

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 21. febrúar 2017 í máli nr. E-4203/2015:

**Auðunn Páll Sigurðsson**

**Anna Sigríður Vernharðsdóttir**

*(Björn Þorri Viktorsson hrl.)*

**gegn**

**Guðbjarti Ólafssyni**

**Hugrúnu Hörn Guðbergsdóttur**

*(Jóhannes Stefán Ólafsson hdl.)*

## I

Mál þetta var höfðað 9. desember 2015 og tekið til dóms 11. janúar sl.

Stefnendur eru Auðunn Páll Sigurðarson og Anna Sigríður Vernharðsdóttir, bæði til heimilis að Reykjavöli 37, Mosfellsbæ.

Stefndu eru Guðbjartur Ólafsson og Hugrún Hörn Guðbergsdóttir, bæði til heimils að Súluhöfða 28, Mosfellsbæ.

### *Dómkröfur*

Stefnendur krefjast þess að stefndu verði dæmd til að greiða þeim 6.441.209 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, af 1.535.000 krónum frá 15. september 2015 til 1. október 2015, af 5.353.700 krónum frá þeim degi til 15. október 2015 og af 6.441.209 krónum frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádreginni innborgun hinn 7. apríl 2016 að fjárhæð 4.233.333 krónur. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu samkvæmt málskostnaðarreikningi og að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til virðisaukaskatts.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af kröfum stefnenda en til vara að kröfur stefnenda verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum er þess krafist að stefnendur verði sameiginlega dæmd til að greiða þeim málskostnað að við bættum virðisaukaskatti samkvæmt málskostnaðarreikningi.

## II

### *Atvik máls*

Í lok maímánaðar 2015 gerði stefndi Guðbjartur stefnendum, í gegnum Borg fasteignasölu, kauptilboð í fasteign stefnenda nr. 28 við Súluhöfða í Mosfellsbæ. Sama dag gerðu stefnendur honum gagntilboð að fjárhæð 63.500.000

króna sem stefndi samþykkti. Hinn 3. júlí 2015 var gengið frá kaupsamningi í samræmi við hið samþykktu gagntilboð, þó þannig að stefnda Hugrún var nú kaupandi að eigninni með stefnda Guðbjarti auk breytinga á greiðslum stefndu til stefnenda.

Skömmu eftir afhendingu eignarinnar höfðu stefndu samband við stefnendur og Borg fasteignasölu þar sem þau töldu eignina gallaða þar sem gert var ráð fyrir byggð neðan við fasteignina en bygging húsa á þessum stað myndi skerða útsýni frá eign þeirra verulega. Stefnendur hafi ekki upplýst þau um fyrirhugaða byggð og því ætluðu þau að halda eftir af greiðslum sínum til stefnenda 6.700.000 krónum sem þau áætluðu tjón sitt vera. Stefnendur andmæltu þessari fyrirætlun stefndu en samþykktu að 3.650.000 krónur yrðu lagðar á fjárvörslureikning nefndrar fasteignasölu.

Stefndu öfluðu sér mats hjá Ólafi Finnbogasyni, löggiltum fasteignasala, um það hversu mikið eign þeirra lækkaði í verði við það að útsýni frá eigninni skertist og komst hann að þeirri niðurstöðu að ætla mætti að tjón stefndu næmi 10% af andvirði eignarinnar eða 6.350.000 krónum. Í framhaldi af þessu reyndu lögmenn aðila árangurslaust að jafna ágreininginn og var mál þetta höfðað í lok árs 2015 til innheimtu á eftirstöðvum af kaupverði eignarinnar sem stefndu héldu eftir vegna galla sem þau töldu vera á henni.

Tryggingafélag Borgar fasteignasölu aflaði álitsgerðar um hugsanlega verðryrnun Súluhöfða 18 í Mosfellsbæ vegna skipulagsmála og fékk til verksins Dan Valgarð S. Wium héraðsdómslögmann og löggiltan fasteignasala. Með álitsgerð dagsettri 24. febrúar 2016 komst hann að þeirri niðurstöðu að líkleg lágmarksverðryrnun vegna fyrirhugaðra íbúðahúsa-bygginga norðanmegin við eignina næmi 10% af verðmæti eignarinnar.

