

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 3. mars 2022.

Mál nr. E-3560/2021:

**Guðrún Valdimarsdóttir Grashoff**  
(*Guðni Áspór Haraldsson lögmaður*)  
**gegn**  
**Gerði Stefánsdóttur og gagnsök**  
(*Guðmundur Siemsen lögmaður*)

## Dómur

Mál þetta, sem var dómtekið 8. febrúar 2022, er höfðað 21. júní 2021, af Guðrúnu Valdimarsdóttur, [...], á hendur Gerði Stefánsdóttur, [...]

Dómkröfur stefnanda í aðalsök eru þær að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda 5.272.100 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 2. júlí 2021 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi þess að stefnda verði dæmd til að gefa út afsal til stefnanda fyrir fasteigninni Stömpum 12, Mosfellsbæ, fastanúmer 231-7790, að viðlögðum 25.000 króna dagsektum 15 dögum frá dómsuppsögu. Loks krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefnda í aðalsök krefst aðallega sýknu af öllum dómkröfum aðalstefnanda en til vara verulegrar lækkunar á þeim. Þá krefst hún málskostnaðar.

Í gagnsök krefst gagnstefnandi þess að gagnstefnda verði dæmd til að greiða gagnstefnanda 2.000.000 króna ásamt dráttarvöxtum frá 3. október 2020 til greiðsludags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 37/2001 um vexti og verðtryggingu, gegn útgáfu gagnstefnanda á afsali fasteignarinnar að Stömpum 12, Mosfellsbæ. Þá krefst gagnstefnandi málskostnaðar.

Í gagnsök krefst gagnstefnda aðallega sýknu en til vara að dómkröfur gagnstefnanda verði lækkaðar verulega. Þá krefst gagnstefnda málskostnaðar.

## I

### Málsatvik

Aðalstefnandi keypti sumarhúsið að Stömpum 12, Mosfellsbæ, af aðalstefndu, með kaupsamningi dagsettum 7. júlí 2020, og var húsið afhent aðalstefnanda samdægurs. Var kaupverðið 14.700.000 krónur. Í kauptilboði og kaupsamningi kom fram að seljandi hússins ábyrgðist að húsið væri hvorki haldið leka né myglu og að kalt vatn, salerni, sturta, innihurðir og blöndunartæki væru í lagi. Þá kom fram í söluyfirliti að byggingarár sumarbústaðarins væri 1998.

Við afhendingu eignarinnar var uppþvottavél í eldhúsi sumarbústaðarins. Þremur dögum eftir afhendingu hans, 10. júlí 2020, reyndi aðalstefnandi að setja vélina í gang, án árangurs. Aðalstefnandi spurðist þá fyrir um umrædda vél hjá aðalstefndu sem tjáði henni að hún hefði aldrei notað umrædda uppþvottavél og hefði vélin ekki átt að fylgja með í kaupunum. Bauð aðalstefnda þó aðra uppþvottavél vegna þessa og síðar 50.000 króna afslátt af kaupverði bústaðarins.

Hinn 3. ágúst 2020 fóru sonur aðalstefnanda og tengdasonur í sumarbústaðinn til að fjarlægja uppþvottavélina. Kom þá í ljós vatnspollur undir eldhúsinnréttingunni. Kom aðalstefnda á vettvang 5. ágúst 2020 til að skoða aðstæður ásamt aðalstefnanda og sammæltust aðilar málsins um að líklega væri þarna um að ræða afleiðingar leka frá umræddri uppþvottavél. Í framhaldi af því voru boruð þrjú op í gólfborð hússins og komu þá í ljós ummerki um myglu.

Aðalstefnandi upplýsti aðalstefndu um þann vilja sinn að kaupunum yrði rift 19. ágúst 2020. Var því hafnað af hálfu aðalstefndu. Taldi aðalstefnda að umrædda myglu mætti rekja til þess vatnstjóns sem hefði orðið eftir að aðalstefnandi fékk sumarbústaðinn afhentan, þegar hún reyndi að gangsetja uppþvottavélina, og á því bæri aðalstefnandi sjálf ábyrgð.

Aðalstefnandi aflaði einhliða mats fagaðila á umræddum mygluskemmdum. Niðurstaða þess, í skýrslu dagsettri 28. september 2020, var að fjarlægja þyrfti allt rakaskemmt gólfefni og fella niður innri vegg í heild sinni.

Hinn 2. október 2020 tilkynnti lögmaður aðalstefnanda að lokagreiðslu kaupverðsins yrði haldið eftir með vísan til þess að húsið hefði á sínum tíma orðið fyrir lekatjóni og verið selt mikið skemmt. Þá hefði byggingarár hússins verið ranglega tilgreint í söluyfirliti og kaupsamningi. Væri það í raun 1986 en ekki 1998, eins og þar segði. Aðalstefnda mótmælti þessu en bauð þó fram 200.000 króna bætur. Lýsti lögmaður aðalstefnanda yfir riftun á kaupunum 14. október 2020. Með bréfi lögmanns aðalstefndu daginn eftir var því mótmælt og riftun hafnað.

Aðalstefnandi beiddist í kjölfar þessa dómkvaðningar matsmanns sem var kvaddur til starfans 4. nóvember 2020. Var matsgerð skilað 26. maí 2021. Samandregin niðurstaða matsmanns var á þá leið að að öllum líkindum hefði leki frá lögnum eða tæki fyrir ofan gólf hússins, svo sem tengingu lagna við uppþvottavél í eldhúskrók, orsakað rakaskemmdir í eldhúsi, á gangi og í herbergi við suðurenda gangsins. Þó taldi matsmaður ekki hægt að útiloka að rakaskemmdir í hjónaherbergi væru vegna eldri leka. Hvað varðaði aldur hússins þá komst matsmaður að þeirri niðurstöðu að væri húsið í raun byggt árið 1986 mætti áætla að virðisrýrnun þess væri um 1,5% á ári af fasteignamati þess að undanskildu lóðarverði og þeim inntaksgjöldum sem ekki hefðu verið greidd.

