuna stefnanda að kaupin verði ógilt og það sé ekki ósanngjarnt í garð stefndu Guðmundar og Díönu, eins og háttað sé öllum atvikum og huglægri afstöðu þeirra. Því beri að ógilda kaupsamninginn á grundvelli ólögfesta reglna samningaréttar um brostnar forsendur þar sem veruleg forsenda fyrir kaupunum og ákvörðunarástæða stefnanda fyrir þeim hafi brostið. Stefndu hafi beitt stefnanda grófum svikum og blekkingum í því skyni að fá hana til að gera við sig umræddan kaupsamning og halda áfram efndum hans með síðari kaupverðsgreiðslum. Ógilda beri kaupsamninginn sjálfstætt á grundvelli 30. gr. laga nr. 7/1936 og einnig á grundvelli 33. gr. laganna, þar sem það yrði talið óheiðarlegt af seljendum að bera fyrir sig að hann væri gildur. Stefndu byggji einnig á því að kaupsamningnum beri að víkja til hliðar í heild á grundvelli 36. gr. laganna þar sem það sé, eins og öllum atvikum sé háttað, ósanngjarnt af seljendum eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Efni samningsins um gallalaus greiðslu stefnanda á móti stórgallaðri og í raun ósamningshæfri greiðslu seljenda með fasteigninni að Ásgarði 131 sé ótækt og bersýnilega ósanngjarnt. Staða stefnanda, sem verið hafi fákunnandi um fasteignaviðskipti, hafi verið veik á móti stöðu seljenda, sem einir hafi notið atbeina og aðstoðar stefndu Ernu og fasteignasölnunnar en stefnandi hafi engrar aðstoðar notið.

Fjárkröfu sína í aðalkröfu, 30.032.401 krónu, sundurliðar stefnandi þannig:

Kaupverð fasteignarinnar  
kr. 29.000.000

Kostnaður vegna þinglýsingargjalds kr. 1.350 og stimpilgjalds

kr. 105.120 vegna kaupsamnings og umsýslugjalds kr. 43.575  
„ 105.045

Þinglýsingargjald vegna afsals  
„ 1.350

Lántökugjald kr. 14.000 og veðbókarvottorð kr. 1.000 vegna láns

kr. 1.400.000 til greiðslu kaupverðs  
„ 15.000

Stimpilgjald 1,5% vegna sama kr. 21.000 og þinglýsingagjald kr. 1.350  
„ 22.350

Lántökugjald kr. 78.200, stimpilgjald kr. 69.000 og skjalagerð kr. 3.900

vegna láns kr. 4.600.000 til greiðslu kaupverðs  
„ 151.100

Þinglýsingargjald vegna sama kr. 1.350  
„ 1.350

Reikningur Súperlagna ehf. 17. ágúst 2008  
„ 173.141

Kaupverð eldhúsinnréttingar 8. ágúst 2008  
„ 259.665

Uppsetning eldhúsinnréttingar ágúst 2008  
„ 232.000

Sjálfsábyrgð v/vatnstjóns á gólfdukk, hljómflutningstækjum og fata-

skáp 15. ágúst 2008  
„ 15.400

Sama  
„ 56.000

Samtals  
kr. 30.032.401

Krafan á hendur seljendum, stefndu Guðmundi og Dönu, um endurgreiðslu kaupverðs 29.000.000 króna, sé reist á 1., sbr. 2. mgr. 33. gr. laga nr. 40/2002 og almennum reglum kröfuréttar og samningaréttar um skil á greiðslum við ógildingu sammings.

Krafan að öðru leyti, 1.032.401 króna, sé skaðabótakrafa byggð á sakarreglunni, reglunni um sammingsábyrgð og öðrum bótareglum fasteignakauparéttar vegna tjóns, sem stefnandi hafi orðið fyrir við það að stefndu hafi með saknæmri háttsemi vanefnt kaupsamninginn svo að honum verði rift eða hann ógiltur. Eigi stefnandi því lögvarinn rétt til bóta, efnda- og/eða vangildisbóta úr hendi stefndu þannig að hún verði eins sett og kaupsamningurinn hefði aldrei verið gerður. Þar á meðal séu ofangreindir kostnaðarliðir vegna þinglýsingar- og stimpilgjalda og annars tilheyrandi kostnaðar vegna kaupsammings, afsals og lánaskjala og umsýslugjalds til stefndu vegna kaupanna og greiðslu kaupverðs. Reikningur Súperlagna ehf. sé vegna bráðnaðsynlegra úrbóta, sem stefnandi hafi orðið að ráðast í vegna galla á lögnum í holrýminu. Reikningurinn hafi verið metinn réttur í matsgerð og vinna og verðlagning í honum innan eðlilegra marka. Tjón vegna sjálfsábyrgðar sé vegna vatnsleka úr ofnum vegna galla á þeim, en tjónið hafi að öðru leyti verið bætt úr váttryggingu stefnanda hjá Váttryggingafélagi Íslands hf. Í kaupverði eldhúsinnréttingar og uppsetningu hennar séu fólgnar endurbætur á fasteigninni sem auki verðgildi hennar stefndu til hagsbóta, en séu stefnanda að sama skapi að tjóni og stefndu beri að bæta sem hluta af skilum á greiðslum kaupsammingsaðila.

Krafan á hendur stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf. sé byggð á sakarreglunni og ströngum bótareglum skaðabótaréttar um ábyrgð sérfræðinga. Byggt sé á reglum um skaðabótaskyldu, sem og reglum um vinnuveitandaábyrgð, og um stranga ábyrgð fasteignasala sem sérfræðings á verkum sínum og starfsmanna sinna, sbr. 27. gr. og 1. mgr. 5. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Þessar ströngu ábyrgðarreglur taki mið af þeim reglum og venjum, sem gildi um fasteignamiðlun og þeirri þekkingu sem viðkomandi búi yfir á þeim tíma sem atvik eigi sér stað. Sé á því byggt að þessi stefndu hafi vanrækt verulega skyldur sínar og brotið lagareglur sem um fasteignasala gilda. Hafi þeim því orðið á mistök vegna gáleysis sem valdið hafi stefnanda þessu tjóni. Tjóninu hafi bæði valdið að í söluþingliti fasteignasöluinnar, sem stefndu hafi verið skylt að gera í samræmi við fyrirmæli 10. og 11. gr. nefndra laga, hafi hvorutveggja verið rangar og ófullnægjandi upplýsingar og löggilti fasteignasalinn, stefnda Erna, hafi vanrækt að skoða eignina sjálf. Einnig hafi stefnda vanrækt að semja rækilegt yfirlit um þau atriði, sem skipt gætu máli við sölu eignarinnar, sbr. 1. mgr. 10. gr. nefndra laga in fine. Með því hafi stefnda brotið alvarlega gegn starfsskyldum sínum samkvæmt almennum reglum og venjum á þessu sviði, enda sé það eitt helsta hlutverk fasteignasala að sjá til þess að réttar upplýsingar um eign liggi fyrir við sölu. Sé á því byggt að bótaskylda stefndu sé viðurkennd vegna ónógrar upplýsingagjafar til stefnanda. Því sé og haldið fram að stefnda hefði með því að skoða eignina vandlega sjálf og grafast fyrir um ástand hennar við seljendur við gerð söluþinglitsins, átt að hafa næga vitneskju um inngríp og óleyfisframkvæmdir seljenda við eignina og upplýsa stefnanda um það ástand eignarinnar og ókosti í söluþingliti eða með öðrum hætti fyrir kaupin. Því hafi stefnda ekki gætt þess vandlega að fram kæmu í söluþingliti öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar, sem ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, megi ætla að gæti verið grundvöllur ákvörðunar kaupanda um hvort hann kaupði eignina og hvaða verð hann sé tilbúinn að greiða fyrir hana, sbr. 1. mgr. 11. gr. nefndra laga og einnig c- og j-lið 2. mgr. 11. gr. laganna.

Því sé einnig haldið fram að stefndu hafi ekki, eftir að kaupin hafi verið ráðin og eignin afhent stefnanda, brugðist með fullnægjandi hætti við kvörtunum stefnanda um ólykt og skordýrafár í húsinu. Þau hafi vanrækt það sem þeim hafi þó borið að gera, þ.e. að framkvæma af þessum gefnu tilefnum sjálfstæða skoðun á eigninni og ástandi hennar gagnvart byggingar- og heilbrigðisreglum og gera stefnanda grein fyrir eðli og umfangi þeirra galla, enda beri fasteignasala samkvæmt 15. gr. laga nr. 99/2004 að liðsinna bæði kaupanda og seljanda og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Þau hafi hvorki liðsinnt báðum aðiljum, seljendum og kaupanda, jafnt né gætt réttmætra hagsmuna stefnanda og með því brotið gegn starfsskyldum sínum samkvæmt 15. gr. nefndra laga. Sé þessi háttsemi stefndu Ernu ótvírætt saknæm og beri hún og stefnda F.K. Reykjavík ehf. því skaðabótaábyrgð á því tjóni, sem stefnandi hafi orðið fyrir af þessum sökum.

Stefnandi vísi einnig til þess og ítreki að bótaskylda stefndu vegna ónógrar upplýsingagjafar gagnvart kaupanda vegna holrýmis í grunni hússins sé viðurkennd í símbréfi réttargæslustefnda.

Stefnandi byggi á því að vanræksla stefndu Ernu hafi orðið henni til verulegs tjóns sem nemi öllu kaupverði fasteignarinnar og bótaskylda stefndu Ernu og F.K. Reykjavík ehf. sé sjálfstæð gagnvart stefnanda og óháð riftun eða ógildingu

kaupsamningsins, þar sem kaupin hafi orðið ekki síst vegna saknæmrar vanrækslu stefndu Ernu á starfsskyldum sínum gagnvart stefnanda. Sönnunarbyrði fyrir hinu gagnstæða hvíli á stefndu, sbr. hinar ströngu reglur um sérfræðiábyrgð. Stefnandi hafi ekki sýnt af sér neina saknæma háttsemi, svo sem með því að vanrækja aðgæsluskyldu sína við skoðun á fasteigninni. Þótt gerð sé sú dómkrafa að stefndu Erna og F.K. Reykjavík ehf. verði dæmd óskipt til greiðslu fjárkröfunnar 30.032.401 kr. með seljendum sé krafan á hendur þeim fyrstnefndu gerð óháð því hvort greiðsluskylda seljenda verði tekin til greina. Á því sé byggt að stefndu Erna og F.K. Reykjavík ehf. séu greiðsluskyld gagnvart stefnanda óskipt með seljendum þótt ekki sé á sama lagagrunni og því sé sú krafa gerð. Það komi síðan í hlut allra stefndu sjálfra innbyrðis hvernig fari um ráðstöfun fasteignarinnar, sem við riftun eða ógildingu kaupsamningsins gangi til baka til seljenda, nema stefndu og réttargæslustefndi vilji ákveða annað.

Krafist sé vaxta af 30.032.401 krónu samkvæmt 1. málslíð 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 og einstökum greiðslum kaupverðs frá greiðsludögum kaupverðsgreiðslna og dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. og 9. gr. sömu laga frá 4. október 2009 af öðrum kröfufliðum og kröfunni í heild, en þá hafi mánuður verið liðinn frá dagsetningu kröfufréfs, stefnanda 4. september 2009, og riftunaryfirlýsingu.

Varakrafa stefnanda um skaðabætur á hendur öllum stefndu og/eða afslátt á hendur stefndu Guðmundi og Díönu sé reist á öllum þeim sömu málsástæðum og aðalkrafan. Á hendur seljendum, stefndu Guðmundi og Díönu, sé varakrafan einnig reist á bótareglum fasteignakauparéttar um skaðabætur bæði fyrir beint og óbeint tjón, samningsábyrgð vegna vanefnda seljenda á samningsskyldum sínum, þ.e. hinni afar ströngu stjórnunarábyrgð sem sé í eðli sínu hlutlæg ábyrgð, sbr. 1. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002. Varakrafan sé einnig byggð á bótareglum 2. mgr. 43. gr., þar sem gallar og tjón stefnanda af þeim sökum samkvæmt matsgerðum og öðrum gögnum verði rakin til saknæmrar háttsemi seljenda. Fasteignin hafi ekki við kaupsamningsgerð verið í samræmi við ábyrgðaryfirlýsingar seljenda, sem fólgnað hafi verið í söluyfirliti, staðhæfingum seljenda og fasteignasölnunnar um að eignin væri engum ókostum haldin og yfirlýsingu í greinargerð seljenda í fyrra dómsmáli um að viðbót við íbúðarrýmið mælti með nýtingu holrýmisins. Varakrafan á hendur stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf. sé reist á öllum þeim sömu rökum sem greini í aðalkröfu. Allt það tjón sem varakrafan standi saman af sé afleiðing af saknæmri háttsemi þeirra og annarra starfsmanna fasteignasölnunnar.

Varakrafan byggi á niðurstöðum matsgerða og sundurliðist þannig:

- |  |     |
|--|-----|
| 1.1. Samkvæmt matsgerðum, sbr. nánar hér að neðan<br>3.345.200 | kr. |
| 1.2. Frádráttur vegna virðisaukaskatts af vinnulið<br>387.401  | kr. |
| 1.3. Hreinsun innanstokksmuna<br>713.000                       | kr. |
| 1.4. Afnotatap á viðgerðartíma<br>150.000                      | kr. |

2.	Reikningur Súperlagna ehf. 173.141	kr.
3.	Skert notagildi eignarinnar til íbúðar maí 2008 til nóvember 2010 31 mánuður x kr. 75.000 2.325.000	kr.
4.	Ekkert notagildi eignarinnar, þar sem stefnandi varð að flytja úr íbúðinni, en þá lá fyrir að hún væri ekki íbúðarhæf og heilsu- spillandi að búa í henni – 16 mánuðir frá og með desember 2010 x kr. 150.000 <u>2.400.000</u>	<u>kr.</u>
	8.718.940	Samtals kr.

**Verkháttur:**

**Vinna**

**Alls**

**Efni og tæki**

**Samkvæmt frummatsgerð, verðlag júní 2009:**

Þakgluggi 3.000	6.500	
Svalahurð og gluggi 120.000		75.000
Málning utanhúss – hlutdeild Ásgarðs 131 83.000 kr. 344.200		56.700

**Holrými í grunni hússins og fleira skv. viðbótarmatsgerð, verðlag mars 2011:**

**Matsliður E, hluti 1.**

**Hreinsa rými húss eins og lýst er í matslið C:**

Aðstaða og undirbúningur 31.000	25.000
------------------------------------	--------

Fjarlægja og farga öllum lífrænum jarðveg úr útgröfnu rými

sem og steypar lagnir sem liggja lausar í jörðu 164.000	70.000	
Fjarlægja og farga trévirki við hurðargat, gifs og tréklæðningum á vegg er snýr að útgröfnu rými 72.000	17.000	
Veggi, loft og aðra byggingarhluti í útgröfnu rými þarf að bursta upp og hreinsa með sóttþreinsandi efnum þannig að yfirborð verði hreint og laust við sveppi 61.000	15.000	
Fjarlægja þarf og farga öllum lausum gólfefnum sem eftir er 10.000		72.000
Veggi, loft, gólf, innréttingar og hurðir þarf að hreinsa með þar til gerðum kemiskum hreinsiefnum 205.000	45.000	
Frágangur í verklok, þ.m.t. fjarlægja rusl og farga 61.000 kr. 873.000	25.000	
<b><u>Matsliður E, hluti 2. Holrými í grunni hússins:</u></b>		
Aðstaða og undirbúningur 37.000	30.000	
Hönnun teikningar, umsókn um byggingarleyfi og úttektir. 181.000	35.000	
Loka jarðvegsyfirborði með rakavarnarlagi og steyptri botnplötu 82.000	120.000	
Koma fyrir útloftun frá rými, loka opum á sökkli 129.000	120.000	
Einangra gólfplötu og veggi 78.000	60.000	
Loka rými með fullnægjandi hætti, t.d. þéttri hurð	65.000	136.000
Frágangur í verklok þ.m.t. fjarlægja rusl og farga 20.000 kr. 1.118.000	25.000	

**Matsliður E, hluti 3. Gólfefni hússins:**

Aðstaða og undirbúningur 27.000	15.000
Gólfefni í stiga og kjallara 86.000	120.000
Gólfefni á 1. hæð, eldhús og stofu 120.000	260.000
Gólfefni á efri hæð 121.000	240.000
Frágangur í verklok þ.m.t. fjarlægja rusl og farga <u>14.000 kr. 1.010.000</u>	<u>7.000</u>
Samtals 1.906.500 kr. 3.345.200	kr. 1.438.700 kr.

