



HÉRAÐSDÓMUR  
REYKJAVÍKUR

**DÓMUR**  
**13. október 2020**

Mál nr.E-634/2020

Stefnandi: Bryndís Hulda Kristinsdóttir  
(*Betzy Ósk Hilmarsdóttir lögmaður*)

Stefndu: Anna Margrét Thoroddsen og Ólafur Ólafsson  
(*Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður*)

Dómarar: Kjartan Bjarni Björgvinsson héraðsdómari  
Guðjón St. Marteinson héraðsdómari  
Jón Ágúst Pétursson byggingartækniþæknifræðingur og húsasmíðameistari

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjavíkur 13. október 2020 í máli nr. E-634/2020**

**Bryndís Hulda Kristinsdóttir**

*(Betzy Ósk Hilmarsdóttir lögmaður)*

**gegn**

**Önnu Margréti Thoroddsen og Ólafi Ólafssyni**

*(Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður)*

### **I. Kröfur aðila**

Mál þetta var þingfest 21. janúar 2020 en tekið til dóms 15. september 2020 að lokinni aðalmeðferð. Stefnandi í málinu er Bryndís Hulda Kristinsdóttir, Vaðlaseli 2, Reykjavík, en stefndu Anna Margrét Thoroddsen, og Ólafur Ólafsson, bæði með lögheimili að Hnjúkaseli 2, Reykjavík. Málið er höfðað til heimtu skaðabóta og/eða afsláttar vegna galla á fasteigninni Vaðlaseli 2, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að stefndu verði dæmd til að greiða henni óskipt 10.853.831 krónu ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 8. september 2019 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi þess að stefndu verði dæmd til að greiða henni málskostnað, þar með talinn kostnað af því að afla mats dómkvadds matsmanns, samkvæmt mati dómsins eða framlögðum málskostnaðarreikningi.

Stefndu krefjast þess að verða sýknuð af öllum kröfum stefnanda og að þeim verði dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda samkvæmt mati dómsins eða framlögðum málskostnaðarreikningi.

## II. Málavextir

Mál þetta snýst um viðskipti aðila með fasteign að Vaðlaseli 2 í Reykjavík sem stefndu settu á sölu í febrúar 2016. Í söluyfirliti eignarinnar sem fyrir liggur í málinu og ber með sér að vera prentað út 5. febrúar 2016 kemur fram að um sé að ræða 269 fm eign í tvíbýlishúsi á tveimur hæðum.

Í söluyfirlitinu var eigninni lýst þannig að húsið væri í góðu ástandi og nýlega standsett. Jafnframt kom fram að þakkantur væri nýr og ástand þaks sagt gott en til stæði að skipta um flasningar og loka ruslageymslu. Jafnframt kom fram á söluyfirliti að húsið hefði verið mikið endurnýjað að innan og skipt um stóran hluta glerja auk þess sem ofnar og dren- og frárennslislagnir hefðu verið endurnýjaðar. Þá greindi í yfirlitinu að múrhúð hefði verið löguð og húsið málað. Ásett verð var 57.900.000 krónur.

Stefnandi gerði kautilboð í eignina 6. febrúar 2016 að fjárhæð 56.500.000 kr. Í kautilboðinu var að finna svohljóðandi fyrirvara af hálfu stefnanda:

„Kaupandi gerir fyrirvara um ástandsskoðun eignarinnar sem hann mun láta framkvæma á sinn kostnað í samráði við seljanda. Skal kaupandi hafa lokið skoðun þessari innan 5 virkra daga frá samþykki tilboðs þessa. Hafi kaupandi athugasemdir um ástand eignarinnar í framhaldi af skoðun þessari getur hann rift tilboði þessu með einhliða skriflegri yfirlýsingu innan sólarhrings frá því að skoðun lauk. Geri hann það ekki telst hann una ástandi eignarinnar.“

Stefndu samþykktu kautilboðið fyrir sitt leyti 8. febrúar 2016. Stefnandi mun í kjölfarið hafa skoðað eignina með bróður sínum, Kristni Kristinssyni húsasmíðameistara.

Í aðilaskýrslu stefnanda fyrir dómi og vitnaskýrslu eiginmanns hennar, Snorra Guðmundssonar, kom fram að þau hefðu skoðað húsið tvisvar, fyrst á sölusýningu en síðar ásamt Kristni, bróður stefnanda, sem er húsasmíðameistari. Hvorugt þeirra hafi skoðað þakið, enda hafi verið mikill snjór þegar þau skoðuðu. Þá kvaðst hvorugt þeirra hafa skoðað þakrýmið í húsinu þrátt fyrir að gengt væri upp í þakrýmið með stiga inni í húsinu upp á háaloft. Fyrir dóminum kvaðst eiginmaður stefnanda ekki geta sagt að hann hefði skoðað húsið mikið að utan. Auk þess lýsti hann því að hann hefði hvorki spurt út í fyrri framkvæmdir við fasteignina né viðhaldssögu hússins.

Í vitnaskýrslu sinni fyrir dómi kvaðst Kristinn, bróðir stefnanda, hafa komið einu sinni og skoðað fasteignina. Skoðunin hefði farið fram þannig að hann hefði gengið einu sinni með Snorra Guðmundssyni, eiginmanni stefnanda, í kringum húsið. Við þá skoðun hafi ekkert sérstakt komið fram um húsið. Vitnið kvaðst hafa starfað sem húsasmíðameistari

í 30 ár. Kristinn kvaðst ekki hafa veitt því eftirtekt að það þyrfti að skipta um flasningar. Þá kvaðst hann heldur ekki hafa tekið eftir neinum sprungum. Þá hafi hann hvorki skoðað þakið á húsinu né farið upp í þakrymi. Hann kvaðst ekki minnst þess að nein umræða hefði farið fram um litlar sprungur við númeraplötuna.

Við söluna lá einnig fyrir yfirlýsing húsfélags, dags. 17. febrúar 2016. Í yfirlýsingunni var rakið að væntanlegar framkvæmdir á eigninni væru að skipta um flasningar og loka sorpgeymslu, rétt eins og tilgreint var í söluyfirliti, en í yfirlýsingunni kom einnig fram að gera þyrfti við vesturglugga.

Aðilar málsins undirrituðu kaupsamning um Vaðlasei 2 í Reykjavík 21. mars 2016 og var eignin afhent 11. júní sama ár. Þegar kom að útgáfu afsals 2016 gerði stefnandi athugasemdir við vask, ofn og leka á baðherbergi. Í málinu liggja fyrir tölvupóstsamskipti stefnanda og eiginmanns hennar við starfsmann fasteignasölnunnar Eignamiðlunar í júlí til september 2016 þar sem fram kemur að þau hafi orðið vör við leka í kringum baðkarið og að rör að blöndunartækjum væru ónýtt. Féllust stefndu þá á að veita 89.000 króna afslátt af kaupverði og var afsal gefið út 8. nóvember 2016.

Í aðilaskýrslu stefnanda Bryndísar fyrir dóminum kom fram að stefndu hefðu upplýst hana um leka með fram glugga og að þörf væri á því að gera upp baðherbergi. Eftir að þau fluttu inn hafi stíflast vaskur og stefndi Ólafur hafi komið og reynt að gera við vaskinn en síðan hafi það ekki tekist og ákveðið hafi verið að fá fagmenn. Stefnandi hafi þá sýnt Ólafi dropa á lofti bílskúrs og Ólafur hafi ekki kannast við það en pípulagningamaður sem hafi komið hafi sagt að það læki. Síðan hafi stefnandi ráðist í framkvæmdir á baðherbergi í febrúar/mars 2017 og þá hafi komið í ljós miklar skemmdir. Í kjölfarið hafi stefnandi áttað sig á því að útveggir væru allir bólgnir.

Stefnandi bar enn fremur í aðilaskýrslu sinni að í apríl/maí 2017 hefði byrjað að leka en síðan hefði þetta allt undið upp á sig. Myndband í gögnum málsins sem sýnir bólur í málningu sem verið er að stinga á kvað stefnandi vera frá vorinu 2017. Stefnandi kvað þau hjónin hafa talað við fasteignasölnuna í kjölfar þess að þau urðu þessa vör en fasteignasalan hefði bent þeim á að ræða við lögmann.

Snorri Guðmundsson, eiginmaður stefnanda, kvað stefndu hafa bent þeim hjónum á að gera þyrfti við vesturglugga en ekkert hefði verið bent á frekar. Síðan hefði komið upp leki á baðherbergi og stefnandi hefði fengið afslátt vegna þess. Í framhaldinu hefði komið pípulagningamaður til að skoða leka í bílskúr. Hann hafi síðan hafið framkvæmdir ásamt pípulagningamanninum fljótlega eftir áramót 2017. Þegar rífið hefði verið út úr

baðherbergi hefði komið í ljós að rör undir baðherberginu væru ónýtt og það hefði verið í apríl/maí 2017. Fyrst hefðu þau hjónin rakið lekann til röranna en síðar um vorið hefðu þau tekið eftir því að útveggir væru ansi bólgnir. Um vorið 2017 hafi hann síðan tekið myndband af lekanum. Hann hafi í kjölfarið rætt við fasteignasala sem hafi ekkert sagst geta gert í þessu og stefnandi og hann hefðu þá leitað lögmannaástoðar. Síðan hafi komið í ljós meiri leki eftir því sem rigndi.

Lögmaður stefnanda sendi stefndu bréf 26. október 2017. Í bréfinu voru ekki settar fram fjárkröfur. Þar var hins vegar rakið að fasteignin læki á mörgum stöðum og útveggir húsnæðisins hefðu byrjað að bólгна mikið upp „síðastliðinn vetur“. Var jafnframt tekið fram í bréfinu að það hefði komið í ljós þegar fór að vetra að vatn ætti greiða leið undir múrhúð húsnæðisins. Í bréfinu segir enn fremur:

„Á þessu stigi er ekki vitað með vissu hver orsök lekans er en umbj. minn telur ljóst að lekinn hafi ekki verið að koma fram núna eftir kaupin heldur hafi þetta ástand varað í þó nokkurn tíma. Vegna útbreiddra lekavandamála þarfnast húsnæðið gagngerra viðgerða. Hyggst umbj. minn láta dómkveðja matsmann til að gefa faglegt og hlutlaust álit á því, hver sé orsök lekans, í hvaða úrbætur þurfi að ráðst og hver kostnaður af verkinu muni verða. Þess má vænta að matskostnaður verði verulegur.“

Aðspurður við hvað væri átt með orðunum „er fór að vetra“ í bréfinu kvað eiginmaður stefnanda það vel geta verið að hann hefði tekið eftir þessum atriðum veturinn 2016. Svaraði Snorri jafnframt spurningu lögmanns stefnanda um ástæður þess að stefnandi og hann hefðu ekki tilkynnt stefndu fyrr um lekann á þá leið að hann hefði talið að það væri ekki hans hlutverk að tala um þetta við þau.