Álitaefni varðandi ástand innihurða og undirstöðu sumarhússins voru einnig borin undir hinn dómkvadda matsmann. Komst hann að þeirri niðurstöðu að ástand

hurðanna væri almennt lélegt vegna rakaskemmda. Væri ekki hagkvæmt að gera við þær þannig að kaupa yrði nýjar. Hvað varðaði ástand á undirstöðum hússins komst matsmaðurinn að þeirri niðurstöðu að það væri ófullnægjandi og nauðsynlegt væri að lagfæra þær.

Með bréfi dagsettu 2. júní 2021 krafðist aðalstefnandi bóta úr hendi aðalstefndu og vísaði í því sambandi til niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns. Jafnframt tilkynnti aðalstefnda í umræddu bréfi að 2.000.000 króna yrði haldið eftir af kaupverðinu með vísan til 44. gr. laga nr. 40/2002. Aðalstefnda hafnaði umræddum kröfum í bréfi dagsettu 7. júní 2021

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðalstefnandi og aðalstefnda aðilaskýrslur. Þá gáfu skýrslu vitnin Sverrir Jóhannesson, sem var dómkvaddur matsmaður í málinu, Finnbogi Björnsson, Úlfar Gíslason, Ólafur Ómar Hlöðversson, Ragnar Ásbjörn Guðmundsson, Guðmundur Ólafs Kristjánsson, Gunnar Fannberg Gunnarsson og Guðríður Gyða Eyjólfsdóttir.

## II

### *Málsástæður aðalstefnanda í aðalsök og gagnstefndu í gagnsök*

Aðalstefnandi byggir á því að umrætt sumarhús hafi verið gallað við sölu þess þann 7. júlí 2020, í skilningi 18., 19. og 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þá hafi aðalstefnda, sem góður og gegn seljandi, ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína við kaupin, sbr. 26. gr. sömu laga. Þá er á því byggt að húsið hafi ekki haft þá kosti sem aðalstefnandi áskildi í kaupsamningi aðila og ekki verið í samræmi við það sem aðalstefnda lofaði. Eigi því aðalstefnandi rétt til skaðabóta eða afsláttar úr hendi aðalstefndu skv. 37., 41., og 43. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þá byggir aðalstefnandi á almennu skaðabótareglunni um skaðabótaábyrgð aðalstefndu.

Aðalstefnandi byggir á því að sambýlismaður aðalstefndu sé iðnaðarmaður og sem slíkur sérfróður um byggingu húsa og ástand þeirra. Þá sé aðalstefnda líffræðingur og því sérfróð um myglu og vísbendingar um myglu.

Aðalstefnandi telur liggja fyrir að umrætt hús hafi upphaflega verið reist á Flúðum og sé 12 árum eldra en fram komi í söluyfirliti og kaupsamningi. Skömmu áður en það hafi verið flutt frá Flúðum hafi það orðið fyrir vatnstjóni er tæringarleki hafi orðið úr ofni í svefnherbergi. Þegar húsið hafi verið híft af undirstöðum sínum hafi vatn lekið úr því.

Aðalstefnandi bendir á að þegar sambýlismaður aðalstefndu hafi keypt húsið af Landsbankanum árið 2015 hafi komið fram í söluyfirliti að húsið gæti verið eldra en fram kæmi í skráningu þess hjá Þjóðskrá. Verði að ætla að hann hafi upplýst aðalstefndu um þetta atriði og að henni hafi að sama skapi borið að vekja athygli kaupanda á þessu. Með

því að gera það ekki hafi hún leynt kaupanda ákveðnum forsendum sem hefðu getað haft áhrif á kaupin.

Aðalstefnandi telur að þar sem eignin sé 12 árum eldri en fram komi í söluþfirliti og kaupsamningi sé ljóst að hún sé gölluð í skilningi 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Hefðu bæði fulltrúi aðalstefndu, fasteignasalinn, og aðalstefnda sjálf getað aflað sér gagna úr fyrri sölu þar sem þetta hefði komið fram. Þá hafi aðalstefnda keypt húsið af sambýlismanni sínum sem haft hafi þess vitneskju. Verði að líta svo á að hún hafi fengið þessa vitneskju frá honum.

Aðalstefnandi byggir aðalkröfu sína um skaðabætur á því að aðalstefnda hafi af ásetningi eða gáleysi gerst sek um að miðla ekki þeim upplýsingum sem hún hafði eða mátti hafa um aldur hússins, en það séu grundvallarupplýsingar fyrir kaupendur.

Aðalstefnandi byggir á því að aðalstefnda beri hlutlæga bótaábyrgð skv. 27. gr. laga nr. 40/2002 á þeim röngu upplýsingum sem settar voru fram af hennar hálfu og fulltrúa hennar. Ef þær upplýsingar hefðu legið fyrir að húsið hefði verið byggt árið 1986 og flutt á staðinn árið 2008 hefði það leitt til frekari skoðunar af hálfu aðalstefnanda auk þess sem hún hefði ekki fallist á það kaupverð sem samið var um í kaupsamningi. Hefði sú staðreynd að húsið var flutt og að það hefði orðið fyrir vatnstjóni leitt til þess að ekki hefði orðið af kaupunum.

Um fjárhæð skaðabóta þá vísar aðalstefnandi til þess að húsið sé í raun 50% eldra en lofað hafi verið við sölu. Sé fyrirséð að húsið þurfi meira viðhald en væri það 12 árum yngra. Þá hafi húsið verið byggt á þeim tíma sem minni kröfur hafi verið gerðar til sumarhúsa. Verði aðalstefnandi nú, kjósi hún að selja húsið, að upplýsa kaupendur um að húsið sé ekki 22 ára heldur 34 ára. Byggi aðalstefnandi á því að virðisrýrnun hússins sé 2.852.100 krónur, sem sé í samræmi við niðurstöðu matsmanns.

Verði ekki fallist á að aðalstefnda sé skaðabótaskyld krefst aðalstefnandi afsláttar af hinni seldu eign. Vísar aðalstefnandi um þetta meðal annars til 41. gr. laga um fasteignakaup. Með afslætti væri kaupverðið í raun leiðrétt til samræmis við þá forsendu um aldur sem komin sé fram. Þá séu skilyrði afsláttar rýmri ef aðalstefnda vissi eða mátti vita um gallann, en það eigi við í þessu máli. Við mat á fjárhæð afsláttar vegna þessa vísar aðalstefnandi til matsgerðar í málinu.