Í þinghaldi hinn 25. febrúar 2016 lögðu stefndu fram matsbeiðni þar sem þau óskuðu eftir því að matsmaður yrði dómkvaddur til að meta hlutfallsega verðryrnun fasteignarinnar, er leiðir af því að á sex lóðum norðan við húsið rísi allt að 5 metra há einbýlishús sem að mati stefndu skerði núverandi útsýni frá eigninni. Pétur Pétursson, löggiltur fasteignasali, var fenginn til að framkvæma matið og komst hann að þeirri niðurstöðu að augljóst væri að útsýni myndi skerdast frá því sem nú er. Hann ætlaði þó að þetta myndi ekki hafa veruleg áhrif á verðmæti hússins en væri neikvætt og hefði áhrif á verðmæti þess til lækkunar. Að teknu tilliti til allra aðstæðna mat hann verðryrnun eignarinnar á 7%.

Við fyrirtöku málsins hinn 29. mars 2016 gerðu stefnendur breytingu á kröfugerð sinni í þá veru að frá stefnufjárhæð bæri að draga innborgun að fjárhæð 4.233.333 krónur sem innt var af hendi 7. apríl 2016. Breyting þessi var tilkomin vegna þess að stefnendur höfðu fengið þessa fjárhæð greidda frá tryggingafélagi

fasteignasölunnar sem hafði milligöngu um kaupin.

Í þinghaldi hinn 29. apríl 2016 lögðu stefndu fram beiðni um yfirmat. Til að framkvæma það voru dómkvaddir þeir Björgvin Guðjónsson, löggiltur fasteignasali, og Valgeir Kristinsson, hæstaréttarlögmaður og löggiltur fasteignasali. Niðurstaða matsgerðar þeirra, sem dagsett er 5. ágúst 2016, er sú að hlutfallsleg verðyrnun fasteignarinnar að Súluhöfða 28, er leiðir af því að byggð rísi norðanmegin við húsið samkvæmt nógildandi skipulagi Mosfellsbæjar frá 7. september 2002, sé 10% og þá sé miðað við óbreytta aðstöðu til framtíðar á mótí uppbyggingu nýrra húsa fyrir norðan húsið.

### III

#### *Málsástæður og lagarök*

Stefnendur byggja kröfur sínar á reglum samningaréttar um skuldbindingargildi samninga sem fái stoð í ákvæðum laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, nr. 7/1936, og almennum reglum kröfuréttar. Stefnendu hafi undirritað kautilboð og kaupsamning um fasteignina nr. 28 við Súluhöfða í Mosfellsbæ sem var í eigu stefnenda. Stefnendur hafi afhent stefndu eignina eins og samið var um og í því ástandi sem söluyfirlit og kaupsamningur gerðu ráð fyrir.

Stefndu hafi án réttmætrar ástæðu neitað að greiða umsamið kaupverð og haldið eftir 6.353.700 krónum. Helst verði ráðið að stefndu telji eignina hafa verið gallaða og byggt það mat sitt á áliti Ólafs Finnbogasonar, löggilts fasteignasala, sem gert var án aðkomu stefnenda. Í mati fasteignasalans sé ekki lagt mat á það hvers konar byggð rísi á þeim lóðum sem ákveðið var að byggja á árið 2001 og ekkert tillit tekið til þess að fasteignin er ekki í útjaðri byggðar og þess að landið norðan við húsið er ekki ósnortið enda standi þar í dag golfskáli, vinnuskúrar og gámar auk þess sem þar sé stórt bílastæði.

Stefnendur halda því fram að þegar byggt verður á hinum skipulögðu lóðum komi það til með að hafa jákvæð áhrif á fasteign stefndu. Golfskálinn verði fjarlægður svo og gámar og vinnuskúrar og bílaplanið. Þetta leiði til þess að umhverfið verði barnvænna enda sé í dag talsverð bílaumferð á svæðinu í tengslum við golfskálann.

