

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur þriðjudaginn 10. mars 2015 í máli nr. E-769/2014:

**Guðbjörg Guðmundsdóttir og**

**Haukur Guðjónsson**

*(Guðmundur Siemsen hdl.)*

**gegn**

**Jóhanni Guðlaugi Jóhannssyni**

*(Þorbjörg Inga Jónsdóttir hrl.)*

Mál þetta, sem var dómtekið 10. febrúar sl., var höfðað 3. mars 2014.

Stefnendur eru Guðbjörg Guðmundsdóttir og Haukur Guðjónsson, Lálandi 18 í Reykjavík.

Stefndi er Jóhann Guðlaugur Jóhannsson, Sævarlandi 20 í Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess að stefnda verði gert að greiða þeim 1.500.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum frá 15. mars 2013 til greiðsludags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, gegn útgáfu stefnenda á afsali fasteignarinnar Sævarlands 20, fnr. 203-8186, í Reykjavík. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefnda að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Stefndi krefst aðallega sýknu af kröfu stefnenda, en til vara verulegrar lækkunar. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnenda.

## I

Með kaupsamningi, dags. 20. desember 2012, seldu stefnendur stefnda fasteignina að Sævarlandi 20, Reykjavík, fastanr. 203-8186, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber. Kaupverð fasteignarinnar var 85.000.000 króna. Við undirritun kaupsamnings voru greiddar 10.000.000 króna og við afhendingu eignarinnar 13.000.000 króna. Þá var greitt með nettó eignarhluta í eigninni að Brautarlandi 3 í Reykjavík 60.000.000 króna. Við útgáfu afsals, 10. mars 2013, skyldu svo greiddar 2.000.000 króna. Greiðslur samkvæmt kaupsamningnum voru inntar af hendi að lokagreiðslunni undanskilinni.

Með tölvupósti, dags. 19. febrúar 2013, til Landmark fasteignasölu, sem annaðist viðskiptin, tilkynnti stefndi að hann teldi nokkru ábótavant við fasteignina, m.a. virtist dyrabjalla vera biluð, stýripinni í háf í eldhúsi virkaði ekki og vegg ljós og naglfastir munir hefðu verið fjarlægð. Með tölvupósti tveimur dögum síðar óskaði hann þess að fasteignasalan „græjaði“ fyrir sig háfinn í eldhúsinu, en hann vildi setja hann í viðgerð og rukka í lokagreiðslu. Þá yrðu sex vegg ljós fengin til baka og naglfastir munir úr herbergjum, þ.m.t. hillur. Þann 22. febrúar barst stefnda svar frá Landmark fasteignasölu þar sem fram kom að framangreind atriði hefðu verið rædd við stefnendur. Þau hafi talið vegg ljós og vegg hillur ekki eiga að fylgja. Þá hafi þau upplýst að skynjari eða pinni í eldhúsviftu hafi ekki verið til friðs og þau hafi því notað fjarstýringuna. Stefndi lét gera við stýripinna eldhúsviftunnar og festi kaup á símsstöð sem tengdist dyrasímakerfi. Þá kveðst hann hafa keypt ljós eins og þau sem hafi átt að fylgja fasteigninni. Stefndi kveðst hafa tilkynnt fasteignasölunni um galla á snjóbræðslukerfi 4. mars 2013.

Í stað þess að greiða stefnendum lokagreiðslu vegna fasteignakaupanna greiddi stefndi 500.000 krónur inn á reikning stefnanda, Guðbjargar, 15. mars 2013 og 1.500.000 krónur inn á fjárvörslureikning Landmark fasteignasölu. Á greiðslukvittun sem stefndi útbjó í tilefni af framangreindu kemur fram að seljandi skuli fyrir útgáfu afsals afhenda loftljós er hafi verið yfir borðstofuborði og sjáist á sölumyndum, setja aftur upp stjórnstöð fyrir dyrasíma er hafi verið í húsinu við skoðun og skila því verki í fullkomnu lagi, lagfæra leka á snjóbræðslukerfi þannig að það bræði snjó eins og hlutverk þess sé, greiða kostnað samkvæmt reikningi viðgerðarmanns við lagfæringu á stýringu á eldhúsviftu og skila naglföstum munum sem teknir hafi verið og sjáist á myndum. Stefnendur andmæltu framangreindum kröfum stefnda. Þau óskuðu eftir fundi á Landmark fasteignasölu til þess að reyna að greiða fyrir lausn málsins, en stefndi hafnaði því að mæta til fundar með þeim. Stefnendur óskuðu eftir því að fá að senda pípulagningameistara, sem annaðist uppsetningu snjóbræðslukerfis hússins, á staðinn þannig að sannreyna mætti fullyrðingar stefnda um ágalla á kerfinu, en það gekk ekki eftir.

Með bréfi, dags. 21. maí 2013, krafðist lögmaður stefnda þess að stefnendur bættu úr vanbúnaði á fasteigninni, að því er varðaði símsstöð, eldhúsviftu, loftljós, snjóbræðslukerfi og naglfastar innréttingar, og var stefnendum gefinn sjö daga frestur frá dagsetningu bréfsins til þess að bregðast við. Með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 28. júní 2013, var öllum fullyrðingum stefnda um galla á fasteigninni hafnað. Þá kom fram að stefnendur hefðu ítrekað óskað þess að fá að senda pípulagningameistara á staðinn til þess að yfirfara snjóbræðslukerfið, en stefndi hefði ekki viljað taka á móti honum. Var áréttað boð um að bæta úr hugsanlegum ágalla á kerfinu.

