

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 13. maí 2019 í máli nr. E-2456/2018:

Jóhann S D Christiansen

Lilja Eiríksdóttir

(Auður Björg Jónsdóttir hrl.)

gegn

Guðmundi Birni Thoroddsen

(Árni Pálsson hrl.)

Mál þetta var höfðað 4. september 2018 og dómtekið 27. mars 2019. Stefnendur eru Jóhann S.D. Christiansen og Lilja Eiríksdóttir, [--], [--], en stefndi er Guðmundur Björn Thoroddsen, [--], [--].

Dómkröfur stefnenda eru þær *aðallega* að stefndi greiði þeim 18.000.000 króna ásamt vöxtum skv. 1. mgr. 8. gr. vaxtalaga frá 2. júlí 2015 til 27. júlí 2017 en dráttarvexti skv. 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga frá þeim degi til greiðsludags, sbr. 9. gr. laganna. *Til vara* krefjast stefnendur þess að stefndi greiði þeim 16.132.000 krónur ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga frá 27. júlí 2017 til greiðsludags, sbr. 9. gr. laganna. Þá er krafist greiðslu málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda auk málskostnaðar.

I.

i)

Með kaupsamningi, dags. 2. júlí 2015, keyptu stefnendur lögþýlið [--] í [--] af stefnda fyrir 85.000.000 króna.

Ásett verð á fasteignina var 120.000.000 króna en með kauptilboði stefnenda, dags. 22. maí 2015, buðu stefnendur 80.000.000 króna í eignina. Gerði stefndi þeim gagntilboð, dags. 26. maí, sem hljóðaði upp á 85.000.000 króna og stefnendur samþykktu. Í því er tiltekið að það „miðast við að eignirnar séu seldar í núverandi ástandi og að kaupandi hafi kynnt sér ástand þeirra vel og sætti sig við það“.

Í framhaldinu var gengið frá kaupsamningi um fasteignina sem undirritaður var 2. júlí 2015, eins og áður greinir. Í honum er tekið fram að samkomulag sé á milli kaupanda og seljanda um að kaupandi fái gróðurhúsin og rekstur gróðrarstöðvarinnar afhent við kaupsamning, en afhending á íbúðarhúsinu og bílskúr verði innan fimm vikna frá undirritun hans.

Í ódagsettu söluyfirliti segir svo um fasteignina:

um er að ræða garðyrkjustöð með 215,1 m² einbýlishús, 55,8 m² bílskúr ásamt 6 gróðurhúsum, samtals ca. 2.100 m², á 23.420 m² skógivaxinni eignarlóð. Einbýlishúsið er timburhús byggt árið 1969. [...] Bak við íbúðarhúsið er ca. 65m² gróðurhús (var áður sundlaug). Við hlið íbúðarhússins er 55,8 m² bílskúr, sem byggður er árið 1975. Á jörðinni eru 6 gróðurhús, þ.e. 540 m² gróðurhús byggt árið 1979, 390 m² gróðurhús byggt árið 2008, tvö ca. 250 m² gróðurhús óskráð, ca. 400 m² gróðurhús, óskráð, 200m² gróðurhús plast, óskráð 70 m² vinnuskúr, byggður árið 1958. [...]. Mikill trjágróður er á jörðinni. Hér er einstakt tækifæri fyrir aðila að eignast fallega jörð í Mosfellsdal.

Í sérstökum reitum á söluyfirlitinu kemur fram að gler þarfnist lagfæringar og að raf-, vatns- og frárennslislagnir séu upphaflegar. Einnig er tiltekið að fasteignasala hefur ekki verið bent sérstaklega á galla á eigninni. Komið er að ýmsu viðhaldi á sumum gróðurhúsunum.

Í gögnum málsins liggja fyrir tölvuskeyti á milli fasteignasala og stefnanda, Jóhanns, í aðdraganda viðskiptanna sem send voru á tímabilinu 6.–26. maí 2015. Í skeyti sem stefnandi, Jóhann, ritar fasteignasala 6. maí 2015 lýsir hann bágbornu ástandi á húsum og starfsemi sem áður hafi verið rekin á lögbýlinu. Kemur fram í skeytinu að stefndi hafi tekið á móti stefnendum þegar þau heimsóttu Laugaból. Lýsir stefnandi því sem fyrir augu hans bar með svofelldum hætti:

... þarna voru lúin, fúin og hálf kláruð hús, rafmagnstafla með lausum öryggjasamstæðum, lekar lagnir, rennur fullar af gróðri, blautur jarðvegur, brotnar rúður og glerbrot ansi víða. Allt hálf hrörlegt og hnignandi. Þarna þarf að endurbyggja mikið og byrja nánast alveg frá grunni með plöntur allt sem þeim tilheyrir, eigi þarna að reka gróðrastöð sem sómi er að. Heilt yfir held ég að hlutirnir hafi drabbast stórlega niður eftir að Guðmundur missti heilsu og hirðuleysi og núverandi öldrunarástand bygginga muni hraða öldrun þarna verulega næstu mánuði verði ekki gripið inn í þann vítahring. Hin hliðin á peningnum er heilt yfir einhver landbúnaðarstemming og uppbyggingarmöguleikar sem heilla mig enda bý ég yfir áhuga, menntun og reynslu til að laga það sem þarna hefur aflaga farið. Hefði vinsamlegast viljað að þú gerðir ekki um of, úr því sem ég hef hér skrifað, heldur metir sjálfur núverandi ástand og hringir svo til mín í beinu framhaldi og við förum yfir stöðuna og metum hvort og þá hvað er hægt að gera til að koma viðskiptum á,[...].

Í tölvuskeytum stefnanda, Jóhanns, dags. 20. maí 2015, til fasteignasala kveðst stefnandi vilja gera drög að tilboði í eignir á Laugabóli, en miðað við stöðuna sé tæpast hægt að tala um að þarna sé garðyrkjustöð. Hann vilji því fara betur yfir þau mál með fasteignasala. Telur hann að mikið þurfi að endurgera til að hefja þar starfsemi að nýju. Þá segir m.a. í skeyti hans til fasteignasala sama dag

„Gróðurhúsin liggja undir skemmdum jafnt innan frá sem utan, þau þola ekki mörg misjöfn veður eða haustlægðir, né lekar lagnir mikið lengur o.s.f.v.“

Í tölvuskeyti sem fasteignasali ritar stefnanda, Jóhanni, 26. maí 2015, eftir að hafa rætt við stefnda, Guðmund, um kauptilboð stefnenda, kemur fram að stefndi vilji gera stefnendum gagntilboð upp á 85.000.000 króna. Segir síðan svo í skeytinu:

Þau samþykkja að fara þetta langt niður í verði vegna ástands eignanna og bættu við textanum „Gagntilboð seljanda miðast við að eignirnar séu seldar í núverandi ástandi og að kaupandi hafi kynnt sér ástand þeirra vel og sætti sig við það. ... Þau sögðu að það væri sjálfsagt mál ef þið vilduð skoða eignina aftur í dag eða á morgun.“

ii)

Með matsbeiðni, dags. 15. mars 2016, óskuðu stefnendur eftir því að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta galla á fasteignum að Laugabóli 2. Var Hjalti Sigmundsson, byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur 30. september 2016 til að framkvæma umbeðið mat. Var óskað eftir að matsmaður mæti eftirtalin atriði:

Hvort gallar séu á fasteignum að [--], [--]. Ef talið verður að um galla sé að ræða er þess óskað að matsmaður meti hverjar séu orsakir og afleiðingar hans/þeirra og kostnað við að bæta þar úr. Þess er óskað að kostnaðarmat vegna hvers galla sé sundurgreint. Jafnframt er þess óskað að matsmaður meti hver sé verðmætisrymun hússins vegna gallans/gallanna. Meðal þess sem óskað er mats á með vísan til framanritaðs, er:

1. Hvort lagnir fasteignar séu fullnægjandi eða hvort galli sé á þeim, þ.m.t. frárennislögnum, dreni, rotþró, hitavatnslögnum, framræsingum.
2. Hvort ofnar íbúðarhúss séu gallaðir þar sem þeir liggja of nálægt vegg og illa festir.
3. Hvort raflagnir fasteignarinnar og frágangur þeirra sé gallaður.
4. Hvort gólfhalli sé í íbúðarhúsi.
5. Hvort frágangur á skilum milli eldra og yngra íbúðarhúss sé fullnægjandi.
6. Hvort rifa sé undir ofni í stofu í eldri hluta íbúðarhússins.
7. Hvort flísar séu lausar á baðherbergi í yngri hluta íbúðarhúss og fúa.
8. Hvort sveppagróður mælist í íbúðarhúsi. Hvort unnt sé að eyða og koma í veg fyrir frekari sveppagróður.
9. Hvort bílskúr sé ónothæfur. Hvort þak sé farið að sliga undan snjóþunga, gluggar ónýtir á suðurhlíð og gólfhalli mikill. Hvort bílskúr sé að síga.
10. Hvort burðarvirki gróðurhúss, frá 2008, standist lög og reglugerðir. Hvort húsið haldi vatni og vindi. Hvort endurnýja þurfi kjöl og skotrennu.
11. Hvort bótaskyrt tjón hafi orðið á eigninni, sem ekki hafi verið bætt úr með fullnægjandi hætti.
12. Hvert sé verðmæti eignarinnar á söludegi, 30. júní 2015, að teknu tilliti til framangreindra galla.

