

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 14. febrúar 2024

Mál nr. E-5934/2021:

Þórður Daníel Ólafsson

(Þórður Heimir Sveinsson lögmaður)

gegn

Einari Birni Jónssyni og Helenu Vattar Baldursdóttur

(Axel Kári Vignisson lögmaður)

og gagnsök

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 17. janúar 2024, var höfðað 30. nóvember 2021 af Þórði Daníel Ólafssyni, [...], Reykjavík, á hendur Einari Birni Jónssyni og Helenu Vattar Baldursdóttur, báðum til heimilis að [...], Reykjavík, til greiðslu eftirstöðva kaupverðs fasteignar. Málið var þingfest 16. desember 2021. Með gagnstefnu, birtri 13. janúar 2022, höfðuðu gagnstefnendur gagnsök á hendur aðalstefnanda til skuldajafnaðar og greiðslu skaðabóta vegna galla á fasteigninni.

Í aðalsök krefst aðalstefnandi þess endanlega að stefndu verði sameiginlega gert að greiða honum skuld að fjárhæð 14.539.200 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, af 10.000.000 króna frá 26. ágúst 2021 til 7. nóvember 2021, en af 14.539.200 krónum, frá 7. nóvember 2021 til greiðsludags, gegn útgáfu afsals fyrir einbýlishúsinu nr. 58 við Urðarbrunn í Reykjavík.

Í aðalsök krefjast gagnstefnendur aðallega sýknu af kröfum aðalstefnanda en til vara krefjast þau þess að krafa hans verði lækkuð verulega.

Í gagnsök krefjast gagnstefnendur þess endanlega að aðalstefnandi verði dæmdur til að greiða þeim 15.924.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 13. janúar 2022 til greiðsludags. Þá er krafist viðurkenningar á rétti til skuldajafnaðar við kröfu aðalstefnanda í aðalsök, að því marki sem til þurfi, en til sjálfstæðs dóms fyrir því sem umfram er. Gagnstefnendur krefjast þess jafnframt að aðalstefnandi verði dæmdur til að gefa út afsal til gagnstefnenda vegna fasteignarinnar að Urðarbrunni 58, 113 Reykjavík, fastanr. 231-1903. Gagnstefnendur krefjast þess bæði í aðalsök og gagnsök að aðalstefnandi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað að skaðlausu að viðbættum virðisaukaskatti.

Í gagnsök krefst aðalstefnandi sýknu af kröfum gagnstefnenda. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi gagnstefnenda bæði í aðalsök og gagnsök, að teknu tilliti til virðisaukaskatts, samkvæmt mati dómsins eða samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Krafa aðalstefnanda í aðalsök er til komin vegna ógreiddra greiðslna samkvæmt kaupsamningi, dags. 7. júlí 2021, um fasteignina Urðarbrunnur 58 í Reykjavík, sem hann seldi gagnstefnendum fyrir 139.000.000 króna samkvæmt kautilboði samþykktu 26. apríl 2021. Eignin var þá skráð á byggingarstigi 4, en seljandi skuldbatt sig til að lokaúttekt hússins færi fram fyrir afhendingu. Fyrir undirritun kaupsamnings var eignin ástandsskoðuð á vegum gagnstefnenda og var hún svo afhent þeim 7. ágúst 2021. Eftir afhendingu töldu gagnstefnendur sig verða vör við galla á eigninni og á gjalddaga 26. ágúst 2021 héldu þau eftir á eigin áhættu 10.000.000 króna af þeirri fjárhæð sem þá skyldi greiða. Þeim bar einnig að greiða 5.000.000 króna lokagreiðslu við fyrirætlaða undirritun afsals 7. nóvember s.á., en sú greiðsla var ekki greidd og afsal ekki gefið út. Aðalsök var upphaflega höfðuð til innheimtu þeirra 15.000.000 króna sem ógreiddar voru af umsömdu kaupverði, sem gagnstefnendur beri óskipta ábyrgð á greiðslum á, en þau telja sig eiga hærri gagnkröfu á hendur aðalstefnanda vegna galla á eigninni.

Með tölvupósti gagnstefnenda til fasteignasala 2. september 2021 voru tilgreind fjögur atriði sem ekki væru í lagi þrátt fyrir úrbætur eftir lokaúttekt, sem fram fór 9. júní s.á. Þessi atriði vörðuðu gólfniðurfali í þvottahúsi, vöntun á kyndingu í bílgeymslu, gólfhitakerfi á 1. hæð og frágang á rafmagni í þvottahúsi. Með bréfi lögmanns þeirra til lögmanns aðalstefnanda 29. október s.á. var krafist afsláttar af kaupverði og tilgreind fimm atriði til viðbótar sem talin voru til galla, stigi milli hæða, gólf ekki slétt, innveggir skakkir, niðurfali á baðherbergi og frágangi útveggja að innanverðu áfátt. Gagnstefnendur öfluðu þessu næst einhliða álits byggingarverkfræðings á kostnaði við úrbætur á 18 tilgreindum atriðum sem þau töldu þá vera galla á eigninni. Hann taldi þann kostnað í greinargerð, dags. 4. janúar 2022, vera 32.846.960 krónur. Kaupendur höfðuðu gagnsök í máli þessu, upphaflega með kröfu að sömu fjárhæð og kröfðust jafnframt útgáfu afsals.

