

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 29. september 2020

Mál nr. E-896/2018:

Anna Gulla Rúnarsdóttir
(*Halldór Heiðar Hallsson lögmaður*)
gegn
Undínu Sigríði Sigmundsdóttur
(*Páll Kristjánsson lögmaður*)
og gagnsök

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var að lokinni aðalmeðferð 11. september sl., var höfðað með stefnu, þingfestri, 21. mars 2018, af aðalstefnanda, Önnu Gullu Rúnarsdóttur, með lögheimili í Svíþjóð, gegn gagnstefnanda, Undínu Sigríði Sigmundsdóttur, Brekkulandi 4a, Mosfellsbæ. Hinn 13. júní 2019 höfðaði gagnstefnandi mál gegn aðalstefnanda og var það mál sameinað fyrra málinu, sem gagnsök, með ákvörðun dómsins 10. október 2019.

Aðalstefnandi krefst þess að gagnstefnandi greiði sér 9.827.903 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 14. ágúst 2017 til greiðsludags og hún verði sýknuð af kröfu gagnstefnanda í gagnsök. Hún krefst einnig málskostnaðar.

Gagnstefnandi krefst þess aðallega að hún verði sýknuð af kröfu aðalstefnanda í aðalsök og aðalstefnandi greiði sér 14.945.505 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 15. maí 2017 til 20. júlí 2019, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 til greiðsludags. Til vara krefst hún lækkunar kröfu aðalstefnanda. Hún krefst einnig málskostnaðar.

Yfirlit ágreiningsefna og málsatvika

Í máli þessu krefst aðalstefnandi eftirstöðva kaupverðs vegna sölu á fasteigninni Brekkulandi 4a, Mosfellsbæ, samkvæmt kaupsamningi 19. apríl 2017, en gagnstefnandi byggir gagnkröfu sína á afslætti og/eða skaðabótum vegna galla sem hún telur einkum felast í raka- og mygluskemmdum, meindýrum og ófullnægjandi viðskilnaði, auk þess sem hún vísar til tjóns vegna afnotamissis eignarinnar sökum gallanna.

Fasteignin að Brekkulandi 4a var teiknað sem einbýlishús af Halldóri Gíslasyni arkitekt um miðjan 9. áratug síðustu aldar og í kjölfarið byggt sem hans eigið heimili. Er byggingarár hússins tilgreint árið 1988 samkvæmt fasteignaskrá. Aðalstefnandi keypti húsið árið 2007 og lét þá skipta því upp í fjóra sjálfstæða íbúðarhluta sem hún leigði út auk þess sem bílskúr var leigður út sem sérstök eining. Er óumdeilt að fyrir þessum breytingum á fasteigninni voru ekki fengin tilskilin leyfi. Aðalstefnandi bjó aldrei í húsinu og fyrir dómi skýrði hún svo frá að eftir að hún fluttist til Svíþjóðar hefði rekstur hússins vaxið henni í augum og hefði hún þá ákveðið að selja það. Samkvæmt aðilaskýrslu gagnstefnanda hafði áhugi hennar og eiginmanns hennar á húsinu vaknað töluvert fyrr, líklega árið 2003. Höfðu þau skoðað húsið nokkrum sinnum og kannað möguleika á kaupum á því þegar aðalstefnandi setti loks húsið í sölu árið 2016.

Samkvæmt söluyfirliti eignarinnar var um að ræða einbýlishús auk bílskúrs, byggt árið 1988, að heildarstærð 339,6 fm, á 1.706,7 fm lóð. Fasteignamat nam 76.700.000 krónum en brunabótamat 78.950.000 krónum. Raf-, vatns- og frárennislagnir voru sagðar upprunalegar. Í nánari lýsingu eignarinnar kom fram að húsið væri „í dag nýtt sem fjórar leigugeiningar sem skila góðum leigutekjum. Auðvelt er að breyta húsinu aftur í upprunalegt horf.“ Þá kom fram að húsið væri teiknað af Halldóri Gíslasyni arkitekt og hefði prýtt forsíðu arkitektablaðsins nokkrum sinnum. Eldhúsi var lýst með eftirfarandi hætti: „Er stórt með gegnheilu mahóniparketi á gólf, sérsníðað eldhús úr mahóni og granít, granít á borðum, gott pláss fyrir borðstofuborð. Miele bakaraofn, granít eyja, (nýleg rennihurð og gluggar út frá laufskála í eldhúsi), hornluggi til vesturs og gluggar til norðurs, innfelld lýsing og kastarar í lofti. Laufskáli var endurbyggður nýlega með stórri rennihurð út í garðinn.“ Einnig sagði eftirfarandi í söluyfirlitinu: „Kominn er tími á viðhald við húsið, m.a. glugga (mála og skipta um eitthvað tréverk), mála þak og kanna rennur.“

Gagnstefnandi lagði fram tilboð í eignina 11. janúar 2017 og undirritaði kaupsamning 18. apríl þess árs ásamt aðalstefnanda þar sem verð hússins var tilgreint 77.000.000 króna og skyldi síðasta greiðsla, að fjárhæð 2.500.000 krónur, fara fram 3. júlí 2017, þó að uppfylltum ákveðnum skilyrðum. Ágreiningslaust er að gagnstefnandi hefur ekki innt kaupverðið að fullu af hendi og nemur mismunurinn 9.739.272 krónum, sem er fjárhæð aðalstefnukröfu.