Hvað varðar myglu og rakaskemmdir í húsinu vísar aðalstefnandi til matsgerðar sem hún kveður staðfesta að mygla sé í hluta hússins. Hafi aðalstefnda lofað því að húsið væri hvorki haldið leka né myglu. Við mat á því hvort mygla hafi verið í húsinu við sölu verði að líta til þess að fyrir liggi að húsið hafi orðið fyrir vatnstjóni skömmu áður en það var flutt frá Flúðum. Komi fram í staðfestingu á umræddu tjóni sem aðalstefnandi hafi aflað frá umsjónarmanni sumarhúsa KÍ á Flúðum að ekki hafi verið ráðist í neinar viðgerðir eftir lekann þar sem flytja hafi átt húsið skömmu síðar. Hafi vatn lekið úr húsinu þegar það var híft af undirstöðum sínum. Rafmagn hafi ekki komið á húsið fyrir en árið

2015 þannig að ekki hafi verið hægt að kynda það eftir þetta vatnstjón. Liggi fyrir að gólfefni undir parketi og veggir hafi ekki verið lagfærð eftir lekann. Bendi myndir sem fyrir liggi og séu frá því að húsið var selt árið 2015 einnig til þess að mygla hafi þá verið þar. Þá komi fram í matsgerð að líklegt sé að innihurðir hafi staðið í miklum raka eða bleytu í töluvert langan tíma. Einnig sýni myndir frá 2015 að heillegt tréparket hafi verið á húsinu sem aðalstefnda og sambýlismaður hennar hafi af einhverjum ástæðum skipt út fyrir plastparket. Það telji aðalstefnandi benda til þess að lekatjón hafi orðið meðan þau áttu húsið og að sú mygla sem fannst við skoðun eftir kaupin hafi verið þar við kaupin að hluta eða að öllu leyti.

Aðalstefnandi hafnar því að sá leki sem fannst þegar uppþvottavél var fjarlægð sé á hennar ábyrgð. Hafi vélin fylgt bústaðnum og því verið hluti hans. Vísar aðalstefnandi til þess að aðalstefnda hafi boðið fram eldri vél eftir að þetta kom upp og síðar samþykkt afslátt að fjárhæð 50.000 krónur vegna þessa. Hafi vélin ekki verið í lagi við afhendingu sé það á ábyrgð aðalstefndu og tjón vegna hennar þá einnig á ábyrgð aðalstefndu, sbr. 2. mgr. 20. gr. laga nr. 40/2002. Hafi aðalstefnda og sambýlismaður hennar viðurkennt eftir kaupsamning að þau hafi ekki notað vélina eftir að þau eignuðust húsið vegna gruns um að hún væri biluð. Hefðu þau því átt að vara kaupanda við.

Aðalstefnandi telur ekki útilokað að sú bleyta sem kom í ljós 3. ágúst 2020 hafi verið í húsinu við afhendingu þess. Aðalstefnandi bendir einnig á að komið hafi í ljós við skoðun smíðs eftir að húsið var afhent að gert hefði verið við gat á einangrun og plasti undir þeim stað þar sem vélin var, sem bendi til þess að leki hafi komið upp áður. Aðalstefnandi byggir einnig á því að jafnvel þótt lekinn hefði átt sér stað eftir afhendingu gæti það varla hafa leitt til svo mikillar myglu sem raun beri vitni.

Hvað varðar rakaskemmdir í hjónaherbergi þá vísar aðalstefnandi til þess að í matsgerð komi fram að ekki sé unnt að útiloka að þær séu vegna eldri leka af öðrum orsökum. Staðfesti ljósmyndir sem teknar voru við sölu hússins árið 2015 og fyrir liggi í málinu þessa niðurstöðu matsmanns. Hafi því ekki verið staðið við það loforð sem aðalstefnda veitti aðalstefnanda um þetta atriði og á því beri hún hlutlæga ábyrgð eftir 27. gr. laga nr. 40/2002.

Aðalstefnandi bendir á að matsmaður hafi komist að þeirri niðurstöðu að ástand innihurða væri almennt lélegt vegna rakaskemmda. Telji aðalstefnandi ljóst að þær hafi orðið fyrir rakaskemmdum fyrir afhendingu hússins, en það staðfesti að húsið hafi orðið fyrir rakaskemmdum fyrir afhendingu.

Aðalstefnandi krefst skaðabóta, til vara afsláttar, vegna þeirrar verðryrnunar sem orðið hafi sökum leka og myglu. Byggist skaðabótakrafan einnig á því að aðalstefnda sé sem líffræðingur sérfróð um myglu og afleiðingar hennar. Hefði hún því átt að vekja athygli kaupanda á því að húsið hefði orðið fyrir miklum rakaskemmdum fyrir flutning þess. Þetta eigi sérstaklega við þar sem kaupandi hafi tekið fram í kauptilboði sínu að

það væri forsenda af hennar hálfu að húsið væri ekki haldið myglu. Hafi því aðalstefnda ekki virt þá upplýsingaskyldu sem á henni hvíldi.

Aðalstefnandi byggir á því að aðalstefnda hafi lofað því í kaupsamningi að húsið væri ekki haldið leka eða myglu. Þar sem annað hafi komið í ljós beri hún ábyrgð á tjóni aðalstefnanda, hvort sem hún vissi um mygluna eða ekki. Um sé að ræða hlutlæga bótaábyrgð samkvæmt 27. gr. laga nr. 40/2002. Um fjárhæð skaðabóta vísar aðalstefnandi til matsgerðar. Verði ekki fallist á skaðabætur krefst aðalstefnandi afsláttar af hinni seldu eign.

Hvað varðar undirstöður sumarhússins vísar aðalstefnandi til þess að samkvæmt matsgerð var, þegar húsið var flutt, ekki skilað inn teikningum af undirstöðum. Komi fram í matsgerð að notaðar hafi verið nýjar festingar í bland við gamlar, sem leiði til þess að þær séu misstífar. Þá sé ástand þeirra mismunandi og tæring komin í sumar. Krefst aðalstefnandi skaðabóta í samræmi við þá fjárhæð sem matsmaður metur að kosti að lagfæra þær.