Í umfjöllun matsmannsins um fyrstu matsspurningu tekur matsmaður fram að ekki sé vitað hvenær frárennislagnir voru lagðar en ætla megi að hluti þeirra sé frá því að eldri hluti hússins var byggður en meginhlutinn sé frá því að byggt var við húsið og bílskúrinn byggður. Meginhluti lagnanna gæti þá verið frá 1978 og séu þá tæplega 40 ára gamlar. Þá segir svo:

Gjarnan er miðað við að eðlileg ending á steinpípum í jörðu geti verið um 40-50 ár. Þá liggur í augum uppi að þegar að lokum endingartímans kemur er lagnirnar úr sér gengnar. Því þarf ekki að koma á óvart að lagnir undir húsinu séu færðar og úr sér gengnar. Sennilegt er þó að lagnirnar hefðu enn getað gegnt sínu hlutverki ef ekki hefði komið til að húsin hafa sigið, [...] Allur frágangur lagnanna hlýtur þó að bera keim af því hvernig húsin eru grunduð og aðstæðum á svæðinu.

Þá segir svo í niðurstöðum matsmanns:

Frárennislagnir frá íbúðarhúsinu eru gengnar úr skorðum og ónýtar. Til að bæta úr þarf að endurnýja allar frárennislagnir frá íbúðarhúsinu og bílskúr þ.m.t. regnvatnslagnir. Regnvatn má leiða í grjótblunna eða út í skurð. Nota má rotþró en taka þarf hana upp og ganga aftur frá henni í réttri hæð. Koma þarf fyrir siturlögn í samræmi við það sem nú er almennt gert. Hana má grafa í túnspildu þar sem affall frá rotþró liggur nú. Einnig má láta rotþró vera í þeirri hæð sem hún er í nú en þá þarf að dæla frárennsli upp í hana sem telja verður lakari kost þar þá bætist við búnaður sem þarf að hirða um og reka. Engar þerrilagnir eru við húsið. Það verður að telja eðlilegt miðað við grundun hússins og aðstæður við það. Ekki er ráðlegt að setja þerrilagnir við húsið eins og það er. Þá verður ekki séð að það hafi þýðingu þar sem að gólf í húsinu eru yfir jarðvegsyfirborði. Stofnlögn hitaveitu að húsinu er ófullnægjandi. Hún liggur að hluta til ofan jarðar og er óeinangruð. Efni í pípunni er heppilegt í hitaveitulögn. Til að bæta úr þarf að leggja nýja stofnlögn hitaveitu að íbúðarhúsinu og bílskúrnum. Heppilegast og hagkvæmast er að taka nýja stofnlögn beint frá dreifilögn Hitaveitu [--]. Skipta þarf út bút af álpexpípu sem sett hefur verið í stállögn í gróðurhúsi (H) og setja í staðinn plastpípu eða stálpípu.

Um aðra matsspurningu segir í umfjöllun matsmanns að ofnar í húsinu séu flestir plötuofnar nema í þvottahúsi sé þriggja leggja pottofn og í stofu og skála/borðstofu stálofnar með rifjum. Þá segir: „Algennt var áður fyrr að staðsetja ofna þétt við vegg, ekki síst pottofna og stálofnar með rifjum. Plötuofnar, eins og eru í flestum herbergjum í húsinu, voru oft festir upp þannig að lítið bil var milli þeirra og veggja.“ Í niðurstöðum sínum tekur matsmaður fram að ofnar séu ekki gallaðir en uppsetning þeirra sé ekki eins og tíðkist og ráðlagt hafi verið og þótt faglegt. Það felist í því að bil milli ofna og veggja sé minna en hæfilegt þyki. Þá séu tveir ofnar sem einungis séu festir með ofnpípunum. Bæta megi úr því með því að taka ofna niður, setja nýjar festingar fyrir þá sem skammti meira bil milli ofna og veggja og tengja síðan ofna að nýju.

Um þriðju matsspurningu sem afmarkast við raflagnir í íbúðarhúsinu, bílskúr og gróðurhúsi merkt (G) á loftmynd vísar matsmaður til skýrslu Sigurðar

Kristjánssonar, rafverktaka og rafmagnstækniþræðings, sem fylgir með matsgerð á sérstöku fylgiskjali. Í skýrslu hans kemur fram að ástand raflagna sé ekki gott og verst í gróðurhúsi merktu F á yfirlitsmynd. Almennt sé ástandi raflagna ábótavant.

Um fjórðu matsspurningu segir m.a. í matsgerð að víðast hvar í íbúðarhúsinu sé að finna og sjá halla á gólfum og loftum sem verði skýrður með því að húsið hafi sigið. Þá segir að viðbyggingin hallist meira en eldra húsið. Þannig sé munur á hæsta og lægsta mælda punkti 194 mm í viðbyggingunni en 79 mm í eldra húsinu. Fullvíst megi telja að hluti mælds hæðarmunar geti verið vegna frávika í gólfum, misþykkt á ílögn og eða mishæðar milli gólfa innbyrðis. Þá hafi verið staðreynt að eldra húsið og viðbyggingin hafi verið byggð beint á mómold. Undirstöður séu um 30 cm neðan við jarðvegisyfirborð. Algengt muni hafi verið á þessu svæði að byggja hús með þessu móti. Það hafi verið gert vegna þess hversu djúpt er á fastan botn, sennilega um 5–6 m ef marka megi teikningar af húsi á næstu jarðarspildu. Matsmaður telur að húsið hafi ekki verið grundað í samræmi við þágildandi byggingarsamþykkt frá árinu 1948 og fagþekkingu á þessum tíma. Byggingaryfirvöld hafi hins vegar ekki gert athugasemdir við þennan frágang. Því megi ætla að þetta hafi talist vera fullnægjandi lausn. Þá sé grundun hússins ófullkomin og með þeim hætti að húsið geti sigið verði breytingar á aðstæðum undir eða kringum það vegna þess að undir sé ekki burðarhæfur jarðvegur eða fastur botn. Þegar viðbygging íbúðarhúss var byggð hafi verið til fyrirmynd að byggingarsamþykkt fyrir skipulagsskylda staði utan Reykjavíkur frá 1967. Matsmaður telur að vandasamt geti verið að byggja upp að húsi sem áður hafi verið grundað líkt og gamla húsið. Ekki sé hægt að grafa fyrir fyllingu og langt niður fyrir undirstöður. Það geti valdið sigi á eldra húsinu. Matsmaður telur ekki augljóst hver sé orsök þess að gólfið hafi sigið. Annaðhvort hafi aðstæður breyst eða þær verið ófullnægjandi frá upphafi.

Um fimmtu matsspurningu segir í niðurstöðum matsmanns að ekkert hafi komið í ljós við skoðun sem bendi til þess að frágangur á skilum húsanna hafi verið ófullnægjandi eins og hann hafi verið gerður upphaflega. Viðbyggingin hafi hins vegar sigið meira en gamla húsið og við það myndist rifa á milli húshlutanna. Til að bæta úr á fullnægjandi hátt þurfi að taka niður klæðningar úti og inni til að komast að og ganga frá þéttingum milli húshlutanna á fullnægjandi hátt. Síðan þurfi að klæða að nýju og ganga frá eins og áður.