Fyrir liggur að gagnstefnandi skoðaði eignina, ásamt eiginmanni sínum, áður en kaupsamningur var gerður en aðilar deila um hvort sú skoðun fór fram fyrir eða eftir að

gagnstefnandi lagði fram tilboð 11. janúar 2017. Bæði í tilboði og kaupsamningi kom fram að aðilar hefðu kynnt sér söluyfirlit um eignina og skoðaðist það sem hluti kaupsamningsins. Þá kom fram að seljandi hefði sagt upp öllum leigusamningum vegna eignarinnar og dagsetningar í því sambandi. Einnig kom fram að kaupandi hefði kynnt sér ástand eignarinnar með ítarlegri skoðun og sætti sig við eignina í núverandi ástandi.

Ekki er um það deilt að gagnstefnandi fékk eignina afhenta 25. maí 2017, eða 10 dögum eftir áætlaða afhendingu samkvæmt kaupsamningi. Með hliðsjón af sakarefni málsins þykir ekki ástæða til að rekja viðhorf aðila til ástæðna þess dráttar. Þá liggur fyrir að við afhendingu voru ákveðnir íbúðarhlutar hússins enn í umráðum leigjenda, svo sem kaupsamningur gerði ráð fyrir, en ekki eru í málinu hafðar uppi kröfur af því tilefni. Er og ekki um það deilt að á téðum degi tók gagnstefnandi við neðri hæð hússins þar sem meðal annars var að finna það eldhús sem lýst hafði verið í söluyfirliti.

Samkvæmt skýrslu eigenmanns gagnstefnanda fyrir dómi stóð hugur þeirra hjóna til þess að koma húsinu í upprunalegt horf á tveimur til þremur árum en búa samtímis því í húsinu. Við afhendingu hússins hafi slæmur viðskilnaður, óhreinindi og lausir munir, strax vakið athygli. Þá hafi hluti úr botni eldhúsinnréttingar gefið sig við skoðun og vakið upp grunsemdir um að eitthvað meira væri að. Hafi verið farið með barkamyndavél á bak við innréttunguna og komið í ljós raki, mygla og músarhreiður. Aðilar deila um hvort hugur gagnstefnanda og eigenmanns hennar hafi frá upphafi staðið til þess að endurnýja eldhúsið, en af hálfu gagnstefnanda er vísað til þess að svo hafi ekki verið og hafi hið upprunalega og sérsníðaða eldhús raunar verið ein ákvörðunarástæða hennar fyrir kaupunum.

Í málinu liggur fyrir bréf Jóhannesar Þórðarsonar arkitekts frá 11. nóvember 2017, en hann hafði verið kallaður til af kaupendum fasteignarinnar til að „veita nýjum eigendum arkitektóníska ráðgjöf vegna hugmynda þeirra um að koma húseigninni í það horf sem höfundur hússins hafði sett sér við hönnun þess“, en Jóhannes kom einnig fyrir dóm við aðalmeðferð málsins og staðfesti þar efni bréfsins. Samkvæmt bréfinu kom Jóhannes fyrst á vettvang í húsinu 29. maí 2017 og svo enn á ný 1. júní þess árs. Segir að við vettvangsskoðun í síðara skiptið hafi komið í ljós verulegir gallar á upprunalegri eldhúsinnréttingu og er þeim göllum lýst sem bólgnum og lausum botnplötum skápa, raka í hliðarstykki og sýnilegri sveppamyndun í nokkrum skápum. Þegar endaskápur innréttingar hafi verið tekinn frá hafi komið í ljós miklar rakaskemmdir á öllum aðliggjandi skápum, augljós sveppamyndun svo og skemmdir á útvegg. Granít á

innréttingu hafi verið búið að missa hald og losnað frá við minnsta hnjask. Skýrar vísbendingar hafi verið um frekari raka í öðrum skápum og ljóst að innréttingin væri öll í mjög slæmu ástandi vegna slæmrar umhirðu og vanrækslu. Þá hafi verið ljóst af öllum ummerkjum að þetta ástand hlyti að hafa varað í nokkurn tíma og mikil ólykt hafi verið vegna músa sem höfðu búið um sig í sökkjum innréttingarinnar. Að síðustu kom það álit fram í bréfinu að losa þyrfti alla innréttinguna, en það væri í raun ekki framkvæmanlegt nema brjóta granít frá.

Í málinu liggur fyrir skýrsla um ástandsskoðun Sigmundar Grétars Hermannssonar sem sögð er unnin fyrir eiginmann gagnstefnanda. Samkvæmt skýrslunni framkvæmdi Sigmundur skoðun á fasteigninni 15. júní 2017 og aftur 30. sama mánaðar. Ber skýrslan með sér að kaupendur höfðu þá þegar fjarlægt eldhúsinnréttinguna og er haft eftir eiginmanni gagnstefnanda að hann hafi neyðst til þess og þegar það hafi verið gert „brotnaði marmarinn“. Í skýrslunni er að finna ljósmyndir af ýmsum stöðum hússins, meðal annars eldhúsi eftir að innrétting hafði verið tekin frá. Samkvæmt skýrslunni voru ýmsir staðir hússins rakamældir, sýni tekin og þau send Náttúrufræðistofnun Íslands vegna gruns um myglusvepp. Samkvæmt tölvubréfi Náttúrufræðistofnunar sem fylgdi skýrslunni reyndist sýni sem tekið var í eldhúsi vera með mjög mygluðu málningarlagi, en ekki var að sjá að myglan næði neitt niður í múrinn.