Hvað varðar innihurðir er vísað til þess að hinn dómkvaddi matsmaður komist að þeirri niðurstöðu að ástand hurða væri almennt lélegt vegna rakaskemmda. Aðalstefnandi hafi ekki getað skoðað hurðirnar þar sem þeim hafi verið staflað upp í þröngu herbergi og hafi þess vegna sett sem skilyrði að þær væru í lagi. Það hafi aðalstefnda fallist á og ábyrgst í kaupsamningi að hurðirnar væru í lagi. Með matsgerð hins dómkvadda matsmanns hafi síðan komið í ljós að svo væri ekki. Á því beri aðalstefnda ábyrgð og henni beri að bæta fyrir endurbætur á hurðum í samræmi við niðurstöðu matsmanns. Um ábyrgð aðalstefndu vísar aðalstefnandi til 27. gr. laga nr. 40/2002.

Aðalstefnandi vísar til niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns hvað varðar kostnað vegna viðgerða með vísan til verktíma og leigu sambærilegra húsa.

Kröfu sína sundurliðar aðalstefnandi með eftirfarandi hætti, með vísan til niðurstöðu matsmanns þar að lútandi:

1. Aldur húss	2.852.100 krónur
2. Tjón vegna raka og myglu	3.310.000 krónur
3. Festingar hússins	720.000 krónur
4. Tjón á hurðum	240.000 krónur
5. Verktími og leiga	<u>150.000 krónur</u>
Samtals:	7.272.100 krónur

Aðalstefnandi dregur frá og skuldajafnar við ógreidda fjárhæð samkvæmt kaupsamningi, 2.000.000 króna, svo eftir stendur krafa að fjárhæð 5.272.100 krónur.

Krafa um afsal byggist á því að verði fallist á að aðalstefnandi eigi kröfu sem nemi hærri fjárhæð en 2.000.000 króna sé hún í raun búin að greiða kaupverðið að fullu og eigi því rétt á afsali.

Málsástæður aðalstefnanda í gagnsök eru að meginstefnu til þær sömu og í aðalsök og er um þær vísað til þess sem að framan er rakið.

#### *Málsástæður aðalstefndu í aðalsök og gagnstefnanda í gagnsök*

Í aðalsök byggir aðalstefnda á því að fasteignin að Stömpum 12 hafi ekki verið haldin neinum slíkum annmörkum við afhendingu hennar til aðalstefnanda að um sé að ræða galla í skilningi laga nr. 40/2020 um fasteignakaup, sem réttlætt geti kröfugerð aðalstefnanda.

Varðandi aldur fasteignarinnar byggir aðalstefnda á því að fullyrðingar aðalstefnanda um rétt byggingarár og uppruna hússins séu ósannaðar.

Aðalstefnda kveður liggja fyrir í málinu að fram hafi komið í söluyfirliti þegar sambýlismaður hennar keypti eignina árið 2015 að húsið kynni að vera eldra en þar kæmi fram. Hafi aðalstefnda og sambýlismaður hennar ávallt talið skráð byggingarár hússins í fasteignaskrá vera rétt og grundvallað á mati byggingarfulltrúa. Sá ágalli sé á matsgerð dómkvadds matsmanns að hann gefi sér þá forsendu að málsaðilar séu sammála um að byggingarár hússins sé í reynd 1986. Það sé hins vegar ekki rétt og hafi því verið mótmælt við framkvæmd matsins.

Aðalstefnda kveðst hafa byggt upplýsingagiöf sína um aldur hússins á skráningu á byggingarári í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands sem hún hafi ekki haft ástæðu til að ætla að væri röng eða ófullnægjandi. Aðalstefnandi hafi átt frumkvæði að því að breyta skráðu byggingarári í fasteignaskrá úr 1998 í 1986, án aðkomu aðalstefndu.

Aðalstefnda bendir á að jafnvel þótt sýnt yrði fram á að fasteignin væri í reynd eldri en hin opinbera skráning gefi til kynna sé það ekki galli í skilningi laga nr. 40/2002. Liggi ekkert fyrir um það í málinu að aðalstefnda hafi gerst sek um saknæma háttsemi gagnvart aðalstefnanda við upplýsingagiöf í söluyfirliti enda hafi upplýsingarnar sem þar birtust verið byggðar á opinberlega skráðum upplýsingum í fasteignaskrá. Þá bendir aðalstefnda á að til að um galla geti verið að ræða þurfi aðalstefnandi ekki aðeins að sýna fram á að byggingarár hússins sé annað en fram hafi komið í söluyfirliti heldur einnig að verðmæti fasteignarinnar sé umtalsvert lægra vegna þess. Það hafi aðalstefnandi ekki gert.

Aðalstefnda bendir á að aðferðafræði matsmanns þegar hann meti svokallaða virðisrýrnun hússins miðað við áætlaðan árlegan viðhaldskostnað og margfaldi þá fjárhæð með þeim árafjölda sem muni á skráðu byggingarári og ætluðu byggingarári sé röng og órökrétt. Sé ekki tekið tillit til þess að húsinu hafi verið ágætlega haldið við og

auk þess hafi aðalstefnda endurnýjað það talsvert áður en kaup tókust með aðilum. Þá sé það alkunna að kaupverð fasteigna ráðist ekki af aldri þeirra heldur séu þar aðrir þættir ríkjandi.

Aðalstefnda bendir á að breyting á byggingarári hússins í fasteignaskrá hafi ekki haft áhrif á fasteignamat þess. Fastignamatsvirði sé ætlað að endurspegla gangverð fasteigna umreiknað til staðgreiðslu og liggi því ekki annað fyrir en að skráning á byggingarári hússins hafi engin áhrif haft á verðmæti hússins. Þá bendir aðalstefnda á að samkvæmt óformlegri athugun hennar sé enginn marktækur munur á fermetraverði sumarbústaða eftir byggingarári.

