

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur föstudaginn 16. desember 2016 í máli nr. E-2551/2015:

**Líney Sveinsdóttir**

*(Jóhannes Árnason hdl.)*

**gegn**

**Önnu Þorbjörgu Jónsdóttur og**

**Páli Óskari Gíslasyni**

*(Páll Kristjánsson hdl.)*

Mál þetta sem dómtekið var 24. nóvember 2016 var höfðað 1. september 2015 af hálfu stefnanda, Líneyjar Sveinsdóttur, Bollagörðum 113, Seltjarnarnesi, á hendur stefndu Önnu Þorbjörgu Jónsdóttur og Páli Óskari Gíslasyni, báðum til heimilis að Sæbraut 21, Seltjarnarnesi, til innheimtu eftirstöðva kaupverðs samkvæmt kaupsamningi um fasteignina Sæbraut 21 á Seltjarnarnesi.

Með stefnu birtri 7. desember 2015 höfðuðu framangreind stefndu mál á hendur framangreindum stefnanda til greiðslu bóta vegna galla á framangreindri fasteign og fékk það mál málsnúmerið E-4095/2015 við þingfestingu. Að kröfu stefndu og með samþykki stefnanda voru málin sameinuð í þinghaldi 9. mars 2016 og farið með þau í einu lagi upp frá því, sem mál þetta nr. E-2551/2015.

Stefnandi krefst þess að stefndu verði dæmd óskipt til að greiða henni 14.000.000 króna ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. júní 2015 til greiðsludags, gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni Sæbraut 21, Seltjarnarnesi, eign merkt 01 0101, fastanr. 206-8355. Þá krefst stefnandi sýknu af fjárkröfum stefndu og málskostnaðar að skaðlausu óskipt úr hendi stefndu samkvæmt mati dómsins og með hliðsjón af tímaskýrslu lögmanns.

Endanleg kröfugerð stefndu er sú að þess er aðallega krafist að stefnandi verði dæmd til þess að greiða stefndu 15.686.832 krónur, en til vara 11.988.862 krónur, í báðum tilvikum með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, frá 10. desember 2015 til greiðsludags, og að fjárkröfur aðila mætist með skuldajöfnuði. Krafist er málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt málskostnaðarreikningi, að teknu tilliti til virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

**Yfirlit málsatvika og ágreiningsefna**

Þann 16. janúar 2015 gerðu stefnandi og stefndu með sér kaupsamning um kaup stefndu á fasteigninni Sæbraut 21, Seltjarnarnesi. Kaupverð var ákveðið 130.000.000 króna og skyldi greiðast með peningum við undirritun kaupsamnings 60.000.000 króna, með peningum 16. apríl 2015 50.000.000 króna og þann 1. júní 2015 skyldu greiðast 20.000.000 króna gegn útgáfu afsals. Stefndu greiddu stefnanda fyrstu tvær greiðslurnar en þann 1. júní 2015 greiddu stefndu 6.000.000 króna af lokagreiðslu til stefnanda, en héldu eftir 14.000.000 króna vegna meintra galla á fasteigninni.

Stefndu kveða fasteignina hafa verið kynnta fyrir þeim vegna þess að fasteignasölu þeirri er hafði með sölu eignarinnar að gera hafi verið kunnugt um að stefnendur væru að leita sér að einbýlishúsi á Seltjarnarnesi. Fasteignin hafi ekki verið auglýst opinberlega heldur hafi stefndu fengið sendar myndir og upplýsingar um fasteignina sem og söluyfirlit. Í söluyfirliti sé stutt lýsing á fasteigninni. Þar segi m.a. að um sé að ræða vandað og mikið endurnýjað 400 m<sup>2</sup> einbýlishús á tveimur hæðum á fallegum útsýnisstað á Seltjarnarnesi. Enn fremur segi þar að húsið hafi fengið gott viðhald og sé m.a. búið að endurnýja alla glugga sem séu viðhaldsléttir.

Stefndu skoðuðu eignina tvisvar sinnum fyrir kaupin en gerðu jafnframt fyrirvara í kauptilboði um ástandsskoðun á eigninni. Skoðaði Aðalsteinn Árnason, byggingafræðingur, eignina fyrir stefndu síðdegis 23. desember 2014. Samdægurs afturkölluðu stefndu fyrirvarann í kauptilboðinu með tölvupósti til stefnanda og Ólafs Finnbogasonar, löggilts fasteignasala, þar sem skoðunarmaðurinn segði húsið hafa staðist ástandsskoðun með prýði. Ástandsskoðunin var sjónskoðun og var stefnandi viðstödd hana. Kveða stefndu skoðunina að mestu hafa byggst á upplýsingum frá stefnanda sjálfri.

Afhendingardagur eignar var 15. mars 2015. Stefndu kveðast ekki hafa haft hug á því að ráðast í miklar framkvæmdir, aðeins hafi staðið til að mála fasteignina að innan og skipta út flísum fyrir parket á efri hæð. Til verksins hafi þau fengið Magnús Stefánsson, byggingarmeistara. Hann hafi orðið var við ágalla á fasteigninni þegar hann hófst handa við verkið daginn eftir afhendingu, mikinn leka með gluggum og niður við gólf. Þá hafi m.a. verið um 7-8 mm djúpt vatn undir uppbyggðu gólfi í stofu með tilheyrandi myglu. Þann 18. mars 2015 sendi stefnda, Anna Þorbjörg, tölvupóst og myndir til stefnanda og fasteignasölnunnar. Þar var upplýst um framangreint og að húsasmíðameistari stefndu hefði fengið ástandsskoðunarmann til að hitta sig í húsinu síðdegis þann 18. mars 2015. Aðalsteinn Árnason ástandsskoðaði fasteignina þá í annað sinn og gerði ýmsar athugasemdir í nýrri samantekt. Þar segir m.a. að ljóst sé að ástand hússins sé ekki

eins gott og ætla mátti við fyrstu skoðun. Gallar hafi ekki verið sjáanlegir og ekki komið í ljós fyrir en farið var að fjarlægja gólfefni. Einnig hafi gallar komið fram eftir að fyrsta skoðun fór fram, en skoðunarmaður tilgreinir ekki hverjir þeir séu.

Stefnda, Anna Þorbjörg, ítrekaði framangreint erindi 23. mars 2015 og kallaði eftir viðbrögðum með tölvupósti til stefnanda, Þórarins Sveinssonar fyrrum eiginmanns hennar og tveggja fasteignasala. Þann 24. mars 2015 svaraði Þórarinn Sveinsson tölvupósti stefndu, þar sem bótaskyldu í málinu vegna galla á fasteigninni var hafnað. Jason Guðmundsson, löggiltur fasteignasali hjá Mikluborg fasteignasölu, sem sá um söluna á fasteigninni, boðaði aðila málsins til fundar þann 25. mars 2015 til að fara yfir málið, en ekkert varð af þeim fundi vegna forfalla stefnanda.

Þann 31. mars 2015 sendi stefnda, Anna Þorbjörg, tölvupóst til stefnanda, þar sem m.a. kom fram að stefndu hefðu fengið Magnús Stefánsson húsasmíðameistara til þess að vinna kostnaðaráætlun vegna þeirra viðgerða sem nauðsynlegt væri að ráðast í. Í áætluninni kom fram að áætlaður viðgerðarkostnaður væri um 7,8 milljónir króna og að viðgerðarkostnaður væri varlega áætlaður. Stefnandi svaraði tölvupósti stefndu 13. apríl 2015, þar sem fyrri afstaða hennar var árétuð um að hún teldi bótaskyldu ekki vera fyrir hendi. Stefnda, Anna Þorbjörg, svaraði þeim tölvupósti 17. apríl 2015 og kvaðst myndu ráðfæra sig við lögmann. Sama dag gerði lögmaður stefndu bréflega kröfu um að stefnandi bætti stefndu tjón vegna meintra galla á fasteigninni, en þeim kröfum var hafnað með svari lögmanns stefnanda 29. apríl 2015.

Stefnandi sendi tölvupóst til Ólafs Finnbogasonar fasteignasala 27. apríl 2015 og bað hann um að staðfesta að hún hefði greint stefndu frá nokkrum atriðum við skoðun á fasteigninni að honum viðstöddum í september og í desember, áður en kaupsamningur komst á. Hann staðfesti samdægurs með tölvupósti að upplýsingar um raka í hjónaherbergi hefðu komið fram við skoðun og að ástand á svölum hefði verið rætt.

Þann 1. júní 2015 lýstu stefndu því yfir bréflega að þau myndu, með vísan til 44. gr. fasteignakaupalaga, nr. 40/2002, halda eftir hluta eftirstöðva lokagreiðslu, að fjárhæð 14.000.000 króna, vegna framkominna galla á fasteigninni og upplýstu að matsbeiðni vegna meintra galla á fasteigninni hefði verið send Héraðsdómi Reykjavíkur. Stefnandi sendi innheimtuviðvörðun til lögmanns stefnda þann 4. júní 2015 og skoraði á stefndu að greiða eftirstöðvar lokagreiðslu innan 10 daga. Stefndu urðu ekki við þeirri áskorun og stefnandi höfðaði mál þetta til innheimtu eftirstöðva kaupverðs.

Örvar Ingólfsson húsasmíðameistari var að beiðni stefndu dómkvaddur 5. júní 2015 til að staðreyna meinta galla og til að áætla kostnað við úrbætur. Matsspurningar stefndu til matsmannsins voru svohljóðandi:

1. *Rakaskemmdir* - Verulegur raki er í útveggjum fasteignar og það lekur inn með svölum að því er virðist. Gólf í stofu á efri hæð var hækkað með timburgrind er lá ofan á steypu gólfi. Mikið vatn var á gólfinu, allt að 7 mm djúpt með tilheyrandi myglu og fúa líkt og myndir bera með sér. Þá hafa komið fram rakaskemmdir á neðri hæð undir svölum/stofugólfi. Lekið hefur frá eldhúsi niður á neðri hæð og skemmdir bak við fataskáp á neðri hæð fyrir neðan eldhúsið. Enn fremur eru víðsvegar merki um vatnstauma og útfellingar m.a. komnar í steypu. Matsmaður er beðinn um að meta ástæður rakans og skemmda vegna hans er fram hafa komið á fasteigninni að Sæbraut 21, Seltjarnarnesi.

