



HÉRAÐSDÓMUR
REYKJAVÍKUR

D Ó M U R

18. nóvember 2022

Mál nr. E-7674/2020:
Stefnendur Thor Aspelund
Arna Guðmundsdóttir
(Torfi Ragnar Sigurðsson lögmaður)

Stefndu: Daníel Sigurðsson
Harpa Sjöfn Nicolaid. Blöndal
(Eiríkur Gunnsteinsson lögmaður)

Dómarar: Arnaldur Hjartarson, héraðsdómari og dómsformaður, Pétur Dam
Leifsson héraðsdómari og Ásmundur Ingvarsson
byggingaverkfræðingur

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 18. nóvember 2022 í máli nr. E-7674/2020:

Thor Aspelund og

Arna Guðmundsdóttir

(Torfi Ragnar Sigurðsson lögmaður)

gegn

Daníel Sigurðssyni og

Hörpu Sjöfn Nicolaid. Blöndal

(Eiríkur Gunnsteinsson lögmaður)

Mál þetta, sem var dómtekið 26. október 2022, var höfðað 12. nóvember 2020. Stefnendur eru Thor Aspelund og Arna Guðmundsdóttir, bæði til heimilis að [...].

Stefndu eru Daníel Sigurðsson og Harpa Sjöfn Nicolaid. Blöndal, bæði til heimilis að [...].

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefndu verði sameiginlega dæmd til að greiða stefnendum skuld að fjárhæð 85.025.683 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 125.683 krónum frá 8. september 2018 til 4. október 2018, af 5.125.683 krónum frá 5. október 2018 til 9. október 2018, af 45.025.683 krónum frá 10. október 2018 til 17. október 2018, af 53.025.683 krónum frá 18. október 2018 til 18. október 2018, af 55.125.683 krónum frá 19. október 2018 til 22. október 2018, af 80.025.683 krónum frá 23. október 2018 til 19. mars 2019, af 85.025.683 krónum frá 20. mars 2019 til greiðsludags, allt að frádregnum innborgunum að upphæð 5.000.000 krónur 5. október 2018, 39.900.000 krónum 10. október 2018, 24.944.039 krónum 17. október 2018 og 8.841.548 krónum 31. október 2018. Einnig er krafist málskostnaðar.

Stefndu krefjast aðallega sýknu en til vara verulegrar lækkunar á kröfum stefnenda. Þá er krafist málskostnaðar.

I

A

Stefndu keyptu fasteignina [...] af stefnendum 4. september 2018. Mál þetta höfðað stefnendur til greiðslu á eftirstöðvum kaupverðs fasteignarinnar. Stefndu byggja aftur á móti á því að fasteignin hafi verið haldin göllum sem leiði skaðabótaskyldu stefnenda eða í öllu falli skyldu þeirra til að veita afslátt af kaupverðinu.

Um er að ræða einbýlishús byggt árið 1979, en skráð sem fullgert árið 1990. Stefnendur keyptu húsið árið 2008 og áttu þar heimili. Fyrir söluna til stefndu var framkvæmd ástandsskoðun af Karli Þ. Ásgeirssyni byggingameistara 14. mars 2018. Ágreiningslaust er að sú skoðun fór fram að beiðni stefnenda og lágu niðurstöður hennar fyrir þegar kaupin áttu sér stað. Nánar er vikið að efni þess skjals hér á eftir að því marki sem ástæða er til.

Umsamið kaupverð var 84.900.000 krónur. Þá fjárhæð áttu stefndu að greiða í áföngum. Þar af átti að greiða 5.000.000 króna hinn 5. október 2018, 39.900.000 krónur hinn 10. október 2018, 24.900.000 krónur eftir öflun láns frá lífeyrissjóði, 10.100.000 krónur eigi síðar en 5. október 2018 og loks 5.000.000 króna eigi síðar en 20. mars 2019. Ekki er deilt um að stefndu hafi innt af hendi greiðslur með réttum hætti þar til kom að síðustu tveimur greiðslunum sem að framan er getið. Í stað þeirra greiddu stefndu einungis 8.841.548 krónur hinn 31. október 2018. Þá greiddu stefndu ekki vatns- og fráveitugjöld að fjárhæð 61.819 krónur og fasteignagjöld að fjárhæð 63.864 krónur, sbr. fyrirliggjandi uppgjörsskjal fasteignasölu. Samtals halda stefndu því eftir 6.340.096 krónum, sbr. að þau höfðu í reynd greitt 24.944.039 krónur í þriðju kaupsamningsgreiðslu sinni í stað umsaminna 24.900.000 króna. Lögmenn staðfestu aðspurðir fyrir dómi að ekki væri ágreiningur um þá fjárhæð sem haldið hefði verið eftir.

Með tölvubréfi til stefnenda og fasteignasala 5. nóvember 2018 gerðu stefndu grein fyrir ætluðum göllum á eigninni, þ.e. sigin gólfplata í svefnherbergi, laus málning og sprungur á austurgafli hússins, aðfinnsluverður frágangur á heitum potti og rangur frágangur á frárennislögn frá eldhúsi. Með tölvubréfi 13. sama mánaðar bættu stefndu við upplýsingum um forsendur kostnaðar við úrbætur, en hann næmi rétt rúmlega 7.600.000 krónum.