Aðalstefnda leggur áherslu á að það sé hlutverk byggingarfulltrúa að taka ákvörðun um byggingarár og byggingarstig þegar hús sé nýskráð á lóð. Í því tilviki sem hér um ræðir hafi byggingarfulltrúi ákveðið að skrá byggingarár hússins 1998 þegar það var skráð á lóðina að Stömpum 12 árið 2008. Hafi aðalstefnandi ekki sýnt fram á að sú ákvörðun hafi ekki átt við fullnægjandi rök að styðjast.

Hvað varðar meintar myglu- og rakaskemmdir í húsinu bendir aðalstefnda á að fullyrðingar aðalstefnanda um að fyrirliggjandi matsgerð renni stoðum undir að mygla eða raki hafi verið í húsinu við afhendingu þess hinn 7. júlí 2020 séu rangar. Hið rétta sé að niðurstaðan sé sú að rakaskemmdir séu vegna leka frá lögnum eða tækjum í eldhúsi. Sé það í samræmi við ítrekaðar ábendingar aðalstefndu til aðalstefnanda.

Aðalstefnda aflaði álits sveppafræðings hjá Náttúrufræðistofnun Íslands í tengslum við málið. Kveður aðalstefnda koma fram í álitsgerð hennar að þurrka þurfi byggingarefni innan tveggja sólarhringa til að koma megi í veg fyrir mygluvöxt en takist það ekki megi búast við mygluvexti sem haldi áfram þar til svæðið er þurrt.

Aðalstefnda telur að aðstæður við skoðun sumarhússins í kjölfar afhendingar, myndir sem teknar voru eftir það tímamark og aðstæður á matsfundum hafi sýnt að um nýlegt vatnstjón hafi verið að ræða sem aðalstefnandi hafi ekki brugðist við með forsvaranlegum hætti. Hafi það leitt til þeirra skemmda á húsinu sem lýst sé í matsgerðinni. Verði aðalstefnandi að axla ábyrgð á þeim skemmdum enda hafi hún borið áhættu og ábyrgð á húsinu frá afhendingu þess, sbr. 12. gr. fasteignakaupalaga. Sé viðbragðaleyfi aðalstefnanda sérlega ámælisvert í ljósi þess að í tölvupóstum hennar til aðalstefndu komi fram að hún hafi gert sér fulla grein fyrir því hversu mikilvægt væri að brugðist yrði hratt við.

Aðalstefnda mótmælir því sérstaklega að fyrirliggjandi myndir sýni sömu myglu og matsmaður fjalli um í matsgerð.

Aðalstefnda hafnar fullyrðingum aðalstefnanda um að endurnýjun hennar á gólfefnum hússins bendi „ótvírætt til lekatjóns“. Hið rétta sé að hún og sambýlismaður hennar hafi endurnýjað slitið gólfefni í húsinu og sett nýtt harðparket á gólfið þar sem áður hafi verið fjögur mismunandi gólfefni. Hafi við þá framkvæmd verið farið vandlega

yfir eldri gólfefni, sem hafi verið í lagi að frátalinni gólfplötu við útidyrhurð sem hafi þurft að skipta út þar sem ummerki hafi verið um bleytu.

Aðalstefnda hafnar þeirri fullyrðingu aðalstefnanda að hún beri ábyrgð á bilun í uppþvottavél sem orðið hafi eftir afhendingu hússins til aðalstefnanda. Liggi ekki fyrir að vélin hafi verið biluð við afhendingu en sönnunarbyrði um það hvíli á aðalstefnanda. Þá hafi uppþvottavélin ekki verið hluti af fylgifé fasteignarinnar og verði því ekki litið á bilun í henni sem galla í skilningi laga um fasteignakaup. Þess utan hafi bilun í uppþvottavélinni ekki valdið tjóni á húsinu heldur ófullnægjandi og óforsvaranleg viðbrögð aðalstefnanda.

Hvað varðar undirstöður og hurðir vísar aðalstefnda til þess að aðalstefnandi geti ekki borið fyrir sig nokkuð sem galla sem sjá hafi mátt við skoðun fasteignarinnar, sbr. 26. gr. fasteignakaupalaga. Hvort tveggja hafi aðalstefnandi mátt sjá við venjulega skoðun á eigninni sem aðalstefnandi hafi skoðað gaumgæfilega tvívegis.

Aðalstefnda hafnar því að hurðir hússins séu almennt í verra ástandi en ætla hefði mátt miðað við skráð byggingarár hússins þannig að þær séu ónothæfar og að hurðirnar hafi staðið í raka eða bleytu í langan tíma. Telur aðalstefnda að túlka verði yfirlýsingu sína í kaupsamningi um að innihurðir séu í lagi í samræmi við aldur hússins og þá staðreynd að húsið hafi staðið um árabíl óupphitað, og það hafi aðalstefnanda verið kunnugt um.

Aðalstefnda bendir á að úrbætur á meintum göllum á undirstöðum og innihurðum sé svo óverulegur hluti af kaupverði eignarinnar að ekki geti verið um að ræða galla í skilningi laga nr. 40/2002 þar sem meintir ágallar séu ekki fallnir til að rýra verðmæti sumarhússins svo nokkru nemi.

Aðalstefnda mótmælir öðrum kröfum aðalstefnanda, svo sem um útgáfu afsals. Enginn grundvöllur sé fyrir slíkri kröfugerð þar sem aðalstefnandi hafi ekki staðið skil á eftirstöðvum kaupverðs fasteignarinnar og enginn grundvöllur sé fyrir yfirlýsingu hennar um skuldajöfnuð. Þá mótmælir aðalstefnda sérstaklega kröfum aðalstefnanda um málskostnað vegna öflunar matsgerðar, einkum hvað varði kostnað við svar við spurningum er varði meintar raka- og mygluskemmdir á húsinu, þar sem fyrir hafi legið frá upphafi að vatnstjón hafi orðið á húsinu eftir afhendingu þess til aðalstefnanda og skemmdir á því stafi af allskostar ófullnægjandi viðbrögðum hennar við því.

Kröfum sem varða „tjón vegna lagfæringar“ er einnig mótmælt enda sé það leitt af öðrum kröfum aðalstefnanda auk þess sem það grundvallist á röngum og ósönnuðum fullyrðingum aðalstefnanda um saknæma háttsemi aðalstefndu. Sé engin skýring í matsgerð á forsendum og niðurstöðum matsmanns vegna kröfunnar.

