

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 26. júní 2018 í máli nr. E-3768/2017:

**Joanna Katarzyna Wasiulewska**

**Tomasz Wasiulewski**

*(Guðni Áspór Haraldsson lögmaður)*

**gegn**

**Jóni Ásgeiri Jónssyni**

*(Valtýr Sigurðsson lögmaður)*

Mál þetta, sem dómtekið var 8. júní 2018, var höfðað 20. nóvember 2017 af hálfu Joanna Wasiulewska, og Tomasz Wasiulewski, báðum til heimilis að Engjaseli 84, Reykjavík, á hendur Jóni Ásgeiri Jónssyni, Dalseli 21, Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess að stefndi verði dæmdur til þess að greiða þeim 582.233 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 30. nóvember 2017 til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur þess að stefndi verði dæmdur til þess að greiða þeim málskostnað samkvæmt yfirliti um málskostnað.

Stefndi krefst þess aðallega að verða sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Til vara er þess krafist að stefnufjárhæðin verði lækkuð. Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda að mati réttarins og í samræmi við málskostnaðaryfirlit lögmanns.

## **Yfirlit málsatvika og ágreiningsefna**

Stefndi átti íbúð í fjöleignarhúsinu að Engjaseli 84 og bjó þar sjálfur þar til í desember 2015. Haustið 2016 fól hann fasteignasölu að selja fyrir sig eignina og var ásett verð hennar upphaflega 32.500.000 krónur. Verðið var síðar lækkað og var það 31.900.000 krónur þegar stefnendur gerðu kauptilboð í eignina að fjárhæð 30.600.000 krónur. Stefndi samþykkti tilboð þeirra 11. nóvember 2016. Aðilar gerðu kaupsamning 2. desember 2016 og fengu stefnendur í kjölfarið íbúðina afhenta og fengu útgefið afsal fyrir eigninni 6. janúar 2017.

Stefnendur lýsa tilurð kröfu sinnar svo að þeim hafi í júní 2017, sem eigendum íbúðar að Engjaseli 84, borist krafa um greiðslu 427.045 króna vegna vinnu fyrirtækisins K16 við endurbætur á þaki hússins. Aðrar kröfur hafi borist í ágúst og september 2017, alls samtals að fjárhæð 582.233 krónur, sem stefnendur hafi orðið að greiða. Þegar þau hafi farið að kanna hverju þetta sætti hafi komið í ljós að á húsfundi húsfélagsins Engjasels 84–86 þann 5. september 2016 hefði verið samþykkt að ganga til samninga við fyrirtækið K16 ehf. um viðgerð á þaki hússins

vegna leka. Tilboðið hafi verið upp á 7.932.500 krónur, en endanlegur kostnaður hafi numið 9.258.900 krónum og hafi hlutdeild stefnenda í þessum kostnaði verið 582.233 krónur. Í máli þessu krefja stefnendur stefnda um greiðslu þeirrar fjárhæðar sem féll á íbúðina vegna þakviðgerðar á vegum húsfélagsins Engjasels 84–86, sem þau hafi ekki verið upplýst um við kaupin. Stefndi hafnar greiðsluskyldu og um þetta snýst ágreiningur aðila.

Í söluyfirliti fasteignasala voru engar athugasemdir gerðar um ástand þaks eða fyrirhugaðar framkvæmdir við húsið. Samkvæmt yfirlýsingu húsfélagsdeildar Engjasels 84, dags. 21. október 2016, voru engar framkvæmdir yfirstandandi í stigaganginum. Stefndi vísar til þess að fyrir liggja yfirlýsing Eignaumsjónar, dags. 3. nóvember 2016. Húsfélagið Engjasel 84–86 er með þjónustusamning við fyrirtækið samkvæmt samþykkt á aðalfundi húsfélagsins frá 4. maí 2016, en í yfirlýsingunni er vísað til meðfylgjandi fundargerðar af þeim fundi. Í fundargerðinni er ítarleg skýrsla stjórnar um ástand hússins, m.a. um þakleka. Bókað er eftir eiganda að ekki gerðu allir sér grein fyrir því hversu lekavandamálið væri alvarlegt. Rætt var um fyrirhugaðar framkvæmdir og fjármögnunarkosti vegna þeirra. Stefndi kveðst hafa sent þeim sölumanni fasteignasölunnar sem hann hafi verið í samskiptum við um sölu íbúðarinnar yfirlýsingu Eignaumsjónar með tölvuskeyti 3. nóvember 2016 og fundargerð aðalfundarins 7. sama mánaðar. Í yfirlýsingu Eignaumsjónar segir m.a.:

*Áætlaður heildarkostnaður eignar vegna fyrirhugaðra framkvæmda er ekki þekktur í dag. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru ósamþykktar. Á aðalfundi 4. maí 2016 var rætt um viðhaldþörf í húsinu, sjá lið 2-skýrsla stjórnar í fundargerð. Á aðalfundi 4. maí 2016 var samþykkt að láta ástandsmeta húsið og verið er að afla tilboða í framkvæmdir á þaki. Fjárhæðir liggja ekki fyrir og innheimta hefur ekki verið ákveðin. Úttekt hefur ekki farið fram á ástandi hússins en er í vinnslu hjá stjórn.*

Stefndi kveðst hafa hitt fasteignasalann sem sá um gerð kaupsamningsins rétt fyrir boðaðan tíma til undirritunar hans 2. desember 2016. Hann hafi þá sérstaklega spurt hann hvort stefnendur hefðu fengið yfirlýsingu húsfélagsins og hvort farið hefði verið yfir það sem þar kom fram um fyrirhugaðar framkvæmdir áður en þau gerðu tilboðið. Hafi honum verið tjáð að þessu hefði verið komið til skila við stefnendur en farið yrði nánar yfir þetta við gerð kaupsamningsins. Stefndi kveður fasteignasalann hafa farið yfir fyrirbyggjandi gögn um eignina, m.a. það sem fram kom í yfirlýsingu Eignaumsjónar um væntanlegar framkvæmdir, áður en kaupsamningurinn var undirritaður. Stefndi hafi þá sérstaklega spurt að því hvort kostnaður af framkvæmdunum félli á hann en því hafi verið svarað neitandi.

Stefnendur, sem komið hafi til fundarins ásamt túlki, hafi engar athugasemdir gert þegar þetta hafi komið fram. Stefndi kveðst ekki muna til þess að stefnendur hafi spurt um þetta atriði en þau hafi lítið tjáð sig við sammingsgerðina. Engar athugasemdir hafi komið fram við útgáfu afsals.

Óumdeilt er að fundargerð húsfélagsfundar frá 5. september 2016, þar sem samþykkt var einróma að taka tilboði frá K16 verktökum í viðgerð á þaki, var ekki kynnt við kaupsammingsgerðina. Stefndi kveðst ekki hafa búið í íbúðinni á þessum tíma og kveðst ekki hafa haft vitneskju um fundinn. Þá hafi Eignaumsjón ekki vitað um hann. Stefndi bendir á að annar stefnenda hafi mætt á aðalfund húsfélagsins 26. apríl 2017. Samkvæmt bókun fundarins flutti formaður húsfélagsins skýrslu stjórnar og þar segir m.a.: „Það kom tilboð í þakviðgerðir sem verið er að byrja á.“ Þá kom fram að engar innheimtur hefðu verið á árinu vegna þessa. Þá segir í fundargerð um viðhald og endurbætur sameignar: „Það þarf að fá úttekt á húsinu til að geta áætlað hvernig ástand er á húsinu. Stjórn fær heimild að leita tilboða á úttekt að hámarki kr. 500.000. Þakviðgerðir eru að fara fram sem verða innheimtar beint af íbúum.“ Á fundi í húsfélaginu 15. ágúst 2017 var kynnt staða þakframkvæmda sem þá höfðu farið fram. Endanlegur kostnaður við verkið reyndist þá vera 9.258.000 krónur en tilboð K16 ehf. hafði verið 7.932.500 krónur. Lögmaður stefnenda sendi stefnda bréf þann 24. október 2017 og óskaði eftir viðræðum við stefnda um að hann greiddi þá fjárhæð sem fallið hafði á stefnendur vegna framkvæmdanna.

Við aðalmeðferð málsins gaf skýrslu stefnandi, Joanna Katarzyna Wasiulewska, og einnig stefndi. Þá báru vitni fyrir dóminum vinkona stefnenda, Alicja Marta Bartkowiak, sem túlkaði fyrir stefnendur við kaupsammingsgerð, Ellert Róbertsson, sölumaður á fasteignasölu, og Artjón Árni Lúðvíksson, löggiltur fasteignasali, sem hélt fund til undirritunar kaupsammingsins á fasteignasölu.