Þá öfluðu gagnstefnendur við meðferð málsins mats dómkvadds manns. Mats var óskað fyrst á 21 matslið og síðar á tveimur undirliðum í matslið nr. 1 til viðbótar við áður tilgreinda sex undirliði þess matsliðar. Í matsgerð í desember 2022 og viðauka við hana, dags. 18. janúar 2023, var úrbótakostnaður í þessum matsliðum metinn á samtals 10.635.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti. Gagnstefnendur óskuðu yfirmats á hluta matsliðanna. Í matsgerð dómkvaddra yfirmatsmanna, sem lögð var fram í þinghaldi 11. apríl 2023, voru 11 þar tilgreindir matsliðir metnir til kostnaðar við úrbætur á alls 12.300.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Að fengnum matsgerðum lækkuðu gagnstefnendur dómkröfu sína í 15.924.500 krónur, sem er samtala á niðurstöðum yfirmats til viðbótar niðurstöðum í undirmati á þeim matsliðum sem ekki var beiðst yfirmats á. Krafist er bóta vegna meintra galla og skuldajafnaðar við umkraðar eftirstöðvar kaupverðs. Við meðferð málsins viðurkenndi

aðalstefnandi réttmæti afsláttarkröfu gagnstefnenda vegna kröfuliðar varðandi gólfhita, sem í yfirmatsgerð var verðmetinn að fjárhæð 460.800 krónur. Af því tilefni lækkaði aðalstefnandi við aðalmeðferð málsins dómkröfu sína í aðalsök um þá fjárhæð og krefst greiðslu á 14.539.200 krónum. Aðalstefnandi hafnar því að eignin hafi að öðru leyti verið haldin göllum sem hann beri ábyrgð á og krefst greiðslu á eftirstöðvum umsamins kaupverðs, að teknu tilliti til framangreindrar lækkunar. Um þetta snýst ágreiningur málsaðila í hnotskurn.

Við upphaf aðalmeðferðar málsins 31. ágúst 2023 var gengið á vettvang og í kjölfar þess voru sættir reyndar með aðstoð dómsins, en þær sáttaumleitanir báru ekki árangur. Þá reyndust sáttaumleitanir lögmanna í kjölfarið einnig árangurslausar. Við framhald aðalmeðferðar málsins 17. janúar 2024 gáfu aðilaskýrslur aðalstefnandi og gagnstefnandi Einar Björn Jónsson. Þá komu fyrir dóminn og báru þar vitni Sólveig Regína Biard fasteignasali, Reynir Elfar Kristinsson ástandsskoðunarmaður, Auðunn Elíson undirmatsmaður, Ríkharður Kristjánsson yfirmatsmaður, Þórður Árnason yfirmatsmaður og Sveinn Hrólfsson byggingarstjóri. Skýrslur um síma gáfu vitnin Valtýr Guðmundsson múrarameistari og Ottó Eðvarð Pálsson pípulagningameistari.

Málsástæður og lagarök aðalstefnanda í aðalsök

Aðalstefnandi kveður kröfu sína í aðalsök vera vegna ógreiddra greiðslna samkvæmt kaupsamningi, dags. 7. júlí 2021. Með kaupum sínum á fasteign hans hafi gagnstefnendur tekið á sig óskipta ábyrgð á greiðslum samkvæmt kaupsamningnum. Greiðslutilhögun hafi í A-lið samningsins verið tilgreind í fjórum liðum. Samkvæmt lið 3 hafi gagnstefnendur átt að greiða 69.705.590 krónur við sölu fasteignar þeirra að Stararima 33. Þau hafi mótttekið greiðslu vegna þeirrar sölu 26. ágúst 2021 og sá dagur hafi því verið gjalddagi þriðja töluliðar greiðslutilhögunar í kaupsamningi aðila. Þá hafi gagnstefnendum borið að greiða 5.000.000 króna lokagreiðslu samkvæmt fjórða tölulið við fyrirætlaða undirritun afsals, þremur mánuðum eftir afhendingu á fasteigninni, þ.e. á gjalddaga 7. nóvember 2021.

Af fyrrnefndri kaupsamningsgreiðslu samkvæmt þriðja tölulið hafi gagnstefnendur haldið eftir á eigin áhættu 10.000.000 króna og hafi einungis greitt aðalstefnanda 59.705.590 krónur. Þá hafi kaupsamningsgreiðsla samkvæmt fjórða tölulið ekki verið greidd á gjalddaga 7. nóvember 2021 gegn útgáfu afsals. Eftirstöðvar greiðslna samkvæmt þriðja og fjórða tölulið A-liðar í kaupsamningi séu því samtals 15.000.000 króna, sem sé stefnufjárhæð máls þessa. Samkvæmt kaupsamningnum eigi að greiða dráttarvexti á þessar greiðslur séu þær ekki greiddar á gjalddaga.

Aðalstefnandi hafi að öllu leyti staðið við skilmála kaupsamningsins, sem sjá megi á bakhlið hans, en gagnstefnendur hafi vanefnt skyldur sínar samkvæmt honum. Þau hafi ekki greitt umsamið kaupverð eignarinnar að fullu þrátt fyrir áskoranir þar um

frá aðalstefnanda. Hann hafi án árangurs skorað á gagnstefnendur að greiða fullnaðar-greiðslu samkvæmt þriðja tölulið kaupsamningsins með bréfi, dags. 14. september 2021, og með innheimtubrési, dags. 14. október 2021. Ljóst sé að gagnstefnendur ætli að halda eftir bæði 10.000.000 króna eftirstöðvum af greiðslulið 3 í kaupsamningi og einnig 5.000.000 króna afsalsgreiðslu sem greiða hafi átt 7. nóvember 2021, eða samtals 15.000.000 króna. Það geri þau án fullnægjandi röksemda um galla á eigninni, eða að þeir falli undir lög nr. 40/2002 um fasteignakaup, en því hafi aðalstefnandi alfarið hafnað. Honum hafi því verið nauðugur sá kostur að höfða málið.

Dómkrafan byggist á meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Jafnframt sé vísað til meginreglu kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga og til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, m.a. 50. gr. laganna. Krafa um dráttarvexti byggist á 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Krafa um málskostnað byggist á 130. gr., sbr. 129. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, vísað sé til 18. gr. sömu laga um aðild gagnstefnenda og um varnarþing til 32. gr. sömu laga. Krafa um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun byggist á lögum nr. 50/1998. Aðalstefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi gagnstefnenda.