Stefnendur hafna því alfarið að hafa leynt stefndu nokkrum þeim upplýsingum sem þeim hafi borið að koma á framfæri við stefndu vegna sölu eignarinnar. Stefnendur telja fráleitt að þeim hafi borið að upplýsa sérstaklega um gildandi skipulag á svæðinu enda það auglýst opinberlega og því geti allir án vandkvæða kynnt sér það. Hafi kaupendur fasteigna almennt einhverjar sérstakar áherslur eða kröfur er varða skipulag til framtíðar þá beri þeim sjálfum að kynna sér það. Stefnendur hafi þrátt fyrir þetta rætt sérstaklega við fasteignasalann sem annaðist sölu eignarinnar um skipulagið í hverfinu, sem verið hafði í gildi í 13 ár,

Þegar eignin var fengin honum til sölumeðferðar. Þannig hafi stefnendur sannanlega gefið meiri upplýsingar en þeim bar og þau hafi mátt treysta því, ef stefndu gerðu það að forsendu fyrir kaupunum að ekki yrði byggt norðan hússins, að þau þá kynntu sér gildandi opinbert skipulag eða ræddu það sérstaklega við fasteignasalann sem annaðist söluna. Stefnendur halda því fram að þau hafi fyrst hitt stefndu við undirritun kaupsamnings, hinn 3. júlí 2015, eða rúmum fimm vikum eftir að kauptilboð var undirritað. Þau hafi því ekki haft nein tók á að koma frekari upplýsingum á framfæri við stefndu en þau höfðu gefið fasteignasalanum. Fasteignasalinn hafi upplýst stefnendur um að ef til vill myndi skipulagið koma til tals við væntanlega kaupendur. Stefnendur halda því fram að þeim hafi ekki verið ljóst meðan á sölufurfinu stóð að það hafi verið sérstök ákvörðunarástæða hjá stefndu fyrir kaupum eignarinnar að aldrei yrði byggt á svæðinu norðan við húsið. Þeim hafi fyrst orðið þetta ljóst þegar stefndu héldu eftir 6.350.000 krónum af kaupverðinu.

Af hálfu stefnenda er vísað til þess að á fyrsta fundi aðila hafi verið rætt um skjólvegg sem stefndu ætluðu að reisa við verönd hússins en í því samtali hafi skipulag ekki verið rætt. Stefnendur halda því fram að þau hafi í reynd gert meira en þeim almennt bar við að koma á framfæri upplýsingum til stefndu og því geti þau ekki þurft að þola afsláttar- eða skaðabótakröfur af hálfu stefndu. Stefnendur hafi á eigin áhættu og án réttmætra ástæðna haldið eftir umtalsverðum hluta kaupverðs fasteignarinnar sem þeim beri að greiða.

Af hálfu stefnenda var því haldið fram við aðalmeðferð málsins að tjón stefndu væri óverulegt. Töldu stefnendur að leggja bæri til grundvallar undirmatsgerð Péturs Péturssonar fasteignasala enda þekkti hann mjög vel svæðið þar sem fasteignin stendur. Hann hafi, að teknu tilliti til þess hagræði sem fylgir breytingum í nágrenni fasteignarinnar, metið tjónið á 7% af verði eignarinnar og það tjón hafi stefndu fengið bætt.

Að mati stefnenda eru svo miklir vankantar á yfirmatsgerð að ómögulegt sé að leggja hana til grundvallar. Í því sambandi benda stefnendur á að í yfirmati sé því ranglega haldið fram að svæðið norðan við húsið sé óbyggt og þar sé ósnortin náttúra. Fjarlægð frá Súluhöfða 28 í golfskálann sé rangt mæld. Í matsgerðinni sé ákveðin þversögn varðandi umferð áður og eftir að golfskálinn verður fjarlægður. Þá telja stefnendur augljóst að næði í eigninni muni aukast við að á þeim stað sem nú er bílastæði fyrir golfskálann rísi íbúðarhús. Auk þess halda stefnendur því fram að yfirmatsmenn meti skipulagsgögn rangt. Þeir miði við að hús muni rísa fimm metra norðan við húsvegg stefndu. Hið rétta sé að fimm metrar séu frá jaðri byggingarreits á lóð stefndu og teikningar sýni að hús þeirra sé 3,2 metra inn á reitnum. Það hafi verið ein af grunnforsendum yfirmatsmanna að byggðin sem er