2. *Útidyr* - Frágangi á öllum útihurðum virðist ábótavant og lekur vatn inn undir sem leitar undir flísar og steypu. Matsmaður er beðinn um að meta frágang við útidyr fasteignarinnar.

3. *Gluggar* – gluggar eru sagði endurnýjaðir og viðhaldsléttir í söluyfirliti. Frágangi á gluggum er hins vegar verulega ábótavant að því virðist. Mikill raki er í botnstykkjum þeirra og er farinn að myndast fú í þeim. Matsmaður er beðinn um að meta frágang og ástand glugga.

4. *Ytra byrði húss* – húsið er sagt hafa fengið gott viðhald, en málning utanhúss hefur látið mikið á sjá. Málning hefur flagnað víða af og komið hafa fram frostskemdir. Að því er virðist, er undirvinna fyrir málningu ófullnægjandi. Matsmaður er beðinn um að leggja mat á ytra byrði fasteignarinnar og ástand þess og eins hvort vinnulag og verkskil séu í samræmi við góða og vandaða verkhætti.

5. *Svalir* – bungur hafa komið upp í flotefni á svölum, en skv. upplýsingum seljanda var gert við svalirnar á árinu 2014. Matsmaður er beðinn um að leggja mat á ástand svala, og eins, hvort vinnulag og verkskil séu í samræmi við góða og vandaða verkhætti.

6. *Þakkúplar* – þakkúplar voru báðir sprungnir og brotnir. Matsmaður er beðinn um að leggja mat á ástand kúpla á þaki

7. *Reykrör á þaki* – reykrör er brotið og lekur inn með því. Matsmaður er beðinn um að leggja mat á ástand þess.

8. *Ofnar* – í ljós kom, eftir afhendingu eignar, að lagnir voru ekki tengdar við ofna í forstofu og í bílskúr. Matsmaður er beðinn um að staðreyna slíkt og áætla kostnað við úrbætur.

9. *Afnotamissir* – matsmaður er beðinn um að meta kostnað matsbeiðenda við afnotamissi fasteignar.

Í matsgerð Örvars Ingólfssonar, dags. 1. nóvember 2015, gerir hann þann fyrirvara að þegar hann hafi komið að verkinu hafi þegar verið búið að fjarlægja og lagfæra marga þá þætti sem matsspurningar vísi til, svo sem öll merki rakaskemmda á veggjum og gólfum á efri hæð. Búið hafi verið að sparsla upp veggj og mála og gera við a.m.k tvo glugga í eldhúsi og svalahurð á minni svölum, auk þess sem búið hafi verið að tengja ofna. Kveðst matsmaður um þessi atriði hafa stuðst við ljósmyndir og endurskoðun ástandsmats frá 18. mars 2015, en hann hafi sjálfur séð ummerki raka á neðri hæð. Stefnu lýsa helstu niðurstöðum matsgerðar um einstaka matsliði sem hér segir.

*Í fyrsta lagi* staðreyni matsmaður mikinn raka í veggjum sem og í kringum glugga. Þá staðreyni matsmaður rakaskemmdir á gólfi. Matsmaður telji nauðsynlegt að rífa upp parket og setja nýtt með lektum. Þá telji matsmaður nauðsynlegt að grafa upp fyrir dreni o.fl. Matsmaður meti kostnað við slíkt 1.310.780 krónur. *Í öðru lagi* telji matsmaður að frágangi hurða sé verulega ábótavant og meti kostnað vegna þess 350.000 krónur. *Í þriðja lagi* telji matsmaður að frágangur við glugga sé ófullnægjandi og að viðgerðir á gluggum hafi ekki tekist sem skyldi. Matsmaður meti kostnað við þennan þátt á 1.139.000 krónur. *Í fjórða lagi* telji matsmaður að ástand á ytra byrði fasteignarinnar sé slæmt. Viðhaldi sé verulega ábótavant. Matsmaður telji að í ljósi árangurslausra viðgerða sé réttast að klæða húsið að utan og að kostnaður vegna þess sé á bilinu 7-8.000.000 króna. Við útreikning í matsgerð miði matsmaður við viðgerðir á sprungum og flötum og málningu. Þó svo að klæða þurfi húsið þurfi að ráðast í viðgerðir undir klæðningu og meti matsmaður þann kostnað á 2.225.000 krónur. *Í fimmta lagi* hafi matsmaður staðreynt að viðgerðir stefnanda á svalagólfi á árinu 2014 hefðu mistekist og hafi metið þann kostnað á 260.000 krónur. *Í sjötta lagi* hafi matsmaður staðreynt að þakkúplar væru sprungnir og metið kostnað við endurnýjun þeirra á 330.000 krónur. *Í sjöunda lagi* hafi matsmaður staðreynt að reykrör læki og væri brotið og hafi metið þann kostnað á 110.000 krónur. *Í áttunda lagi* hafi matsmaður staðreynt að tveir ofnar hefðu verið ótengdir við hitakerfi hússins og metið kostnað af framkvæmdum á 275.000 krónur. *Í níunda lagi* hafi matsmaður talið ljóst að ekki yrði hægt að búa í húsinu þegar viðgerðir á þessum göllum stæðu yfir og hafi talið að stefndu þurfi að yfirgefa húsið í 3 mánuði. Kostnað vegna þeirra óþæginda og að teknu tilliti til ástands á leigumarkaði meti matsmaður á 1.050.000 krónur. *Að lokum* hafi matsmaður litið svo á að annar tilfallandi kostnaður eins og leiga á vinnuþöllum, hreinsun og önnur aðstaða kostaði 1.100.000 krónur.

Tölulegum niðurstöðum matsgerðar lýsa stefndu svo að matsmaður áætli að heildarkostnaður við úrbætur sé 8.149.780 krónur, en að frádreginni endurgreiðslu

virðisaukaskatts sé kostnaður áætlaður 7.686.832 krónur. Sú niðurstaða taki mið af því að unnar séu múrviðgerðir utan á húsinu og það málað. Matsmaður áætli, því til viðbótar, að kostnaður við að klæða húsið að utan nemi sjö til átta milljónum króna. Heildarkostnaður við framkvæmdir sé því á bilinu 14.686.832 til 15.686.832 krónur.

Með yfirmatsbeiðni stefndu, dags. 30. mars 2016, var óskað dómkvaðningar tveggja yfirmatsmanna til að taka til yfirmats meinta galla á ytra byrði fasteignarinnar, þ.e. fjórða matslið hér að framan. Samdægurs voru dómkvaddir yfirmatsmennirnir Hjalti Sigmundsson húsasmíðameistari og byggingatæknifræðingur og Tryggvi Jakobsson múrarmeistari og byggingafræðingur og er yfirmatsgerð þeirra dagsett 28. apríl 2016. Í niðurstöðum þeirra kemur fram að yfirmatsmenn telji að útveggir séu eins og við sé að búast að teknu tilliti til aldurs hússins og gerðar útveggja, þeim hafi verið haldið við en múrviðgerðir séu að hluta til ófaglega unnar, án þess að hægt sé að halda því fram að þær hafi ekki þjónað sínum tilgangi. Eðlilegt sé að gera hefðbundnar múr- og steypuviðgerðir á húsinu nú, en kostnaður við það sé vanmetinn í undirmati. Hluta rakaskemmda megi rekja til glugga sem verið hafi í húsinu en hluta þeirra til óþættra steypuskila sem þurfi að þétta. Hugleiðingar um klæðningu útveggja séu ekki tímabærar með tilliti til ástands þeirra. Yfirmatsmenn meta kostnað við endurbætur, viðhald, eins og um venjulegt viðhald sé að ræða, samtals 7.186.000 krónur, að meðtöldum virðisaukaskatti. Vinnuliðir eru þar af samtals 4.696.000 krónur.

Að sögn stefndu ákváðu þau, að fenginni ráðgjöf fagmanna og niðurstöðu matsgerðar Örvars Ingólfssonar, að klæða húsið að utan og telja þau að múrviðgerðir og málun séu ekki forsvaranlegar viðgerðir. Dómurinn gekk á vettvang áður en aðalmeðferð málsins fór fram. Hafði húsið þá þegar verið klætt að utan og skipt hafði verið um alla glugga í húsinu, auk þess sem fleiri framkvæmdum innanhúss sem hófust við afhendingu eignarinnar var þá lokið.

Við aðalmeðferð málsins komu aðilar málsins öll þrjú fyrir dóminn til skýrslugjafar, en auk þeirra gáfu skýrslur vitnin Þórarinn Sveinsson, fyrrum eigenmaður stefnanda, Jón Bjarnason Stefánsson, faðir stefndu Önnu Þorbjargar, Hjalti Sigmundsson, yfirmatsmaður, Magnús Ingimundur Stefánsson, sem unnið hefur við fasteignina fyrir stefndu, Aðalsteinn Árnason skoðunarmaður, Örvar Ingólfsson undirmatsmaður, Jason Guðmundsson fasteignasali og Ólafur Finnbogason fasteignasali. Helgi Sigurðsson fyrrum eigandi hússins, sem óhægt átti með að koma fyrir dóm, gaf skýrslu í síma. Verður vitnað til framburðar

framangreindra eftir því sem þurfa þykir.

### **Málsástæður og lagarök stefnanda**

Stefnandi styður kröfu sína um greiðslu kaupverðs við reglur um ábyrgðaryfirlýsingar og loforð, svo og aðrar reglur fasteignakaupa-, samninga- og kröfuréttar, m.a. um efndir fjárskuldbindinga. Ein af meginskyldum seljanda við fasteignakaup sé að afhenda hið selda á réttum tíma og í réttu ásigkomulagi. Á sama hátt sé meginskylda kaupanda sú að greiða kaupverðið á réttum stað og tíma. Stefndu hafi ekki staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt kaupsamningnum frá 16. janúar 2015 og hafi þau því vanefnt skyldur sínar samkvæmt samningnum. Stefnandi eigi ekki aðra kosti en að höfða mál til innheimtu eftirstöðva kaupverðs eignarinnar og málskostnaðar gegn því að gefa út afsal.