Um sjöttu matsspurningu segir að telja megi víst að rifa hafi myndast undir aursyllu í útvegg vegna missigs á húsinu. Bæta megi úr með því að þétta rifuna með póliúreþanfraudi og kítta að utan- og innanverðu. Höggva þurfi frá brotna múrhúð og gera síðan við. Taka þurfi frá gólflista inni og ganga síðan aftur frá honum.

Sjöunda matsspurningin varðaði flísalögn á baði. Stefnendur hafa fallið frá kröfum vegna þessa þáttar.

Um áttundu matsspurningu tekur matsmaður m.a. fram að ekki hafi orðið vart við myglu við skoðun á húsinu og að matsbeiðendur hafi ekki vísað á neitt í því sambandi. Þá segir að tekin hafi verið sýni úr skáp í borðstofu. Á því hafi verið sýnileg merki um leka/raka. Einnig hafi verið tekið sýni úr stoð í útvegg þar sem sást í hana á bak við skápinn. Segir að umræddur skápur standi við útvegg að sunnanverðu. Hann sé klæddur með skarklæðningu sem orðin sé veðruð og fúin á köflum, einkum neðan undir skyggni sem sé yfir garðhurð á skála. Vatn hafi lekið niður úr og fram af skyggninu og að því er virðist inn fyrir klæðninguna. Sýni hafi verið send í ræktun til Náttúrufræðistofnunar Íslands og staðfest hafi verið að sveppavöxtur hafi verið í baki skápsins en ekki í stoð úr útvegg. Telur matsmaður að ætla megi að rakaskemmdir og sveppavöxtur sé staðbundinn og að hann sé einangraður við skápinn niðri við gólf. Til að koma í veg fyrir að sveppir vaxi í húsinu þurfi að tryggja að ekki leki vatn inn.

Um níundu matsspurningu segir í niðurstöðum matsmanns að bílskúr sé ekki ónothæfur sem bifreiðageymsla og fyrir aðra hluti, eins og matsbeiðendur noti skúrinn. Halli á gólfi hans valdi ekki teljandi vandkvæðum svo séð verði. Matsmaður tekur fram að bílskúrin sé siginn og hallist mikið. Þá sé burðargeta þaks ónóg. Þá sé ekki hægt að staðfesta að skúrinn sé að síga en þó megi ætla að hreyfing kunni að vera á honum miðað við það að hreyfing sé á íbúðarhúsinu og hann sé ekki grundaður á fastan botn eða burðarhæfa fyllingu.

Um tíundu matsspurningu, sem varðar gróðurhúsið sem reist var árið 2008, segir svo í niðurstöðu matsmanns:

Þekja gróðurhússins er of veikbyggð til að þola reikningslegt álag samkvæmt byggingarreglugerð og stöðlum. Það á bæði við um plastplötur og ása. Þak leki á fjölda staða í lofnrigningu. Lekar eru við þakglugga og við mæni. Þakgluggar eru of langir til að vatn nái að renna út fyrir enda þeirra og stendur því ofan við þá. Venjulegur frágangur þekju þolir það ekki. Til að bæta úr þarf að taka alla þekjuna af húsinu og fjölga ásum. Nota má meginhluta plastplatna aftur. Þar til bær hönnuður þarf að koma að því að ákvarða bil á milli ása. Breyta þarf þakgluggum til að vatn standi ekki ofan við þá. Það má gera með því að breyta hvorum glugga í fleiri styttri glugga með bil á milli.

Um elleftu spurningu tekur matsmaður fram að hann hafi ekki upplýsingar um að bótaskyrt tjón hafi orðið á gróðurhúsi (D, þ.e. frá árinu 2008). Matsþolar hafi staðfest á matsfundi að tjón hafi orðið á glugga í gróðurhúsinu og að það tjón hafi verið bætt af tryggingum.

Um tólftu spurningu segir m.a. í niðurstöðu matsmanns að hann telji verðmæti eignarinnar á söludegi minna en sem nemi metnum kostnaði við

endurbætur vegna matsliða 1, 2 og 3 hvað varði raflagnir í húsum (A), (B), (G) og (H), 5, 6, 8, 9 hvað varði burðarvirki í þaki, 10.

Með beiðni um yfirmat, dags. 9. febrúar 2018, óskuðu stefnendur eftir því að dómkvaddir yrðu tveir matsmenn til að endurmeta atriði sem lytu að markaðsvirði fasteignarinnar og verðmætisrýrnun hennar vegna galla á henni. Voru þeir Auðunn Elíson, húsasmíðameistari og byggingafræðingur, og Dan Wium, löggiltur fasteignasali, dómkvaddir til að framkvæma matið. Var óskað eftir að matsmenn mætu eftirtalin atriði:

1. Hvert var markaðsverðmæti eignarinnar á söluþegi, 30. júní 2015, að teknu tilliti til ástands eignarinnar og þeirra galla sem staðfestir hafa verið með matsgerð Hjalta Sigmundssonar?

2. hvert er áætluð verðmætisrýrnun vegna galla sem staðfestir eru í fyrirbyggjandi matsgerð Hjalta. a. Þess er óskað að greint sé á milli hvers galla fyrir sig. b. Sé ekki unnt að greina á milli hvers galla um sig er þess þó óskað, að sérstaklega verði metin verðmætisrýrnun vegna halla/sigs á íbúðarhúsi og bílskúr.

Í umfjöllun um fyrstu matsspurningu taka matsmenn fram að fram hafi komið á matsfundi að yfirmatsmönnum hafi borið að miða niðurstöður sínar við ástand fasteignanna eins og þeim sé lýst í matsgerð Hjalta Sigmundssonar. Matsmenn hafi því miðað niðurstöður sína alfarið við þær upplýsingar sem þar komu fram með öllum tilgreindum kostnaðarliðum. Í niðurstöðu sinni hafi yfirmatsmenn einnig tekið tillit til gerðar fasteignarinnar, stærðar lóðarinnar, nýtingarmöguleika, staðsetningar og markaðsaðstæðna á þeim tíma sem niðurstaða matsgerðarinnar miðist við. Var það niðurstaða yfirmatsmanna „að markaðsverðmæti fasteignarinnar Laugaból 2, 271 Mosfellsbæ þann 30. júní 2015 hafi verið kr. 67.000.000,- að teknu tilliti til allra útreiknaðra kostnaðarliða í matsgerð Hjalta Sigmundssonar, einnig að teknu tilliti til sigs/gólfhalla í einbýlishúsinu og bílskúr.“

Niðurstaða matsmanna um aðra matsspurningu er að verðmætisrýrnun vegna gólfhalla/sigs í íbúðarhúsi og bílskúr sé allt að 12.000.000 króna.

iii)

Við aðalmeðferð málsins gáfu stefnandi, Jóhann S.D. Christiansen, og stefndi, Guðmundur Björn Thoroddsen, aðilaskýrslur, en skýrslu vitna gáfu dómkvaddur matsmaður Hjalti Sigmundsson, byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari, og yfirmatsmennirnir Dan Wium, löggiltur fasteignasali, og Auðunn Elíson, húsasmíðameistari og byggingafræðingur, og loks Einar Páll Kærnested, löggiltur fasteignasali.

Stefnandi, Jóhann, tók fram að hann hefði ekki tekið eftir neinum göllum á eigninni þegar hann skoðaði hana nema varðandi eldri gróðurhús. Það ætti ekki við um gróðurhús byggt árið 2008. Hann taldi það gróðurhús ekki vera lúíð. Það hefði verið gulrótin í þessu öllu saman. Hann hafi séð tækifæri til að hefja þar ræktun. Það vantaði þó hitaveitu og rafmagn í það hús og laga þurfti þakglugga. Þá hafi vantað hurð í húsið, en að öðru leyti teldi hann að það hefði verið vel byggt. Um lúin, fúin og hálfkláruð hús o.fl. sem fram hafi komið í tölvuskeyti hans til fasteignasala kvaðst hann hafa verið að skírskota til annarra húsa en íbúðarhúss, bílskúrs og gróðurhúss sem byggt var árið 2008. Rafmagnstafla með lausum öryggjum hafi verið í gömlu gróðurhúsunum. Með lekum lögnum hafi hann átt við lagnir í húsi sem kallað sé blokkinn (eitt af gömlu gróðurhúsunum), þar hafi lekið rör og þar hafi lekið með stórum ventlum beint út á hlað. Með lekum lögnum hafi hann ekki átt við bílskúr og íbúðarhús, en síðar hafi komið í ljós að það hefði einnig lekið inni í bílskúr og það hafi komið fram á afhendingardegi. Rennur hafi verið fullar af gróðri. Með blautum jarðvegi hafi hann átt við það þegar látið væri renna úr húsunum beint út á hlað. Varðandi nýja gróðurhúsið tók hann fram að það hefði ekki verið tækt til notkunar fyrr en búið var að koma í það rafmagn og heitu vatni og lokið smáfrágangi eins og að laga þakglugga þar sem voru brotnar rúður. Hann hafi áttað sig á göllum þegar fór að rigna, þá hafi komið í ljós að húsið væri hriplekt og illa byggt. Komið hafi í ljós að húsið væri illa byggt og undirlagið undir þakplöturnar væri mjög veikt.