Virðisaukaskattur sé innifalinn í öllum liðum. Virðisaukaskattur vegna vinnuliðar kr. 1.906.500 við viðgerðir á fasteigninni fáist endurgreiddur að fullu og nemi sú fjárhæð kr. 387.401 og komi að fullu til frádráttar heildarfjárhæðinni kr. 3.345.200. Afreiknuð séu 20,32% og miðað við að innifalinn virðisaukaskattur sé 25,5%, þó hann sé að hluta 24,5%. Fjárhæð kröfuliðar 1.1. kr. 3.345.000 samanstandi alfarið af kostnaði við nauðsynlegar úrbætur á göllum á eigninni og sé því beint tjón.

**Matsliður B. Hreinsun innanstokksmuna (kröfuliður 1.3):**

Aðstaða og undirbúningur 20.000	15.000
Fjarlægja alla innanstokksmuni s.s. húsgögn, húsbúnað og lausamuni, koma þeim fyrir í geymsluhúsnæði þar sem aðstaða er til hreinsunar 93.000	135.000
Hreinsa muni með því að ryksuga og rykhreinsa. Þurrka skal af munum og þvo með sóttgreinsiefnum	25.000 164.000
Allt tau s.s. gluggatjöld, mottur, laus teppi o.s.frv. þarf að þvo eða hreinsa 82.000	55.000

Flytja muni á staðinn aftur og koma fyrir  
87.000                      713.000

37.000

Samtals  
713.000

kr.

Stefnandi byggir á því að þetta tjón á innanstokksmunum sé bein og sennileg afleiðing af þeim göllum, sem eignin sé haldin, meðal annars af völdum áhrifa frá rakanum og sveppagróðrinum. Sé því haldið fram að það sé einnig beint tjón, en til vara sé byggt á því að ella beri að bæta það sem óbeint tjón samkvæmt 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002 og d-lið 2. mgr. 59. gr., þar sem um sé að ræða hluti sem notaðir séu í beinu sambandi og nánum tengslum við afnot fasteignarinnar. Leggi stefnandi áherslu á að ekki sé unnt að draga nein skörp skil milli beins og óbeins tjóns.

Krafan um bætur vegna afnotataps á viðgerðartíma 150.000 krónur sé reist á því að flytja verði úr húsnæðinu meðan úrbætur á fasteigninni og innanstokksmunum samkvæmt matsgerðum séu framkvæmdar. Byggi stefnandi á því að þær taki að minnsta kosti einn mánuð og afnotatapi þessarar fjárhæðar sé stillt í hóf. Sé þessi kröfuliður öðrum þræði reistur á b-lið 2. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002 þar sem þetta tjón verði rakið til þess að fasteignin komi ekki að þeim notum sem með réttu hafi verið stefnt að með kaupum hennar.

Kröfuliðir að upphæð 2.325.000 krónur vegna skerts notagildis eignarinnar og 2.400.000 krónur vegna einskis notagildis eignarinnar séu reistir á sömu rökum. Þessu til stuðnings vísi stefnandi til þess að allt frá því stefnandi hafi fengið eignina afhenta 26. apríl 2008 hafi verið mjög slæmt ástand í húsinu vegna raka, skorkvikinda og ólyktar. Þegar í tölvubréfi lögmanns stefnanda, sem þá hafi gætt hagsmuna stefnanda vegna þessa máls, 15. ágúst 2008 hafi verið óskað eftir skjótum viðbrögðum seljenda sérstaklega í ljósi þess að ástand eignarinnar væri að verða með þeim hætti að ekki væri langt í það að eignin verði óíbúðarhæf. Þá komi fram í matsgerð 8. júlí 2009 að verði ekki gengið frá rýminu þá myndist þar mikill raki og ólykt vegna rotnunar lífrænna efna sem skapi kjöraðstæður fyrir ýmis skorkvikindi sem auðveldlega geti ferðast um húsið. Á nokkrum mánuðum geti skapast þannig aðstæður að óíbúðarhæft verði í aðliggjandi rýmum. Stefnandi hafi veikst, fengið öndunarfærasýkingar og lækni sem hún hafi fengið heim til sín frá Læknavaktinni hafi gert alvarlegar athugasemdir við ástandið í húsinu. Hún hafi þurft að flytja úr því þar sem það væri heilsuspillandi. Staðfest sé með skýrslu sérfræðings og Húss og heilsu ehf., bréfi Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, vottorði sálfræðings, vottorði læknis og síðari matsgerð að húsið hafi allt frá því stefnandi hafi fengið það afhent 26. apríl 2008 verið óhæft til íbúðar og heilsuspillandi. Hafi það af þessum sökum orðið óbærilegt fyrir stefnanda að búa í húsinu og hafi hún flutt úr því um miðjan desember 2010. Geri stefnandi kröfu til bóta vegna algers afnotataps af eigninni frá þeim tíma, en aðeins að hálfu fyrir þann tíma frá afhendingu.

Til stuðnings mánaðarlegri viðmiðunarfjárhæð, 150.000 krónum, vísi stefnandi til könnunar Neytendasamtakanna á leiguverði og þess kostnaðar, sem stefnandi beri

og hafi borið af eigninni þennan tíma vegna afborgana af lánum sem tekin hafi verið vegna kaupanna og vegna fasteignagjalda brunatryggingariðgjalda af eigninni. Þessi gögn staðfesti að kröfum vegna afnotatapsins sé mjög í hóf stillt þar sem stefnandi hafi ekki haft afnot af eigninni en borið mikil útgjöld vegna hennar. Ekki geti eins og öllum atvikum sé háttáð talist óvarlegt að ákvarða henni þessar bætur að álitum þar sem vandasant kunni að vera að sanna fjárhæð tjónsins.

Fari svo ólíklega að ekki verði fallist á bótaábyrgð stefndu á framangreindum bótagrundvelli sé á því byggt að stefnandi eigi rétt til afsláttar af kaupverði eignarinnar úr hendi seljenda, stefndu Guðmundar og Díönu, samkvæmt 41. gr. laga nr. 40/2002 í samræmi við framangreindan kostnað samkvæmt matsgerðum af því að bæta úr þeim göllum sem eignin sé haldin, samtals að fjárhæð 3.280.940 kr. (3.345.20 – 387.401 + 150.000 + 173.141).

Krafist sé vaxta í varakröfu af dæmdri fjárhæð samkvæmt 1. mgr. 6. gr. og 9. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 1. apríl 2011 til greiðsludags. Upphafstími dráttarvaxta miðist við að mestur hluti varakröfunnar sé byggður á verðlagi í mars 2011 samkvæmt matsgerð og með því sé ekki hallað á stefndu.

Um lagarök vísar stefnandi til almennra reglna kröfuréttarins, fasteignakauparéttarins og meginreglna laga um fasteignakaup nr. 40/2002, svo sem 18. gr., 19. gr., 26. gr., 27. gr., 3. mgr. 29. gr., 32. gr., 2. mgr. 33. gr., 37. gr., 41. gr., 42. gr. og 43. gr. Vísað sé til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004, svo sem 10. – 16. gr., og reglugerðar um samninga um þjónustu fasteignasala og söluþjónustu nr. 939/2004, einkum II. kafla. Vísað sé til skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, svo sem 43. og 44. gr. og annarra ákvæða IV. kafla, og byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Vaxtakröfuna reisi stefnandi á ákvæðum laga um vexti og verðtryggingu.

Málskostnaðarkröfuna styðji stefnandi við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr., en stefnandi sé ekki virðisaukaskattskyldur aðili.

### **Málsástæður og lagarök stefndu Guðmundar Þ. Eyjólfssonar og Díönu Jóhönnu Svavarsdóttur**

Stefndu Guðmundur og Díana byggja aðal- og varakröfu sína á því að hvorki séu til staðar skilyrði riftunar né ógildingar, né heldur skilyrði til skaðabóta. Þegar stefndu hafi afhent stefnanda fasteignina hafi hún staðist allar þær kröfur um gæði, búnað og annað, sem af fasteignakaupalögum og kaupsamningi aðila hafi leitt. Stefndu hafni öllum fullyrðingum stefnanda um galla á hinni seldu fasteign. Hún hafi verið seld í því ástandi sem hún var í við kaupin. Stefndu bendi á að samkvæmt 2. málslíð 18. gr. fasteignakaupalaga teljist notuð fasteign ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Hvorugt skilyrðið sé uppfyllt í þessu máli.

Stefndu neiti því að hafa sýnt af sér saknæma háttsemi við kaupin, því síður að hafa beitt stefnanda svikum. Stefnanda hafi ekki tekist sönnun um hið gagnstæða en sönnunarbyrðin hvíli á stefnanda. Stefndu hafi engu leynt sem varði kaupin þegar þau hafi verið gerð. Þau hafi upplýst stefnanda öðru fremur um allt það sem þau hafi talið að væri ábótavant og höfðu orðið vör við það rúmlega ár sem fasteignin

hafi verið í eigu þeirra. Ávirðingum stefnanda í garð stefndu um óheiðarleika, gróf svik eða blekkingar sé vísað á bug.

Þá hafi engir þeir ágallar verið á eigninni við afhendingu að þeir teljist hafa rýrt verðmæti hennar verulega. Um sé að ræða tæplega hálftrar aldar gamla fasteign og hafi stefnanda verið fullkunnugt um aldur hennar og ástand. Kaupendur eldri eignar verði ávallt að gera ráð fyrir því að ýmislegt kunni að þarfnast viðhalds og að ákveðin frávik á gæðum séu til staðar. Enda þótt einhver gæðafrávik hafi verið á fasteigninni við afhendingu teljist þau ekki til galla. Stefndu bendi í þessu sambandi á þá aðgæslu- og skoðunarskyldu sem hvíli á kaupanda samkvæmt 29. gr. fasteignakaupalaga en sú skylda sé sérstaklega rík þegar um sé að ræða eldri fasteignir. Stefnandi geti þess vegna ekki borið fyrir sig atriði sem honum hafi verið kunnugt um eða mátt vera kunnugt um við kaupin. Í athugasemdum við 26. gr. frumvarps þess sem orðið hafi að lögum um fasteignakaup sé tiltekið að aðgæsluskylda kaupanda takmarki upplýsingaskyldu seljanda þannig að seljandi eigi ekki að þurfa að upplýsa um augljós atriði. Stefnandi hafi engar formlegar athugasemdir gert við ástand fasteignarinnar þá tvo mánuði sem liðið hafi frá afhendingu hennar og fram að afsalsgerð. Stefnandi hafi engan fyrirvara gert við greiðslu lokagreiðslunnar eða haft uppi formlegar athugasemdir við gæði fasteignarinnar þá.

Stefndu hafni riftunarkröfu stefnanda en skilyrði riftunar sé að um verulega vanefnd sé að ræða. Ljóst sé að það skilyrði sé langt því frá uppfyllt. Skilyrðum skaðabótaábyrgðar sé heldur ekki fullnægt. Bæði sé hlutfall meints tjóns stefnanda af kaupverði fasteignarinnar lágt en auk þess liggi fyrir að stefndu hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi eða beitt stefnanda svikum.

Stefnandi hafi krafist þess til vara í aðalkröfu sinni að kaup aðila verði ógilt. Sú krafa sé reist á ólögfestum reglum um rangar og brostnar forsendur og ógildingarreglum 30., 33., og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Stefndu hafni öllum sjónarmiðum stefnanda um að ógildingarreglur samningaréttar eigi við í málinu. Sé sú afstaða studd sömu rökum og að framan séu rakin. Þyki þó ástæða til að árétta nokkur atriði í þessu sambandi. Engar forsendur hafi brostið fyrir kaupum stefnanda. Því sé jafnframt hafnað að fasteignin hafi ekki verið í lögboðnu ástandi vegna meintra galla eins og stefnandi hafi haldið fram. Fasteignin að Ásgarði 131 sé notuð fasteign og hafi stefnandi þess vegna mátt gera ráð fyrir því að hún kynni að þarfnast viðhalds. Stefndu vísi brigslum stefnanda í þeirra garð um gróf svik og „misferli gagnvart öryggis- og heilnæmiskröfum byggingar- og heilbrigðislöggjafar“ vegna meintra óleyfisframkvæmda á bug. Stefndu mótmæli því einnig sem ósönnuðu að þau hafi ein notið „atbeina og aðstoðar stefndu Ernu og fasteignasölunnar en stefnandi engrar“. Ekkert bendi til þess að svo hafi verið. Loks hafi stefnanda ekki tekist að sýna fram á orsakatengsl milli meints heilsutjóns síns og ætlaðrar bótaskyldrar háttsemi stefndu eða að tjónið sé afleiðing þeirrar háttsemi.

Þær matsgerðir sem liggi fyrir í málinu lýsi aðeins kostnaði við ýmsar endurbætur og lagfæringar á fasteigninni en staðfesti enga galla. Þótt kostnaður kunni að vera metinn meiri eftir því sem líður frá kaupum og að fleira þarfnist viðhalds sé ekki um galla að ræða. Sérstök ástæða sé til að vísa til meginreglu fasteignakauparéttar um að áhætta af fasteign flytjist yfir til kaupanda við afhendingu eignar, sbr. 1. mgr. 12. gr. fasteignakaupalaga. Það meinta ástand á eigninni sem stefnandi fjalli um í

löngu máli í stefnu megi rekja til stefnanda sjálfs. Liðin séu meira en fjögur ár frá kaupum stefnanda á fasteigninni. Lungann af þeim tíma hafi ekki verið búið í eigninni og stefnandi ekki hirt um hana.

Stefndu bendi á að umfang meints tjóns stefnanda samkvæmt frum- og yfirmatsgerð hafi numið um tveimur milljónum króna. Hlutfall meintra ágalla hafi síður en svo rýrt verðgildi eignarinnar svo nokkru varði. Engin skilyrði séu því til riftunar. Síðar til komið ástand á fasteigninni, sem rekja megi til stefnanda, breyti engu um það. Það væri mjög óeðlilegt ef kaupandi fasteignar eignaðist ríkari rétt með aðgerðaleysi sínu. Stefndu telji meðal annars af þessari ástæðu að líta verði fram hjá viðbótarmatsgerð í málinu.

Verði hins vegar litið svo á að um slíka ágalla á eigninni hafi verið að tefla að stefndu beri á þeim ábyrgð byggja stefndu á því að stefnandi hafi ekki gætt að tjónstakmörkunarskyldu sinni. Í 60. gr. fasteignakaupalaga séu ákvæði sem mæli fyrir um skyldu tjónþola til þess að gera ráðstafanir sem telja megi sanngjarnar til þess að takmarka tjón sitt. Geri tjónþoli það ekki verði hann sjálfur að bera þann hluta tjóns síns sem af því leiði. Stefndu hafi ekki gripið til neinna ráðstafana til að bregðast við því ástandi sem virðist hafa skapast í kjölfar þess að hún hafi opnað inn í holrýmið í tengslum við framkvæmdir um mitt ár 2008. Þrátt fyrir áskoranir stefndu til stefnanda um að grípa til aðgerða hafi það ekki verið gert, sbr. t.d. áskorun í þinghaldi 19. janúar 2011. Af þeirri ástæðu einni geti stefndu ekki borið ábyrgð á tjóni eða kostnaði sem kunni að hafa hlotist af því. Byggt sé á því að sú háttsemi stefnanda að synja stefndu um að framkvæma úrbætur á holrými hafi verið ólögmat. Yfirlýsingar stefndu um að vilja bæta úr ágallanum, án þess að í því fælist viðurkenning á bótaskyldu, bæði í ágúst 2008 og í þinghaldi í hinu niðurfellda máli 17. desember 2010, hafi frestað rétti stefnanda til að hafa uppi vanefndaúrræði. Enn fremur hafi stefnandi glatað rétti sínum til að hafa uppi kröfu um riftun vegna rýmisins, eða atriða sem má rekja til þess, þar sem hún hafi synjað stefndu um að láta fara fram úrbætur, sbr. 4. mgr. 39. gr. fasteignakaupalaga. Jafnframt vísi stefndu til 3. mgr. 32. gr. laganna hvað þetta áhræri. Samkvæmt ákvæðinu verði riftun ekki fram komið hafi fasteign rýrnað, skemmst ellegar farist meðan kaupandi beri ábyrgð á henni.