Stefnandi byggi kröfur sínar m.a. á lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum á 49. og 50. gr. laganna. Í 50. gr. komi fram að seljandi geti krafist þess að kaupsamningur verði efndur samkvæmt efni sínu og að kaupandi greiði kaupverðið. Stefnandi hafi veitt stefndu allar þær upplýsingar um eignina sem hún hafi getað og hægt væri að ætlast til af henni. Stefndu hafi látið fagaðila á sínum vegum framkvæma ástandsskoðun á eigninni þann 23. desember 2014. Niðurstaða skoðunarmannsins hafi verið að eignin stæðist ástandsskoðun með prýði og engar athugasemdir hafi verið gerðar. Stefndu hafi því aflétt með tölvupósti til fasteignarsölnunnar og stefnanda þeim fyrirvara sem þau hafi gert í kauptilboði um ástandsskoðun á eigninni.

Stefndu hafi skoðað eignina sjálf í tvígang áður en kaup hafi tekist og teljist þau því hafa skoðað hana vandlega fyrir kaupin. Vísist til 29. gr. laga nr. 40/2002 í þessu efni. Auk þess hafi stefnandi upplýst stefndu um öll þau atriði sem hún hafi talið skipta máli við skoðun á eigninni og sé í því sambandi einnig vísað til staðfestingar Ólafs Finnbogasonar, löggilts fasteignasala sem verið hafi viðstaddur í bæði skiptin.

Stefndu hafi ekki lagt fram nein gögn eða sannað með nokkrum hætti að meintir gallar rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði, sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002. Jafnvel þó svo verði talið að stefndu hafi þurft að leggja út fyrir hærri upphæð í endurbætur á húsinu, þá sé ekkert sem bendi til þess að þau hafi orðið fyrir tjóni vegna þess, enda hafi þau fengið eignina á hagstæðu verði, auk þess sem endurbætur á húsinu muni auka verðgildi þess. Frá upphafi hafi verið ljóst að ráðast hafi þurft í endurbætur á húsnæðinu og rúmist þær vel innan þeirra marka sem dómstólar hafi sett um áskilnað fasteignakaupalaga um að verðmæti þurfi að rýrast svo nokkru varði til að teljast gallað. Stefnandi telji því að skilyrði 18. gr. laga nr.

40/2002 séu ekki uppfyllt.

Stefnandi byggi sýknukröfu sína af dómkröfum stefndu í fyrsta lagi á því að stefndu hafi nú þegar haldið eftir 14.000.000 króna með vísan til 44. gr. laga nr. 40/2002. Stefndu geti ekki því til viðbótar fengið stefnanda dæmda til greiðslu 15.686.832 króna, enda fælist í því óréttmæt auðgun. Engin frekari rök séu færð fyrir þessari kröfu stefndu og þegar af þeirri ástæðu beri að taka sýknukröfu stefnanda til greina.

Í öðru lagi sé eignin ekki gölluð í skilningi laga um fasteignakaup nr. 40/2002, sbr. einkum 18. gr. og 19. gr. laganna. Stefnandi byggi á því að allir þeir meintu gallar sem stefndu telji að séu á eigninni hafi verið sýnilegir við skoðun þannig að 29. gr. laga nr. 40/2002 eigi við og girði alfarið fyrir afsláttar- eða bótarétt stefndu.

Í þriðja lagi sé byggt á því, líti dómurinn svo á að um galla í skilningi laga nr. 40/2002 sé að ræða, að umfang þeirra nái ekki gallaþröskuldi laganna, sbr. 2. ml. 18. gr. laga nr. 40/2002. Samkvæmt ákvæðinu teljist notuð fasteign ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Með vísan til þess að kaupverð eignarinnar hafi verið 130.000.000 króna sé ekki unnt að líta svo á að meintir annmarkar á henni rýri verðmæti hennar svo nokkru varði þannig að fasteignin teljist gölluð af þeim sökum. Í matsgerð dómkvadds matsmanns kemst hann að þeirri niðurstöðu að heildarkostnaður við úrbætur á öllum þeim vanköntum sem stefndu telji vera á eigninni sé 7.686.832 krónur. Stefnandi geri athugasemdir við matsgerðina og þau atriði sem matsmaður sé fenginn til að meta. Í heildarkostnaði hans séu atriði sem aldrei geti talist til galla á eigninni í skilningi laga um fasteignakaup, þ.e. óbeinn kostnaður á borð við afnotamissi húsnæðis, leigu á vinnuþöllum, hreinsun og aðra aðstöðu. Þá sé gerð athugasemd við það að í heildartölu matsmanns sé kostnaður við viðgerðir sem stefndu hafi verið ljós allt frá upphafi að þyrfti að ráðast í, m.a. vegna málningar, leka og tengingar ofna. Jafnvel þótt komist verði að þeirri niðurstöðu að öll þau atriði sem stefndu hafi fengið matsmann til að meta teljist til ágalla á eigninni, þá sé umfang þeirra ekki nærri svo mikið að það rýri verðmæti hennar svo nokkru varði í skilningi 2. ml. 18. gr. laga nr. 40/2002.

Í fjórða lagi hafni stefnandi því alfarið að hún hafi leynt ástandi eignarinnar eða upplýst ranglega um einhver tiltekin atriði við skoðun stefndu á eigninni eða í sölugögnum. Þvert á móti hafi stefnandi, sem þó sé ekki byggingarfróð, bent stefndu og sérfróðum skoðunarmönnum á þeirra vegum á að eignin þarfnadist viðhalds, þ.m.t. málunar bæði á innra og á ytra byrði fasteignarinnar, auk þess sem sérstaklega hafi verið bent á leka út frá svalahurð og rakavandamál út frá lekanum.

Þá verði að telja að ekki sé unnt að ætlast til þess af hálfu stefnanda að hún hafi getað vitað um meinta galla á eigninni, ef sérfróður skoðunarmaður stefndu hafi ekki getað komið auga á þá við skoðun eignarinnar. Þá hafi verðlagning eignarinnar verið í samræmi við aldur hennar og ástand að öllu leyti. Stefnandi hafi samþykkt kauptilboð stefndu, sem verið hafi talsvert lægra en matsverð fasteignasalans. Stefnandi hafi metið það svo að þar sem tími væri kominn á málun á fasteigninni og að ráðast hafi þurft í framkvæmdir við að lagfæra lekann út frá svölum væri ásættanlegt að setta sig við tilboð stefnenda.

Atriði sem skipti máli varðandi ástand eignarinnar séu m.a. leka- og rakavandamál. Sérstaklega sé tekið fram í ástandsskoðunarskýrslu frá 23. desember 2014 að athugasemd sé gerð við leka frá svölum yfir hjónaherbergi sem kaupendum hafi verið gerð grein fyrir. Þá komi fram í skýrslunni að um stærri galla eða skemmdir sé að ræða sem leitt geti til frekari skemmda á byggingunni (K2), athugasemd við loft og gólf, jarðhæð og íbúð. Þar segi „Leki. Lekið hefur inn í gegnum svalir með niðurfalli niður í hjónaherbergið á neðri hæð. Skemmdir eru í gólfefni.“ Skýrslan staðfesti því svo ekki verði um villst, að stefndu hafi vitað um umrædd leka- og rakavandamál frá upphafi. Stefnandi telji að þegar af þeim sökum hafi stefndu haft sérstakt tilefni til að kanna það nánar og til að komast að eðli og umfangi lekans, hafi það verið grundvallaratriði af þeirra hálfu við kaupin. Af þessu leiði jafnframt að ekki sé unnt að halda því fram að um galla hafi verið að ræða á eigninni í skilningi laga nr. 40/2002, þar sem stefndu hafi vitað af vandamálinu við kaupin. Þá hafi Ólafur Finnbogason fasteignasali staðfest í tölvupósti til stefnanda að stefndu Önnu Þorbjörgu og föður hennar hafi verið greint frá leka frá svölum sem hafi skilað sér í hjónaherbergi á neðri hæð eignarinnar, þar sem rakinn hafi verið augljós bæði í loftum og veggjum. Einnig hafi verið bunga á parketi við samskeyti á flísum og parketi og talað hafi verið um að fjarlægja þyrfti flísarnar á svölunum. Hann hafi staðfest að þetta hafi komið fram við skoðunina. Lekinn frá eldhúsi á neðri hæð hafi aftur á móti verið stefnanda ókunnugur og hafi hún enga vitneskju haft um þann leka við sölua. Stefnandi hafi í raun ekki getað vitað af þessum leka og þurft hafi sérfróða aðila með sérútbúnað til að staðreyna lekann, sbr. matsgerð dómkvaddis matsmanns.

Að því er varði ytra byrði eignarinnar þá hafni stefnandi því sem röngu að aðstæður hafi verið með þeim hætti þegar Aðalsteinn Árnason skoðunarmaður á vegum stefndu hafi skoðað eignina 23. desember 2014 að ekki hafi verið unnt að framkvæma skoðun á ytra byrði hússins. Þennan dag hafi veður verið mjög gott og ekkert því til fyrirstöðu að stefndu skoðuðu eignina að utan. Stefnandi hafi skoðað eignina tvisvar sinnum í eigin persónu. Ástand ytra byrði fasteignarinnar hafi því

ekki getað farið fram hjá þeim, enda hverjum sem hafi viljað sjá augljóst að tími væri kominn á málningu á ytra byrði hússins og hafi stefnandi einnig tekið það sérstaklega fram við stefndu að tími væri kominn á málningu. Í staðfestingarpósti Ólafs fasteignasala komi fram að vel sjáist ef þurfi að mála hús og teljist það hluti af almennu viðhaldi. Í matsspurningu í matsgerð sé því beinlínis haldið fram að málning utanhúss hafi látið mikið á sjá, hafi flagnað víða af og komið hafi fram frostsKemmdir. Af þessari spurningu megi draga þá ályktun að stefndu hafi augljóslega mátt vera ljóst fyrir kaupin að mála þyrfti húsið að utan. Þá megi greinilega sjá á myndum í gögnum málsins, sem stefndu hafi tekið sjálf, frostsKemmdina á þaki bílskúrs og sprungur í vegg við forstofuhurð til hliðar við inngang. Stefndu hafi því vitað um ástand ytra byrðis fasteignarinnar.