Með bréfi nýs lögmanns stefnda, dags. 24. september 2013, voru stefnendur krafðir um greiðslu skaðabóta að fjárhæð 1.224.449 krónur vegna galla á fasteigninni að Sævarlandi 20. Bréfinu var svarað með tölvupósti lögmanns stefnanda, dags. 27. sama mánaðar, þar sem kröfunni var hafnað.

Stefndi fékk pípulagningameistara til þess að gera við snjóbræðslukerfi fasteignarinnar í ágúst til október 2013. Stefndi kveðst hafa orðið var við leka í fasteigninni í nóvember 2013. Við skoðun hafi komið í ljós að þakið hafi verið illa farið vegna ryðs og ryðgata.

Á dómþingi 24. júní 2014 var þess krafist að dómkvaddur yrði sérfróður og óvilhallur matsmaður til að skoða og meta nánar tilgreind atriði varðandi þak fasteignarinnar. Var beiðninni andmælt af hálfu stefnenda, en með úrskurði dómsins 16. júlí 2014 var fallist á að matsmaður skyldi dómkvaddur. Í þinghaldi 29. sama mánaðar var Auðunn Elísson byggingafræðingur dómkvaddur til verksins. Er matsgerð hans dagsett 11. september 2014. Var það niðurstaða matsmanns að heildarkostnaður við úrbætur vegna þeirra atriða sem lagt var fyrir hann að meta næmi 1.448.100 krónum með virðisaukaskatti.

Við aðalmeðferð málsins gaf stefnandi, Haukur, skýrslu fyrir dómnum, auk stefnda og vitnanna Auðuns Elíssonar, Þorvalds Björnssonar, Sigurðar Óla Sumarliðasonar, Írisar Hall, Þórarins Thorarensen, Kára Samúelssonar og Benedikts Á. Guðmundssonar.

## II

Stefnendur byggja kröfu sína á því að stefndi skuldi þeim eftirstöðvar af kaupverði fasteignarinnar að Sævarlandi 20, Reykjavík, samkvæmt kaupsamningi, dags. 20. desember 2012, að fjárhæð 1.500.000 krónur. Stefnda beri að efna samninginn í samræmi við ákvæði 1. mgr. 50. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup sem og meginreglur samninga- og kröfuréttar.

Krafa um dráttarvexti byggist á 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Þess sé krafist að dráttarvextir greiðist af skuldinni frá 15. mars 2013, en þá hafi stefnda borið að greiða stefnendum eftirstöðvar kaupverðsins að fullu. Krafa um málskostnað byggist á 129. gr., sbr. 130. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Stefndi hafi beitt stöðvunarrétti samkvæmt 44. gr. laga um fasteignakaup. Stefnendur telji að stefnda hafi ekki verið það heimilt. Það sé skilyrði fyrir beitingu stöðvunarréttar að fasteign sé haldin göllum í skilningi laga um fasteignakaup. Öllum fullyrðingum stefnda um meinta galla fasteignarinnar að Sævarlandi 20 og að hún hafi ekki búið yfir umsömdum kostum sé hafnað. Því sé alfarið hafnað að munir sem fjarlægðir hafi verið úr fasteigninni teljist til fylgifjár fasteignar í skilningi 22. og 23. gr. laga um fasteignakaup. Þá sé fasteignin ekki gölluð í neinum öðrum skilningi laganna.

Frá upphafi hafi legið fyrir að borðstofuljós stefnenda hafi ekki átt að fylgja með í kaupum fasteignarinnar. Þótt vísað sé til loftljósa í gagntilboði hafi sú tilvísun aðeins átt við ljós við loft fasteignarinnar, en ekki hengiljós líkt og borðstofuljósið. Stefnendur hafi talið þetta vera sameiginlegan skilning aðila. Í kaupsamningnum sé ekki vísað til ljósa að öðru leyti en því að föst ljós og ljóskúplar skuli vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Stefnendur hafni öllum kröfum stefnda er tengjast umræddu ljósi. Þá bendi þau á að stefndi hafi ekki gert kröfu um loftljósið fyrir en stefnendur hafi hafnað því að láta honum í té veggiljós úr fasteigninni.

Stefnendur hafi haft dyrasímakerfi í fasteigninni sem hafi boðið upp á það að tengjast við símtæki húseiganda. Það hafi stefnendur nýtt sér og hafi tengt kerfið símsstöð sem þau hafi flutt með sér frá fyrri fasteign þeirra. Símtæki þeirra fylgi þó vitanlega ekki með í kaupum fasteignarinnar. Ekkert annað sem fylgdi dyrasímakerfi hússins hafi verið fjarlægt úr fasteigninni. Stefnendur telji símsstöðina ekki vera fylgifé fasteignarinnar, sbr. 23. gr. og 24. gr. laga um fasteignakaup. Kröfum um bætur vegna hennar sé því hafnað.

Stefnendum hafi verið ókunnugt um að stýring á eldhúsháfi væri í ólagi. Dragi þau í efa að svo hafi verið við afhendingu fasteignarinnar til stefnda. Eldhúsháfnun, þ.e. sogkrafti og lýsingu hans, sé stýrt með fjarstýringu, sem hafi verið í fullkomnu lagi við afhendingu hússins til stefnda. Á háfnun sjálfum sé jafnframt snertirofi sem hægt sé að nota til að stjórna sogkrafti hans. Stefnendur hafi ekki notað snertirofann sem nokkru nemi, heldur reitt sig á framangreinda fjarstýringu, þar sem rofinn hafi verið síðri í notkun og þurft hafi að þrifa hann reglulega til að tryggja fulla virkni hans. Líklegast sé því að meint bilun í stjórnækjum háfsins hafi átt sér stað eftir að stefndi hafi fengið fasteignina afhenta og tekið við áhættu af henni, sbr. 12. gr. laga um fasteignakaup, enda hafi stefndi ekki gert athugasemdir við virkni háfsins fyrr en nokkru eftir afhendingardag. Skylda stefnda til að greiða umsamið kaupverð fasteignarinnar að fullu haldist því óbreytt, enda ekki um að ræða atvik sem stefnendum sé um að kenna.