Með bréfi þáverandi lögmanns stefndu, dags. 14. desember 2018, til stefnenda var því lýst að stefndu hefðu orðið fyrir tjóni að fjárhæð 10.460.582 krónur vegna annmarka á fasteigninni. Þar af næmi viðgerðarkostnaður vegna (1) annmarka á drenlögn 3.653.725 krónum, (2) gólfhalla og sprungna í veggjum 1.103.927 krónum, (3) heitum potti 780.770 krónum, (4) frárennislögnum 4.923.160 krónum, (5) leka frá þaki í sólstofu, en kostnaðaráætlun lægi þar ekki fyrir, og (6) ástandi raflagna um 1.000.000 króna. Loks var því lýst í bréfinu að stefndu væru reiðubúin til að ræða sættir í málinu og færu fram á að stefnendur samþykktu að veita afslátt af kaupverði sem næmi eftirstöðvum kaupverðs fasteignarinnar.

Ekki náðist samkomulag í kjölfarið og liggur fyrir í málinu innheimtuviðvörðun stefnenda til stefndu, dags. 4. apríl 2019, og innheimtubréf til stefndu, dags. 29. apríl 2019.

B

Stefndu fóru í kjölfarið fram á dómkvaðningu matsmanns og var Auðunn Elíson, byggingafræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur 27. september 2019. Matsspurningar lutu að (a) drenlögn, þ.e. kostnaði við slíka lögn meðfram húsinu, (b) gólfhalla og sprungum, (c) heitum potti, (d) frárennislögn, (e) leka í sólstofu, (f) rafmagni, töflum og lögnum, (g) blöndunartækjum, (h) burðarvirki, þ.e. sprungum í burðarvirki, útveggjum, við glugga og hurðir, og loks (i) kostnaði vegna rýmingar meðan á viðgerðum standi.

Matsgerð dómkvadds matsmanns lá fyrir í mars 2020. Um a-lið segir í matsgerð að með hliðsjón af aldri hússins og uppdráttum sem fyrir hafi legið, sbr. einnig þágildandi byggingarsamþykktir, hafi ekki endilega mátt reikna með því að drenlagnir væru fyrir ofan húsið. Innri rými á 1. hæð séu sýnd á upprunalegum uppdráttum sem óútgrafið rými. Aftur á móti hafi mátt reikna með því að drenlagnir væru meðfram austurhlið og hluta vesturhliðar hússins. Matsmaður meti kostnað við lagningu drenlagna á austurhlið hússins en sú vinna yrði á lóð nr. 26 og væri háð samþykki eigenda hennar.

Um b-lið segir í matsgerð að skekkja á gólfi hússins sé óveruleg. Um sé að ræða langtímasig sem sé eðlilegt miðað við uppbyggingu og aldur hússins. Engar sprungur séu í parketi í hurðargati eða þar við og það sé mat matsmanns að um byggingarskekkju sé að ræða, enda sé steypdur veggur undir plötunni þar sem skekkjan sé og mæling á lofti þar undir gefi ekki til kynna að ris eða sig hafi átt sér stað á þessu svæði. Ekki séu nein tengsl á milli óverulegrar skekkju í gólfi og fínna sprungna í veggjum.

Um c-lið kemur fram í matsgerð að stefndu hefðu þegar gert við undirlag heita pottsins og hafi matsmaður ekki átt þess kost að skoða og meta ástand fyrir viðgerð.

Um d-lið segir í matsgerð að steypar frárennislagnir séu að mestu leyti heilar og ástand þeirra nokkuð í samræmi við aldur. Aftur á móti sé tenging lagna frá eldhúsi ófullnægjandi. Rjúfa hafi þurft gólf og loka enda lagnar. Lögn við gólfniðurfali í bílskúr hafi verið brotin og fallið saman. Endurgera þurfi lögnina að gólfniðurfalli og niðurfallið sjálft. Rjúfa þurfi gólf í bílskúr ofan við lögn frá sólskála og fjarlægja stálvír í lögninni. Endurgera þurfi frárennislögn framan við húsið. Taka þurfi hellulögn frá svæðinu sem unnið sé við.

Um e-lið segir í matsgerð að leki sé í sólstofu og taka þurfi upp hluta glers og klæðningu þaks sem og við kant og endurgera þéttilista og kítisþéttiefni.

Um f-lið segir í matsgerð að þar hafi þegar verið framkvæmd viðgerð og matsmaður því ekki getað metið atriðið, en miðað við yfirlýsingu rafvirkja sé kostnaður í fyrirbyggjandi reikningi að fjárhæð 905.035 krónur metinn eðlilegur.

Um g-lið segir í matsgerð að blöndunartæki í sturtu við sólskála virki ekki sem skyldi og þarfnist endurnýjunar. Blöndunartæki við handlaug á 1. hæð sé óþétt og leki. Þarfnist það viðgerðar.

Um h-lið segir í matsgerð að ekkert bendi til þess að óeðlilegar sprungur séu á burðarvirki hússins.