Gluggar hússins hefðu verið endurnýjaðir, þeir hafi verið áklæddir við stækkun hússins á árunum 2003-2004. Það hafi verið gert í tíð fyrri eigenda, og stefnandi hafi verið í góðri trú um að það verk hefði verið fullnægjandi og vel frágengið. Fyrri eigendur hefðu ekki gert neinar athugasemdir við gluggana. Stefnandi hafi heldur ekki orðið vör við neitt athugavert við gluggana á meðan hún hafi búið í húsinu.

Stefndu haldi því fram að frágangi á öllum útihurðum virðist hafa verið ábótavant. Stefnandi hafi ekki orðið vör við það á meðan hún hafi búið í húsinu að frágangi á útihurðum væri ábótavant. Það eina sem stefnandi hafi orðið vör við hafi verið að í einstaka tilvikum hefði lekið smá vatn inn við aðalútihurð í miklu rigningaveðri. Stefnandi hafi greint stefndu frá þessu við afhendingu fasteignarinnar þar sem þá hefði verið mikið óveður dagana á undan og hafi hún jafnframt tjáð þeim að hún teldi að skipta þyrfti um þéttlista. Stefnandi hafi hins vegar enga hugmynd haft um að frágangi hurða væri ábótavant.

Stefndu hafi verið greint sérstaklega frá því við skoðun á eigninni að ofnar í forstofu og bílskúr væru ekki tengdir. Stefndu hafi játað, m.a. á fundi í byrjun júní 2015, þegar lokagreiðsla hafi átt að fara fram, að hafa vitað að ofnarnir væru ekki tengdir. Stefnandi geri því athugasemdir við að matsmaður sé látinn meta kostnað við að láta tengja ofnana, sem stefndu hafi verið fullljóst við kaupin að væru ekki tengdir. Í ástandsskoðunarskýrslu Aðalsteins Árnasonar frá 23. desember 2014 komi fram að virkni ofna hafi ekki verið prófuð. Bendi það til þess að fullljóst hafi verið að ofnarnir hafi ekki verið ekki tengdir. Þá komi fram í staðfestingarpósti frá Ólafi fasteignasala, frá 27. apríl 2015 að nýir ofnar hafi verið skildir eftir fyrir stefnendur sem og að þetta atriði hefði átt að koma í ljós við ástandsskoðun.

Stefnandi hafi ekki haft vitneskju um að þakkúplar væru sprungnir. Þá hafi hún ekki haft vitneskju um að reykrör læki og væri brotið. Stefnandi mótmæli því að annar tilfallandi kostnaður, s.s. afnotamissir af fasteign, leiga á vinnupöllum, hreinsun og önnur aðstaða sé tekin inn í matið. Hið rétta í málinu sé að í bæði skiptin sem stefndu hafi komið til að skoða eignina hafi þeim verið veittar mjög ítarlegar og réttar upplýsingar um ástand hennar. Það sama eigi við þegar fagaðilar á vegum stefndu hafi komið til að taka út eignina. Eignin hafi verið reist á árinu 1979 og sé því komin nokkuð til ára sinna, þrátt fyrir að hún hafi fengið eðlilegt viðhald í gegnum tíðina. Ástand eignarinnar og öll þau atriði sem stefndu byggja á að teljist gallar á eigninni í skilningi laga nr. 40/2002 hafi verið sýnileg við skoðun. Þar að auki hafi stefnandi upplýst stefndu sérstaklega um ástand eignarinnar eftir bestu vitneskju. Samkvæmt 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup geti kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann hafi þekkt til eða hafi átt að þekkja til þegar kaupsamningur sé gerður. Samkvæmt 2. mgr. ákvæðisins geti kaupandi ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við skoðun ef hann lætur undir höfuð leggjast að skoða fasteign án nægjanlegrar ástæðu þótt seljandi skori á hann að gera það. Ákvæði 29. gr. laganna girði því fyrir að stefndu geti haft uppi kröfur á hendur stefnanda í málinu.

Í fimmta lagi hafi stefndu skoðað eignina oftari en einu sinni og fagaðilar á vegum stefndu tekið út eignina. Ekkert hafi verið því til fyrirstöðu að Aðalsteinn Árnason skoðaði húsið að utan. Stefnandi hafi verið viðstödd skoðunina sem tekið hafi dágóða stund, Aðalsteinn hafi gengið um allt húsið og skoðað það. Á sama tíma hafi annar maður komið sem skoðað hafi lagnir og salerni. Sá maður hafi farið fyrr en Aðalsteinn, sem hafi tekið sér lengri tíma. Aðalsteinn hafi skilið eftir spurningalista sem hann hafi beðið stefnanda um að svara og hafi hann í lokin tjáð stefnanda að húsið væri í prýðisástandi og að hún ætti ekki að fá neinn bakreikning síðar. Því sé það ekki rétt sem fram komi hjá stefndu að skoðunin byggi að nær öllu leyti á upplýsingum frá stefnanda sjálfri, heldur hafi sérfróður skoðunarmaður skoðað eignina sjálfur. Umræddum spurningalista hafi verið svarað og skilað milli jóla og nýárs 2014, en fyrirvara um ástandsskoðunina hafi verið aflétt síðar skoðunardaginn þann 23. desember 2014 með þeim orðum að eignin hafi staðist ástandsskoðun með prýði. Undirstriki þetta aðgæsluskyldu stefndu og þá staðreynd að þau hafi vitað eða mátt vita hvert ástand eignarinnar hafi verið við kaupin. Samkvæmt dómaframkvæmd hafi tilvist fagmanns við þessar aðstæður umtalsverð áhrif á réttarstöðu kaupenda í gallamálum.

Í sjötta lagi geri stefnandi alvarlegar athugasemdir við beinar rangfærslur stefndu í stefnu þeirra um mat við kostnað við að bæta úr göllum. Í fullyrðingu stefndu felist

að stefndu láti bæði framkvæma steypuviðgerðir á húsinu og máli það, auk þess að húsið verði klætt að utan. Beinlínis sé gert ráð fyrir tvenns konar framkvæmdum/viðgerðum á ytra byrði hússins, sem sé með engu móti hægt að rökstyðja. Hið rétta sé að í samandregnu kostnaðarmati matsmanns í matsgerð komi fram að heildarkostnaður við lagfæringar á öllum matsliðum sé samtals 7.686.832 krónur. Þessi niðurstaða matsmanns sýni svo ekki verði um villst, burtséð frá því hvort fasteignin hafi verið haldin göllum í skilningi laga nr. 40/2002, að umfang meintra galla sé óverulegt í skilningi laganna og því geti stefnandi ekki verið bótaskyld vegna þeirra. Matsmaður telji auk þess réttast að leggja til grundvallar í niðurstöðum sínum varðandi ytra byrði hússins, steypuviðgerð og málun, þar sem búið hafi verið að gera við húsið hér og þar og áætli hann kostnað við þær framkvæmdir 2.225.000 krónur. Matsmaður taki þó fram í matsgerð sinni að vissulega sé betra að klæða fasteignina að utan til að koma í veg fyrir frekari skemmdir. Fasteignin standi við sjó og fullyrða megi að vissulega sé betra að klæða öll hús sem orðin séu þetta gömul og standi við sjó. Stefnandi telji mjög óeðlilegt að áætla að kostnaður við að klæða fasteignina að utan falli á hana. Í fyrsta lagi væru stefndu þá komin með mun verðmætari eign í hendurnar, þar sem klætt hús sé mun verðmætara en hús sem sé málað. Óeðlilegt sé að stefndu standi uppi með mun verðmætara hús eftir viðgerð á meintum göllum. Fasteignin hafi verið seld talsvert undir matsverði fasteignasala í því ástandi sem hún hafi verið og stefndu höfðu kynnt sér rækilega fyrir kaupin, m.a. með aðstoð sérfróðra aðila. Hún hafi ekki verið klædd að utan þegar stefndu hafi keypt hana.

Í sjöunda lagi sé krafa stefndu um kostnað vegna óþæginda við að geta ekki búið í húsinu á meðan framkvæmdir standi yfir, að fjárhæð 1.050.0000 krónur, með öllu órökstudd. Það sama eigi við um annan tilfallandi kostnað á borð við leigu á vinnupöllum, hreinsun og aðra aðstöðu, að fjárhæð 1.100.000 krónur. Stefndu hafi ekki lagt fram nein gögn sem sýni fram á að þau hafi orðið fyrir aukakostnaði, s.s. húsaleigusamning eða greiðslukvittanir sem sýni fram á tjón vegna þessa. Stefnandi geri í þessu samhengi athugasemdir við þær fullyrðingar stefndu að ekki hafi verið áætlað að ráðast í úrbætur á eigninni. Augljóst hafi verið við skoðun á húsinu að leki hafi verið frá svölum, sem hafi skilað sér í hjónaherbergi, bæði í lofti, veggjum og við gólf. Að sama skapi hafi stefndu verið fulljóst að það hafi þurft að fara í aðgerðir til þess að laga og koma í veg fyrir frekari leka. Stefndu hafi hafið endurbætur á eigninni strax við afhendingu og því standist ekki fullyrðing stefndu um að þau hafi ekki fyrirhugað endurbætur á eigninni. Krafa þessi um bætur fyrir afnotamissi og annan tilfallandi kostnað sé því rökleysa og eigi sér enga stoð í gögnum málsins. Þá verði ekki hjá því litið að afnotamissir af eigninni, sem og annar tilfallandi kostnaður, teljist til óbeins tjóns samkvæmt 2. mgr. 59. gr. laga nr.

40/2002 og sé því ekki bótaskyldur nema stefnandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Hún hafni því alfarið að hafa sýnt af sér saknæma háttsemi. Af þessu leiði jafnframt að þessi fjárhæð geti ekki talist til galla á eigninni í skilningi 18. gr. og 19. gr. laga nr. 40/2002, enda hafi stefndu ekki sýnt fram á að þetta rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði. Því sé ekki unnt að taka þessa fjárhæð inn í heildarkostnaðarmat við úrbætur á meintum göllum á eigninni og séu þessar forsendur matsmanns því beinlínis ólögðar.