Hann kvaðst ekki hafa tekið eftir gólfhalla við skoðun. Þá hafi hann ekki séð sprungu þegar hann skoðaði eignina. Hann hefði ekki tekið eftir því við skoðun að þak á bílskúr hallaðist.

Um ástæðu fyrir lækkun á verði fasteignarinnar tók stefnandi fram að það hefði verið vegna þess að komið hefði verið að viðhaldi á gömlu húsunum. Þá taldi hann að gagntilboð stefnda hefði verið byggt á ástandi eignanna. Hann hafi túlkað það þannig að það ætti við um þessi gömlu gróðurhús.

Stefnandi tók fram að hann væri menntaður búfræðingur, vélfræðingur og rekstrartæknifræðingur og að hann hefði unnið við landbúnaðarstörf, sem vélvirki og sem framkvæmdastjóri og að hann hefði ekki talið ástæðu til að fá aðstoð sérfræðinga við skoðun.

Varðandi nýja gróðurhúsið þá kvaðst stefnandi ekki muna eftir því að hafa fengið upplýsingar um að því væri ekki fulllukið. Þá mundi hann ekki eftir því hvort hann hefði orðið var við einhvern gólfhalla við skoðun, en hann hefði orðið slíks fyrst var fljótlega eftir að hann flutti inn. Þá telji hann að hallinn hafi aukist eftir að þau fluttu inn og einnig eftir að matsmenn skoðuðu.

Stefndi tók fram að hann hefði bent á allt sem hann vissi. Gróðurhúsið frá 2008 hafi verið notað fyrir sumarblóm þar sem þá þurfti engan hita. Það hafi verið á byggingarstigi og langt frá því að vera tilbúið. Hann hafi bent stefnendum á þakkant á bílskúr. Allt í kringum rotþró hafi verið þurrt þegar eignin var skoðuð. Það að þakið hafi sigið hafi verið vegna þess að snjó var ekki mokað af þakinu fyrsta vetur stefnenda. Hann hafi bent stefnendum á hallann á gólfinu og að engar rennur væru á þakinu. Hann tók fram að hann hefði búið sautján ár í eigninni. Þá kvaðst hann hafa bent stefnendum á lekar leiðslur við þröskuldinn í bílskúr. Hann tók fram að flest húsin á svæðinu væru byggð á mýri og væru á fljótandi púða. Þá tók hann fram að hann hefði ekkert átt við frárennislagnir út í rotþró. Þá kvaðst hann hafa vitað um leka í gróðurhúsi frá 2008. Það hafi ekki verið búið að þetta með gluggum. Þá hafi átt eftir að fá blikkara í það. Hann hafi verið búinn að panta í opnanlegu fögin búnað til að opna glugga.

Hjalti Sigmundsson, dómkvaddur matsmaður, tók fram að komið hefði fram við skoðun að gert hefði verið við frárennislagnir frá húsinu og að við forarpytt hefðu verið lagðar járnplötur á rör, en ómögulegt væri að segja til um hvenær það hefði verið gert. Um almennt ástand á húsunum tók matsmaður fram að það hefði blasað við að það væri komið að viðhaldi á íbúðarhúsi, bílskúr og flestum gróðurhúsum. Um nýjasta gróðurhúsið tók matsmaður fram að gluggar hefðu verið lokaðir og við fyrstu sýn hefði ekki verið hægt að sjá neina annmarka á þeim. Rúður í húsi hafi virst heilar en skemmdir hafi verið á þaki. Þá taldi hann að þolhönnunarstaðlar ættu við um gróðurhús eins og hefðbundið iðnaðarhúsnæði.

Einar Páll Kærnested, löggiltur fasteignasali, tók fram að ásett verð 120.000.000 krónur hefði verið í hærra lagi miðað við árið 2015. Hann sagði að kaupandi hefði komið með ýmsar ábendingar um atriði sem ekki voru í lagi á eigninni og rétt væri að taka tillit til við mat á henni, og það sæist á kaupverðinu. Söluverðið hafi verið miðað við ástand eignanna. Hann hafi verið sammála kaupendum um að ýmsu hefði verið ábótavant við eignirnar og seljendur hefðu gert gagntilboð m.t.t. þess. Hann taldi að kaupendur hefðu gert sér vel grein fyrir ástandi eignanna. Hann tók fram að hann hefði gert sér vel grein fyrir gólfhalla þar sem hann fyndist strax þegar komið væri inn. Hann kvaðst ekki geta um galla í söluþingliti sem auðveldlega sjáist við venjulega skoðun. Hann tók fram að hægt hefði verið að ganga um bílskúr og skoða hann. Þá gat hann þess að kaupandi hefði talað fasteignina mjög niður í undirbúningnum að kaupþinginu. Kaupandi hefði verið mjög vel upplýstur um það hvernig ástand eignanna var.

II.

1. Helstu málsástæður og lagarök stefnenda

Stefnendur byggja á því að fasteign þeirra hafi verið gölluð í skilningi III. kafla laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þau eigi rétt til skaðabóta og/eða afsláttar á grundvelli 43. og 41. gr. laganna. Reisa stefnendur dómkröfur sínar sína á undirmatsgerð og yfirmatsgerð dómkvaddra matsmanna.

Um lýsingu á þeim göllum sem eru á fasteigninni vísa stefnendur til undirmatsgerðar.

Þeir gallar og kostnaður við úrbætur sem stefnendur telja að hafi rýrt eignina og koma fram í undirmati, að teknu tilliti til reglna um endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu iðnaðarmanna, eru eftirfarandi:

Frárennslislagirnir	2.117.007 krónur
Stofnæðar hitaveitu og neysluvatns	1.093.819 krónur
Ofnar	147.136 krónur
Raflagnir	1.129.123 krónur
Skil á milli eldri og yngri hús hluta	343.697 krónur
Rifa undir ofni í stofu	244.261 krónur
Sveppagróður	429.697 krónur
Bílskúr	1.179.935krónur
Gróðurhús frá 2008	8.208.561 krónur
Samtals	14.893.237 krónur (Fjárhæð varakröfu)
Gólfhalli	12.000.000 krónur skv. yfirmati
Samtals m/gólfhalla	26.893.237 krónur

Til skýringar á dómkröfum sínum taka stefnendur fram að þar sem yfirmatsmenn hafi metið verðmæti eignarinnar að teknu tilliti til galla 67.000.000 króna á söludegi, eða 18.000.000 króna lægra en það sem stefnendur greiddu fyrir fasteignirnar, hljóði *aðalkrafa* stefnenda aðeins upp á 18.000.000 króna, í stað 26.893.236 króna sem væri krafa um fullar bætur. Samkvæmt stefnu kveðast stefnendur reisa aðalkröfu sína „í formi skaðabóta en til vara afsláttar“.

Varakrafa stefnenda miðist við mat undirmatsgerðar á kostnaði við að bæta úr göllum á fasteignunum, eins og gerð er grein fyrir hér að framan. Samtals metinn kostnaður sé 14.893.237 krónur. Afslátt skuli ákveða samkvæmt 41. gr. laga nr. 40/2002, sem afslátt að tiltölu eða í samræmi við kostnað af því að bæta úr galla. Kostnaður við að bæta úr göllum á nýja gróðurhúsinu nemi 8.841.000 krónu og þá séu ótaldir aðrir gallar á eigninni.

Við aðalmeðferð málsins féllu stefnendur frá kröfum sínum vegna álþexpípu í gróðurhúsi og vegna flísa á baði.