Um i-lið segir í matsgerð að þær úrbætur og aðgerðir sem matsmaður tilgreini að framan hafi óveruleg áhrif á notkun hússins. Ekki sé þörf á að rýma eignina en takmarka þurfi notkun á 1. hæð og hluta bílskúrs vegna lagfæringar á frárennslislögn.

Matsgerðin varð ekki til þess að aðilar næðu sátt í málinu og höfðu stefnendur mál þetta 12. nóvember 2020.

C

Stefndu fóru fram á að dómkvaddir yrðu yfirmatsmenn í málinu. Voru Gústaf Vífilsson byggingaverkfræðingur og Heiðar Jónsson byggingatæknifræðingur dómkvaddir til starfans 15. apríl 2021. Í yfirmatsgerð, sem undirrituð var 22. júlí 2022 og lögð fram í þinghaldi 12. september 2022, segir um a-lið að matsspurningin lúti að því hvort framlagður kostnaður við drenlögn sunnan og vestan við húsið sé sanngjarn og eðlilegur. Matsmenn geti ekki metið hvort þessi kostnaður sé sanngjarn og eðlilegur út frá þeim gögnum sem hafi verið lögð fram. Matsmenn hafi reiknað út hvað þeir telji eðlilegan kostnað við að leggja dren með suður- og vesturhlið hússins út frá þeim aðstæðum sem lesa megi út frá myndum og öðrum framlögðum gögnum, en þar sé um að ræða 3.024.500 krónur. Ekki er þar tekið tillit til hugsanlegrar endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnulið.

Um b-lið segir að umræddar milliplotur uppfylli lög og reglugerðir sem gilt hafi á byggingartíma. Engar burðarvirkisteikningar séu til af húsinu og því geti matsmenn ekki svarað því hvort burðarvirkið samræmist teikningum. Ekkert bendi til annars en að mannvirkið hafi verið faglega unnið miðað við það hvenær það hafi verið byggt. Enginn kostnaður sé því metinn hér.

Um c-lið segir að matsmenn geti ekki staðreynt hvort tenging og frágangur á potti sé gallaður og/eða uppfylli ekki fagleg vinnubrögð og byggingarreglugerð. Engar teikningar séu til af tengingum eða frágangi á potti. Enginn kostnaður sé því metinn hér.

Um d-lið segir að frárennslislagnir undir húsi séu orðnar slitnar og þurfi fljótlega að endurnýja og sé það í samræmi við aldur þeirra. Hins vegar sé ófullnægjandi frágangur á nokkrum stöðum sem telja verði galla á lögn. Matsmenn telji kostnað við lagfæringar hinn sama og metinn hafi verið í undirmati, þ.e. 2.278.986 krónur. Hér á einnig við það sem áður segir um að í þeirri tölu er ekki tekið tillit til hugsanlegrar endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnulið.

Um e-lið segir að leki í sólstofu stafi af því að gler hafi hreyfst/skekkst og þéttingar með gleri aflagast við þá færslu. Til úrbóta þurfi að taka upp gler og klæðningar sem hafi aflagast og endurglerja og þétta. Samhliða því þurfi að skipta út flasningum og rennu. Metinn kostnaður sé 609.000 krónur. Hér á það sama við og áður, þ.e. að ekki er hér tekið tillit til hugsanlegrar endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnulið.

Um f-lið segir að þessum lið í yfirmati sé sleppt og um það vísað til tölvupóstsamskipta við lögmann stefndu sem óskað hafi yfirmatsins. Var bókað í þinghaldi 26. október 2022 að sameiginlegur skilningur málsaðila væri sá að þessi matsspurning hefði verið dregin til baka af stefndu undir öflun yfirmats í málinu.

Um g-lið segir að stefndu hafi ekki lagt fram neina reikninga eða kostnað vegna ónýtra tækja og geti matsmenn því ekki metið hvort framlagðir reikningar og önnur gögn séu sanngjörn og eðlileg. Matsmenn hafi metið kostnað við að skipta um sturtutæki í vegg í samræmi við ósk á matsfundi. Það þurfi að fjarlægja flísar umhverfis tækið, en þær séu úr marmara. Vegna útlitsmunar geti þurft að skipta um flísar á þeim veggfleti sem tækin eru á. Metinn kostnaður sé 760.000 krónur, en ekki er þar tekið tillit til hugsanlegrar endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnulið.

Um h-lið segir að ástand burðarvirkis hússins sé gott þegar horft sé til aldurs þess og þeirra reglna sem gilt hafi þegar húsið hafi verið byggt. Matsmenn geti því hvorki tekið undir þá staðhæfingu sem birtist í matsspurningu um að miklar sprungur séu í burðarvirki hússins né að burðarvirkið sé haldið göllum.