Stefnendur hafi enga ástæðu til þess að ætla að snjóbræðslukerfi í gangstétt sé eða hafi verið óvirkt eða virkni þess ófullnægjandi. Þau hafi ítrekað óskað eftir því að fá að senda pípulagningameistara, sem annaðist uppsetningu snjóbræðslukerfisins, á staðinn til að yfirfara kerfið og þrýstiprófa, þannig að unnt væri að sannreyna fullyrðingar stefnda um ágalla á kerfinu og gera þær ráðstafanir sem nauðsynlegar kynnu að vera. Beiðni stefnenda hafi ítrekað verið komið á framfæri við Landmark fasteignasölu, enda hafi stefnendur talið einsýnt að ef einhver ágalli væri á kerfinu þá væri hann á ábyrgð pípulagningameistarans sem annaðist uppsetningu þess. Því væri eðlilegt og nauðsynlegt fyrir hagsmuni allra hlutaðeigandi að gefa honum kost á að skoða kerfið og bæta úr hugsanlegum ágöllum á því. Stefndi hafi ítrekað hafnað því að taka á móti iðnaðarmanni á vegum stefnenda. Honum hafi þó borið skylda til þess, sbr. 1. mgr. 39. gr. laga um fasteignakaup. Stefnendum hafi því ekki verið gefinn eðlilegur kostur á að aðgæta og bæta úr hugsanlegum ágalla eignarinnar að þessu leyti. Af þeim sökum sé öllum kröfum stefnda er varði kostnað vegna snjóbræðslukerfis hafnað.

Þá hafi engar naglfastar innréttingar verið fjarlægðar úr fasteigninni fyrir afhendingu. Að vísu hafi IKEA hillur verið teknar úr svefnherbergjum, en fráleitt sé að telja þær til fylgifjár fasteigna í skilningi 22. og 23. gr. laga um fasteignakaup.

Lokagreiðsla stefnda, með þeim fyrirvörum sem greini á framlagðri greiðslukvittun, samræmist á engan hátt skyldum hans til lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi aðila. Stefnendur líti því svo á að greiðslan hafi ekki verið innt af hendi og sé í vanskilum. Þá sé stefnda óheimilt að halda eftir stærri hluta af kaupverði eignarinnar en nægi til að tryggja greiðslu á réttmætri kröfu hans um galla. Þá sé bent á að notuð fasteign teljist ekki gölluð nema því aðeins að á henni sé ágalli sem rýri verðmæti hennar svo nokkru varði, sbr. 18. gr. laga um fasteignakaup. Óhætt sé að fullyrða að þeir ágallar sem stefndi telji vera á eigninni

fullnægi með engum hætti því skilyrði laganna. Stefndi hafi beitt stöðvunarrétti á sína ábyrgð og áhættu og verði að bera hallann af því. Með hliðsjón af öllu framangreindu telji stefnendur að fallast eigi á dómkröfu þeirra.

Stefnendur vísi til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sérstaklega 39. og 50. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sérstaklega 129. og 130. gr., og almennra meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og réttar efndir loforða.

### III

Stefndi reisir sýknukröfu sína á því að honum hafi verið heimilt að halda eftir greiðslu að fjárhæð 1.500.000 krónur vegna vanefnda stefnenda sem hafi falist í umtalsverðum göllum og ófullnægjandi afhendingu fasteignarinnar að Sævarlandi 20, sbr. 35. gr. laga um fasteignakaup. Vegna vanefnda þessara eigi hann rétt á skaðabótum, samtals að fjárhæð 2.456.212 krónur. Um sé að ræða leynda galla vegna þaks sem metnir séu á 1.448.100 krónur, vegna snjóbræðslukerfis að fjárhæð 473.325 krónur og vegna viftu í eldhúsi að fjárhæð 44.546 krónur. Þá sé um að ræða vanefndir vegna afhendingar á fylgifé fasteignarinnar, en þar sé um að ræða verðmæti loftljósa, 25.453 krónur, stjórnstöð dyrasíma, 130.103 krónur, og ýmsa aðra muni, svo sem hillur, borð o.fl. að verðmæti 100.000 krónur. Þá sé um að ræða kostnað við öflun matsgerðar, 234.685 krónur.

Stefnendur hafi leynt stefnda göllum með skaðabótaskyldum hætti í skilningi 30., 34. og 43. gr. laga um fasteignakaup. Um verulega galla í skilningi 18., 19., 22. og 24. gr. laganna sé að ræða. Ágallarnir rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði, auk þess sem stefnendur hafi sýnt af sér saknæma háttsemi með rangri upplýsingagjöf, sbr. 26. og 27. gr. sömu laga. Stefndi byggir á því að stefnendur hafi haft upplýsingar um galla í snjóbræðslukerfi, skemmdir á þaki og bilun í viftu í eldhúsi, en þrátt fyrir það hafi þeir ekki upplýst stefnda um þessa galla. Þar sem skaðabótakrafa stefnda nemi hærri fjárhæð en krafa stefnenda og skilyrði skuldajafnaðar séu uppfyllt beri að sýkna stefnda af kröfu stefnenda.