Varðandi einstaka ágalla taka stefnendur fram um frárennislagnir að norðvestur af bílskúr eignarinnar sé forarpyttur þar sem vatn streymi upp úr. Þegar stefnendur skoðuðu hafi bílskúrin og umhverfi hans verið hulið trjágróðri. Ólykt hafi verið af pyttunum og stefndi ekki getað annað en vitað af honum. Þegar matsmaður hafi grafið í forarpyttinn hafi komið í ljós að frárennislögn var í sundur

Ekkert rennsli hafi verið frá lögnum frá baðherbergjum að rotþró og matsmaður því talið að frárennsli frá húsinu og affall hitaveitu færi beint í jarðveg við eða undir húsinu og bílskúrnum, sem skýri m.a. forarpyttinn. Eins gæti það skýrt að jarðvegur er seigur á milli hússins og bílskúrsins. Affallspípa frá rotþró sé einnig gengin úr skorðum og vatn hafi runnið með henni og grafið frá henni.

Matsmaður hafi staðfest að frárennislípur hafi á einhverjum tíma verið gengnar úr skorðum og þá hafi verið látið nægja að leggja stálplötur yfir göt á þeim. Faglegt og eðlilegt hefði aftur á móti verið að gera við lagnirnar.

Ekki sé vitað hvenær frárennislagnirnar voru lagðar en matsmaður segi að ætla megi að hluti þeirra sé frá því að eldri hluti hússins var byggður en meginhlutinn sé frá því að byggt hafi verið við húsið og bílskúrin byggður árið 1978. Lagnir séu þannig tæplega 40 ára gamlar en endingartími á steinpípum í jörðu geti verið 40–50 ár. Sennilega hefðu lagnirnar getað gegnt sínu hlutverki enn ef ekki hefði komið til að húsin sigu. Allur frágangur lagna ætti þó að bera keim af því hvernig húsin eru grunduð og aðstæðum á svæðinu.

Matsmaður meti kostnað við að endurnýja allar frárennislagnir frá íbúðarhúsinu og bílskúr, þ.m.t. regnvatnslagnir, 2.117.007 krónur.

Stefnendur telji stofnæðar hitaveitu og neysluvatns allar ófullkomnar. Þær séu ýmist lagðar ofanjarðar eða grafnar niður. Þá virðist sem hitaveita sé almennt lögð í polyethylen-plaströr, sem séu ekki hitapólin og fyrst og fremst ætluð fyrir kalt vatn, fráveitur, ídráttarrör og þ.u.l. Þau henti aftur á móti ekki fyrir heitt vatn. Matsmaður segi það ófullnægjandi að lagnirnar séu ofanjarðar. Það orsaki það að rörin veðrist og brotni niður af völdum sólarljóss. Þá geti frosið í lögnum ef rennsli stöðvast af einhverjum ástæðum að vetri til.

Matsmaður meti kostnað við endurbætur, þ.e. að leggja nýja stofnlögn hitaveitu að íbúðarhúsi og bílskúr frá dreifilögn Hitaveitu [--], 1.093.819 krónur.

Stefnendur telja að fjarlægð ofna frá vegg sé ekki í samræmi við reglugerð um hitalagnir í Reykjavík frá 1961, þar sem segi að fjarlægð ofns frá fullgerðum vegg skuli vera a.m.k. 3 cm en í dag sé, skv. matsmanni, gjarnan miðað við að bil milli plötuofns og veggjar sé 2–5 cm. Þá séu tveir ofnar í húsinu ekki festir upp á faglegan máta. Kostnaður við úrbætur nemi, skv. matsmanni, 147.136 krónum.

Um raflagnir vísi matsmaður til skýrslu Sigurðar Kristjánssonar sem staðfesti að frágangur og ástand raflagna og -búnaðar sé á ýmsan hátt ófullnægjandi og þarfnist viðhalds. Kostnaður við úrbætur nemi 1.129.123 krónum.

Stefnendur taka fram að mikill gólfhalli sé í húsinu sem ekki hafi verið getið um í söluyfirliti eða öðrum gögnum við sölu eignarinnar. Grundun hússins sé ófullkomin og ekki í samræmi við fyrirmynd að byggingarsamþykkt fyrir skipulagsskylda staði utan Reykjavíkur frá 1948. Vegna ófullkominnar grundunar geti húsið sigið verði breytingar á aðstæðum eða kringum það vegna þess að undir sé ekki burðarhæfur jarðvegur eða fastur botn. Þegar viðbyggingin hafi verið byggð hafi verið til fyrirmynd að byggingarsamþykkt fyrir skipulagsskylda staði utan Reykjavíkur frá 1967 þar sem sagði að burðarveggir skyldu standa á nægilega traustum jarðvegi og undirstöður skyldu ná minnst 1,2 metra niður fyrir jarðvegsyfirborð. Matsmaður segi varasamt að byggja upp að húsi sem áður hafi verið grundað líkt og eldra húsið. Ekki sé hægt að grafa fyrir fyllingu og ekki hægt að grafa langt niður fyrir undirstöður því það hafi valdið sigi á eldra húsinu. Þykkur stafli af mómold geti verið burðarhæfur en þó ekki í almennum skilningi í mannvirkjagerð, að sögn matsmanns. Húsið geti staðið á mold án þess að valdi sérstökum vandkvæðum en slíkur frágangur sé hins vegar viðkvæmur og breytingar á jarðvatni geti leitt til þess að hús taki að síga. Ekki sé augljóst hver sé orsök þess að húsið hafi sigið en með vissu megi segja að annaðhvort hafi aðstæður breyst eða verið ófullnægjandi frá upphafi. Haldist jarðvatnsyfirborð óbreytt muni að líkindum ekki verða breytingar á jarðvegi undir húsinu. Vatn, frárennsli og rigningarvatn frá þökum hafi þó lengi runnið í jarðveg undir eða við húsið, sbr. umfjöllun um lagnir hússins. Af ummerkjum í húsinu megi sjá að það hafi sigið áður en eldhúsinnrétting var sett upp og þrep á skilum húsanna. Hafi stefndi sagt á matsfundi að halli í húsinu væri sá sami núna og þegar hann hefði keypt húsið 1999. Niðurstaða matsmanns sé sú að gólfhalli stafi að líkindum af því að jarðvegur undir húsinu hafi sigið saman en hann sé ekki burðarhæfur í hefðbundnum skilningi. Ekki svari kostnaði að lagfæra hallann þar sem ódýrara væri að byggja nýtt hús. Yfirmatsmenn hafi aftur á móti metið verðmætisrýrnun vegna gallans 12.000.000 kr.

Þar sem nefndur galli sé þess eðlis að ekki sé unnt að bæta úr honum án þess að rífa húsin og byggja ný, haldi stefnendur því aðeins fram að vegna gallans sé húsið verðminna og verði það áfram þegar stefnendur komi til með að selja eignina.

Um skil á milli eldri og yngri húshluta, þá hafi yngri húshlutinn sigið meira en eldri hlutinn og það hafi valdið því að rífa hafi myndast milli húshlutanna. Gusti inn um en kostnaður við úrbætur nemi 343.697 krónum.

Um rifu undir ofni í stofu, þá hafi matsmaður staðreynt að rifa sé á milli gólfs og veggjar undir ofni á suðurhlið stofunnar. Gusti þar inn. Kostnaður við úrbætur nemi 244.261 krónu.

Staðfestur hafi verið sveppavöxtur í sýni úr baki skáps í stofu. Ummerki hafi verið um raka í skápnunum og telji matsmaður sveppagróður einangraðan við skápinn þó sýni sem stefnendur létu sjálf kanna sýni að sveppagróður sé víða í húsinu. Matsmaður meti hæfilegan kostnað við að fjarlægja og koma í veg fyrir sveppagróður í skáp 429.697 krónur.

Þá hafi verið staðfest með matsgerð að þak á bílskúr sé sigið og burður þess sé ónógur. Reikningslega vanti mikið upp á styrk á stífni stálbita í þakinu miðað við að ekki séu stóðir undir honum. Í raun þurfi a.m.k. tvær stóðir undir hann. Þar til hæfur hönnuður þurfi að útfæra lausn, þ.m.t. grundun undir súlurnar. Kostnaður við úrbætur nemi 1.179.935 krónum. Einnig sé mikill gólfhalli í bílskúr. Mesti mældi hæðarmunur sé 164 mm. Ekki svari kostnaði að gera við þennan halla. Ekki komi fram í matsgerð ætluð verðmætisrýrnun vegna hallans, þrátt fyrir beiðni þar um, en í yfirmatsgerð segi að verðmætisrýrnun vegna sigs á íbúðarhúsi og bílskúr sé 12.000.000 króna.