### **Málsástæður og lagarök stefnenda**

Stefndi hafi falið fasteignasölu þingholti að selja íbúð sína á almennum markaði og hafi fasteignasalan því komið fram sem umboðsmaður hans við sölu. Stefndi hafi veitt rangar upplýsingar um ástand íbúðarinnar. Söluýfirlit fasteignasölu hafi gefið ranga mynd af ástandi þaksins á fjöleignarhúsinu nr. 84–86 við Engjasel. Engin athugasemd hafi komið fram á söluýfirlitinu þar sem standi ástand þaks. Þar hefði með réttu átt að koma fram að þakið þarfnaðist viðgerðar og að samþykkt hefði verið tilboð í viðgerð á þakinu, en það hafi ekki komið fram. Stefndi beri fyrst og fremst ábyrgð á þeim upplýsingum er fram komi í söluýfirliti, enda hljóti þær að vera byggðar á hans eigin frásögn um ástand hússins.

Fyrir liggi að haldinn hafi verið fundur 5. september 2016 í húsfélaginu nr. 84–86. Á fundinum hafi staða þakframkvæmda verið kynnt. Ljóst megi vera að þetta hafi ekki verið í fyrsta sinn sem fjallað hafi verið um viðgerðir á þaki hússins. Á þessum sama fundi hafi verið samþykkt að taka tilboði félagsins K16 ehf. í viðgerðirnar og hafi samningsfjárhæð verið 7.932.500 krónur. Stefndi hafi á þessum tíma verið meðlimur í húsfélaginu og því vitað eða mátt vita um þessa samþykkt. Hann hafi ekki upplýst um þessar framkvæmdir og með því hafi hann brotið gegn skyldum sínum sem seljandi. Hann hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína og í raun leynt kaupendur upplýsingum sem þau með réttu hefðu átt að hafa aðgang að áður en gengið yrði til kaupsamnings. Stefndi beri einnig ábyrgð á því að fasteignasalan skuli láta frá sér söluþingrit með svo röngum upplýsingum, enda sé fasteignasalin umbodsmáður hans.

Stefndi beri einnig ábyrgð á röngum upplýsingum í yfirlýsingu húsfélagsins. Hann, sem meðlimur húsfélagsins, hafi vitað eða mátt vita um framkvæmdir sem rætt hefði verið um innan húsfélagsins vegna viðgerða á þaki og hann hafi einnig vitað eða mátt vita um samninginn sem gerður hafði verið við félagið K16 ehf. um viðgerð á þakinu. Við gerð kaupsamnings hafi þessar röngu upplýsingar ekki verið leiðréttar, þrátt fyrir skyldu stefnda í 6. tölul. kaupsamnings.

Stefndi beri hlutlæga ábyrgð á því að eignin hafi ekki verið í því ástandi sem hann hafi lofað að hún væri. Um þetta sé vísað til 27. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002:

*Fasteign telst gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama á við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluþingriti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana.*

Stefndi hafi einnig vanrækt upplýsingaskyldu sína og því sé jafnframt vísað til 26. gr. sömu laga. Stefnendur hafi átt rétt á því að fá upplýsingar um þær framkvæmdir sem samþykktar höfðu verið og hefðu þá getað tekið tillit til umrædds kostnaðar við tilboðsgerð sína í eignina. Þá sé heldur ekki víst að orðið hefði af kaupunum hefðu þau vitað að þau fengju slíkan bakreikning, sem nemi um 14% af útborgun þeirra í íbúðinni.

Stefnendur krefji stefnda um skaðabætur bæði samkvæmt 1. mgr. og 2. mgr. 43. gr. laga um fasteignakaup. Stefndi sé í fyrsta lagi skaðabótaskyldur, án tillits til saknæmrar háttsemi, með framvísun söluþingrits og yfirlýsingar húsfélags, sem í raun hafi innfalið rangar upplýsingar. Stefndi sé einnig skaðabótaskyldur vegna þeirrar saknæmu háttsemi sem falist hafi í því að gefa rangar upplýsingar í þessu

formi. Sú háttsemi hans hafi verið framin af ásetningi, til vara gáleysi, og því beri hann ábyrgð samkvæmt 2. mgr. 43. gr. fasteignakaupalaga.

Stefnendur krefji stefnda um beint tjón sitt sem nemi hlutdeild þeirra í kostnaði af viðgerð á þaki fjöleignarhússins. Tjónið sé bein afleiðing af þeirri röngu upplýsingagjöf sem birst hafi í röngu söluyfirliti og rangri yfirlýsingu frá húsfélaginu sem stefndi beri ábyrgð á. Það sé sennileg afleiðing þessarar röngu upplýsingagjafar.