Hinn 17. ágúst 2017 skoðaði Valur Kristjánsson, húsasmiður og sonur aðalstefnanda, eignina ásamt lögmanni hennar. Í svonefndri „endurbótaáætlun“ sem þeir undirrituðu í kjölfarið kemur fram að við skoðun á eigninni hafi ekki verið að sjá neinn leka og mygla hafi einungis verið á yfirborði veggja. Var í kjölfarið lagt til að gagnstefnanda væri boðin greiðsla fyrir þrif á eigninni að fjárhæð 15.000 krónur. Með bréfi lögmanns gagnstefnanda 13. september þess árs var þessum úrbótum af hálfu aðalstefnanda hafnað sem ófullnægjandi.

Með matsbeiðni sama dag óskaði gagnstefnandi eftir dómkvaðningu matsmanns til að meta: 1) raka og mygluskemmdir, hvort heldur í út- eða innveggjum, og ástæður þeirra; 2) meindýr, en í því sambandi var vísað til þess að a.m.k. þrjú músahreiddur hefðu fundist í eigninni og fuglahreiður á fimm stöðum í þaki; 3) viðskilnað sem gagnstefnandi taldi að ekki hefði verið í samræmi við ákvæði kaupsamnings; 4) afnotamissi. Þá sagði í matsbeiðni að ef matsmaður staðreyndi „tiltekna ágalla á fasteign þá er hann beðinn um að leggja fram tillögu að úrbótum og áætla kostnað vegna þeirra og vegna þess afleidda tjóns sem orðið hefur“.

Samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns, Hjalta Sigmundssonar, 10. desember 2017 skoðaði hann eignina 22. nóvember 2017 og enn á ný 10. desember þess árs. Af því er varðar fyrsta matslið sagði meðal annars í umfjöllun matsmanns: „Matsbeiðandi sagði að botnstykki í skáp fyrir uppþvottavél hafi verið skemmt og að baki skápnium hafi verið raki og mygla. Þar eru loftrásir í útvegg, önnur við gólf og hin við loft. Þá hafi innrétting verið rennandi blaut og skemmd undir eldhúsvaski. Þar fyrir ofan er gluggi á veggnum þar sem var leki. Búið er að skipta um botnstykkið í glugganum að sögn matsbeiðanda.“ Í niðurstöðu matsmanns vegna þessa liðar segir eftirfarandi: „Ummerki eftir raka og myglu voru á nokkrum stöðum í húsinu eins og fjallað er um hér að framan. Það mátti sjá við skoðun og við skoðun á ljósmyndum sem voru lagðar fram. Ummerki eftir raka, blettir, skemmdir og mygla voru í skáp fyrir uppþvottavél í eldhúsi, undir eldhúsvaski og blettir á plötum í hólfi fyrir ísskáp. [...] Fyrirsjáanlegt og algengt er að raki geti þétts á veggjum bak við innréttingar á útveggjum sem komi í ljós þegar þær eru rifnar niður. [/] Ekki er hægt að staðfesta að fjarlægja hafi þurft innréttingar vegna þess og farga heldur má telja að fagmaður hefði getað bætt úr á fullnægjandi hátt með minna inngripi. Úrbætur hefðu falist í að gera við skemmdar innréttingar sem átti að nota áfram. Hreinsa má myglu af veggjum með hreinsiefni.“

Samkvæmt mati matsmanns nam kostnaður við úrbætur vegna fyrsta matsliðar samtals 467.000 krónum. Að því er varðaði annan matslið var það niðurstaða matsmanns að mýs hefðu komist í einangrun í húsinu og grafið sig í hana með fram lögnum. Þá segir orðrétt: „Til að bæta úr þessu þarf að loka öllum leiðum þar sem mýs geta komist inn í húsið og í einangrun. Ekki var staðreynt að mýs hefðu grafið sig eða komist meðfram lögnum í vegg í eldhúsi. Fanga þarf mýs sem kunna að vera í húsinu og farga þeim eða koma þeim út. Fylla göt í einangrun sem eru aðgengileg með póliúríþanfrauði og múra yfir. [/] Starrar hafa komist í þakkanta á austur- og vesturhlið þar sem op eru á þeim. Loka þarf opunum t.d. með vírneti.“ Samtals mat matsmaður kostnað vegna þessa liðar til 270.000 krónur. Kostnað vegna þriðja matsliðar mat matsmaður 18.000 krónur. Þá var ekki talið að gagnstefnandi hefði orðið fyrir sérstökum afnotamissi vegna úrbótanna. Samtals taldi matsmaður því að heildarkostnaður vegna úrbóta næmi 761.000 krónum án þess að tekið væri tillit til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu.

Með yfirmatsbeiðni 18. júlí 2018 óskaði gagnstefnandi dómkvaðningar yfirmatsmanna til að meta sömu atriði og metin höfðu verið í undirmati. Hinn 5. október 2018 voru Ragnar Ómarsson byggingafræðingur og Þórður Árnason húsasmíðameistari