Um gróðurhús frá árinu 2008 hafi það verið niðurstaða matsmanns að þekja þess væri of veikbyggð til að þola reikningslegt álag skv. byggingarreglugerð nr. 441/1998 og stöðlum. Það eigi bæði við um plastplötur og ása. Þak leki á fjölda staða í lognrigningu. Leki sé við þakglugga og við mæni. Þakgluggar séu of langir til að vatn nái að renna út fyrir enda þeirra og standi það því ofan við þá. Venjulegur frágangur þekju þoli það ekki. Matsmaður meti kostnað við úrbætur 8.208.561 krónu, en úrbætur á þessum galla einum nema meira en 10% af kaupverði eignarinnar.

Stefnendur hafi frétt af því eftir afhendingu eignarinnar að tjón hefði orðið í gróðurhúsi, sem bætt hefði verið af tryggingum, en þau hafi ekki fengið frekari upplýsingar. Á matsfundi hafi stefndi upplýst að gluggi á norðurhlið hússins hefði fokið upp og skemmst við það, lamir hefðu aflagast og rifnað og gler brotnað. Tjónið hafi verið bætt af tryggingum en stefndi hafi ekki lokið við frágang vegna tjónsins. Telji stefnendur að þetta sýna grandsemi stefnda, sem hefði átt að upplýsa stefnendur um ástand hússins, og það tjón sem orðið hefði á því og ekki verið lagfært að fullu.

Stefnendur telja að uppfyllt séu bæði skilyrði seinni málsliðar 18. gr. laga nr. 40/2002 um að ágallarnir rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði og að seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Fjárhæð galla sem unnt sé að gera við nemi 14.893.237 krónum, og sé því hærri en hinn svokallaði 10% gallapröskuldur, en kaupverð fasteignarinnar var 85.000.000 króna, og hafi þá ekki verið tekið tillit

til verðmætisrýrnunar vegna sigs/gólfhalla á húsinu.

Stefnendur telja einnig að stefndi hafi brotið gegn upplýsingaskyldu sinni, sbr. 26. gr. laganna. Stefnda, sem hafi búið í eigninni frá árinu 1999, hafi ekki getað dulist þeir gallar sem matsmaður hafi staðfest að voru á eigninni og stefnendur orðið vör við eftir afhendingu. Þá hafi stefndi sérstaklega leynt þau ástandi á bílskúr, en við skoðun eignarinnar hafi bílskúrinn verið fullur af dóti þannig að ekki hafi verið hægt að ganga inn í hann. Þá hafi legið þéttur og hár trjágróður að bílskúrnum sem hafi leitt til þess að ekki hafi verið unnt að sjá slæmt ástand hans eða að sjá fyrrnefndan forarpytt. Stefndi hafi þannig með saknæmum hætti beinlínis leynt fyrir stefnendum þessum göllum auk þess sem hann hafi vanrækt að skýra þeim frá öðrum göllum.

2. Helstu málsástæður og lagarök stefnda

Um aðalkröfu stefnenda. Stefndi telur aðalkröfu stefnenda vanreifaða og að til greina komi að vísa henni frá dómi. Þá telur stefndi yfirmatsgerð sem stefnendur reisa aðalkröfu sína á meingallaða, þar sem útilokað sé að átta sig á þeim forsendum sem matið byggist á. Aðalkrafa stefnenda sé skaðabóta/afsláttarkrafa að fjárhæð 18.000.000 króna. Samkvæmt yfirmatinu sé markaðsverð fasteignarinnar fundið þannig að tekið sé tillit til allra útreiknaðra kostnaðarliða í undirmatsgerð, einnig að teknu tilliti til gólfhalla í íbúðarhúsinu og bílskúr. Það gefi því auga leið að ef stefndi verður ekki talinn bera ábyrgð á öllum ágöllum sem teknir voru til mats í undirmati, þá hljóti það að hafa áhrif á markaðsverð fasteignarinnar. Ekkert komi fram í yfirmatsgerðinni um það hvert áætlað markaðsverð eignarinnar sé án ágalla eða hvort kostnaðarliðir samkvæmt undirmati séu dregnir beint frá. Telur stefndi að þessi aðferð geti ekki endurspeglad markaðsverð fasteignarinnar. Verið sé að selja 40 ára gamla fasteign og því geti ekki verið eðlilegt að draga frá ætluðu markaðsverði kostnað við endurbæturnar, án fyrninga. Af þessum ástæðum telur stefndi ómögulegt að leggja yfirmatið til grundvallar ef dómurinn fellst á að stefndi sé skaðabótaskyldur.

Stefndi tekur auk þess fram að í gagntilboði stefnda hafi verið sérstakt ákvæði um að stefnendur hefðu skoðað eignina og sætt sig við ástand hennar. Auk þess hafi verð fasteignarinnar verið lækkað í gagntilboði vegna ástands hennar. Um það hafi stefnendur vitað. Það hafi því verið búið að taka tillit til ágalla á eigninni þegar söluverðið var ákveðið. Forsenda stefnda var að eignin væri seld í því ástandi sem hún var í og það hafi stefnendur vitað. Því verði ekki höfð uppi skaðabótakrafa/afsláttarkrafa sem byggja á því að ágallar hafi verið á eigninni.

Stefndi vísar til 28. gr. laga nr. 40/2002. Í máli þessu hafi verið tekið fram í gagntilboði og kaupsamningi að stefnendur sættu sig við ástand eignarinnar og

þeim sérstaklega verið boðið að skoða eignina betur áður en þau tækju gagntilboðinu. Þeir ágallar sem voru á fasteigninni hafi að stærstum hluta verið sýnilegir og því rík ástæða fyrir stefnendur að skoða eignina vandlega. Þau virðist ekki hafa gert það og þar sem ekkert liggir fyrir í málinu um að stefndi hafi ekki gætt að upplýsingaskyldu sinni, þá sýnist rétt að sýkna stefnda af skaðabótakröfu stefnenda.

Um varakröfu stefnenda tekur stefndi fram að hann hafni því að eignin teljist vera gölluð, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 40/2002. Stefndi hafi samþykkt að selja fasteignina verulega undir ásettu verði vegna ástands hennar. Um þessa forsendu hafi stefnendum verið kunnugt, sbr. tölvuskeyti fasteignasala til stefnenda 26. maí 2015, þar sem fasteignasali tók fram að stefndi samþykkti að fara þetta langt niður í verði vegna ástands eignanna. Stefndur geti því ekki byggt á því að ágallar hafi verið á eigninni vegna þess að búið var að taka tillit til ástands hennar í lækkuðu kaupverði.

Stefndi vísar til ákvæða 1. og 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um aðgæsluskyldu kaupanda. Í söluyfirliti komi fram að komið sé að viðhaldi á gróðurhúsum. Þá sé ljóst af lýsingu stefnanda, Jóhanns, til fasteignasala í tölvuskeyti sem hann sendi 6. maí 2015, eftir að hafa skoðað eignina, að hann hafi talið ástand hennar lélegt og brýnt að hefja endurbætur. Hann hafi menntun og reynslu til að laga það sem þarf, auk þess sem við sýningu eignarinnar hafi stefnda virst sem Jóhann hefði góða þekkingu á byggingum. Því sé rétt að leggja til grundvallar að um sérfræðing hafi verið að ræða. Útlit eignanna hafi verið þannig að það blasti við að þær þörfuðust verulegs viðhalds og í því sambandi er bent á það mat Jóhanns að það hafi þolað litla bið. Aðgæsluskyldu stefnanda verði að meta með hliðsjón af ástandi eignanna þegar stefndur skoðuðu þær. Augljóst sé af lýsingum stefnanda, Jóhanns, sjálfs og undirmatsmannsins að eignirnar voru í slæmu ástandi, og það hafi gefið stefnendum ástæðu til að skoða eignirnar ítarlega áður en þau gengu að gagntilboði stefnda.