Í áttunda lagi byggir stefnandi á því að stefndu hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni vegna kaupanna. Þannig hafi verðmæti eignarinnar, frá því að kaupin áttu sér stað, stóraukist. Stefndu hafi því hagnast verulega á viðskiptunum og ekki orðið fyrir neinu tjóni. Þar af leiðandi hafi stefndu ekki sýnt fram á orsakatengsl milli meintrar rangrar upplýsingagjafar stefnanda og þess tjóns sem þau telji sig hafa orðið fyrir.

Málatilbúnaður stefndu sé tilhæfulaus og mótmælt sé öllum framkomnum kröfum, málsástæðum og lagarökum þeirra og gerðar sérstakar athugasemdir við tiltekin atriði. Stefnandi hafi því miður ekki komist á sáttafund á umræddum tíma og hann hafi því ekki verið haldinn. Því sé rangt að hún hafi ekki mætt á sáttafund. Stefnandi og fyrrum eiginmaður hennar hafi svarað öllum tölvuskeytum frá stefndu á þá leið að þau teldu sig ekki bótaskyld. Stefndu hafi aldrei komið með aðra tillögu að sátt en þá að fá stefndu til þátttöku í því að sannreyna galla. Því sé ekki unnt að halda því fram að stefndu hafi ítrekað reynt að finna farsæla lausn á málinu fyrir alla aðila.

Matsmaður leggi til grundvallar í útreikningi sínum að framkvæmdar verði sprunguviðgerðir og húsið málað, en stefndu geri hins vegar ráð fyrir í sínum útreikningum að stefnandi eigi að bera kostnað þeirra við að klæða húsið að utan. Þá komi fram hjá matsmanni að múrvíðgerðir hafi ekki gefið góða raun og búið hafi verið að eyðileggja sjónsteypuna og hann fullyrði að viðhaldi á ytra byrði hússins hafi verið verulega ábótavant. Stefnandi geri athugasemdir við þessar fullyrðingar og bendi á að stefndu hafi verið búin að láta háþrýstipvo fasteignina að utan og lagfæra sprungur þegar matsmaður hafi mætt á staðinn. Matsmaður hafi því ekki séð fasteignina í því ástandi sem hún hafi verið við afhendingu. Stefnandi geri athugasemdir við að matsmaður geti fullyrt að viðhaldi á ytra byrði fasteignarinnar hafi verið ábótavant, þegar hann skoði eignina ekki fyrr en búið hafi verið að eiga við hana af stefndu. Sýni sem matsmaður hafi tekið af steypu hússins hafi talist í lagi. Matsmaður geri sjálfur athugasemdir í matsgerð við það að búið hafi verið að fjarlægja og lagfæra marga þá þætti sem matsspurningar vísi til þegar hann hafi komið að verkinu og tiltaki hann sérstaklega öll ummerki um rakaskemmdir veggja

og gólfa á efri hæð, búið hafi verið að fjarlægja eða aftengja hitalagnir í veggjum og hitalögn færð í gólf. Ofan á þær hafi verið búið að leggja út flotefni. Alla veggji hafi verið búið að sparsla upp þar sem hafi þurft og mála. Búið hafi verið að tengja ofna sem sagðir hafi verið ótengdir. Rýri þetta sönnunargildi matsgerðarinnar.

Stefnandi hafi aldrei fullyrt að fasteignin hafi verið í mjög góðu ástandi að utan, líkt og stefndu gefi í skyn. Þvert á móti hafi stefnandi sérstaklega tekið fram við skoðun að kominn væri tími á málun. Í söluyfirliti hafi verið tekið fram að fasteignin hafi fengið gott viðhald. Fasteignin, sem sé 35 ára gömul, hafi verið tekin í gegn á árunum 2003-2004. Þá hafi verið byggt við eignina, hún máluð, auk þess sem fyrri eigendur hefðu málað hluta eignarinnar á árinu 2008, áður en stefnandi hafi keypt hana. Þá hafi allur garðurinn verið tekinn í gegn, allir gluggar áklæddir og nýjar álhurðir settar í á nokkrum stöðum. Allar innréttingar í eigninni hafi verið mjög vandaðar og gólfefni sérþöntuð og ekkert hafi því verið til sparað við endurnýjun eignarinnar. Stefnandi hafi ekki framkvæmt þessar breytingar, heldur fyrrum eigendur fasteignarinnar. Það hefði því verið mat stefnanda, sem birtist í söluyfirliti, að heilt yfir hefði eignin fengið gott viðhald í gegnum árin og verið endurnýjuð að hluta.

Stefnandi byggir á því að eignin sé ekki gölluð í skilningi laga um fasteignakaup nr. 40/2002, sbr. einkum 18. gr. og 19. gr. laganna. Allir þeir meintu gallar sem stefndu telji að séu á eigninni hafi verið sýnilegir við skoðun og/eða greint hafi verið frá þeim fyrir kaupun, þannig að 29. gr. laga nr. 40/2002 eigi við og girði alfarið fyrir afsláttar- eða bótarétt stefnenda. Stefnandi hafni því jafnframt alfarið að ákvæði 26. gr. og 27. gr. laga nr. 40/2002 eigi við, enda hafi hún veitt stefndu allar þær upplýsingar um eignina sem hún hafi haft eftir sinni bestu vitund. Stefnandi telji að ákvæði 41. gr. um afslátt eigi ekki við í máli þessu og stefndu geti heldur ekki byggt bótarétt á ákvæðum 43. gr., sbr. 59. gr. laganna. Ekki hafi verið skilyrði í málinu til að beita stöðvunarrétti samkvæmt 44. gr. laganna.

Stefnandi vísi til reglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga. Kröfu um dráttarvexti styðji stefnandi við reglur III. kafla laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, einkum 5. og 6. gr., en tímamark dráttarvaxta miðist við gjalddaga samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins. Krafa um málskostnað sé byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr. laganna. Varðandi virðisaukaskatt af málskostnaði vísi stefnandi til laga nr. 50/1988 og þess að hún sé ekki með virðisaukaskattsskylda starfsemi og sé því nauðsynlegt að tekið verði tillit til þess kostnaðar við ákvörðun á fjárhæð dæmds málskostnaðar. Um varnarþing sé vísað til 32. gr. laga nr. 91/1991.

## Málsástæður og lagarök stefndu

Upphaflega aðalkröfu sína um sýknu af fjárkröfu stefnanda og varakröfu sína um lækkun hennar hafi stefndu í meginatriðum reist á sömu málsástæðum og lagarökum og þær fjárkröfur byggja á sem þau geri endanlega í málinu.

Stefndu telji sannað með matsgerð dómkvadds matsmanns, Örvars Ingólfssonar, dags. 1. nóvember 2015, að fasteignin að Sæbraut 21, Seltjarnarnesi, hafi verið haldin verulegum göllum við afhendingu hennar 15. mars 2015. Í greinargerð stefndu segir að fyrir liggi að matsmaður hafi metið kostnað við að bæta úr göllum að lágmarki 14.686.832 krónur. Stefndu kveða matsmann enn fremur hafa staðreynt ágalla á fasteigninni er seljandi hafi sérstaklega tekið fram í sölugögnum að væri endurnýjuð og hefði fengið gott viðhald. Þess utan hafi upplýsingar stefnanda um ástand eignar ekki gefið rétta mynd af ástandi hennar. Upplýsingar í söluyfirliti hafi verið rangar. Stefndu hafni þeim málatilbúnaði að stefnandi hafi upplýst stefndu um að mála þyrfti húsið að utan. Þvert á móti staðreyni gögn að húsið hafi verið málað skömmu fyrir sölu án þess að nægjanlega væri vandað til verka. Varðandi lýsingu á göllum, umfang þeirra og kostnað við að bæta úr einstökum göllum, vísa stefndu nánar til matsgerðar og yfirmats, sem stefndu öfluðu við meðferð málsins.

Í ljósi fyrrnefndra galla telji stefndu sig eiga skaðabóta- og/eða afsláttarkröfu á hendur stefnanda sem sé hærri en hinar umstefndu eftirstöðvar kaupverðs samkvæmt kaupsamningi aðila. Vísi stefndu til 41. gr. og 43. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup í þeim efnunum. Fasteignin teljist gölluð, annars vegar með vísan til ákvæða 18. gr. fasteignakaupalaga, og hins vegar til 27. gr. sömu laga. Stefndu sé því heimilt að skuldajafna kröfu sinni gegn eftirstöðvum kaupverðsins samkvæmt almennum reglum kröfuréttar um skuldajöfnun, enda kröfurnar sambærilegar, gagnkvæmar og hæfar til að mætast. Af þessum sökum hafi stefndu einnig verið heimilt samkvæmt 44. gr. laga nr. 40/2002 að beita stöðvunarrétti á greiðslu til stefnanda vegna réttmætra krafna þeirra og galla á fasteigninni. Þegar af þeirri ástæðu sé ljóst að stefnandi eigi engar kröfur á hendur stefndu. Um varakröfu stefndu um lækkun fjárkröfu stefnanda vísi þau til sömu sjónarmiða.

Fjárkröfur stefndu byggist á metnum göllum í mati dómkvadds matsmanns á fasteigninni. Aðalkrafan standi saman af samlagningu einstakra liða matsgerðar Örvars Ingólfssonar að viðbættum átta milljónum króna vegna klæðningar. Matsmaðurinn telji að besta lausnin til að útiloka frekari skemmdir á húsinu sé að klæða það að utan. Sér í lagi þar sem múrviðgerðir hafi ekki gefið góða raun og búið sé að eyðileggja sjónsteypuna. Þá fullyrði matsmaður að viðhaldi á ytra byrði hússins sé verulega ábótavant og mikil nauðsyn á viðgerð, þvert ofan í fullyrðingar

stefnanda í málinu og þau sölugögn er legið hafi til grundvallar við sölu fasteignar. Þar sé fullyrt að húsið hafi fengið gott viðhald og sé mikið endurnýjað.