Málsástæður og lagarök gagnstefnenda í aðalsök og í gagnsök

Gagnstefnendur mótmæla öllum málsástæðum aðalstefnanda í aðalsök. Byggja þau sýknukröfu í aðalsök á því að fasteignin Urðarbrunnur 58 í Reykjavík, sem þau hafi keypt af aðalstefnanda, sé haldin göllum sem hann beri ábyrgð á. Þau eigi því kröfu á hendur honum sem sé hærri en dómkrafa hans. Þau hafi haldið eftir 15.000.000 króna, sbr. 44. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002, vegna galla á fasteigninni til að tryggja greiðslu skaðabótakröfu þeirra. Þau lýsi yfir skuldajöfnuði á kröfu sinni, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 19/1991 um meðferð einkamála, gagnvart dómkröfu aðalstefnanda.

Bótagrundvöllur

Fasteignin sé gölluð í skilningi fasteignakaupalaga. Gagnstefnendur eigi því rétt á skaðabótum úr hendi aðalstefnanda, sem nemi kostnaði við nauðsynlegar úrbætur, svo að eignin sé búin þeim kostum sem hún hafi átt að vera búin við afhendingu. Krafa um skaðabætur byggist á 37. gr., sbr. 43. og 59. gr., fasteignakaupalaga nr. 40/2002, einnig á meginreglum skaðabótaréttar um bætur innan samninga og utan samninga.

Verði ekki fallist á kröfu um skaðabætur eigi gagnstefnendur rétt til afsláttar af kaupverði samkvæmt 37. gr., sbr. 41. gr., fasteignakaupalaga, sem nemi kostnaði við að bæta úr göllunum og á því sé byggt til vara. Skilyrði til beitingar 41. gr. laganna um afslátt séu fyrir hendi þar sem fasteignin sé gölluð og standist ekki þær kröfur um gæði og búnað sem gagnstefnendur hafi mátt gera til hennar, sbr. 18. gr. laganna.

Í fyrsta lagi sé fasteignin gölluð í skilningi 18. og 19. gr. fasteignakaupalaga. Samkvæmt 18. gr. laganna teljist fasteign gölluð standist hún ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögnum og kaupsamningi. Við afhendingu hafi fasteignin verið haldin verulegum leyndum göllum í skilningi ákvæðisins. Fasteignin hafi að mestu verið byggð árið 2008 en lokaúttektarvottorð hafi ekki verið gefið út fyrr en árið 2021 og því sé um tiltölulega nýbyggða fasteign að ræða. Gagnstefnendur hafi ekki mátt búast við því að svo nýleg eign væri haldin raka- og mygluvandamálum á því stigi að hún væri nær óíbúðarhæf eða að ráðast þyrfti í miklar lagfæringar til að bæta úr göllum. Skemmdir vegna raka, leka og myglu og raunar allir gallar sem greint sé frá í gagnstefnu og matsgerð hafi verið fyrir hendi við afhendingu eignar, sbr. 20. gr. fasteignakaupalaga.

Skilyrði um að ágallinn rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði sé uppfyllt og hafi samkvæmt matsgerð Gunnars Valdimarssonar numið 23,15% af kaupverði eignarinnar. Aðalstefnandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi í skilningi 1. mgr. 18. gr. fasteignakaupalaga með því að upplýsa þau ekki um þá galla sem hann hafi mátt vita af. Ótrúverðugt sé að honum hafi ekki verið kunnugt um svo umfangsmikla galla, enda hafi hann búið í fasteigninni í 13 ár, verið byggingaraðili hennar og sé húsasmiður að mennt. Eignin sé ekki byggð í samræmi við lög, byggingarreglugerð, faglegar kröfur og gæðastaðla sem og hönnunarteikningar, sem hafi leitt til tjóns fyrir gagnstefnendur, enda uppfylli fasteignin ekki almennar kröfur um öryggi mannvirkja og heilnæmi.

Gagnstefnendum hafi hvorki mátt vera tilgreindir gallar ljósir við almenna skoðun á eigninni né í ástandsskoðun, enda hafi þau ekki orðið vör við flesta af þessum göllum fyrr en nokkru eftir afhendingu hennar. Við venjulega skoðun hafi ekkert sést sem bent hafi til umfangsmikilla galla sem síðar hafi komið í ljós. Gallar rýri fasteignina svo nokkru varði og hún standist ekki kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögnum og kaupsamningi og sérstökum yfirlýsingum aðalstefnanda.

Fasteignin sé einnig gölluð í skilningi 26. og 27. gr. fasteignakaupalaga. Gagnstefnendur hafi ekki fengið þær upplýsingar sem aðalstefnandi vissi eða mátti vita um og þau hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að þau fengju. Gagnstefnendur hafi leitað eftir því að kaupa nýlega fasteign án aðkallandi viðhalds og því hefðu upplýsingar um þá galla sem fjallað sé um í matsgerðum haft áhrif á ákvörðun þeirra um kaup á fasteigninni. Í söluyfirliti sé sérstaklega tiltekið að fasteignin hafi „verið hugs[u]ð út frá sem minnstu viðhaldi, þ.e. húsið klætt með álklaðningu“. Aðalstefnandi sé húsasmiður að mennt og teljist því sérfróður um byggingu fasteigna og ástand þeirra. Hann hafi búið í fasteigninni til margra ára og hafi byggt hana. Honum hafi því hlotið að vera kunnugt um að vikið hafi verið frá byggingarreglugerð og hönnunarteikningum við bygginguna, að frágangur hennar væri ófullnægjandi og honum hafi hlotið að vera kunnugt um leka-, myglu- og rakavandamál í eigninni.

