

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjavíkur 4. nóvember 2015 í máli nr. E-4820/2013:**

**Anna Steinunn Þórhallsdóttir og**

**Hallgrímur Þór Harðarson**

*(Sigríður Rut Júlíusdóttir hrl.)*

**gegn**

**Ólafi Reyni Guðmundssyni**

*(Eva Halldórsdóttir hdl.)*

**og gagnsök.**

Mál þetta sem dómtekið var 7. október 2015, var höfðað 15. nóvember 2013 af hálfu Önnu Steinunnar Þórhallsdóttur, Háaleitisbraut 47 í Reykjavík og Hallgríms Þórs Harðarsonar, Mosarima 9, Reykjavík, á hendur Ólafi Reyni Guðmundssyni, Lálandi 6 í Reykjavík, til innheimtu á eftirstöðvum söluverðs fasteignar og var málið þingfest 28. nóvember 2013. Með gagnstefnu höfðaði stefndi gagnsakarmál á hendur aðalstefnendum 20. desember 2013, með gagnkröfu vegna galla á fasteign og jók við þá kröfu með framhaldsstefnu í gagnsök 20. apríl 2015.

Endanlegar dómkröfur stefnenda í aðalsök eru þær aðallega að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim 9.000.000 króna með dráttarvöxtum frá 1. nóvember 2013 til greiðsludags þannig að dráttarvextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn þann 1. nóvember 2014. Innborgun að fjárhæð 5.000.000 króna sem greidd var þann 19. júní 2014 kemur til frádráttar dómkröfum miðað við stöðu skuldarinnar á innborgunardegi.

Til vara er þess í aðalsök krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim 8.500.000 krónur með dráttarvöxtum frá 1. nóvember 2013 til greiðsludags þannig að dráttarvextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn þann 1. nóvember 2014. Innborgun að fjárhæð 5.000.000 króna sem greidd var þann 19. júní 2014 kemur til frádráttar dómkröfum miðað við stöðu skuldarinnar á innborgunardegi.

Dómkröfur stefnda í aðalsök eru þær að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda í máli þessu og hefur hann uppi gagnkröfu til skuldajafnaðar.

Dómkröfur gagnstefnanda í gagnsök og framhaldssök gagnsakar eru þær að aðalstefnendur greiði honum óskipt samtals 4.658.615 krónur, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 9. janúar

2014 til greiðsludags og að aðalstefnendur gefi út afsal til hans fyrir fasteigninni Háteigsvegi 24, Reykjavík, efri sérhæð, fastanúmer 201-1608, ásamt bílskúr, fastanúmer 201-1609.

Dómkröfur stefndu í gagnsök og framhaldssök gagnsakar eru þær að þau verði sýknuð af öllum kröfum gagnstefnanda í gagnsök.

Í aðalsök, gagnsök og framhaldssök krefst gagnstefnandi málskostnaðar óskipt úr hendi aðalstefnanda að skaðlausu og að teknu tilliti til virðisaukaskatts. Í öllum sömu tilvikum krefjast aðalstefnendur þess að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað auk lögmæltis virðisaukaskatts, samkvæmt málskostnaðarreikningi.

### **Yfirlit málavaxta og ágreiningsefna**

Málavextir eru þeir að samkvæmt kaupsamningi 4. september 2013 keypti gagnstefnandi fasteign af stefnendum í aðalsök sem er efri sérhæð að Háteigsvegi 24 í Reykjavík, ásamt geymslurisi og bílskúr, fyrir 36.500.000 krónur. Samkvæmt kaupsamningi skyldi lokagreiðsla kaupverðs, 8.500.000 krónur, greiðast eins og greiðslur bærust úr sölu eignar stefnda að Espigerði 16, þó eigi síðar en 3. mars 2014. Samkvæmt kaupsamningnum, sem stefnendur samþykktu 23. júlí 2013, hafði söluverð verið 500.000 krónum hærra en greinir í kaupsamningnum, eða 37 milljónir króna, en kaupverð var lækkað, að kröfu gagnstefnanda í kjölfar samskipta aðila með milligöngu fasteignasala, vegna óvissu um sölu eignar hans að Espigerði 16, sem talið var að valda myndi honum kostnaðarauka við fjármögnun kaupa á íbúðinni við Háteigsveg. Eignin í Espigerði var svo seld með kaupsamningi 20. september 2013 og skyldi kaupverð samkvæmt honum greiðast gagnstefnanda að fullu 1. nóvember s.á.

Áður en kaupsamningurinn var gerður hafði gagnstefnandi skoðað íbúðina þrisvar sinnum, fyrst ásamt unnustu sinni, Auði Hrefnu Guðmundsdóttur, í opnu húsi 3. júlí 2013, þar sem Elín Viðarsdóttir fasteignasali sýndi þeim íbúðina, og tvisvar sinnum eftir það, í annað skiptið með löglærðum félaganum sínum, Sigurði Erni Guðleifssyni, og í hitt skiptið með móður sinni, Hrefnu Ásgeirsdóttur, og sýndi stefnandi Anna Steinunn Þórhallsdóttir, sem þar bjó, íbúðina í þeim tilvikum.

Eignin að Háteigsvegi 24 var afhent gagnstefnanda 27. september 2013 og var aðeins lokagreiðslan, 8.500.000 krónur samkvæmt kaupsamningi, ógreidd við afhendingu. Eftir að gagnstefnandi tók við eigninni hóf hann niðurrif á eldhúsinnréttingu og fjarlægði veggklæðningu og gólfefni. Hann kveðst þá fyrst hafa veitt athygli raka- og mygluskemmdum sem eru á eigninni. Hann tilkynnti fasteignasala og seljendum með tölvupósti 7. október 2013 að vaknað hefði grunur um að myglusvepp og/eða leka væri að finna á austur- og suðurhlíð hússins, frekari greining á umfangi þyrfti að fara fram og myndu fagaðilar sjá um framkvæmd slíkrar greiningar. Með tölvupósti lögmanns stefnanda til gagnstefnanda 8. október 2013 var öllum kröfum gagnstefnanda á hendur stefnendum vegna ástands eignarinnar hafnað. Vísað var til þess að íbúðin væri í 70 ára gömlu húsi og hafi borið þess augljós merki að vera ekki í fullkomnu ástandi, bent hafi verið á ýmis atriði sem huga þyrfti nánar að, þ.m.t. rakamerki, m.a. á gluggum í eldhúsi, þó að slík atriði væru einnig augljós við skoðun. Fullra efnda yrði krafist og forsendur væru brostnar fyrir þeim 500.000 króna afslætti sem veittur hafi verið á upphaflegu

kaupverði þar sem íbúð gagnstefnanda í Espigerði væri seld og greiðslu kaupverðs fyrir íbúðina að Háteigsvegi 24 yrði krafist í samræmi við uppgjör samkvæmt þeim kaupum.

Með tölvupósti gagnstefnanda til stefnenda og fasteignasala 21. október 2013 var upplýst um niðurstöður frá sérfræðingi á Náttúrufræðistofnun Íslands og sérfræðingum Húss&Heilsu um að myglusveppur hefði greinst í íbúðinni og tilkynnt var um væntanlega skoðun heilbrigðiseftirlits Reykjavíkurborgar. Eignin var af fulltrúa Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur metin óíbúðarhæf í því ástandi sem hún var í við skoðun 28. október 2013. Að beiðni gagnstefnanda lagði Freyr Jóhannesson byggingatækni-fræðingur í minnisblaði sínu 1. nóvember 2013 mat á kostnað við endurbætur á íbúðinni. Minnisblaðið og fyrrgreind gögn fylgdu bréfi gagnstefnanda til stefnenda, dags. 1. nóvember 2013, þar sem þeim var tilkynnt að framkomnir gallar rýrðu verðmæti eignarinnar svo verulega að ekki teldist lengur vera skilyrði fyrir frekari greiðslum af kaupverði eins og gert væri ráð fyrir í kaupsamningi.

Stefnendur höfðu mál þetta til innheimtu eftirstöðva kaupverðsins og er í aðalkröfu miðað við upphaflegt kauptilboð, en í varakröfu kaupverð samkvæmt kaupsamningi. Gagnstefnandi greiddi stefnendum 5.000.000 króna þann 19. júní 2014 og með bókun í þinghaldi 23. júní s.á. voru upphaflegar dómkröfur stefnenda lækkaðar til samræmis. Gagnstefnandi telur tjón sitt vegna ágalla á eigninni nema hærri fjárhæð en því sem eftir stendur af stefnukröfunni og gerir sjálfur fjárkröfur á hendur stefnendum.

Ágreiningur aðila málsins lýtur að því hver skuli bera kostnað af endurbótum á íbúðinni. Gagnstefnandi telur að gallar á íbúðinni rýri verðmæti hennar svo nokkru varði og hann eigi því rétt til skaðabóta frá stefnendum eða til afsláttar af kaupverði. Stefnendur telja þá ágalla á íbúðinni sem gagnstefnandi reisir kröfur sínar á vera í samræmi við aldur og ástand eignarinnar og hafa verið sýnilega við skoðun. Gagnstefnandi hefur aflað eftirgreindra matsgerða í þeim tilgangi að staðreyna þann kostnað sem af endurbótum eignarinnar hljóttist.

Hjalti Sigmundsson byggingartækni-fræðingur og húsasmíðameistari var að beiðni gagnstefnanda dómkvaddur matsmaður þann 20. febrúar 2014 til þess að meta þá ágalla á íbúðinni sem gagnstefnandi nefnir í gagnstefnu, að frátöldum sprungum í útveggjum, en til viðbótar var óskað mats á ástandi frárennislisla. Í matsgerð, dags. 14. apríl 2014 var kostnaður af þeim viðgerðum sem mats var óskað um metinn 1.762.135 krónur. Í þinghaldi 10. júní 2014 lagði gagnstefnandi fram beiðni um yfirmat. Taldi hann liði í undirmatsgerð sem varði myglu á veggjum, lagnir í kjallara og ágalla á þaki vera of lágt metna þar sem umfang ágalla og kostnaður við úrbætur væri vanmetinn. Tveir yfirmatsmenn voru dómkvaddir 23. júní s.á. til að meta kostnað af úrbótum og úrbótatíma og skyldu tilteknir hlutar í undirmatsgerð endurmetnir. Í yfirmatsgerð Ríkharrs Kristjánssonar byggingarverkfræðings og Auðuns Elisonar byggingarverkfræðings og húsasmíðameistara, dags. 26. september 2014 er kostnaður af viðgerðum á húsnaðinu, að meðtöldum virðisaukaskatti, metinn 3.872.015 krónur.

Við fyrirtöku málsins 3. nóvember 2014 lagði lögmaður gagnstefnanda fram, með vísun til 66. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, beiðni um endurskoðun undirmatsgerðarinnar og krafðist þess að undirmatsmanni yrði gert að endurskoða

matsgerð sína að hluta. Beiðnin var studd þeim rökum að niðurstaða matsmannsins virtist vera röng að því er varðaði myglu á baðherbergi þar sem komið hefði í ljós mygla þar. Í nýrri beiðni gagnstefnanda 19. nóvember s.á. var endurmats krafist á þeim grundvelli að framkvæmd matsskoðunar hefði verið ábótavant og hafi sá ágalli leitt til ófullnægjandi niðurstöðu undirmatsgerðar. Lögmaður stefnenda mótmælti því að beiðnin yrði tekin til greina og var beiðninni hafnað með úrskurði dómsins 20. nóvember 2014. Gagnstefnandi kærði úrskurðinn til Hæstaréttar, sem með dómi 11. desember 2014 í máli réttarins nr. 789/2014, lagði fyrir héraðsdóm að dómkveðja matsmanninn að nýju í samræmi við beiðni gagnstefnanda um endurskoðun á fyrri matsgerð frá 14. apríl 2014.