Til vara krefjist stefnendur afsláttar af hinni seldu eign sem nemi þeim kostnaði sem þau hafi þurft að greiða. Eignin hafi ekki verið haldin þeim kostum sem þau hafi mátt búast við og um hafi verið samið. Jafnvel þótt stefndi hafi ekki vitað um viðgerðina er til hafi staðið að gera, þá eigi stefnendur rétt á afslætti með vísan til 1. og 2. mgr. 41. gr. laga um fasteignakaup. Afslátturinn eigi að nema sömu fjárhæð og stefnendur hafi þurft að greiða til þess að gallinn yrði lagfærður.

Dómkrafa stefnenda sé sú fjárhæð sem þau hafi þurft að greiða, sem er hlutdeild þeirrar íbúðar er þau hafi keypt af stefnda í þakviðgerðum á eigninni. Samkvæmt skiptingu framkvæmdakostnaðar sé kostnaður íbúðar nr. 205-5537 582.233 krónur, sem reiknist út frá hlutdeild íbúðarinnar í heildarsameign hússins nr. 84–86 við Engjasel, sem sé 6,46%. Þau hafi greitt 427.045 krónur 8. júní 2017, 77.594 krónur 8. september 2017 og 77.594 krónur 4. október 2017.

### **Málsástæður og lagarök stefnda**

Fasteignin Engjasel 84 og 86 teljist eitt hús í skilningi laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Í húsinu starfi húsfélag sem ekki þurfi að stofna sérstaklega, enda sé það til í krafti þeirra laga, sbr. 56. grein laganna. Þá starfi húsfélagsdeild fyrir Engjasel 84, sem sjái um sameiginleg innri málefni stigahússins, sbr. 76. gr. laganna, en þar hafi stefndi átt íbúð. Yfirlýsing húsfélagsdeildarinnar, sem í skjalaskrá stefnenda sé ranglega talin stafa frá húsfélaginu, takmarkist því við slíkar framkvæmdir. Óumdeilt sé að engar slíkar komi til skoðunar hér.

Í 26. gr. laga nr. 40/2002 komi fram að fasteign teljist gölluð hafi kaupandi ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þetta gildi þó aðeins hafi slíkur skortur á upplýsingum haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings. Í 27. gr. laganna sé fjallað um galla vegna rangra upplýsinga enda sé fasteignin ekki í samræmi við veittar upplýsingar. Hið sama eigi við sé fasteignin ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar séu í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Í 1. mgr. 29. gr. laganna komi fram að kaupandi fasteignar geti ekki borið

fyrir sig galla á fasteign sem hann hafi þekkt til eða átt að þekkja til við gerð kaupsamnings.

Fyrir liggja að stefndi hafi aflað bæði fundargerðar aðalfundar húsfélagsins frá 4. maí 2016 sem og yfirlýsingar Eignaumsjónar þar sem sérstaklega sé vísað í fundargerðina. Þessi gögn hafi hann sannanlega sent fasteignasölnunni Þingholti áður en stefnendur hafi gert kauptilboð í eignina. Í þessum gögnum komi skýrt fram að fyrirhugað sé að ráðast í umtalsverðar og nauðsynlegar framkvæmdir á húsinu. Í yfirlýsingu Eignaumsjónar komi fram að fjárhæðir liggja ekki fyrir og innheimta hafi ekki verið ákveðin. Á þessum tíma hafi hvorki stefndi né Eignaumsjón vitað að húsfélagið hefði í september 2016 samþykkt að taka tilboði ákveðins fyrirtækis í viðgerð á þaki.

Samkvæmt þessu verði stefndi hvorki gerður bótaskyldur vegna skorts á upplýsingum eins og áskilið sé í 26. gr. laga nr. 40/2002 né rangra upplýsinga samkvæmt 27. gr. laganna. Stefnendur hafi fengið upplýsingar um ástand og viðhaldspörf fasteignarinnar fyrir kaupin, þar sem m.a. hafi komið fram að þak væri ónýtt, mikill leki hefði komið fram og að samþykkt hefði verið að ráðast í viðgerðir. Þeim hafi því ekki getað dulist að kostnaðarsöm viðgerð hafi verið fyrirhuguð og að kostnaður af viðgerðum myndi falla á þau ef ekki yrði öðruvísi um samið. Við sölu fasteignarinnar hafi ástand hennar því ekki verið í ósamræmi við þær upplýsingar sem fyrir hafi legið. Hvorki hafi skort á að upplýsingar hafi verið veittar um ástand fasteignarinnar né hafi rangar upplýsingar verið veittar. Stefndi hafi því sinnt upplýsingaskyldu sinni eftir bestu vitund.