Gólf séu sums staðar bylgjótt þannig að húsgögn geti ekki staðið lárétt. Innveggir séu skakkir og bugðóttir, sérstaklega milli bílskúrs og stofu. Skortur sé á nauðsynlegu niðurfalli í þvottarými og engin kynding sé í bílskúr af nokkru tagi. Gólfhitastýring virki ekki sem skyldi og frágangur víða verulega ófullnægjandi, m.a. á niðurfalli í baðherbergi, sem þjóni ekki hlutverki sínu sem öryggisventill í votrymi. Þá sé rafmagn utanáliggjandi í þvottarými en það hafi við skoðun verið hulið bak við þvottavél og innréttingu. Þetta séu allt atriði sem augljóslega séu til þess fallin að rýra verðmæti eignarinnar og hafa áhrif á efni kaupsamnings. Ófaglærðum seljanda hefði mátt vera kunnugt um þau öll og um önnur atriði sem reifuð séu í matsgerðum og gagnstefnu. Aðalstefnandi hafi átt að vita um gallana en hafi kosið að upplýsa ekki um þá við sölu eignarinnar. Hann hafi brotið alvarlega gegn upplýsingaskyldu seljanda með því að hafa með sagnæmum hætti veitt rangar upplýsingar um eignina, sbr. 27. gr. fasteignakaupalaga, og hafa ekki veitt upplýsingar um atriði sem hann vissi eða mátti vita um og gagnstefnendur hefðu réttmæta ástæðu til að ætla að þau fengju, sbr. 26. gr. fasteignakaupalaga.

Gagnstefnendur hafi með tölvupósti til fasteignasönlunnar 20. apríl 2021 m.a. spurt hvort teikningar hjá Reykjavíkurborg af fasteigninni endurspegluðu ekki raunveruleikann. Svar hafi borist frá aðalstefnanda síðar sama dag þar sem ekkert komi fram um að vikið hefði verið hjá teikningum með margvíslegum hætti, t.d. í kyndingu bílskúrs, með skorti á nauðsynlegum niðurföllum og við byggingu stiga á milli hæða. Hann hafi sýnt af sér ásetning eða að minnsta kosti stórkostlegt gáleysi með því að upplýsa ekki um þá galla sem verið hafi á fasteigninni. Hann hafi haft ríkari upplýsingaskyldu en ella sem húsasmiður og sérfróður seljandi.

Umfang galla og sundurliðun kröfu

Endanleg dómkrafa gagnstefnenda, sbr. 41. og 43. gr. fasteignakaupalaga, í bókun um breytta kröfugerð, miðist við kostnað við fullnægjandi úrbætur samkvæmt matsgerðum. Í gagnstefnu og greinargerð í aðalsök er göllum nánar lýst en einkum og að öðru leyti sé vísað til nánari umfjöllunar um staðreynda galla í matsgerðum. Á þeim byggist endanleg kröfugerð gagnstefnenda og kostnaðarliðirnir, merktir númerum matsliða í undirmati, sundurliðast með eftirfarandi hætti:

Matsliður 1 Leki/Raki

Staflíðir 1a–1f	Yfirmat	974.860 krónur
Staflíðir 1g–1h	Yfirmat	282.520 krónur
Matsliður 2 Vatnsbretti	Yfirmat	508.160 krónur
Matsliður 3 Niðurfall á baði	Yfirmat	247.920 krónur
Matsliður 4 Veggur baðherbergi	engin fjárfrafa gerð	
Matsliður 5 Blöndunartæki	Undiramat	113.000 krónur
Matsliður 6 Niðurfall í þvottahúsi	Yfirmat (4)	464.860 krónur
Matsliður 7 Raflagnir í þvottahúsi	Undiramat	263.000 krónur

Matsliður 8 Niðurfall í bílskúr	Undirmat	950.400 krónur
Matsliður 9 Kynding í bílskúr	Undirmat	745.500 krónur
Matsliður 10 Bílskúrshurð	Undirmat	230.000 krónur
Matsliður 11 Brunavörn í bílskúr	Undirmat	22.000 krónur
Matsliður 12 Yfirborð innveggja	Yfirmat (5)	1.843.020 krónur
Matsliður 13 Yfirborð gólfa	Yfirmat (6)	1.780.420 krónur
Matsliður 14 Gólfhiti	Yfirmat (7)	460.800 krónur
Matsliður 15 Stigi	Yfirmat (8)	1.638.340 krónur
Matsliður 16 Útveggir	Yfirmat (9)	1.848.350 krónur
Matsliður 17 Útihurð	Undirmat	22.000 krónur
Matsliður 18 Loftræsting	Undirmat	64.000 krónur
Matsliður 19 Útikrani	Undirmat	435.000 krónur
Matsliður 20 Niðurföll svala	Undirmat	779.100 krónur
Matsliður 21 Blástur um ljós	Yfirmat (10)	490.340 krónur
Matsliður um afnotamissi	Yfirmat (11)	1.760.410 krónur
Samtals krafa vegna galla:		15.924.000 krónur

Skilyrði um lokaúttektarvottorð í kauptilboði

Aðalstefnandi hafi brotið gegn skyldum sínum samkvæmt kauptilboði og kaupsamningi með því að hafa ekki aflað athugasemdalauss lokaúttektarvottorðs. Fram hafi komið í kauptilboði að hann skyldi sjá um að „klára lokaúttekt á húsið og skal því lokið fyrir afhendingu“. Aðalstefnandi hafi fengið útgefið lokaúttektarvottorð með níu athugasemdum. Hann byggi á því í aðalsök að aldrei hafi verið gerð krafa um athugasemdalaust lokaúttektarvottorð, en eðli málsins samkvæmt hafi krafa um lokaúttektarvottorð falið í sér kröfu um að slíkt vottorð yrði gefið út án athugasemda. Fyrir liggi samskipti við fasteignasala þar sem því sé lofað fyrir hönd aðalstefnanda að ráðin yrði bót á öllum athugasemdum byggingarfulltrúa, sem ekki hafi verið gert. Fasteignasalan eða aðalstefnandi hafi lagt út fyrir viðgerð samkvæmt 6. og 8. lið lokaúttektarvottorðs, en ekki hafi verið bætt úr lið 4, að ganga frá lóð að norðanverðu.