Matsmaðurinn Hjalti Sigmundsson var dómkvaddur að nýju 17. desember 2014 til að endurskoða fyrri matsgerð sína og var ný matsgerð hans, dags. 17. janúar 2015, lögð fram í þinghaldi 6. febrúar s.á. Í sama þinghaldi lagði gagnstefnandi fram yfirmatsbeiðni um yfirmat á framlagðri matsgerð. Í matsgerð Hjalta er markaðsverð eignarinnar metið óbreytt frá fyrri matsgerð, þ.e. 1.762.135 krónum lægra en kaupverð eignarinnar. Kostnaður vegna endurbóta á baðherbergi var metinn 467.000 krónur eða 793.000 krónur, sem réðst af því hvort þær flísar sem fyrir voru á baðherbergi væru fánlegar. Þann 18. febrúar 2015 voru þeir Ríkharður Kristjánsson og Auðunn Elíson dómkvaddir að nýju til að framkvæma hið umbeðna yfirmat og var ný yfirmatsgerð þeirra, dags. 9. mars s.á., lögð fram í þinghaldi 20. apríl s.á. Kostnaður, að meðtöldum virðisaukaskatti, af endurbótum sem ekki höfðu áður verið metnar töldu yfirmatsmenn að væri 1.621.200 krónur. Óskað var mats yfirmatsmanna á eðlilegu markaðsverðmæti eignarinnar 4. september 2013 og mátu þeir það 36.500.000 krónur. Þær úrbætur sem metnar séu í báðum yfirmatsgerðum hafi bein áhrif á markaðsvirði eignarinnar, sem nemi kostnaði við úrbætur sem falli á eignarhluta yfirmatsbeiðanda. Að teknu tilliti til þeirra kostnaðarliða væri markaðsverðmæti eignarinnar 31.700.000 krónur.

Við upphaf aðalmeðferðar málsins gekk dómurinn á vettvang og skoðaði eignina ásamt aðilum og lögmonnum þeirra. Við aðalmeðferð gáfu aðilar málsins skýrslur, en auk þeirra gáfu skýrslur tveir kunningjar gagnstefnanda og unnusta hans, Sigþór Sigurðsson eigandi neðri hæða húseignarinnar Háteigsvegur 24, fasteignasalinn sem annaðist um fasteignakaupin, undirmatsmaður og yfirmatsmennirnir tveir.

### **Málsástæður og lagarök stefnenda í aðalsök**

Stefnendur hafi selt gagnstefnanda eignina samkvæmt tilboði 22. júlí 2013 fyrir 37 milljónir króna. Tilboð hans hafi verið með þeim fyrirvara að hann seldi eign sína við Espigerði 16 fyrir þann 1. september s.á. Þar sem sú eign hafi ekki selst fyrir þann dag hafi stefnendur fallist á að lækka kaupverð um 500.000 krónur og hafi forsenda samþykkis þeirra verið sú að gagnstefnandi þyrfti að fjármagna kaupin með lántöku þar sem sala eignar hans hefði ekki tekist. Við kaupsamning 4. september 2013 hafi gagnstefnandi greitt þrjár milljónir króna og hafi hann innt næstu greiðslu af hendi 20. september s.á., að fjárhæð 25 milljónir króna. Þá hafi hann ekki upplýst um að hann hafði þá þegar selt íbúð sína að Espigerði 16 og hefði því þrátt fyrir allt ekki þurft að taka lán fyrir þeirri greiðslu. Hið rétta sé að kaupsamningsgreiðslan hafi verið fjármögnuð með kaupsamningsgreiðslu frá kaupendum þeirrar eignar sama dag, en ekki með lántöku. Stefnendur hafi talið að forsendur væru brostnar fyrir veittum afslætti og hafi gert gagnstefnanda það ljóst. Við afhendingu eignarinnar að Háteigsvegi 24 hafi samtals 28 milljónir króna verið

greiddar. Samkvæmt þinglýstum kaupsamningi um eignina Espigerði 16 hafi gagnstefnandi fengið greiddar 26 milljónir króna við undirritun kaupsamnings og eftirstöðvar, tvær milljónir króna hafi gagnstefnandi fengið greiddar 1. nóvember 2013 og hafi þar með fengið kaupverð þeirrar eignar greitt að fullu.

Stefnendur telji að við afhendingu hafi gagnstefnandi hafið umtalsverðar endurbætur á eigninni að Háteigsvegi 24, þannig að erfiðleikum geti verið bundið að leggja mat á ástand hennar þegar eignin var skoðuð og tilboð gert. Fljótlega eftir afhendingu hafi gagnstefnandi tilkynnt að hann teldi galla vera á eigninni. Þessu hafi stefnendur hafnað enda hafi gagnstefnanda við skoðun eignarinnar verið tilkynnt um alla meinta vankanta sem stefnendur hafi haft vitneskju um, auk þess sem þeir meintu vankantar íbúðarinnar hafi verið sjáanlegir við skoðun.

Við gjalddaga 1. nóvember 2013 hafi gagnstefnandi neitað að greiða vanggreiddar eftirstöðvar kaupverðs. Nánar tiltekið nemi vanefndir gagnstefnanda níu milljónum króna samkvæmt aðalkröfu, en 8.500.000 krónum samkvæmt varakröfu. Aðalkrafa stefnanda taki mið af því að vegna rangra eða brostinna forsendna geti þau krafíð gagnstefnanda um greiðslu jafnháa veittum afslætti, sem veittur hafi verið á grundvelli þeirra forsendna að honum hefði ekki tekist að selja eign sína að Espigerði 16 og þyrfti að fjármagna kaupin með lántökum af þeim sökum.

Stefnendur byggi á meginreglum samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga, en fyrir hendi sé gildur kaupsamningur aðila. Þá byggi stefnendur kröfu sína um greiðslu á veittum afslætti, 500.000 krónum, á því að öll skilyrði meginreglna um rangar eða brostnar forsendur séu uppfyllt. Gagnstefnandi hafi ekki fjármagnað kaupin með lántökum, sem verið hafi forsenda veitts afsláttar.

Gagnstefnandi geti ekki byggt á því að á íbúðinni að Háteigsvegi 24 væru leyndir gallar. Ósannað sé að á íbúðinni séu gallar í lagaskilningi. Stefnendur hafi í hvívetna gætt að upplýsingaskyldu sinni við sölu á íbúðinni og hafi upplýst gagnstefnanda um þá vankanta sem þau hafi vitað um. Þá hafi ástand fasteignarinnar ekki leynt sér við skoðun og vankantar hennar verið augljósir, sem hafi gefið kaupanda tilefni til að skoða hana nánar hafi hann viljað fullvissa sig um gallaleysi hennar.

Gluggar íbúðarinnar hafi verið illa farnir, fúnir og borið augljós merki um leka. Í hornum glugga hafi verið augljós svört raka- og fúamerki og í flestum gluggum hafi málning verið flögnuð af. Í nokkrum rúðum íbúðarinnar hafi móða verið milli glerja og sums staðar ekki aðeins móða heldur einnig bleyta. Þá hafi stór svartur blettur verið í efra horni einnar rúðunnar á milli glerja sem stefnendur telji að séu rakamerki eða mygla. Þá hafi augljós raka- og fúamerki verið ekki einungis í tréverki glugga, heldur einnig sums staðar á steinsteyptum veggjum íbúðarinnar á mótum glugga og veggjar, þar sem svartir rakablettir hafi verið í hornum. Á gólfi íbúðarinnar hafi verið augljós leka- og rakamerki, m.a. í parketi sem sums staðar hafi verið upphleypt og svartblettótt. Í baðherbergi hafi einn veggur verið ófrágenginn og óflísalagður. Gólfefni í stigagangi hafi verið ónýtt enda stórt gat í gólfefninu við efstu tröppuna þar sem gólfefnið hafi verið sorfið ofan í steypu.

Ris íbúðarinnar hafi verið óeinangrað og því auðvelt að skoða ástand þaksins, sperra og annars burðarvirkis. Aðgengi upp á risloftið sé auðvelt til skoðunar innan úr íbúðinni sjálfri. Gagnstefnandi og aðstoðarmaður hans hafi skoðað risloftið,

ástand þess hafi borið að skoða sérstaklega, m.a. vegna ástands íbúðarinnar, einkum vegna rakamerkja bæði í gluggum og á gólfi, sem átt hafi að gefa tilefni til að skoða annað ástand hússins, m.a. á sperrum í þaki vegna hugsanlegs raka, enda hafi íbúðin að öðru leyti borið mörg merki um raka.

Á því sé byggt að almennt myndi slíkt ástand íbúðar í 70 ára gömlu húsi gefa kaupanda tilefni til ítarlegri skoðunar. Gagnstefnandi hefði átt að draga skynsamlegar ályktanir af því ástandi íbúðarinnar sem við hafi blasað við skoðun. Hann geti því ekki borið fyrir sig galla á henni nú. Hann hafi skoðað eignina í nokkur skipti, þ.m.t. með aðilum sem hafi reynslu af kaupum og sölu fasteigna. Honum hafi verið tjáð af fasteignasala við opið hús að bílskúrinn væri nánast fokheldur og að á austurgafli hans væru sprungur. Stefnendur hefðu tjáð honum við skoðun að þau hefðu ákveðið að selja eignina fremur en að fara að huga að endurbótum á henni sjálf.

Gagnstefnandi sé lögfræðimenntaður og honum eigi að vera ljósar lagareglur um aðgæsluskyldu kaupanda. Ef gallar teljist vera á íbúðinni þá beri gagnstefnandi sjálfur áhættuna af þeim samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/1992 um fasteignakaup, enda hafi ástand íbúðarinnar við skoðun gefið þá til kynna eða að ítarlegri skoðun ætti að fara fram. Húsið hafi verið byggt árið 1944 og vegna aldurs hússins aukist aðgæsluskylda kaupanda. Auk þess sé það viðtekið sjónarmið í fasteignakauparétti að kaup á svo gamalli fasteign feli í sér áhættu af hálfu kaupanda.

Á því sé byggt að á fasteigninni séu engir þeir gallar, sbr. 18. gr. laga nr. 40/1992 um fasteignakaup, sem stefnendur beri ábyrgð á. Stefnendur hafi í engu sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu íbúðarinnar heldur hafi þeir upplýst gagnstefnanda um alla þá vankanta sem þeim hafi verið kunnugt um að á eigninni væru og þeir vankantar hafi ýmist verið augljósir við skoðun eða hafi kallað á nákvæmari skoðun af hálfu gagnstefnanda.

Vanefnd gagnstefnanda nemi tæplega fjórðungi af heildarkaupverði fasteignarinnar. Þar sé um verulega vanefnd að ræða án þess að sönnunar hafi verið aflað á meintum göllum sem fullyrt sé að á eigninni séu. Haldið sé eftir óhóflegri fjárhæð af kaupverði vegna galla sem engra sannana hafi verið aflað um. Vanefndirnar hafi bakað stefnendum tjón vegna fjármagnskostnaðar við kaup á nýrri íbúð.