Stefnendur virðist byggja á því að fasteignin teljist gölluð þar sem ekki hafi verið upplýst um að húsfélagið hefði samþykkt tilboð í framkvæmdir á húsinu þegar fasteignin hafi verið seld. Hvorki stefndi né Eignaumsjón ehf. hafi haft vitneskju um að tilboði hefði verið tekið, en stefndi hafi ekki haft ástæðu til annars en að telja Eignaumsjón búa yfir öllum upplýsingum um ákvarðanir húsfélagsins. Skortur á þessum upplýsingum leiði ekki til þess að fasteignin teljist gölluð enda hafi legið fyrir að framkvæmdir væru fyrirhugaðar og að óskað yrði tilboða. Stefnendur hafi því mátt vita að kostnaður vegna framkvæmda myndi falla á þau, auk þess sem þau hafi haft vitneskju um að óvissa væri um hversu hár kostnaðurinn yrði. Kostnaður við framkvæmdir hefði jafnvel getað orðið hærri en raun hafi orðið. Þessu hlutu stefnendur að gera sér grein fyrir miðað við þær upplýsingar sem legið hafi fyrir við samningsgerð. Stefnendur hafi því vanrækt þá aðgæsluskyldu sem á þeim hafi hvílt, enda hefðu þau getað óskað úttektar þar sem fram kæmi kostnaðaráætlun vegna fyrirhugaðra framkvæmda eða sett fyrirvara varðandi kostnað við

framkvæmdir. Þar sem engar athugasemdir hafi verið gerðar við þær upplýsingar að stórar framkvæmdir væru fyrirhugaðar í húsinu hafi stefndi með réttu mátt ætla að stefnendur væru því samþykkt að kostnaður af framkvæmdunum félli á þau.

Í 26. gr. laga nr. 40/2002 komi fram að fasteign teljist aðeins gölluð vegna skorts á upplýsingum hafi það haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Í 2. mgr. 27. gr. laganna sé sambærilegt skilyrði þess að fasteign teljist gölluð vegna rangra upplýsinga, þ.e. að upplýsingarnar hafi haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og þær ekki verið skýrlega leiðréttar í tæka tíð. Við samningsgerð hafi legið fyrir að kostnaðarsamar framkvæmdir væru fyrirhugaðar. Það að framkvæmdir væru fyrirhugaðar virðist því ekki hafa haft áhrif á samningsgerðina enda hafi stefnendur engar athugasemdir gert við það, auk þess sem þau hafi náð fram verulegri lækkun á ásettu verði fyrir eignina. Það geti því ekki hafa verið ákvörðunarástæða að kostnaður vegna framkvæmda hefði legið fyrir á þessum tíma enda máttu stefnendur búast við að greiða þann kostnað eða jafnvel hærri upphæð.

Hafna beri með vísan til framangreinds kröfu stefnenda um afslátt af kaupverðinu, sbr. 1. mgr. og 2. mgr. 41. gr., eða skaðabætur samkvæmt 1. mgr. og 2. mgr. 43. gr. vegna galla sem byggja á þessum grunni. Verði fallist á kröfu stefnenda um afslátt eða skaðabætur fari stefndi fram á að upphæð kröfunnar verði lækkuð. Stefndi hafi lækkað ásett söluverð um 1.300.000 krónur vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Því hafi afsláttur verið veittur af kaupverðinu vegna ástands fasteignarinnar. Stefnendur geti ekki krafist hærri afsláttar en þegar hafi verið veittur.

Vísað sé til laga nr. 40/2002, um fasteignakaup og laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús. Krafa um málskostnað styðst við XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

### **Niðurstaða**

Stefnendur byggja kröfur sínar í málinu á því að fasteign sem þau keyptu af stefnda hafi verið gölluð í skilningi 26. gr. og/eða 27. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Gallinn felist í því að stefndi hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína og gefið rangar upplýsingar um ástand íbúðarinnar við söluna og krefja stefnendur stefnda um skaðabætur eða afslátt af kaupverði eignarinnar vegna gallans.