Krafa um útgáfu afsals

Lýst sé yfir skuldajöfnuði við kröfu aðalstefnanda í aðalsök. Gagnstefnendur hafi uppfyllt kaupsamningsskyldur sínar að öllu leyti. Aðalstefnandi standi eftir sem áður í skuld við gagnstefnendur, enda sé krafa þeirra, sem byggist á matsgerðum, hærri en krafan um eftirstöðvar kaupverðs. Af þessu leiði að fallast verði á kröfu gagnstefnanda um útgáfu afsals.

Um lagarök sé vísað til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og þá sérstaklega til 18., 19., 26., 27., 41., 43. og 44. gr. laganna. Krafa um dráttarvexti frá málshöfðun styðjist við III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafa um málskostnað styðjist

við 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála en krafa um virðisaukaskatt við lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Um varnarþing vísist til 42. gr. laga um meðferð einkamála og um samaðild gagnstefnenda sé vísað til 18. gr. sömu laga.

Málsástæður og lagarök aðalstefnanda í gagnsök

Aðalstefnandi byggir sýknukröfu sína í gagnsök í fyrsta lagi á því að gagnstefnendur hafi fallið frá öllum fyrirvörum í kauptilboði áður en kaupsamningur hafi verið gerður. Af því leiði að þau hafi sætt sig við eignina við kaupsamning, þ.e. að hún hefði þá kosti og notagildi sem þau hafi talið ásættanleg við kaupin. Því ættu þau ekki lengur kröfur á hendur aðalstefnanda.

Gagnstefnendur hafi í kauptilboði 26. apríl 2021 gert fyrirvara um ástandsskoðun eignarinnar, sem þau hafi látið framkvæma á eigin kostnað í samráði við aðalstefnanda. Engir alvarlegir gallar hafi komið fram af hálfu sérfræðings þeirra. Við lokaúttekt á eigninni 9. júní 2021 hafi nokkrar athugasemdir komið fram, sem m.a. fasteignasalan Trausti hafi bætt úr, sbr. liði 6 og 8 í lokaúttektinni. Að öðru leyti hafi engir gallar komið fram sem hefðu ákvörðunaráhrif á gagnstefnendur og lokaúttektin standi. Gagnstefnendur hafi gert fyrirvara í kauptilboði um frágang á lóð, þ.e. að fjarlægja malarhrúgur og ganga snyrtilega frá í kringum palla, en allt framangreint sem lotið hafi að fasteigninni hafi verið lagað af hálfu aðalstefnanda. Ef gagnstefnendur hefðu séð ástæðu til hefðu þau getað rift kauptilboðinu fyrir kaupsamning. Engir gallar hafi verið á eigninni, sem orðið hafi til þess að hún hefði ekki þá kosti til að bera sem gagnstefnendur kröfðust eða sættu sig við, við kaupsamning eða við afhendingu eignarinnar.

Gagnstefnendur hafi haft rúman tíma til að láta framkvæma ástandsskoðun frá kauptilboði 26. apríl 2021 fram að kaupsamningi 7. júlí s.á. Þar hafi engir stórvægilegir gallar komið fram. Skilyrðum gagnstefnanda um ásigkomulag eignarinnar hafi því verið fullnægt og kaupsamningur verið gerður án fyrirvara. Eftir standi hvort þau eigi kröfur á aðalstefnanda vegna galla eftir afhendingu eignarinnar 7. ágúst 2021. Því sé alfarið hafnað að hann hafi leynt fyrir þeim göllum á eigninni. Ekki liggi fyrir hvort kostnaður vegna viðgerða við eignina fari yfir gallaþróskuld kaupanna, þ.e. fram úr 8–10% af söluverði hennar. Í greinargerð sérfræðings sem gagnstefnendur leggi fram með stefnu virðist byggt á því að ekki hafi verið byggt eftir teikningum eða reglugerðum, án þess þó að vísað sé nánar til þeirra eða að tilgreint sé að um leynda galla sé að ræða sem ekki hafi verið upplýst um. Ef rétt reynist eigi því að laga húsið í samræmi við teikningar og reglugerðir þótt aðalstefnandi og fjölskylda hans hafi búið í eigninni síðastliðin 13 ár án þess að meintir gallar hafi komið að sök.

Leyndur galli

Gagnstefnendur byggi á því að fasteignin sé gölluð í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, en aðalstefnandi byggi á því að fasteignin sé ekki haldin

göllum í skilningi laganna. Í 1. málslíð 18. gr. laganna segi að fasteign teljist gölluð þegar hún standist ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögunum og kaupsamningi. Fyrir kaupin hafi farið fram ástandsskoðun þar sem ekkert hafi komið fram sem falli undir hugtakið.

Í 1. mgr. 19. gr. laganna komi fram að fasteign teljist gölluð ef hún:

- a. hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til, eða
- b. hentar ekki til þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda var eða mátti vera kunnugt um þegar kaupsamningur var gerður. Þetta gildir þó eigi ef kaupandi byggði ekki á þekkingu eða mati seljanda á eiginleikum fasteignarinnar eða skorti réttmæta ástæðu til þess.