Ef skylda til greiðslu skaðabóta þyki vera fyrir hendi vegna rangra upplýsinga í söluyfirliti, byggji stefndu á því að meðstefnda Erna Valsdóttir, persónulega og fyrir hönd F.K. Reykjavík, beri ein ábyrgð á þeim röngu upplýsingum. Stefndu hafi gengið út frá því að þær upplýsingar sem settar hafi verið í söluyfirlitið væru réttar enda hafi þau hvorki haft tilefni né tök á því að sannreyna þær. Verði litið svo á að öll hinna stefndu í málinu beri skaðabótaskyldu óskipt gagnvart stefnanda bendi stefndu á að ekki geti stofnast til skaðabótaskyldu þeirra, þ.e. Guðmundar og Dönu, þar sem grundvöllur ábyrgðar meðstefndu, Ernu Valsdóttur, sé 2. mgr. 25. gr., sbr. 1. mgr. 19. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993, þar sem stefnda Erna sé með ábyrgðartryggingu. Af þeim sökum verði að sýkna stefndu af skaðabótakröfum stefnanda.

Stefndu geri athugasemdir við þau atriði sem dómkröfur stefnanda byggjast á. Meintur galli vegna holrýmis í kjallara fasteignarinnar sé stærsti kostnaðarliðurinn samkvæmt fyrirliggjandi matsgerðum dómkvaddra matsmanna. Stefndu árétti að þau hafi í engu leynt stefnanda um rýmið. Þau hafi kynnt það fyrir stefnanda sem möguleika á stækkun fasteignarinnar en stefndu hefðu kynnt sér svipaðar framkvæmdir í nærliggjandi fasteignum. Stefndu hafni því að um sé að ræða verulegt inngríp í burðarvirki fasteignarinnar. Framkvæmdir þeirra í holrýminu hafi hvorki valdið inngrípi í burðarvirki né aukið á eða valdið moldar- eða rotnunarlykt. Þegar stefndu hafi opnað rýmið hafði jarðvegur sigið verulega og hafi því verið bæði loft, án ræstingar, inni í rýminu, en jafnframt hafi stuðningur við gólfplötu í eldhúsi þá enginn verið. Að auki beri myndir úr nærliggjandi fasteignum með sér að sambærilegar framkvæmdir hafi ekki haft áhrif á burðarvirki. Stefndu leggi áherslu á að þegar þau hafi lokað rýminu hafi lagnir verið óhreyfðar og að mestu huldar jarðvegi, stuðningur við þær hafi því verið nægur. Jafnframt hafi þau ekki orðið vör við neina moldar- eða rotnunarlykt eftir að rýminu hafi verið lokað. Stefndu telji að skemmdir á lögnum í rýminu megi rekja til framkvæmda stefnanda í eldhúsi. Rýmið sjálft eða tilvist þess sé því ekki galli á fasteigninni.

Af matsgerðum 8. júlí 2009 og 11. apríl 2011 megi ljóst vera að opnun holrýmisins sé meginástæða þess ástands sem þar sé lýst. Rýmið hafi verið opnað í tengslum við framkvæmdir stefnanda í eldhúsi og á því beri stefnandi ábyrgð. Því hefði mátt ætlast til þess af stefnda, af fullri sanngírni, að rýminu yrði lokað að nýju, hvort sem væri til bráðabirgða eða að fullu. Því sé hins vegar ekki að heilsa. Stefndandi hafi þvert á móti sýnt af sér stórkostlegt gáleysi með því að hafa haft rýmið opið í fjögur ár án aðgerða, sem hæfilegar hefði mátt telja, til að takmarka óæskileg áhrif þess á aðra hluta fasteignarinnar. Þrátt fyrir að fallist yrði á ábyrgð stefndu á holrýminu verði afleiðingum þess að rýmið hafi staðið opið ekki varpað yfir á þau. Stefndu vísi í þessu tilliti til skyldu aðila að fasteignakaupum til að takmarka tjón sitt með hæfilegum aðgerðum. Stefndu hafi boðið fram úrbætur, en stefndandi hafi komið í veg fyrir slíkt með haldlausri riftunarkröfu. Þar að auki hafi stefndandi sýnt af sér fullkomið og ámælisvert andvaraleysi gagnvart afleiðingum þess að rýmið hafi staðið opið. Á því verði stefndandi þess vegna að bera sjálf ábyrgð. Öllum kröfuliðum sem eigi rætur að rekja til þess ástands sem stefndandi hafi sjálf skapað með athöfnum sínum og athafnaleysi sé því vísað á bug. Þeir séu helstir, gólfefni og hreinsun innanstokksmuna.

Þó svo að reikningur Súperlagna ehf. hafi litla þýðingu varðandi hlutfall meintra ágalla hafni stefndu honum og byggi á því að sá kostnaður hafi hlotist af framkvæmdum stefnanda við nýja eldhúsinnréttingu.

Stefndu hafni kostnaðarliðum stefnanda vegna skerts notagildis eignarinnar til íbúðar og afnotataps á viðgerðartíma með sömu rökum og að framan greini. Að auki hafi stefndandi ekki fært fram fullnægjandi sönnun fyrir þeim. Fjárhæðirnar sem byggt sé á séu ekki studdar haldbærum gögnum. Verði fallist á ábyrgð stefndu í málinu sé vísað til ákvæðis 1. mgr. 43. gr. fasteignakaupalaga varðandi skert notagildi sem stefndandi telji til tjóns í skaðabótakröfu sinni. Í ákvæðinu sé kveðið á um að ekki verði krafist bóta vegna óbeins tjóns skv. 59. gr. laganna, svo sem vegna þess að fasteign komi ekki að ætluðum notum, sé fasteign haldin göllum. Stefndandi verði sjálf að bera ábyrgð á þessum atriðum.

Kröfuliðir sem varði glugga hússins, þar með talin þakglugga og svalahurð, séu ekki á ábyrgð stefndu. Í frummatsgerð sé aðeins kostnaði við endurbætur lýst en ekki fjallað um það hvort um ágalla sé að ræða. Þessum atriðum mótmæli stefndu. Ummerki leka við stofuglugga og svalahurð hafi verið mjög sýnileg við skoðun og hafi stefndu bent stefnanda sérstaklega á þörf á lagfæringum á gólfefni enda hafi stefndu tekið upplýsingaskýldu sína alvarlega. Í kaupsamningi aðila segi: „Kaupanda er kunnugt um leka í glugga við suðurhlið sem seljandi gerir við fyrir afhendingu hússins, þær skemmdir sem hugsanlega hafa orðið á parketi vegna lekans gerir kaupandi við.“ Stefndu hafi fengið viðurkenndan verktaka til að gera viðeigandi lagfæringar og hafi þannig verið komið í veg fyrir lekann. Stefndu byggi á því að aldrei hafi verið rætt eða samið um að skipt yrði um glugga eða hurðir. Í matsgerð segi að ekki hafi leynt sér síðustu árin að komið væri að endurbótum á gleri og gluggum og hafi það því verið augljóst við skoðun.

Hvað málningu og ástand steypu fasteignarinnar að utan snerti byggi stefndu á því að þau hafi hvorki vitað né mátt vita að textinn væri rangur. Meðstefnda, Erna Valsdóttir, hafi áður selt stefndu fasteignina á sínum tíma og hafi þá sami texti verið í söluyfirliti. Textanum hafi verið haldið inni í söluyfirliti og hafi stefndu gengið út frá því að það sem þar kæmi fram væri rétt enda hafi þau ekki vitað betur. Engu að síður leggi stefndu í þessu sambandi áherslu á að um 700.000 kr. hafi verið í viðhaldssjóði raðhúsalengjunnar þegar fasteignin hafi verið seld og kostnaður við að gera viðeigandi úrbætur dreifist á alla hluta raðhúsalengjunnar skv. lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Mögulegur kostnaður stefnanda vegna viðeigandi úrbóta sé því hverfandi.

Skýrslur og vottorð sem stefnandi hafi aflað einhliða, án nokkurrar aðkomu stefndu hafi enga þýðingu í málinu. Þá komi vottorð um líkamlega og andlega heilsu stefnanda ágreiningi aðila um fasteignakaup ekki við.

Varakröfu sinni til stuðnings vísa stefndu til röksemda sinna fyrir sýknukröfu. Hvað sem öðru líði verði einnig að horfa til þess að þau geti ekki borið ein ábyrgð á tjóni stefnanda. Meðstefnda Erna og F.K. Reykjavík ehf. verði að axla jafnríka ábyrgð vegna ætlaðs gáleysis. Þá verði stefnandi sjálf að bera meirihluta sakar enda ljóst að hún hafi ekki sinnt skoðunar- og aðgæsluskyldum sínum og hafi með öllu vanrækt tjónstakmörkunarskyldu sína. Jafnframt telji stefndu að við afhendingu hafi stefnanda verið kunnugt um mörg þeirra atriða sem hún hafi síðar borið fyrir sig sem galla.

Þá sé einnig á því byggt af hálfu stefndu að kröfur stefnanda séu tölulega of háar. Stefndu vefengi fjárhæðir í matsgerðum varðandi kostnað og úrbætur.

Fari svo að fallist verði á kröfur stefnanda sé kröfum um dráttarvexti í öllum tilvikum mótmælt. Í bréfi lögmanns stefnanda, dags. 4. september 2009, hafi hvergi nærri verið lagðar fram nægilegar upplýsingar um fjárhæð bóta. Einungis hafi verið skorað á stefndu að ganga til samninga við stefnanda um uppgjör á því tjóni sem stefnandi hafi talið meintar vanefndir stefndu hafa valdið sér. Endanleg kröfugerð stefnanda hafi ekki legið fyrir fyrr en með stefnu í þessu máli. Kröfur stefnanda geti í fyrsta lagi borið dráttarvexti frá því að mánuður hafi verið liðinn frá höfðun málsins, sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Öllum dómkröfum, málsástæðum og öðrum rökum stefnanda sé mótmælt. Um lagarök vísist til meginreglna samningaréttar, kröfuréttar og fasteignakauparéttar. Vísað sé til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa og laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Einnig sé vísað til skaðabótalaga nr. 50/1993, einkum 19. og 25. gr. laganna.

Krafa stefndu um málskostnað byggist á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þá sé gerð krafa um virðisaukaskatt á tildæmdan málskostnað en stefndu séu ekki virðisaukaskattskyldir aðilar. Um greiðslu virðisaukaskatts á tildæmdan málskostnað sé vísað til laga nr. 50/1988.

### **Málsástæður og lagarök stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf. og réttargæslustefnda Tryggingamiðstöðvarinnar hf.**

Af hálfu stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf. sé bent á að í aðalkröfu hafi stefnandi uppi þá kröfu að staðfest verði riftun á kaupsamningi hennar og seljenda um húseignina að Ásgarði 131 og að öllum stefndu verði gert að greiða stefnanda óskipt 30.032.401 krónu ásamt nánar tilgreindum vöxtum. Þar af nemi krafa um greiðslu kaupverðsins 29.000.000 króna, en eftirstöðvarnar, 1.032.401 krónu, kveði stefnandi vera útlagðan kostnað í tengslum við fasteignakaupin og viðgerðir og endurbætur á eigninni eftir að hún hafi tekið við henni. Beinist riftunarkrafan að seljendum á grundvelli 1. mgr. 42. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og krafa um endurgreiðslu kaupverðs, 29.000.000 króna, á 1. og 2. mgr. 33. gr., sbr. 3. mgr. 42. gr. laganna, en að öðru leyti á sakarreglunni. Gagnvart stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf. sé krafan sögð byggjast á sakarreglunni og „ströngum bótareglum skaðabótaréttar um ábyrgð sérfræðinga“ og sé í þeim efnum vísað til 27. gr. og 1. mgr. 5. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Af hálfu þessara stefndu sé því alfarið vísað á bug að skilyrði riftunar kaupsamnings séu yfir höfuð fyrir hendi. Stefnanda hafi orðið ljóst, strax í kjölfar þess að hún hafi látið opna inn í holrýmið, að frágangur þar hafi ekki verið með fullnægjandi hætti. Þá hafi verið unnt með skjótum og tiltölulega ódýrum hætti að bregðast við ástandinu og koma í veg fyrir frekari afleiðingar. Framkvæmdir við að loka rýminu séu afmarkaðar við lítið svæði í kjallara hússins, þær hefðu tekið um 20 daga og stefnandi hefði ekki þurft að flytja út á meðan. Þetta komi skýrlega fram í matsgerð 8. júlí 2009. Þá sé staðfest með yfirmatsgerð að útgröfturinn úr rýminu hafi í engu raskað undirstöðum eða burðarvirki hússins. Af þeim sökum sé það álit yfirmatsmanna að ekki væri þörf á að styrkja gólfplötu yfir rýminu eða undirstöður í því eins og lagt hafi verið til í undirmatsgerð. Engir fyrirvarar séu í yfirmatsgerðinni varðandi þessa niðurstöðu. Staðhæfingar stefnanda um annað séu væntanlega á misskilningi byggðar. Því sé mótmælt sem algerlega ósönnuðu að hér hafi verið um verulega vanefnd að ræða sem fullnægi skilyrðum laga svo rifta megi kaupsamningi. Nánar um það að skilyrði riftunar séu ekki fyrir hendi sé vísað til málsástæðna og lagaraka í greinargerð seljenda, stefndu Guðmundar Þ. Eyjólfssonar og Díönu J. Svavarsdóttur.