Stefndi byggir jafnframt á því að hann eigi rétt á afslætti í samræmi við 37. og 41. gr. laga um fasteignakaup. Að teknu tilliti til þess afsláttar sé ekki unnt að fallast á að fyrir hendi sé réttur stefnenda til greiðslu úr hendi hans. Krafa hans um afslátt vegna galla nemi alls 3.050.000 krónum og sé því umtalsvert hærri en dómkrafa stefnenda. Kröfurnar séu tækar til skuldajafnaðar og falli greiðslukrafa stefnenda því niður fyrir skuldajöfnuð.

Afsláttarkrafa stefnda byggist á því að verulegir gallar og vanefndir í skilningi 37. gr. laga um fasteignakaup hafi verið á fasteigninni. Gallar hafi verið á eldhúsviftu, snjóbræðslukerfi og þaki sem stefnendur hafi vitað eða hafi mátt vita um við sölu fasteignarinnar. Stefnda hafi ekki getað verið gallarnir ljósir við eðlilega skoðun fasteignarinnar. Ríka kröfu þurfi að gera til upplýsingaskyldu stefnenda, þar sem annar þeirra, Haukur, hafi starfað við fasteignasölu og hafi því sérfræðipækkingu á þessu sviði. Þá hafi ekki verið staðið við ákvæði kaupsamningsins að öllu leyti, þ.e. ljós, símsstöð dyrasíma og naglfastar hillur og borð hafi vantað þegar eignin hafi verið afhent. Ekki hafi verið bætt úr því þrátt

fyrir áskoranir stefnda. Hann hafi því verið í fullum rétti til að beita stöðvunarrétti.

Samkvæmt 5. tölulið á baksíðu kaupsamnings aðila skuli eign hafa þann búnað sem var fyrir hendi við skoðun, sé ekki um annað samið. Við skoðun eignarinnar hafi verið í eigninni loftljós, símsstöð dyrasíma og naglfastar innréttingar, sem ekki hafi verið afhent. Stefndi hafi, í samræmi við 26. gr. laga um fasteignakaup, sbr. 6. tölulið kaupsamningsins, haft réttmæta ástæðu til að ætla að ljós, innréttingar og hluti dyrasíma fylgdu með í kaupunum, enda hafi það ekki verið sérstaklega undanskilið. Í kaupsamningnum sé sérákvæði um að heitur pottur fylgi ásamt öllum loftljósum. Þá komi fram í gagntilboði að ljósin skuli fylgja. Stefndi hafi óskað sérstaklega eftir því að þetta ákvæði væri sett inn í kaupsamning aðila, en þetta hafi verið honum mikilvægt þar sem ljósið passi vel að allri umgjörð stofunnar. Símsstöð dyrasíma hafi verið til staðar við skoðun hússins. Ekki hafi verið tekið fram að hún myndi ekki fylgja. Stefndi hafi því talið að hún yrði til staðar þegar hann tæki við fasteigninni. Hann hafi enda enga möguleika haft á því að vita að þetta væri símsstöð sem stefnendur hefðu tekið með sér úr fyrri fasteign. Stefndi telji að stefnendum hafi borið að tilkynna honum að símsstöðin fylgdi ekki með í kaupunum, sbr. 26. gr. laga um fasteignakaup. Samkvæmt umboðsaðila Siemens dyrasímakerfisins sé stjórnstöðin órjúfanlegur hluti dyrasímans og án hennar virki dyrasíminn ekki. Við skoðun fasteignarinnar hafi verið í a.m.k. þremur herbergjum hillur á vegg og naglfast borð. Ekki hafi verið tekið sérstaklega fram að þetta myndi ekki fylgja með í kaupunum. Stefndi hafi því reiknað með að umræddir hlutir myndu fylgja.

Stefndi hafi fylgt ákvæðum 38. gr. laga um fasteignakaup um skoðun eftir afhendingu. Við þá skoðun hafi vöntun umræddra hluta komið í ljós. Í kjölfarið hafi hann komið ábendingum um þessar vanefndir á framfæri við fasteignasalann.

Stefndi hafi í öllu farið að lögum varðandi mögulegan úrbótarétt seljenda vegna galla í snjóbræðslukerfi hússins. Hann hafi strax tilkynnt um gallann. Þegar engin viðbrögð hafi fengist frá stefnendum innan hæfilegs tíma hafi hann verið í fullum rétti til að ráðast í viðgerð á snjóbræðslukerfinu. Hann hafi því ekki brotið í bága við 1. mgr. 39. gr. laga um fasteignakaup eins og stefnendur haldi fram. Stefndi hafi ekki fyrr en í byrjun septembermánaðar fengið vitneskju um tölvupóst lögmanns stefnenda til lögmanns hans, dags. 24. júlí 2013, þar sem tilkynnt hafi verið að stefnendur hygðust sjá um viðgerð á snjóbræðslukerfi á sinn kostnað. Þá hafi frestur stefnenda til úrbóta verið löngu liðinn. Stefndi hafi því ráðið pípulagningafyrirtæki til að prófa og taka út ástand snjóbræðslukerfisins. Við þrýstiprófun hafi komið í ljós að um leka væri að ræða vegna þess að gleymst hefði að setja kóna/innlegg inn í rörin. Gallinn hafi því verið til staðar frá lagningu kerfisins. Við viðgerðina hafi komið í ljós að mokað hefði verið frá snjóbræðslurörum við tröppur og þau hafi á kafla legið óvarin ofan á jarðvegi. Jafnframt hafi komið í ljós að búið hefði verið að vefja leku samskeytin með hvítu límteipi. Það hafi verið orðið rauðlitað af frostlegi sem lekið hafi úr kerfinu, en í snjóbræðslukerfinu sé rauður frostlögur. Þannig sé ljóst að seljandi hafi vísitandi reynt að leyna kaupanda galla snjóbræðslukerfisins sem hafi væntanlega aldrei virkað sem skyldi. Stefnendum hafi því verið eða hafi mátt vera kunnugt um gallann. Stefndi krefjist afsláttar vegna þessa með vísan til 4. mgr. 39. gr. laga um fasteignakaup.