dómkvaddir til að framkvæma hið umbeðna mat. Í yfirmatsgerð þeirra frá 12. mars 2019 kemur fram að matsfundir hafi verið haldnir á fasteigninni 7. nóvember 2018 og 4. febrúar 2019. Í niðurstöðu yfirmatsmanna vegna fyrsta matsliðar segir eftirfarandi: „Undirritaðir yfirmatsmenn taka undir fyrri niðurstöðu matsmanns í undirmati um að meginástæður rakamyndunar í útveggjum sé rakapétting og að við bætist í ofanálag vatnsagi á útveggi og glugga í úrkomu. Einnig að rakaskemmdir í milliveggjum og innréttingum votrýma sé vegna ófullnægjandi frágangs á eldhúsvaski í eldhúsi á efri hæð og blöndunartækjum í sturtu. Eftir skoðun og rannsóknir sem yfirmatsmenn hafa framkvæmt á staðnum, skoðun á myndum þeim sem undirmatsmaður hefur tekið í vettvangsskoðunum sínum og skoðun á skýrslu af sýnatöku ásamt greiningu á myglu, geta þeir, eins og undirmatsmaður, tekið undir fullyrðingar matsbeiðanda um að raka- og mygluskemmdir hafi verið að finna á ofanefndum stöðum og með samanburði við ljósmyndir sem fengnar eru úr fasteignaauglýsingu sem sýna fasteignina eins og hún var við sölu hennar geta þeir staðfest að þessar raka- og mygluskemmdir hafi ekki verið sjáanlegar berum augum. [/] Þar sem staðreyndur hefur verið ágalli á fasteigninni leggja matsmenn fram eftirfarandi tillögur að úrbótum: Til þess að koma í veg fyrir skemmdir af völdum vatnsaga á útveggjum er nauðsynlegt að tryggja fráveitu frá þaki með því að setja upp rennu yfir hornglugga í aðaleldhúsi að vestanverðu og leiða vatnið með málmflasningu frá glugganum í niðurfallsrör og þaðan í jarðvatnslögn. Að sama skapi þarf að setja upp niðurfallsrör frá þakrennum sem leiða regnvatn af þaki í jarðvatnslögn eins og sýnt er á samþykktum uppdrætti [...]. Gera þarf við steypuhreiður í útveggjum til að koma í veg fyrir leka á plötuskilum. [/] Gera þarf við gluggakarm í eldhúsglugga á vesturhlið og þetta með honum á milli karms og steins. [/] Fjarlægja þarf innréttingar og létta milliveggi frá þeim stöðum sem nefndir hafa verið í umfjöllun matsmanna ásamt þili í stiga [...] og farga. Hreinsa þarf burt alla myglu og gera við rakaskemmdir á steypu yfirborði. Innréttingar þarf svo að endurnýja ásamt því að gera við sár á aðliggjandi flötum (gólfum, loftum og veggjum). Mála að lokum viðgerða veggfleti og aðliggjandi vegg og loft. [/] Hreinsa burt alla myglu og gera við rakaskemmdir á steypu yfirborði [...]. Gera við sár á aðliggjandi flötum (gólfum, loftum og veggjum). Mála að lokum viðgerða veggfleti og aðliggjandi vegg og loft. [/] Heildarkostnaður vegna úrbóta matsliðar 1 er metin vera kr. 13.443.200.- með virðisaukaskatti.“

Að því er varðaði annan matslið tóku yfirmatsmenn undir niðurstöðu undirmats og mátu kostnað vegna úrbóta til 256.700 króna með virðisaukaskatti. Kostnaður vegna

úrbóta á þriðja matslið var metinn á 129.000 krónur. Að því er varðaði afnotamissi töldu yfirmatsmenn að úrbætur gætu tekið allt að fjórum mánuðum, en miðað væri við að verkþættir gætu að mestu verið unnir samtímis. Var kostnaður vegna þessa metinn á 2.098.000 krónur að meðtalinni pökkun og leigu á geymslum.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilar skýrslur. Þá komu fyrir dóminn, sem vitni, Jóhann Þór Halldórsson, eiginmaður gagnstefnanda, Ragnar Ómarsson, dómkvaddur yfirmatsmaður, Hjalti Sigmundsson, dómkvaddur matsmaður, Jóhannes Þórðarson arkitekt, Heimir Fannar Hallgrímsson, löggiltur fasteignasali, Valur Kristjánsson, húsasmiður og sonur aðalstefnanda, og Valentinas Kavalas, fyrrverandi leigjandi aðalstefnanda. Er vikið að þessum skýrslum í niðurstöðum dómsins eftir því sem þýðingu hefur fyrir úrlausn sakarefnisins.

Helstu málsástæður og lagarök aðalstefnanda

Aðalstefnandi byggir kröfu sína á meginreglum fjármunaréttar um skuldbindingargildi loforða og efndir fjárskuldbindinga og vísar til ákvæða kaupsamnings um greiðslu kaupverðs fasteignarinnar. Hún vísar til þess að gagnstefnandi hafi sýnt af sér vanrækslu við skoðun fasteignarinnar, sbr. 1. og 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, en aðalstefnandi hafi skorað á hana að gera ítarlega skoðun. Aðalstefnandi telur þá fjárhæð sem gagnstefnandi hafi haldið eftir allt of háa og megi jafna til kostnaðar við gagngera endurbyggingu þrjátíu ára fasteignar, þ.m.t. nýja, sérsníðaða eldhúsinnréttingu í stað þeirrar upprunalegu sem var í húsinu en gagnstefnandi hafi að eigin frumkvæði kosið að rífa burt. Áréttað er að eldhúsið hafi verið í nákvæmlega sama ástandi við afhendingu og það var við skoðun gagnstefnanda. Gagnstefnanda hafi því ekki dulist að þvottavél hafði um árabíl verið í búrskáp og lagnir lágu inn í skáp undir eldhúsvaski. Það geti varla komið á óvart að raki myndist þar sem þvottavél hafi verið að störfum um árabíl. Þá hafi ekki dulist við skoðun að gluggi ofan við eldhúsvask væri illa farinn og því hafi vart getað komið á óvart að raki væri fyrir neðan gluggann. Í þessu sambandi er vísað til fyrirvara í söluyfirliti eignarinnar.

Aðalstefnandi telur að ástæður músagangs í bílskúr hafi fyrst og fremst verið þær að leigutaki þar hafi haft dyr opnar tímunum saman og nálægð við sveit og náttúru bjóði upp á heimsóknir músa. Aðalstefnandi hafi ekki haft aðgang að skúrnum nema sem gestur og hafi því ekki haft meiri upplýsingar um þetta atriði en gagnstefnandi.