Hvað varði bótaskyldu stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf. byggja stefnandi á því að vanræksla stefndu Ernu hafi orðið stefnanda til verulegs tjóns sem nemi öllu kaupverði fasteignarinnar og bótaskylda þeirra sé sjálfstæð og óháð riftun eða ógildingu kaupsamningsins. Þessu sé harðlega mótmælt sem fráleitu með öllu auk þess sem bótakrafa af þessu tagi hafi ekki nokkra lagastoð. Þótt stefnandi hafi uppi riftunarkröfu á hendur seljendum sé af og frá að kaupverð eignarinnar geti talist tjón sem hún geti krafist í formi skaðabóta úr hendi stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf. Krafan, eins og hún sé sett fram, sé algerlega órökstudd og ekkert í gögnum málsins gefi til kynna að stefnandi hafi orðið fyrir fjártjóni sem nemi kaupverðinu, en það sé nauðsynleg forsenda þess að stefnandi geti átt skaðabótakröfu á hendur þeim vegna kaupverðsins, sbr. 27. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Kröfu þessari beri því alfarið að hafna. Verði jafnframt að telja kröfu stefnanda er svari til kaupverðs eignarinnar vanreifaða og ekki studda nægilegum sönnunargögnum eins og áskilið sé, sbr. meðal annars e-, f- og g-liði 1. mgr. 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Krafa stefnanda um riftun virðist að miklu leyti byggjast á því að framkvæmdir seljenda í holrými í kjallara hússins hafi leitt til þess að íbúðin hafi orðið heilsuspillandi og óíbúðarhæf og hún hafi því neyðst til að flytja úr henni. Í síðustu matsgerðinni, frá 11. apríl 2011, komi fram að hið heilsuspillandi ástand íbúðarinnar hafi verið þannig í nokkurn tíma eða frá því opnað hafi verið inn í hið útgrafna rými og aðstæður hafi skapast til hinnar miklu rakamyndunar í íbúðinni. Ljóst sé að stefnandi hafi látið opna leið inn í rýmið í tengslum við endurbætur á afrennislögnum í eldhúsi er hún hafi ráðist í að taka það í gegn um mitt ár 2008 eftir að hún fékk eignina afhenta. Hafi þá meðal annars verið tekin gifsplata sem hafði verið felld inn í hurðargat á vegg í kjallaranum sem legið hafi að holrýminu. Stefnandi hafi síðan aldrei látið loka rýminu með viðunandi hætti, en hún muni svo hafa flutt úr húsnæðinu í desember 2010. Stefnanda hafi mátt vera það ljóst frá upphafi að raki og skordýr bærust um íbúðina frá holrýminu og að engin breyting yrði í þeim efnum fyrr en rýminu yrði lokað aftur á fullnægjandi hátt. Stefnandi hafi því brugðist þeim skyldum sínum samkvæmt reglum skaðabótaréttarins að takmarka tjónið, sbr. og 1. mgr. 60. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Verði ekki betur séð en húsnæðið hafi orðið heilsuspillandi og óíbúðarhæft vegna þess að stefnandi hafi ekki sinnt lögmaeltri tjónstakmörkunarskyldu sinni. Undir rekstri hins fyrra dómsmáls hafi ítrekað verið skorað á stefnanda að bæta úr, en því hafi ekki verið sinnt. Það sé því fyrst og síðast við stefnanda sjálfa að sakast að íbúðin sé komin í það ástand að hún teljist heilsuspillandi og óíbúðarhæf. Ábyrgð á ástandi eignarinnar eins og það kunni að vera nú geti hún því ekki varpað yfir á stefndu. Af þessu leiði að ekki sé unnt að líta til ástands eignarinnar á árinu 2011, hvað þá síðar, þegar lagt sé mat á það hvort um galla hafi verið að ræða á eigninni sem teljist hafa verið veruleg vanefnd á því tímamarki þegar seljendur hafi afhent stefnanda eignina í apríl 2008. Sé víðsfjarri að eignin hafi þá verið haldin slíkum galla að skilyrði riftunar kaupsamnings hafi verið fyrir hendi.

Þar sem skilyrði riftunar séu ekki fyrir hendi sé heldur ekki grundvöllur fyrir eftirstöðvum aðalskaðabótakröfunnar, það er að segja 1.032.401 krónu. Í því sambandi skuli og sérstaklega tekið fram að sjálfsábyrgðir að fjárhæð 15.400 krónur og 56.000 krónur séu til komnar að því er virðist vegna tjónsatvika sem rekja megi til bilana í miðstöðvarofnum eftir að stefnandi hafi fengið eignina afhenta. Ekkert liggja fyrir um það að stefndu hafi vitað eða mátt vita við gerð

söluþfirlits eða að öðru leyti í tengslum við aðkomu þeirra að söluferlinu að bilun í ofnum væri yfirvofandi. Þau geti því ekki borið ábyrgð á þessum kröfufiðum.

Verði samkvæmt framangreindu ekki hjá því komist að sýkna stefndu Ernu og F.K. Reykjavík ehf., af þeim kröfum sem stefnandi hafi uppi gagnvart þeim í aðalkröfu.

Á við og dreif í stefnu sé að finna ávirðingar í garð stefndu Ernu og af þeim dregnar ályktanir sem séu allt í senn rangar, ósannaðar og ómaklegar. Hjá því verði ekki komist að mótmæla þeim harðlega. Þannig sé því borið við að stefnda Erna hafi haft á orði við stefnanda að seljendur væru heiðarlegt fólk og þeir könnuðust ekki við neina ólykt í húsinu. Hafi stefnda Erna með þessu veitt seljendum siðferðilegan styrk og öll afstaða hennar og annarra starfsmanna fasteignasölnunnar í samskiptum við stefnanda hafi borið þess merki að hjá þeim hafi hagsmunir seljenda, sem hafi greitt þeim sölulaunin, verið í fyrirrúmi en hagsmuna stefnanda hafi í engu verið gætt. Hafi staða stefnanda verið veik á móti stöðu seljenda sem hafi notið einir atbeina og aðstoðar stefndu Ernu og fasteignasölnunnar en stefnandi engrar. Hafi viðbrögð stefndu Ernu og starfsmanna fasteignasölnunnar við kvörtunum eftir að kaupin voru gerð verið ófullnægjandi og aðilum hafi ekki verið liðsinnt jafnt né réttmætra hagsmuna stefnanda verið gætt og með því hafi verið brotið gegn ákvæðum 15. gr. laga nr. 99/2004. Þessu öllu sé vísað á bug sem staðleysu. Stefnda Erna sem og aðrir starfsmenn fasteignasölnunnar hafi í hvítetna gætt hagsmuna beggja aðila, stefnanda jafnt sem seljenda. Það sé hrein firra að halda því fram að ummæli stefndu Ernu um heiðarleika seljenda hafi verið sett fram í því skyni að fá stefnanda með einhverju móti til að falla frá kvörtunum eða kröfum vegna galla sem hún hafi talið vera á hinni seldu eign. Eftir að stefnandi hafi kvartað við stefndu Ernu vegna ólyktar í húsinu hafi stefnda Erna reynt eins og í hennar valdi hafi staðið að miðla málum þannig að stefnandi fengi einhverja úrlausn, en án árangurs. Á engan hátt hafi verið sýnt fram á að stefnda Erna eða aðrir starfsmenn fasteignasölnunnar hafi átt að bregðast öðruvísi við kvörtunum stefnanda en þau hafi gert.

Þá hafi verið staðhæft að stefnda Erna og starfsmenn fasteignasölnunnar ásamt seljendum hafi með sviksamlegri háttsemi, eða í öllu falli stórkostlegu gáleysi eða framferði sem stríði gegn heiðarleika og góðri trú, að því er virðist veitt ófullnægjandi eða rangar upplýsingar um kosti eignarinnar og galla. Að auki er því haldið fram að allir stefndu, hafi beitt stefnanda grófum svikum og blekkingum í því skyni að fá hana til að gera kaupsamning um húseignina að Ásgarði 131 og efna hann. Sakargiftir af þessu tagi eiga sér enga stoð í gögnum málsins. Er öldungis fráleitt að ábyrgð stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf. verði með einhverju móti reist á röngum og ósönnuðum sakargiftum eins og hér um ræði. Á sama hátt sé vísað á bug sem röngu og ósönnuðu að skjala- og samningsgerð af hálfu stefndu Ernu og annarra starfsmanna fasteignasölnunnar hafi verið áfátt þannig að bótaréttur stefnanda verði á því reistur.

Í öllum málatilbúnaði sínum, einkum þó stefnu, geri stefnandi mikið úr umfangi og alvarleika ástands húsnæðisins af völdum holrýmmissins, bæði hvað varði frágang þess og örverur og skordýr sem hafi fundist í húsinu. Séu í þessum efnum notuð í miklum mæli gildishlaðin lýsingarorð og atvikum öllum lýst á yfirdrifinn hátt. Slíkar lýsingar á húsnæðinu og málsatvikum að öðru leyti eigi sér ekki nokkra stoð í gögnum málsins, svo sem fyrirliggjandi matsgerðum. Hið sama gildi um lýsingar á heilsufari stefnanda. Framlögð gögn um bágt heilsufar stefnanda hafi enga

Þýðingu í máli þessu og því sé eindregið mótmælt sem röngu og ósönnuðu að bágt heilsufar hennar megi rekja til ástands húseignarinnar. Beri því óhjákvæmilega að horfa fram hjá öllum framangreindum atriðum í málatilbúnaði stefnanda við mat á því hvort húseignin hafi verið haldin galla, sem teljist veruleg vanefnd í skilningi 1. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002, þegar stefnandi hafi fengið hana afhenta.

Varðandi aðalkröfu stefnanda á hendur stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf., sem og varakröfu á hendur þeim, sé vakin athygli á því að váttryggingarvernd þeirra takmarkist við váttryggingarfjárhæðina samkvæmt lögum um starfsábyrgðartryggingu, sem stefndi F.K. Reykjavík ehf. hafi haft í gildi hjá réttargæslustefnda, en váttryggingarfjárhæðin nemi 7.825.000 krónum.

Varakröfu stefnanda sé mótmælt sem allt of hárrí og beri að lækka hana verulega.

Vikið sé þannig að einstökum liðum í varakröfu stefnanda.

### Frágangur og lokun holrýmis í grunni hússins

Réttargæslustefndi hafi á sínum tíma fallist á greiðslu bóta samkvæmt upphaflegri matsgerð frá júlí 2009 vegna frágangs og lokunar holrýmisins. Á sömu forsendum hafi einnig verið fallist á greiðslu kostnaðar vegna viðgerðar á frárennislögnum í rýminu samkvæmt fyrirliggjandi reikningi Súperlagna ehf. að fjárhæð 173.141 króna. Samkvæmt viðbótarmatsgerð dómkvaddra matsmanna 11. apríl 2011, sem stefnandi byggir nú kröfur sínar á nemi þessi liður til úrbóta á húseigninni 1.118.000 krónum (matsliður E, hluti 2). Ekki sé talin ástæða til að gera sérstakar athugasemdir við kröfu stefnanda sem byggist á þessum kröfulið.

Einnig séu undir hluta 1 í matsliði E þrjú liðir sem beinlínis varði hreinsun og frágang í holrýminu, þ.e. fjarlæging og förgun jarðvegs 234.000 krónur, fjarlæging og förgun trévirkis o.fl. við hurðargat 89.000 krónur og hreinsun á veggjum o.fl. í holrýminu 76.000 krónur, eða samtals 399.000 krónur. Eftir atvikum megi einnig fallast á greiðslu þessara liða auk hlutfallslegs kostnaðar (55%) vegna aðstöðu og undirbúnings og frágangs í verklok eða 78.100 krónur ((56.000 + 86.000) x 55%).

Að öðru leyti geti stefndu Erna Valsdóttir og F.K. Reykjavík ehf. ekki borið ábyrgð á þeim kröfum sem stefnandi hafi uppi í varakröfu sinni.

### Þakgluggi

Frágangur á þakglugga hafi átt að blasa við stefnanda við eðlilega skoðun á eigninni, svo og ummerki sem sést hafi vegna leka. Sé af og frá að stefnandi geti haft uppi bótakröfur á hendur stefndu vegna ásigkomulags gluggans.

### Svalahurð og gluggi

Eins og fram komi í kaupsamningi hafi stefnandi vitað um leka í glugga á suðurhlíð hússins. Samkvæmt samningnum hafi seljendur tekið að sér að annast viðgerð á glugganum en stefnandi hafi hins vegar tekið á sig það tjón sem kunnir að hafa orðið á gólfefnum (parketi) af völdum lekans. Engum vafa sé undirorpið að stefndu geti ekki með nokkru móti borið ábyrgð á þeim kröfum sem stefnandi hafi uppi af þessu tilefni. Ef kröfu þessa megi rekja til þess að seljendur hafi að einhverju leyti

vanefnt samningsskyldur sínar í þessum efnunum þá beri stefndu heldur ekki ábyrgð á þeim vanefndum. Þá segi í matsgerð að ástand svalahurðar og glugga hafi ekki leynt sér síðustu árin og komið sé að gagngerum endurbótum á gleri og gluggum. Það hafi því ekki átt að dyljast stefnanda að komið hafi verið að því að ráðast í endurbætur á þessum hlutum hússins. Hér verði og að hafa hugfast að umrædd húseign hafi verið 48 ára gömul og því viðbúið að ýmsir hlutar hennar þörfuðust reglubundinnar endurnýjunar vegna aldurs og slits. Sé því hafnað með öllu að stefnandi geti átt skaðabótakröfu á hendur stefndu vegna endurbóta á gluggum, gleri og svalahurð í stofu.

### Málning utanhúss

Við gerð söluyfirlits, sem útbúið hafi verið í tengslum við söluna, hafi verið haft að fyrirmynd eldra söluyfirlit sem útbúið hafði verið er seljendur hafi keypt eignina, en það hafi grundvallast á upplýsingum fengnum frá fyrri eigendum. Við gerð síðara yfirlitsins hafi seljendur ekki séð ástæðu til að breyta þeim upplýsingum sem í því hafi verið. Stefnda Erna hafi mátt treysta því að seljendur hefðu á þeim tíma sem þau höfðu búið í húsinu sannreynt að upplýsingarnar væru réttar. Stefndu Erna Valsdóttir og F.K. Reykjavík ehf. geti því ekki borið ábyrgð ef upplýsingar í söluyfirlitinu, sem byggðar hafi verið á upplýsingum frá seljendum, reynist ekki réttar. Þótt komið hafi fram í söluyfirlitinu að gert hafi verið við múr og húsið málað að sögn seljenda fyrir um það bil fjórum árum sé því mótmælt sem ósönnuð með öllu að stefnandi hafi orðið fyrir fjártjóni af þessum sökum. Af útliti hússins, eins og því sé lýst í matsgerð hins dómkvadda matsmanns, hefði stefnandi mátt sjá að þurft hefði að mála húsið innan skamms tíma og eftir atvikum lagfæra steypu- og ryðskemmdir. Þetta hefði stefnandi miklu fremur séð af útlitinu einu saman en af því sem greint hefði verið frá í söluyfirliti um það hvenær slíkar endurbætur hefðu síðast farið fram. Þótt einhverrar ónákvæmni kunni að hafa gætt í söluyfirlitinu að þessu leyti sé fráleitt að það eitt geti verið grundvöllur skaðabótakröfu á hendur stefndu. Þá hafi seljendur upplýst að um 700.000 krónur hafi verið til staðar í sérstökum viðhaldssjóði allrar raðhúsallengjunnar. Það geti því aldrei orðið nema að mjög svo óverulegu leyti sem viðgerðar- og málningarframkvæmdir utanhúss verði fjármagnaðar með framlagi af hálfu stefnanda og alls ekki meira en eðlilegt og sanngjarnt geti talist fram að þeim tíma er húseigendur ákveði að ráðast í þær framkvæmdir sem hér um ræði. Kröfu stefnanda um bætur vegna kostnaðar við endurbætur utanhúss beri því að hafna.

### Gólfefni

Kröfu stefnanda um bætur vegna gólfefna, samtals 1.010.000 krónur, virðist að töluverðu leyti mega rekja til atvika er ofnar (loftkranar) hafi bilað annars vegar í stofu og hins vegar í svefnherbergi á efri hæð. Hér sé um að tefla atvik sem hafi orðið eftir að sala eignarinnar átti sér stað. Af gögnum málsins verði ekki betur séð en tjón sem af þessu hafi hlotist hafi þegar verið bætt úr húseigendatryggingu sem stefnandi hafði keypt hjá Vátryggingafélagi Íslands hf., að minnsta kosti að stærstum hluta. Við gerð söluyfirlits og skoðun á eigninni af hálfu fasteignasölnunnar hafi ekki verið nokkur leið að átta sig á að bilun í ofnunum væri í vændum. Ábyrgð vegna tjóns sem af þessu hafi hlotist verði því ekki felld á stefndu Ernu eða F.K. Reykjavík ehf. Enn fremur hafi stefnandi tekið á sig samkvæmt kaupsamningi tjón á parketi af völdum leka í glugga í suðurhlið hússins. Ekki verði heldur séð að tekið hafi verið tillit til þessa í kröfugerð stefnanda. Krafan sé

vanreifuð að þessu leyti og beri alfarið að hafna henni.

Að því leyti sem þessi kröfuliður byggir á því að gólfefni hafi eyðilagst af völdum raka og myglusvepps verði að horfa til þess, að tjón af þessum sökum verði einungis rakið til atvika sem stefnandi beri ein alla ábyrgð á þar sem hún hafi látið undir höfuð leggjast að gæta lögmæltrar tjónstakmörkunarskyldu sinnar. Stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf. hafni því allri ábyrgð á tjóni stefnanda vegna endurnýjunar á gólfefnum í húsnæðinu.