Með bréfi lögmanns stefndu 9. nóvember 2017 höfnuðu stefndu bótaskyldu, meðal annars á grundvelli þess að þau hefðu fullnægt upplýsingaskyldu sinni við kaupin. Þá hefði stefnandi skoðað eignina með fagaðila fyrir kaupin og þar að auki væri um að ræða tómlæti af hálfu stefnanda. Þá vísaði lögmaður stefndu til þess að samkvæmt dómafordæmum Hæstaréttar þyrfti galli á svona gamalli fasteign að nema að minnsta kosti 10% af kaupverði eignarinnar. Ljóst væri að meintur galli næmi ekki slíkri fjárhæð.

Þessu bréfi var svarað með bréfi lögmanns stefnanda 19. desember sama ár, en þar var því meðal annars haldið fram að stefndu hefðu veitt rangar upplýsingar í söluýfirliti um fasteignina og því mótmælt að um tómlæti væri að ræða af hálfu stefnanda.

Í málinu liggja fyrir tölvupóstsamskipti lögmannna aðila frá 5. febrúar 2018, 11. apríl og 18. maí 2018 þar sem rætt er um að stefndu komi og skoði eignina að Vaðlaseli 2 ásamt Ásmundi Ingvarssyni, verkfræðingi, í rigningarveðri.

Af tölvupóstsamskiptum lögmannna aðila frá 19. nóvember 2018 verður ráðið að ekkert hafi orðið af þeirri skoðun. Þannig upplýsti lögmaður stefnanda um það í tölvupósti til lögmanns stefndu þennan dag að nú væri mikil rigningartíð og mikill leki hefði verið um helgina í Vaðlaselinu og múrkerfið fullt af vatni. Spurðist lögmaður stefnanda fyrir um hvort Ásmundur kæmist í það að líta á aðstæður sama dag eftir veðrið sem gekk á um helgina.

Lögmaður stefndu svaraði þessu samdægurs í tölvupósti til lögmanns stefnanda 19. nóvember 2018 og spurðist fyrir um hvort búið væri að laga flasningu sem upplýst hafi verið um fyrir kaup og koma í veg fyrir leka þaðan. Var í því sambandi vísað til þess að hálf tveggja ár væri liðið frá því að Ásmundur hefði verið tilbúinn að koma. Lögmaður stefnanda svaraði þessum tölvupósti samdægurs á þá leið að hann vissi ekki til þess að búið væri að laga leka, en ljóst væri af myndum að leki væri umfangsmikill og væntanlega að koma inn á fleiri stöðum. Í kjölfarið var spurst fyrir um hvort Ásmundur vildi kíkja á þetta hvort það væri sáttahugur í stefndu ef stefnandi fengi mat á kostnaði.

Með matsbeiðni, dags. 13. mars 2019, óskaði stefnandi eftir að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta galla á fasteigninni. Annars vegar vegna leka í múrkerfi og hins vegar vegna leka á þaki. Þá var óskað mats á því hvort gert hefði verið við múrkerfi og hvort stefndu hefðu getað dulist meintir gallar.

Í kjölfarið var Ríkharður Kristjánsson byggingarverkfræðingur dómkvaddur 5. apríl 2019 sem matsmaður en í matsbeiðni voru eftirfarandi spurningar lagðar fyrir matsmanninn:

1. Hvort hægt sé að staðfesta að raki sé í útveggjum og hvort ástandi og frágangi múrkerfis hið ytra sé að einhverju leyti ábótavant? Ef staðfestur er leki og galli í múrkerfi þá hver sé orsök þess og hvað er unnt að gera til að bæta úr gallanum og hver sé kostnaður við úrbætur svo fullnægjandi sé.
2. Hvort hægt sé að staðfesta leka frá þaki og hvort ástand þaks og frágangi þess sé að einhverju leyti ábótavant.  
Ef staðfestur er leki þá hver sé orsök lekans og hvað er unnt að gera til að bæta úr gallanum og hver sé kostnaður við úrbætur svo fullnægjandi sé.
3. Þá skal einnig meta hvort viðgerðir hafi farið fram á múrkerfi og þaki fyrir afhendingu eignarinnar í júní 2016 svo og veggjum og lofti inni og hvort matspolum hafi getað dulist gallarnir á eigninni.

Matsmaður skilaði matsgerð sinni í júlí 2019. Í matsgerðinni svaraði matsmaður fyrstu spurningunni á þann veg að fasteignin væri byggð úr alkalívirkri frostviðkvæmri steypu. Erfiðlega hefði gengið að gera við hús sem væru byggð úr slíkri steypu með hefðbundnum viðgerðum þar sem ending þeirra væri stutt. Tók matsmaður fram að í viðgerðinni sem stefndu hefðu látið gera hefði verið gert við marga kanta en viðgerðirnar hefðu engan veginn gengið nógu langt þar sem alkalískemmdirnar væru mjög sterkar og hefðu haldið áfram og rifið pússningar í sundur. Mjög erfitt sé að gera við hús af þessu tagi með hefðbundnum steypuviðgerðum, ekki síst vegna allra kantanna sem séu á fasteigninni. Í raun þurfi að brjóta veggina og steypa upp á nýtt með sterkri bendingu, en veggir hússins virðist vera ójárnbentir, aðeins hafi verið sett bending kringum glugga.

Í framhaldinu rekur matsmaður að hann telji öruggustu viðgerðarleiðina vera að klæða húsið með einangraðri loftræstri klæðningu. Fullnægjandi múrviðgerðir verði álíka dýrar og ódýr klæðning. Vissulega séu múrviðgerðir á yfirborði ódýrari en ending þeirra sé ófullnægjandi og endurkomutími viðgerða því mjög skammur. Matsmaður tekur fram að nauðsynlegt sé að skipa út ónýtum gluggum áður en klætt sé, en gluggar séu ekki hluti af matsgerð.

Matsmaður telur vissulega vera galla í múrhúð hússins en skemmdir komi aðallega fram í múrhúðinni vegna mjög alvarlegra undirliggjandi skemmdarvalda, það sé ófrostþolinnar og alkalívirkrar steypu. Engin leið sé að gera við ágalla á pússningunni nema taka fyrst á veikleikum steypunnar. Matsmaður kostnaðargreininir síðan aðgerðir í mati sínu.

Varðandi útveggi og loft að innan kveður matsmaður vera raka í sprungum og það sjáist að gert hafi verið við þær. Niðurstaða matsmanns er sú að öll rakaummerki í veggjum inni stafi frá leka með gluggum og hurðum. Frágangur sé víða lélegur og gluggar að hluta ónýtir. Tekið er fram að gluggar séu ekki hluti af matinu og því meti matsmaður engan kostnað vegna þessa. Aftur á móti telur matsmaður lekaummerki í lofti í stofu og borðstofu stafa frá því að það leki inn með þakköntum og síðan í gegnum sprungur í loftinu.

Í matsgerðinni er síðan fjallað um spurningu 2 sem lýtur að því hvort unnt sé að staðfesta leka og orsök leka frá þaki og hvort rekja megi það til lélegs frágangs fasteignarinnar. Tekur matsmaður fram í matsgerðinni að kaupandi hafi verið upplýstur um að búið hefði verið að ákveða að skipta um áfellur á þakkanti þar sem þær væru ekki rétt upp byggðar. Það hafi hins vegar ekki verið gert eftir söluna. Þá er tekið fram að um

sé að ræða ranga skörun á áfellunni en röng skörun í áfelli geti þó ekki valdið leka inn í þakrýmið ein og sér.

Í kjölfarið segir í matsgerðinni að það sé greinilegt að þakið leki og hafi lekið lengi. Lekinn komi fram þar sem þakjárnið gangi niður að þverveggjunum sem gangi upp úr þakinu. Matsmaður telur að það hefði ekki lagað lekann þótt áfellum sem nú séu á steyptu köntunum hefði verið skipt út og skörun leiðrétt svo lengi sem áfellurnar hefðu áfram verið einfaldir hattar ofan á veggjunum. Orsökina sé sú að lekinn komi inn fyrir neðan hattana þar sem bárujárnið gangi inn í kantana en vatn komist inn í gegnum sprungur og fari þannig á bak við þéttingar bárujárnsins.

Þá er rakið í matsgerð að þakið að utanverðu sé greinilega gamalt og farið að láta á sjá. Það sjáist upp á þakið frá lóð en ekki mjög greinilega nema fara upp á þak. Þegar þangað sé komið blasi við ýmsar skemmdir. Þótt þakið sé gamalt og lúíð leki það aðeins við steyptu kantana og aðra hluti sem gangi upp úr því. Kostnaðargreindar aðgerðir beinist gegn því, eðlilegt væri að endurnýja allt bárujárn samfara því að gert væri við þakið í kringum kantana en kostnaður við það sé ekki metinn með þegar verið sé að meta kostnað við viðgerð. Þá segir matsmaður að aldur og ástand þaksins hafi ekki leynt sér, jafnvel séð af lóðinni. Matsmaður tilgreinir svo í framhaldinu kostnaðargreindar aðgerðir sem hann telur að þurfi að ráðast í.

Varðandi þriðju spurningu í matsbeiðni er niðurstaða matsmanns sú að það sé óumdeilt að viðgerðir hafi farið fram á húsinu skömmu fyrir sölu og sé það tekið fram í söluyfirliti. Það sé jafnframt skoðun matsmanns að húsið sé í dag með umtalsverða ágalla, einkum tengda þaki og útveggjum, en grunnorsök þeirra sé að steypan í húsinu sé alkalívirk og frostveil. Þá sé það skoðun matsmanns að viðgerðirnar fyrir sölu hússins hafi mistekist og byggist það á vali viðgerðaraðferðar, auk þess sem efnisvali og útfærslu hafi verið áfátt.