Um i-lið segir að enginn kostnaður sé þar metinn þar sem aðgerðir við úrbætur sem metnar séu í liðum a til h að framan hafi lítil áhrif á notkun hússins og takmarki ekki notkun þess sem neinu varði.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilaskýrslu fyrir dómi stefnandinn Thor Aspelund og stefndi Daníel Sigurðsson. Þá gáfu skýrslu yfirmatsmennirnir Gústaf Vífilsson byggingaverkfræðingur og Heiðar Jónsson byggingatæknifræðingur, en í þinghaldi 18. mars 2021 hafði verið tekin skýrsla af Auðuni Elísyni, dómkvöddum matsmanni, og höfðu meðdómsmenn þá tekið sæti í dóminum.

II

Stefnendur krefjast greiðslu eftirstöðva kaupverðs samkvæmt kaupsamningi um fasteignina [...], auk skuldar vegna fasteignagjalda og vatns- og fráveitugjalda. Stefnendur byggja kröfu sína á því að þeir hafi að öllu leyti staðið við skilmála kaupsamnings en þar sem kaupverð hafi ekki verið að fullu greitt hafi ekki verið gefið út afsal vegna kaupanna. Stefndu hafi hins vegar vanefnt skyldur sínar samkvæmt samningnum. Þess sé krafist að stefndu verði gert að efna samninginn um kaup á [...], samkvæmt efni sínu, með greiðslu eftirstöðva kaupverðsins, sbr. 50. gr. laga nr. 40/2002

um fasteignakaup. Þá sé krafist dráttarvaxta frá gjalddaga til greiðsludags, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001.

Stefnendur hafni því að eignin hafi verið haldin leyndum göllum sem þau beri ábyrgð á. Fullyrðingar stefndu um slíkt séu ósannaðar. Þá vísi stefnendur til þess að samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 teljist fasteign ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði, eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, en hvorugu sé til að dreifa í máli þessu. Stefnendur hafi sinnt upplýsingaskyldu sinni. Skoðunar- og aðgæsluskylda hvíli á stefndu sem kaupendum en þau hafi ekki sinnt þeirri skyldu. Hvað þetta varði þá hafi stefndu bæði sveinspróf í pípulagningum og hafi stefndi Daníel auk þess meistararéttindi í greininni og nokkurra ára reynslu á sviði húsasmíði og stálsmíði.

Fyrir liggir að húsið sé um 40 ára gamalt og húshlutar eins og eldhús hafi ekki verið endurnýjaðir í lengri tíma, nema að takmörkuðu leyti. Stefnendur hafi mátt gera sér grein fyrir því að viðhald af ýmsu tagi kynni að vera tímabært, einkum að teknu tilliti til sérfræðipækkingar þeirra á sviði pípulagna og á viðhaldi og uppbyggingu fasteigna.

Megnið af þeim atriðum sem stefndu krefjast þess að verði virtir til galla á fasteigninni hafi legið í augum uppi við einfalda skoðun eignarinnar, svo sem tré í garði, parket, hæð potts, ástand veggja innan- og utanhúss og fleira. Kaupendum hafi ekki getað dulist þessir ágallar óháð sinni sérfræðipækkingu, en ljóst sé að skoðunarskylda þeirra hafi verið ríkari að teknu tilliti til sérfræðipækkingar þeirra. Þá liggir fyrir að stefnendur hafi sérstaklega vakið athygli á þeim atriðum sem þeim hafi verið kunnugt um að gætu þarfnast lagfæringa, svo sem grun um leka í eldhúsi og fleira, sem hafi gefið stefndu fulla ástæðu til þess að kanna ástand eignarinnar frekar að því leyti.

Stefndu virðist leggja til grundvallar málatilbúnaði sínum að aðgæsluskylda þeirra hafi fallið niður vegna þeirra upplýsinga sem stefnendur hafi látið þeim í té fyrir söluna, sbr. fyrirliggjandi skjal um ástandsskoðun Karls Þ. Ásgeirssonar byggingameistara, dags. 14. mars 2018, sem stefnendur hafi lagt fram fyrir söluna. Stefnendur virðist því líta svo á að í þessu felist einhvers konar bindandi yfirlýsing um ástand eignarinnar að öðru leyti. Stefnendur ætti öðrum fremur að vera ljóst að ómögulegt væri að útbúa slíka alhliða, bindandi yfirlýsingu um ástand fasteignar, einkum af þeirri stærð, gerð og aldri sem hér um ræðir. Í umræddri ástandsskoðun sé að finna rétta lýsingu á hinum ýmsu eiginleikum og ágöllum fasteignarinnar.

Að þessu sögðu firri það ekki stefndu, sem kaupendur fasteignar, skyldu sinni til að skoða eignina með fullnægjandi hætti. Þvert á móti gefi ýmislegt sem fram komi í umræddri ástandsskoðun tilefni til þess að ráðast í frekari skoðun á tilgreindum atriðum. Stefnendur hafi mátt vera ljóst að teknu tilliti til aldurs fasteignarinnar og af því sem fram komi í öllum þeim gögnum sem fyrir hafi legið fyrir afhendingu og við skoðun stefndu á eigninni að ýmissa úrbóta kynni að vera þörf. Stefnendur hafi hins vegar látið

undir höfuð leggjast að skoða frekar tilgreind atriði, þrátt fyrir að fyrirbyggjandi gögn hafi gefið sérstakt tilefni til þess, einkum með hliðsjón af sérfræðipækkingu stefndu.