Í gagnsök byggir aðalstefnda á því að aðalstefnandi skuldi henni eftirstöðvar af umsömdu kaupverði umræddrar fasteignar samkvæmt kaupsamningi aðila dags. 7. júlí

2020, 2.000.000 króna. Beri aðalstefnanda að efna umræddan kaupsamning samkvæmt ákvæði 1. mgr. 50. gr. laga um fasteignakaup. Kröfu um dráttarvexti byggir aðalstefnda á 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu og krefst aðalstefnda þess að dráttarvextir greiðist af skuldinni frá 3. október 2020, en þá hafi aðalstefnanda borið að greiða aðalstefndu eftirstöðvar kaupverðs fasteignarinnar gegn útgáfu afsals.

Aðalstefnda kveðst frá upphafi hafa hafnað því að aðalstefnanda sé heimilt að beita stöðvunarrétti samkvæmt 44. gr. fasteignakaupalaga, enda sé það skilyrði fyrir beitingu stöðvunarréttar að fasteign sé haldin göllum í skilningi laga um fasteignakaup.

Að öðru leyti byggist krafa aðalstefndu í gagnsök að meginstefnu til á sömu málsástæðum og byggt er á í aðalsök og raktar hafa verið hér að framan. Er vísað til þeirra.

### III

#### *Niðurstaða*

Í máli þessu er í fyrsta lagi deilt um hvort ranglega hafi verið greint frá aldri umrædds sumarhúss í viðskiptum aðila málsins og möguleg áhrif þess á verð hússins. Í öðru lagi er deilt um hvenær vatnstjón hafi orðið á sumarhúsinu sem leitt hafi til myglu, og hver beri ábyrgð á því tjóni sem varð vegna þess. Í þriðja lagi er deilt um ástand innihurða og mögulega bótaábyrgð seljanda vegna þess að ástand þeirra hafi verið ófullnægjandi. Í fjórða lagi er deilt um hvort undirstöður hússins hafi verið ófullnægjandi og hvort aðalstefnda beri bótaábyrgð á því að hafa ekki gert aðalstefnanda grein fyrir því. Þá er loks deilt um það í fimmta lagi hvort aðalstefndu beri að greiða aðalstefnanda bætur vegna afnotamissis sumarhússins meðan endurbætur fari fram.

Verður þá fyrst vikið að álitafnum varðandi aldur sumarhússins.

Aðalstefnandi byggir á því að umrætt sumarhús hafi í raun verið byggt fyrir Kennarasamband Íslands árið 1986 og hafi þá verið að Flúðum, nánar tiltekið nr. 34 í Ásabyggð. Þessu til stuðnings hefur aðalstefnandi lagt fram gögn sem sýna m.a. fram á að eftir að húsið var flutt að Stömpum 12, Mosfellsbæ, hafi verið á því númerið 34. Þá liggur fyrir í framlögðum verksamningi um byggingu hússins í Ásabyggð að það hafi verið byggt árið 1986. Loks liggur fyrir framburður vitnisins Ragnars Ásbjörns fyrir dómi, en hann flutti húsið frá Flúðum að Stömpum 12 í Mosfellsbæ, sem styður það að um hafi verið að ræða sama hús. Með hliðsjón af öllu þessu fellst dómurinn því á það með aðalstefnanda að umrætt hús hafi áður verið að Flúðum og hafi verið byggt árið 1986 en ekki árið 1998, eins og tiltekið var í söluyfirliti. Telur dómurinn að skráning í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands skipti engu í þessu samhengi.

Kemur þá til skoðunar hvort sú staðreynd að húsið var byggt árið 1986 hefði haft áhrif á verð þess er það var keypt, hefði það legið fyrir. Fallist er á það með aðalstefndu

að sú aðferð sem hinn dómkvaddi matsmaður notaði til að finna út það sem hann kallar *virðisrýrnun* hússins vegna aldurs þess sé órökrétt. Eins og fram kom í skýrslu hans fyrir dómi miðast aðferð hans við að húsið hafi ekki fengið neitt viðhald frá 1986 til 1998. Hins vegar liggur ekki annað fyrir en að sumarhúsið hafi fengið venjulegt viðhald á umræddu tímabili og að aðalstefnda hafi þess utan endurnýjað það að einhverju leyti á þeim tíma sem hún átti það. Verður því ekki miðað við niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns um þetta atriði.

Almennt er viðurkennt að verð fasteigna ræðst ekki nema að litlu leyti af aldri þeirra. Ráða þar meiru aðrir þættir, svo sem staðsetning þeirra og búnaður. Telur dómurinn því að ekki hafi verið sýnt fram á það af hálfu aðalstefnanda að aldur hússins hafi ráðið nokkru um það verð sem hún var reiðubúin að greiða fyrir eignina. Er því, að mati dómsins, ekki uppfyllt það skilyrði 27. gr. fasteignakaupalaga að sýnt hafi verið fram á að upplýsingar um rétt byggingarár sumarbústaðarins hefðu haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings. Er því aðalstefnda sýknuð af þessari málsástæðu aðalstefnanda.

Verður þá vikið að álitaefnum varðandi leka og myglu í húsinu.

Staðfest er í skýrslu dómkvadds matsmanns í málinu að raka- og mygluskemmdir voru í húsinu þegar hann framkvæmdi skoðun sína á því. Byggir aðalstefnandi á því að raka- og mygluskemmdir hafi verið að finna er húsið var afhent, 7. júlí 2020. Því mótmælir aðalstefnda.