Samkvæmt 26. gr. laga um fasteignakaup telst fasteign gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi, hafi það haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Upplýsingaskylda

seljanda að þessu leyti gengur framar skoðunarskyldu kaupanda. Samkvæmt 27. gr. laganna telst fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda og á hið sama við ef eign er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Þannig getur kaupandi öðlast rétt til skaðabóta á hreinum hlutlægum grundvelli ef rangar upplýsingar eru veittar. Þetta á þó aðeins við ef upplýsingar hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og þær eru ekki skýrlega leiðréttar í tæka tíð.

Málsatvikum er lýst í sérstökum kafla hér að framan og vísast til þess sem þar kemur fram. Atvik eru umdeild varðandi það hvaða upplýsingar legið hafi fyrir þegar kaupin gerðust. Verður því fyrst vikið að sönnunarfærslu um þetta.

Húsfélagið Engjasel 84 telst vera húsfélagsdeild, sbr. 76. gr. laga um fjöleignarhús, en þegar húsfélag skiptist í einingar, t.d. stigahús, ráða viðkomandi eigendur samkvæmt ákvæðinu einir sameiginlegum innri málefnum og getur slík húsfélagsdeild hvort heldur verið sjálfstæð að meira eða minna leyti eða starfað innan heildarhúsfélagsins. Yfirlýsingu húsfélagsdeildarinnar Engjaseis 84 frá 21. október 2016 um að engar framkvæmdir séu fyrirhugaðar verður að skoða í því ljósi, en í henni er þess jafnframt getið að eignin tilheyri fleiri húsfélögum. Samkvæmt gögnum málsins kallaði sölumaður á fasteignasölnunni eftir yfirlýsingu frá húsfélagi fjölbýlishússins frá stefnda, enda fasteignasala skylt samkvæmt 5. mgr. 25. gr. fjöleignarhúsalaga að afla slíkra gagna og kynna þau rækilega kaupanda áður en kaupsamningur er gerður og undirritaður. Stefndi sendi fasteignasalanum yfirlýsingu Eignaumsjónar um húsfélagið Engjasel 84–86 3. nóvember 2016. Með yfirlýsingunni átti að fylgja fundargerð aðalfundar húsfélagsins frá 4. maí 2016, sem stefndi sendi fasteignasalanum 7. nóvember s.á. Þessi gögn lágu því fyrir á fasteignasölnunni þegar kaupendur gerðu tilboð í eignina 11. nóvember s.á.

Söluyfirlit um eignina byggir á skoðun sölumanns fasteignasölnunnar 20. október 2016. Íbúðin er þar sögð laus og til afhendingar við kaupsamning. Söluyfirlitið er prentað út 11. nóvember s.á., áritað og telst hluti af kauptilboði stefnenda sama dag, samkvæmt því sem í því greinir. Söluyfirlitið er ófullkomið að því leyti að engar upplýsingar er þar að finna um ástand þaks eða fyrirhugaðar framkvæmdir. Því til fyllingar var slíkar upplýsingar á hinn bóginn að finna í fyrrnefndri yfirlýsingu frá Eignaumsjón og fundargerð sem henni fylgdi og fasteignasölnunni hafði samkvæmt gögnum málsins borist áður en stefnendur gerðu tilboð í eignina. Sölumaðurinn sem gerði söluyfirlitið og fór með málið við kauptilboðsgerðina bar um það vitni

fyrir dóminum að kaupendur hefðu þá fengið afrit af gögnum og að hann myndi ekki betur en að báðar yfirlýsingar frá húsfélögum hefðu fylgt. Löggilti fasteignasalinn sem annaðist kaupsamningsgerðina bar um það vitni fyrir dóminum að hann hefði farið vel yfir þessi gögn með aðilum áður en kaupsamningur var undirritaður. Hann kvaðst fyrir kaupsamning útbúa þrjár möppur, eina fyrir hvorn aðila og eina fyrir fasteignasöluna. Öll gögnin, þar með talið yfirlýsing Eignaumsjónar og fundargerð aðalfundar húsfélagsins 4. maí 2016, sé að finna í hans möppu, sem hann hafði meðferðis til þinghaldsins. Styður það og framburður fasteignasalans trúverðugan framburð stefnda. Á gagnstæðum vitnisburði vinkonu stefnenda, sem viðstödd var kaupsamningsgerð, verður ekki byggt að þessu leyti, en framburður annars stefnanda fyrir dóminum var hikandi um það hvaða skjöl voru kynnt við tilboð og kaupsamningsgerð.