Þrátt fyrir að fallist yrði á að leggja bæri til grundvallar heildarfjárhæð þá sem stefndu kveða meinta galla nema sé ljóst að þeir teldust ekki til galla á fasteigninni í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002, einkum þegar litið sé til þess að eignin sé um það bil 40 ára gömul, en samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns nemi gallarnir 7.149.585 krónum eða 8,4% af kaupverði. Loks skorti á að stefndu taki tillit til sjónarmiða um endurgreiðslu virðisaukaskatts.

III

Stefndu hafna málatilbúnaði stefnenda. Við kaupsamningsgerð hafi legið fyrir áðurnefnt skjal um ástandsskoðun Karls Þ. Ásgeirssonar byggingameistara, dags. 14. mars 2018. Stefndu telji að þar sem stefnendur hafi ekki leitast við að fá þeirri ástandsskoðun hnekkt beri að líta á hana sem bindandi yfirlýsingu þeirra um ástand eignarinnar og hafi stefndu mátt vera í góðri trú um að það sem fram komi í skýrslunni væri sannleikanum samkvæmt og réttar upplýsingar. Slíkar skýrslur séu nokkurs konar viðbætur við söluyfirlit og túlkist sem hluti þess og verði því áskildir kostir eignarinnar líkt og aðrar lýsingar í söluyfirliti og gögnum sem seljendur leggi fram við sölu.

Stefndu hafi vissulega skoðað húsið fyrir kauptilboð. Harðlega sé mótmælt fullyrðingum í stefnu um að þau hafi ekki uppfyllt skoðunarskyldu. Þvert á móti hafi stefnendur ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína gagnvart stefndu.

Fasteignin sé haldin verulegum göllum sem hafi leitt til tjóns fyrir stefndu og stefnendum beri að bæta það tjón á grundvelli 43. gr. laga nr. 40/2002. Stefnendur hafi vitað um stóran hluta galla, enda gert upp húsið á eigin vegum, en látið vera að upplýsa stefndu um galla til samræmis við 26. gr. laga nr. 40/2002. Leiði saknæmi stefnenda til þess að stefndu eigi rétt til skaðabóta á grundvelli 2. mgr. 43. gr. sömu laga.

Í þeim tilvikum sem galli sé beinlínis rakinn til rangra fullyrðinga í söluyfirliti skipti hins vegar huglæg vitneskja stefnenda engu máli, heldur sé bótagrundvöllurinn hlutlæg ábyrgð, sbr. 1. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnendur hafi sjálf unnið eða látið vinna fyrir sig þær meintu endurnýjanir og endurbyggingar sem lofað sé í söluyfirliti. Stefndu telji að stefnendur hafi því gert sér fulla grein fyrir því að yfirlýsingar í söluyfirliti um ástand, breytingar á fasteigninni og fullyrðingar um áskilda kosti séu rangar en engu að síður séu þetta ábyrgðaryfirlýsingar stefnenda. Eins hljóti stefnendur vegna vinnu við eignina, langs eignarhalds á henni og þekkingar á því sem gert hafi verið að hafa vitað af þeim göllum sem á fasteigninni séu, en kosið að upplýsa ekki stefndu um þá. Þessar staðreyndir hafi mikið vægi við sakarmat og staðfesti grandsemi stefnenda.

Því beri að sýkna stefndu af kröfu stefnenda. Varðandi varakröfu þá vísi stefndu til sömu sjónarmiða og í aðalkröfu fari svo ólíklega að ekki verði fallist á alla kröfuliði stefndu, sbr. niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns.

Ef ekki verði fallist á að stefndu eigi rétt til skaðabóta telji stefndu að fallast beri á að stefnendum verði gert skylt að veita þeim afslátt, sem nemi lokagreiðslunni, á þeim grundvelli að gallinn hafi rýrt verðmæti eignar þeirra, sbr. 41. gr. laga nr. 40/2002.

Stefndu mótmæli dráttarvaxtakröfu stefnenda, enda geti hún ekki staðist þar sem 4/5 kaupverðsins hafi verið greiddir samkvæmt kaupsamningi eða síðara samkomulagi og því engin vanefnd verið á greiðslum fyrr en stefndu hafi ákveðið að halda eftir af kaupverði. Ef greiðsluskylda sé metin einhver væri réttast að miða dráttarvexti við dómsuppsögu, til vara mánuði frá birtingu matsgerðar 25. júní 2019, en til þrautavara mánuði frá tölvupósti stefnda Daníels 13. nóvember 2018, þ.e. 13. desember 2018.

IV

Hinn 4. september 2018 komst á gildur kaupsamningur milli málsaðila um fasteignina [...]. Ágreiningslaust er að stefndu hefði að öllu jöfnu borið að greiða þær greiðslur sem þar eru raktar, sbr. 1. málslíð 50. gr. laga nr. 40/2002, en þau hafa haldið eftir greiðslu að fjárhæð samtals 6.340.096 krónur. Byggja þau á því að annmarkar á fasteigninni leiði til skaðabótaskyldu stefnenda eða í öllu falli skyldu þeirra til að veita afslátt af kaupverðinu þannig að sýkna beri þau af dómkröfum stefnenda.