fyrirhuguð norðan við eign stefndu verði svo nálægt húsinu að næði muni minnka og miða þeir við að ný hús verði í 10 m fjarlægð. Þetta sé beinlínis rangt þar sem hús stefndu standi 3,2 m inn á byggingarreitnum sem því var afmarkaður og síðan megi gera ráð fyrir að húsið sem rísi að norðanverðu muni ekki standa út í byggingarreit sinn til suðurs þar sem ætla megi að eigendur þess muni vilja hafa suðurlód eins stóra og kostur er. Stefnendur telja þessu til við bótár að teikning sú sem gerð var af Sigurþóri Aðalsteinssyni arkitekt að ósk yfirmatsmanna, sem ætlað sé að sýna áhrif byggðar norðan við hús stefndu, sé beinlínis röng. Af teikningunni verði ekki annað ráðið en að til standi að reisa húsin innan lóðarmarka Súluhöfða 28. Loks er það mat stefndu að sú ákvörðun yfirmatsmanna að framselja verkefni sitt til nefnds arkitekts án samþykkis aðila leiði til þess að yfirmatsgerðin verði ekki lögð til grundvallar í málinu. Ekkert hafi verið um þessa fyrirætlan yfirmatsmanna bókað á matsfundum og aðilum ekki gefinn kostur á að gæta hagsmuna sinna gagnvart arkitektinum eða tjá sig um þau gögn sem frá honum stafa og yfirmatsmenn nota við að komast að niðurstöðu í mati sínu. Auk þess hafi yfirmatsmenn aflað gagna í matsferlinu sem þeir kynntu ekki fyrir aðilum og þar af leiðandi gafst aðilum ekki kostur á að tjá sig um þau á matsfundi.

Stefnendur byggja kröfur sínar einnig á því að stefndu hafi fengið tjón sitt bætt frá tryggingafélagi fasteignasölunnar sem annaðist kaupin. Stefndu hafi krafist tryggingafélagið um bætur vegna þess að fasteignasalinn bæri sök á því að í sölufurfinu var ekki upplýst um gildandi skipulag á svæðinu. Tryggingafélagið hafi fallist á að greiða bætur en vegna eigin sakar stefndu hafi félagið eingöngu bætt tjónið að tveimur þriðju hlutum þar sem félagið hafi metið það svo að stefndu ættu að bera þriðjung tjónsins vegna eigin sakar. Stefndu hafi síðan, án nokkurs fyrirvara, tekið við bótunum úr hendi tryggingafélagsins og þar með samið um og fallist á að þau bæru þriðjung sakar. Að mati stefnenda verður þeirri sök ekki velt yfir á þau en þau hafi ekki átt nokkra aðkomu að samningaviðræðum við tryggingafélagið.

Stefndu byggja kröfur sínar á því að fasteignin hafi verið gölluð í skilningi III. kafla laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og þá sérstaklega á 26. gr. laganna. Samkvæmt þeirri grein þurfi fimm skilyrði að vera til staðar svo fasteign teljist gölluð.

Í fyrsta lagi er gerð krafa um að seljanda hafi verið kunnugt um fyrirbyggjandi upplýsingar. Í þessu máli sé óumdeilt að fyrirhugað er að byggja sex hús fyrir norðan fasteign stefndu sem muni takmarka útsýni frá eigninni sem þá verður ekki lengur í neðsta botnlanga. Óumdeilt sé að stefnendum var kunnugt um deiliskipulag svæðisins og að byggð væri fyrirhuguð á því. Telja stefndu þetta skilyrði greinarinnar því uppfyllt.