Matsmaður tekur jafnframt fram að alkalískemmdum hafi verið eytt á Íslandi fyrir 40 árum og ekki sé ólíklegt að farið sé að fenna yfir þekkingu margra á hegðum slíkra skemmda. Því sé ekki hægt að búast við að ófaglærðir hafi þekkingu á alkalískemmdum. Það liggi vissulega í eðli viðgerða að þær hylji oft galla og sé í raun beinlínis ætlað að gera það. Aðalatriðið sé að gallarnir brjótist ekki í gegn eða að undirliggjandi gallar komi fram. Í þessu tilfelli hafi það ekki gerst, undirvinnan hafi ekki verið rétt, of lítið brotið og endursteypt og múrað á málaðan flöt.

Matsmaður tekur jafnframt fram að gallarnir hafi getað leynst við yfirborðskennnda skoðun en telur að við nákvæma skoðun hefði komið í ljóst að undirliggjandi gallar væru farnir að brjóta sér leið fram á yfirborðið í gegnum málningu. Þá telur matsmaður að ummerki galla í þakrými hefðu ekki leynt sér ef kaupandi hefði farið þangað upp en hann hefði hugsanlega getað ályktað að búið væri að komast fyrir gallana þó að ummerkin hefðu enn verið sjáanleg.

Matsmaður telur heildarkostnað vegna viðgerða á húsinu nema 14.695.100 kr. áður en alls 13.872.484 kr. að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu. Hlutur stefnanda í þessum kostnaði miðað við eignarhlutfall í sameign sé 10.853.831 króna. Í matsgerð kemur fram sundurliðun á heildarkostnaði með virðisaukaskatti vegna viðgerða á veggjum hússins, en kostnaður vegna norðurhliðar er metinn 915.400 kr. en 8.433.000 kr. vegna annarra húshliða sem verði klæddar. Alls nemur kostnaður vegna viðgerða á veggjum því 9.348.400 kr. áður en tekið er tillit til endurgreiðslu virðisaukaskatts. Þá nemi heildarkostnaður vegna almennra liða, þ.m.t. verkpallar, aðstaða og förgun úrgangs, verkstjórn og eftirlit 2.281.200 kr. áður en tekið er tillit til endurgreiðslu virðisaukaskatts. Kostnaður vegna þakviðgerða nemur 3.065.500 kr. fyrir endurgreiðslu virðisaukaskatts.

Varðandi þak hússins þá telur matsmaður að þakið hafi lekið lengi og lekinn komi fram þar sem þakjárníð gangi að þverveggjum er gangi upp úr þakinu, en mikill raki hafi mælst bæði í steypu og timbri á lekasvæðum. Múruð áfella sé krosssprungin og mosavöxtur sýni greinilega að mikill raki sé á mörkum múrs og áfelli. Sama eigi við um norðurvegginn þar sem timburklæðning hafi verið endurnýjuð. Þá telur matsmaður að leka sé ekki að rekja til rangrar skörunar áfelli heldur til þess að vatn komist inn í gegnum sprungur fyrir neðan áfelluna og þaðan á bak við þéttingar bárujárnsins er gangi inn í steypa kantinn.

Í matsgerð er sérstaklega rakið að við matsvinnuna hafi komið fram skýrsla um skoðun á umræddri fasteign sem unnin var af starfsmönnum Húss og heilsu, nú EFLU, en úttektin hafi verið gerð fyrir stefndu Önnu Margréti árið 2014. Niðurstaða matsmannsins eftir að hafa skoðað umrædda skýrslu, sem var í formi tölvupósts, sé sú að ljóst sé að skoðunarmenn Húss og Heilsu hafi fundið raka víða innanhúss og lekaummerki í þakrými, auk þess sem grunur hafi verið um að mygla væri á vissum stöðum. Matsmaður telur hins vegar að umrædd skýrsla snerti ekki matsmálið á þann veg að fjalla þurfi frekar um hana. Stefndu kveðast hafa fengið umrætt mat þar sem stefnda Anna Margrét sé astma- og ofnæmissjúklingur og því viðkvæm fyrir myglusveppavexti

en leki hafi komið fram á neðri hæð eignarinnar og hafi það verið ástæða úttektarinnar. Hafi þau ýmist brugðist við þeim ábendingum sem þar komi fram eða látið stefnanda vita við sölu á eigninni að kominn væri tími á viðhald.

Þegar matsgerðin lá fyrir sendi lögmaður stefnanda bréf til lögmanns stefndu, dags. 8. ágúst 2019 með yfirskriftinni „krafa um afslátt og/eða skaðabætur“ vegna húseignarinnar nr. 2. Í bréfinu segir að matsmaður hafi talið umfangsmikla galla vera á frágangi hússins og að kostnaður við úrbætur nemi 13.872.484 kr., að teknu tilliti til endurgreiðslu 60% af virðisaukaskatti af vinnu á verkstað. Var þess í kjölfarið krafist í bréfinu að gengið yrði til uppgjörs á grundvelli matsgerðar og að stefnanda yrði bættur kostnaður af lögmannsaðstoð og við öflun matsgerðar.

Með bréfi lögmanns stefndu, dags. 27. ágúst 2019, var kröfum stefnanda hafnað. Í bréfi lögmanns stefnanda, dags. 3. desember 2019, voru kröfur stefnanda lækkaðar að teknu tilliti til þess að hún væri eigandi 78% hússins. Í bréfinu kom fram að lögmaður stefnanda teldi tjón hennar í ljósi þessa vera sannarlega 10.820.537 kr. en hún væri tilbúin að ljúka málinu gegn greiðslu á 8.000.000 kr., auk greiðslu kostnaðar við öflun matsgerðar og aðstoð lögmanns. Lögmaður stefnanda hafnaði þessu boði með bréfi, dags. 13. desember 2019, en kvað stefndu vera tilbúin að ljúka málinu með sátt að fjárhæð 4.000.000 kr. án viðurkenningar á bótaábyrgð. Ekki náðust hins vegar sættir með aðilum og höfðaði stefnandi í kjölfarið þetta mál.

Í skýrslu sinni fyrir dóminum kvað Ríkharður Kristjánsson, dómkvaddur matsmaður, að venjulegur leikmaður hefði ekki getað séð gallana árið 2016. Aðspurður sérstaklega hvort fólk gæti almennt áttað sig á því að steypa væri alkalívirik og frostviðkvæm svaraði dómkvaddi matsmaðurinn því að alkalískemmdir væru núorðið sjaldgæfar og í dag væru tiltölulega fáir sem þekktu þær. Að því er varðaði ummæli í matsgerð um að viðgerðir sem farið hefðu fram á húsinu 2012 hefðu ekki verið fullnægjandi, þá kvað matsmaður almenning yfirleitt heldur ekki getað áttað sig á því.

Matsmaðurinn kvaðst í skýrslu sinni hafa séð fullt af lekaummerkjum en hann gæti ekki dæmt um hversu gömul þau væru. Hann kvaðst ekki geta fullyrt um hvort þessi ummerki hefði verið að finna þegar stefndu bjuggu í húsinu þótt hann teldi það líklegt. Um það hvaða annmarka húsasmíðameistari sem skoðaði húsið árið 2016 hefði mátt sjá á húsinu sagði matsmaðurinn hann a.m.k. hafa átt að sjá að þakið væri ekki í lagi. Annars vissi matsmaður ekki hvaða þekkingu menn hefðu í dag á alkalískemmdum.

Af gögnum málsins verður ráðið að fyrirtækið Tré og málung ehf. hafi annast viðgerð á múrhúð hússins og gluggum að Vaðlaseli 2 sumarið 2012, en sama sumar hafi einnig verið farið í drenviðgerðir. Í málinu liggur einnig fyrir tölvupóstur stefnda Ólafs Ólafssonar til Sylgju Daggar Sigurjónsdóttur hjá Húsi og heilsu, dags. 17. ágúst 2012, þar sem hann kvaðst gruna að heima hjá honum væri „eitthvað í gangi, annaðhvort raki í vegg eða mygla eða bæði“. Í tölvupóstinum var spurst fyrir um hvað það myndi kosta að fá Sylgju til að koma og skoða málið fyrst og fremst. Var þá jafnframt tekið fram að viðgerðir stæðu yfir á húsinu og gott væri að nota tækifærið og laga innandyra um leið ef eitthvað væri í gangi.

Í málgögnum kemur einnig fram að starfsmenn Húss og heilsu hafi skoðað fasteignina að Vaðlaseli 2 þann 5. febrúar 2014 að beiðni stefndu Önnu Margrétar. Í minnisblaði um skoðun eru gerðar athugasemdir við raka í baðherbergi og stofu á efri hæð, en vesturgluggi virtist vera óþéttur. Jafnframt sagði í minnisblaðinu að þak virtist hafa lekið á morgun stöðum þar sem úrfellingar væru sýnilegar á steypu, sem og taumar í þakklæðningu og sperrum. Aðspurður um þessi atriði fyrir dómi og hvað varðaði fyrri aðkomu Húss og heilsu kvaðst stefndi Ólafur hafa fengið þær upplýsingar frá nágretta sínum á neðri hæð að hún myndi fyrir einkennum myglu. Eftir rannsókn á lögnum hafi komið í ljós raki og að ekki hefði verið gert réttilega við drenið. Þá hefði verið farið í umfangsmiklar drenviðgerðir. Að því er snertir síðari aðkomu Húss og heilsu, þá sagði Ólafur að stefnda Anna væri veik af astma og þar sem rakinn í íbúðinni á neðri hæðinni væri beint undir svefnherbergi stefndu hefði verið ákveðið að kanna það nánar.

Um ástæður þess að hann upplýsti fyrst um aðkomu Húss og heilsu á matsfundi 2019 kvaðst Ólafur hafa gert það í tengslum við spurningar matsmanns um hvað hefði verið gert í húsinu. Ástæðan fyrir því að hann upplýsti ekki um þetta við sölu hefði verið sú að hann teldi stefndu hafa brugðist við þessum punktum á sínum tíma fyrir utan ástand baðherbergis og vesturglugga sem þau hefðu upplýst fyrir sölu.