Varakrafa stefndu er, samkvæmt framlagðri bókun og málflytningyfirlýsingu lögmanns stefndu, miðuð við viðgerð ytra byrðis samkvæmt yfirmati án klæðningar. Sé hún samtala annarra matsliða í matsgerð Örvars Ingólfssonar en fjárhæð samkvæmt matslið nr. 4, um ytra byrði og matslið nr. 5, en að viðbætti fjárhæð í niðurstöðu yfirmatsmanna, þó að frádræðnum 60% af virðisaukaskatti af vinnuliðum, sem upplýst var við málflytning að næmi 861.918 krónum. Er varakrafa stefndu því að fjárhæð 11.988.862 krónur.

Ástand fasteignarinnar hafi ekki verið í samræmi við þær upplýsingar og loforð sem gefin hafi verið í söluyfirliti og kaupsamningi og teljist fasteignin því gölluð í skilningi 27. gr. fasteignakaupalaga. Stefndu hafi talið sig hafa traustar upplýsingar um ástand hússins, sem þau gætu stólað á, enda hafi nær engar úrbætur á húsinu verið fyrirhugaðar. Stefndu hafi því fengið í hendurnar allt aðra og lakari eign en þau hafi talið sig hafa samið um. Þá telji stefndu enn fremur að galli rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru nemi og eins, að stefnandi hafi vísitandi ekki gefið réttar upplýsingar um ástand eignar. Þá hafi stefnanda mátt vera ljóst, að stefndu hafi ekki ætlað sér út í umfangsmiklar framkvæmdir og að slíkt væri ákvörðunarástæða fyrir kaupum. Hafi stefnanda borið að gefa réttar upplýsingar um ástand eignar.

Stefndu hafi tafarlaust gert stefnanda viðvart og óskað eftir þátttöku í að staðreyna umfang galla. Stefnandi hafi hafnað allri aðkomu að slíkum viðræðum og ekki mætt á boðaðan sáttafund hjá fasteignasala. Stefndu hafi þá fengið Magnús Stefánsson til þess að vinna fyrir sig kostnaðaráætlun og hafi ítrekað fyrra boð sitt um að finna á málinu farsæla lausn fyrir alla aðila málsins, en stefnandi hafi látið framkomna ágalla sig engu varða.

Af framangreindu telji stefndu það ljóst að fasteignin, Sæbraut 21 uppfylli ekki kröfur um gæði eða búnað eins og væntingar þeirra stóðu til. Hún teljist því gölluð í skilningi 18. gr., 19. gr., 26. gr. og 27. gr. fasteignakaupalaga. Í ljósi þessa telji stefndu sig eiga afsláttar- og skaðabótakröfu á hendur stefnanda, sem séu hærri en umstefndar eftirstöðvar kaupsamnings aðila. Vísi stefndu til 41. og 43. gr. laganna, kröfum sínum til stuðnings. Af þessum sökum hafi stefndu einnig verið heimilt, samkvæmt 44. gr. fasteignakaupalaga, að beita stöðvunarrétti á greiðslu til stefnanda vegna réttmætra krafna þeirra og galla á fasteigninni. Þegar af þeirri ástæðu sé ljóst, að stefnandi eigi engar kröfur á hendur stefndu.

Stefndu reisi kröfur sínar á ákvæðum laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, meginreglum kröfuréttar, ákvæðum laga nr. 7/1936, um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, ákvæðum einkamálalaga nr. 91/1991, og ákvæðum vaxtalaga nr. 38/2001. Krafa um málskostnað sé reist á ákvæðum einkamálalaga nr. 91/1991 og krafa um virðisaukaskatt á lögum nr. 50/1988.

### **Niðurstaða**

Í máli þessu er óumdeilt að stefndu hafa haldið eftir hluta af greiðslu umsamins kaupverðs fyrir eignina Sæbraut 21 á Seltjarnarnesi, að fjárhæð 14.000.000 króna sem þeim bar að greiða 1. júní 2015, og bera fyrir sig galla á eigninni. Í matsgerð og yfirmati sem stefndu hafa aflað er fjallað um tiltekna ágalla á eigninni, sem nánar er lýst í kafla um málsatvik hér að framan og fjallað verður um hér á eftir.

Stefndu telja að stefnandi eigi að bera kostnað vegna úrbóta umræddra ágalla með því að veita þeim afslátt af kaupverði eða greiða þeim skaðabætur og styðja stefndu kröfur sínar við ákvæði laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Þótt ágallar séu staðreyndir á fasteign þurfa tiltekin skilyrði laganna, sem hér verður nánar gerð grein fyrir, að vera uppfyllt til þess að kaupandi fasteignar geti átt kröfur á hendur seljanda vegna galla, en ákvæðum laganna er beitt með hliðsjón af dómaframkvæmd Hæstaréttar Íslands.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögnum og kaupsamningi, en þegar um er að ræða notaðar fasteignir telst eign þó ekki gölluð ef ágallar sem á henni eru rýra ekki verðmæti hennar svo nokkru nemi. Minni háttar ágallar á notaðri eign, sem ekki eru umfram það sem við má búast miðað við aldur og almennt ástand hennar, teljast ekki gallar í skilningi laganna og veita kaupanda ekki sjálfkrafa rétt til að hafa uppi vanefndaúrræði. Þeir ágallar, sem eru umfram það sem kaupandi má gera ráð fyrir samkvæmt framansögðu, veita honum rétt til að hafa uppi vanefndaúrræði, meðal annars kröfu um skaðabætur vegna beins tjóns, sbr. 59. gr. laga nr. 40/2002, eða afslátt. Til þess að eiga rétt til skaðabóta á þessum grundvelli, sem byggist á reglunni um svonefnda stjórnunarábyrgð, sem er reist á hlutlægum grundvelli, sbr. 1. mgr. 43. laganna, þurfa stefndu að sýna fram á að umfang staðreyndra ágalla uppfylli framangreind skilyrði. Aðila greinir á um það hvort ágallar sem mál þetta snýst um og stefndu gera kröfur vegna, rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði í framangreindum skilningi.

Samkvæmt lögum nr. 40/2002 getur kaupandi enn fremur öðlast rétt til skaðabóta ef seljandi með saknæmum hætti vanrækir upplýsingaskyldu sína samkvæmt 26. gr. sömu laga og á hreinum hlutlægum grundvelli ef seljandi veitir rangar upplýsingar,

sbr. 27. gr. þeirra, eða gefur yfirlýsingu sem talin er fela í sér ábyrgð á tilteknum eiginleikum fasteignar. Þegar réttur kaupanda til skaðabóta er reistur á sakarreglunni eða reglu 27. gr. um hlutlæga ábyrgð, á hvorki við sú regla 2. málslíðar 18. gr. laganna að ágalli þurfi að rýra verðmæti fasteignar, svo nokkru varði, né að réttur kaupanda til skaðabóta sé takmarkaður við beint tjón, sbr. 2. mgr. 43. gr. laganna.

Upplýsingaskylda seljanda samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 gengur framur þeirri aðgæsluskyldu kaupanda sem mælt er fyrir um í 1. og 2. mgr. 29. gr. laganna. Upplýsingaskylda seljanda felur í sér að hann eigi að hafa frumkvæði að því að veita kaupanda þær upplýsingar sem seljandi hefur og hann vissi eða mátti vita að kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Í þessu felst samkvæmt því sem segir í skýringum með 26. gr. í frumvarpi, sem varð að lögum nr. 40/2002, að ekki þarf að upplýsa kaupanda um atriði sem hann veit um og heldur ekki augljós atriði sem fasteignina varða. Seljandi ber einnig ábyrgð á upplýsingagjöf þeirra sem veita upplýsingar á hans vegum við sölu fasteignar, svo sem fasteignasala eða starfsmanna þeirra, en um fasteignasala giltu að auki, á þeim tíma sem hér skiptir máli, sérreglur um upplýsingaskyldu samkvæmt lögum nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, sbr. nú lög nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa. Í lögnum voru meðal annars reglur um söluþingrit, sem fasteignasala var skylt að útbúa, en þar skyldi tilgreina þau atriði sem skipt gætu máli við sölu eignarinnar. Í söluþingritinu áttu m.a. að koma fram „upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala“ væri kunnugt um á eigninni.

Í söluþingriti eignarinnar sem mál þetta snýst um segir m.a. „Húsið hefur fengið gott viðhald og er meðal annars búið að endurnýja alla glugga sem eru viðhaldsléttir.“ Telja stefndu að þær upplýsingar hafi verið rangar og vísa í því sambandi til efnis matsgerða um ástand hússins.

Í matsgerð Örvars Ingólfssonar frá 1. nóvember 2015 segir í svari við matsspurningu númer þrjú að gluggar hafi verið lagfærðir 2004 og að ljóst sé að sú aðgerð hafi ekki tekist sem skyldi. Gluggar og hurðir séu álklædd með svokölluðu Lux gluggakerfi frá Gluggasmiðjunni og að það hafi verið sett upp árið 2004. Í matsgerð kemur fram að fúi hafi verið í gluggum, m.a. í stofu, og að frágangur glugga sé ófullnægjandi. Í framburði vitnisins Helga Sigurðssonar kom fram að skipt hefði verið um flesta glugga í húsinu í umfangsmiklum endurbótum á árunum 2003 og 2004 meðan vitnið átti húsið. Ekki hafi verið skipt um þá glugga sem þá hafi verið heilir, svo sem í stofu. Lýsti vitnið þessum endurbótum, sem kostað hafi um 60 milljónir króna, nánar svo að m.a. hafi verið settur stigi milli hæða og breytt

um staðsetningu eldhúss. Á sama tíma hafi verið skipt um allar lagnir og megnið af gluggunum og að gluggar á neðri hæð hefðu margir verið stækkaðir. Auk þess hafi gólf í stofu verið upphækkað og ytra byrði hússins hafi verið málað. Vitnið kvaðst telja að húsið hefði fengið gott viðhald meðan hann hafi átt það. Stefnandi, sem flutti í húsið í október árið 2008, keypti það ekki af vitninu. Í málinu liggur ekkert fyrir, t.d. í sölu- eða kynningargögnum, sem sýni að lýsing í söluyfirliti byggi á upplýsingum sem fyrri eigandi hafi gefið um eign.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. fasteignakaupalaga telst fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi eða þeir sem fram koma fyrir hans hönd hafa veitt kaupanda. Hafa fræðimenn talið að ekki sé í ákvæðinu aðeins átt við upplýsingar sem beinlínis eru rangar, heldur einnig misvísandi upplýsingar og upplýsingar sem eru aðeins hálfur sannleikur eða upplýsingar sem eru til þess fallnar að valda misskilningi. Ætla verður að sú yfirlýsing í söluyfirliti eignarinnar, að búið væri að endurnýja alla glugga, sem séu viðhaldsléttir, hafi skapað stefndu væntingar um að allir gluggar væru nýlegir og að frágangur þeirra væri einnig í lagi, ekki síst þegar jafnframt var fullyrt að húsið hefði fengið gott viðhald, sbr. hér til hliðsjónar dóm Hæstaréttar í máli réttarins frá árinu 2005, bls. 1593.