Að mati dómsins verður ekki ráðið af skýrslu hins dómkvadda matsmanns að umræddar skemmdir hafi verið í húsinu þegar það var afhent. Þvert á móti kemur þar fram að ekki sé unnt að staðfesta það. Er það mat dómsins að með hliðsjón af því verði að miða við að ekki hafi verið að finna raka- og mygluskemmdir þegar húsið var afhent aðalstefnanda 7. júlí 2020. Breytir þar engu að fram hafi komið að leki hafi komið upp í ofni áður en húsið var flutt að Stömpum, enda engin leið að staðreyna hvort einhverjar varanlegar skemmdir urðu á húsinu vegna þess leka. Sama á við um eldri leka við útidyrhurð og mögulegan eldri leka í hjónaherbergi; ekki liggur fyrir hvort þeir lekar hafa valdið raka- eða mygluskemmdum á húsinu. Þá liggur ekkert fyrir um ástæðu rakaskemmda á innihurðum. Einnig hafnar dómurinn þeirri málsástæðu aðalstefnanda að sú staðreynd að aðalstefnda hafi skipt um gólfefni bendi ótvírætt til þess að lekatjón hafi orðið á húsinu meðan hún átti það.

Aðilar málsins eru sammála um að allar líkur séu á að leki hafi orðið þegar aðalstefnandi reyndi að gangsetja uppþvottavél eftir afhendingu hússins, 10. júlí 2020. Að mati dómsins verður að miða við það í málinu að það leka- og myglutjón sem lýst er í matsgerð eigi rætur að rekja til þess leka. Kom lekinn ekki í ljós fyrr en rúmum þremur vikum eftir að hann varð og að mati dómsins, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, verður að ætla að þá þegar hafi verið orðið það leka- og myglutjón sem

haft hafi þær afleiðingar sem lýst er í matsgerð hins dómkvadda matsmanns. Bendir ekkert til annars en að nauðsynlegt hefði verið að ráðast í þær viðgerðir sem lýst er í matsgerð til að lagfæra þær skemmdir sem orðið höfðu þá þegar vegna umrædds leka og þess tjóns sem hann hafði leitt til. Telur dómurinn að ekki liggi fyrir að það hefði neinu breytt þótt aðalstefnandi hefði gripið til frekari aðgerða en raun bar vitni til að þurrka upp eftir lekann eftir að hann kom í ljós.

Aðalstefnda mótmælir því að hún hafi borið ábyrgð á leka vegna notkunar aðalstefnanda á uppþvottavélinni. Vélin hafi ekki átt að fylgja húsinu og hafi einungis verið skilin eftir fyrir mistök. Ekki liggi heldur fyrir að vélin hafi þá verið biluð.

Eins og áður greinir er það niðurstaða dómsins að fyrir liggi að leki hafi orðið frá umræddri uppþvottavél. Bendir allt til þess að hann hafi orðið þegar aðalstefnandi reyndi að gangsetja hana hinn 10. júlí 2020. Er fallist á það með aðalstefnanda að sennilegt sé að lekinn hafi orðið vegna bilunar í vélinni, en fyrir liggur að hún hafði ekki verið notuð eftir að húsið var flutt árið 2008. Fyrir liggur að aðalstefnda skildi vélin eftir í húsinu við afhendingu og virðist ljóst að aðalstefnandi taldi hana fylgja húsin. Hafði hún til að mynda strax samband við aðalstefndu þegar henni tókst ekki að koma uppþvottavélinni í gang og gerði athugasemd við að vélin virkaði ekki sem skyldi. Aðalstefnda hefur borið að hún hafi talið að uppþvottavélin ætti ekki að fylgja húsinu en viðbrögð hennar við því að vélin væri biluð voru þó þau að hún bauð aðalstefnanda í fyrstu aðra uppþvottavél en síðan 50.000 króna afslátt. Með hliðsjón af þessu telur dómurinn allt benda til að bæði aðalstefnandi og aðalstefnda hafi gengið út frá því að umrædd uppþvottavél ætti að fylgja með í kaupum á fasteigninni og að það væri á ábyrgð aðalstefndu að vélin væri í lagi. Fellst dómurinn því á það með aðalstefnanda að aðalstefnda hafi borið ábyrgð á að vélin, sem samkvæmt þessari niðurstöðu fylgdi húsinu, væri í lagi. Fellst dómurinn því, með hliðsjón af þessu, á það með aðalstefnanda að 2. mgr. 20. gr. fasteignakaupalaga taki til galla á umræddri uppþvottavél og afleiðinga hans.

Með hliðsjón af því sem að framan hefur verið rakið er það niðurstaða dómsins að fallast á það með aðalstefnanda að aðalstefnda beri ábyrgð á raka- og mygluskemmdum sem urðu á umræddum sumarbústað, og raktar eru í matsgerð dómkvadds matsmanns, sem rekja má til galla á umræddri uppþvottavél og leka sem varð frá henni þegar aðalstefnandi reyndi að gangsetja hana 10. júlí 2020, eins og áður hefur verið lýst.

Í matsgerð kemur fram hvaða viðgerða þurfi að grípa til vegna lekans og kostnaður vegna þeirra talinn nema 3.310.000 krónum. Verður á þeirri niðurstöðu byggt, enda hafa niðurstöður matsmanns hvað þetta varðar ekki verið hraktar.

Verður þá vikið að álítaefnum varðandi undirstöður sumarbústaðarins.

Í matsgerð hins dómkvadda matsmanns kom fram að nýjar festingar hefðu verið notaðar í bland við festingar sem komið hefðu með húsinu. Væri ekkert samræmi í magni og útfærslum festinganna og væru þær ýmist negldar eða boltaðar. Þessi skortur á samræmi ylli því að festingar væru misstífar og væru þær því ekki allar virkar á sama tíma. Gæti þetta valdið því að að festingarnar myndu gefa sig hver af annarri. Þá væri mikil tæring komin í margar festinganna sem ekki væri ásættanlegt. Væri tæringin mun meiri en eðlilegt væri á 12 árum og því ljóst að ekki væru allar festingar heitgalvanhúðaðar. Lagði matsmaður til nauðsynlegar viðgerðir og endurbætur sem hann áætlaði að kosta myndu 720.000 krónur.