Stefndi telji um að ræða galla á eldhúsviftu sem seljendur hafi vitað af, þótt hægt væri að nota viftuna með fjarstýringu sem hafi fylgt með, en stjórnrofi á viftunni sjálfri hafi verið í ólagi. Stefnendum hafi borið að tilkynna um slíkan galla við sölu, sbr. 27. gr. laga um fasteignakaup. Stefndi hafi látið lagfæra rofann og liggi fyrir reikningur frá rafvirkja vegna viðgerðarinnar. Hann hafi tilkynnt um gallann nokkrum dögum eftir afhendingu fasteignarinnar, eða 19. og 21. febrúar. Stefnendur hafi viðurkennt að rofinn hafi verið til vandræða áður og því hefðu þau ávallt notað fjarstýringuna. Þau hafi því sannanlega vitað um þennan galla.

Í söluyfirliti komi fram að húsið hafi verið yfirfarið og uppgert árið 2008. Stefndi hafi því ekki vitað annað en að þak fasteignarinnar væri í góðu lagi. Ekkert við skoðun fasteignarinnar hafi gefið annað til kynna. Hann hafi því mátt ætla að ekki væri þörf á viðgerð á þaki hússins svo skömmu eftir yfirferð þess, enda hefði við yfirferðina átt að koma í ljós ef ástand þaksins væri þannig að viðgerð gæti verið nauðsynleg innan skamms tíma. Við frekari skoðun á þaki 14. febrúar 2014 hafi komið í ljós ryð og ryðgöt. Það hafi verið mat sérfræðings að skipta yrði um það strax. Þá sé greinilegt að málað hafi verið yfir ryð og ryðgöt eftir að þakið hafi verið yfirfarið og málað árið 2008. Þannig sé ljóst að stefnendur hafi vísvitandi reynt að leyna stefnda því hversu lélegt ástand þaksins hafi verið. Í álitserð vegna ástands þaksins sé lagt til að skipt verði um þakplötur og þakpappa strax og muni efni og vinna við þá framkvæmd kosta um 1.550.000 krónur. Stefnendur hafi ekki tilkynnt um þetta, þrátt fyrir sérfræðipækkingu annars stefnenda. Af þessum sökum eigi stefndi rétt á afslætti eða skaðabótum úr höndum stefnenda.

Varakrafa stefnda um lëkkun stefnukröfu styðjist við sömu málsástæður og aðalkrafa.

Stefndi vísi til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 18., 19., 22., 23., 24., 26., 27., 30. gr., meginreglna samninga-, kröfu- og kauparéttar og ákvæða 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

#### IV

Stefnendur krefjast í máli þessu eftirstöðva vegna kaupsamnings um fasteignina að Sævarlandi 20 í Reykjavík. Stefndi krefst sýknu í málinu, en til vara lëkkunar, þar sem fasteignin hafi verið haldin leyndum göllum, auk þess sem ýmislegt fylgífé fasteignarinnar hafi verið fjarlægt. Eins og að framan var gerð grein fyrir áskildi stefndi sér rétt til að halda eftir 1.500.000 krónum af kaupverði fasteignarinnar. Samkvæmt 44. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup getur kaupandi fasteignar, á eigin áhættu, haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu réttmætrar kröfu vegna galla. Stefndi ber samkvæmt þessu sönnunarbyrði fyrir réttmæti aðgerðar sinnar. Samkvæmt 18. gr. sömu laga 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.

Krafa stefnda vegna vanefnda á afhendingu fylgifyrjar lítur að þremur atriðum. Í fyrsta lagi byggir stefndi á því að loftljós yfir borðstofuborði hafi verið fjarlægð, en það hafi átt að fylgja eigninni. Stefnandi, Haukur, bar um það fyrir dóminum að ljósið hafi komið til umræðu á fundi sem aðilar hafi átt í fasteigninni. Þar hafi komið fram að kubbaljós í loftum myndu fylgja, en sérstaklega hafi verið bent á að borðstofuljósið fylgdi ekki. Stefnandi taldi hins vegar að það hefði ekki verið ákveðið á fundinum hvort ljósið skyldi fylgja en aðilum hefði síðar samist um að svo skyldi vera. Í 22. lið kaupsamnings aðila er að finna sérákvæði þar sem segir: „Heitur pottur sem var til staðar við skoðun fylgir ásamt öllum loftljósum.“ Fasteignasalinn sem annaðist söluna, Þórarinn Thorarensen, kvaðst fyrir dóminum ekki muna til þess að borðstofuljósið hefði sérstaklega verið rætt. Hann taldi hins vegar að framangreint ákvæði í kaupsamningi aðila næði einungis til kubbaljósa þeirra sem hefðu verið upp við loft í fasteigninni, en ekki til hangandi ljósa, svo sem borðstofuljósa. Þá samsinnti Íris Hall, löggiltur fasteignasali, sem sá um samningsgerð vegna viðskiptanna, þessari túlkun vitnisins og kvað ljósið ekki hafa komið sérstaklega til umræðu við samningsgerðina.

Í 22.-25. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup er ítarlega fjallað um fylgifyrjar fasteignar. Í 22. gr. kemur m.a. fram að leiki vafi á hvort búnaður eða réttindi teljist fylgifyrjar fasteignar skuli einkum litið til þess hvort viðurhlutamikið væri að skilja búnaðinn eða réttindin frá fasteign, hvort verðmæti búnaðar eða réttinda sé í einhverjum mæli háð tengslum við eignina, þau séu nauðsynleg fyrir eðlileg afnot hennar eða geti best nýst þar. Samkvæmt 24. gr. teljast varanlegar innréttingar og búnaður sem annað hvort er skeytt varanlega við fasteign eða er sérstaklega sniðinn að henni til fylgifyrjar hennar.