#### Flutningur úr húsi á viðgerðartíma

Í upphaflegri matsgerð hins dómkvadda matsmanns, komi skýrt fram að endurbætur og viðgerðir á holrýminu geti farið fram án þess að stefnandi þurfi að flytja úr húsinu. Í ljósi þessa og tjónstakmörkunarskyldu stefnanda sé engin stoð fyrir kröfu hennar um afnotatap á viðgerðartíma að fjárhæð 150.000 krónur. Beri því að hafna henni.

#### Skert notagildi húseignarinnar

Þrátt fyrir þá ágalla á eigninni sem tíundaðir séu í fyrirliggjandi matsgerðum dómkvaddra matsmanna sé með öllu ósannað að stefnandi hafi orðið fyrir fjártjóni vegna skerts notagildis eignarinnar til íbúðar. Þá verði heldur ekki fram hjá því litið að skert notagildi eignarinnar, að því marki sem það kann að hafa verið fyrir hendi, verði alfarið rakið til þess að stefnandi hafi ekki sinnt tjónstakmörkunarskyldu sinni. Af þeirri ástæðu beri einnig að hafna þessari kröfu stefnanda.

#### Ekkert notagildi eignarinnar, hreinsun innanstokksmuna o.fl.

Kröfur stefnanda vegna þess að hún hafi ekki notað íbúðina frá desember 2010, samtals að fjárhæð 2.400.000 krónur, vegna hreinsunar á innanstokksmunum að fjárhæð 713.000 krónur, svo og kröfur vegna fjarlægingar og förgunar á lausum gólfefnum og hreinsunar á veggjum o.fl., samtals að fjárhæð 332.000 krónur (82.000 + 250.000), sem getið er í hluta 1 undir matslið E í viðbótamatsgerðinni frá 11. apríl 2011, eigi það allar sammerkt að þær verði alfarið raktar til þess að stefnandi hafi um árabíl engar ráðstafanir gert til að loka margnefndu holrými í kjallara hússins þannig að allan þennan tíma hafi raki, skordýr og ólykt átt greiða leið um húsið. Kröfuliðir þessir séu því einnig til komnir sökum þess að stefnandi hafi með grófum og alvarlegum hætti hunsað lögmælt tjónstakmörkunarskyldu sína. Það sé því með öllu útilokað að stefndu Erna Valsdóttir og F.K. Reykjavík ehf. geti borið ábyrgð á þessum kröfuliðum og beri því að hafna þeim að öllu leyti.

#### Vextir

Kröfu stefnanda um upphafstíma dráttarvaxta sé eindregið mótmælt. Þótt bótakrafa stefnanda hafi að hluta verið viðurkennd strax með símbréfi réttargæslustefnda hinn 7. desember 2009 sé stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf., sem og réttargæslustefnda, í reynd ómögulegt að greiða hinar viðurkenndu bótakröfur á meðan stefnandi haldi til streitu aðalkröfu sinni um riftun, þar sem greiðsla skaðabótanna geti aldrei farið saman við riftunina og þau réttaráhrif sem hún hafi í för með sér. Þessi ómöguleiki á greiðslu skaðabótanna sé því alfarið á áhættu stefnanda. Meðan svo sé ástatt geti ekki komið til þess að kröfurnar beri

dráttarvexti, sbr. 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Að óbreyttri kröfugerð stefnanda geti þær bótakröfur, sem hún kunnir að eiga á hendur stefndu, því ekki borið dráttarvexti fyrr en í fyrsta lagi frá endanlegum dómsuppsögudegi að telja, sbr. síðari málslið 9. gr. laga nr. 38/2001.

### Málkostnaður

Málkostnaðarkröfur stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf., bæði í aðalkröfu og varakröfu, séu reistar á 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### **Forsendur og niðurstaða**

Að virtum gögnum málsins og því sem fram hefur komið við aðalmeðferð þess í skýrslum aðila, sérfróðra vitna og annarra vitna og við vettvangsgöngu telur dómurinn málsatvik upplýst. Greint verður í upphafi frá því helsta sem fram kom fyrir dóminum um holrými undir eldhúsi áður en fjallað verður um kröfur aðila og leyst úr þeim.

#### *1. Málsatvik varðandi holrými undir eldhúsi*

Stefndi Guðmundur bar fyrir dóminum að hann hefði ákveðið þegar hann bjó í húsinu að kanna möguleika á að stækka það með því að grafa út rými undir eldhúsi. Hann hafi fengið fyrirtæki til að saga hurðargat í vegg í kjallara og hafi síðan sjálfur með aðstoð fjögurra manna hafist handa við að grafa rýmið út. Þeir hafi unnið að því þrjár helgar áður en hann ákvað að hætta við verkið, sem þá hafði kostað hann um það bil 150.000 krónur. Lýsti hann aðstæðum þannig í rýminu við opnun þess að efst hafi verið um það bil 15 cm holrúm undir gólfplötu eldhúss og að jarðvegurinn hafi verið þurr efst, eins og ryk, en þegar neðar hafi dregið hafi tekið við mól og mold og þetta hafi verið blautt neðan til. Þeir hafi í raun verið að grafa inn í hlíðina sem húsið stendur í og þetta hafi verið eins og að opna blómabeð með tilheyrandi lífríki. Þeir hafi komið niður á harðan jökulmel og hann hafi þá ákveðið að loka rýminu án þess að ljúka útgreftrinum. Trégrind hafi verið sett í hurðargatið, plast, einangrun og plata úr krossviði og loks lokað með gífsi, sparslað að utan og málað yfir.

Stefndi Guðmundur bar fyrir dóminum að ekki hefði verið hreyft við steinrörum eða pípulögnum inni í rýminu. Hann kvaðst hafa vitað að sækja þyrfti um leyfi fyrir framkvæmd af þessu tagi en hann hafi ekki gert það þar sem hann hafi ákveðið að hætta við framkvæmdina, að minnsta kosti að svo stöddu. Guðmundur kvaðst hafa gert sér grein fyrir því að til að bakka út úr þessum framkvæmdum hefði þurft að dæla jarðvegi inn aftur og múra í hurðargatið. Gerði hann ráð fyrir að það myndi kosta um það bil 200.000 krónur. Hinn möguleikinn hefði verið að ljúka framkvæmdinni og reiknaði Guðmundur með því að það gæti kostað um fimm milljónir króna, en til þess að unnt væri að nota rýmið þyrfti að setja dren fyrir jarðvatn og loftræstingu. Guðmundur kvaðst ekki hafa menntun í húsbyggingum, en hann kunnir þó vel að halda á hamri og hafi meðal annars fengið verðlaun fyrir að gera upp gamalt hús.

Framburður stefnda Guðmundar fyrir dóminum var nokkuð reikull um það hvenær sumars 2007 hann hefði hafist handa við útgröft í holrýminu, hvenær því hafi verið lokað og hvers vegna. Fyrir liggur að söluskoðun Guðmundar Valtýssonar af hálfu stefndu fasteignasölnunnar fór fram 15. ágúst 2007 og þá hafði rýminu þegar verið lokað og gengið þannig frá að vart sáust misfellur á veggnum sem rofinn var.

Stefnandi bar fyrir dóminum að hún hefði skoðað eignina tvisvar sinnum áður en kaupin gerðust, en reitt sig á upplýsingar um eignina í söluyfirliti og þær upplýsingar sem fasteignasali og eigendur veittu við skoðun. Upplýst var við skoðun að rými væri bak við gífsvegg í kjallara þar sem stækka mætti íbúðina, en það kom ekki fram í söluyfirliti og var ástand rýmisins ekki rætt frekar við skoðun. Það var ekki fyrir en eftir að afsal hafði verið gefið út og endurbætur í eldhúsi hófust að í ljós kom í hvaða ástandi hafði verið skilið við rýmið undir eldhúsinu. Stefnandi, sem lét þegar gera við lagnir í rýminu og leitaði til seljenda um þátttöku í kostnaði við lagfæringar, bar fyrir dóminum að hún hefði ekki haft bolmagn til frekari viðgerða fyrir eigin reikning.

Skýringar stefndu Ernu Valsdóttur fasteignasala fyrir dóminum á því að framkvæmdanna hafi ekki verið getið á söluyfirliti um eignina voru þær að ekki hafi verið unnt að skoða rýmið að innan en það hafi litið vel út að utan og stefndi Guðmundur hefði upplýst að vel hefði verið gengið frá. Þetta hafi ekki verið talinn sérstakur kostur við eignina og því hafi sölumaður ákveðið að ekki þyrfti að geta framkvæmdanna. Hún hafi staðfest söluyfirlitið athugasemdalaust og það hefðu seljendur líka gert. Við afsal hafi hún tekið upp umræðu um kvörtun stefnanda um skrýtna lykt í vaskaskáp, sem seljendur hafi ekki kannast við hvorki þá né áður og hefðu þau ekki minnst á holrýmið af þessu tilefni. Upplýst hafi verið við afsalsgerðina að stefnandi ætlaði að skipta um eldhúsinnréttingu á næstunni og hafi orð fallið þannig að orsök ólyktar kæmi betur í ljós við endurnýjun á vaski og fleiru. Stefnda Erna hafi ekki talið ástæðu til að ráðleggja stefnanda að halda eftir greiðslum af kaupverði þar sem hún gerði ráð fyrir að hægt yrði að leita til seljenda síðar ef á þyrfti að halda, enda væru þau borgunarfólk.

Stefnda Erna lýsti aðkomunni, þegar rýmið hafði verið opnað, þannig fyrir dóminum að þar hafi verið moldarlykt, stór pollur á gólfi og augljóslega hefði eitthvað lekið þangað inn. Hún hafi þá ráðlagt stefnanda að láta laga þetta strax, hún hafi reynt að greiða fyrir samningum og ráðlagt stefndu Guðmundi og Díönu að greiða að minnsta kosti reikning Súperlagna vegna viðgerða á pípulögn. Seljendur hafi ekki talið sig bera ábyrgð og ekki viljað greiða reikninginn. Stefndi Guðmundur, sem er viðskiptafræðingur, bar fyrir dóminum að hann hefði haldið að það væri almennt ekki gert eftir að búið væri að selja. Þau hjón hafi því ekki boðið úrbætur og hafi ekki séð neina sök hjá sér. Þau hafi þó lýst sig tilbúin til viðræðna og til að greiða hluta reiknings Súperlagna, en ekki alla fjárhæðina. Reikningurinn er að fjárhæð 173.141 króna. Stefnda Erna Valsdóttir bar fyrir dóminum að ljóst hefði orðið á ákveðnum tímapunkti að lögmenn kaupanda og seljenda yrðu að leysa úr málinu.

## *II. Krafa um riftun*

Samkvæmt 18. gr. laga um fasteignakaup, 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 a-lið 1. mgr. 19. gr. laganna telst fasteign gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til.

Við mat á því hvort fasteign telst gölluð segir í 20. gr. laganna að miða skuli við það tímamark er hún flyst yfir í áhættu kaupanda, sem í þessu máli var við afhendingu eignarinnar 26. apríl 2008. Um galla getur þó verið að ræða þótt hann eða afleiðingar hans komi í ljós síðar. Seljandi ber ábyrgð á galla, sem fram kemur síðar, ef orsakir gallans eru vanefndir af hans hálfu.

Samkvæmt 26. gr. laga um fasteignakaup telst fasteign 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.

Þá telst fasteign gölluð samkvæmt 27. gr. sömu laga 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. Það á þó aðeins við ef upplýsingar hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og þær eru ekki skýrlega leiðréttar í tæka tíð.

Þótt fasteignakaup séu gerð með þeim skilmálum að eign sé seld „í því ástandi sem hún er og kaupandi hefur kynnt sér“ eða með sambærilegum almennum fyrirvara telst hún samt gölluð ef ákvæði 26. og 27. gr. eiga við. Fasteignin telst einnig gölluð, þótt hún sé seld með framangreindum skilmálum, ef ástand hennar er til muna lakara en kaupandi hafði ástæðu til að ætla miðað við kaupverð hennar eða atvik að öðru leyti

Samkvæmt 42. gr. laganna getur kaupandi rift kaupsamningi ef galli telst veruleg vanefnd. Tilkynni kaupandi seljanda ekki um riftun innan sanngjarns frests frá því að hann vissi eða mátti vita um galla glatar kaupandi rétti til riftunar, nema seljandi hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríði að öðru leyti gegn heiðarleika og góðri trú.

Að því er varðar þau vandamál sem tengjast holrými undir eldhúsi telur dómurinn að eftir framkvæmdir við lagnir á vegum húsfélagsins á árinu 2001 og þar til stefndi Guðmundur Eyjólfsson hóf þar framkvæmdir á árinu 2007, hafi ástand í holrýminu verið með þeim hætti að jarðvatn hafi seytnað gegnum útvegg og óvirkt frárennsliörör inn í lek steinrör og þaðan út í jarðveginn sem umlukti þau. Styður dómurinn þá ályktun við lýsingar verktakans, sem bar vitni með símaskýrslu fyrir dómnum og við framburð stefnda Guðmundar og vitnis sem aðstoðaði hann við útgröftinn, að jarðvegurinn í holrýminu hafi verið þurr að ofanverðu en þéttur, rakur og harður neðar. Telur dómurinn ekki líklegt að það ástand óhreyft hefði haft í för með sér tjón á húseigninni.

Þegar stefndi Guðmundur gróf út úr holrýminu fjarlægði hann þar með þann stuðning og þéttingu sem jarðvegurinn hafði veitt steinrörunum. Vegna breytinga sem þetta olli á rakaástandi rýmisins hefði þurft að gera nauðsynlegar ráðstafanir til þess að rýmið væri loftræst eftir að því hafði verið lokað aftur, eins og nánar greinir í matsgerðum. Þessar aðstæður skópu gróðrarstíu fyrir þær lífverur sem valdið hafa tjóni í allri eigninni þannig að hún er nú talin óíbúðarhæf. Telja verður að tjónið sem af þessu hefur hlotist megi rekja til þeirra aðgerða stefnda Guðmundar, að loka rýminu án þess að ganga fyrst frá því á tryggilegan og faglegan hátt. Hann upplýsti fyrir dóminum að hann hefði ekki leitað aðstoðar sérfróðra aðila enda hefði hann sjálfur nokkra þekkingu á sviði húsbygginga.

Ástand rýmisins eins og skilið var við það telur dómurinn án nokkurs vafa vera galla á eigninni. Ekki var upplýst um rýmið í söluyfirliti og upplýsingar um að ekki hefði verið gengið frá því með varanlegum hætti voru ekki veittar við skoðun. Stefndi Guðmundur lokaði rýminu í ástandi sem honum gat ekki leynst og hefur viðurkennt að hafa vitað, að væri ófullnægjandi til frambúðar. Bauð hann eignina til sölu að því er virðist í beinu framhaldi af lokun rýmisins án þess að gæta þess að framkvæmdanna væri getið á söluyfirliti, sem samþykkt var af stefndu Diónu af hálfu þeirra beggja.

Með því að upplýsa stefnanda ekki við skoðun eignarinnar um ástand lagna, blauta mold og frágang í rýminu, verður talið að hann hafi af stórkostlegu gáleysi og því með sagnæmum hætti brotið gegn lögbundnum skyldum sínum sem seljanda til að veita upplýsingar um eignina. Þessar upplýsingar eru af því tagi sem tilteknar eru í 26. gr. laga um fasteignakaup, að seljandi hafi mátt vita að kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi og að þær hefðu að öllum líkindum áhrif á gerð og efni kaupsamnings.

Aðalkrafa stefnanda er á því reist að gallar þeir sem á húseigninni eru uppfylli skilyrði 42. gr. laga um fasteignakaup um verulega vanefnd og því megi rifta kaupunum. Við mat á því hvort galli telst veruleg vanefnd verður að líta til ástandsins á þeim tíma þegar áhætta af eign færist frá seljanda til kaupanda, að teknu tilliti til ákvæða 20. gr. laganna þar sem segir að seljandi beri ábyrgð á galla, sem fram kemur síðar, ef orsakir gallans eru vanefndir af hans hálfu. Í máli þessu er ljóst að gallinn sem riftunarkrafan er aðallega byggð á, kom fram eftir að áhættan af eigninni færðist til kaupanda, eða rúmlega tveimur mánuðum eftir afhendingu, þegar stefnandi hugðist skipta um eldhúsinnréttingu.