Um gjalddaga og dráttarvexti vísi stefnendur til þess að samkvæmt kaupsamningi aðila skyldi gjalddagi lokagreiðslu vera hinn sami og þegar greiðslur hefðu borist úr sölu eignar gagnstefnanda að Espigerði 16, en eigi síðar en 3. mars 2014. Gagnstefnanda hafi verið greiddar 26 milljónir 20. september 2013 og tvær milljónir 1. nóvember s.á. vegna sölu á Espigerði 16. Lokagjalddagi hans vegna kaupa á íbúðinni að Háteigsvegi 24 hafi því í allra seinasta lagi verið 1. nóvember 2013, en þann dag hafi honum borist fullnaðargreiðsla vegna íbúðar hans að Espigerði 16. Hann hafi sjálfur samið ákvæðið um greiðslutilhögun lokagreiðslu og skuli það því skýrast honum í óhag teljist það vera um eitthvað óskýrt.

Gegn greiðslu eftirstöðva kaupverðsins ásamt dráttarvöxtum og öllum öðrum kostnaði muni stefnendur afhenda gagnstefnanda afsal fyrir íbúðinni að Háteigsvegi 24.

Við ákvörðun málskostnaðar beri að taka tillit til þess að gagnstefnandi sé með ólögmati greiðslusynjun að knýja stefnendur til óþarfa málaferla og beri því að dæma þeim álag á málskostnað.

Stefnendur byggi málsókn sína á reglum samninga- og kröfuréttar, um að gerða samninga beri að virða og greiða kaupverð á umsömdum gjalddögum. Þá vísi stefnendur til laga nr. 40/1992 um fasteignakaup, krafa um dráttarvexti byggi á 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 og krafa um málskostnað byggi á ákvæðum XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### **Málsástæður og lagarök stefnda í aðalsök og gagnstefnanda í gagnsök**

Stefndi krefjist sýknu í aðalsök og hafi höfðað gagnsök í málinu til sjálfstæðs dóms. Gagnsökkin byggi á því að gagnkrafa aðalstefnda á hendur stefnendum nemi hærri fjárhæð en stefnukrafa málsins. Hann hafi því í aðalsök uppi gagnkröfu til skuldajafnaðar samkvæmt 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og til viðbótar því hafi hann í gagnsök uppi gagnkröfu til sjálfstæðs dóms samkvæmt 2. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991. Í málinu sé deilt um réttar efndir kaupsamnings um fasteignina að Háteigsvegi 24 í Reykjavík. Gagnstefnandi hafi haldið eftir lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi þar sem hin selda fasteign hafi verið haldin umfangsmiklum göllum.

Gagnstefnandi mótmæli málatilbúnaði stefnenda í aðalsök í heild sinni. Hann byggi á því að stefnendur krefji hann um eftirstöðvar hærra kaupverðs en um hafi verið samið. Þá hafi eignin verið háð verulegum leyndum ágöllum sem seljendur hafi ekki upplýst um með saknæmum hætti. Hann eigi því rétt til skaðabóta eða afsláttar.

Fjárhæð skaðabóta eða afsláttar sé 950.000 krónum hærri en nemi eftirstöðvum umsamins kaupverðs sem séu 8.500.000 krónur. Því beri honum nauðsyn til að höfða gagnsök til heimtu mismunarins og til að knýja aðalstefnendur til útgáfu afsals.

Aðilar deili um þrennt. Í fyrsta lagi um kaupverð fasteignarinnar. Gagnstefnandi byggi á því að miða eigi við tilgreint kaupverð í kaupsamningi en stefnendur telji að vegna forsendubrests skuli kaupverð taka mið af upphaflegu kauptilboði í fasteignina.

Í öðru lagi deili aðilar um gjalddaga eftirstöðva kaupverðs. Gagnstefnandi byggi á því að hann hafi haldið eftir greiðslu með lögætum hætti auk þess sem eftirstöðvar kaupverðs séu ekki að fullu fallnar í gjalddaga.

Í þriðja lagi deili aðilar um hvort hin selda fasteign samrýmist kröfum um gæði sem leiða megi af kaupsamningi og forsendum hans, þ.m.t. söluyfirliti. Gagnstefnandi byggi á því að stefnendur hafi sýnt af sér saknæma háttsemi í viðskiptunum og að hann eigi rétt til skaðabóta eða afsláttar úr hendi þeirra. Gagnstefnandi hafi hins vegar sýnt af sér alla þá aðgæslu sem með réttu verði gerð krafa um.

Gagnstefnandi byggi á því að kaupverð íbúðarinnar hafi verið 36,5 milljónir króna. Hann styðji mál sitt við skýrt og fyrirvaralaust ákvæði kaupsamnings aðila frá 4.

september 2013. Stefnendur haldi því fram að kaupverðið hafi verið 37 milljónir króna að teknu tilliti til óorðaðrar forsendu kaupsamningsins. Gagnstefnandi mótmæli þessu. Frá hans bæjardryrum séð hafi samningi aðila verið lýst með tæmandi hætti í kaupsamningnum. Um annað hafi einfaldlega ekki verið samið. Gagnstefnandi hafi gert kauptilboð í eignina 22. júlí 2013 að fjárhæð 37 milljónir króna sem stefnendur hafi samþykkt. Tilboðið hafi verið sett fram miðað við tiltekna skilmála, fyrirvara og skilyrði. Um miðjan ágúst 2013 hafi Elín Viðarsdóttir fasteignasali reifað hugmyndir um nýtt kauptilboð í eignina sem miðist við aðra skilmála, fyrirvara og skilyrði. Gagnstefnandi hafi til samræmis við þetta gert nýtt kauptilboð 26. ágúst 2013 að fjárhæð 36,5 milljónir króna. Stefnendur hafi samþykkt tilboðið og það orðið grundvöllur kaupsamnings aðila 4. september 2013. Um aðra skilmála, fyrirvara og skilyrði en þar sé lýst hafi ekki verið samið.

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup verði gagnstefnandi ekki krafinn um greiðslu annars verðs en „tilgreinds kaupverðs“ í skriflegu tilboði. Krafa aðalstefnenda stangist því á við lög. Gagnstefnandi mótmæli öllum atriðum sem aðalstefnendur tefli fram þessum málflutningi sínum til stuðnings. Gagnstefnandi hafi greitt stefnendum inn á kaupverðið þannig: Þann 4. september 2013 eða við kaupsamning, þrjár milljónir króna. Þann 20. september 2013 eða við sölu á íbúð sinni í Espigerði, 25 milljónir króna. Samtals hafi gagnstefnandi því greitt stefnendum 28 milljónir króna af þeim 36,5 milljónum króna sem um hafi verið samið. Eftir standi því 8,5 milljónir króna.

Gagnstefnandi líti svo á að 1. nóvember 2013 hafi hann átt að greiða tvær milljónir króna samhliða greiðslu kaupverðs af Espigerði 16. Sú greiðsla hafi ekki verið innt af hendi vegna þeirra galla sem fram höfðu komið á þeim tíma auk þeirrar óvissu sem þá hafi verið um umfang þeirra. Gagnstefnandi líti svo á að gjalddagi þeirra 6,5 milljóna króna sem þá standi eftir hafi verið 1. mars 2014. Fyrirsjáanlega muni sú greiðsla ekki verða innt af hendi vegna galla á Háteigsvegi 24 og sagnæmrar háttsemi aðalstefnenda.

Þegar gagnstefnandi hafi tekið við eigninni hafi við nánari skoðun komið í ljós umfangsmiklar raka- og mygluskemmdir. Mygla af þessum toga og raki séu talin auka áhættu á öndunarfæraeinkennum, sjúkdómum í öndunarvegi og truflunum í ónæmiskerfi. Gagnstefnandi hafi kallað til fagaðila til að aðstoða hann við að greina vandann og hafi upplýst stefnendur um stöðu mála. Fulltrúi Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur hafi skoðað íbúðina og metið hana óíbúðarhæfa við skoðun 28. október 2013. Nánar tiltekið hafi helstu ágallar á eigninni sem í ljós hafi komið verið þessir:

Í fyrsta lagi raki og myglusveppur víðsvegar um íbúðina, mest á útveggjum norður-austur- og suðurhliðar, þar sem búið var að klæða útveggi eða skápar lágu að útvegg. Þá kom myglusveppur í ljós á gólfi við bað, undir gólfefnum. Enn fremur er talið fullvíst að raka og myglusvepp megi finna bak við baðkar í íbúðinni. Í öðru lagi fúu og mygla í þaksperrum og í þakklæðningu, auk leka í þaki. Í þriðja lagi sprungur á útveggjum hússins, bæði á austur- og suðurhlið íbúðarinnar. Í fjórða lagi fúu og raki í gluggum. Um nánari lýsingu ágallanna vísist til minnisblaðs Freys Jóhannessonar, byggingartæknifræðings, sem tekið hafi eignina út fyrir gagnstefnanda. Með höfðun gagnsakar krefjast gagnstefnandi skaðabóta og afsláttar vegna þessara ágalla.

Stefnendur hafi sýnt gagnstefnanda óbilgirni vegna ágallanna. Lögmaður þeirra hafi í tölvupósti 10. október 2013 mótmælt öllum umkvörtunum gagnstefnanda „sem röngum og ósönnuðum“. Með þessu hafi stefnendur neitað að horfast í augu við staðreyndir máls. Að endingu hafi þau séð sig knúin til að viðurkenna tilvist ágallanna í stefnu. Sú viðurkenning hafi verið sett fram með því fororði að ágallarnir væru taldir augljósir, þótt einungis nokkrum vikum fyrr hafi fullyrðingum um þá verið mótmælt sem „röngum og ósönnuðum“.

Samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup teljist fasteign gölluð hafi kaupandi ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hefur réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þetta gildi þegar þetta hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamningsins. Sé brotið gegn þessu ákvæði eigi kaupandi fasteignar rétt til skaðabóta. Í söluþingliti eignarinnar hafi stefnendur upplýst um tvö atriði sem huga þyrfti að: Í fyrsta lagi að „gler þarfnast lagfæringa“ og í öðru lagi að á baðherbergi „vantar flísar kringum hurðargat“. Engin önnur atriði hafi verið nefnd og venjuleg skoðun kaupanda á þessu benti ekki til þess að þarna væru sérstakir ágallar til staðar. Gagnstefnandi byggir á því að þessar upplýsingar hafi verið ófullnægjandi. Þannig hafi stefnandi enga grein gert fyrir þeim ágöllum á eigninni, sem lýst sé að framan. Þvert á móti hafi verið upplýsingar í söluþingliti um viðhald hússins á árunum 2010 til 2012 sem hafi verið til þess fallnar að vekja traust til ástands eignarinnar. Sérstaklega hafi komið fram að árið 2012 var „þak málað“ sem hafi gefið gagnstefnanda ástæðu til að ætla að ástand þaks væri a.m.k. í lagi.