Áður er getið skjals um ástandsskoðun Karls Þ. Ásgeirssonar byggingameistara, dags. 14. mars 2018, sem fram fór að beiðni stefnenda. Ekki er unnt að fallast á það með stefndu að líta beri svo á að stefnendur hafi með skjalinu gefið þá yfirlýsingu að fasteignin, sem byggð var árið 1979 og því tæplega 40 ára gömul á kaupsamningsdegi, væri fullkomin um öll þau atriði sem ekki væri sérstaklega fundið að í skjalinu um ástandsskoðunina. Aftur á móti bar þeim skylda til að vekja athygli stefndu á því ef atriði, sem sögð væru í góðu ásigkomulagi í skjalinu, væru það ekki í reynd, að því gefnu að stefnendur hafi þekkt til slíkra ágalla á eigninni. Vikið er nánar að þýðingu umrædds skjals hér á eftir þar sem tilefni er til.

Í málinu liggja fyrir matsgerð Auðuns Elísonar, byggingafræðings og húsasmíðameistara, og yfirmatsgerð Gústafs Vífilssonar byggingaverkfræðings og Heiðars Jónssonar byggingatæknifræðings. Báðar matsgerðir eiga það sameiginlegt að þar er ekki talið tilefni til að meta kostnað vegna matsliða B (gólfhalli og sprungur í veggjum), C (heitur pottur), H (burðarvirki) og I (kostnaður vegna rýmingar meðan á viðgerðum stendur). Fellst dómurinn á rökstuðning matsmanna að þessu leyti og teljast málsástæður stefndu um skaðabætur eða afslátt vegna þessara matsliða ósannaðar, en þess skal auk þess getið varðandi heitan pott að athugasemdir voru gerðar við virkni hans í fyrrgreindu skjali um ástandsskoðun sem lá fyrir við kaupin. Gaf skjalið stefndu

ríka ástæðu til að kanna nánar ástand pottsins, en þau hafa bæði lokið sveinsprófi í þípulagningum, auk þess sem stefndi Daníel hefur meistararéttindi í þeirri grein.

Hvað varðar matslið F (rafmagn, töflur og lagnir) þá var ekki lagt mat á þann lið í yfirmati, eins og þegar er rakið. Í undirmati kemur fram að stefndu hafi verið búin að lagfæra rafmagnstöflu og önnur atriði undir liðnum þegar matsmaður framkvæmdi skoðun sína. Hann hafi því ekki getað skoðað eða metið ástand töflu og tengingar samkvæmt þessari matsspurningu. Matsmaður hafi ekki getað staðreynt að um sé að ræða sanngjarnan og eðlilegan kostnað. Aftur á móti segir í matsgerðinni að með vísan til yfirlýsinga nafngreinds rafvirkja og Tækniþjónustunnar Rafkots, sem sent hafi reikning vegna vinnu við lagfæringar, sé sá reikningur talinn eðlilegur.

Að mati dómsins er ekki unnt að leggja til grundvallar að stefndu hafi orðið fyrir tjóni, sem leitt geti til skaðabótaábyrgðar stefnenda eða skyldu til að veita afslátt, vegna þessa matsliðar. Í fyrsta lagi kemur það fram í matsgerðinni, eins og áður segir, að matsmaður hafi ekki getað skoðað eða metið ástand töflu og tengingar sem vísað sé til í matsspurningunni þar sem viðgerð hafi þegar verið framkvæmd. Í öðru lagi hafa yfirlýsing og skjöl fyrrgreinds rafvirkja og Tækniþjónustunnar Rafkots ekki verið lögð fram í málinu og ekki leidd vitni í tengslum við þetta atriði. Skortir raunar með öllu á haldbær gögn um ætlaða ágalla á rafmagnstöflu og verður, gegn mótmælum stefnenda, að hafna staðhæfingum stefndu í þessum efnum sem ósönnuðum.

Hvað varðar matslið D (frárennislagnir) þá segir í yfirmatsgerð að ekki sé óalgennt að frárennislagnir endist í 45 til 60 ár. Því næst er vísað til aldurs umræddra lagna og tekið fram að slit sem staðreynt hafi verið á lögninni teljist ekki til galla að mati yfirmatsmanna. Þeir taki þó undir það með undirmatsmanni að á nokkrum stöðum sé frárennislögn haldin göllum. Nánar tiltekið sé tenging plastlagna frá eldhúsi inn á steinlögn ófullnægjandi, þá sé opinn endi inn af herbergi á 1. hæð, beygja við gólfniðurfali í bílskúr sé brotin, járnteinn sé í lögn undir bílskúr og rótargróður í lögn framan við húsið.