Riftunarkrafa stefnanda er studd þeirri málsástæðu að húsið hafi ekki haft þann áskilda kost að vera íbúðarhæft. Til að leysa úr kröfu stefnanda um riftun þarf að leggja mat á það hvernig ástand eignarinnar hafi verið þegar stefnandi varð gallans vör. Dómurinn telur sannað að ólykt frá rýminu hafi borist upp í eldhúsið gegnum vaskaskáp og að ekki sé útilokað að þá hafi jarðvegspöddur svo sem ranabjöllur náð að finna sér bólfestu víðar í húsinu, auk þess sem þar hafi verið silfurskottur.

Samkvæmt gögnum málsins verða heilsuspillandi aðstæður í eigninni nú raktar til þess að holrými í kjallara hafi verið opnað og ekki verið lokað aftur með forsvaranlegum hætti. Í matsgerð 11. apríl 2011, sem hinir dómkvöddu matsmenn staðfestu fyrir dóminum, kemur fram að við skoðun þeirra uppfyllti húsnæðið ekki reglur um hollustuhætti, það hafi verið heilsuspillandi og ekki íbúðarhæft. Líkur

væru á að ástandið hefði verið þannig í nokkurn tíma eða frá því að opnað hafi verið inn í hið útgrafna rými og aðstæður hafi skapast til hinnar miklu rakamyndunar í íbúðinni.

Dómurinn telur að orsakir þess að húsið varð síðar óíbúðarhæft megi rekja til aðgerða stefnda Guðmundar í holrýminu og þess hvernig hann skildi við það. Ósannað er þó hvort aðstæður til rakamyndunar hefðu orðið þannig í húsinu að hinar heilsuspillandi aðstæður hefðu getað myndast síðar ef rýmið hefði ekki verið opnað aftur. Dómurinn telur ekki sennilegt að mygla eða aðrar heilsuspillandi örverur hafi náð að dreifa sér frá rýminu um húsið á tímabilinu frá því stefndi Guðmundur lokaði rýminu þar til stefnandi opnaði það til að lagfæra lagnir. Húsið telst því hafa verið íbúðarhæft við afhendingu, en ástand þess breyttist frá því að vera gallað til þess að verða óíbúðarhæft á einhverju tímamarki eftir að rýmið var opnað og stefnandi varð gallans vör. Það leiðir af framangreindu að riftun kaupanna verður ekki á því byggð að eignin hafi ekki haft þann áskilda kost, að vera íbúðarhæf, þegar gallinn kom í ljós.

Af hálfu stefnanda er einnig á því byggt að framkvæmdir stefnda Guðmundar hafi verið ólögmetar þar sem hann gætti ekki að því að afla lögboðinna heimilda fyrir þeirri breytingu á húsinu sem í útgreftri fólst. Það er álit dómsins að á því stigi sem útgreftrinum var hætt hafi ekki verið um inngríp í burðarvirki hússins að ræða. Tekur dómurinn þar með undir mat yfirmatsmanna 14. ágúst 2010, sem hnekkja matsgerð 8. júlí 2009 um það atriði, að með útgreftrinum hafi ekki verið vegið að burðarvirki hússins. Ef haldið hefði verið áfram með framkvæmdina, eins og til stóð til að nýta rýmið til stækkunar hússins, hefði þurft að afla tilskilinna leyfa fyrir breytingum á húsinu. Riftun kaupanna verður ekki byggð á þeirri málsástæðu stefnanda að um óleyfisframkvæmd hafi verið að ræða.

Ástand hússins á fyrrgreindum tíma í byrjun júlí 2008 verður samkvæmt framansögðu talið gallað. Í málgögnum og með framburði sérfróðra vitna hefur mat verið lagt á kostnað við úrbætur á rýminu sjálfu, eins og það var á nefndum tíma, þannig að frágangur væri forsvaranlegur og frekari tjóni á eigninni afstýrt. Í matsgerð 8. júlí 2009 var þessi viðgerð talin kosta 885.800 krónur og að hún tæki um það bil 20 daga og ætti ekki að hafa veruleg áhrif á búsetu á efri hæðum hússins. Kostnaðarmat viðgerða í yfirmatsgerð 14. ágúst 2010 er 1.100.000 krónur. Í matsgerð 11. apríl 2011 er allur kostnaður við lagfæringar til að íbúðin geti talist íbúðarhæf, miðað við ástand hennar þá, metinn 3.001.000 krónur. Þar af telst kostnaður við þær aðgerðir, sem nægt hefðu til að lagfæra gallann í holrýminu og koma í veg fyrir frekara tjón, hefði verið ráðist í þær á fyrrgreindum tíma á árinu 2008, nema 1.768.241 krónu. Kaupverð eignarinnar var 29 milljónir króna. Með hliðsjón af umfangi umræddra annmarka á eigninni þegar þeir komu í ljós eftir afhendingu hennar verður ekki talið að um svo verulega vanefnd hafi verið að ræða að stefnandi hafi átt rétt á að rifta kaupunum. Verður því að hafna aðalkröfu stefnanda um riftun kaupanna.

### *III. Krafa um ógildingu kaupanna*

Krafa stefnanda um að kaupin verði ógilt byggist á því að ógilda beri kaupsamninginn sjálfstætt á grundvelli 30. gr. laga nr. 7/1936 og einnig á grundvelli

33. gr. laganna, þar sem það yrði talið óheiðarlegt af seljendum að bera hann fyrir sig vegna þeirra óleyfisframkvæmda við húsið, sem fyrir hendi hafi verið þegar kaupsamningurinn var gerður. Kaupsamningnum beri að víkja til hliðar í heild á grundvelli 36. gr. laganna þar sem það sé eins og öllum atvikum sé háttað ósanngjarnt af seljendum eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Stefnu hafi beitt stefnanda grófum svikum og blekkingum í því skyni að fá hana til að gera við sig umræddan kaupsamning og halda áfram efnadum hans með síðari kaupverðsgreiðslum. Fyrir liggur að stefnu upplýstu stefnanda um tilvist rýmisins við skoðun en ekki um ástand þess. Með því brutu stefnu gegn skyldum sínum samkvæmt 26. gr. laga um fasteignakaup og sýndu af sér stórkostlegt gáleysi. Þeirri háttsemi verður þó ekki jafnað til svika og blekkinga, en stefnandi hefur engar sönnur færnt að því að beitt hafi verið sviksamlegum blekkingum við gerð kaupsamningsins, þannig að skilyrði séu til að ógilda samninginn á þessum grundvelli.

Til stuðnings kröfu um ógildingu vísar stefnandi til málsástæðna sinna um kröfu um riftun og byggir á því að forsendur hafi brostið fyrir kaupunum vegna þess að húsið sem ljóst var að keypt hafi verið til íbúðar sé óíbúðarhæft. Stefnandi vísar til reglna samningaréttar um brostnar forsendur en hefur ekki færnt fyrir því viðhlítandi rök að húsið hafi verið óhæft til íbúðar þegar kaupsamningur var gerður. Við úrlausn málsins verður að byggja á þeim lögfestu sérstöku reglum sem um fasteignakaup gilda og þeim vanefndaúrræðum sem þau heimila, enda verður að telja að forsendusjónarmið samningaréttar, að því marki sem þau eiga við um fasteignakaup, felist í þeim lagareglum. Á þeim grundvelli er fjallað um þessar málsástæður varðandi riftunarkröfu hér að framan. Með vísun til þess sem þar segir verður kröfu um ógildingu kaupanna á grundvelli laga nr. 7/1936 og ólögfesta reglna samningaréttar einnig hafnað.

#### *IV. Fjárkröfur í aðalkröfu*

Af framangreindri niðurstöðu um kröfur um riftun og ógildingu kaupanna leiðir að hafnað er kröfu stefnanda um endurgreiðslu kaupverðs og vaxta af því. Af sömu ástæðum er hafnað kröfum stefnanda um greiðslu kostnaðar vegna þinglýsingar, stimpilgjalda og lántökugjalda. Í aðalkröfu eru einnig gerðar fjárkröfur vegna kaupa stefnanda á eldhúsinnréttingu og uppsetningu hennar. Þar sem ekki er fallist á að eigninni verði skilað samkvæmt framansögðu verður þessum kröfum á hendur stefnu hafnað.

Þá eru í aðalkröfu gerðar kröfur um greiðslur vegna sjálfsábyrgðar á tjóni sem stefnandi hefur fengið bætt að öðru leyti frá Vátryggingafélagi Íslands hf. Þessar greiðslur komu til vegna bilunar í miðstöðvarofnum sem urðu í október 2008, eftir að áhættan af hinni seldu eign fluttist til kaupanda. Í matsgerð 8. júlí 2009 kemur fram að ástand og virkni ofna og lagna sé í eðlilegu samræmi við aldur og gerð byggingar. Leki frá miðstöðvarofnum eftir að stefnandi tók við eigninni verður með vísun til þess ekki talinn galli sem stefnu beri ábyrgð á og verður kröfum vegna tjóns af völdum bilunar í miðstöðvarofnum eftir afhendingu eignarinnar því hafnað.

Loks er í aðalkröfu gerð krafa um greiðslu reiknings Súperlagna að fjárhæð 173.141 króna. Málatalbúnað stefnanda verður að skilja þannig að þessi krafa sé hluti af kröfu á hendur stefnu Guðmundi og Díönu um vangildisbætur í aðalkröfu. Þar sem ekki hefur verið fallist á kröfur um riftun eða ógildingu kaupsamningsins

kemur þessi kröfuliður ekki til greina í aðalkröfu. Í varakröfu um skaðabætur eða afslátt er einnig gerð krafa um greiðslu þessa reiknings og verður tekin afstaða til hennar á þeim grundvelli í umfjöllun um varakröfu.

#### *V. Varakrafa á hendur seljendum um skaðabætur eða afslátt*

Ef fasteign er gölluð getur kaupandi krafist afsláttar samkvæmt 41. gr. laga um fasteignakaup. Samkvæmt 43. gr. laganna getur kaupandi krafist skaðabóta ef fasteign er gölluð. Skaðabóta má krefjast vegna annars tjóns en óbeins tjóns þótt seljandi hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi. Ef galla eða tjón má rekja til saknæmrar háttsemi seljanda getur kaupandi krafist skaðabóta bæði fyrir beint og óbeint tjón. Í 59. gr. laga um fasteignakaup er nánar tilgreint hvað telja beri beint og óbeint tjón. Óbeint tjón er meðal annars tjón sem rekja má til þess að fasteign kemur ekki að þeim notum sem með réttu var stefnt að. Venjulegar ráðstafanir sem bæta eiga úr því að fasteign er gölluð og ráðstafanir sem takmarka annað tjón en óbeint tjón teljast beint tjón, sbr. 3. mgr. 59. gr. laganna.

Þegar er fram komið að dómurinn telur stefnda Guðmund hafa með saknæmum hætti brotið gegn lögbundnum skyldum sínum sem seljanda fasteignar með því að leyna stefnanda mikilvægum upplýsingum um ástand holrýmisins. Stefnda Díana samþykkti söluyfirlit fyrir hönd þeirra beggja. Hún var viðstödd skoðun stefnanda á eigninni í tvígang án þess að upplýsa neitt frekar um frágang rýmisins og braut með því gegn skyldu sinni sem seljanda fasteignar samkvæmt 26. gr. fasteignakaupalaga. Bera bæði Guðmundur og Díana skaðabótaábyrgð vegna þessa galla á eigninni á grundvelli saknæmrar háttsemi.

Samkvæmt 1. mgr. 39. gr. laga um fasteignakaup getur seljandi boðist til að bæta úr galla og er kaupanda þá skylt að una því ef úrbætur hafa ekki í för með sér slík óþægindi fyrir hann að ósanngjarnt megi telja. Staðfest er með matsgerð að ekki hefði verið nauðsynlegt að flytja úr húsinu meðan úrbætur væru gerðar í kjallara. Stefndu Guðmundur og Díana áttu þess kost að bæta úr gallanum þegar hann kom í ljós. Upplýst er að stefnandi krafðist úrbóta þegar gallinn kom fram, en samkvæmt 3. mgr. 39. gr. skyldu úrbætur þá fara fram innan hæfilegs tíma. Fyrir liggur að stefndu Guðmundur og Díana hvorki neyttu heimildar sinnar til úrbóta né urðu við kröfum stefnanda um að úrbætur yrðu gerðar. Í greinargerð þessara stefndu er því haldið fram að stefnandi hafi synjað þeim um að framkvæma úrbætur, sem þau hafi lýst yfir að þau vildu gera án viðurkenningar á bótaskyldu. Sú synjun standi í vegi fyrir rétti stefnanda til að hafa uppi vanefndaúrræði. Fullyrðing um synjun stefnanda á því að stefndu bættu úr gallanum þykir þó ekki eiga sér stoð í gögnum málsins. Upplýst er að vilji og tilboð þessara stefndu um úrbætur náðu ekki lengra í ágúst 2008 en samþykki til viðræðna um bætur sem væru lægri en fyrirbyggjandi reikningur vegna pípulagna, að fjárhæð 173.141 króna. Bókun lögmannna allra stefndu í þinghaldi 17. desember 2010 í fyrra dómsmáli, um vilja stefndu til að inna af hendi bætur vegna lagfæringa á holrými samkvæmt þeim gögnum sem þá lágu fyrir, án viðurkenningar á bótaskyldu, verður ekki talin fullnægja þeim lagaskilyrðum að umkrafðar úrbætur skuli fara fram innan hæfilegs tíma. Í sama þinghaldi var upplýst að stefnandi hefði flutt úr húsnaðinu sökum heilsuspillandi aðstæðna þar. Engin gögn liggja fyrir um að tilboð um tiltekna fjárhæð bóta eða tilteknar aðgerðir til úrbóta hafi verið gerð af hálfu þessara stefndu, hvorki þá né síðar.

Stefndu vísa til 60. gr. laga um fasteignakaup um skyldu stefnanda til að takmarka tjón sitt með hæfilegum aðgerðum, sem hún hafi ekki gert og því þurfi hún sjálf að bera tjón sitt af þeirri framvindu sem varð á rýrnun eignarinnar eftir að holrýmið var opnað. Þessu til stuðnings er vísað til þess að skorað hafi verið á stefnanda að takmarka tjón sitt í þinghaldi í málinu 19. janúar 2011. Þótt fallast megi á það með stefndu, að tjón stefnanda hafi orðið mun meira vegna gallans af því að ráðstafanir voru ekki gerðar til að loka rýminu með forsvaranlegum hætti áður en mygla og örverur náðu að dreifa sér um húsið þar til það varð óíbúðarhæft, verður ekki fram hjá því litið að stefndu, sem bera bótaábyrgð vegna gallans höfðu átt þess kost að gera sjálf þessar úrbætur.

Af hálfu stefndu Guðmundar og Díönu er því haldið fram að þeim hafi verið gert ókleift að bæta tjón vegna gallans vegna haldlausrar riftunarkröfu stefnanda. Af hálfu stefnanda var þó í upphafi aðeins krafist bóta eða afsláttar sem næmi nauðsynlegum lagfæringum, fyrst í ágúst 2008 og síðar í bréfi lögmanns stefnanda 10. nóvember 2008, þar sem meðal annars var boðað að til grundvallar bótakröfu/afsláttarkröfu væri fyrirhugað að óska dómkvaðningar matsmanns. Þessar kröfur og umleitanir stefnanda voru kröfur um úrbætur í skilningi 3. mgr. 39. gr. laga um fasteignakaup, en krefjast kaupandi slíkra úrbóta á galla skulu þær fara fram innan hæfilegs tíma. Stefndu urðu ekki við þessum kröfum stefnanda um bætur eða úrbætur. Það var ekki fyrr en með matsbeiðni í febrúar 2009, sem fyrst var minnst á mögulega riftunarkröfu af hálfu stefnanda. Niðurstaða matsins lá fyrir 8. júlí 2009, en riftun var lýst yfir með bréfi 4. september 2009, rúmlega einu ári eftir að kröfur um bætur til úrbóta voru gerðar. Að framangreindu virtu verður ekki fallist á að stefnandi hafi með riftunarkröfu sinni komið í veg fyrir að seljendur gætu bætt úr gallanum og hún verði af þeim sökum sjálf að bera þann hluta tjóns síns sem hlotist hefur af þeim drætti sem orðinn er á því að nauðsynlegar lagfæringar verði gerðar á þeim galla sem á eigninni var þegar hún tók við henni. Kaupandi getur krafist skaðabóta vegna kostnaðar sem hann hefur haft af úrbótum ef seljanda er skylt að bæta úr galla en gerir það ekki, sbr. 4. mgr. 39. gr. fasteignakaupalaganna.