Í öðru lagi þarf að liggja fyrir að kaupandi hafi ekki fengið upplýsingarnar. Stefnu halda því fram að hvorki stefnendur né fasteignasalinn sem annaðist kaupin hafi veitt upplýsingar um fyrirhugaða byggð. Í stefnu sé viðurkennt að stefnendur hafi ekki upplýst um þetta atriði. Því sé hins vegar slegið föstu að fasteignasalinn hafi sagt stefndu að ef til vill myndi þetta koma til tals við væntanlega kaupendur. Þetta bendir til þess að stefnendur hafi mátt gera sér grein fyrir því að mögulega myndu upplýsingar um óreista byggð ekki skila sér til væntanlegra kaupenda og sú hafi orðið raunin. Það skipti raunar ekki máli hvort fasteignasalinn hafi ekki komið upplýsingunum til stefndu enda liggja ábyrgðin á því að koma upplýsingum á framfæri hjá seljanda. Um þetta segi í greinargerð með 26. gr. laga um fasteignakaup að seljandi beri ábyrgð á því að þeir sem komi fram fyrir hans hönd við kaupin sinni upplýsingaskyldu fyrir hann ef hann geri það ekki sjálfur. Hér skipti því ekki máli að stefnendur hafi upplýst fasteignasalann um fyrirhugaða byggð ef hann kom þeim upplýsingum ekki á framfæri við stefndu. Stefnu halda því fram í þessu sambandi að fasteignasalinn hafi aldrei nefnt að útsýni frá eigninni myndi skerðast vegna fyrirhugaðrar byggðar. Raunar hafi hann þagað þunnu hljóði við skoðun á eigninni þegar útsýni frá henni kom til tals. Sérstakt vitnamál hafi verið rekið til að taka skýrslu af fasteignasalanum sem þá hafi ekki svarað einföldum spurningum varðandi það hvort hann upplýsti um fyrirhugaða byggð eða ekki en hann hafi þó talið að hann hafi gert það. Stefnendur byggja á því að það sé fasteignasalinn og stefnendur sem beri sönnunarbyrði fyrir því að fasteignasalinn hafi komið þessum upplýsingum til stefndu. Honum hafi borið að útbúa söluyfirlit um eignina, sbr. 10. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, og í því yfirliti hafi þær upplýsingar sem um er deilt í máli þessu augljóslega átt að koma fram, sbr. 1. mgr. 11. gr. og c-lið 2. mgr. laganna. Sama skylda hafi verið í eldri lögum um sama efni nr. 99/2004. Þegar fasteignasali kemur upplýsingum ekki skriflega á framfæri í söluyfirliti eða með öðrum hætti sé litið svo á að hann beri sönnunarbyrðina fyrir því að hann hafi gefið þær munnlega. Sambærileg sönnunaregla hafi verið látin gilda um seljendur fasteigna, sbr. t.d. dóm Hæstaréttar í máli nr. 223/2002. Stefnu telja augljóst að við úrlausn málsins verði að líta svo á að fasteignasalanum og stefnendum hafi ekki tekist að sanna að fasteignasalinn hafi komið hinum umdeildu upplýsingum á framfæri við stefndu.

Í þriðja lagi þurfi að liggja fyrir að seljandi hafi vitað eða mátt vita að kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi upplýsingarnar. Að mati stefnenda er augljóst að upplýsingar um fyrirhugaða íbúðabyggð falla hér undir. Það sé augljóst að við þessar byggingar rýrni verðmæti eignar stefndu umtalsvert eða 10% samkvæmt yfirmati. Þessi mikla verðrýrnun leiðir ein og sér til þess að stefndu höfðu réttmæta ástæðu til að ætla að þau fengju þessar upplýsingar.