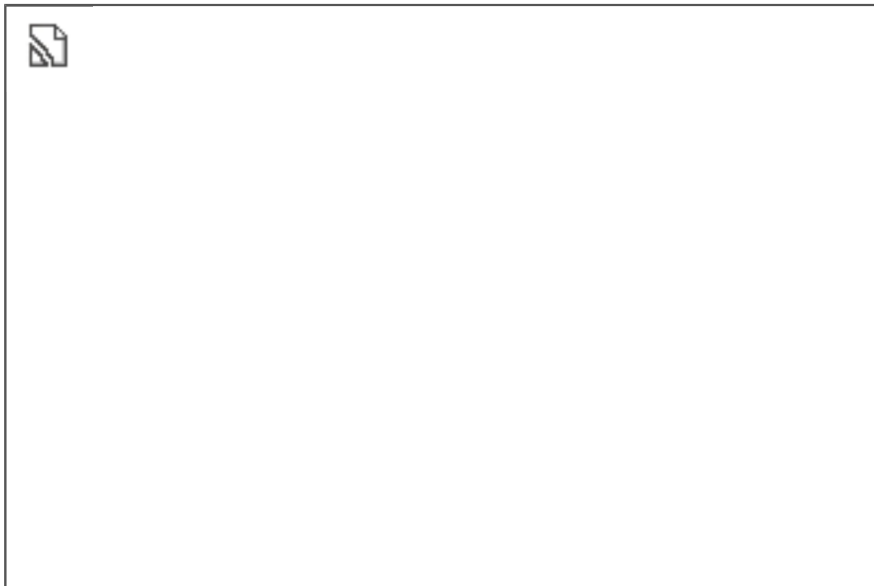
Gagnstefnandi byggir á því að stefnendum hljóti, með hliðsjón af öllum atvikum, að hafa mátt vera kunnugt um alla ágallana. Í stefnu segi að þessir vankantar hafi átt að vera „augljósir við skoðun“. Gagnstefnandi mótmæli þessu. Hins vegar fallist hann á að vankantarnir hafi mátt vera íbúum eignarinnar ljósir eftir margra ára búsetu í eigninni og viðhald hennar. Ekki síst eigi þetta við þar sem stefnendur hafi rekið á Háteigsvegi 24 daggæslu fyrir börn. Húsnæðið hafi því þurft að „vera þannig gert og viðhaldið, umgengið og þrifið að þeir sem þar dveljast ... hljóti ekki heilsutjón eða óþægindi af“. Þá skyldi húsnæðið „fullnægja almennum skilyrðum um rými, birtu, upphitun og loftræstingu“. Sjá 6. tl. 1. mgr. 13. gr. reglugerðar nr. 907/2005 um daggæslu barna í heimahúsum, sbr. 14. gr. reglugerðar nr. 941/2002 um hollustuhætti. Stefnendur hljóti því að hafa þekkt rækilega til ástands eignarinnar.

Gagnstefnandi hafi upplýsingar um að þak hafi lekið m.a. árið 2011, stefnendum hafi verið kunnugt um það og framkvæmt einhvers konar bráðabirgðaviðgerð. Sýni þetta að stefnendum hljóti að hafa verið kunnugt um ástand þaksins en hafi þó kosið að upplýsa í engu um það. Eins viðurkenni stefnendur nú að „gluggar“ íbúðarinnar hafi verið „illa farnir“ og „fúnir“ og að þeir hafi lekið. Þeim hafi verið rétt að upplýsa gagnstefnanda um þetta. Þess í stað hafi stefnendur aðeins upplýst að „gler“ hafi „þarfnast lagfæringar“. Meira hafi ekki verið sagt þótt stefnendur hafi haft augljóst tilefni til. Gagnstefnandi byggir á því að stefnendur hafi með saknæmri háttsemi vanrækt upplýsingaskylda sína. Skoðunarskylda gagnstefnanda samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002 breyti engu um ábyrgð stefnenda á þessari háttsemi, sbr. 3. mgr. 29. gr.

Þá hafi gagnstefnanda virst, eins og íbúðin hafi litið út við skoðun, ekkert tilefni vera til rannsókna sem leitt gætu þessa ágalla í ljós. Engar slíkar rannsóknir hafi því farið fram. Með gagnstefnanda hafi skoðaði íbúðina móðir hans, kærasta hans og löglærður vinur hans. Ekkert þeirra búi yfir sérþekkingu á sviði byggingarmálefna. Gagnstefnandi og aðrir sem skoðað hafi íbúðina á hans vegum hafi með öllu verið grunlausir um ágallana. Þeir hafi allir verið þess eðlis að stutt skoðun hefði ekki getað leitt þá í ljós. Allt innbú hafi verið til staðar, þ.m.t. ýmsir geymslumunir á háalofni.

Lögboðin skoðun fasteignasala á íbúðinni bendi eindregið til þess að allir umræddir ágallar hafi verið leyndir, ella hefði fasteignasalanum verið skylt að geta þeirra á söluþyrliti, sbr. c-lið 2. mgr. 11. gr., sbr. 12. gr., laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Gagnstefnandi byggir á því að ágallarnir rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði, sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002. Hann eigi því rétt til skaðabóta eða afsláttar, sbr. 41. og 43. gr. laganna, óháð því hvort aðalstefnendur teljist hafa sýnt af sér sök. Gagnstefnandi telji að hann hljóti því að eiga rétt til skaðabóta eða afsláttar til að mæta þeim kostnaði sem úrbætur kalli á. Kröfugerð gagnstefnanda byggist á mati hans á þeim kostnaði sem muni hljótast af úrbótum eignarinnar. Þann kostnað sundurliði hann sem hér segir í krónum talið:



Gagnstefnandi hyggist óska dómkvaðningar matsmanna til að sannreyna ágallana á eigninni og kostnað við úrbætur. Komi í ljós að ágallarnir teljist umfangsmeiri eða fleiri en nú sé talið eða kostnaður við úrbætur hærri áskilji hann sér rétt til að bæta við kröfur sínar með höfðun framhaldssakar.

Um nánari skýringar á einstökum liðum vísist til minnisblaðs Freys Jóhannessonar byggingartækniþræðings. Kostnaður við húsaleigu hafi þó verið tvöfaldur frá því sem þar segi og miðist krafan við áætlaða húsaleigu í sex mánuði í stað þriggja. Þá hafi að auki verið áætlaður kostnaður við að skipta um glugga.

Stefnendur haldi því fram að gagnstefnandi hafi „hafið mjög umtalsverðar endurbætur á eigninni“. Þessu mótmæli gagnstefnandi. Hann hafi einungis skorið gat á vegg milli barnaherbergis og stofu. Þá hafi hann neyðst til að fjarlægja parket til að staðfesta að enginn raki væri í gólfum. Sú aðgerð hafi því ekki verið liður í endurbótum.

Þar sem eftirstöðvar umsamins kaupverðs hafi numið 8.500.000 krónum standi stefnendur í skuld við gagnstefnanda sem nemi 950.000 krónum. Gagnstefnanda sé því nauðsynlegt að höfða gagnsök til heimtu þessarar skuldar og til að fá útgefið afsal fyrir eigninni.

Um lagarök vísi gagnstefnandi til laga nr. 40/2002 og almennra reglna íslensks samningaréttar og kröfuréttar. Krafa um vexti og dráttarvexti styðjist við lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um kröfu um málskostnað sé vísað til XXI. kafla laganna, einkum 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### **Málsástæður og lagarök gagnstefndu í gagnsök**

Mótmælt sé þeirri fullyrðingu í gagnstefnu, að gagnstefndu krefji gagnstefnanda um eftirstöðvar hærra kaupverðs en um hafi verið samið, með tilvísun til umfjöllunar í stefnu um brostnar og rangar forsendur fyrir samþykki gagnstefndu á lækkun kaupverðs. Gagnstefnandi hafi sjálfur haft samband við fasteignasalann og óskað eftir því að falla frá fyrirvara sínum í hinu samþykktu kauptilboði um fasteignina að Háteigsvegi en sá fyrirvari hafi varðað það að hann næði að selja eign sína að Espigerði 16. Þó hafi hann óskað eftir því að á móti kæmi til lækkun kaupverðs á íbúðinni að Háteigsvegi að fjárhæð 2.000.000 króna vegna aukins lántökukostnaðar sem hann yrði fyrir. Því hafi verið hafnað af gagnstefndu en úr hafi orðið að þau samþykktu lækkun að fjárhæð 500.000 krónur á grundvelli áðurnefndra forsendna, sem síðan hafi brostið þegar gagnstefnandi hafi selt eign sína að Espigerði 16 og hafi því ekki þurft að taka lán fyrir kaupunum á íbúðinni að Háteigsvegi umfram það sem hann hafði áður ráðgert. Þær forsendur hafi verið skýr ákvörðunarástæða gagnstefndu fyrir lækkun kaupverðsins. Gagnstefnanda sé ógerlegt að halda öðru fram en að honum hafi verið þessi meginforsenda kunn, enda hafi hann farið fram á lækkun kaupverðsins á grundvelli þess eins að hann þyrfti að taka lán til að fjármagna kaupin. Þetta hafi fasteignasalinn Elín Viðarsdóttir staðfest. Gagnstefnandi hafi ekki teflt fram neinum öðrum ástæðum fyrir lækkun kaupverðs og beri að túlka þá staðreynd honum í óhag.

Gagnstefnandi vísi til 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og telji að samkvæmt henni verði hann ekki krafinn um greiðslu annars en „tilgreinds kaupverðs“. Gagnstefndu vísi til þess að ákvæðið kveði ekki á um að samþykkt kauptilboð skuli gilda þegar forsendur fyrir því séu brostnar eða séu rangar og mótmæli gagnstefndu alfarið þeirri túlkun gagnstefnanda. Verði fallist á kröfu gagnstefnanda um að kaupverð eignarinnar sé 36.500.000 krónur sé ljóst að hann hafi með ólögum hætti auðgast á gagnstefndu með því að knýja fram lækkun kaupverðs á grundvelli aðstæðna og forsendna sem aldrei hafi orðið. Slík niðurstaða færi þvert gegn meginreglunni um góða viðskiptahætti, ólögum auðgun, reglunni um brostnar forsendur og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Gagnstefndu vísi til þess að túlkun samninga skuli vera sanngjörn í garð beggja aðila og að líta verði til þeirra

aðstæðna sem verið hafi uppi við samningsgerðina, stöðu aðila, forsögu, tilgang hins lækkaða kaupverðs og annarra atriða við undirbúning kaupsamningsins. Gagnstefndu vísi til stefnu sinnar í aðalsök og byggi á öllum þeim málsástæðum sem þar komi fram.

Mótmælt sé fullyrðingu gagnstefnanda um að fasteignin sé haldin ágöllum. Slík fullyrðing sé ósönnuð. Að auki bendi gagnstefndu á að yrði talið að fasteignin væri haldin ágöllum þá hefði gagnstefnanda ekki mátt dyljast slíkt ástand fasteignarinnar við skoðun. Gagnstefndu hafi selt gagnstefnanda 70 ára gamla fasteign. Hverjum sem fasteignina hafi skoðað hafi mátt vera ljóst ástand hennar. Gagnstefndu hafi uppfyllt upplýsingaskyldu sína í hvívetna og gert gagnstefnanda fulla grein fyrir allri vitneskju sinni um ástand fasteignarinnar.

Ágalli þurfi að vera umfangsmeiri til að fasteign teljist gölluð við sölu á notaðri fasteign. Enn ríkari kröfur séu gerðar til ágalla þegar um 70 ára gamla fasteign sé að ræða og samhliða aukist kröfur til skoðunarskyldu kaupanda. Gagnstefndu byggi sýknukröfu sína m.a. á því að gagnstefnanda hafi verið, eða hafi a.m.k. mátt vera, ástand fasteignarinnar ljóst. Til sönnunar um augljóst ástand fasteignarinnar sé vísað til ljósmynda á dómskjali sem teknar hafi verið 27. september 2013 fyrir afhendingu fasteignarinnar.