Ljóst er að borðstofuljós það sem til umfjöllunar er getur samkvæmt framangreindu ekki talist til fylgifyrjar fasteignar. Þá hefur stefndi ekki sýnt fram á að greindu ákvæði í kaupsamningi aðila hafi verið ætlað að ná til annarra ljósa en kubbaljósa upp við loft sem fylgdu eigninni. Verður því ekki fallist á skaðabætur eða afslátt vegna borðstofuljóss. Þykir einnig rétt að benda á að í greinargerð er framangreint ljós kallað „Gollage 450 loftljós“ og vísað um það til mynda úr sölu lýsingu Landmarks fasteignasölu. Þær myndir liggja ekki frammi í málinu. Þá er reikningur sá sem stefndi byggir kröfu sína á fyrir tvö stk. „Lux.ind.W1.Lux á vegg 10x10 Hvítur“ auk tveggja ljósapera.

Stefndi telur í öðru lagi að stjórnstöð dyrasíma hafi átt að fylgja fasteigninni, en hún hafi verið fjarlægð og kerfið hafi af þeim sökum verið óvirkt. Óumdeilt er að um er að ræða símsstöð sem stefnendur notuðu á fyrra heimili sínu og tóku með sér til notkunar á því næsta. Með hliðsjón af því sem að framan er rakið um efni 22. og 24. gr. laga um fasteignakaup verður ekki fallist á að framangreind símsstöð geti talist til fylgifyrjar fasteignar. Ekki er ágreiningur með aðilum um að þetta fyrirkomulag á dyrasímanum hafi ekki verið kynnt stefnda við skoðun eignarinnar. 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. Þótt telja verði að rétt hefði verið af stefnendum að upplýsa stefnda um að það þyrfti að tengja dyrasíma við annað kerfi er ekki unnt að telja að þetta atriði hefði haft áhrif á gerð eða efni kaupsamningsins, enda hefur því ekki verið haldið

fram af hálfu stefnda. Verður því kröfu hans um skaðabætur eða afslátt af þessum sökum hafnað.

Krafa stefnda vegna vanefnda á afhendingu fylgifyjár lýtur í þriðja lagi að því að ýmsa aðra muni hafi vantað, s.s. hillur, borð o.fl. Í greinargerð kemur fram að við skoðun fasteignarinnar hafi verið hillur á vegg og borð naglfast sem ekki hafi verið sérstaklega tekið fram að fylgdu ekki. Stefnandi, Haukur, taldi að með þessu gæti stefndi verið að vísa til IKEA-vegghillna, en stefnendur hefðu tekið með sér þrjár eða fjórar slíkar sem hefðu verið í svefnherbergjum. Hann vissi ekki til hvers annars stefndi vísaði og taldi engin veggföst borð hafa verið fjarlægð úr fasteigninni. Stefnandi skýrði frá því fyrir dóminum að um væri að ræða vegghillur úr svefnherbergjum, en þær væru mun fleiri en stefnandi teldi sig hafa tekið. Engar myndir hafa verið lagðar fram til skýringar á framangreindri kröfu og engar tilraunir hafa verið gerðar til þess að skilgreina hvernig fjárhæð hennar, 100.000 krónur, er fundin. Krafan er því vanreifud og verður því þegar af þeim sökum hafnað að lækka kröfu stefnenda vegna hennar.

Stefndi byggir á því að á fasteigninni hafi verið leyndir gallar á stýripinna eldhúsviftu, snjóbræðslukerfi og þaki. Hann byggir kröfu sína um bætur eða afslátt vegna eldhúsviftu á því að stefnendur hafi vitað af galla á stýripinna hennar og þeim hafi borið að tilkynna um hann, í samræmi við ákvæði 27. gr. laga um fasteignakaup. Stefnandi, Haukur, greindi frá því að stýripinninn hefði verið viðkvæmur í notkun og stefnendur hefðu því ávallt notast við fjarstýringu sem fylgi eldhúsviftunni. Stefnandi lýsti því fyrir dóminum að stýripinni viftunnar hefði verið brotinn og hann hefði því fengið viðgerðarmann til þess að laga hann. Samkvæmt 27. gr. laga um fasteignakaup telst fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi veitir kaupanda eða ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Þetta á þó aðeins við ef upplýsingarnar hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og þær eru ekki skýrlega leiðréttar í tæka tíð. Ljóst er að eldhúsvifta fasteignarinnar var virk, þótt stýripinninn hafi hugsanlega ekki virkað. Dómurinn telur ekki unnt að líta svo á að þetta atriði hefði haft áhrif á gerð eða efni kaupsamningsins og hefur stefndi reyndar ekki haldið því fram að svo hefði verið. Verður því að hafna kröfu stefna um skaðabætur eða afslátt af þessum sökum.