Samkvæmt 2. mgr. 43. gr. laga um fasteignakaup getur kaupandi krafist skaðabóta bæði fyrir beint og óbeint tjón ef galla eða tjón má rekja til saknæmrar háttsemi seljanda. Svo sem að framan greinir er bótaábyrgð stefndu Guðmundar og Díönu vegna gallans í holrýminu byggð á saknæmri háttsemi þeirra. Þeim ber því að bæta allt tjón stefnanda, sem sannanlega hefur af þessum galla hlotist, bæði beint tjón og óbeint tjón.

Stefndu Guðmundur og Díana mótmæla öllum fjárhæðum í bótakröfu sem of háum tölulega og vefengja fjárhæðir í matsgerðum. Vefenging fjárhæða í matsgerðum er ekki studd neinum rökum og þeim matsgerðum sem fyrir liggja í málinu hefur ekki verið hnekkt að þessu leyti. Verða niðurstöður matsgerða um fjárhæðir einstakra kostnaðarliða því lagðar til grundvallar við úrlausn málsins.

Í varakröfu stefnanda er krafist bóta með vísun til matsgerðar 8. júlí 2009 vegna svalahurðar og glugga að fjárhæð 195.000 krónur, vegna þakglugga að fjárhæð 9.500 krónur og vegna málningar utanhúss að fjárhæð 139.700 krónur. Byggt er á því að um galla sé að ræða á eigninni sem ekki hafi verið upplýst um við skoðun. Samkvæmt 29. gr. laga um fasteignakaup getur kaupandi fasteignar ekki borið fyrir

sig galla sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Í því felst að seljandi verður ekki krafinn bóta vegna galla sem kaupandi mátti sjá við hefðbundna skoðun.

Varðandi svalahurð og glugga verður að líta til þess að í kaupsamningi var sérstaklega tekið fram að seljandi myndi fyrir afhendingu hússins gera við leka í glugga á suðurhlíð hússins, þar sem svalahurðin og glugginn eru sem matsgerðin tekur til. Í matsgerðinni kemur fram að svalahurð og gluggar beri þess merki að vera óþétt, fúin að hluta og hluti glers ónýtur. Ástand hurðar og glugga hafi ekki leynt sér síðustu árin og komið sé að gagngerum endurbótum á gleri og gluggum. Þegar litið er til þessarar lýsingar í matsgerð verður ekki séð að viðgerð sú sem seljendur tóku að sér að framkvæma samkvæmt kaupsamningi, þ.e. að laga lekann, hafi tekist. Verða stefndu því í samræmi við samningsskuldbindingu sína að bera ábyrgð á kostnaði af viðgerð í samræmi við matsgerð, 195.000 krónur, en virðisaukaskatt af vinnulið, 24.384 krónur, ber að draga frá tildæmdri bótafjárhæð, eins og greinir í dómkröfu.

Um þakglugga segir í matsgerð að af frágangi innanhúss sé augljóst að ekki hafi verið gengið frá honum að fullu, glugganum sé lokað með krossviðarplötum skrúfuðum í opnanlegt fag og karm og stormjárn og krækjur vanti til að loka glugganum fyllilega. Augljós lekamerki séu á trékarmi glugga og máluðum flötum við glugga. Verður með vísun til matsgerðarinnar að telja að ástand þakgluggans hafi verið sýnilegt við hefðbundna skoðun og sýkna stefndu af kröfu stefnanda um bætur vegna hans.

Krafa stefnanda um skaðabætur vegna málningar utanhúss er byggð á því að í söluyfirliti um eignina segi að húsið hafi verið málað fyrir um það bil fjórum árum, en síðar hafi komið í ljós í yfirlýsingu húsfélagsins 2. september 2008 að það hafi verið málað árið 2001, eða sjö árum fyrir kaupin. Stefndu Guðmundur og Díana vísa til þess að meðstefndu beri ábyrgð á þessum upplýsingum í söluyfirliti þar sem upplýsingarnar séu þær sömu og meðstefndu hafi veitt þeim sjálfum við kaup þeirra á eigninni og þau hafi ekki vitað betur. Í matsgerð kemur fram að af útliti utanhúss megi ráða að húsið hafi ekki verið málað nokkuð lengi. Fallast má á að stefndu Guðmundur og Díana hafi ekki haft frekari vitneskju um það hvenær húsið hafi verið málað en þær upplýsingar sem þau hafi fengið frá fasteignasalanum þegar þau keyptu húsið. Þau verða því sýknuð af kröfu um bætur vegna þessara röngu upplýsinga í söluyfirliti.

Kröfum um skaðabætur úr hendi þessara stefndu vegna þakglugga og málningar, samtals 149.200 krónur, að frádregnum virðisaukaskatti af vinnulið, er hafnað með vísun til framangreinds. Að öðru leyti er varakrafa stefnanda um bætur eða afslátt byggð á tjóni sem stefnandi rekur til gallans í holrými undir eldhúsi. Krafan er samsett af nokkrum mismunandi liðum. Í fyrsta lagi útlagður kostnaður, þá kostnaður sem byggist á matsliðum og fjárhæðum í matsgerðum og loks áætlaður kostnaður vegna afnotataps og skerts notagildis eignarinnar.

Útlagður kostnaður stefnanda er margnefndur reikningur Súperlagna sem stefnandi greiddi 25. ágúst 2008 að fjárhæð 173.141 króna. Hafna verður þeirri málsástæðu stefndu að reikningurinn sé tilkominn vegna framkvæmda stefnanda við eldhúsinnréttingu. Kostnaðurinn er bein afleiðing ófullnægjandi frágangs lagna í holrými, en í ljós kom að frárennslisbarki frá eldhúsi var þar laus í brotnu steinröri

sem engan stuðning hafði frá jarðvegi eða öðrum festingum. Það er galli sem stefndu bera bótaábyrgð á og er fallist á skyldu stefndu til að greiða þennan reikning.

Svo sem fram er komið hefur kostnaðarmati í matsgerðum ekki verið hnekkkt og byggt er á þeim fjárhæðum sem þar koma fram við úrlausn málsins. Þá verður einnig byggt á mati dómkvaddra matsmanna 11. apríl 2011 um það hvaða aðgerðir séu nauðsynlegar til að lagfæra gallann á eigninni og þær afleiðingar hans sem síðar hafa komið fram til að gera eignina íbúðarhæfa á ný, hverjar afleiðingarnar séu og hvað lagfæringar kosti. Matsgerðinni hefur ekki verið hnekkkt að þessu leyti. Kostnaður sem í þessari matsgerð er tiltekinn vegna gólfefna, matsliður E, hluti 3, er vegna endurnýjunar á öllum gólfefnum í húsinu vegna sveppamengunar, þar með talið þeim gólfefnum sem áður hafði verið gert við á vegum Vátryggingafélags Íslands hf. eftir vatnstjón frá miðstöðvarofnum, sem fjárkröfur í aðalkröfu taka til vegna sjálfsábyrgðar stefnanda. Þessi matsliður tekur ekki til þess tjóns sem áður hefur verið bætt.

Nánar eru þessir liðir matsliður E, hluti 1, Hreinsa rými húss eins og lýst er í matslið C, samtals 873.000 krónur, matsliður E, hluti 2, Holrými í grunni hússins, samtals 1.118.000 krónur, matsliður E, hluti 3, Gólfefni hússins, samtals 1.010.000 krónur og matsliður B, Hreinsun innanstokksmuna, samtals 713.000 krónur. Þessi kostnaður er alls 3.714.000 krónur, þar af er kostnaður vegna vinnu í matsliðum E við endurbætur á húsnæðinu 1.697.000 krónur, en virðisaukaskatt af þeim vinnuliðum, 344.830 krónur, ber að draga frá tildæmdri bótafjárhæð, eins og greinir í dómkröfu. Að teknu tilliti til þessa frádráttar verður stefndu Guðmundi og Díönu gert að greiða stefnanda 3.369.170 krónur í skaðabætur vegna þessara matsliða.

Vegna áætlaðs kostnaðar vegna afnotataps eða skerts notagildis eignarinnar setur stefnandi fram þrjár aðskildar kröfur. Í fyrsta lagi er gerð krafa um bætur fyrir afnotatap á viðgerðartíma, þá er gerð krafa um bætur fyrir skert afnot þann 31 mánuð sem hún bjó í húsinu og loks er gerð krafa um bætur fyrir afnotatap í sextán mánuði, frá því stefnandi flutti úr húsinu þar til mál þetta var höfðað.

Miðar stefnandi við að fjártjón hennar vegna afnotataps í einn mánuð nemi 150.000 krónum, en krafa um skert afnot húsnæðis í 31 mánuð er miðuð við helming þeirrar fjárhæðar eða 75.000 krónur á mánuði. Stefnandi hefur lagt fram upplýsingar frá neytendasamtökunum um meðalleiguverð á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt þremur könnunum. Í febrúar 2010 var meðalverð á fermetra í sambærilegri eign 1.066 krónur eða 122.590 krónur fyrir 115 m<sup>2</sup>, en Ásgarður 131 er 115 m<sup>2</sup>. Í júlí 2010 var verðið á m<sup>2</sup> 1.253 krónur eða 144.095 krónur fyrir 115 m<sup>2</sup> eign. Meðalverð á m<sup>2</sup> í febrúar 2011 var 1.178 krónur eða 135.470 krónur fyrir 115 m<sup>2</sup> eign. Meðaltal þessara fjárhæða, sem stefnandi hefur sjálf lagt fram gögn um, er 134.052 krónur. Verður miðað við að þá fjárhæð þurfi stefnandi að greiða fyrir mánaðarlega leigu á húsnæði sambærilegu við Ásgarð 131.

Til stuðnings kröfu um hærra mánaðarlegt tjón en sem nemur framangreindu leiguverði vísar stefnandi til kostnaðar vegna lögboðinna gjalda af eigninni og afborgana af lánum. Það fjárhagstjón sem stefnandi þarf að færa sönnur á að hún beri vegna afnotataps felst í því að þurfa að greiða fyrir afnot af öðru húsnæði. Ekki verður séð að það tjón aukist eða leiguverð hækki þótt stefnandi greiði áfram af eign sinni. Málsástæðum sem tengja tjón stefnanda af afnotatapi hússins við

afborganir hennar eða gjöld af eigin eign er hafnað.

Að því er varðar kröfuliðinn afnotatap á viðgerðartíma miðar stefnandi við að úrbætur á fasteigninni taki að minnsta kosti einn mánuð. Þessi áætlun styðst ekki við nein gögn og ekki verður séð að í matsgerð 11. apríl 2011 hafi mat verið lagt á áætlaðan viðgerðartíma. Í matsgerð 8. júlí 2009 var viðgerðartími holrýmis áætlaður 20 dagar og verður því miðað við að afnotatap á viðgerðartíma nemi tveimur þriðju af mánaðarleigu samkvæmt framansögðu, eða 89.368 krónum. Fallist er á að stefndu beri að bæta stefnanda það fjártjón sem af því hlýst að geta ekki flutt í húsið fyrr en þeirri viðgerð er lokið, en viðgerðin telst bein afleiðing af þeim atburðum sem stefndu bera bótaábyrgð á. Verða stefndu Guðmundur og Díana því dæmd til að greiða stefnanda 89.368 krónur vegna þessa liðar.

Til stuðnings kröfu um bætur fyrir fjártjón vegna skertra afnota af eign í 31 mánuð tiltekur stefnandi þau rök að slæmt ástand hafi verið í húsinu frá afhendingu þess þar til hún flutti út í desember 2010. Stefnandi telur ekki óvarlegt að ákvarða bætur að álitum þar sem vandasamt kunni að vera að sanna fjárhæð tjónsins og krefst 75.000 króna í bætur fyrir hvern mánuð sem hún bjó í húsinu. Á það er fallist að vandasamt geti verið að sanna að skert afnot meðan stefnandi bjó í húsinu hafi leitt til tjóns, enda hefur henni ekki tekist það og ekki fært sönnur á neitt fjártjón. Bætur verða ekki ákvarðaðar að álitum vegna skertra afnota af fasteigninni eins og málalíbúnaði stefnanda er háttáð og sýkna ber því stefndu af kröfu um greiðslu skaðabóta vegna skertra afnota af eigninni í 31 mánuð.

Krafa stefnanda um bætur fyrir fjártjón vegna afnotamissis í sextán mánuði, frá því hún flutti úr húsinu í desember 2010, er á því byggð að húsið hafi verið og sé enn óíbúðarhæft. Þykja fullar sönnur hafa verið færðar að því í málinu að svo sé og hafi verið á því tímabili sem þessi krafa tekur til. Það ástand verður talið bein afleiðing af því ástandi sem stefndu Guðmundur og Díana teljast bera ábyrgð á samkvæmt framansögðu. Verður því fallist á að þessum stefndu beri að greiða stefnanda bætur sem nemi fyrrgreindri reiknaðri leigufjárhæð sem er 134.052 krónur á mánuði í þá sextán mánuði sem krafist er í stefnu, samtals 2.144.832 krónur.

Afsláttur verður ekki dæmdur til viðbótar skaðabótum vegna galla á holrými og vanefnda á viðgerðum á leka í glugga. Afslætti er hafnað að því leyti sem krafan byggðist á atriðum sem ekki teljast gallar sem seljendur beri ábyrgð á samkvæmt framansögðu, þ.e. þakglugga og málningu utanhúss.

#### *VI. Kröfur á hendur stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf.*

Kröfur stefnanda á hendur stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf. byggjast á lögum nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa og reglum skaðabótaréttar um sérfræðiábyrgð. Samkvæmt 11. gr. laganna skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignar sem ásamt skoðun kaupanda á eign megi ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eign og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Samkvæmt 12. gr. laganna skal fasteignasali sjálfur afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Fasteignasali ber samkvæmt 27. gr. laganna ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda í störfum sínum af ásetningi eða gáleysi og gilda reglur skaðabótaréttar um sakarmat og sönnun.

Stefndu Erna Valsdóttir og F.K. Reykjavík ehf. eru í aðalkröfu krafín um skaðabætur að fjárhæð 30.032.401 króna, sem nemur kaupverði eignarinnar, sem krafist er að beri vexti, auk annars kostnaðar vegna tjóns sem hlotist hafi af hlutdrægni þeirra og vanrækslu sem hafi sömu þýðingu og vanefnd seljanda. Málsástæðum stefnanda sem lúta að því að fasteignasalan hafi bakað kaupanda tjón með því að draga taum seljenda en sinna ekki þeirri skyldu sinni að aðstoða kaupanda að sama skapi hefur verið mótmælt af hálfu stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf. Ekkert í gögnum málsins eða upplýsingum um málsatvik eftir afhendingu eignarinnar styður þessar áskanir um hlutdrægni af hennar hálfu eða um saknæma háttsemi sem valdið hafi stefnanda því tjóni sem í aðalkröfu greinir. Fjárfrafan er hvorki studd viðhlítandi gögnum né lagarökum um ábyrgð þessara stefndu á henni og verða þessi stefndu þegar af þeirri ástæðu sýknuð af aðalkröfu stefnanda.