Í aðilaskýrslu stefnda Ólafs Ólafssonar lýsti hann annars því að þegar stefndu keyptu eignina árið 2004 hefði hún verið tekin alfarið í gegn, m.a. af eiganda seljanda, sem hefði verið múrarameisteri. Ólafur kvað þakkantinn hafa verið tekinn í gegn þegar þau áttu eignina enda hefði seljandi tjáð þeim að þar kæmi vatn inn. Eftir að þau tóku þakkantinn í gegn hefðu þau ekki orðið vör við leka þar. Ólafur kvað einu sinni hafa lekið inn undir þakið meðan þau áttu húsið en þá hefði myndast stór skafli á þakinu á húsinu í brjáluðu veðri. Annars hafi hann ekki orðið var við leka frá þaki.

Ólafur kvað stefndu hafa farið í drenviðgerðir og stórar múrviðgerðir 2012, auk þess sem þá hefði verið skipt um nokkra glugga og brotnar svalir sem voru að síga. Þetta hafi verið meiri háttar aðgerðir, en þær hafi átt sér þann aðdraganda að farið hefði verið að brotna úr múr og sjá á veggjum. Skemmdirnar hafi ekki verið miklar en stefndu hafi farið í framkvæmdirnar til að fyrirbyggja frekari skemmdir. Þá hafi þakið verið málað 2012 og hafi málarameistarin tjáð þeim að þakið liti vel út og ekki væri þörf á viðgerðum. Ólafur kvaðst aldrei hafa fengið að vita að það væri alkalívirkt og frostviðkvæm steypa í húsinu og það hefði aldrei hvarflað að stefndu.

Stefnda Anna lýsti því í aðilaskýrslu að stefndu hefðu haustið 2015 byrjað að sjá sprungur fyrir neðan flasningarnar og þau hefðu þá fengið smið til að fara yfir það. Í kjölfar skýrslu Húss og heilsu hafi stefndu látið einangra þakið en þau hefðu sjálf gert það. Aðspurð um ummæli í skýrslunni um að þak hefði lekið á ýmsum stöðum þá sagði Anna að þessir taumar hefðu verið þegar þau keyptu húsið en þau hefðu aldrei orðið vör við neinn raka á meðan þau bjuggu þarna. Anna kvaðst ekki hafa talið ástæðu til að vekja athygli á þakryminu enda hefðu stefndu talið vera í lagi með það.

Vitnið Þórður Þórðarson múrarameistari, sem mun hafa búið í fasteigninni Vaðlaseli 2 frá 2001 þar til stefndu festu kaup á henni, kvaðst ekki hafa vitað að það væri alkalívirkt og frostviðkvæm steypa í húsinu og hann hefði ekki haft vitneskju um það fyrr en í þessu dómsmáli. Hann kvaðst sjálfur hafa framkvæmt viðgerðir á þeim tíma sem hann bjó í húsinu. Viðhaldi hefði ekki verið sinnt á húsinu fram til þess að hann tók við því en ákveðnar sprunguskemmdir hefðu verið á því. Hann kvað húsið hafa verið gert tilbúið undir tréverk þegar hann seldi. Hann hefði málað alla íbúðina á sínum tíma en steiptir veggir og útveggir hefðu verið í góðu standi. Það hefði hins vegar mjög lítið verið gert fyrir þetta hús frá 1975, bæði að innan og utan, þar til hann tók við því. Vitnið kvaðst ekki muna eftir því hvort hann gerði við múrskemmdir á svölum árið 2004, hann hefði gert ákveðna hluti, t.d. í bílskúrnum, en hann myndi það ekki nánar. Vitnið kvaðst aldrei hafa orðið var við neinn leka að utan þau þrjú ár sem hann bjó í húsinu, þrátt fyrir að þakkantar væru lélegir.

Vitnið Kristján Már Arnarsson málarameistari upplýsti að fyrirtæki hans, Tré og málun ehf., hefði komið að vinnu á fasteigninni að Vaðlaseli 2. Um almennt viðhald hefði verið að ræða, múrviðgerðir og málun. Þetta hefði verið árið 2012 og hann myndi ekki hvernig húsið hefði verið þegar hann kom að því en hann hefði komið sjálfur að verkinu, ásamt múrarameistara. Hann kvaðst ekki minnst þess að stefndu hefðu viljað

spara eitthvað til framkvæmdanna, þrátt fyrir að í ljós hefði komið að múrviðgerðir yrðu umfangsmeiri en ráðgert var. Spurður út í tölvupóst frá stefnda 20. maí 2013, þá kvaðst vitnið muna eftir því að hann hefði komið aftur og klárað nokkur atriði sumarið 2013 ásamt múrarameistara. Hann kvaðst ekki minnst annars en að allir hefðu skilið sáttir í kjölfarið. Þá kvaðst Kristján heldur ekki minnst þess að eitthvað einkennilegt hefði komið í ljós þegar hann hefði komið aftur á staðinn sumarið 2013.

### III. Málsástæður aðila

#### *Málsástæður stefnanda*

Stefnandi byggir kröfu sína á því að fasteignin að Vaðlaseli 2, Reykjavík, hafi verið haldin stórkostlegum göllum í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, við afhendingu eignarinnar og þegar kaupsamningur um hana var gerður. Telur stefnandi að matsgerð sem hún hafi aflað sanni með óyggjandi hætti að eignin hafi verið haldin göllum sem rýri verðmæti hennar verulega, og stefndu beri skaðabótaábyrgð á eftir reglum fasteignakaupa- og skaðabótaréttarins, sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002, en veiti ella stefnanda rétt til afsláttar af kaupverði í samræmi við kostnað við að bæta úr göllunum, sbr. 41. gr. laga nr. 40/2002, og sundurliðun matsmanns á kostnaði í fyrirliggjandi matsgerð.

Stefnandi byggir á því að stefndu hafi sem seljendum eignarinnar verið kunnugt um eða mátt vera kunnugt um gallana, en stefndu hafi, eftir atvikum, vísvitandi leynt þeim eða vanrækt upplýsingaskyldu sína við sölu. Stefnandi telur sig hins vegar ekki hafa með neinum hætti vanrækt skoðunarskyldu sína, auk þess sem stefnandi hafi ekki á nokkurn hátt getað séð fyrir umrædda galla eða getað gert sér nokkra grein fyrir þeim eða umfangi þeirra.

Bendir stefnandi á að samkvæmt fyrirliggjandi matsgerð telji matsmaður að viðgerðir stefndu tiltölulega skömmu fyrir sölu hafi mistekist þar sem vali viðgerðaraðferða, efnisvali og útfærslu hafi verið áfátt. Fagmönnum sem unnið hafi að viðgerðum hafi mátt vera ljóst að steypa væri alkalívirk og framkvæmdir hafi einungis hulið gallana og því leynst við skoðun. Sömu sögu sé að segja um þakrými, en lekamerki sem þar hafi sést hafi ekki verið kynnt stefnanda sérstaklega eða þakrýmið sjálft, sem þó hefði verið fullt tilefni til.

Stefnandi telur stefndu þannig hafa brotið gróflega gegn 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, með því að leyna stefnanda mikilvægum upplýsingum um

ástand múrkerfis og þaks auk þess sem ekki hafi verið upplýst um ástandsskýrslu Húss og heilsu, sem hefði verið fullt tilefni til og stefnandi hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi.

Upplýsingar í söluýfirliti hafi ekki heldur gefið stefnanda tilefni til þess að telja ástand hússins jafnslæmt og það síðar reyndist vera, þvert á móti hafi húsið verið sagt í mjög góðu ástandi og nýlega standsett að utan og innan. Byggi stefnandi á því að upplýsingar sem fram hafi komið í söluýfirliti jafngildi ábyrgðaryfirlýsingu um ástand hússins, sem ekki hafi staðist, og á því beri stefndu ein ábyrgð. Ef upplýsingar um raunverulegt ástand hússins hefðu legið fyrir hefði það vissulega haft áhrif á það hvort og þá með hvaða efni kaupsamningur hefði orðið, en ásett verð eignarinnar hafi verið 57.900.000 krónur eins og fram komi í söluýfirliti en söluverð hennar hafi verið 56.500.000 krónur.

Stefnandi vísar einnig til þess að fyrir liggi að stefndu hafi á eignartíma sínum unnið að breytingum og endurbótum á eign sinni, eins og glögg komi fram í söluýfirliti og fleiri gögnum. Endurbæturnar hafi í verulegum atriðum reynst svo gallaðar að þurft hafi að endurgera þær til að komast fyrir skemmandi og heilsuspillandi raka- og mygluvandamál í eigninni.

Við þessar aðgerðir stefndu hafi þeim mátt vera kunnugt um þá galla sem á húsinu hafi verið. Hafi þessi aðstaða enn aukið á upplýsingaskyldu þeirra og þá sérstaklega þegar horft sé til þess að stefndu hafi látið gera úttekt á húseigninni með tilliti til raka- og mygluvandamála einungis tveimur árum eftir að viðgerðir höfðu farið fram, en það gefi tilefni til að ætla að þær hafi ekki heppnast sem skyldi.

Þá hafi stefndu reynt að breiða yfir tilvist og efni skýrslunnar og gefið stefnanda og matsmanni rangar upplýsingar um innihald hennar. Ábyrgð stefndu sem seljenda sé ríkari en ella í ljósi þessa, og verði það ekki metið öðruvísi en svo að stefndu hafi vísvitandi haldið upplýsingum frá stefnanda, sem stefndu vissu eða máttu vita að gætu haft veruleg áhrif á það hvort og þá með hvaða efni kaupsamningurinn yrði. Framkoma stefndu að þessu leyti sé verulega ámælisverð.

Söluýfirlit um eignina sé á ábyrgð stefndu og megi samkvæmt túlkun dóma á ákvæðum laga um fasteignakaup jafna því við ábyrgðaryfirlýsingar af hálfu seljenda, einkum þegar svo ríkt sé kveðið á um að eign sé að miklu leyti endurnýjuð, eins og fram komi í því skjali, og ástand þaks sagt gott.

Þá sé einnig á því byggt að við söluna hafi hið selda hvergi nærri uppfyllt þá kosti sem telja megi almennt áskilda í fasteignaviðskiptum nema að sérstaklega sé kveðið á um

annað í samningi. Stefnandi telji stefndu bera fulla ábyrgð á því að eignin sé búin þeim kostum sem telja megi almennt áskilda í fasteignaviðskiptum auk þeirra sem beinlínis séu upp taldir í söluyfirliti. Eigi það ekki síst við um þá kosti íbúðarhúsnæðis, að það leki ekki og steypa í veggjum og múrhúð sé í lagi.