Krafa stefnda vegna galla í snjóbræðslukerfi byggist á tveimur reikningum vegna vinnu við kerfið. Stefnandi telur að hann hafi tilkynnt um galla í kerfinu um leið og hann hafi orðið hans var og hann hafi gefið stefnendum nægjanlegt tækifæri til þess að bæta úr honum. Þá sé ljóst að stefnendur hafi vísitandi reynt að leyna hann gallanum. Stefnendur hafna því að þau hafi vitað um galla á kerfinu, en þau hafi enga ástæðu til þess að ætla að kerfið hafi verið óvirkt. Þá hafi þau ítrekað óskað þess að fá að senda pípulagningameistara á staðinn til þess að sannreyna gallann og eftir atvikum láta gera við kerfið. Samkvæmt 1. mgr. 39. gr. laga um fasteignakaup er kaupanda skylt að una því ef seljandi býðst til að bæta úr galla á fasteign á eigin reikning, ef úrbæturnar hafa ekki í för með sér slík óþægindi fyrir hann að ósannjarnt megi telja og hann hefur ekki sérstakar ástæður til að leggja gegn þeim. Af gögnum málsins og framburði fyrir dóminum er ljóst að stefnda var ítrekað boðið að stefnendur sendu pípulagningameistara, sem annaðist uppsetningu kerfisins, á staðinn. Kom m.a. fram fyrir dóminum að haft hefði verið samband við pípulagningameistarann til þess að athuga kerfið. Þá hafði Landmark fasteignasala

milligöngu um að koma beiðninni á framfæri við stefnda, en hann hafnaði beiðninni. Í framhaldinu leitaði stefndi til lögmanns sem sendi stefnendum bréf, dags. 21. maí 2013, þar sem hann gaf þeim viku frá dagsetningu bréfsins til þess að bregðast við athugasemdum sínum. Stefnendur svöruðu með bréfi lögmanns síns, dags. 28. júní 2013, þar sem fram kom að þegar hefði ítrekað verið óskað eftir því að fá að senda pípulagningameistara á staðinn. Stefndi hafi ekki viljað taka á móti honum. Boð um að bæta úr hugsanlegum galla á kerfinu var því áréttað. Í kjölfarið áttu lögmennt í nokkrum samskiptum vegna málsins. Í tölvupósti frá lögmanni stefnda, dags. 23. júlí 2013, kom fram tillaga stefnda um lok málsins hvað snjóbræðslukerfið varðaði. Þar kom fram að stefndi teldi að sá sem hefði lagt kerfið ætti ekki að koma að verkinu, þar sem það hefði greinilega ekki verið nægilega vel unnið. Í greinargerð stefnda er því hins vegar haldið fram að stefndi hafi ekki fengið vitneskju um boð stefnenda, um að gera við kerfið, fyrr en í byrjun september. Samkvæmt gögnum málsins var viðgerð á kerfinu þegar hafin á þeim tíma, en hún byrjaði í ágúst 2013. Samkvæmt framangreindu er ljóst að stefndi veitti stefnendum ekki færi á því að bæta úr galla á fasteigninni svo sem honum var skylt samkvæmt 1. mgr. 39. gr. laga um fasteignakaup. Þá verður ekki talið að það hafi verið ósanngjarnt af hálfu stefnenda að krefjast þess að þau fengju að senda þann pípulagningameistara sem sá um uppsetningu kerfisins til þess að gera við það og verður ekki séð að stefndi hafi haft neina sérstaka ástæðu til þess að leggja gegn því. Ekki verður annað séð en að stefnendur hafi boðið fram úrbætur innan hæfilegs tíma, sbr. 3. mgr. 39. gr. Af framangreindum sökum verður því hafnað að stefndi geti krafist skaðabóta eða afsláttar vegna galla á snjóbræðslukerfi.

Eins og að framan greinir kveðst stefndi hafa orðið var við leka í fasteigninni í nóvember 2013. Ekki er að sjá á gögnum málsins að stefndi hafi tilkynnt um gallann fyrr en með framlagningu greinargerðar 3. apríl 2014. Stefndi óskaði dómkvaðningar matsmanns til þess að meta hugsanlega galla á þakinu og var Auðunn Elísson byggingarfræðingur dómkvaddur til verksins. Með matsgerð hans, dags. 11. september 2014, komst hann að þeirri niðurstöðu að heildarkostnaður við úrbætur, vegna þeirra atriða sem lagt var fyrir hann að meta, næmi 1.448.100 krónum með virðisaukaskatti og byggist krafa stefnda á þeirri niðurstöðu. Fram kom fyrir dóminum að viðgerð á þakinu fór fram í september 2014. Ekki liggja fyrir gögn um kostnað við viðgerðina, en stefndi bar fyrir dóminum að hann hefði verið hærri en matskostnaður, þrátt fyrir að hann hefði fengið virðisaukaskatt vegna framkvæmdarinnar endurgreiddan.

Í málinu er ekki uppi ágreiningur um að þak fasteignarinnar hafi verið haldið þeim galla sem greinir í matsgerð dómkvadds matsmanns. Stefnendur byggja hins vegar á því að gallinn nái ekki gallapröskuldi 18. gr. laga um fasteignakaup og þau hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi. Eins og að framan greinir telst notuð fasteign ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Söluverð fasteignarinnar að Sævarlandi 20 var 85.000.000 króna. Við aðalmeðferð málsins kom fram að ágreiningslaust er að umfang framangreinds galla, samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns, nær ekki því umfangi að geta talist rýra verðmæti hennar svo nokkru varði í skilningi framangreinds lagaákvæðis. Stefndi byggir hins vegar á því að stefnendur hafi vitað um gallann og hafi því sýnt af sér saknæma háttsemi. Yfirlýsing í söluyfirliti um að húsið hafi verið yfirfarið og uppgert árið 2008 leiði til þess að hann hafi mátt líta svo á að þak fasteignarinnar væri í góðu lagi. Greinilega hafi sést við skoðun á þakinu að málað hafi verið yfir ryð og ryðgöt