Við úrlausn málsins þykir að framangreindu virtu verða að miða við að stefnendur hafi, að öllum líkindum þegar við tilboðsgerð, en í síðasta lagi við gerð kaupsamnings, fengið þær upplýsingar um ástand þaks og fyrirhugaðar framkvæmdir sem í þessum gögnum greinir.

Stefnendur byggja á því að eignin hafi verið gölluð þar sem veittar hafi verið rangar upplýsingar um hana í söluyfirliti og í yfirlýsingu húsfélags og einnig þar sem stefndi hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína með því að hafa ekki upplýst um samþykki húsfundar við tilboði í þakviðgerð áður kaupin gerðust. Ekki verður fallist á það með stefnendum að upplýsingar í yfirlýsingu húsfélagsdeildarinnar Engjasels 84 hafi verið rangar, enda hefur ekkert komið fram í málinu um að framkvæmdir hafi verið fyrirhugaðar eða ákveðnar í stigahúsinu. Í yfirlýsingu Eignaumsjónar fyrir húsfélagið Engjasel 84–86, dags. 3. nóvember 2016, segir að hún sé gefin samkvæmt upplýsingum sem borist hafi frá stjórn húsfélagsins. Ekki liggur annað fyrir en að yfirlýsingin frá Eignaumsjón sé í samræmi við þær upplýsingar sem fyrirtækið hafði þegar hún var gefin. Handrituð fundargerð, af fundi 5. september 2016 í hjólageymslu Engjasels 84, ber með sér að þjónustu Eignaumsjónar naut ekki við á fundinum. Þar var samþykkt að ganga að tilboði frá K16 verkötum í viðgerð á þaki. Þegar fundurinn var haldinn bjó stefndi ekki lengur í húsinu, en ekki liggur fyrir með hvaða hætti boðað var til fundarins. Ekki hafa verið leiddar líkur að öðru en því að stefnda hafi við kaupsamning í raun verið ókunnugt um samþykki húsfélagsfundar við ákveðnu tilboði í þakviðgerð og virðist hann sjálfur hafa reitt sig á upplýsingar frá Eignaumsjón um stöðu framkvæmda. Reyndust þær upplýsingar þegar til kom áreiðanlegar um það atriði að endanlegur heildarkostnaður væri óþekktur. Samkvæmt því sem greinir í fundargerð húsfundar sem haldinn var í Eignaumsjón 15. ágúst 2017 hafði verið ákveðið á húsfundi 5.

september 2016 að ganga til samninga við K16 ehf. um viðgerð á þaki, viðgerð hafi farið fram, en kostnaður við hana hafi farið fram úr tilboðsverði.

Stefnendur tóku við aðild að húsfélaginu við afhendingu íbúðarinnar í desember 2016. Stefnandi Joanna mætti á aðalfund húsfélagsins Engjasels 84–86 sem haldinn var 26. apríl 2017 á skrifstofu Eignaumsjónar og staðfesti það með áritun á lista yfir mætta. Í fundargerð kemur fram að kynnt hafi verið á fundinum að verið væri að byrja á þakviðgerðum sem tilboð hefði komið í og að þakviðgerðir yrðu „innheimtar beint af íbúum“ eins og þar segir. Ársreikningur fyrir árið 2016, rekstraráætlun fyrir árið 2017 og ákvörðun hús- og framkvæmdasjóðsgjalda í samræmi við hana hlaut samhljóða samþykki á fundinum. Þá var stjórn veitt umboð til að leita tilboða í úttekt sem fara þyrfti fram til að meta hvernig ástandið væri á húsinu. Sá málatalilbúnaður stefnenda að fyrst eftir að þeim barst krafa í júní 2017 vegna þakviðgerða, og fleiri kröfur í ágúst og september s.á., hefði komið í ljós að samþykkt hefði verið tilboð í þakviðgerðir á húsfundi er í ósamræmi við staðfestar upplýsingar um að annar stefnenda var á aðalfundi húsfélagsins þar sem þetta var kynnt. Þegar lögmaður stefnenda sendi stefnda bréf 24. október 2017 með ósk um viðræður um greiðslu krafanna höfðu stefnendur haft upplýsingar um yfirstandandi þakviðgerðir á grundvelli hins samþykkt tilboðs að minnsta kosti frá því að aðalfundurinn var haldinn í apríl s.á., án þess að gera athugasemdir við stefnda í sex mánuði í tilefni af þeim verksamningi.