Fasteignasalanum Ólafi Finnbogasyni, sem lýsti eigninni svo af hálfu stefnanda, var samkvæmt gögnum málsins og framburði hans fyrir dómi kunnugt um að stefndu höfðu ekki hug á að kaupa eign sem þarfnaðist mikilla endurbóta. Má því ætla að þessar upplýsingar skiptu máli við ákvörðun stefndu um kaupin og að Ólafi hafi mátt vera það ljóst. Efni söluyfirlits kvaðst fasteignasalinn hafa unnið samkvæmt eigin vitneskju og skoðun í nóvember 2014 og samkvæmt upplýsingum frá stefnanda. Fasteignasalinn bar fyrir dómi að hann hefði vitað að gluggar hefðu verið endurnýjaðir af því að hann hefði þekkt til hússins í tíð fyrri eigenda, „Sighvats og Hildar“. Lýsingu sína á því að húsið hefði fengið gott viðhald kvað hann meðal annars hafa byggst á því að skipt hefði verið um alla glugga í húsinu.

Viðgerð á stærri svölum, sem gerð hafði verið sumarið 2014, reyndist ófullnægjandi samkvæmt svari matsmanns við matsspurningu númer fimm, þar sem segir að augljóst sé að viðgerð á svalagólfi hafi mistekist. Í framburði stefnanda fyrir dóminum kom fram að sumarið 2014 hafi hún og fyrrum eiginmaður hennar ráðist í að laga stærri svalir hússins, þau hafi tekið flísar af, svo hafi komið menn og sett efni á svalirnar. Fyrrum eiginmaður stefnanda sem vitni bar fyrir dóminum lýsti þessum framkvæmdum svo að honum og stefnanda hafi verið ráðlagt að rífa flísar af svölum vegna rakaskemmda sem orðið hefði vart og hafi þurft að gera við báðar svalir hússins. Þau hafi sjálf tekið flísar af stærri

svölunum og fagmenn hafi svo framkvæmt ákveðna vinnu við svalirnar, sem þau hafi þá ekki vitað að hefði mistekist. Kvað hann stefndu hafa verið greint frá því við skoðun að ennþá hefði ekki með sama hætti verið gert við minni svalirnar og hefði þeim verið bent á rakaskemmdir í herbergi fyrir neðan þær. Stefnandi staðfesti í framburði sínum að þar sem talað sé um gott viðhald í söluyfirliti séu þessar framkvæmdir á stærri svölum meðal þess sem þar sé vísað til, hún hafi talið húsið hafa fengið gott viðhald og hafi veitt fasteignasala þær upplýsingar. Ekkert bendir til þess að stefnanda hafi verið eða hafi mátt vera kunnugt við sölu hússins um galla á nýrri viðgerð á stærri svölunum. Engu að síður máttu stefndu, af fyrrgreindum upplýsingum sem stafa frá stefnanda, með réttu draga þá ályktun að þessi nýja viðgerð myndi halda mun lengur en raun bar vitni.

Gögn málsins styðja þá frásögn stefndu að þau hafi verið að leita að eign sem ekki þyrfti að gera mikið fyrir. Samkvæmt því skipti það máli við ákvörðun um kaupin að upplýsingar um viðhald hússins í söluyfirliti væru réttar. Stefnu var við skoðun bent á lekaummerki í svefnherbergi á neðri hæð, en þær upplýsingar að þau ummerki stæðu í sambandi við svalir sem ætti eftir að gera við voru jafnframt til þess fallnar að draga athygli þeirra frá öðrum hugsanlegum orsökum rakans, svo sem leka frá glugga, sem reyndist samkvæmt matsgerð vera orsök hans.

Samkvæmt því sem fram er komið stóðst frágangur við glugga hússins ekki þær væntingar sem söluyfirlit gaf stefndu tilefni til að hafa um ástand glugga. Þá eru upplýsingarnar misvísandi um það að hve miklu leyti „allir“ gluggar hússins hefðu verið endurnýjaðir. Fallast ber á það með stefndu, einnig með hliðsjón af dómi Hæstaréttar í máli nr. 74/2016, að stefnandi beri hér bótaábyrgð, enda ber hún hlutlæga ábyrgð á umræddri upplýsingagjöf, óháð því hvort hún vissi eða mátti vita að upplýsingarnar væru rangar eða misvísandi. Verður stefnandi samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 að bera skaðabótaábyrgð vegna tjóns stefndu er leiðir af göllum á frágangi glugganna þar sem umrædd lýsing í söluyfirliti verður talin hafa falið í sér ábyrgðaryfirlýsingu stefnanda um að allir gluggar hefðu verið endurnýjaðir og einnig að frágangur þeirra væri í lagi, sbr. staðhæfingu um gott viðhald. Upplýsingar um nýja viðgerð á svölum verða með sama hætti taldar fela í sér ábyrgðaryfirlýsingu sem ekki stóðst í skilningi 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 og ber stefnandi því einnig bótaábyrgð á þessum galla á eigninni. Tekur bótaábyrgð stefnanda vegna þessara galla bæði til beins og óbeins tjóns, sbr. 2. ml. 2. mgr. 43. gr. laganna.

Stefndu fengu dómkvadda yfirmatsmenn til að endurmeta niðurstöður matsmanns að því er varðar ytra byrði fasteignarinnar, sbr. matsspurningu númer fjögur, og er

yfirmat þeirra dagsett 28. apríl 2016. Þegar yfirmat fór fram voru framkvæmdir langt komnar og um ummerki raka eða leka í húsinu var stuðst við ljósmyndir. Húseignin hafði verið háþrýstipvegin, en ekki klædd að utan, þannig að unnt var að leggja mat á ástand ytra byrðis hússins. Helstu niðurstöður yfirmatsmanna eru að ástand útveggja sé eins og við sé að búast að teknu tilliti til aldurs hússins og gerðar útveggja. Útveggjum hafi verið haldið við og ekki sé hægt að sjá annað en að það viðhald hafi verið eðlilegt og með þeim aðferðum sem almennt tíðkist. Þó séu múrviðgerðir að hluta til ófaglega unnar án þess að unnt sé að halda því fram að þær hafi ekki þjónað sínum tilgangi. Telja yfirmatsmenn eðlilegt að gera hefðbundnar múr- og steypuviðgerðir á húsinu en telja að hugleiðingar í undirmati um klæðningu útveggja séu ekki tímabærar með tilliti til ástands þeirra. Tekur dómurinn undir það að ástand ytra byrðis hafi verið í samræmi við aldur húss og að það hafi fengið eðlilegt viðhald. Verður mat yfirmatsmanna lagt til grundvallar um þennan matslið og þegar af þeirri ástæðu verður að hafna kröfum stefndu, sem byggja á undirmati um áætlaðan kostnað við klæðningu hússins, að fjárhæð átta milljónir króna.

Stefnandi kveðst hafa bent stefndu á að mála þyrfti húsið að utan og bar hún fyrir dómi að hún og fyrrum eiginmaður hennar hefðu blettamálað það sumarið 2014. Stefndu kannast ekki við að hafa fengið þær upplýsingar. Í málinu liggja fyrir ljósmyndir af húsinu, annars vegar þær sem fasteignasali notaði við söluferlið, og kvaðst hann fyrir dómi hafa tekið þær einum eða tveimur mánuðum fyrr, og hins vegar myndir af internetinu sem munu teknar sumarið 2013. Stefndu telja ástand ytra byrðis hússins líta mun betur út á ljósmyndum fasteignasalans og að myndirnar sýni að húsið hafi verið málað skömmu fyrir sölu. Telja stefndu það hafa verið gert án þess að nægilega hafi verið vandað til verka og láta að því liggja að reynt hafi verið að leyna göllum með málningu fyrir sölu. Engin sönnun um slíkt verður á þessum myndum byggð. Í skýrslu Aðalsteins Árnasonar um ástandsskoðun eignarinnar 23. desember 2014 gerði hann engar athugasemdir (EA) við útveggi hússins. Samkvæmt gögnum málsins og framburði fyrir dómi skoðuðu stefndu eignina sjálf tvisvar, fyrst í september 2014 og aftur í desember s.á., ásamt föður stefndu Önnu Þorbjargar, sem er byggingaverkfræðingur. Enda þótt stefndu hefði ekki verið bent á að mála þyrfti húsið, sem þau muna ekki til að hafi verið gert, telst stefnandi ekki með því hafa vanrækt upplýsingaskyldu sína, enda er þetta atriði sem almennt má sjá við skoðun.