Aukinheldur sé það viðurkennt viðhorf í fasteignakaupum að það sé betra fyrir seljanda að segja frá of miklu en of litlu jafnvel þó að í því felist orðræða um sjálfsgæða hluti. Undir þetta falli t.d. skylda seljanda til að greina frá verulegum breytingum á skipulagi varðandi autt land í nágrenninu ef hann veit af því að breytingar eru fyrirhugaðar. Þá hafna stefndu fullyrðingum stefnenda í þá veru að fyrirhugaður flutningur golfskálans og því sem honum fylgir muni hafa jákvæð áhrif á eign þeirra. Golfskálinn sé ekki fyrir framan Súluhöfða 28 heldur fjarri eigninni til austurs. Hins vegar sé púttvöllur fyrir framan húsið og staðsetning hans sé kostur en ekki galli. Í þessu máli skipti það sköpum að útsýni frá eigninni sé í dag óhindrað. Benda þau á í þessu sambandi að þegar eignin var seld á árinu 2002 hafi lögmaður stefnenda, þá sem fasteignasali, auglýst eignina sem einbýli á einni hæð á góðum útsýnisstað við golfvöllinn í Mosfellsbæ. Af hálfu stefndu er jafnframt vísað til þess að stefnendur hafi sjálf talið þessar upplýsingar mikilvægar en það megi ráða af stefnu þeirra þar sem fram kemur að þau hafi komið þessum upplýsingum á framfæri við fasteignasalann sem hafi upplýst þau um að hann myndi ef til vill koma þessum upplýsingum til væntanlegra kaupenda. Af hálfu stefndu er því haldið fram að ekki skipti máli þó að upplýsingar þær sem þau ekki fengu hafi verið opinberar. Vísa þau í því sambandi til greinargerðar sem fylgdi frumvarpi því sem síðar varð að lögum nr. 40/2002 en í umfjöllun um 26. gr. komi fram að seljanda beri að eign frumkvæði að veita þær upplýsingar sem hann veit eða má vita um. Af þessu leiði að seljandi sem hefur viðurkennt að hafa vitneskju eða upplýsingar, hvort sem þær eru opinberar eða ekki, geti ekki ákveðið að sleppa því að veita kaupanda þær þó svo að kaupandi geti mögulega komist sjálfur að þeim, t.d. með því að skoða opinber gögn. Loks benda þau á undir þessum lið að þau eigi tvö ung börn og þegar eignin var keypt hafi þau ekki gert ráð fyrir öllu því raski sem húsbýggingum fyrir framan hús þeirra muni fylgja og um leið leiða til þess að umhverfið verður ekki barnvænt eins og það var við kaupin.

Í fjórða lagi sé það skilyrði að upplýsingar sem ekki voru veittar hafi haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings. Að mati stefndu er þetta atriði nefndrar 26. gr. þegar uppfyllt með því að verðmæti eignar þeirra hafi rýrnað um 10%. Þar fyrir utan hafi það verið stór þáttur í ákvörðun stefndu um að kaupa eignina að hún hafði mikla sérstöðu sem fólst í útsýninu frá henni og þar fyrir utan hafi púttvöllur verið rétt við húsið. Því sé augljóst bæði frá almennu og sértæku sjónarmiði, að upplýsingarnar hefðu haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings í þessu tilviki.

Stefndu halda því fram, og byggja kröfur sínar á því, að þeim hafi tekist að sýna fram á að fasteignin sem þau keyptu af stefnendum hafi verið gölluð í skilningi III. kafla fasteignakaupalaga, sbr. 26. gr., sbr. 18. gr. laganna. Þeim sér því heimilt að krefjast aflsláttar af kaupverðinu á grundvelli 41. gr. laganna enda hafi

stefnendur sýnt af sér saknæmt athafnaleysi með því að upplýsa ekki um fyrirhugaða byggð en það sé í andstöðu við ákvæði 26. gr. laganna. Af þessum sökum hafi þeim, á grundvelli 44. gr. laganna, verið heimilt að halda eftir greiðslu til stefnenda enda hafi sú fjárhæð verið í samræmi við þá afsláttarkröfu sem af gallanum leiðir.

Loks halda stefndu því fram, verði ekki fallist á að skilyrði séu til þess að þau krefjist afsláttar af kaupverði, að þau eigi rétt á bótum úr hendi seljenda með vísan til 43. gr. laga um fasteignakaup enda sé eignin gölluð líkt og áður er rakið.