Þó að annmarkar séu á fasteign sé ekki víst að það teljist galli. Hvorki a- né b-liður eigi við um að galli hafi verið á hinni notuðu fasteign aðalstefnanda til 13 ára og teljist hún því ekki haldin göllum. Til þess að fasteign teljist gölluð í skilningi 18. gr. fasteignakaupalaga þurfi annað af tvennu að koma til. Í fyrsta lagi að ágallinn rýri verðgildi eignarinnar um minnst 7–10% af kaupverði hennar til þess að gallinn hafi raunhæfa þýðingu, en um þennan gallaþröskuld hafi gengið margir dómar. Ekki sé þó víst, þótt fjárhæð galla sem metnir séu í matsgerð fari yfir gallaþröskuld, að þeir séu gallar sem falli undir gallahugtak fasteignakauparéttar. Ágallar eignarinnar rýri ekki verðmæti hennar svo nokkru varði, sbr. síðari málslíð 1. mgr. 18. gr. laganna. Í öðru lagi nái kostnaður af viðgerð ekki yfir gallaþröskuld eignar þurfi aðalstefnandi að hafa sýnt af sér saknæma hegðun með því að leyndu upplýsingum um leynda galla fasteignarinnar sem kaupendur hafi ekki getað séð við skoðun. Aðalstefnandi hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi, þ.e. leynt gagnstefnendur upplýsingum um eignina. Engin sönnun liggi fyrir um slíka sök aðalstefnanda og því beri að sýkna hann af kröfum gagnstefnenda.

Skoðunarskylda gagnstefnenda

Samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002 geti gagnstefnendur ekki borið fyrir sig galla á fasteigninni sem þau hafi þekkt til eða átt að þekkja til við gerð kaupsamnings. Hafi kaupandi skoðað fasteign áður en kaup gerist, eða látið einhvern annan gera það á sínum vegum eða við lokaúttekt, geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hefði mátt sjá við slíka skoðun. Öll þau atriði sem tilgreind séu í greinargerð Gunnars Valdimarssonar varði slíka skoðun kaupanda og því verði að hafna henni alfarið.

Ekkert hafi komið fram um alvarlega ágalla fasteignarinnar í *ástandsskoðun* sérfræðings gagnstefnenda og *lokaúttekt* hafi verið samþykkt, þrátt fyrir athugasemdir fyrir kaupsamning. Eftir það hafi ekkert verið að fasteigninni sem hefði getað haft ákvörðunaráhrif á það að gagnstefnendur hættu við kaupin, þ.e. að eignin hefði ekki það notagildi sem sams konar eignir hafi eða leiði af kröfum gagnstefnenda til eignarinnar, því annars hefðu þau getað rift kautilboðinu. Af því leiði að meintir ágallar þurfi að vera þeim mun

alvarlegri samkvæmt 18. gr. fasteignakaupalaga til þess að gagnstefnendur geti gert kröfur um úrbætur á eigninni. Þær kröfur séu úr öllu samhengi við fyrri ástandskoðun og lokaúttekt, leitað sé að ágöllum og gert mikið úr þeim og kostnaði þeirra til þess að lækka verð eignarinnar. Þeir séu þó ekki það alvarlegir að gagnstefnendur vilji hætta við kaupin og rifta þeim, en það hafi þeim verið algerlega frjálst af hálfu aðalstefnanda. Það staðfesti að þessir meintu gallar séu smávægilegir og hafi engin áhrif á notagildi eignarinnar. Ekki sé annað fram komið en að kaupandi hafi sinnt aðgæsluskyldu sinni. Ekki sé um að ræða leynda galla á fasteigninni, sem gagnstefnendur hefðu ekki getað séð við skoðun eða sérfræðingur þeirra við lokaúttekt, er valdi því að gagnstefnendur eigi skaðabóta- eða afsláttarkröfu. Ekki sé um *saknaema háttsemi* að ræða af hálfu aðalstefnanda, þ.e. að um leyndan galla sé að ræða sem hann vissi um eða mátti vita um en sagði ekki frá. Slíkt hafi gagnstefnendur á engan hátt sannað og þeir hafi ekki heldur sannað að meintir ágallar séu gallar sem falli undir gallahugtak fasteignakauparéttar, þar sem þeir hefðu átt að sjást við skoðun, sbr. veggir, gólf og stigi.

Því sé hafnað að ágallar sem gagnstefnendur telji að séu afsprengi þess að ekki hafi verið byggt eftir teikningum eða reglugerðum séu þess eðlis að þeir séu gallar. Flestir þeirra séu smávægilegir og um atriði sem ekki séu nægilega rökstudd í ákvæðum reglugerða og lagnateikningum. Auk þess hafi aðalstefnandi mátt ákveða sjálfur að gera sum þeirra með öðrum hætti en fram hafi komið í hönnun eignarinnar, án þess að brotið væri á gagnstefnendum eða ákvæðum reglugerða.

Meginreglan um *áhættuskipti* í fasteignakaupum sé að áhættan af eign flytjist frá seljanda yfir á kaupanda við afhendingu, sbr. 1. mgr. 12. gr. fasteignakaupalaga. Miðist það hvort fasteign telst gölluð eða ekki við það tímamark. Fasteignin hafi verið afhent gagnstefnendum 7. ágúst 2021 og þá hafi þau átt að skoða eignina. Engar athugasemdir hafi komið fram fyrr en nokkru síðar, eða í svarbréfi þeirra 29. október 2021 vegna kröfu-bréfs 14. september 2021 og innheimtubrúfs 14. október 2021. Það hafi verið tómlæti að bregðast ekki við fyrr en eftir móttöku innheimtubrúfs.

Engir gallar hafi komið fram síðar heldur virðist sem svo að gagnstefnendur hafi eingöngu verið að leita að göllum, sbr. það að skoða teikningar af eigninni til að finna hvort hún hafi verið byggð samkvæmt þeim og byggingarreglugerð. Þetta hefði verið hægt að nálgast fyrir kaupsamningsgerð eða við ástandsskoðun.