Bendi stefnandi á að við skoðun hennar á húsnæðinu hafi það litið mjög vel út og ekki gefið neitt tilefni til ítarlegrar skoðunar umfram það sem venjulegt hafi mátt telja. Þá hafi myndir af húsnæðinu er fylgdu söluyfirliti gefið til kynna að það væri ekki haldið göllum og alls ekki í þeim mæli er síðar reyndist. Stefnandi bendi sérstaklega á það að skoðun á þaki hafi verið erfiðleikum bundin þar sem snjór hafi legið yfir, en í söluyfirliti hafi ástand þaks verið sagt gott auk þess sem upplýst hafi verið um að þakkantur væri nýr. Hafi þær upplýsingar ekki gefið stefnanda sérstaka ástæðu til að efast um ástand þaks eða að það þyrfti einhverrar sérstakrar skoðunar við.

Stefnandi byggi á því að svonefnt gallamark í fasteignakaupum eigi ekki við þar sem stefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við söluna, með því að veita hvorki réttar upplýsingar um ástand eignarinnar né framvísa gögnum er legið hafi fyrir. Þá hafi upplýsingar er stefndu hafi veitt í söluyfirliti og yfirlýsingu húsfélags ekki verið réttar og til þess gerðar að breiða yfir raunverulegt ástand eignarinnar.

Þá bendi stefnandi á að jafnvel þó sök stefndu teljist ekki sönnuð að þessu leyti þá nemi metinn viðgerðarkostnaður 19% af söluverði eignarinnar, sem sé langt umfram það mark er megi ráða af dómaframkvæmd og greina megi af orðalagi 18. gr. fasteignakaupalaga þess efnis að „ágallinn rýri verðmæti hennar [fasteignar] svo nokkru varði“.

Stefnandi krefjist dráttarvaxta af þeirri fjárhæð sem í dómkröfu greini frá 8. september 2019, en þá hafi verið liðinn mánuður frá kröfubréfi lögmanns stefnanda og því að matsgerð var framsend til lögmanns stefndu.

Stefnandi vísar til almennra reglna samningaréttar, kröfuréttar og fasteignakauparéttar. Hún vísi einkum til réttarúrræða við sölu á gölluðum hlut og skaðabótaábyrgðar seljanda og/eða afsláttarskyldu af kaupverði í því sambandi, og þá jafnframt til réttarreglna um afleiðingar vanrækrar upplýsingaskyldu, sbr. lög nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 18.–20. gr., 26.–27. gr., 41. gr., 43. gr., sbr. 34. gr., 59. og 61. gr., samanber og venjurétt um fasteignaviðskipti. Þá vísi stefnandi til laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, einkum 6. gr. varðandi dráttarvexti.

Um sönnun fjárhæðar og grundvöll afsláttar- og/eða skaðabótakrafna vísist til framlagðrar matsgerðar.

Um málskostnað vísist til laga nr. 91/1991, XXI. kafla. Um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun vísist til laga nr. 50/1988, þar sem lögmönnum sé gert skylt að innheimta virðisaukaskatt af þóknun sinni, en stefnandi sé ekki skattaðili í skilningi laganna og beri því nauðsyn á að fá dóm fyrir skattinum úr hendi stefndu.

#### *Málsástæður stefndu*

Stefndu krefjist sýknu, í fyrsta lagi á grundvelli tómlætis stefnanda við að halda kröfu sinni fram, bæði vegna vanrækslu á 48. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, sem og á grundvelli almennra óskráðra reglna kröfuréttarins. Svo sem fram komi í málavaxtalýsingu þá hafi fasteignin að Vaðlaseli 2 verið afhent stefnanda þann 11. júní 2016. Stefnandi hafi fljótlega gert athugasemdir vegna ofns, vasks og leka frá baðkari á efri hæð hússins. Í framhaldinu hafi stefnandi leitað álits sérfræðings og á grundvelli þess álits hafi verið gengið frá lokauppgjöri vegna viðskipta þessara.

Það hafi svo ekki verið fyrr en með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 26. október 2017, að stefndu hafi fengið veður af ágöllum þeim sem stefnandi byggði á í þessu máli, eða tæpu einu og hálfu ári eftir afhendingu fasteignarinnar. Eins og fram komi í bréfinu þá hafi stefnandi flutt inn í fasteignina að Vaðlaseli 2 í júní 2016 en þegar „fór að vetra“ hafi komið í ljós að „vatn ætti greiða leið undir múrhúð húsnæðisins“. Líklega hafi farið að vetra í október/nóvember árið 2016. Það hafi þó ekki verið fyrr en með bréfi 26. október 2017 sem stefnandi hafi upplýst stefndu fyrst um þessa meintu galla á fasteigninni, eða um ári eftir að meintir gallar hafi komið í ljós.

Stefndu vilji vekja athygli á misræmi sem fram hafi komið í málatilbúnaði stefnanda varðandi það hvenær hún hefði fyrst orðið vör við ágalla á húsinu. Í bréfi, dags. 26. október 2017, segi að farið hafi að bera á því að vatn ætti greiða leið undir múrhúð hússins þegar „fór að vetra“, þ.e. í október eða nóvember 2016. Stefnandi hafi talið viðskiptunum fyrir margt löngu lokið og hafi borið því við í bréfi lögmanns síns, dags. 9. nóvember 2017, að langt væri liðið frá afhendingu og því að meintir gallar væru komnir fram. Í svarbréfi lögmanns stefnanda, dags. 19. desember 2017, sé því síðan haldið fram að leki hafi gert vart við sig í fasteigninni í upphafi ársins 2017. Allt að einu hafi stefnandi látið undir höfuð leggjast að tilkynna stefndu um þennan leka fyrr en löngu síðar.

Í stefnu komi svo fram að það hafi verið í febrúar/mars 2017 sem stefnandi hafi orðið vör við að útveggur á baðherbergi hefði bólgnað upp, bæði að innan og svo utan frá. Jafnvel þó að þessi tímasetning yrði lögð til grundvallar, sem sé mótmælt, þá hafi krafa stefnanda verið fallin niður fyrir tómlæti þegar hún hafi tilkynnt stefndu um lekann með bréfi, dags. 26. október 2017.

Stefndu vísa til þess að í 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, segi að kaupandi glati rétti til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynnir seljanda ekki innan sanngjarns frests, eftir að hann varð eða mátti verða hennar var, um eðli og umfang hennar og að hann ætli að bera hana fyrir sig. Hæstiréttur hafi talið þennan frest vera einungis örfáa mánuði og sé það í samræmi við túlkun sambærilegs ákvæðis í norsku fasteignakaupalögunum, sbr. meðal annars dóm Hæstaréttar í máli nr. 60/2007.

Það sé því ljóst að hafi stefnandi átt kröfu vegna galla, meðal annars á múrhúð hússins, þá hafi hún verið fallin niður fyrir tómlæti þegar stefndu hafi verið tilkynnt um gallann nær tveimur árum eftir sölu fasteignarinnar, tæpu einu og hálfu ári eftir afhendingu og um einu ári eftir að stefnandi hafi orðið ágallans vör.

Þá byggi stefndu einnig á því að stefnandi hafi glatað kröfu sinni fyrir tómlæti við að halda kröfu sinni fram. Eins og fram sé komið hafi stefnandi orðið ágallans vör þegar fór að vetra árið 2016. Það sé svo ári síðar sem stefndu sé tilkynnt um ágallann. Eftir nokkur bréfasamskipti hafi stefndu óskað eftir því að fá að sjá hina meintu galla ásamt matsmanni. Hafi verið orðið við því en þá hafi ekki verið að sjá neinn raka eða leka og hafi eiginmaður stefnanda bent á að best væri að skoða í votviðri. Lögmaður stefndu hafi ítrekað óskað eftir skoðun þegar rigningartíð hafi verið í kortunum en af því hafi aldrei orðið af ástæðum sem vörðuðu stefnanda. Svo hafi farið að stefndu hafi talið málið úr sögunni.

Það hafi svo ekki verið fyrir en í lok árs 2018 sem lögmaður stefnanda hafi haft samband og það þó nokkru eftir að málinu hafi verið lokið hjá lögmanni stefndu. Lítil hreyfing hafi svo verið á málinu af hálfu stefnanda þar til óskað hafi verið eftir mati dómkvadds matsmanns 13. mars 2019. Matsgerðin hafi legið fyrir í júlí 2019 en mál þetta ekki verið höfðað fyrir en í janúar 2020, þegar nær fjögur ár hafi verið frá því að stefndu seldu stefnanda fasteignina að Vaðlaseli 2 og meint krafa við það að fyrnast.

Verði því að telja að stefnandi hafi glatað rétti sínum einnig samkvæmt óskráðum reglum kröfuréttarins um tómlæti.

Stefndu byggja í öðru lagi á því að stefnandi eigi ekki rétt til frekari afsláttar eða skaðabóta enda hafi hún unað við ástand eignarinnar. Stefnandi og eiginmaður hennar hafi skoðað eignina í aðdraganda kaupanna. Stefnandi hafi svo gert kautilboð í eignina með fyrirvara um ástandsskoðun hennar, dags. 5. febrúar 2016. Hafi hún áskilið sér rétt til þess að rifta kaupunum ef hún hefði athugasemdir um ástand eignarinnar í framhaldi af skoðuninni. Svo hafi komið fram að ef hún rifti ekki kaupunum þá teldist hún una ástandi eignarinnar. Stefnandi hafi síðan skoðað fasteignina með húsasmið. Að því loknu hafi stefnandi gengið til kaupsamnings um fasteignina og teljist því una ástandi fasteignarinnar. Hún geti því ekki gert athugasemdir um ástand hennar löngu síðar.

Stefnandi og stefndu hafi samið um afslátt vegna rakavandamála á baðherbergi haustið 2016. Með því hafi verið gengið til lokauppgjör á viðskiptum aðila og stefnandi geti því ekki löngu síðar krafist frekari skaðabóta eða afsláttar af kaupverði fasteignarinnar. Stefnandi hafi gengið til afsals og fallist á umsamda lækkun kaupverðs og geti því ekki nú krafið stefndu um frekari greiðslur enda hafi lokauppgjör viðskipta aðila farið fram.