Aðalstefnandi hafnar þeirri staðhæfingu gagnstefnanda að húsið hafi verið óíbúðarhæft vegna raka og myglu enda sé hún með öllu órökstudd og ósönnuð. Mun líklegra megi telja að gagnstefnandi hafi sjálf gert húsið óíbúðarhæft með gagngeru niðurrifi sem undanfara breytinga sem hún hafi sjálf kosið að gera. Gagnstefnandi hafi t.d. tjáð skoðunarmanninum sem tók sýnin að hún hygðist leggja gólfhita í eldhús og stofu og þar með endurnýja gólfefni.

Fyrir liggi að gagnstefnandi hafi skoðað húsið mjög ítarlega áður en kaupsamningur var undirritaður og sætt sig við ástand þess með „ítarlegri skoðun“, svo sem segi í kaupsamningi. Þá hafi gagnstefnanda verið í lófa lagið að skoða eignina enn ítarlegar ásamt fagaðila í ljósi aldurs, ástands og áðurgreindra fyrirvara, en um sé að ræða um 30 ára gamla eign. Gagnstefnandi beri sönnunarbyrðina fyrir því að eignin hafi verið gölluð og verði að bera hallann af skorti á sönnun, meðal annars vegna þess að eldhúsinnrétting var rifin.

Að mati aðalstefnanda hefur gagnstefnandi komið í veg fyrir úrbætur á meintum galla og geti hún því ekki borið fyrir sig vanefndaúrræði, sbr. 4. mgr. 39. laga nr. 40/2002. Gagnstefnandi hafi þannig hafnað tillögu aðalstefnanda um úrbætur en þess í stað farið tafarlaust í eigin framkvæmdir. Af þessu leiði að hún hafi glatað rétti sínum til að hafa uppi kröfu um vanefndaúrræði.

Aðalstefnandi byggir einnig á því að meintir gallar séu í öllu falli ekki verulegir, svo sem áskilið sé í 18. gr. laga nr. 40/2002, heldur minniháttar og í engu samræmi við þá fjárhæð sem stefnda hafi haldið eftir af umsömdu kaupverði. Í þessu sambandi mótmælir hún yfirmatsgerð og þá ekki síst þeirri forsendu yfirmatsmanna að ekki hafi verið mögulegt að gera við eldhúsinnréttingu. Þá hafi aðalstefnandi uppfyllt upplýsingaskyldu sína í hvívetna og sé ekki um að ræða neina saknæma háttsemi hennar.

Af framangreindu leiði að skilyrði stöðvunarréttar samkvæmt 44. gr. laga nr. 40/2002 hafi hvorki verið, né séu fyrir hendi varðandi ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs og gagnstefnanda sé því skylt að standa aðalstefnanda skil á eftirstöðvum kaupverðsins að viðbættum dráttarvöxtum, en upphafsdagur þeirra sé að liðnum mánuði frá dagsetningu kröfubréfs stefnanda 14. júlí 2017.

Helstu málsástæður og lagarök gagnstefnanda

Gagnstefnandi byggir málatilbúnað sinn á því að umrædd fasteign hafi verið haldin verulegum göllum við afhendingu hennar. Þá hafi veittar upplýsingar

aðalstefnanda ekki gefið rétta mynd af ástandi hennar. Þannig hafi eldhúsinnrétting verið illa farin, miklar rakaskemmdir verið í botnplötum og skápum. Þá hafi aðalstefnandi ekki upplýst um meindýr og myglu í eigninni þrátt fyrir að vera um það kunnugt. Þannig hafi leigjendur ítrekað kvartað yfir músagangi og myglu.

Í ljósi fyrrnefndra galla telur gagnstefnandi sig eiga skaðabóta- og eða afsláttarkröfu á hendur aðalstefnanda. Er í þessu sambandi vísað til niðurstöðu yfirmatsmanna og þess að samkvæmt henni sé ljóst að umræddir gallar séu umtalsverðir. Vísar gagnstefnandi til 41. og 43. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og telur eignina gallaða, annars vegar með vísan til ákvæða 18. gr. laganna og hins vegar 26. og 27. gr. sömu laga. Sé gagnstefnanda því heimilt að skuldajafna kröfu sinni gegn eftirstöðvum kaupverðsins. Af þessum sökum hafi gagnstefnandi einnig verið heimilt samkvæmt 44. gr. laganna að beita stöðvunarrétti á greiðslu til stefnanda vegna réttmætra krafna sinna og galla á fasteigninni. Um upphafsdag dráttarvaxta er vísað til afhendingar eignarinnar.

Hvað kröfu um lækkun varðar er vísað til þess að fyrir liggi að aðalstefnandi hafi í öllu falli um tiltekin atriði veitt rangar upplýsingar, sbr. 27. gr. laga nr. 40/2002 og ekki veitt nauðsynlegar upplýsingar, sbr. ákvæði 26. gr. sömu laga. Gagnstefnandi mótmælir jafnframt dráttarvaxtakröfu stefnanda.

Niðurstaða

Fyrir liggur að fasteignin að Brekkulandi 4a var u.þ.b. 30 ára gömul þegar aðalstefnandi seldi gagnstefnanda hana sumarið 2017. Samkvæmt söluyfirliti, sem útbúið var vegna sölunnar og vísað var til í kaupsamningi, var þá kominn „tími á viðhald við húsið, m.a. glugga (mála og skipta um eitthvað tréverk), mála þak og kanna rennur“. Söluverð eignarinnar nam 77.000.000 króna, en samkvæmt yfirlitinu nam fasteignamat 76.700.000 krónum og brunabótamat 78.950.000 krónum. Telur dómurinn að þetta söluverð samræmist því að um hafi verið að ræða fasteign sem þyrfti endurbóta við.