Í fyrsta lagi byggi gagnstefnandi á því að raki og mygla séu í fasteigninni. Gagnstefndu haldi því fram að gagnstefnanda hafi verið, eða hafi a.m.k. mátt vera, þetta alfarið ljóst, eftir þrjár skoðunarferðir hans. Á myndum sjáist vel hvernig raki og ummerki raka í gluggum fasteignarinnar hafi blasað við og ekki getað dulist gagnstefnanda. Á myndum sjáist bersýnilega að mygla sé í fasteigninni, bæði í gluggum og gólfi og stór svartur blettur sé augljós á parketi. Fullyrðingar gagnstefnanda um að fullvíst sé að finna megi raka og myglusvepp á bak við baðkar skuli skoðast í því ljósi að beint fyrir framan baðherbergi, bæði dyraop og baðherbergisvegg hafi stór og augljós rakablettur verið í gólfefni sem hafi mátt vera honum augljós við skoðun eignarinnar.

Í öðru lagi byggi gagnstefnandi kröfur sínar m.a. á því að fúi og mygla sé í þaksperrum og jafnframt leki í þaki. Gagnstefndu vísa til allra mynda á framlögðu dómskjali og telja að almennt ástand hússins hafi verið með þeim hætti að gagnstefnandi mætti gera sér grein fyrir því að töluverðra úrbóta gæti verið þörf. Þá hafi gagnstefnandi skoðað óinnréttað geymsluris og þar með ástand þaksins, sérstaklega. Vísað sé sérstaklega til mynda á dómskjalinu sem sýni glögg þann raka sem sjáanlegur hafi verið innan á gluggum, gluggakistum, á veggjum og í gólfi. Af því hafi gagnstefnandi mátt ætla að útloftun frá þaki og ástandi þess í heild kynni að vera ábótavant. Í það minnsta hafi heildarástand fasteignarinnar gefið gagnstefnanda tilefni til nákvæmari skoðunar, þ.m.t. á ástandi þaksins en gagnstefndu hafi veitt gagnstefnanda allar þær upplýsingar sem þau hafi haft um ástand þaksins og gert honum kleift að skoða þakið innan frá á hinu óeinangraða rislofti.

Í þriðja lagi byggi gagnstefnandi á því að galli hafi verið á útveggjum hússins, þ.e. sprungur bæði á austur- og suðurhlið íbúðarinnar. Gagnstefndu byggja á því að gagnstefnanda hafi verið þetta ástand hinnar 70 ára gömlu fasteignar ljóst eða a.m.k. mátt vera það ljóst. Vísa gagnstefndu þar meðal annars til mynda á dómskjali, en þær sýni hversu sjáanlegar og augljósar sprungur, t.d. á bílskúr

fasteignarinnar, hafi verið við afhendingu. Telji gagnstefndu þessa málsástæðu gagnstefnanda fara þvert gegn skýrum og augljósum staðreyndum um ástand hússins við kaupin.

Í fjórða lagi byggji gagnstefnandi á því að fúi og raki sé í gluggum. Gagnstefndu vísi til mynda á dómskjali, þar sem ástand glugga fasteignarinnar sé augljóst, rakamerki séu í gluggunum sjálfum, gluggakistum, veggjum við hlið glugga, í rúðunum sjálfum, gluggakarmar orðnir óþéttir og rakinn perli innan á gluggunum. Telji gagnstefndu þetta ástand fasteignarinnar svo augljóst að gagnstefnandi geti ekki borið það fyrir sig sem galla.

Gagnstefnandi hafi skoðað fasteignina gaumgæfilega þrívægis áður en hann hafi fengið hana afhenta og aldrei gert athugasemdir við ástand hennar. Hinir meintu ágallar hafi verið honum bersýnilega ljósir. Gagnstefnandi sé þar að auki lögfræðingur og hafi í það minnsta í eitt skiptið haft með sér sérfróðan kunningja sinn við skoðun fasteignarinnar. Gagnstefnandi teljist því sérfróður á þessu sviði en gagnstefndu ekki.

Sýknukrafa gagnstefndu byggji á þeirri meginmálsástæðu að gagnstefnandi geti ekki borið fyrir sig það ástand fasteignarinnar sem honum hafi verið auðsýnilegt við venjulega skoðun skv. 29. gr. fasteignakaupalaga. Hverjum manni hafi mátt vera þetta ljóst, sér í lagi í ljósi aldurs fasteignarinnar. Auðsýnilegt hafi verið, hverjum þeim sem eignina skoðaði, að kaupa þyrfti með það fyrir augum að leggjast í endurbætur. Sú staðreynd að gagnstefndu hafi ekki ætlað að taka á sig slíkan kostnað hafi verið og sé ástæða þess að söluverðið hafi ekki verið hærra en raun bar vitni.

Þeirri fullyrðingu gagnstefnanda sé mótmælt sem rangri að gagnstefndu hafi endað á því að þurfa að viðurkenna tilvist ágallanna. Það hafi gagnstefndu aldrei gert, enda liggi ekkert haldbært fyrir um tilvist þeirra eða umfang. Gagnstefndu hafi hins vegar ekki mótmælt því að fasteignin þarfnaðist endurbóta, en það hafi verið hverjum ljóst sem hana skoðaði, einnig gagnstefnanda. Hafi gagnstefnanda ekki verið það ljóst, eftir að hafa skoðað fasteignina þrívægis gaumgæfilega, hafi hann brotið gegn skoðunarskyldu sinni. Á því beri hann alfarið sjálfur ábyrgð og beri því að sýkna gagnstefndu af öllum kröfum hans í gagnsök.

Gagnstefndu mótmæli því alfarið sem röngu og ósönnuðu að þau hafi með saknæmum hætti leynt gagnstefnanda upplýsingum um ástand hússins. Fasteignasalinn Elín Viðarsdóttir hafi verið viðstödd svokallað opið hús og þar gætt skyldna sinna sem fasteignasali og upplýst gesti, þ.m.t. gagnstefnanda, um ástand og eiginleika fasteignarinnar. Gagnstefnandi hafi því bæði á opnu húsi sem og við aðrar skoðanir sínar á eigninni verið upplýstur í hvívetna af gagnstefndu um ástand fasteignarinnar og ekkert hafi verið dregið undan. Krafa vegna þrifa á fasteigninni fari gegn ósönnuðum og röngum málalíbúnaði gagnstefnanda um saknæma háttsemi gagnstefndu sem þó hafi alls ekkert gert til að leyna ástandi eignarinnar. Þessu sem öðru í málalíbúnaði gagnstefnanda mótmæli gagnstefndu alfarið.

Mótmælt sé málsástæðum gagnstefnanda um að umfjöllun í söluyfirliti hafi ekki samrýmst meintum göllum. Um það vísi gagnstefndu m.a. til augljóss ástands hins 70 ára gamla húss við skoðun og að efni söluyfirlits fari ekki gegn því ástandi. Meintur skortur á umfjöllun um augljóst ástand eignarinnar geti ekki skoðast sem

ábyrgðaryfirlýsing seljenda um fullkomið ástand hennar. Slíkum málatilbúnaði sé mótmælt. Í yfirlitinu, sem sé staðlað frá Fasteignasölnni Bæ, sé t.d. sérstaklega gert ráð fyrir tilgreiningu á ástandi glers, sem tiltekið sé að þarfnist lagfæringar. Mótmælt sé þeirri fullyrðingu gagnstefnanda að hann hafi mátt ætla að í tilgreiningu í söluyfirliti um að þak hafi verið málað árið 2012 gæti falist fullyrðing um aðrar og meiri endurbætur eða að í því hafi falist yfirlýsing um traust ástand fasteignarinnar. Í söluyfirliti hafi aðeins verið fullyrt að þakið hafi verið málað 2012 og felist ekki annað og meira í slíkri staðhæfingu. Ekki hafi verið tiltekið að aðrar endurbætur hafi farið fram á þakinu. Ályktun gagnstefnanda um hið gagnstæða verði því að teljast gáleysisleg af hans hálfu.

Því sé sérstaklega hafnað að gagnstefnandi hafi ekki fengið neitt tilefni til rannsókna við skoðun fasteignarinnar enda fari slík fullyrðing gagnstefnanda augljóslega þvert gegn framlögðum ljósmyndum og lýsingu fasteignasala á skoðunarferðum.

Tjón gagnstefnanda sé með öllu ósannað og hafi hann ekki sýnt fram á að meintir ágallar rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði eða að gagnstefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Hann hafi ekki sýnt fram á að upplýsingaskylda gagnstefndu hafi verið vanrækt og enn síður að þau hafi við sölu fasteignarinnar beitt svikum eða vísvitandi leynt göllum á fasteigninni. Gagnstefnandi beri alla sönnunarbyrðina fyrir því að háttsemi gagnstefndu hafi talist saknæm í skilningi skaðabótaréttar. Með framlögðum ljósmyndum sé ljóst að fullyrðingar gagnstefnanda séu í hróplegu ósamræmi við raunverulegt og sannanlegt ástand fasteignarinnar við skoðun.

Gagnstefndu mótmæli málatilbúnaði og öllum kröfufugum í kröfugerð gagnstefnanda. Gagnstefndu mótmæli alfarið málsástæðum gagnstefnanda að baki greiðslum hans á kaupverði fasteignarinnar. Gagnstefndu byggji á því að um verulega vanefnd sé að ræða, en þær 9.000.000 króna sem gagnstefnandi haldi eftir nemi um fjórðungi af heildarkaupverði fasteignarinnar. Sú fjárhæð sé augljóslega fram úr öllu hófi, hafi valdið gagnstefndu verulegu tjóni og fari þvert gegn skýrri dómaframkvæmd. Krafa gagnstefnanda um útgáfu afsals sé því útilokuð án þess að gagnstefnandi efni sjálfur skyldur sínar. Gagnstefndu byggji sýknukröfu sína vegna útgáfu afsals á stöðvunarrétti sínum skv. 53. gr. fasteignakaupalaga vegna fyrrgreindra vanefnda gagnstefnanda.

Í gagnstefnu komi fram að kröfugerð gagnstefnanda byggist á mati hans á þeim kostnaði sem muni hljóta af úrbótum eignarinnar. Gagnstefnandi staðfesti þar með að kröfugerð hans sé alfarið úr lausu lofti gripin og byggji ekki á haldbærum gögnum. Verði að teljast með miklum ólíkindum að gagnstefnandi haldi eftir fjórðungi kaupverðs á slíkum grundvelli. Greinargerð Freys Jóhannssonar, sem gagnstefnandi hafi aflað einhliða, hafi ekkert gildi í málinu og sé mótmælt sem rangri og ósannaðri. Telji gagnstefnandi sig sjálfan geta metið umfang meintra galla, svo nákvæmlega að byggð verði á kröfugerð, þá hljóti hann að álíta sig sérfræðing á sviði fasteignakaupa.

Gagnstefndu telji kröfu gagnstefnanda óréttmæta, ósannaða og augljóslega fram úr öllu hófi. Gagnstefnandi beri skv. 44. gr. fasteignakaupalaga alla áhættu af því að halda eftir tæplega fjórðungi kaupverðs án nokkurra sannana. Gagnstefnandi virðist með gjörðum sínum hafa gert það ógerlegt að með réttum hætti verði metnir

meintir gallar á Háteigsvegi 24. Gagnstefnandi hafi ráðist í svo yfirgripsmiklar framkvæmdir að hann hafi komið í veg fyrir að metið verði hvert ástand fasteignarinnar hafi verið við skoðun, tilboðsgerð og afhendingu eignarinnar. Með þessu hafi gagnstefnandi í raun útilokað að sýnt verði fram á, með sannanlegum hætti, umfang hinna meintu galla. Gagnstefnandi beri hallann af slíku háttalagi sínu og beri því sjálfur enn ríkari sönnunarbyrði um ástand fasteignarinnar við skoðun, en einnig sé vísað til ljósmynda sem augljóslega hreki rangar fullyrðingar hans.