eftir að þakið hafi verið yfirfarið og málað árið 2008. Í söluýfirliti vegna fasteignarinnar kemur fram að byggingarár hennar sé 1971 og í lýsingu segir m.a. „þak og þakkantur yfirfarinn og málað 2008“. Stefnendur hafna því að þau hafi vitað um gallann. Þau hafi aldrei orðið vör við leka. Í málinu liggja frammi reikningar vegna vinnu málningarþjónustu við þakið og tilboð vegna verksins þar sem verkinu er lýst þannig að þak verði þvegið, ryð slípað upp og grunnað þar sem þurfi með menju og tvær umferðir málaðar yfir. Þorvaldur Björnsson, byggingarstjóri við framkvæmdir á fasteigninni árið 2008, kvaðst hafa fylgst með verkinu. Það hafi verið framkvæmt í samræmi við framangreinda lýsingu. Hann hefði skoðað þakið sjálfur. Þykkt þess hefði verið mæld og menjað yfir. Engin ryðgöt hefði verið að sjá. Ekkert hefði verið til sparað við framkvæmdir á húsinu. Ekki hefði verið málað yfir þakið hefði verið göt að finna á því. Hann kvaðst ekki vita til þess að leka hefði orðið vart í fasteigninni.

Fyrir dómkvaddan matsmann var m.a. lögð sú spurning hvort ummerki væri að finna um að unnið hefði verið að viðhaldi eða viðgerðum á þakinu eftir að ummerki um leka eða aðrar skemmdir væru komnar fram og hvort þær framkvæmdir hefðu verið með forsvaranlegum hætti. Í svari matsmanns kemur fram að göt séu vegna tæringar á þakklæðningu og með hliðsjón af umfangi þeirra megi vel ætla að hluti þeirra hafi verið kominn fram við framkvæmdir á þakinu árið 2008 og hefði þá átt að grípa til ráðstafana vegna þeirra. Matsmaður geti ekki metið hvort framkvæmdin árið 2008 hafi verið gerð með forsvaranlegum hætti þar sem ekki liggi fyrir nægjanlegar upplýsingar um ástand þakklæðningar frá þeim tíma. Fram kom hjá matsmanninum fyrir dóminum að eðlileg ending slíkrar viðgerðar væri um 6-8 ár. Þá sagði hann að ætla mætti að árið 2008 hefði verið komið ryð í þakið, en ekki væri víst með göt. Mjög misjafnt væri á hversu löngum tíma göt mynduðust. Hann gæti ekki fullyrt um að slíkt hefði verið komið fram á þessum tíma. Hann hafi ekki séð nein merki þess að búið væri að gera við göt á þakinu. Af ummerkjum að dæma virtist sem lekinn hefði ekki varað lengi eða ekki verið mikill.

Í málinu liggur frammi yfirlýsing húsasmíðameistara sem stefndi fékk til þess að gera við þakið í september 2014, dags. 26. janúar sl., þar sem því er haldið fram að gert hafi verið við þakið með ófullnægjandi hætti og viðgerðin hafi ekki aðeins verið framkvæmd af málara. Það er mat húsasmíðameistarans að ryð hafi verið falið þannig að það sæist ekki við skoðun þaksins í u.þ.b. tvö ár á eftir. Þá er það mat hans að þetta hafi ekki verið gert fyrr en 2011-2012 miðað við hvernig þetta hafi litið út þegar hann hafi skoðað þakið fyrst. Framangreind yfirlýsing er ekki í samræmi við niðurstöðu dómkvadds matsmanns sem gerð var grein fyrir hér að framan. Þá er til þess að líta að húsasmíðameistarinn gerði við þakið í september 2014, strax í kjölfar þess að niðurstaða matsmanns lá fyrir. Stefnda var þá í lófa lagið, kæmu fram nýjar upplýsingar, að óska þess að matsmaðurinn endurskoðaði niðurstöðu sína, eða að dómkvaddir yrðu yfirmatsmenn. Það gerði hann ekki, heldur hófst þegar handa við viðgerðina.

Samkvæmt framangreindu hefur stefndi ekki sýnt fram á að stefnendur hafi vitað um lekann, gefið rangar eða villandi upplýsingar um viðgerð eða ástand þaksins eða sýnt af sér saknæma háttsemi með öðrum hætti. Verður því ekki fallist á kröfu stefnda um skaðabætur eða afslátt vegna galla í þaki.

Kostnaður vegna öflunar matsgerðar telst til málskostnaðar.

Í samræmi við allt framangreint er því hafnað að stefnda hafi verið heimilt að halda eftir greiðslu vegna kaupa á fasteigninni að Sævarlandi 20 í Reykjavík og verður krafa stefnenda því tekin til greina.

Stefndi verður, með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, dæmdur til að greiða stefnendum málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 1.000.000 króna.

Það athugist að meðal þeirra gagna sem stefndi lagði fram með greinargerð var að finna dóm í máli sem varðaði annan stefnenda. Í greinargerð kemur fram að ákvörðun um geymslugreiðslu hafi m.a. byggst á upplýsingum um þetta mál. Fyrir dómi kannaðist stefndi þó ekki við að þetta hefði haft áhrif á ákvörðun hans um að halda eftir greiðslunni. Framangreint mál gat á engan hátt veitt stefnda rétt til þess að beita stöðvunarrétti samkvæmt 44. gr. laga um fasteignakaup og var ekki ástæða til þess að leggja dóminn fram í málinu.

Barbara Björnsdóttir héraðsdómari kveður upp þennan dóm.

### **D Ó M S O R Ð:**

Stefndi, Jóhann Guðlaugur Jóhannsson, greiði stefnendum, Guðbjörgu Guðmundsdóttur og Hauki Guðjónssyni, 1.500.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. mars 2013 til greiðsludags, gegn útgáfu stefnenda á afsali vegna fasteignarinnar að Sævarlandi 20 í Reykjavík, fastanr. 203-8186.

Stefndi greiði stefnendum 1.000.000 króna í málskostnað.

Barbara Björnsdóttir