Umræddu mati hins dómkvadda matsmanns hefur ekki verið hnekktt. Telur dómurinn því að á því verði að byggja í málinu og fellst á kröfu aðalstefnanda um að sumarbústaðurinn hafi við sölu verið haldinn umræddum galla, sbr. 18. gr. laga um fasteignakaup. Er því hafnað að aðalstefnandi, sem ekki er sérfróð á þessu sviði, hefði mátt sjá umrædda galla á festingum hússins við venjulega skoðun. Á hinn bóginn liggur fyrir að eiginmaður aðalstefndu, sem að eigin sögn er með áratuga reynslu af byggingu húsa, skoðaði undirstöður hússins þegar hann festi kaup á því árið 2015. Mátti hann, í ljósi sérkunnáttu sinnar, því vita um ástand festinganna. Er því fallist á þá kröfu aðalstefnanda að aðalstefndu verði gert að greiða kostnað við viðgerð á undirstöðum hússins.

Verður þá vikið að álitaefnum varðandi ástand innihurða sumarhússins.

Í kaupsamningi var lofað að innihurðir væru í lagi. Mat hins dómkvadda matsmanns var hins vegar það að ástand þeirra væri almennt lélegt vegna rakaskemmda. Væri ekki forsvaranlegt eða hagkvæmt að gera við hurðir og varð það því niðurstaða matsmannsins að kaupa þyrfti nýjar hurðir. Áætlaði hann að kostnaður vegna þess ásamt vinnu við að setja þær upp næmi 240.000 krónum. Hefur umrædd niðurstaða í matsgerðinni ekki verið hrakin.

Fallist er á það með aðalstefnanda að um hafi verið að ræða galla á eigninni, sbr. 1. mgr. 27. gr. fasteignakaupalaga, þar sem fullyrt var í kaupsamningi að innihurðir væru í lagi. Breytir þar engu að aðalstefnandi hefði getað skoðað hurðarnar fyrir kaupin.

Verður þá að lokum vikið að álitaefnum varðandi tjón aðalstefnanda vegna lagfæringa hússins.

Umrædd málsástæða byggir á því að aðalstefndu beri að greiða aðalstefnanda bætur vegna afnotamissis sumarhússins meðan endurbætur fari fram. Byggist krafan á niðurstöðu matsgerðar dómkvadds matsmanns þar að lútandi og hefur niðurstaða hans ekki verið hrakin. Samkvæmt niðurstöðu Landsréttar í máli nr. 267/2019 telst afnotamissir sem leiðir af vinnu við nauðsynlegar úrbætur vegna galla á fasteign til beins

tjóns. Verður með hliðsjón af því fallist á umrædda kröfu aðalstefnanda um 150.000 króna bætur vegna afnotamissis.

Með vísan til þess sem rakið er hér að framan og 1. mgr. 43. gr. laga um fasteignakaup er það niðurstaða dómsins að aðalstefndu beri að greiða aðalstefnanda kostnað vegna lagfæringa á sumarhúsinu sökum raka- og mygluskemmda, galla á undirstöðum og innihurðum, auk kostnaðar vegna afnotamissis meðan á endurbótum stendur. Samkvæmt niðurstöðu í matsgerð, sem ekki hefur verið hrakin, er kostnaður vegna þessa samtals 4.420.000 krónur. Er þar ekki tekið tillit til þess að aðalstefnandi á rétt á endurgreiðslu á virðisaukaskatti af vinnu við endurbæturnar, sem nemur alls 586.454 krónum. Er kostnaður vegna umræddra úrbóta í heild sinni því langt yfir þeim tæplega 10% mörkum um hlutfall af kaupverði sem dómstólar hafa miðað við til að 18. gr. laga um fasteignakaup taki til þeirra, sbr. til dæmis dóm Hæstaréttar í máli nr. 26/2021. Er fallist á það með aðalstefnanda að líta beri heildstætt á umrædda galla þegar metið er hvort þeir teljist hafa rýrt verðmæti hússins svo nokkru varði samkvæmt áður nefndri 18. gr. laga um fasteignakaup, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 7/2006.

Eins og fram hefur komið hefur aðalstefnandi ekki greitt 2.000.000 króna eftirstöðvar af kaupverðinu. Er þeirri fjárhæð því skuldajafnað á móti skaðabótum samkvæmt dómi þessum. Með hliðsjón af því og öðru framansögðu er það niðurstaða dómsins að aðalstefnda greiði aðalstefnanda 1.833.546 krónur með dráttarvöxtum skv. 6. gr. laga nr. 38/2021 frá 2. júlí 2021 til greiðsludags. Þá er fallist á kröfu aðalstefnanda um útgáfu afsals úr hendi aðalstefndu, enda kaupsamningurinn að fullu efndur af hálfu aðalstefnanda með skuldajöfnuði lokagreiðslu á móti hluta af skaðabótum.

Í málinu krefst aðalstefnandi þess að lagðar verði 25.000 króna dagsektir á aðalstefndu verði afsal ekki gefið út 15 dögum frá dómsuppsögu. Engin rök eru færð fyrir umræddri kröfu í stefnu né vísað til réttarheimilda henni til stuðnings. Er krafan því svo vanreifuð að vísa verður henni frá án kröfu (ex officio).

Af úrslitum máls í aðalsök leiðir að sýknað er af kröfum í gagnsök.

Með hliðsjón af úrslitum máls og með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála telur dómurinn rétt að málskostnaður milli aðila falli niður.

Björn Þorvaldsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan, sem dómsformaður, ásamt meðdómendunum Ingiríði Lúðvíksdóttur héraðsdómara og Hjalta Sigmundssyni, byggingatæknifræðingi og húsasmíðameistara.

### **Dómsorð:**

Aðalstefnda, Gerður Stefánsdóttir, greiði aðalstefnanda, Guðrúnu Valdimarsdóttur, 1.833.546 krónur með dráttarvöxtum skv. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 2. júlí 2021 til greiðsludags.

Aðalstefnda gefi út afsal til aðalstefnanda fyrir fasteigninni Stömpum 12, Mosfellsbæ, fastanúmer 231-7790. Kröfu aðalstefnanda þess efnis að lagðar verði 25.000 króna dagsektir á aðalstefndu verði afsal ekki gefið út 15 dögum frá dómsuppsögu er vísað frá dómi.

Aðalstefnandi er sýknuð af kröfum aðalstefndu í gagnsök.

Málskostnaður milli aðila fellur niður.

Björn Þorvaldsson  
Ingiríður Lúðvíksdóttir  
Hjalti Sigmundsson