Upplýsingaskylda aðalstefnanda

Gagnstefnendur byggi á því að eignin sé gölluð í skilningi 26. og 27. gr. laga nr. 40/2020 um fasteignakaup, en þessi ákvæði tengist 18. gr. laganna. Því sé alfarið hafnað að gagnstefnendur hafi ekki fengið þær upplýsingar um galla sem aðalstefnandi hafi vitað eða mátt vita um og gagnstefnendur hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að þau fengu. Fyrir það fyrsta hafi gagnstefnendur ekki verið að kaupa nýlega eign eins og þau haldi fram heldur 13 ára gamla eign sem búið hafði verið í frá byggingu hennar. Þá hafi eignin

verið byggð fyrir aðalstefnanda og hafi breyting verið gerð á hönnun eða teikningum hennar, þá hafi það verið að hans ósk eins og hentaði hans fjölskyldu. Ekkert ólöglegt hafi verið við þær breytingar sem geti valdið því að gagnstefnendur telji eignina nú vera gallaða vegna þessa. Aðalstefnandi hafi ekki komið að byggingu sjálfrar eignarinnar eða að rafmagni eða raflögnum, hita- og frárennislögnum og hann hafi fengið málara til sparsla og mála vegg.

Það sé ekki rétt að meintir gallar séu þess eðlis að upplýsingar um þá hefðu haft áhrif á ákvörðun þeirra um kaup á fasteigninni. Aðalstefnandi hafi ítrekað farið fram á að kaupsamningi um eignina væri rift og kaupendum endurgreitt kaupverðið. Það hafi hann gert eftir afhendingu eignarinnar, í kröfubréfi til gagnstefnenda 14. september 2021 og í samskiptum við lögmann gagnstefnenda. Þessu hafi gagnstefnendur ekki svarað og virðist með því setta sig við eignina eins og hún hafi verið við afhendingu en vilji fá afslátt af kaupverðinu.

Því sé alfarið hafnað að aðalstefnandi hafi með saknæmum hætti ekki veitt þær upplýsingar sem honum hafi borið skylda til að veita samkvæmt 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002. Eignin hafi verið í samræmi við þær upplýsingar sem veittar hafi verið, annað hefðu gagnstefnendur og þeirra sérfræðingur átt að sjá við skoðun eða mátt sjá. Þá hafi ekkert verið ólöglegt við breytingar á teikningum, sem gerðar hafi verið fyrir 13 árum, enda lokaúttekt samþykkt þrátt fyrir athugasemdir. Engin þörf hafi verið á að upplýsa um breytingar á teikningum eða ákvörðunum um að hafa t.d. ekki hita í bílskúr, sem reyndar komi fram í söluýfirliti, niðurfali í þvottaherbergi og fleiri atriði.

Aðalstefnandi viðurkennir að bera ábyrgð á galla vegna gólfhita, sem í yfirmati er metinn á 460.800 krónur, sbr. matslið 14 í kröfugerð gagnstefnenda, og hefur lækkað kröfu sína í aðalsök því til samræmis.

Umfang galla og kröfur gagnstefnenda

Mótmælt sé öllum málsástæðum sem lýst sé í gagnstefnu um meinta galla. Aðalstefnandi hafi ekki verið kunnugt um *leka eða raka* undir svalahurð á efri eða neðri hæð og hvorki verið kunnugt um raka í gluggakistu og neðan við glugga né um myglu undir gólfdukk, enda hafi þetta ekki verið sýnilegt. Engu hafi því verið leynt fyrir gagnstefnendum. Þessum liðum sé hafnað.

Vatnsbretti hafi verið sýnileg við skoðun sérfræðings gagnstefnenda fyrir kaupsamning og engin þörf á að vekja athygli á vatnsbretti sem byggt hafi verið með húsinu. Ekki hafi verið sýnt fram á galla eða að tjón hafi orðið vegna vatnsbretta.

Niðurfali á salerni á efri hæð sjáist auðveldlega við skoðun eignar. Þetta hafi verið nýtt niðurfali sem pípulagningameistari hafi lagt þar sem vatnslás hafði verið bilaður, frá þessu hafi verið sagt við ástandsskoðun og hvorki við hana né við lokaúttekt hafi verið gerð athugasemd við niðurfallið. Því sé alfarið hafnað að um sök aðalstefnanda sé að ræða og því að hann beri ábyrgð á kostnaði við lagfæringu.

Blöndunartæki í sturtu hafi verið nýlegt og hafi verið í lagi fyrir afhendingu. Þessum lið sé því alfarið hafnað.

Niðurfall hafi aldrei verið í gólfi *þvottaherbergis*, þannig hafi það verið í 13 ár, án þess að vitað væri að þarna ætti að vera niðurfall, en enginn ásetningur hafi verið til þess að hafa ekki niðurfall þarna. Ekkert vatnstjón hafi orðið í þvottaherberginu. Byggingarfulltrúi hafi ekki gert athugasemd og hvorki núverandi né fyrrverandi pípu-lagningameistari við úttekt. Engu hafi verið leynt af hálfu aðalstefnanda við sýningu hússins, enda hafi það verið vel sýnilegt við skoðun að ekkert niðurfall væri í herberginu.

EKKI hafi verið sett út á *rafmagnið í þvottahúsi* í skoðunum á húsinu, m.a. af Mannvirkjastofnun, í ástandsskoðun og í lokaúttekt. Rafvirkjameistari hafi komið að þessum frágangi rafmagns, sem ekki hafi verið sýnt fram á hvernig sé ólöglegur eða hættulegur, geti valdið tjóni eða sé til trafala. Enginn vilji hafa rafmagn í ólagi og enginn ásetningur hafi verið til að leyna því sem ekki hafi verið vitað um að væri í ólagi. Því sé hafnað að rafmagnið sé falið, það sé einfaldlega undir vaskskáp.

Varðandi *kyndingu í bílgeymslu* komi fram í söluyfirliti að hiti sé í öllum gólfum nema í bílskúr. Þar hafi aldrei verið gólfhiti, það hafi aðalstefnandi ákveðið og hafi nýtt rýmið í bílskúrnum sem líkamsræktaraðstöðu.

Atriði varðandi *útidyrhurð og bílskúrshurð* hafi verið sýnileg og engu leynt fyrir gagnstefnendum. Því sé alfarið hafnað að í úrkomumiklum veðrum komi regn og snjór inn sem geti valdið tjóni á gólfefnum og nærliggjandi veggjum, en engin sönnun liggja fyrir um slíkt. Þá séu bílskúrshurðir almennt ekki mjög þéttar.