Í þriðja lagi byggja stefndu á því að stefnandi hafi ekki sinnt aðgæsluskyldu sinni. Stefnandi og eiginmaður hennar hafi skoðað eignina í aðdraganda kaupanna. Stefnandi hafi svo gert kautilboð í eignina með fyrirvara um ástandsskoðun, dags. 5. febrúar 2016. Stefnandi hafi svo skoðað fasteignina með húsasmið. Við þá skoðun hafi eiginmaður stefnanda bent á múrskemmd við númerið 2 utan á fasteigninni og spurt hvort afsláttur væri gefinn af kaupverði vegna þess. Stefndi Ólafur hafi sagt að tekið hefði verið tillit til ástands eignarinnar í söluverði hennar.

Stefndu vísa til þess að samkvæmt 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, geti kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Stefndu hafi ekki vitað að það væri alkalívirkt efni í múr hússins enda séu þau engir sérfræðingar á því sviði. Það hafi hins vegar verið húsasmiður sem skoðaði fasteignina með stefnanda. Vísa stefndu að þessu leyti til ummæla dómkvadds matsmanns í matsgerð þess efnis að leikmenn hafi ekki getað áttað sig á því að um alkalívirgni í steypu væri að ræða. Á þeim tíma hafi verið komin lítil múrskemmd við númeraplötu hússins sem húsasmiðnum hafi þá borið að kanna frekar eða benda stefnanda á. Þá hafi einnig verið sjáanlegar smávægilegar sprungur í múr við flasningar. Smiður sem stefndu hafi leitað til hafi sagt stefndu að flasningarnar væru

ónýtar, þær væru rangt samsettar á að minnsta kosti tveimur stöðum og vatn kæmist þar undir. Hafi því staðið til að skipta þeim út.

Stefndu hafi ekki getað vitað betur enda ekki með þekkingu á þessu sviði. Stefnandi hafi ekki gert fyrirvara um múrskemmdir né fallið frá kaupunum og því unað við ástand hússins. Stefnandi geti því ekki nú, mörgum árum síðar, krafist bóta eða afsláttar af kaupverði vegna múrhúðar fasteignarinnar.

Þá hafi ástand þaksins verið sjáanlegt frá garði fasteignarinnar samkvæmt mati dómkvaddis matsmanns. Það hafi ekki verið fyrirstaða að snjór væri á því enda auðvelt að sópa honum burt. Auk þess hafi stefnanda, eiginmanni hennar og sérfróðum skoðunarmanni staðið til boða að skoða þak hússins frá háalofiti. Stefnandi viðurkenni í stefnu á bls. 7 að lekamerki hafi verið sjáanleg og geti hún því ekki nú borið fyrir sig leka frá þaki sem hún sjálf segi að hafi verið sjáanleg fyrir kaup hennar á fasteigninni.

Í fjórða lagi byggji stefndu á því að fasteignin hafi ekki verið haldin galla við áhættuskipti. Áhættan af seldri fasteign flytjist frá seljanda til kaupanda við afhendingu fasteignar, sbr. 20. gr. laga um fasteignakaup. Á meðan stefndu hafi búið í fasteigninni hafi þau aldrei orðið vör við leka frá þaki hennar fyrir utan það að í eitt einstakt skipti hafi í brjáluðu veðri skafið snjó inn á loftið sem svo bráðnaði. Stefndu telji því rangt og ósannað að þakið hafi lekið við afhendingu og þar með verið haldið galla þegar áhættan af eigninni hafi flust yfir á kaupendur. Þau telji því kaupendur ekki geta sótt bætur vegna þessa á hendur sér. Hafi verið leki hefði stefnandi, eiginmaður hennar eða sérfróður aðili með þeim mátt sjá slíkt við skoðun á fasteigninni.

Mat dómkvaddis matsmanns hafi legið fyrir í júlí 2019 eða rúmum þremur árum eftir afhendingu fasteignarinnar. Því sé mótmælt að mat sem unnið er svo löngu eftir afhendingu fasteignar geti staðreynt að um galla hafi verið að ræða við afhendingu fasteignarinnar.

Verði ekki fallist á framangreint byggji stefndu á því að fasteignin að Vaðlaseli 2 teljist ekki haldin galla í skilningi laga um fasteignakaup. Samkvæmt 18. gr. laganna teljist fasteign haldin galla ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögum og kaupsamningi. Þá teljist notuð fasteign ekki gölluð nema gallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði. Fasteignin að Vaðlaseli 2 sé byggð árið 1977 og því 43 ára gömul. Fasteignin standist kröfur um bæði búnað og annað miðað við sambærilegar eignir. Þá þurfi kaupandi að sætta sig við ástand sem samræmist þeim byggingaraðferðum sem tíðkast hafi á byggingartíma fasteignar. Í matsgerð dómkvaddis

matsmanns komi fram að algengt hafi verið á byggingartíma fasteignarinnar að nota alkalívirkt efni í steypu. Kaupandi geti því ekki gert athugasemdir við alkalívirkni í steypu 40 ára gamallar fasteignar þar sem sá byggingarháttur hafi verið viðurkenndur á þeim tíma sem fasteignin var byggð.

Þá verði að telja eðlilegt að 40 ára gamalt þak þarfnist viðhalds. Kaupandi geti ekki gert kröfu um betra ástand eignar en almennt eigi við um jafngamla fasteign. Það verði því ekki séð að um galla í skilningi 18. eða 19. gr. laga nr. 40/0202, um fasteignakaup, sé að ræða.

Þá byggi stefndu á því að þeir ágallar sem kunni að vera á fasteigninni rýri ekki verðgildi hennar svo nokkru varði í skilningi 2. málslíðar 18. gr. og því sé ekki um galla að ræða í skilningi 18. og 19. gr. laganna. Þá mótmæli stefndu því að þau hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Einnig mótmæli stefndu útreikningi stefnanda í tengslum við 2. málslíð 18. gr. og fá ekki skilið hvernig hlutfallið sé fundið út.

Þá verði ekki séð að stefnandi hafi takmarkað tjón sitt svo sem henni hafi verið skylt samkvæmt 1. mgr. 60. gr. laga um fasteignakaup. Stefnandi hafi ekki sinnt viðhaldi og umhirðu á eigninni enda hafi þakrennur verið stíflaðar, sbr. bls. 49 í matsgerð dómkvadds matsmanns. Þá hafi stefnandi ekki hlutast til um að skipta út ónýtum flasningum. Seljendur eignarinnar geti ekki borið ábyrgð á því tjóni sem af þessu hafi hlotist.

Stefndu mótmæla einnig dómkröfu stefnanda. Krafa stefnanda geri ráð fyrir því að nýtt komi fyrir gamalt en það sé ekki í samræmi við dómaframkvæmd. Stefnandi hafi keypt 40 ára gamla fasteign á árinu 2016 og eigi ekki rétt á nýju fyrir gamalt á kostnað stefndu. Hæstiréttur hafi lækkað kröfur vegna galla þegar nýtt komi fyrir gamalt, sem verði að teljast eðlilegt. Stefnandi hafi keypt 40 ára gamla fasteign og hafi ástand hennar verið eftir því. Ekki hafi verið tekið tillit til þessa í kröfugerð stefnanda.

Þá verði að telja að verðmætaaukning felist í nýrri klæðningu og verði að taka tillit til þess við mat á dómkröfu stefnanda, samanber meðal annars dóm Hæstaréttar í máli nr. 672/2006. Aukist verðmæti fasteignar stefnanda við að klæða fasteignina geti sá kostnaður ekki lent á stefndu sem seljendum fasteignarinnar.

Þá mótmæli stefndu mati dómkvadds matsmanns, en sérstaklega sé tekið fram að stefndu geti ekki fallist á alkalívirkni í steypu fasteignarinnar. Enginn af þeim iðnaðarmönnum sem komið hafi að viðhaldi fasteignarinnar né múrarmeistarinn sem hafi búið í fasteigninni á undan stefndu hafi upplýst stefndu um að steypa hússins kynni að vera alkalívirk. Þá telja stefndu það með ólíkindum að dómkvaddur matsmaður hafi

ekki sent sýni til greiningar til að staðreyna að um alkalívirka steypu sé að ræða. Stefnu telji að vatnsskemmdir vegna veðrunar geti komið fram í steypu á svipaðan hátt og svokallaðar alkalískemmdir.

Þá er bent á rangfærslu í matsgerðinni varðandi mosavöxt við flasningar en þar segi að mosi vaxi þar sem vatn liggi og komist ekki burt.

Þá telja stefndu að það rýri matið hversu löngu eftir afhendingu fasteignarinnar það hafi farið fram.

Stefndu mótmæla dráttavaxtakröfu stefnanda. Stefnu byggi málatilbúnað sinn á ákvæðum laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og almennum reglum fasteignakauparéttar, skaðabóta- og kröfuréttar. Um málskostnaðarkröfu stefndu vísa þau til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

#### **IV. Niðurstaða**

##### **1. Helstu ágreiningsatriði**

Eins og rakið er hér að framan byggist málatilbúnaður stefnanda að miklu leyti á því að stefndu hafi ekki gætt upplýsingaskyldu sinnar gagnvart kaupendum samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, við sölu fasteignarinnar að Vaðlaseli 2. Vísar stefnandi þá til þess að í söluyfirlitinu sem henni hafi verið kynnt hafi verið fullyrt að húsið væri í mjög góðu ástandi og nýlega standsett að utan og innan. Byggir stefnandi á því að söluyfirlitið jafngildi að þessu leyti ábyrgðaryfirlýsingu um ástand hússins.

Stefnandi telur einnig að stefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi gagnvart kaupendum með því að veita þeim rangar og villandi upplýsingar um ástand fasteignarinnar og hún teljist því gölluð samkvæmt 27. gr. laga nr. 40/2002.

Samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 getur kaupandi fasteignar öðlast rétt til skaðabóta ef seljandi vanrækir upplýsingaskyldu sína samkvæmt 26. gr. sömu laga og á hreinum hlutlægum grundvelli ef seljandi veitir rangar upplýsingar, sbr. 27. gr. þeirra, eða gefur yfirlýsingu sem talin er fela í sér ábyrgð á tilteknum eiginleikum fasteignar.