Í matsgerð Örvars Ingólfssonar um aðra matsliði, sem stefndu byggja kröfur sínar á, er í fyrsta lagi lagt mat á kostnað við úrbætur vegna rakaskemmda í veggjum og gólfum. Í ályktunum matsmanns kemur fram að raka geti verið að rekja til þess að

gluggar og hurðir séu óþétt, sem hann hafi fundið merki um. Telji hann orsök rakaskemmda undir stofugólfi vera leka frá glugga/hurð við svalir. Segir hann jafnframt að engin augljós merki séu um að lekið geti frá svölum inn á stofugólf og telji hann vegna fúans í glugganum að lekin hafi komið þaðan. Ósannað er að stefnandi hafi haft vitneskju um rakaskemmdir undir stofugólfi við sölu. Upplýst er að við skoðun var stefndu bent á rakaskemmdir í svefnherbergi á neðri hæð, sem talið var að rekja mætti til leka inn af minni svölum á efri hæð, sem ekki hafði verið gert við, en þörfnuðust lagfæringar. Stefndu var samkvæmt því sem fram er komið kunnugt um sýnileg ummerki raka í veggjum við skoðun, sem fallast verður á með stefnanda, að hafi gefið stefndu sérstakt tilefni til að huga frekar að, áður en gengið var til kaupanna. Það gerðu stefndu með því að láta gera ástandsskoðun. Í skýrslu skoðunarmanns var bent á galla eða skemmdir (K2) varðandi íbúð, jarðhæð, loft og gólf og um þetta var einnig sérstaklega upplýst skriflega af hálfu stefnanda. Matsmaður taldi einnig að kanna þyrfti drenlagnir við kjallaravegg og lagfæra ef þörf yrði á. Ekki hafa verið leiddar líkur að því að stefnandi, sem búið hafði í húsinu í rúmlega sex ár, hafi haft frekari vitneskju um umfang og ástæður rakaskemmda í veggjum og gólfum, en þá sem stefndu voru upplýst um við skoðun og með skriflegri upplýsingagjöf stefnanda til skoðunarmanns stefndu.

Matsliður númer tvö varðar frágang við útihurðir, sem matsmaður telur ábótavant og þurfi að þétta. Stefnandi kveðst hafa orðið vör við leka við aðalútihurð í miklum vatnsveðrum. Ósannað er að hún hafi bent stefndu á það sérstaklega fyrr en við afhendingu hússins, en hún kveðst hafa gert það þá og nefnt að hún teldi að það þyrfti að skipta um þéttilista og kannast stefndu við þá lýsingu. Ekkert bendir til þess að stefndu hafi gert athugasemdir þá þegar eða haft uppi kröfur vegna þéttleika útihurðar fyrr en eftir að þau hófust handa við endurbætur. Ástand aðalútihurðar, sem ekki er ný, verður að telja hafa verið sýnilegt við skoðun. Samkvæmt því sem fram er komið í málinu telst ástand svala- og garðhurða hafa verið sýnilegt við skoðun og verður stefnandi hvorki talin hafa vanrækt upplýsingaskyldu sína um ástand þeirra né hafa gefið um það rangar upplýsingar. Ósannað er að stefnanda hafi verið ljósir ágallar á þakkúplum og reykröri, sem matsmaður fjallar um í svörum sínum við matsspurningum númer sex og sjö. Þeir hefðu mátt vera sýnilegir sérfróðum skoðunarmanni á vegum stefndu, en í skýrslu hans segir að athugasemdir séu ekki gerðar við þak. Upplýst er að ofnar í bílskúr hafi verið ótengdir og er kostnaður við að tengja þá metinn í svari við matsspurningu númer átta. Í framburði beggja stefndu fyrir dóminum kom fram að þau hafi vitað að ofnarnir væru ótengdir, en stefnda Anna Þorbjörg kvaðst ekki hafa vitað að einnig vantaði vatnslögn að þeim. Telja verður upplýst að gerð hafi verið fullnægjandi grein fyrir þessu atriði við skoðun stefndu og við ástandsskoðun og að stefnandi

hafi engu leynt um þá staðreynd að umræddir ofnar voru ótengdir hitakerfi hússins þegar það var selt.

Skylda seljanda samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 er sem fyrr segir sú að veita kaupanda þær upplýsingar, sem hann hefur, og hann vissi eða mátti vita að kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi, en seljandi þarf ekki að upplýsa kaupanda um atriði sem hann veit ekki um sjálfur og heldur ekki um augljós atriði sem fasteignina varða. Geta stefndu samkvæmt því ekki borið fyrir sig að stefnandi hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína um framangreind atriði, sem fjallað er um í matsgerð í liðum númer 1, 2, 6, 7, og 8 og í yfirmatsgerð. Þá verður ekki talið að stefnandi eða aðrir á hennar vegum hafi um þessi atriði veitt stefndu rangar upplýsingar í skilningi 27. gr. laga um fasteignakaup. Þessir ágallar á fasteigninni rýra ekki verðmæti hennar svo nokkru nemi í skilningi 18. gr. laganna samkvæmt því mati á kostnaði við úrbætur sem stefndu hafa aflað. Telst fasteignin að þessu leyti ekki gölluð í skilningi ákvæðisins og eiga stefndu því ekki rétt til bóta frá stefnanda vegna þessara ágalla.

Öðru máli gegnir sem fyrr segir um kröfur stefndu um bætur frá stefnanda vegna misvísandi upplýsinga um endurnýjaða glugga í söluyfirliti, en stefnandi ber hlutlæga ábyrgð á þeirri upplýsingagjöf, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga um fasteignakaup. Samkvæmt matsgerð Örvars Ingólfssonar er kostnaður við frágang og lagfæringar vegna glugga hússins metinn alls 1.139.000 krónur. Kostnaður vegna úrbóta á ummerkjum um leka í skáp á neðri hæð, sem talinn er koma frá glugga í eldhúsi er ekki tilgreindur í öðrum sérstökum matslið og telst hér meðtalinn. Þegar tekið hefur verið tillit til endurgreiðslu á 60% virðisaukaskatts af vinnu, sem unnin er á verkstað verða skaðabætur vegna kostnaðar við frágang og lagfæringar vegna glugga hússins ákveðnar 1.062.006 krónur.

Sem fyrr segir telur matsmaður líklegast að raki undir upphækkun á stofugólfi stafi af leka frá glugga í stofunni. Hefur því mati ekki verið hnekkkt með yfirmati eða með öðrum hætti og telja sérfróðir meðdómendur það vera rétta ályktun og að raki undir gólfinu sé sennileg afleiðing af leka með glugganum. Kostnaður stefndu við úrbætur vegna þessara rakaskemmda verður því talinn til tjóns þeirra vegna ástands gluggans, sem rangar upplýsingar voru veittar um í söluyfirliti. Verður stefnanda gert að bæta stefndu þann kostnað, sem metinn er á 689.985 krónur í samræmi við matsgerð, matsliði 1.1 og 1.2, og hefur þá verði tekið tillit til endurgreiðslu 60% virðisaukaskatts af vinnuliðum. Ný viðgerð á svölum stóð ekki undir þeim væntingum sem stefndu máttu gera til hennar á grundvelli upplýsinga frá stefnanda. Kostnaður við úrbætur vegna þessa sem stefnanda verður gert að bæta stefndu er

ákveðinn samkvæmt matsliðum 5.1 og 5.2 í matsgerð Örvars Ingólfssonar og er hann, að teknu tilliti til þess hluta virðisaukaskatts af vinnuliðum sem endurgreiðist, samtals 242.139 krónur.

Engin gögn liggja fyrir um kostnað sem stefndu hafi í raun haft af afnotamissi. Fyrir liggur að þau fluttu ekki inn í húsið við afhendingu heldur réðust í umfangsmiklar breytingar og endurbætur á húsinu, sem aðeins að litlu leyti tengjast þeim göllum sem stefnandi er hér talin bera ábyrgð á. Er það mat dómsins að þeir gallar séu ekki slíkir að nauðsynlegt hafi verið fyrir þau að flytja úr húsinu til lengri tíma vegna úrbóta á þeim. Samkvæmt framangreindu verður stefnandi sýknuð af kröfum stefndu vegna afnotamissis.

Kröfugerð stefndu verður samkvæmt rökstuðningi fyrir henni skilin svo að fjárkröfur stefndu séu gerðar til fulls skuldajafnaðar eða lækkunar með skuldajöfnuði við kröfu stefnanda um greiðslu eftirstöðva kaupverðsins en til dóms um greiðsluskyldu stefnanda um það sem umfram er, yrði fallist á kröfur þeirra um bætur vegna galla að hærri fjárhæð en nemi eftirstöðvunum. Stefnandi á réttmæta kröfu til þess að stefndu greiði eftirstöðvar kaupverðs, en samkvæmt framangreindum niðurstöðum dómsins, um kröfur stefndu á hendur stefnanda vegna galla á eigninni, verður fallist á kröfu stefndu um lækkun dómkröfu stefnanda um 1.994.130 krónur, sem er samtala fjárhæða þeirra skaðabóta sem fallist er á að framan.

Stefndu héldu upphaflega eftir af kaupverðinu 14.000.000 króna, sem voru á gjalddaga 1. júní 2015. Í 44. gr. laga nr. 40/2002 er kaupanda, sem hefur uppi réttmæta kröfu vegna galla á fasteign, heimilað á eigin áhættu að halda eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu kröfunnar. Svo sem að framan greinir er það mat dómsins að réttmæt krafa stefndu vegna galla á eigninni nemi 1.994.130 krónum, eða mun lægri fjárhæð en þau hafa haldið eftir og verður þeim gert að greiða stefnanda mismuninn, 12.005.870 króna. Það var á áhættu stefndu að þau héldu eftir svo miklu hærri upphæð en 44. gr. laganna heimilaði og gera enn. Stefnanda var því rétt að höfða málið þegar eftir gjalddaga til heimtu vangoldins hluta kaupverðsins. Enda þótt fallist hafi verið á tiltekna hluta af kröfugerð stefndu verður þeim, með vísun til 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991, gert að greiða stefnanda hluta af málskostnaði hennar, auk greiðslu framangreindra eftirstöðva kaupverðs. Er sá hluti málskostnaðar stefnanda sem stefndu verður gert að greiða henni ákveðinn 600.000 krónur, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Dóm þennan kveða upp Krístrún Kristinsdóttir héraðsdómari sem dómsformaður og sérfróðu meðdómsmennirnir Ásmundur Ingvarsson, byggingaverkfræðingur og múraramestari og Björn Marteinson, arkitekt og verkfræðingur.

## **D Ó M S O R Ð**

Stefndu, Anna Þorbjörg Jónsdóttir og Páll Óskar Gíslason, greiði stefnanda, Líneyju Sveinsdóttur, óskipt 12.005.870 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. júní 2015 til greiðsludags, gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni Sæbraut 21, Seltjarnarnesi, eign merkt 01 0101, fastanr. 206-8355.

Stefndu greiði stefnanda óskipt 600.000 krónur í málskostnað.

Krístrún Kristinsdóttir  
Ásmundur Ingvarsson  
Björn Marteinson