#### IV

##### *Niðurstaða*

Í máli þessu er um það deilt hvort skortur á upplýsingum frá stefnendum til stefndu um fyrirhugaða byggð norðan við Súluhöfða 28 í Mosfellsbæ hafi valdið stefndu tjóni sem þau eigi rétt á að fá bætt úr hendi stefnenda. Hafi tjón hlotist af þessum upplýsingaskorti er um það deilt hversu mikið tjónið var. Þá deila aðilar um það hvort stefndu hafi mögulega fyrirgert rétti sínum til bóta úr hendi stefnenda með því að taka við greiðslum frá tryggingafélagi fasteignasölnunar sem annaðist sölu á eigninni.

Stefndu byggja kröfu sína um sýknu á því að fasteignin hafi verið gölluð í skilningi laga um fasteignakaup nr. 40/2002 einkum ákvæðum 26. gr. laganna eins og að framan er rakið en sú grein fjallar um upplýsingaskyldu seljanda. Líkt og stefndu vísa til eru nokkur skilyrði sem þarf að uppfylla samkvæmt nefndri 26. gr. til þess að fasteign teljist gölluð í skilningi greinarinnar.

Í máli þessu liggur fyrir að stefnendum var kunnugt um að deiliskipulag svæðisins gerði ráð fyrir að norðan fasteignarinnar myndu rísa íbúðarhús. Óumdeilt er að stefnendur upplýstu stefndu ekki um þetta en ganga má út frá því að þau hafi rætt við fasteignasalann, sem annaðist sölu eignarinnar fyrir þeirra hönd, um tilvist deiliskipulagsins. Til að fasteign teljist gölluð í skilningi 26. gr. þarf enn fremur að liggja fyrir að seljandi hafi vitað eða mátt vita að kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi viðkomandi upplýsingar, í þessu tilfalli upplýsingar um fyrirhugaða byggð. Við mat á því hvort stefnendur hafi vitað eða mátt vita að stefndu hefðu réttmæta ástæðu til að ætla að stefndu fengju upplýsingar um væntanlega byggð verður að horfa til þess hvaða áhrif byggðin mun hafa á fasteign stefndu. Við vettvangsgöngu kom glögglega í ljós að útsýni frá eigninni til norðurs er gott og augljóst að það mun skerðast verulega með tilkomu væntanlegra íbúðarhúsa. Þá er og ljóst að opið svæði norðan hússins verður ekki lengur til staðar. Máttu stefnendur því gera ráð fyrir að þetta væru upplýsingar sem þeim var rétt að koma á framfæri við væntanlega kaupendur. Í fasteignakaupum hefur verið litið svo á að seljendum sé skylt að koma á framfæri við kaupendur upplýsingum

sem ekki snúa beint að eigninni sjálfri heldur einnig upplýsingum um annað sem máli getur skipt, t.d. fyrirætlan um verulegar breytingar á auðu landi í námunda við fasteignina. Er það því mat dómsins að stefnendum hafi borið að koma þessum upplýsingum á framfæri við stefndu áður en kaup um fasteignina áttu sér stað, þrátt fyrir að upplýsingar um væntanlega byggð séu opinberar. Hvað þetta varðar má einnig horfa til ákvæða 3. mgr. 29. gr. laga um fasteignakaup en þar er tekið fram að aðgæsluskylda kaupanda víki fyrir skyldu seljanda til að veita upplýsingar samkvæmt 26. gr. Loks er það skilyrði samkvæmt títtnefndri 26. gr. að skortur á upplýsingum sé til þess fallinn að hafa áhrif á gerð eða efni kaupsamnings. Í þessu máli er augljóst að þetta skilyrði er uppfyllt enda liggja fyrir dóminum matsgerðir sem sýna fram á að fasteignin muni lækka allnokkuð í verði við byggingu húsa norðan hennar.

Með vísan til þess sem að framan er rakið er það niðurstaða dómsins að stefndu hafi brotið gegn ákvæðum 26. gr. laga um fasteignakaup með því að upplýsa stefndu ekki um fyrirhugaða byggð og þar með bakað sér bótaskyldu gagnvart þeim.