Við nánara mat dómsins á þessum matslið verður ekki litið fram hjá því að í áðurnefndi skjali um ástandsskoðun Karls Þ. Ásgeirssonar byggingameistara kemur fram að mynduð hafi verið lögn frá niðurfalli og út í götu. Síðan segir orðrét: „Einhverjar rætur sáust.“ Ágreiningslaust er, eins og áður segir, að skjal þetta lá fyrir er stefndu skoðuðu fasteignina. Að mati dómsins gaf aldur hússins og þetta skjal stefndu sérstakt tilefni, ekki síst í ljósi menntunar þeirra og sérþekkingar, til að kanna nánar ástand frárennislagna, sbr. 29. gr. laga nr. 40/2002 og dóm Hæstaréttar 13. maí 2004 í máli nr. 471/2003. Það létu þau aftur á móti undir höfuð leggjast og bendir ekkert í gögnum málsins til þess að stefnendur hafi þekkt til frekari annmarka í þessum efnum en kynntir voru stefndu með fyrrnefndu skjali Karls Þ. Ásgeirssonar. Þegar af þeirri ástæðu geta stefndu ekki borið þetta atriði fyrir sig. Þess skal þó jafnframt getið að

jafnvel þótt fallist yrði á það með stefndu að kostnaður samkvæmt þessum matslið, sem næði ekki 2.000.000 króna að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnulið, teldist hlutlægt séð ágalli þá væri hann fjarri því að ná því viðmiði 18. gr. laga nr. 40/2002 að rýra verðmæti eignarinnar svo nokkru varði, en eins og áður segir var umsamið kaupverð fasteignarinnar 84.900.000 krónur.

Hvað varðar matslið G (blöndunartæki) þá verður að líta svo á að stefndu hafi þar einnig vanrækt aðgæsluskyldu sína, sbr. áðurnefnda menntun og sérþekkingu þeirra, en fyrir liggur að þau skoðuðu eignina tvívegis fyrir kaupin. Í öllu falli ættu hér ella við sömu rök um gallaþröskuld 18. gr. laga nr. 42/2002 og áður er rakið, þar sem metinn viðgerðarkostnaður í yfirmatsgerð nam 760.000 krónum, en ekki var þar tekið tillit til hugsanlegrar endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnulið.

Hvað varðar matslið A (drenlög) þá er ósannað að við sölu fasteignarinnar hafi stefnendur gefið stefndu til kynna að drenlög væri við húsið. Stefndu hafa á hinn bóginn vísað til þess að við kaupin hafi legið frammi eldra afsal frá árinu 1977, en þar segi meðal annars orðrétt: „Nánar tiltekið er hér um að ræða fokhelt hús, með plasti í gluggum, pappa á þaki, lóðin grófjöfnuð með frágenginni drenlög.“

Í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 er mælt fyrir 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 eigi við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluþyrliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana.

Hér ber að áréttu, í samræmi við viðteknar fræðikenningar í fasteignakauparétti, að regla 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 tekur ekki til upplýsinga sem fyrri eigandi hefur gefið um eign, til dæmis í söluþyrliti eða kynningargögnum. Eins og hér háttar til eiga sömu sjónarmið við um tilvitnuð ummæli í afsali frá árinu 1977 sem áður er getið um, enda lá afsalið frammi við kaupsamningsgerð til staðfestingar á fyrri eignayfirfærslu en ekki sem hluti af upplýsingum stefnenda um nánara ástand eignarinnar. Þegar af þeirri ástæðu er ekki unnt að leggja til grundvallar að stefnendur hafi veitt stefndu rangar upplýsingar í skilningi 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002.

Þetta hefur jafnframt þá þýðingu að jafnvel þótt fallist yrði á það með stefndu að drenlög hefði borið að leggja við austurhlið hússins og hluta vesturhliðar þegar það var byggt, þannig að hlutlægt séð væri um að ræða ágalla á eigninni, þá væri hann fjarri því að ná því viðmiði 18. gr. laga nr. 40/2002 að teljast rýra verðmæti eignarinnar svo nokkru varði. Í öllu falli hefðu uppdrættir, sem sýndu útgrafið rými í kjallara, átt að gefa stefndu sérstakt tilefni til að ætla að drenlög lægi ekki fyrir ofan húsið, þ.e. við suðurhlið þess, að teknu tilliti til 2. mgr. 44. gr. byggingarsamþykktar Reykjavíkur nr. 39/1965, með síðari breytingum, sem í gildi var þegar uppdrættir hússins voru samþykktir, sbr. einnig það sem áður segir um menntun og sérþekkingu stefndu.