Upplýsingaskylda seljanda samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 gengur framur aðgæsluskylda kaupanda sem mælt er fyrir um í 1. og 2. mgr. 29. gr. þeirra, sbr. 3. mgr. sömu lagagreinar. Í upplýsingaskyldu seljanda felst, samkvæmt lögnum, að hann eigi að hafa frumkvæði að því að veita kaupanda þær upplýsingar sem hann hefur, og hann vissi eða mátti vita að kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Af fyrrgreindri 3. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 leiðir að ekki hefur þýðingu í því sambandi

þótt kaupandi eða einhver á hans vegum hafi skoðað eignina ef talið verður að seljanda hafi borið að upplýsa um viðkomandi ágalla á fasteigninni. Samkvæmt því sem segir í skýringum með ákvæði 26. gr. í frumvarpi sem varð að lögum nr. 40/2002 þarf þó ekki að upplýsa kaupanda um atriði sem hann veit um og heldur ekki augljós atriði sem fasteignina varða.

Þá telst fasteign gölluð samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 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, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana.

Sá fyrirvari er þó settur í bæði 2. mgr. 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 að ákvæði 1. mgr. 26. og 27. gr. eiga þó aðeins við ef upplýsingar hafa haft áhrif á gerð og efni kaupsamnings og þær eru ekki skýrlega leiðréttar í tæka tíð. Af því leiðir að þegar leyst er úr því hvort stefndu hafi sinnt upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, verður jafnframt að taka afstöðu til þess hvað stefnandi vissi um ástand og ágalla fasteignarinnar að Vaðlaseli 2 eða mátti vita með tilliti til þess hvað telst hafa verið augljóst.

## **2. Kröfur stefnanda vegna viðgerða á þaki**

Bótakrafa stefnanda í þessu máli byggist á niðurstöðum matsgerðar frá því í júlí 2019, þar sem rakinn er kostnaður vegna múrviðgerða annars vegar og hins vegar þakviðgerða. Samkvæmt matsgerðinni nemur heildarkostnaður vegna viðgerða alls 13.872.484 kr. að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts. Miðað við 78,24% eignarhlut stefnanda í fasteigninni nemur hlutur hennar í heildarkostnaði vegna viðgerða alls 10.853.831 kr. sem svarar til stefnufjárhæðar málsins. Í sundurliðun kröfugerðar í stefnu kemur fram að heildarkostnaður vegna viðgerða á húsinu áður en tekið er tillit til virðisaukaskatts nemi 14.695.100 kr. en þar af séu 3.065.500 kr. vegna viðgerða á þaki, 9.348.400 vegna viðgerða á veggjum hússins og 2.281.200 vegna almennra liða.

Samkvæmt 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, getur kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Þá segir í 2. mgr. sömu greinar að hafi kaupandi án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða fasteignina áður en kaup gerðust, þótt seljandi hafi skorað á hann um það, geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann

hefði mátt sjá við slíka skoðun. Fyrirnefnd ákvæði 2. mgr. 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 ber að sama brunni.

Dómkvaddur matsmaður lýsir því í matsgerð sinni að það sé greinilegt að þakið á húsinu leki og hafi lekið lengi. Er því jafnframt lýst að ummerki um galla í þakrými hefðu ekki leynt sér ef stefnandi hefði farið þangað upp. Að því er snertir steypuskemmdirnar telur matsmaðurinn að gallarnir hafi getað leynst við yfirborðskennda skoðun. Við nákvæma skoðun hefði hins vegar komið í ljós að undirliggjandi gallar hefðu verið farnir að brjóta sér leið fram á yfirborðið í gegnum málningu. Fæstir viti þó hvað leynist undir.

Í máli þessu liggur fyrir að stefnandi gerði fyrirvara í kautilboði sínu frá 6. febrúar 2016 um ástandsskoðun á fasteigninni innan fimm virkra daga frá tilboðinu. Jafnframt liggur fyrir að eiginmaður stefnanda skoðaði fasteignina ásamt bróður stefnanda sem er húsasmíðameistari með 30 ára starfsreynslu, en hvorugur fór þó upp í þakrýmið eða upp á þakið sjálft.

Telja verður að fyrirvari stefnanda um frekari skoðun á fasteigninni og það að hún hafi fengið bróður sinn, sem var húsasmíðameistari með 30 ára reynslu, til að skoða eignina hafi leitt til þess að skoðunarskylda hennar yrði ríkari en ella, sjá hér meðal annars til hliðsjónar dóm Hæstaréttar frá 26. apríl 2012 í máli nr. 514/2011, sem og dóma Hæstaréttar sem birtir eru á bls. 2373 og 3210 í dómasafni réttarins árið 2003.

Í ljósi ummæla matsmanns um þakrými hússins og sjáanleika skemmdanna og með vísan til þeirra sjónarmiða sem lýst er hér að framan verður að telja að stefnandi hafi vanrækt skyldu sína til skoðunar á þaki og þakrými hússins. Getur hún því ekki borið fyrir sig galla sem sjá hefði mátt við þá skoðun ásamt húsasmíðameistara, sbr. 29. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Verður því að hafna kröfum og málsástæðum stefnanda að því leyti sem þær tengjast skemmdum á þaki fasteignarinnar að Vaðlaseli 2, hvort sem þær eru reistar á 26. eða 27. gr. laga nr. 40/2002.

Þegar horft er til ummæla matsmanns um það hversu sjaldgæfar alkalískemmdir séu núorðið og skemmdirnar hefðu aðeins sést við nákvæma skoðun verður hins vegar ekki dregin sú ályktun af gögnum málsins og skýrslum fyrir dómi að stefnanda hafi átt að vera ljósar steypuskemmdir við skoðun, þótt eignin hafi verið skoðuð með fulltingi húsasmíðameistara. Verður því að taka afstöðu til þess hvort krafa stefnanda á hendur stefndu vegna viðgerða á veggjum og alkalískemmda eigi rétt á sér.

### **3. Málsástæður stefnanda um að stefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi**

Bótakrafa stefnanda í málinu lýtur sem fyrr segir að kostnaði vegna viðgerða á veggjum sem dómkvaddur matsmaður telur nauðsynlegar til að vinna bug á skemmdum á steypu hússins sem sé í senn alkalívirk og frostviðkvæm. Samkvæmt niðurstöðum dómkvadds matsmanns nemur heildarkostnaður á þessum viðgerðum alls 9.348.400 kr. Auk þess er kostnaður vegna almennra liða við bæði steypu- og þakviðgerðirnar tilgreindur sem 2.281.200 kr. án tillits til endurgreiðslu virðisaukaskatts. Ágreiningslaust er að eignarhlutur stefnanda í fjöleignarhúsinu Vaðlaseðli 2 er 78,24% en samkvæmt því nemur bótakrafa hennar vegna steypuviðgerða því alls 9.098.999 kr. án tillits til endurgreiðslu virðisaukaskatts.

Eins og að framan er rakið telur stefnandi að stefndu beri skaðabótaábyrgð gagnvart henni vegna þessa kostnaðar þar sem stefndu hafi vitað eða mátt vita um þá ágalla sem voru á múrkerfi hússins að þessu leyti og ekki upplýst hana um það. Þá hafi stefndu ekki upplýst hana um ástandsskýrslu Húss og heilsu.

Að mati dómsins liggur ekkert fyrir í málinu sem gefur til kynna að stefndu hafi vitað að steypa hússins væri alkalívirk og frostviðkvæm eða þeim hafi verið kunnugt um að viðgerðir á húsinu á árunum 2012 til 2013 hafi verið óviðunandi. Verður í því sambandi að benda á vitnisburð dómkvadds matsmanns fyrir dómi, sem kvaddur var til að beiðni stefnanda. Þar lýsti matsmaður því að ófaglærðir hefðu almennt ekki getað áttað sig á því að viðgerðirnar sem um ræðir hefðu verið ófullnægjandi. Í vitnisburði matsmannsins kom einnig fram að ófaglærðir einstaklingar á borð við stefndu hefðu takmarkaðar forsendur til að átta sig á því hvort steypa væri alkalívirk og frostviðkvæm.

Vitnisburður Kristjáns Más Arnarsonar málarameistara, sem vann að viðgerðum við húsið á vegum Trés og málunar ehf. árin 2012 og 2013, ásamt múrarameistara, bendir ekki heldur til þess að stefndu hafi haft tilefni til að ætla að alkalískemmdir væru á húsinu. Sama gildir um vitnisburð Þórðar Þórðarsonar, múrarameistara, sem bjó í húsinu á undan stefndu.

Að því er snertir málsástæður stefnanda um að stefndu hafi leynt skoðunum Húss og heilsu ehf. á fasteigninni að Vaðlaseðli 2 þá fær dómurinn ekki séð að þær upplýsingar sem fram koma í gögnum málsins um skoðun starfsmanna félagsins lúti að þáttum sem snerti kostnað vegna viðgerða á steypu og múrverki, sem eftirstandandi krafa stefnanda í málinu lýtur að. Skoðun Húss og heilsu 5. febrúar 2014 leiddi þannig í ljós raka á baðherbergi og við vesturglugga en ágreiningslaust er að stefndu upplýstu um þörf á að gera upp fasteignina hvað þau atriði varðaði fyrir kaupin.

Þá bera gögn málsins um viðgerðarkostnað stefndu ekki annað með sér að en að stefndu hafi brugðist við í kjölfar þeirra ábendinga sem settar voru fram af hálfu Húss og heilsu árið 2014 þótt þær varði ekki sömu þætti og eftirstandandi krafa stefnanda í málinu. Enn fremur er ljóst að stefndu höfðu einnig ráðist í talsvert umfangsmeiri viðgerðir á húsinu, meðal annars dreni og lögnum, eftir fyrri skoðun Húss og heilsu árið 2012. Að mati dómsins er hvorki unnt að draga þá ályktun af gögnum málsins né skýrslutökum fyrir dómi að stefndu hafi mátt vera það ljóst að viðgerðir hefðu ekki skilað tilætluðum árangri.