Varðandi einstaka ágalla á fasteignunum sem óskað var eftir mati á tekur stefndi fram að hann hafi ekki vitað annað en að frárennislagnir væru í lagi við afhendingu, þó að gamlar væru. Meginhluti þeirra sé frá 1978. Endingartími lagna sé 40–50 ár samkvæmt undirmatsgerð. Matsmaður taki fram að það liggir í augum uppi að við lok endingartíma séu þær úr sér gengnar. Þær hafi ýmist verið lagðar ofan- eða neðanjarðar og ekki notuð rétt efni. Telur stefndi að það hafi verið augljóst við skoðun að lagnir væru ofanjarðar. Þá er mótmælt kostnaði vegna nýrra þaklagna, enda frekar um endurbætur að ræða en ágalla. Stefndi telur staðsetningu ofna hafa verið sýnilega við skoðun og hann verði því ekki dæmdur til að greiða kostnað vegna þeirra, auk þess sem staðsetning þeirra sé ekki frábrugðin því sem

hafi tíðkast á byggingartíma hússins. Því sé ekki um galla að ræða. Raflagnir hafi ekki verið metnar af dómkvöddum matsmanni heldur hafi hann fengið til þess rafmagnstæknifræðing og geri síðan niðurstöður hans að sínum. Umfjöllun í matsgerð að þessu leyti geti því ekki verið hluti af matsgerðinni.

Um gólfhalla tekur stefndi fram að eins og fram komi í undirmatsgerð á bls. 18 og bls. 34. hafi mátt sjá og finna halla á gólfum í íbúðarhúsinu þegar gengið var um það og við venjulega skoðun hússins. Að eigin mati hafi stefnandi, Jóhann, verið með menntun og reynslu til að geta gert endurbætur á eignunum og því verði að ganga út frá því að hann hafi séð og fundið augljós merki um gólfhalla. Undirmatsmaðurinn meti ekki kostnað við að bæta úr gólfhallanum, en samkvæmt yfirmatsgerðinni sé markaðsvirði fasteignanna metið þannig að tekið sé tillit til kostnaðar við endurbætur eins og hann sé reiknaður í undirmatsgerð og einnig sé tekið tillit til gólfhalla í íbúðarhúsinu og bílskúrnum. Það sé því ljóst að gólfhallinn hafi áhrif á metið markaðsvirði fasteignanna, en ekki sé ljóst hvert vægið er. Stefndi telji að um sýnilegan ágalla hafi verið að ræða og því eigi hann ekki að hafa neitt vægi við úrlausn málsins. Með þetta í huga sé nánast útilokað að leggja metið markaðsverð til grundvallar við úrlausn málsins, þar sem ekkert komi fram í því um það hvert vægi einstakir ágallar hafi til lækkunar á markaðsverði fasteignarinnar.

Um frágang á skilum á milli eldra og yngra íbúðarhússins vísi stefndi til bls. 21 í undirmatsgerð. Þar sé lýst sjáanlegri rifu, um 1 cm., bæði á útvegg og innvegg. Stefndi telji að þetta hafi verið mjög augljóst við skoðun, sérstaklega ef haft er í huga að augljóst sé að yngri hluti hússins hafi sigið meira. Auk þess bendi stefndi á að hér sé um að ræða eðlilegt viðhald á 40 ára gömlu húsi.

Um rifu undir ofni í stofu í eldri hluta hússins vísar stefndi til bls. 23 í undirmatsgerð. Matsmaðurinn lýsi því að sést hafi rifa á þessum stað að utan og að hún hafi myndast vegna missigs á húsinu. Stefndi telji því að ágallinn hafi verið sýnilegur við skoðun og vísi einnig til þess að vegna missigs húsanna hefði stefnendum átta að vera þessi afleiðing ljós. Þá sé bent á að um eðlilegt viðhald sé að ræða.

Um sveppi eða myglu í húsinu vísar stefndi til bls. 25 í undirmatsgerð þar sem staðfestur sé sveppavöxtur neðst í skáp í skála. Tillögur matsmannsins til úrbóta miði að því að koma í veg fyrir raka/leka inn í húsið. Stefndi telji að tillögur matsmannsins feli í sér endurnýjun á ytra byrði hússins, en komið var að viðhaldi þess, eins og sjá hafi mátt við skoðun, og telji stefndi því að lækka beri verulega þær fjárhæðir kostnaðar við úrbætur sem fram komi í undirmatsgerðinni.

Um ástand bílskúrs bendir stefndi á að þakið hafi sigið eftir afhendingu eignarinnar, eins og fram komi í undirmatsgerðinni á bls. 25. Á bls. 28 komi fram að bílskúrin sé einföld bygging og að ending eða ástand ytri klæðningar sé í

samræmi við aldur hans. Stefndi telur að ástand bílskúrsins hafi verið mjög augljóst við skoðun. Þakkantur hafi verið siginn, eins og fram komi á myndum í matsgerðinni. Gólfhalli hafi ekki leynt sér og bílskúririnn beri með sér að honum hafði ekki verið haldið neitt við. Þá sé því mótmælt að stefndi hafi sérstaklega leynt ástandi bílskúrsins. Þá telji stefndi langsótt að byggja nú á því að ekki hafi verið hægt að skoða bílskúririnn vegna trjágróðurs og að hann hafi verið fullur þegar stefnendur skoðuðu eignina. Í undirmatsgerðinni á bls. 34 komi fram sú skoðun matsmannsins að sjá hafi mátt ástand bílskúrsins við venjulega skoðun. Telji stefndi að stefnendur hafi ekki sinnt aðgæsluskyldu sinni, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002, og geti því ekki byggt á því að bílskúririnn hafi verið gallaður.

Um gróðurhús frá 2008, merkt D á mynd með undirmatsgerðinni, tekur stefndi fram að fram hafi komið á matsfundi að byggingu hússins væri ekki lokið og að gler í gluggum hefði verið brotið þegar eignin var afhent. Auk þess hafi stefnandi, Jóhann, lýst ástandi eigna eftir skoðun. Fram komi í þeirri lýsingu að hús séu hálfkláruð, þannig að af því megi ljóst vera að hann hafi fengið þær upplýsingar við skoðun að byggingu hússins væri ekki lokið eða hann gerði sér grein fyrir því vegna menntunar sinnar og reynslu. Það verði því að ganga út frá því að stefnendum hafi verið kunnugt um að byggingu hússins væri ekki lokið. Stefnandi, Jóhann, lýsi ástandi gróðurhúsa þannig að þau hafi verið hrörleg og að endurbyggja hafi þurft þau mikið og nánast frá grunni. Þessi sjónarmið ítreki hann í tölvupósti 20. maí 2015, þar sem hann telji nauðsynlegt að fá gróðurhúsin afhent svo fljótt sem kostur er, og að gert hafi verið ráð fyrir þegar tölvupósturinn var skrifaður að þau yrðu afhent 90 dögum eftir undirritun kaupsamnings. Stefnandi, Jóhann, hafi því talið ástand gróðurhúsanna þannig að þau þyldu ekki að standa í 90 daga án þess að eitthvað væri gert til að bæta ástand þeirra. Auk þess hafi í söluþfirliti verið tekið fram að gróðurhús þörfuðust viðhalds. Stefndi hafi veitt upplýsingar um að byggingu hússins væri ekki lokið, en matsmaðurinn virðist fara þá leið í tillögum sínum til úrbóta að miða við að ljúka byggingu hússins. Inn í þær tillögur komi endurbætur á sýnilegum ágöllum, eins og leka og brotnum rúðum. Stefndi mótmæli því sérstaklega að hann greiði að fullu fyrir að ljúka byggingu hússins, því að hann hafi ekki selt fullbyggt hús.

Stefndi vísar til 2. másl. 18. gr. laga nr. 40/2002. Notuð fasteign teljist ekki gölluð nema ágalli rýri verðmæti hennar svo að nokkru varði. Almennt sé litið svo á að ágalli á notaðri fasteign þurfi að rýra verðmæti hennar um a.m.k. 10% svo að um galla sé að ræða. Gallapröskuldur ráðist m.a. af aldri fasteignar og því ástandi sem hún sé í. Umrædd eign hafi verið í niðurníðslu, sem ekki hafi leynt sér. Það hafi verið mat stefnanda, Jóhanns, að ástand eignarinnar væri þannig að mjög brýnt væri að ráðast í endurbætur á gróðurhúsunum. Þau þyldu ekki að það drægist að hefja

viðhald. Stefndi telji í þessu ljósi að miða beri gallaþröskuldinn við hærra hlutfall en 10%.

III.