Hvað varðar matslið E (leki í sólstofu) þá kom fram í áðurnefndu skjali um ástandsskoðun Karls Þ. Ásgeirssonar byggingameistara að móða væri á glerjum í þaki á sólstofu. Því næst sagði: „Lekur ekki.“ Fyrir dómi lýsti stefnandinn Thor Aspelund því þó að ástand sólstofu fyrir söluna hefði verið með þeim hætti að vatn gæti farið undir glerið og komist inn ef ekki væri gætt að því að hreinsa rennurnar á sólstofunni. Sagðist hann hafa upplýst stefndu um þetta við skoðun á húsinu. Sú staðhæfing er þó, gegn mótmælum stefndu, ósönnuð. Að mati dómsins veittu stefnendur því stefndu ekki fullnægjandi upplýsingar að þessu leyti. Áætlaður viðgerðarkostnaður vegna þessa annmarka er metinn með sannfærandi rökstuðningi í yfirmatsgerð að fjárhæð 609.000 krónur, en þar af nemur vinnuliður 486.550 krónum og kostnaður við efni/tæki nemur 122.450 krónum. Þegar litið er til endurgreiðslu 100% virðisaukaskatts, sem staðið hefði stefndu til boða þegar mál þetta var höfðað, en miða ber mat á hugsanlegri endurgreiðslu við það tímamark, sbr. dóm Landsréttar 20. maí 2022 í máli nr. 614/2020, ber að draga 94.147 krónur frá vinnuliðnum, sbr. 19,35% afreikning, en eftir standa þá samtals 514.853 krónur, sem talist gætu tjón stefndu. Þegar litið er til þess að sú fjárhæð nemur rétt rúmlega 0,60% prósentum af kaupverði fasteignarinnar verður aftur á móti að álykta sem svo að 2. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 eigi við um þennan annmarka, enda verður ekki séð að hinar misvísandi upplýsingar hafi með nokkru móti haft áhrif á ákvörðun um gerð eða efni kaupsamnings málsaðila.

Í ljósi þess sem áður segir um gallaþröskuld 18. gr. laga nr. 40/2002 og ummæla dómsins um kostnað, sem dómurinn telur að til greina kæmi að líta til vegna hluta matsliða hér að framan, skal áréttað að jafnvel þótt kostnaður vegna sólstofu yrði þar meðtalinn þá hróflaði slíkt í engu við fyrri ályktun dómsins um að ágallarnir teljist fjarri því að ná því viðmiði 18. gr. laga nr. 40/2002 að rýra verðmæti eignarinnar svo nokkru varði.

Í samræmi við framangreinda niðurstöðu ber að hafna málsástæðum stefndu um að stefnendum sé skylt að greiða þeim skaðabætur eða veita þeim afslátt af kaupverði. Þvert á móti verður stefndu gert að greiða sameiginlega stefnendum 6.340.096 krónur, en ágreiningslaust er að það er sú fjárhæð sem stefndu hafa haldið eftir af greiðslu kaupverðs fasteignarinnar.

Stefndu mótmæla dráttarvaxtakröfu stefnenda. Hafi gjalddagi verið fyrir fram ákveðinn er kröfuhafa heimilt að krefja skuldara um dráttarvexti sem reiknast af ógreiddri peningakröfu frá og með gjalddaga fram að greiðsludegi, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001. Áður er rakið að stefndu greiddu ekki vatns- og fráveitugjöld að fjárhæð 61.819 krónur og fasteignagjöld að fjárhæð 63.864 krónur, eða samtals fjárhæð 125.683 krónur, sem stefndu rengja ekki að gera hafi átt upp við afhendingu fasteignarinnar, þ.e. 8. september 2018, sbr. einnig fyrirbyggjandi uppgjörsskjal fasteignasölu. Samkvæmt kaupsamningi áttu stefndu að greiða 10.100.000 krónur eigi

síðar en 5. október 2018, sbr. handritaðan texta á kaupsamningi. Þá skuldbindingu vanefndu stefndu að hluta, sbr. nánari umfjöllun um greiðslur stefndu í málsatvikalýsingu hér að framan, en stefnendur hafa aftur á móti kosið að miða dráttarvaxtakröfu sína við það að stefndu hafi borið að greiða 24.900.000 krónur eigi síðar en 23. október 2018. Verður ekki farið umfram kröfugerð stefnenda að þessu leyti. Loks áttu stefndu að greiða 5.000.000 króna eigi síðar en 20. mars 2019, en þá skuldbindingu vanefndu þau.

Að öllu þessu virtu verður stefndu gert að greiða sameiginlega stefnendum 6.340.096 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, af 125.683 krónum frá 8. september 2018 til 23. október 2018 en af 1.340.096 krónum frá þeim degi til 20. mars 2019, en af 6.340.096 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Rúmast sú niðurstaða enda innan kröfugerðar stefnenda.

Með hliðsjón af þessum málsúrslitum, og með vísan til 1. mgr. 130. gr., sbr. 2. mgr. 132. gr., laga nr. 91/1991, verða stefndu dæmd til að greiða sameiginlega stefnendum, hvorum um sig, 975.000 krónur í málskostnað, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Af hálfu stefnenda flutti málið Torfi Ragnar Sigurðsson lögmaður.

Af hálfu stefndu flutti málið Eiríkur Gunnsteinsson lögmaður.

Mál þetta dæma Arnaldur Hjartarson, héraðsdómari og dómsformaður, Pétur Dam Leifsson héraðsdómari og Ásmundur Ingvarsson byggingaverkfræðingur.

D Ó M S O R Ð:

Stefndu, Daníel Sigurðsson og Harpa Sjöfn Nicolaid. Blöndal, greiði sameiginlega stefnendum, Thor Aspelund og Örnú Guðmundsdóttur, 6.340.096 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 125.683 krónum frá 8. september 2018 til 23. október 2018 en af 1.340.096 krónum frá þeim degi til 20. mars 2019, en af 6.340.096 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu greiði sameiginlega stefnendum, hvorum um sig, 975.000 krónur í málskostnað.