Sem fyrr greinir hafa ekki verið leiddar líkur að því að stefnda hafi í raun verið kunnugt um samþykki húsfundarins 5. september 2016 og er því ekki uppfylltur sá áskilnaður 1. mgr. 26. gr. laga um fasteignakaup, til þess að um vanrækslu á upplýsingaskyldu sé að ræða, að hún varði atriði sem stefndi sem seljandi vissi um. Um það hvort stefndi hafi mátt vita af húsfundinum verður ekkert fullyrt þar sem ekki liggja fyrir neinar upplýsingar um það hvernig að fundarboði til þessa húsfundar var staðið, en hann var haldinn án aðkomu eða vitneskju þess fagaðila sem húsfélagið hafði ráðið til að annast málefni húsfélagsins. Með því að ekki er sýnt fram á saknæma háttsemi stefnda teljast skilyrði til þess að eignin teljist gölluð í skilningi 26. gr. laga um fasteignakaup ekki vera uppfyllt, án þess að til skoðunar hafi komið hvort það hafi haft áhrif á samningsgerð að upplýsingarnar voru ekki veittar.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laganna getur komið til hlutlægrar ábyrgðar seljanda á því að eign sé í samræmi við veittar upplýsingar. Samkvæmt lögskýringargögnum á það ekki einungis við um upplýsingar sem beinlínis eru rangar heldur einnig misvísandi upplýsingar og upplýsingar sem aðeins eru hálfur sannleikur. Fyrir

liggur að upplýsingar um að tilboð í þakviðgerð hefði verið samþykkt á húsfundi voru ekki veittar, en einnig skorti upplýsingar um ástand eignarinnar í söluyfirliti fasteignasala. Það telst misræmi í upplýsingagjöf sem leitt getur til þess að eign teljist gölluð samkvæmt 1. mgr. 27. gr. fasteignakaupalaga.

Það er samkvæmt 2. mgr. 27. gr. laganna einnig skilyrði þess að eign teljist gölluð við þær aðstæður að slíkt misræmi hafi haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og að slíkar upplýsingar hafi ekki verið skýrlega leiðréttar í tæka tíð. Líkur hafa verið leiddar að því að stefnendur hafi fengið upplýsingar um að þörf væri á þakviðgerðum áður en þau gerðu kautilboð í eignina, en það var nokkuð undir ásettu verði. Þá telst sannað að fasteignasali hafi farið yfir þær upplýsingar með þeim og stefnda við kaupsamningsgerð. Skortur á upplýsingum í söluyfirliti um ástand þaks og fyrirhugaðar viðgerðir voru því skýrlega leiðréttar í skilningi ákvæðisins í síðasta lagi við kaupsamningsgerð með því að fasteignasali veki athygli stefnenda á yfirlýsingu húsfélags frá Eignaumsjón og fundargerð aðalfundar frá 4. maí 2016 þar sem upplýsingar um ástand hússins og fyrirhugaðar viðgerðir komu glögglega fram.

Eins og atvikum er háttað telur dómurinn engin rök standa til þess að álíta að það hefði haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings þó að stefnendur hefðu við kaupsamningsgerð, þessum upplýsingum til viðbótar, haft vitneskju um að tilboð frá K16 ehf. í viðgerð á þaki hefði verið samþykkt á fyrrgreindum húsfundi 5. september 2016. Skilyrðum 1. mgr., sbr. 2. mgr., 27. gr. laga um fasteignakaup til þess að eignin teljist gölluð í skilningi ákvæðisins telst samkvæmt því ekki fullnægt.

Að framangreindu virtu er það niðurstaða dómsins að stefnendur hafi ekki sýnt fram á að eignin hafi verið gölluð í skilningi 26. gr. eða 27. gr. laga um fasteignakaup, þannig að þau eigi rétt til skaðabóta eða afsláttar úr hendi stefnda vegna þess. Verður stefndi því sýknaður af kröfum stefnenda í málinu.

Í samræmi við þá niðurstöðu og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, verður stefnendum gert að greiða stefnda málskostnað sem ákveðinn er í samræmi við málskostnaðaryfirlit lögmanns hans 877.920 krónur.

Dóminn kveður upp Krístrún Kristinsdóttir héraðsdómari.

### **D Ó M S O R Ð:**

Stefndi Jón Ásgeir Jónsson, er sýkn af kröfum stefnenda, Joanna Wasiulewska, og Tomasz Wasiulewski.

Stefnendur greiði stefnda 877.920 krónur í málskostnað.

Kristrún Kristinsdóttir