Þá virðist gagnstefnandi gera kröfu um bætur vegna meints óbeins tjóns. Slíku sé mótmælt, bæði sem ósönnuðu sem og að ekki hafi verið um neina saknæma háttsemi gagnstefndu að ræða. Engin lagaskilyrði séu uppfyllt fyrir afslætti eða greiðslu skaðabóta úr hendi gagnstefndu.

Gagnstefndu muni ekki gefa út afsal fyrir Háteigsvegi 24 fyrir en gagnstefnandi hafi fullnægt skyldum sínum í samræmi við kröfur gagnstefndu samkvæmt stefnu í aðalsök. Gagnstefnandi beri sönnunarbyrðina um kröfur sínar gegn ótvíræðri, skriflegri skuldbindingu sinni. Gagnstefnanda hafi ekki tekist að axla þá sönnunarbyrði. Beri því að sýkna gagnstefndu af öllum kröfum gagnstefnanda.

Gagnstefndu geri athugasemdir við matsbeiðni gagnstefnanda. Gagna sem vísað sé til í matsbeiðni hafi verið aflað einhliða og taki ekki tillit til þess bersýnilega ástands sem matsandlagið hafi verið í við skoðun. Þá sé nýjum meintum ágalla á fráveitulögnum matsandlags mótmælt sérstaklega sem röngum, ósönnuðum og of seint fram komnum með vísan til tómlætis, 10. gr. kaupsamnings og ákvæða fasteignakaupalaga. Áskilnaði um hækkun á kröfum gagnstefnanda sé mótmælt, en hann sé bundinn af kröfugerð sinni í gagnstefnu og greinargerð.

Gagnstefndu vísi til laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, aðallega 36. gr. Þá vísi þau til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Jafnframt vísi gagnstefndu til almennra reglna kröfuréttar og samningaréttar og til meginreglna skaðabótaréttar, aðallega skilyrða sakarreglunnar fyrir bótaskyldu. Kröfu um málskostnað styðji gagnstefndu við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 130. gr. og um virðisaukaskatt vísist til laga nr. 50/1988.

### **Málsástæður og lagarök gagnstefnanda í framhaldssök gagnsakar**

Til viðbótar dómkröfum í gagnsök krefjist gagnstefnandi þess að stefnendum verði gert að greiða gagnstefnanda óskipt 3.708.615 krónur auk dráttarvaxta frá 9. janúar 2014 til greiðsludags. Gagnstefnandi hafi haldið eftir 8,5 milljónum króna, áætlaður kostnaður við úrbætur á fasteigninni hafi numið 9.450.000 krónum og hafi gagnstefnandi því í aðalsök haft uppi gagnkröfu að fjárhæð 8,5 milljónir króna til skuldajafnaðar auk þess að gera gagnkröfu í gagnsök að fjárhæð 950.000 krónur. Þann 19. júní 2014 hafi gagnstefnandi greitt fimm milljónir króna inn á kröfu aðalstefnanda í aðalsök til að bregðast við fyrirliggjandi undirmatsgerð. Gagnstefnandi hafi aflað yfirmats tveggja dómkvaddra matsmanna sem metið hafi kostnað við úrbætur hærrí og sé gagnstefnanda því nauðsynlegt að höfða framhaldssök til að hækka kröfu sína í gagnsök til samræmis við niðurstöður yfirmats. Vísað sé til málsástæðna í aðalsök og gagnsök sem eigi að jöfnu við í framhaldssök. Kostnað við úrbætur á fasteigninni sundurliði gagnstefnandi þannig:

Verkliður	Efni/akstur	Vinna
Endurbætur innanhúss. krónur	748.644 krónur	1.265.195
Þak.	426.965 krónur	777.939 krónur
Fráveitulagnir.	336.428 krónur	275.565 krónur
Baðherbergi. krónur	328.000 krónur	1.293.200
Endurgreiðsla VSK af vinnu (60%) krónur)		(415.654
Samtals eftir frádrátt virðisaukaskatts á vinnu krónur		5.036.282
Húsaleiga frá 28. okt. 2013 til 9. maí 2015 (18 mán. og 11 dagar) krónur		3.122.333

(Hæfileg leiga fyrir sambærilega fasteign 170.000 kr. á mánuði)

**Samtals:** **8.158.615**  
**krónur**

Framangreint kostnaðarmat byggir einkum á yfirmatsgerðum, að teknu tilliti til breytinga á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, sem hafi verið lækkaður úr 25,5% í 24% með lögum nr. 124/2014 og hafi 1. mgr. 42. gr. laganna um endurgreiðslu virðisaukaskatts verið breytt þann 1. jan. 2015 og nú séu aðeins endurgreidd 60% virðisaukaskatts vegna vinnu manna á byggingarstað, sem áður hafi verið að fullu endurgreiddur.

Þann 28. október 2013 hafi Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur tilkynnt gagnstefnanda að fasteignin væri óíbúðarhæf. Því geri gagnstefnandi kröfu um húsaleigu frá 28. október 2013 þar til honum hafi fyrst verið unnt að ljúka úrbótum. Gagnstefnandi byggir á því að hann hafi ekki getað hafist handa við fullnægjandi úrbætur fyrr en 9. mars 2015 eða þegar síðara yfirmat hafi legið fyrir. Áætlaður tími úrbóta hafi þar verið metinn tveir mánuðir. Því sé gagnstefnanda í fyrsta lagi unnt að ljúka úrbótum á fasteigninni 9. maí 2015. Hæfilegt leiguverð fyrir sambærilega fasteign hafi verið metið 170.000 krónur á mánuði í undirmatsgerð.

Kaupverð fasteignarinnar hafi verið 36,5 milljónir króna. Kostnaður við úrbætur nemi því hlutfallslega 22,4% af kaupverði fasteignarinnar.

Í yfirmati segi að eðlilegt markaðsverðmæti fasteignarinnar á kaupsamningsdegi að teknu tilliti til ágalla sé 31,7 milljónir króna. Þannig muni 4,8 milljónum króna á kaupverði fasteignarinnar og metnu markaðsverðmæti hennar að teknu tilliti til ágalla. Mismunurinn nemi hlutfallslega 13,2% af kaupverði fasteignarinnar.

Kröfugerð gagnstefnanda miði við metinn kostnað við úrbætur á fasteigninni. Eftir að gagnstefnandi hafi greitt stefnendum fimm milljónir króna þann 19. júní 2014 hafi eftirstöðvar kaupverðs verið 3,5 milljónir króna. Þegar eftirstöðvar kaupverðs hafi verið dregnar frá kröfu gagnstefnanda standi eftir 4.658.615 krónur. Af þessu leiði að krafa gagnstefnanda í framhaldssök sé 3.708.615 krónur þar sem gagnstefnandi hafi þegar gert kröfu um 950.000 krónur í gagnsök.

Með vísan til þessa sundurliðist kröfugerð gagnstefnanda í málinu þannig:

Krafa um skuldajöfnuð í aðalsök	3.500.000 krónur
Krafa í gagnsök	950.000 krónur
<u>Krafa í framhaldssök</u>	<u>3.708.615 krónur</u>

**Samtals: 8.158.615 krónur**

Gagnstefnandi geri kröfu um dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þingfestingu gagnsakar 9. janúar 2014 til greiðsludags.

Vísað sé til almennra reglna kröfuréttar, laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og laga nr. 88/1988 um virðisaukaskatt. Þá sé vísað til 29. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### **Málsástæður og lagarök gagnstefndu í framhaldssök gagnsakar**

Gagnstefndu í framhaldssök mótmæli öllum kröfum og málsástæðum gagnstefnanda í framhaldssök og telji málatilbúnað gagnstefnanda í framhaldssök með þeim hætti að varði frávísun framhaldssakarinnar sjálfkrafa (ex officio). Skilyrði til höfðunar framhaldssakar skv. 29. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 séu óuppfyllt. Einkum byggji gagnstefndu í framhaldssök á því að það verði metið gagnstefnanda í framhaldssök til vanrækslu að hafa ekki gert kröfur sínar í einu lagi í öndverðu.

Vísi gagnstefndu í framhaldssök til þess að gagnstefnandi hafi haldið eftir 9.000.000 króna af kaupverði íbúðarinnar að Háteigsvegi 24 í Reykjavík en það hafi verið stefnufjárhæð málsins í aðalsök (8.500.000 krónur til vara). Þann 19. júní 2014 hafi gagnstefnandi hins vegar kosið að greiða 5.000.000 króna inn á skuld sína við gagnstefndu, en hluta þeirrar fjárhæðar krefjist gagnstefnandi nú að nýju í framhaldssök. Þegar af þeirri ástæðu verði það metið gagnstefnanda í framhaldssök til vanrækslu að hafa ekki gert kröfur sínar í framhaldssök í öndverðu enda hafi honum verið það kleift og hafi sjálfur kosið að greiða inn á skuld sína við gagnstefndu þann 19. júní 2014.

Gagnstefnandi í framhaldssök geri enga tilraun til að útskýra hvernig hann hafi ekki mátt gera í öndverðu þær kröfur sem hann nú geri með framhaldsstefnu í gagnsök. Gagnstefndu bendi því á að kröfur hans í framhaldssök séu nú of seint fram komnar, sbr. 29. gr. laga um meðferð einkamála, enda beri hann sjálfur ábyrgð á því að hafa greitt inn á skuld sína við gagnstefndu og að hafa ekki aðgætt fyrir hvort

hann teldi frekari meinta galla vera á íbúðinni, hvað þá að hafa uppi kröfu um húsaleigu. Á slíku háttalagi sínu beri hann sjálfur ábyrgð og hafi firrt sig rétti til að höfða framhaldssök.

Gagnstefnandi beri sjálfur ábyrgð á þeirri ákvörðun að hann hafi ákveðið að greiða inn á skuld sína að fengnu undirmati. Það skuli hafa áhrif á mat á því hvort lagaskilyrði til höfðunar framhaldssakar séu uppfyllt. Gagnstefndu vilji halda kostnaði við rekstur máls þessa í lágmarki og geri því ekki sérstaka kröfu um frávísun í þessum þætti heldur telji að dómari hljóti að vísa dómkröfum gagnstefnanda í framhaldssök sjálfkrafa frá dómi (ex officio) vegna óuppfylltra skilyrða 29. gr. laga um meðferð einkamála.

Um sýknukröfur sínar vísi gagnstefndu í framhaldssök til allra þeirra málsástæðna sem þegar séu fram komnar í stefnu í aðalsök og greinargerð þeirra í gagnsök. Gallar séu ósannaðir, gagnstefndu hafi sem seljendur fasteignarinnar uppfyllt upplýsingaskyldu sína í hvívetna, gagnstefndu hafi enga sök sýnt af sér, skilyrði afsláttar séu óuppfyllt, kaupandi verði sjálfur að bera ábyrgðina á eigin skoðun en hann hafi m.a. verið með sérfróðan aðila sér til aðstoðar við ítrekaðar skoðanir fasteignarinnar. Sérstaklega sé hafnað rangri fullyrðingu í framhaldsstefnu í gagnsök um að gagnstefndu hafi sem seljendur ekki upplýst um meinta leynda galla með saknæmum hætti.