Stefnendur krefjast skaðabóta eða afsláttar vegna galla sem þau telja vera á fasteign þeirri sem þau keyptu af stefnda í júlí 2015, að Laugabóli 2 í Mosfellsdal. Var hið selda garðyrkjustöð með rúmlega 215 fermetra einbýlishúsi byggðu úr timbri árið 1969, bílskúr við hlið íbúðarhússins byggðum árið 1975 og sex gróðurhúsum, einu byggðu 1979, öðru árið 2008 (390 fermetrar að stærð) en önnur sögð óskráð. Fasteigninni fylgdi einnig vinnuskúr sem byggður var 1958. Jörðinni fylgdi síðan 23.420 fermetra skógi vaxin eignarlóð. Er í máli þessu deilt um hvort íbúðarhúsið, bílskúr og gróðurhús frá árinu 2008 auk frárennislagna og raflagna sem tengjast þeim hafi verið haldin galla. Reisa stefnendur kröfur sínar á hendur stefnda á undirmatsgerð og yfirmatsgerð dómkvaddra matsmanna.

Ásett verð á fasteignina var upphaflega 120.000.000 króna og buðu stefnendur 80.000.000 króna í eignina. Stefndi gerði þeim gagntilboð að fjárhæð 85.000.000 króna og var eignin seld stefnendum á því verði „vegna ástands eignanna“ samkvæmt því sem fram kemur í tölvuskeyti fasteignasala, dags. 26. maí 2015, til stefnenda.

Í söluýfirliti um eignina er m.a. tekið fram að mikill tjágróður sé á jörðinni, að gler þarfnist lagfæringar og að raf-, vatns-, og frárennislagnir séu upphaflegar. Þá er tiltekið að komið sé að ýmsu viðhaldi á sumum gróðurhúsunum.

Stefnendur skoðuðu fasteignina tvisvar áður en þau gerðu tilboð í hana. Í tölvuskeyti sem stefnandi, Jóhann, sendir fasteignasala í aðdraganda kauptilboðsins lýsir hann bágbornu ástandi á húsum, þau séu „lúin, fúin og hálfkláruð“, rafmagnstafla með lausum öryggjum, lagnir séu lekar, að rennur séu fullar af gróðri, jarðvegur blautur og rúður brotnar. Tekur hann fram að allt sé hálfhrörlegt og hnignandi og að endurbyggja þurfi mikið. Þegar stefnandi, Jóhann, gaf skýrslu fyrir dóminum tók hann fram að fyrrgreind umfjöllun hans hefði ekki átt við um einbýlishús, bílskúr og yngsta gróðurhúsið sem byggt var árið 2008. Þá var hann ekki viss um að hann hefði tekið eftir gólfhalla við skoðun. Hann hafi ekki séð sprungu í vegg eða ágalla á þaki á bílskúr en talið að gagntilboð stefnda hefði tekið mið af slæmu ástandi gömlu gróðurhúsanna en ekki íbúðarhúss, bílskúrs og gróðurhúss sem var byggt 2008. Dómkvaddur matsmaður sem framkvæmdi undirmatið kvað fyrir dóminum að við skoðun fasteignanna hefði blasað við að komið væri að viðhaldi á öllum húsunum. Þá bar fasteignasali sem sá um sölu fasteignarinnar að söluverðið hefði tekið mið af ástandi fasteignanna og að kaupendur hefðu gert sér vel grein fyrir ástandi þeirra.

Dómarar í málinu fóru á vettvang 26. mars 2019, og skoðuðu umræddar fasteignir.

Stefnendur krefjast skaðabóta eða afsláttar vegna galla á grundvelli 18. gr. laga nr. 40/2002.

Samkvæmt 1. málsl. 18. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi.

Í 29. gr. laganna er mælt fyrir um skoðunar- og rannsóknarskyldu kaupanda. Samkvæmt 1. mgr. lagagreinarinnar getur kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Þá segir í 2. mgr. að hafi kaupandi skoðað fasteign áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi skoraði á hann um það, geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þetta eigi þó ekki við ef seljandi sýndi af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú.

Um er að ræða kaup stefnenda á landspildu með notuðum fasteignum, þ. á m. hátt í 50 ára gömlu íbúðarhúsi, 45 ára gömlum bílskúr og gróðurhúsi byggðu árið 2008. Að því virtu, og því er að framan greinir um lýsingu stefnanda, Jóhanns, á ástandi fasteignanna eftir að hann hafði skoðað þær, sem hann sendi fasteignasala áður en stefnendur gerðu tilboð í hana, og niðurstöðu dómkvadds matsmanns og fasteignasala um ástand þeirra, verður ekki annað ráðið en að stefnendum hafi átt að vera ljóst að þau voru að kaupa gamlar fasteignir sem sumpart voru úr sér gengnar og þörfnuðust töluverðs viðhalds. Að teknu tilliti til aldurs fasteignanna, þar með talins gróðurhússins frá árinu 2008, og ástands þeirra sem blasti við þegar fasteignin var skoðuð var enn fremur sérstök ástæða til gaumgæfilegrar skoðunar af hálfu stefnenda, og eftir atvikum með aðstoð sérfróðs manns, á öllum atriðum, sbr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Margir þeirra ágalla sem stefnendur gera athugasemdir við og raktir eru í matsgerð eru þess eðlis að leikmaður gat séð þá við venjulega skoðun, svo sem halli á gólfi, uppsetning ofna, skil á milli eldra og yngra húss, rifa undir ofni í stofu og ástand bílskúrs. Þá var tekið fram í söluýfirliti að raf-, vatns-, og frárennislagnir væru upprunalegar.

Ekki verður talið sannað að stefndi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi með því að greina stefnendum ekki frá fyrrgreindum ágöllum, sem flestir voru sýnilegir við venjulega skoðun. Þá er ekki talið sannað að stefnda hafi verið kunnugt um sérstaklega bágborið ástand raf- og frárennislagna umfram það sem gera mátti ráð fyrir eða sveppagróður eða myglu, sem greindist í skáp sem stóð við útvegg íbúðarhússins. Að virtu framangreindu verður að hafna þeirri málsástæðu stefnenda að stefndi hafi vísvitandi leynt stefnendum upplýsingum um meinta ágalla í skilningi

26. gr. laga nr. 40/2002.

Dómurinn, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmönnum, telur rétt að taka fram varðandi burðarvirki gróðurhússins sem byggt var árið 2008 að í Evrópustaðli (Eurocode með íslenskum þjóðarskjölum) er að finna ákvæði sem eiga við þegar um gróðurhús (hús með glerþaki) er að ræða. Þar má gera aðrar og minni kröfur til burðarvirkis en þegar um er að ræða hefðbundið iðnaðarhúsnæði. Má gera ráð fyrir minna reikningslegu snjóálagi á þökum þeirra og einnig er heimilt að leyfa hærri spennur í burðarvirkjum gróðurhúsa vegna eðlis þeirra. Að þessu sögðu telur dómurinn ósannað að þekja gróðurhússins sé of veikbyggð, eins og komist var að í niðurstöðu undirmatsgerðarinnar.

Sinni kaupandi ekki aðgæsluskyldu sinni, sem í þessu tilviki var rík vegna augljóss ástands og aldurs fasteignanna, getur hann ekki haft uppi kröfur vegna annmarka, sem hann hefði átt að verða var við ef hann hefði skoðað fasteign með eðlilegri varúð. Af því leiðir að ekki verður á það fallist að fasteignirnar sem á spildunni voru hafi verið gallaðar í skilningi 1. málsl. 18. gr. laga nr. 40/2002.

Samkvæmt framansögðu geta stefnendur hvorki krafð stefnda um skaðabætur né afslátt af kaupverði fasteignarinnar. Verður stefndi því sýknaður af öllum kröfum stefnenda í máli þessu.

Eftir úrslitum málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ber stefnendum að greiða stefnda 1.200.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Snorradóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan, ásamt meðdómsmönnum Ásmundi Ingvarssyni verkfræðingi og Þórunni Pálsdóttur, löggiltum fasteignasala.

DÓMSORÐ:

Stefndi, Guðmundur Björn Thoroddsen, er sýknaður af kröfum stefnenda, Jóhanns S. D. Christiansen og Lilju Eiríksdóttur.

Stefnendur greiði stefnda 1.200.000 krónur í málskostnað

Ragnheiður Snorradóttir

Ásmundur Ingvarsson

Þórunn Pálsdóttir