Stefndu byggja á því að yfirmatsgerð sé haldin svo miklum göllum að víkja verði henni til hliðar sem sönnunargagni í málinu. Fyrir liggur að yfirmatsmenn öfluðu allnokkurra gagna sem þeir kynntu ekki fyrir aðilum málsins og þá liggur og fyrir að þeir fengu arkitekt til að vinna ákveðin verk, m.a. að draga inn á ljósmynd útlínur óbyggðra húsa og sýna þannig hvernig útsýni frá fasteign stefndu muni skerðast. Fallast má á með stefnendum að matsmönnum hafi borið að kynna aðilum gögn þau sem þeir öfluðu að loknum fyrsta og eina matsfundinum sem haldinn var. Að mati dómsins hafa gögnin sem matsmenn öfluðu og kynntu ekki fyrir aðilum ekki slíkt vægi í matsgerð þeirra að skortur á kynningu þeirra fyrir aðilum rýri niðurstöðu matsins. Í þessu sambandi er rétt að benda á að það skiptir augljóslega litlu máli varðandi útsýnið frá húsinu hvort væntanleg íbúðarhús eru nokkrum metrum fjær húsinu en matsmenn gerðu ráð fyrir en þetta var eitt þeirra atriða sem stefnendur gerðu athugasemdir við. Þá skiptir vinna arkitektsins líka litlu máli í heildarmyndinni. Við skýrslutökur af yfirmatsmönnum kom fram að þeir tóku tillit til þess að golfskálinn sem stendur skammt frá húsinu mun hverfa og umferð sem honum tengist þar með og mátu þeir það sem kost fyrir stefndu. Ella hefði verðrýrnun eignarinnar orðið meiri. Það er því niðurstaða dómsins að leggja niðurstöðu yfirmatsgerðarinnar til grundvallar varðandi verðrýrnun fasteignarinnar og að tjón stefndu hafi numið 10% af kaupverði eignarinnar.

Stefnendur byggðu sýknukröfu sína einnig á því að stefndu hafi, með samkomulagi við tryggingafélag fasteignasölnunnar sem hafði milligöngu um kaupin, fallist á eigin sök sem næmi þriðjungi tjónsins. Hér háttar svo til að stefndu

sömdu við tryggingafélag fasteignasölnunnar sem bætti þeim tjónið að tveimur þriðju hlutum og þeirri greiðslu var síðan ráðstafað til stefnenda. Stefndu var í sjálfsvald sett hvort þau yfirhöfðuð krefðust bóta úr hendi fasteignasalans og þeim alls ekki skylt að krefja hann um fullar bætur. Samkomulag tókst með stefndu og tryggingafélagi fasteignasalans um að það bætti tjónið að tveimur þriðju hlutum en kvittun vegna tjónsins ber ekki með sér að stefndu taki á sig einhverja sök. Verður því ekki fallist á með stefnendum að stefndu hafi þegar fengið tjón sitt bætt að fullu.

Með vísan til þess sem að framan er rakið eru stefndu sýknuð af kröfum stefnenda í máli þessu.

Með hliðsjón af niðurstöðu málsins ber að dæma stefnendur til að greiða stefndu óskipt málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 3.000.000 króna og hefur þá verið tekið tillit til kostnaðar við öflun matsgerða og virðisaukaskatts.

Halldór Halldórsson héraðsdómari, sem fékk mál þetta til meðferðar 4. október 2016, kveður upp dóm þennan að gættum ákvæðum 1. mgr. 115. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

#### **Dómsorð:**

Stefndu, Huguín Hörn Guðbergsdóttir og Guðbjartur Ólafsson, eru sýkn af kröfum stefnenda, Auðuns Páls Sigurðssonar og Önnu Sigríðar Vernharðsdóttur.

Stefnendur greiði stefndu óskipt 3.000.000 króna í málskostað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Halldór Halldórsson

Rétt endurrit staðfestir  
Héraðsdómi Reykjavíkur