Komið er fram að gagnstefnandi og eiginmaður hennar þekktu nokkuð til hússins að Brekkulandi 4a og höfðu áður haft áhuga á kaupum á því. Samkvæmt greinargerð gagnstefnanda skoðaði hún eignina ásamt eiginmanni sínum áður en hún lagði fram kautilboð 11. janúar 2017 og í öllu falli liggur fyrir að skoðun gagnstefnanda fór fram áður en kaupsamningur var undirritaður 18. apríl þess árs. Máttu gagnstefnanda því vera vel ljósar þær breytingar sem gerðar höfðu verið á húsinu, sumpart án tilskilinna leyfa, og fólu það í sér að því hafði verið skipt í fjóra íbúðarhluta auk þess sem bílskúr var

leigður út sérstaklega. Einnig gat gagnstefnandi við slíka skoðun kannað nánar að hvaða marki viðhald og viðgerðir var orðið tímabært, eins og gerður hafði verið fyrirvari um í söluyfirliti. Dómurinn telur að gagnstefnanda hafi ekki mátt dyljast að engin niðurföll voru á húsinu og þar af leiðandi engar jarðvatnslagnir til að taka við rigningarvatni. Einnig hlaut einföld skoðun á húsinu að leiða í ljós ástand steyptra veggja, sem dómurinn telur reyndar vart verra en vænta má af u.þ.b. 30 ára gömlu húsi þar sem frá upphafi var gert ráð fyrir ómúruðum og ómáluðum steypum veggjum (svonefndri sjónsteypu).

Fyrir liggur að gagnstefnandi og eiginmaður hennar hugðust koma eigninni í upprunalegt horf og hugðu þannig á verulegar endurbætur yfir ákveðið árabíl, meðal annars með aðstoð Jóhannesar Þórðarsonar arkitekts. Samrýmist þetta því að gagnstefnandi hafi áttað sig á þörf viðhalds og endurbóta, meðal annars vegna þeirra breytinga sem gerðar höfðu verið á nýtingu og skipulagi hússins og gagnstefnandi hugðist vinda ofan af. Eins og áður greinir var einnig áréttað í kaupsamningi að gagnstefnandi hefði sætt sig við ástand hússins, eins og það var, eftir „ítarlega skoðun“.

Samkvæmt framangreindu er það álit dómsins að ástand umræddrar fasteignar hafi ekki verið lakara hvað varðar steyptra veggja, fráveitumál og innra skipulag en gagnstefnandi mátti ætla eftir ítarlega skoðun á húsinu, og þá að teknu tilliti til aldurs hússins, lýsingar og fyrirvara í söluyfirliti, svo og söluverðs. Þessi atriði verða þar af leiðandi ekki metin til galla í skilningi laga nr. 40/2002, sbr. 1. mgr. 29. gr. laganna. Í ljósi þess að við kaupin hafði verið gerður sérstakur fyrirvari um að kanna þyrfti rennur verður það heldur ekki metið sem galli á eigninni að í þeim var að finna starrahreiddur, sbr. 2. mgr. 29. gr. laganna, enda er ósannað að aðaláfrýjanda hafi verið kunnugt um þetta atriði.

Samkvæmt framangreindu standa eftir málsástæður gagnstefnanda um galla vegna raka- og mygluskemmda, músagangs, slæms viðskilnaðar, svo og tjóns vegna afnotamissis sökum nauðsynlegra viðgerða af þessum ástæðum.

A

Svo sem áður greinir mátu yfirmatsmenn heildarkostnað vegna úrbóta á raka- og mygluskemmdum til 13.443.200 króna, en undirmatsmaður mat sama matslið til 467.000 króna. Að því er varðar raka- og mygluskemmdir er um að ræða skemmdir sem komu í ljós eftir að innréttingar voru fjarlægðir og voru þar af leiðandi ekki sjáanlegar með berum augum, svo sem fram kemur í niðurstöðum bæði undir- og yfirmatsgerðar. Svo sem áður greinir var um að ræða sölu á u.þ.b. 30 ára gamalli eign með þeim fyrirvara að

komið væri að viðhaldi við húsið. Þótt af þessu leiði ekki að gagnstefnandi hafi mátt búast við verulegum raka- og mygluskemmdum í húsinu verður heldur ekki litið svo á að aðalstefnandi hafi tekist á hendur ábyrgð á eiginleikum fasteignarinnar að þessu leyti. Að því er þessar skemmdir varðar er þar af leiðandi ekki fram komið að aðalstefnandi hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína eða með öðrum hætti sýnt af sér saknæma háttsemi við kaupin, sbr. 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002. Leiðir af þessu að umrædd fasteign telst ekki hafa verið gölluð við afhendingu hennar nema um hafi verið að ræða ágalla sem rýrðu verðmæti hennar að nokkru, eins og það skilyrði hefur verið skýrt í dómaframkvæmd, sbr. 2. málslið 18. gr. laganna. Jafnframt er þá ljóst að ef miðað er við niðurstöðu undirmatsmanns skortir verulega á að þessu skilyrði sé fullnægt.