Öllum kröfuleikum gagnstefnanda sé mótmælt. Sérstaklega sé mótmælt húsaleigukröfu sem of hárrí og ósannaðri. Engin sök af hálfu gagnstefndu sé fyrir hendi og skilyrði húsaleigukröfu gagnstefnanda séu óuppfyllt.

Kröfu vegna breytinga á endurgreiðslu virðisaukaskatts sé hafnað. Gagnstefnandi beri sjálfur ábyrgð á og hafi forræði yfir því hvenær hann kjósi að láta gera við íbúðina eða breyta henni. Gagnstefndu beri enga ábyrgð á slíkri kröfu eða slíkum meintum kostnaðarauka af því hvert skattaumhverfið sé í hvert sinn. Óljóst sé af stefnu á hvaða lagagrundvelli slík krafa standi, enda sé ekkert tiltekið í framhaldsstefnunni.

Hvað varði umfjöllun um að Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur hafi metið fasteignina óíbúðarhæfa þá sé því hafnað að það mat lúti að ástandi íbúðarinnar eins og það hafi verið við afhendingu. Af gögnunum verði eigi annað ráðið en að mat Heilbrigðiseftirlitsins lúti að ástandi íbúðarinnar við matið sjálft, þ.e. eftir að gagnstefnandi hafi sjálfur verið búinn að gera íbúðina óíbúðarhæfa með niðurrifi og ókláruðum breytingum á henni. Á því beri gagnstefndu enga ábyrgð og sé öllum málsástæðum gagnstefnanda sem að þessu lúti hafnað sem röngum og ósönnuðum. Sérstaklega sé hafnað útreikningi á hlutfalli meints kostnaðar við úrbætur af kaupverði fasteignarinnar. Sá útreikningur hafi ekkert að gera með það hvort slíkar úrbætur stafi af meintum göllum sem gagnstefndu beri ábyrgð á. Vaxtakröfu gagnstefnanda sé hafnað og upphafsdögum vaxtakröfu mótmælt.

Umtalsverður kostnaður hafi orðið af málarekstri þessum og hafi kostnaður aukist mikið vegna þess hvernig gagnstefndi kjósi að haga málatilbúnaði sínum. Í stað þess að um undirmat og yfirmat sé að ræða í máli þessu, líkt og hefðbundið væri í viðlíka málum, hafi gagnstefnandi óskað eftir fjórum matsgerðum. Við þingfestingu aðalsakar hafi engin matsgerð legið fyrir og gagnstefndu hafi verið nauðugur sá kostur einn að höfða mál þetta þar sem gagnstefnandi hafi haldið eftir 9.000.000

króna af umsömdu kaupverði.

Gagnstefndu hafi orðið fyrir verulegum kostnaðarauka vegna framangreindra fjögurra matsgerða, þ.e. undirmati, yfirmati, beiðni um endurskoðun á undirmati og beiðni um endurskoðun á yfirmati, gagnstefnu sem og framhaldsstefnu í gagnsök. Allur kostnaðarauki málsins hafi orðið vegna háttsemi gagnstefnanda og fyrir hans frumkvæði og forræði. Kostnaður af málarekstrinum sé nú þegar orðinn umtalsvert meiri en almennt geti talist í málum sem þessum. Af þessari ástæðu krefjist gagnstefndu þess nú að gagnstefnandi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað, sama hvernig úrslit máls þessa verða, með álagi.

Gagnstefndu í framhaldssök vísa til laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, til almennra reglna kröfuréttar og samningaréttar og til meginreglna skaðabótaréttar. Kröfu um málskostnað styðji gagnstefndu í framhaldssök við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 130. og 131. gr. Um kröfu um virðisaukaskatt vísist til laga nr. 50/1988.

### **Niðurstaða**

Mál þetta snýst um kaup gagnstefnanda á fasteigninni að Háteigsvegi 24, efri hæð, ásamt risi og bílskúr, af stefnendum. Kaupverð eignarinnar samkvæmt kaupsamningi 4. september 2013 er 36.500.000 krónur. Stefnendur halda því fram að gagnstefnanda beri að greiða þeim herra verð fyrir eignina þar sem hann hafi áður en kaupsamningurinn var gerður boðist til að greiða 37 milljónir fyrir hana og þau hafi samþykkt það tilboð. Þau hafi síðan veitt afslátt af kaupverði að beiðni gagnstefnanda á grundvelli tiltekinna forsendna sem svo hafi brostið.

Ekki verður fallist á að ákvæði sammingsins um kaupverð sé ógilt eða beri að ógilda þótt áður en hann var gerður hafi verið samið um herra kaupverð fyrir eignina. Endanlegt kaupverð er í yfirmatsgerð talið eðlilegt markaðsverð eignarinnar á þeim tíma sem kaupsamningurinn var gerður og verður með hliðsjón af því ekki talið ósanngjarnt. Af kaupverðinu voru því ógreiddar 8.500.000 krónur þegar málið var höfðað og ber þegar af þeirri ástæðu að sýkna gagnstefnanda af aðalkröfu stefnanda um greiðslu eftirstöðva að fjárhæð 9.000.000 króna. Gjaldldagi eftirstöðva kaupverðsins er 1. nóvember 2013, í samræmi við kaupsammingsákvæði um lokagreiðslu í tengslum við greiðslur vegna sölu gagnstefnanda á íbúð hans í Espigerði, sem greidd var að fullu þann dag. Ákvæði kaupsammingsins er nægilega skýrt að þessu leyti og hafnað er málsástæðu gagnstefnanda um að miða beri gjaldldaga kröfu stefnanda við síðara tímamark.

Stefnendur höfðu mál þetta til innheimtu eftirstöðva kaupverðs með stefnu birtri gagnstefnanda 15. nóvember 2013, en gagnstefnandi hafði tilkynnt stefnendum þann 1. nóvember s.á. að hann myndi halda eftir kaupsammingsgreiðslu sem greiða skyldi þann dag vegna ágalla sem hann teldi á eigninni og meta þyrfti nánar. Gagnsök var höfðuð með gagnstefnu 20. desember 2013, þar sem m.a. kom fram að mat ætti eftir að fara fram til að staðreyna ágalla á eigninni og áskilnaður var gerður um að aukið yrði við kröfur ef tilefni yrði til. Aukið var við kröfur í gagnsök með framhaldsstefnu 20. apríl 2015. Stefnendur mótmæla því að kröfur sem gerðar eru í framhaldsstefnu gagnsakar komist að í málinu vegna þess að meta verði gagnstefnanda það til vanrækslu að hafa ekki gert kröfur sínar í einu lagi í

öndverðu, sbr. 29. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, og telja stefnendur að framhaldssökinni beri að vísa frá dómi án kröfu.

Kröfur í framhaldsstefnu gagnsakar er að rekja til sama löggernings og atvika og stefna og gagnstefna málsins lúta að. Þegar litið er til þess hversu brátt málishöfðun stefnenda bar að og í ljósi tímanlegra tilkynninga gagnstefnanda um að hann teldi þörf á frekara mati á ástandi eignarinnar, sem áréttað var í gagnstefnu, og þess að við höfðun gagnsakar hafði ekki gefist ráðrúm til að slíkt mat færi fram, verður ekki fallist á það með stefnendum að það verði metið gagnstefnanda til vanrækslu að gera ekki kröfur þær sem gerðar eru í framhaldsstefnu gagnsakar í öndverðu. Skilyrði 29. gr. laga um meðferð einkamála til að höfða framhaldssök í gagnsök málsins teljast uppfyllt og hafnað er málsástæðum stefnenda um að vísa beri henni frá dóminum.

Í 18. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 segir að fasteign teljist gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði 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. Gagnstefnandi reisir kröfur sínar á því að umrædd fasteign hafi verið gölluð í þessum skilningi þegar hann tók við umráðum hennar 27. september 2013.

Í gagnstefnu ber gagnstefnandi fyrir sig þá ágalla í fyrsta lagi að raki og myglusveppur sé víðsvegar um íbúðina, myglusveppur hafi komið í ljós á gólfi við bað, undir gólfefnum og fullvíst sé talið að raka og myglusvepp megi finna bak við baðkar í baðherbergi. Í öðru lagi sé fúu og mygla í þaksperrum og í þakklæðningu, auk leka í þaki. Í þriðja lagi séu sprungur á útveggjum hússins, bæði á austur- og suðurhlið íbúðarinnar og í fjórða lagi fúu og raki í gluggum. Ekki var óskað mats á sprungum í útveggjum og ekki eru gerðar fjárkröfur vegna þeirra í málinu eða vegna ástands á gluggum. Í matsbeiðni sinni vék gagnstefnandi fyrst að meintum ágalla á frárennislögnum og óskaði hann mats á þeim. Hann gerir fjárkröfu í framhaldsstefnu á grundvelli þess meinta ágalla, með vísan til kostnaðarmats í yfirmatsgerð, að fjárhæð samtals 611.993 krónur. Stefnendur mótmæla því í greinargerð í gagnsök að kröfur vegna þessa komist að í málinu. Krafan sem gerð er í framhaldsstefnu telst höfð uppi nægilega tímanlega, enda teljast skilyrði til höfðunar framhaldssakar uppfyllt í málinu, sem fyrr segir.

Í undirmatsgerð kemur fram að frárennislípi séu gamlar og hafi runnið sitt skeið og lagt var mat á kostnað við endurnýjun þeirra. Fram kom þar að slíkar lagnir endist almennt 40-50 ár með eðlilegu viðhaldi, en auka megi við endingu með viðgerðum líkt og gert hafi verið. Í söluýfirliti segir að lagnir séu í lagi. Sigþór Sigurðsson, íbúi á neðri hæð til nítján ára og eigandi tæplega 60% eignarinnar, staðfesti fyrir dóminum þá yfirlýsingu af hálfu húsfélagsins að engar framkvæmdir hafi verið fyrirhugaðar. Upplýsti hann að skipt hefði verið um fráveitulagnir frá húsi og út í götu áður en stefnendur keyptu, ekki hafi verið vitað um aðkallandi framkvæmdir þegar þau seldu, en síðan þá hafi þurft að gera við lagnir frá eldhúsi á jarðhæð. Stefnendur báru um viðgerðir við þær fráveitulagnir á baðherbergi árið 2010, sem vísað sé til í söluýfirliti, sem hafi verið í lagi eftir það. Upplýsingar í söluýfirliti um það ástand frárennislagna að það sé sagt í lagi verður að skoða með hliðsjón af öðrum upplýsingum sem þar koma fram um aldur hússins og viðhaldsframkvæmdir og verða þessar upplýsingar ekki taldar fela í sér sérstaka ábyrgðaryfirlýsingu stefnenda á lögnunum umfram það.

Fráveitulagnir eru samkvæmt gögnum málsins lélegar en ekki ónýtar, og eru þær að mati dómsins í því ástandi sem gera mátti ráð fyrir miðað við aldur hússins. Fær það mat m.a. stoð í umfjöllun matsmanns um endingu á frárennslispípum almennt. Ástand frárennslislagna getur að mati dómsins ekki talist galli á eigninni sem stefnendur geti borið ábyrgð á enda teljast stefnendur ekki hafa ábyrgst að lagnir væru í betra ástandi en lýst er í matsgerðum og verður því hafnað kröfulið gagnstefnanda um að stefnendur skuli bera kostnað vegna endurnýjunar fráveitulagna.