Af hálfu stefnanda er á því byggt að fasteignasalinn og fasteignasalan hafi brotið gegn skyldum sínum samkvæmt lögunum að því er varðar frágang sölufirlits eins og atvikum var háttað um upplýsingagjöf varðandi margnefnt holrými undir eldhúsi. Stefndu hafa ekki mótmælt því að mistök hafi verið gerð af þeirra hálfu að þessu leyti, enda eru ákvæði laganna skýr og bótaskyldan ótvíræð að skilyrðum laganna uppfylltum. Á þeim grundvelli var 7. desember 2009 viðurkennd af þeirra hálfu bótaábyrgð vegna ónógrar upplýsingagjafar gagnvart kaupanda vegna holrýmis í grunni hússins og vísað til matsliðar í fyrirliggjandi matsgerð. Bætur vegna gallans yrðu þó ekki greiddar meðan óvíst væri um afdrif riftunarkröfu stefnanda. Væri riftun kaupanna gagnvart seljendum lögmæt ætti stefnandi að losna við eignina og endurheimta kaupverðið og ætti þá ekki rétt á skaðabótum á grundvelli kostnaðar við úrbætur eða lagfæringar á göllum úr hendi fasteignasala að auki. Fallast verður á að það hefur ekki verið á valdi stefndu Ernu Valsdóttur og fasteignasölunnar að verða við kröfu stefnanda um riftun kaupanna eða ógildingu þeirra eða hafa áhrif á afstöðu seljenda eignarinnar til þessara krafna. Kröfum stefnanda um úrbætur, bætur eða afslátt áður en til riftunar kom var í upphafi aðeins beint að seljendum en síðar var kröfum beint að fasteignasala. Fallist er á þá málsástæðu, að þegar krafa um riftun var komin fram, gat það talist réttmætt að bíða með að greiða bætur þar til niðurstaða lægi fyrir um hana.

Í niðurstöðu dómsins hér að framan um aðalkröfu á hendur Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf. er málsástæðum um bótaskyldu vegna saknæmrar hlutdrægni fasteignasala og ábyrgðar á tjóni stefnanda á þeim grundvelli hafnað. Bótaskylda Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf. gagnvart stefnanda er byggð á því að ekki var vandað til þess að afla upplýsinga um eignina og gera rétt og uppfært sölufirlit um eignina, en gáleysi er nægilegt til að bótaskylda stofnist vegna slíkra atvika. Ekki verður séð að sú vanræksla hafi komið til af hlutdrægni eða hafi með nokkrum hætti komið stefndu Guðmundi og Díönu til góða, nema síður sé.

Grundvöllur skaðabótakröfu gagnvart seljendum og fasteignasala er á ólíkum grunni reistur, annars vegar er um að ræða bótaábyrgð innan samninga og hins vegar skaðabótaábyrgð utan samninga. Niðurstaða um bótaábyrgð seljenda á því tjóni stefnanda vegna ástands eignarinnar sem rekja má til gallans sem þau bera ábyrgð á veldur því ekki sjálfkrafa að ábyrgð fasteignasala sé sú hin sama. Rakið hefur verið með hvaða hætti annars vegar fasteignasali og hins vegar seljendur hafa brugðist við kröfum um úrbætur og í hvaða aðstöðu aðilar hafa verið til að hafa

áhrif á framvindu mála að því er varðar versnandi ástand eignarinnar. Að því virtu verður bótaábyrgð vegna þess viðbótartjóns sem orðið er á eigninni vegna dráttar á úrbótum, sem rekja má til málaferla seljenda og kaupanda sem stefndu Erna Valsdóttir og F.K. Reykjavík ehf. verða ekki talin bera ábyrgð á, ekki lögð á þessi stefndu.

Verður bótaábyrgð þessara stefndu vegna holrýmis því takmörkuð við þann kostnað sem samkvæmt matsgerð 11. apríl 2011 hlýst beinlínis af úrbótum vegna gallans sem var á umræddu holrými við afhendingu eignarinnar. Bótaábyrgð sína og kröfu stefnanda sem byggist á þessum kröfuliðum, þ.e. kostnað samkvæmt matsgerð 1.768.241 króna að frádregnum virðisaukaskatti á vinnuliði, 161.056 krónur, alls 1.607.185 krónur, hafa þessi stefndu viðurkennt í greinargerð sinni og boðist til að greiða þegar skilyrði til þess skapast. Þeir matsþættir sem hér um ræðir eru kostnaður vegna viðgerðar á frárennislögnum í rýminu samkvæmt fyrirbyggjandi reikningi Súperlagna ehf. að fjárhæð 173.141 króna, matsliður E, hluti 2, í matsgerð 11. apríl 2011, vegna frágangs og lokunar holrýmisins 1.118.000 krónur og þrír liðir undir hluta 1 í matslið E í sömu matsgerð sem beinlínis varða hreinsun og frágang í holrýminu, þ.e. fjarlæging og förgun jarðvegs 234.000 krónur, fjarlæging og förgun trévirkis o.fl. við hurðargat 89.000 krónur og hreinsun á veggjum o.fl. í holrýminu 76.000 krónur, eða samtals 399.000 krónur auk hlutfallslegs kostnaðar vegna aðstöðu og undirbúnings og frágangs í verklok eða 78.100 krónur.

Að hluta til er um sömu matsliði að ræða og seljendur, stefndu Guðmundur og Díana, teljast einnig bera bótaábyrgð á hér að framan. Þau hafa með vísun til 2. mgr. 25. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 haldið því fram að við þessar aðstæður beri að sýkna seljendur af slíkum kröfum, vegna þess að stefndu Erna Valsdóttir og F.K. Reykjavík ehf. hafa ábyrgðartryggingu. Þegar 1. tl. 2. mgr. 19. gr. skaðabótalaga á við og tjóni er valdið af ásetningi eða stórfelldu gáleysi, ber þó ekki skilyrðislaust að taka tillit til ábyrgðartrygginga með þeim hætti sem stefndu Guðmundur og Díana halda fram, sbr. 2. ml. 2. mgr. 25. gr. laganna. Með vísun til þess er þessum málsástæðum hafnað og verða allir stefndu dæmdir óskipt til að greiða stefnanda bætur vegna þessara þátta.

Fasteignasali ber samkvæmt 2. mgr. 12. gr. laga nr. 99/2004 ábyrgð á því ef upplýsingar í söluýfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans. Gerðar eru bótakröfur á hendur stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf. vegna meintra galla á svalahurð og glugga á suðurhlíð og á þakglugga, auk krafna vegna rangra upplýsinga í söluýfirliti um málningu utanhúss. Vísast til þess sem fyrr segir um þessi atriði, að lekamerki við þakglugga voru sýnileg við skoðun og þess að sérstaklega var fjallað um leka í glugga á suðurhlíð í kaupsamningi. Verður fasteignasalinn ekki talinn bera bótaábyrgð þótt sýnilegs ófullnægjandi frágangs þakglugga hafi ekki verið getið í söluýfirliti sem galla á eigninni og fasteignasali ber ekki ábyrgð á vanefndum seljenda á fullnægjandi viðgerðum sem lofað var í kaupsamningi.

Á hinn bóginn verður að telja fasteignasalann bera skaðabótaábyrgð á tjóni sem hlýst af því að rangar upplýsingar voru veittar í söluýfirliti um það hvenær húsið var málað að utan. Fasteignasala ber sjálfum samkvæmt 1. mgr. 12. gr. laganna að afla þeirra upplýsinga sem koma eiga fram í söluýfirliti og dugir honum ekki að bera fyrir sig að upplýsingarnar hafi verið fengnar frá seljendum eða fyrri eigendum til að firra sig ábyrgð á upplýsingum í söluýfirliti sem afla ber frá frá

húsfélagi í fjöleignarhúsi. Verða þessi stefndu því talin bera skaðabótaábyrgð gagnvart stefnanda vegna vanrækslu á þeim skyldum sínum að veita réttar upplýsingar um eignina á söluyfirliti eða með öðrum hætti varðandi málningu utanhúss. Hlutdeild stefnanda í viðhaldssjóði raðhúsalengjunnar breytir engu um bótaábyrgð þessara stefndu og er málsástæðum þeirra þar að lútandi hafnað. Tjón stefnanda vegna þessa liðar er metið 139.700 krónur í matsgerð 8. júlí 2009, en því mati hefur ekki verið mótmælt af hálfu þessara stefndu eða hnekkkt. Frá fjárhæðinni ber að draga 16.865 krónur, sem er virðisaukaskattur af vinnulið, til samræmis við dómkröfur stefnanda.

#### *VI. Niðurstaða um fjárhæðir bóta, dráttarvexti og málskostnað*

Stefndu Guðmundur og Díana verða samkvæmt framansögðu dæmd til að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð 5.947.127 krónur. Þar af ber þeim að greiða stefnanda 1.607.185 krónur óskipt með stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf. Bótafjárhæðin er samtala kostnaðar vegna svalahurðar og glugga og galla í holrými og afleiðinga hans samkvæmt matsgerðum, að frádregnum virðisaukaskatti á vinnuliði, samtals 3.539.786 krónur, reikningur Súperlagna 173.141 króna og bætur vegna afnotataps samtals 2.234.200 krónur.

Stefndu Erna Valsdóttir og F.K. Reykjavík ehf. verða ein dæmd til að greiða stefnanda 122.835 krónur vegna málningar utanhúss, sem er kostnaður samkvæmt matsgerð að frádregnum virðisaukaskatti á vinnulið. Þessi stefndu verða einnig dæmd til að greiða stefnanda 1.607.185 krónur óskipt með stefndu Guðmundi og Díönu vegna galla í holrými.

Stefnandi krefst dráttarvaxta samkvæmt 6. gr. og 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu á dæmdar fjárhæðir í varakröfu frá 1. apríl 2011 og byggir á því að mestur hluti varakröfunnar sé byggður á verðlagi í mars 2011. Allir stefndu hafa mótmælt þessum upphafsdegi dráttarvaxta.

Í fyrri málslið 9. gr. vaxtalaga segir að skaðabótakröfur skuli bera dráttarvexti að liðnum mánuði frá þeim degi er kröfuhafi sannanlega lagði fram þær upplýsingar sem þörf var á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta. Af hálfu stefndu Guðmundar og Díönu er með vísun til þessa málsliðar mótmælt kröfum um dráttarvexti fyrr en í fyrsta lagi að liðnum mánuði frá höfðun máls þessa þar sem endanleg kröfugerð stefnanda hafi ekki legið fyrir fyrr en með stefnu í þessu máli.

Í síðari málslið 9. gr. vaxtalaga segir að dómstólar geti þó, ef sérstaklega stendur á, ákveðið annan upphafstíma dráttarvaxta. Stefndu Erna Valsdóttir og F.K. Reykjavík ehf. mótmæla kröfum um dráttarvexti fyrr en í fyrsta lagi við dómsuppsögu. Auk síðari málsliðar 9. gr. vaxtalaga vísa þau til 7. gr. vaxtalaga þar sem segir að ef atvik, sem varði kröfuhafa og skuldara verði ekki um kennt, valdi því að greiðsla fari ekki fram, skuli ekki reikna dráttarvexti þann tíma sem greiðsludráttur verði af þessum sökum. Telja þessi stefndu ómöguleika þeirra á greiðslu skaðabótanna vegna riftunarmálsins alfarið vera á áhættu stefnanda. Fallist hefur verið á það með þessum stefndu að réttmætt gat talist að bíða með uppgjör bóta meðan leyst væri úr riftunarkröfu stefnanda gagnvart seljendum af þeim ástæðum sem stefndu bera fyrir sig. Viðurkenning bótaábyrgðar á ákveðnu tímamarki og yfirlýsing greiðsluvilja

hafði þau áhrif að þau verða ekki talin bera bótaábyrgð á frekara tjóni á eigninni en þá var orðið. Það verður þó ekki fallist á að sömu rökum verði beitt um upphafstíma dráttarvaxta, enda hafi þessum stefndu ekki verið ómögulegt að greiða stefnanda bætur á því tímamarki eða síðar, þótt þau hafi kosið að bíða með uppgjör bótanna. Þessi stefndu hafa ekki sýnt fram á að svo sérstaklega standi á um þessar kröfur að beita beri undantekningarreglu síðari málsliðar 9. gr. vaxtalaga um annan upphafstíma dráttarvaxta en mælt er fyrir um að gilda skuli almennt um skaðabótakröfur samkvæmt fyrri málslið greinarinnar, að upphafstími sé að liðnum mánuði frá þeim degi er kröfuhafi sannanlega lagði fram þær upplýsingar sem þörf var á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta.

Þegar meta skal hvenær þessi skilyrði voru fyrir hendi í þessu máli verður ekki litið fram hjá því að stefnandi hefur áður höfðað mál gegn öllum stefndu vegna sömu atvika. Lauk því máli 9. desember 2011, með úrskurði um málskostnað, í kjölfar dóms Hæstaréttar sem staðfesti frávísun meginhluta málsins frá héraðsdómi. Var frávísunin á því byggð að aðalkrafa stefnanda væri svo óskýr að hún yrði ekki tekin óbreytt upp í dómsorði og að málatilbúnaður stefnanda væri svo óljós og óskýr að hann fullnægði ekki kröfum einkamálalaga til að efnisdómur yrði lagður á málið. Þykir því ljóst að skilyrði 9. gr. vaxtalaga um skýrleika kröfugerðar, að þær upplýsingar liggi fyrir sem þörf sé á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta, hafi ekki verið fyrir hendi mánuði fyrir 1. apríl 2011, sem er sá dagur sem stefnandi krefst að dráttarvextir verði reiknaðir frá. Fallist er á það með stefndu Guðmundi og Díönu að endanleg kröfugerð stefnanda hafi ekki legið fyrir fyrir en með stefnu í þessu máli. Að því virtu verður upphafsdagur dráttarvaxta af öllum dæmdum fjárhæðum í málinu 10. júní 2012, en þann dag var mánuður liðinn frá því mál þetta var höfðað.

Með vísun til úrslita málsins og 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála verða stefndu Guðmundur Þ. Eyjólfsson, Díana Jóhanna Svavarsdóttir, Erna Valsdóttir og F.K. Reykjavík ehf. dæmd óskipt til að greiða stefnanda málskostnað. Til málskostnaðar, sbr. 129. gr. laga um meðferð einkamála, telst útlagður kostnaður vegna öflunar sönnunargagna sem byggt er á í málinu, auk málflutningsþóknunar lögmanns stefnanda, að viðbættum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun, en stefnandi er ekki virðisaukaskattsskyld. Málskostnaður vegna þessara þátta er tiltekinn í einu lagi og telst hæfilega ákveðinn 2.900.000 krónur.

Dóminn kvað upp Krístrún Kristinsdóttir héraðsdómari og meðdómsmennirnir Ásmundur Ingvarsson byggingarverkfræðingur og múrarmeistari og Björn Marteinsson verkfræðingur og arkitekt. Dómsformaður tók við meðferð málsins 2. apríl 2013. Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt fyrir mæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

## **D Ó M S O R Ð:**

Stefndu Guðmundur Þ. Eyjólfsson og Díana Jóhanna Svavarsdóttir greiði stefnanda Ernu Grétu Garðarsdóttur skaðabætur að fjárhæð 5.947.127 krónur, þar af óskipt með stefndu Ernu Valsdóttur og F.K. Reykjavík ehf. 1.607.185 krónur, með

dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 10. júní 2012 til greiðsludags.

Stefndu Erna Valsdóttir og F.K. Reykjavík ehf. greiði stefnanda Ernu Grétu Garðarsdóttur skaðabætur að fjárhæð 1.730.020 krónur, þar af óskipt með stefndu Guðmundi Þ. Eyjólfssyni og Díönu Jóhönnu Svavarsdóttur 1.607.185 krónur, með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 10. júní 2012 til greiðsludags.

Stefndu Guðmundur Þ. Eyjólfsson, Díana Jóhanna Svavarsdóttir, Erna Valsdóttir og F.K. Reykjavík ehf. greiði stefnanda Ernu Grétu Garðarsdóttur 2.900.000 krónur í málskostnað, að meðtöldum virðisaukaskatti á máflutningsþóknun.

Kristrún Kristinsdóttir

Ásmundur Ingvarsson

Björn Marteinnsson