Langstærsti liðurinn vegna úrbóta á raka- og mygluskemmdum samkvæmt sundurliðun yfirmatsmanna er kostnaður við úrbætur í eldhúsi að fjárhæð 10.253.000 krónur. Verður ráðið af sundurliðuninni, svo og skýrslu Ragnars Ómarssonar yfirmatsmanns fyrir dómi, að sá kostnaður miðist við að sérsníðuð innrétting, sem var fyrir hendi í húsinu, yrði endursníðuð frá grunni auk þess sem gert yrði við raka- og mygluskemmdir á vegg og gert við múr og einangrun undir hornplugga. Hvað sem líður framburði yfirmatsmannsins fyrir dómi getur þannig ekki farið á milli mála að til grundvallar kostnaði leggja yfirmatsmenn nýja, sérsníðaða eldhúsinnréttingu. Í undirmati var hins vegar ekki talið unnt að meta kostnað við úrbætur á ágöllum í eldhúsi sökum þess að innréttingarnar höfðu verið fjarlægðar án þess að unnt hefði verið að staðfesta að það væri nauðsynlegt. Hjalti Sigmundsson, dómkvaddur undirmatsmaður, staðfesti þó fyrir dómi það álit sitt að líklega hefði fagmaður getað bætt úr ágöllum í eldhúsi með fullnægjandi hætti með minni háttar inngripi í stað þess að innréttingin væri í heild sinni rifin niður. Verður því ályktað af undirmatsgerð að kostnaður við úrbætur á eldhúsinnréttingu hefði orðið óverulegur, svo sem áður greinir. Þessari niðurstöðu matsmannsins er mótmælt af gagnstefnanda sem vísar meðal annars til þess að ómögulegt hafi verið að fjarlægja granítplötur án þess að þær brotnuðu. Fá þau mótmæli stóð í yfirmatsgerð og nánari skýringum yfirmatsmanns fyrir dómi. Jafnframt er mótmælt staðhæfingu aðalstefnanda á þá leið að frá upphafi hafi staðið til af hálfu gagnstefnanda að fjarlægja eldhúsið og vísað til þess að nauðsynlegt hafi verið að fjarlægja innréttinguna vegna skemmda og meindýra.

Við mat á umfangi þeirra galla sem voru á eldhúsinu að Brekkulandi 4a telur dómurinn, í fyrsta lagi, að horfa verði til þess að um var að ræða u.þ.b. 30 ára gamla

fasteign með upprunalegri eldhúsinnréttingu. Samkvæmt skýrslu Jóhannesar Þórðarsonar arkitekts skoðaði hann húsið að Brekkulandi 4a að beiðni gagnstefnanda og eiginmanns hennar 29. maí 2017 og svo enn á ný 1. júní þess árs. Verður að miða við að eldhúsið hafi þá verið í sem næst sama ástandi og þegar gagnstefnandi skoðaði það fyrir kaupin. Í minnisblaði Jóhannesar 11. nóvember þess árs er komist svo að orði að við fyrrgreinda vettvangsskoðun hafi komið fram „verulegir gallar á upprunalegri eldhúsinnréttingu“. Er þessum göllum lýst á þá leið að botnplötur nokkurra neðri skápa hafi verið bólgnar og lausar frá hliðarstykjum, hliðarstykki í skápkroppum mjög illa leiknar af raka og þá hafi verið sýnileg sveppamyndun í nokkrum skápum og mikil ólykt. Fyrir dómi staðfesti Jóhannes að þegar umrædd skoðun fór fram hafi eldhúsinnréttingin verið óhöggud. Einnig er haft eftir gagnstefnanda eða eiginmanni hennar í áðurgreindri matsgerð undirmatsmanns að við afhendingu eignarinnar hafi botnstykki í skáp fyrir uppþvottavél verið skemmt, að baki skápnum hafi verið raki og mygla og innrétting rennandi blaut. Eru þessar lýsingar einnig í samræmi við munnlegar skýrslur við aðalmeðferð málsins.

Samkvæmt framangreindu er ekki unnt að fallast á að gagnstefnandi hafi mátt vænta þess, eftir ítarlega skoðun á eigninni, að eldhúsinnrétting hússins væri í óaðfinnanlegu ástandi. Þvert á móti gaf ástand innréttingarinnar, eins og því hefur áður verið lýst, svo og sú staðreynd að um var að ræða 30 ára gamla innréttingu, tilefni til þess ætla að hún væri í a.m.k. einhverjum atriðum viðhaldsþurfi. Við fyrrgreindar aðstæður mátti einnig búast við því að ryksöfnun, raki og mygla gæti verið bak við innréttingar, ekki síst í námunda við vask eða stór eldhústæki sem títt er að safni ryki. Athugast í þessu sambandi að dómkvöddum matsmönnum ber saman um að orsök raka- og myglu í eldhúsinu, að slepptum skemmdum við glugga, verði ekki rakin til leka utan frá.

Í annan stað var í horni eldhússins gluggi, en svo sem áður greinir hafði verið gerður sérstakur fyrirvari í söluyfirliti um að komið væri að viðhaldi á glugga. Af þessum sökum er ekki hægt að miða við að ástand gluggans, svo og raki í múr og einangrun kringum hann, verði metið til galla, svo sem miðað er við í yfirmatsgerð.