Samkvæmt því sem að framan er rakið verður krafa stefnanda vegna þeirra liða sem raktir eru í matsgerðinni um viðgerðir á alkalívirkri og frostviðkvæmri steypu ekki reist á því að stefndu hafi með saknæmum hætti vanrækt upplýsingaskyldu sína

#### **4. Ákvæði 27. gr. laga nr. 40/2002**

Kemur þá til skoðunar hvort stefnendur geti byggt kröfur sínar á 27. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Í 1. mgr. 27. gr. er kveðið á um að fasteign teljist 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 fasteign er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana.

Telja verður að ákvæðið eigi ekki aðeins við um rangar upplýsingar heldur taki það einnig til upplýsinga sem eru misvísandi og upplýsinga sem eru aðeins hálfur sannleikur. Í 27. gr. er enn fremur kveðið á um hlutlæga ábyrgð seljanda sem ber ábyrgð á öllum upplýsingum sem hann eða aðrir á hans vegum veita kaupanda, óháð því hvort hann hafi vitað eða mátt vita að þær væru rangar. Sem fyrr greinir á ákvæði 1. mgr. þó aðeins við ef upplýsingarnar hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og ef þær eru ekki skýrlega leiðréttar í tæka tíð, sbr. 2. mgr. 27. gr.

Í framlögðu söluyfirliti fasteignarinnar var eigninni lýst þannig að húsið væri í góðu ástandi og nýlega standsett. Jafnframt kom fram að þakkantur væri nýr og ástand þaks sagt gott. Til stæði að skipta um flasningar og loka ruslageymslu. Jafnframt kom fram á söluyfirliti að húsið hefði verið mikið endurnýjað að innan og skipt um stóran hluta glera auk þess sem ofnar og dren- og frárennslislagnir hefðu verið endurnýjaðar. Þá greindi í yfirlitinu að múrhúð hefði verið lögguð og húsið málað.

Að mati dómsins er hvorki unnt að leggja þann skilning í söluyfirlitið né önnur gögn málsins að stefndu hafi þar ábyrgst eða heitið stefnendum því að engir gallar væru á steypu í veggjum fasteignarinnar, líkt og skilja verður málatilbúnað stefnenda um þetta atriði. Þannig verður ekki talið að ummæli í söluyfirliti um að múrhúð hafi verið löguð jafngildi yfirlýsingu um að engir gallar séu á steypu hússins, enda fæli slík túlkun í sér töluvert umfangsmeiri fyrirheit af hálfu stefndu um gæði fasteignarinnar en leitt verður af orðalagi söluyfirlitsins. Með vísan til þess sem fram hefur komið af hálfu dómkvadds matsmanns um takmarkaðar forsendur stefndu til að átta sig á alkalívirgni steypunnar verður ekki heldur réttlæt看legt að túlka ummæli í söluyfirliti rúmt með þessum hætti, stefndu í óhag.

Með hliðsjón af því sem að framan er rakið verður ekki talið að stefndu hafi veitt stefnanda rangar eða misvísandi upplýsingar sem hafi haft áhrif á gerð eða efni kaupsamningsins, eins og skilyrði er, sbr. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Getur stefnandi af þeim sökum ekki haft uppi kröfur á hendur stefndu á grundvelli 27. gr. laga nr. 40/2002.

## **5. Réttur stefnanda til afsláttar samkvæmt 41. gr. laga nr. 40/2002**

Af hálfu stefnanda hefur einnig verið byggt á því að ef ekki verði fallist á skaðabótaskyldu stefndu þá eigi stefnandi rétt til afsláttar af kaupverði í samræmi við kostnað við að bæta úr göllunum, sbr. 18. og 41. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Vísar stefnandi að því leyti til sundurliðunar matsmanns á kostnaði í fyrirbyggjandi matsgerð.

Í ljósi eðlis skemmdanna og umfangs þeirra samkvæmt lýsingu í matsgerð verður að leggja til grundvallar að þær hafi verið til staðar áður en afhending fasteignarinnar fór fram, sbr. 20. gr. laga nr. 40/2002. Málsástæðum stefndu um sýknu vegna áhættuskipta er því hafnað.

Stefndu hafa í vörnum sínum fyrir dómi enn fremur vísað til þess að stefnandi fyrirgert rétti sínum til skaðabóta sökum tómlætis. Um það hafa stefnendur vísað sérstaklega til 48. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Í 1. mgr. 48. gr. segir að kaupandi fasteignar glati rétti til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynni seljanda ekki innan sanngjarns frests, eftir að hann varð eða mátti verða hennar var, um eðli og umfang hennar og að hann ætli að bera hana fyrir sig. Þá segir í 2. mgr. sömu greinar að réttur til að senda

tilkynningu falli niður að liðnum fimm árum frá afhendingu fasteignarinnar, nema seljandi hafi ábyrgst hana í lengri tíma.

Þegar horft er til athugasemda við ákvæði 48. gr. í frumvarpi því er varð að lögum nr. 40/2002 verður að telja að kaupanda fasteignar verði samkvæmt 1. mgr. 48. gr. ekki gert að upplýsa seljanda um umfang og eðli galla í tilkynningu nema að því marki sem galli er þekktur. Í ljósi þess sem að framan er rakið um takmarkaðar forsendur stefndu til að átta sig á alkalískemmdum í steypu hússins að Vaðlaseli 2 verður ekki lagt til grundvallar að stefnandi hafi með góðu móti getað áttað sig á þeim alkalískemmdum sem voru í steypu fasteignarinnar. Miðað við eðli skemmdanna, svo og þess sem fram kemur í gögnum málsins, er enn fremur ekki ástæða til að draga í efa frásögn stefnanda og eiginmanns hennar um að leki í húsinu hafi birst óreglulega og á lengra tímabili, einkum þegar rigndi.

Af þeim sökum verður ekki talið að stefnandi hafi fyrirgert rétti sínum til að bera fyrir sig vanefnd á þeim tímapunkti sem hún tilkynnti stefndu um leka og bólgur á útveggjum hússins með bréfi lögmanns, 26. október 2017, með vísan til 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Þá verður heldur ekki talið að stefnandi hafi í kjölfarið sýnt af sér tómlæti á slíku stigi að hún hafi glatað rétti sínum til að hafa uppi afsláttarkröfu gagnvart stefndu. Þótt fallast megi á að stefnandi hafi vissulega getað fylgt kröfum sínum betur eftir á tímabilinu frá 18. maí 2018, þegar lögmennt aðila voru í samskiptum um skoðun á fasteigninni, og þar til lögmaður stefnanda tók upp þráðinn að nýju í nóvember 2018, þá dugir það ekki til að valda stefnanda réttarspjöllum vegna tómlætis. Verður þá að líta til þess að stefnandi hafði rúmlega ári áður gert stefndu viðvart um að hún hygðist neyta vanefndaúrræða samkvæmt lögum nr. 40/2002, þrátt fyrir að umfang galla lægi ekki fyrir.

Eftir stendur þá að taka afstöðu til þess hvort þær skemmdir á veggjum hússins sem lýst er í matsgerð dómkvadds matsmanns séu það umfangsmiklar og kostnaðurinn við að bæta úr þeim það hár að þær teljist til galla í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002, í þeim skilningi að þær rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði.

Af matsgerðinni er ljóst að matsmaður telur almenna liði kostnaðar vegna viðgerða við þak og veggj nema samtals kr. 2.281.200 kr. Að teknu tilliti til fullrar endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu í þessum þætti mun heildarkostnaður eigenda Vaðlasels 2 vegna þessa liðar nema samtals 2.063.652 kr. Í ljósi þess að dómurinn hefur hafnað kröfum stefnanda að því er varðar viðgerðir á þaki telur dómurinn rétt að lækka þann lið

sem kemur til greina sem afsláttur vegna almennra liða um 25%. Standa þá eftir 1.547.739 af afsláttarkröfu stefnanda vegna almennra liða, áður en tekið er tillit þess hver endanlegur kostnaður stefnanda verður í hlutfalli við eign hans í húsinu.

Til viðbótar við þessa almennu liði nemur krafa stefnanda vegna viðgerða á veggjum samtals 9.348.400 kr. Hvað varðar þá liði matsgerðar sem stefnandi hefur vísað til að þessu leyti telur dómurinn eðlilegt að tilteknir kostnaðarliðir sæti 50% lækkun með hliðsjón af því að nýtt kemur í stað gamals, sbr. m.a. dóm Hæstaréttar frá 15. nóvember 2007 í máli nr. 489/2006. Í samræmi við það lækkar liður vegna klæðningar veggja um 2.852.500 kr., liður vegna fræstingar áfellna að hurðum og gluggum um 452.000 kr., liður vegna klæðningar kanta um 448.500 kr. og liður vegna klæðningar glugga um 286.000 kr. Af afsláttarkröfu stefnanda um þennan þátt skemmdanna standa þá eftir 5.309.400 kr. eða 4.834.076 kr., eftir að dregin hefur verið frá endurgreiðsla virðisaukaskatts af vinnu að fjárhæð 475.324 kr.

Pegar allt framangreint er virt nema þeir liðir í kröfugerð stefnanda sem dómurinn telur unnt að fallast á 6.381.815 kr. fyrir fasteignina að Vaðlaseli 2 í heild en 4.993.132 kr. að teknu tilliti til 78,24% eignarhluta stefnanda í húsinu. Ljóst er því að eftirstandandi krafa stefnanda nemur því alls 4.993.132 kr. eða einungis 8,8% af kaupverði fasteignarinnar sem um ræðir í máli þessu. Með vísan til þessa og að virtu heildstæðu mati á þeim göllum sem um ræðir í máli þessu sem og hliðsjón af aldri og ástandi eignarinnar, verður að sýkna stefndu af kröfum stefnanda í máli þessu með vísan til síðari málsliðar 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002.

Að virtum atvikum málsins telur dómurinn rétt að málskostnaður falli niður milli aðila, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Kjartan Bjarni Björgvinsson héraðsdómari kveður upp þennan dóm, ásamt meðdómsmönnum Guðjóni St. Marteinsyni héraðsdómara og Jóni Ágústi Péturssyni byggingartæknifræðingi og húsasmíðameistara, sérfróðum meðdómanda.

#### Dómsorð:

Stefndu, Anna Margrét Thoroddsen og Ólafur Ólafsson, eru sýknuð af kröfum stefnanda, Bryndísar H. Kristinsdóttur, í þessu máli. Málskostnaður fellur niður.

Kjartan Bjarni Björgvinsson

Guðjón St. Marteinson

Jón Ágúst Pétursson