Í málinu liggja fyrir ljósmyndir sem teknar voru í íbúðinni við afhendingu og ágreiningslaust er að þær sýna ástand eignarinnar eins og það var þá. Leynir sér ekki að ýmislegt var illa farið, sérstaklega gluggar og gler. Á ljósmyndunum sést m.a. svartur blettur í steinvegg við glugga og stór svartur blettur í parketi við baðherbergi. Myglu- og rakaskemmdir undir baðkari, undir gólfefnum, bak við eldhúsinnréttingu og veggklæðningu og inni í millivegg voru ekki sýnilegar við skoðun, þótt fyrrnefnd ummerki, sem fagmaður myndi þekkja, gætu bent til þess að slíkt væri þar að finna.

Gagnstefnandi heldur því fram að hann hafi uppfyllt skoðunarskyldu sína og tók fram í gagnstefnu að með honum hafi skoðað íbúðina móðir hans, kærasta hans og löglærður vinur hans, en ekkert þeirra búi yfir sérþekkingu á sviði byggingarmálefna.

Að mati dómsins hefði gagnstefnanda verið rétt að kalla eftir frekari aðstoð við skoðun þar sem útlit eignarinnar samkvæmt lýsingu aðila og vitna og þeim ljósmyndum sem fyrir liggja í málinu gat gefið tilefni til skoðunar fagfólks. Gagnstefnandi er löglærður og mátti vita að hann gæti ekki borið fyrir sig galla sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður eða galla sem hann hefði mátt sjá við skoðun, sbr. 29. gr. laga um fasteignakaup. Samkvæmt ákvæðinu er þó unnt að bera fyrir sig slíka galla ef seljandi sýnir af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú.

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, hafi það haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Upplýsingaskylda seljanda að þessu leyti gengur frammar skoðunarskyldu kaupanda.

Samkvæmt framburði fasteignasalans sem sýndi gagnstefnanda íbúðina fyrst í opnu húsi var sérstaklega bent á sýnilega galla við þá skoðun og kvað fasteignasalinn þær ljósmyndir sem teknar hafi verið við afhendingu sýna ástand íbúðarinnar eins og það var við þá skoðun. Ákvörðun um sölu hafi komið til vegna skilnaðar stefnenda og hafi Önnu Steinunni verið mikið í mun að upplýst yrði um allt sem vítað væri um varðandi ástand íbúðarinnar.

Ekkert er komið fram í málinu sem bendi til þess að seljendur hafi búið yfir frekari upplýsingum um ástand íbúðarinnar en þau gáfu upplýsingar um við skoðun, þar með talið um umfang myglu- og rakaskemmda sem leyndist bak við fastar innréttingar og veggklæðningu, undir gólfefnum og í millivegg. Ekki þykir hafa verið sýnt fram á eða gert sennilegt að stefnendur hafi sýnt af sér saknæma háttsemi

við sölu íbúðarinnar eða að þau hafi leynt gagnstefnanda vísvitandi upplýsingum sem skipt gætu máli um ástand eignarinnar. Það er niðurstaða dómsins að virtum gögnum málsins og upplýsingum sem fram komu við aðalmeðferð málsins að stefnendur hafi sem seljendur fullnægt upplýsingaskyldu sinni samkvæmt lögum um fasteignakaup með upplýsingum í söluþingliti og þeim upplýsingum sem veittar voru við skoðun.

Í málatilbúnaði gagnstefnanda er m.a. byggt á því að eignin hafi af fulltrúa Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur verið metin óíbúðarhæf í því ástandi sem hún var í við skoðun 28. október 2013. Í skýrslu starfsmanns kemur fram að við þá skoðun hafði gagnstefnandi þegar fjarlægt öll gólfefni, fasta skápa og panelklæðningu og að staðfestar séu raka- og mygluskemmdir bak við panelklæðningu í eldhúsi, bak við fataskáp í svefnherbergi og við útvegg. Þótt íbúðin hafi verið metin óíbúðarhæf í þessu ástandi er ósannað að hún hafi verið það áður en gagnstefnandi hóf framkvæmdir sínar eftir að hann tók við umráðum íbúðarinnar 27. september 2013, en við það tímamark fluttist áhætta af eigninni til gagnstefnanda, sbr. 20. gr. laga um fasteignakaup.

Gagnstefnandi hefur lagt fram gögn um millifærslur sínar á bankareikning Hrefnu Ásgeirsdóttur á tímabilinu 30. maí 2014 til 28. maí 2015, sem samkvæmt skýringum eru greiðslur fyrir húsaleigu frá og með október 2013 til og með maí 2015, til stuðnings kröfugerð sinni um bætur fyrir tjón vegna afnotamissis. Krafa um bætur vegna greiddrar húsaleigu er krafa vegna óbeins tjóns, sbr. b-lið 2. mgr. 59. gr. laga um fasteignakaup, en seljandi gallaðrar fasteignar sem ekki hefur sýnt af sér saknæma háttsemi verður samkvæmt 43. gr. laganna aðeins krafinn um skaðabætur vegna annars tjóns en óbeins tjóns. Kemur krafa gagnstefnanda um bætur vegna húsaleigu því ekki til álita og er þeim kröfulið hafnað.

Gagnstefnandi gerir kröfu vegna viðgerða á þaki samtals 1.204.904 krónur og byggir krafan á kostnaðarmati í yfirmatsgerð. Fúi í þaksperrum er vel sýnilegur á rislofti og gott aðgengi er til að skoða þakið af loftinu. Í skýrslu heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur kemur m.a. fram að við skoðun á risi 28. október 2013 séu ummerki um gamlan leka við skorstein. Þessi ummerki hafa einnig verið sýnileg við skoðun, en upplýst er að gagnstefnandi skoðaði risloftið. Þakið var málað árið 2012 og var þess getið í söluþingliti. Samkvæmt framburði vitnisins Sigþórs er þakið á húsinu upprunalegt og líuð og síðast var gert við það áður en það var málað. Hafna verður þeirri málsástæðu gagnstefnanda að upplýsingar um að þakið hafi verið málað hafi með réttu gefið honum ástæðu til að ætla að þakið væri í betra ástandi en það er. Það er mat dómsins að vankantar á þakinu hafi verið vel sýnilegir við skoðun og ekki óvenjulegir miðað við aldur eignarinnar. Gagnstefnandi getur ekki, í ljósi skoðunarskyldu sinnar, borið ástand þaksins fyrir sig sem galla sem stefnendur beri ábyrgð á. Verður kröfulið gagnstefnanda hér að lútandi því hafnað.

Samkvæmt 2. málslíð 18. gr. laga um fasteignakaup telst notuð fasteign ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Samkvæmt framangreindu á það ekki við hér að seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Af því leiðir að stefnendum ber því aðeins að bæta gagnstefnanda kostnað af þeim ágöllum sem staðreyndir hafa verið og ekki voru sýnilegir við skoðun, að þeir rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði. Í þessu sambandi koma aðeins til skoðunar tveir kröfuliðir gagnstefnanda, þ.e. kröfuliður um endurbætur innanhúss og kröfuliður um baðherbergi.

Kostnaður við endurbætur innanhúss vegna galla er samkvæmt yfirmatsgerð ásamt 25,5% virðisaukaskatti, metinn alls 2.038.200 krónur, þar af er vinnuliður 1.280.500 krónur. Í endanlegri kröfugerð gagnstefnanda í framhaldsstefnu hefur verið tekið tillit til lækkunar virðisaukaskatts í 24% og er krafa hans samtals vegna þessa kröfuliðar því 2.013.839 krónur, þar af vinnuliður 1.265.195 krónur.

Kostnaður vegna endurbóta á baðherbergi var í seinni undirmatsgerð að meðtöldum virðisaukaskatti metinn 467.000 krónur eða 793.000 krónur, sem réðst af því hvort þær flísar sem fyrir voru á baðherbergi væru fáanlegar. Í seinna yfirmati er kostnaður vegna þessa matsliðar að meðtöldum 24% virðisaukaskatti metinn 1.621.200 krónur, þar af er vinnuliður 1.293.200 krónur, og er kröfugerð gagnstefnanda í framhaldsstefnu miðuð við þessa fjárhæð.

Samtals er kostnaður vegna þessara matsliða metinn á 3.635.039 krónur, eða innan við 10% af verðmæti eignarinnar, en þá hefur ekki verið tekið tillit til möguleika á endurgreiðslu virðisaukaskatts, en 24% virðisaukaskattur af vinnuliðum er 495.173 krónur af framangreindri fjárhæð.

Við mat á því hvort þessir ágallar rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði verður að líta til þess að um 70 ára gamla eign er að ræða, sem sýnilega þarfnaðist viðhalds. Við verðmat á umfangi ágallanna þarf því að horfa til þess að í yfirmatsgerðum er allur kostnaður af endurnýjun metinn án þess að tekið sé tillit til ávinnings af því að nýtt komi í stað gamals, en telja verður að endurbætur samkvæmt fyrirbyggjandi mati auki verðmæti hinnar keyptu eignar.

Þegar allt framangreint er virt, að teknu tilliti til 2. málslíðs 18. gr. laga um fasteignakaup og dómvenju varðandi fasteignakaup á eldra íbúðarhúsnæði, fellst dómurinn ekki á það með gagnstefnanda að umræddir ágallar á eigninni rýri verðmæti hennar svo nokkru varði og verður kostnaður af endurbótum gagnstefnanda á íbúðinni vegna umræddra ágalla ekki lagður á stefnendur.

Stefnendur verða því sýknaðir af kröfum gagnstefnanda í gagnsök og framhaldssök gagnsakar, að öðru leyti en því að um kröfu um útgáfu afsals fer svo sem nánar greinir í dómsorði. Svo sem fram er komið ber að sýkna gagnstefnanda af aðalkröfu stefnenda. Með því að kaupverð eignarinnar hefur ekki verið að fullu greitt samkvæmt kaupsamningi verður fallist á varakröfu stefnenda þannig að gagnstefnanda verður gert að greiða eftirstöðvar kaupverðs, 8.500.000 krónur ásamt dráttarvöxtum frá gjalddaga 1. nóvember 2013, að frádreginni innborgun 5.000.000 króna þann 19. júní 2014, gegn útgáfu afsals, svo sem nánar greinir í dómsorði.

Eftir atvikum og með vísun til 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 verður málskostnaður felldur niður.

Dóm þennan kveða upp Krístrún Kristinsdóttir héraðsdómari og sérfróðu meðdómsmennirnir Gústaf Vífilsson byggingarverkfræðingur og Jón Ágúst Pétursson byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari.

**D Ó M S O R Ð**

Gagnstefnandi, Ólafur Reynir Guðmundsson, greiði stefnendum, Önnu Steinunni Þórhallsdóttur og Hallgrími Þór Harðarsyni, sameiginlega, 8.500.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. nóvember 2013 til greiðsludags, að frádreginni innborgun 5.000.000 króna þann 19. júní 2014, gegn því að stefnendur gefi út afsal til gagnstefnanda fyrir fasteigninni Háteigsvegi 24, Reykjavík, efri sérhæð, fastanúmer 201-1608, ásamt bílskúr, fastanúmer 201-1609.

Málskostnaður fellur niður.

Kristrún Kristinsdóttir

Gústaf Vífilsson

Jón Ágúst Pétursson

-----

Rétt endurrit staðfestir:

Héraðsdómur Reykjavík 4. nóvember 2015