Á það verður fallist með gagnstefnanda að þær raka- og mygluskemmdir sem voru á útvegg, svo og á burðarvirki innréttingar eldhússins, hafi verið nokkuð umfram það sem hún mátti vænta og sé því um að ræða ágalla í skilningi 2. málslíðar 18. gr. laga nr. 40/2002. Með hliðsjón af því að gagnstefnandi gat allt að einu ekki vænst þess að eldhúsið væri í óaðfinnanlegu ástandi er þó ekki unnt að leggja fyrrgreindar forsendur

yfirmatsmanna til grundvallar við mat á umfangi ágallans. Eins og málið liggur fyrir telur dómurinn að við mat á umfangi ágallans verði þar af leiðandi að horfa til söluverðs hússins, þ.e. 77.000.000 króna, og meta verðmætisrýrnun hússins vegna raka- og mygluskemmda að tiltölu með hliðsjón af raunverulegu ástandi eldhússins. Verður þá enn sem fyrr að hafa í huga að um var að ræða u.þ.b. 30 ára gamalt hús sem breytt hafði verið á flauturslegan hátt í fjórar íbúðareiningar og vitað var að þurfti viðhalds við í ýmsu tilliti. Að þessu virtu telur dómurinn ekki fram komið að verðmætisrýrnun fasteignarinnar vegna umræddra raka- og mygluskemmda hafi fullnægt því skilyrði 2. málslíðar 18. gr. laga nr. 40/2002 að rýra verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði, svo sem það ákvæði hefur verið skýrt í dómaframkvæmd. Verða téðar raka- og mygluskemmdir þar af leiðandi ekki taldar til galla sem aðalstefnandi ber ábyrgð á.

B

Með framburði Valentinas Kavalas, fyrrverandi leigjanda aðalstefnanda, svo og öðrum gögnum málsins, sem ber saman um umtalsverðan músagang í húsinu, er sannað að slík vandamál voru fyrir hendi þegar húsið var sett á sölu. Hvað sem líður raunverulegri vitneskju aðalstefnanda, sem bjó ekki í húsinu, um þetta atriði verður að gera þá kröfu að seljandi eignar kynni sér ástand eignar að þessu leyti, eftir atvikum með því að afla upplýsinga frá leigendum. Með vísan til 26. gr. laga nr. 40/2002 verður þetta þar af leiðandi metið sem galli á fasteigninni. Með hliðsjón af niðurstöðu í undirmati og yfirmati, svo og því sem áður greinir um starrahreiður í þakrennum, ákveðast skaðabætur samkvæmt 43. gr. laga nr. 40/2002 vegna þessa galla 230.000 krónur.

Dómurinn telur nægilega fram komið að við afhendingu hafi skort á að eignin væri rýmd af lausum hlutum og vera að öðru leyti í samræmi við 9. gr. kaupsamnings aðila. Ber aðalstefnandi einnig ábyrgð á kostnaði vegna þessa annmarka og verður ekki á það fallist að í „endurbótaáætlun“ 17. ágúst 2017 hafi falist fullnægjandi tilboð um úrbætur að þessu leyti. Verða skaðabætur vegna þessa atriðis miðaðar við niðurstöðu yfirmatsmanna, eða 129.000 krónur.

Samkvæmt 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002 ber aðalstefnandi einnig ábyrgð á tjóni vegna afnotamissis gagnstefnanda á fasteigninni. Engra gagna nýtur við um raunverulegan kostnað gagnstefnanda vegna leigu á annarri eign en fyrir liggur að meginástæða þess að ekki var búið í eigninni um skeið voru þær framkvæmdir á eigninni sem gagnstefnandi réðst í. Dómurinn fellst ekki á þá niðurstöðu yfirmatsmanna að ráðstafanir vegna músagangs hafi kallað á að flutt væri úr húsinu í allt að 12 vikur. Hins

vegar verður að leggja til grundvallar að rýming og grunnþrif á eigninni, svo og eyðing meindýra, hafi þýtt að húsið væri ónothæft til búsetu um einhvern tíma og jafnframt hafi þá verið nauðsynlegt að leigja geymslur fyrir búslóð. Eins og málið liggur fyrir verða bætur vegna þessa atriðis ákveðnar að álitum og þykja samkvæmt því hæfilega metnar 300.000 krónur.

C

Ekki er tölulegur ágreiningur um að enn séu ógreiddar 9.827.903 krónur af kaupverði fasteignarinnar. Með vísan til varakröfu gagnstefnanda og almennra reglna fjármunaréttar á gagnstefnandi rétt á því að skaðabótakröfu hennar að fjárhæð 659.000 krónur sé skuldajafnað við kröfu aðalstefnanda. Ekki er ágreiningur uppi um að 14. júlí 2017, þegar lögmaður aðalstefnanda sendi gagnstefnanda áskorun vegna eftirstöðvanna, hafi öll skilyrði kaupsamnings fyrir greiðslu eftirstöðva kaupverðs verið uppfyllt, en jafnframt verður þá lagt til grundvallar að skaðabótakrafa gagnstefnanda hafi þá verið gjaldkræf og hæf til að mæta kröfu aðalstefnanda. Að teknu tilliti til þessa verður gagnstefnandi dæmd til að greiða aðalstefnanda 9.168.903 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 14. ágúst 2017 til greiðsludags.

Eftir úrslitum málsins og með vísan til 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður gagnstefnandi dæmd til að greiða aðalstefnanda hluta málskostnaðar hennar sem ákveðst hæfilegur 620.000 krónur að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Skúli Magnússon héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt Arngrími Ísberg héraðsdómara og Ásmundi Ingvarssyni, byggingaverkfræðingi og múrarameistara.

Dómsorð:

Gagnstefnandi, Undína Sigríður Sigmundsdóttir, greiði aðalstefnanda, Önnu Gullu Rúnarsdóttur, 9.168.903 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 14. ágúst 2017 til greiðsludags.

Gagnstefnandi greiði aðalstefnanda 620.000 krónur í málskostnað.

Skúli Magnússon (sign.)

Arngrímur Ísberg (sign.)

Ásmundur Ingvarsson (sign.)