Um það að *frágangur útveggja að innanverðu* sé ekki nógu góður sé það einfaldlega þannig að iðulega séu veggir ekki þráðbeinir, engar rafmagnsdósir séu lausar. EKKI sé um neitt tjón að ræða og engu hafi verið leynt fyrir gagnstefnendum sem kaupi húsið í því ástandi sem það er og hefðu átt að sjá þetta við skoðun eða þeirra sérfræðingur fyrir kaupsamning. Þá hafi *steyptur innveggur* verið sýnilegur öllum og engu leynt varðandi hann við skoðun. Um sé að ræða heilsteyptan vegg frá byggingaraðila, veggurinn hafi verið heilsparslaður á sínum tíma af málarameistara, ekki sjái á honum nema setja á hann réttsskeið, hann sé hluti af húsinu og ekkert tjón samfara honum. Veggurinn gæti ekki verið ákvörðunarástæða fyrir gagnstefnendur að kaupa ekki eignina.

Gólfefni séu nýleg og vel sýnileg. Engin athugasemd um *bylgjótt gólf* hafi komið frá gagnstefnendum við skoðun hússins í tvígang eða við ástandsskoðun. Í þessu eins og öllu öðru varðandi fasteignir séu skekkjumörk. EKKI hafi verið sýnt fram á tjón vegna gólfsins, sem dugi vel. Parket hafi verið lagt á fyrir um þremur árum og hafi sami fagaðili flotað neðri hæð og slípað efri hæð fyrir lagningu parkets og límt það niður, en efri hæðin hafi verið flotuð af öðrum aðila. Hér sé um fegurðatriði að ræða, en ekki leyndan galla eða sök, og um parketið sé hægt að ganga án vandkvæða.

Reglugerðir um *stiga* eigi fyrst og fremst við um ný hús sem verið sé að byggja eða kaupa, en ekki um 13 ára gamalt hús með stiga sem gengið hafi verið um frá upphafi. Enginn vilji gera stiga á milli hæða ólöglegan eða sem slysigildru. Enginn fagaðili hafi við ástandsskoðun, lokaúttekt eða skoðun Mannvirkjastofnunar sett út á stigann. Stiginn hafi sést greinilega við skoðun eignarinnar og hafi gagnstefnendur gengið um hann við skoðun eignarinnar og ekki gert athugasemdir. Því sé ekki hægt að saka aðalstefnanda um að leyndu einhverju við stigann við skoðun eignarinnar, svona hafi stiginn verið gerður fyrir hann og fjölskyldu hans.

Aðalstefnandi sé ekki sérfræðingur í *loftræstingum* og hafi talið loftræstinguna vera í lagi samkvæmt teikningum. Gagnstefnendum hefði verið í lófa lagið að gera athugasemd við loftræstingu í kaupsamningi eftir lokaúttekt eða að hætta við kaupin. Hér hafi því ekki verið um leyndan galla að ræða eða það að reynt væri að leyndu hinum meinta galla við skoðun.

Útikrani hafi aldrei verið við húsið og sé þeim kröfulið alfarið hafnað. Við *niðurföll af svölum* hafi verið gerð athugasemd í lokaúttekt, en þetta hafi verið lagfært af fasteignasölu fyrir kaupsamning.

Gagnstefnendur hafi ekki viljað rifta kaupunum, svo sem ítrekað hafi verið boðið. Gallarnir virðist því ekki vera eins miklir og af sé látið, enda hafi þeir ekki komið í ljós við ástandsskoðun eignarinnar af þeirra hálfu. Tæknileg atriði eins og stigi milli hæða, bylgjótt gólf og skakkir veggir hafi sést við skoðun og sé ekki hægt að telja leynda galla, sem ekki hafi verið upplýst um. Niðurfali í þvottaherbergi hafi aldrei verið til staðar í eigninni einhverra hluta vegna, en engu hafi verið leynt vegna þessa, eins sjáanlegt og það hafi verið að það vantaði niðurfali sem aldrei hafi verið sett upp. Kröfur gagnstefnenda séu komnar langt fram úr upplýsingaskyldu aðalstefnanda en falli hins vegar allar innan skoðunarskyldu gagnstefnenda og sérfræðinga þeirra.

Svo virðist sem allt sé tínt til sem mögulega sé hægt að gera athugasemdir við. Kostnaður vegna lagfæringar sé fram úr öllu hófi og óraunhæfur, eingöngu settur fram til að hafa kostnaðinn nógu háan til að veitt verði lækkun á kaupverðinu. Svo virðist sem byggja eigi húsið upp á nýtt fyrir gagnstefnendur. Staðlar um nákvæmniskröfur eigi ekki við í máli þessu, heldur frekar um nýbyggingar. Vísað sé í lagnateikningar og reglugerðir á ónákvæman hátt þótt ekkert ólöglegt sé þar að finna. Gagnstefnendur hafi leitað uppi meinta ágalla á atriðum sem hafi verið sýnileg og hægt hefði verið að vekja athygli á fyrir kaupsamning, sem ekki hafi verið gert, sbr. fyrirvara í kauptilboði. Þá hafi önnur atriði verið ósýnileg, og því gallar verið leyndir bæði fyrir aðalstefnanda og gagnstefnendum við skoðun, og því sé ekki um sök að ræða. Meintir ágallar hafi ekki verið það miklir að þeir hefðu valdið því að gagnstefnendur hefðu ekki fest kaup á eigninni, sbr. það að þau hafi ekki vilja til að rifta kaupsamningi. Þau eigi því ekki kröfu til lækkunar á verði hússins, hvort sem það væri í formi skaðabóta eða afsláttar.

Verð eignarinnar hafi verið undir viðmiðunarverðum sambærilegra eigna. Upphaflega ásett verð hafi verið 147.500.000 krónur og því hafi afsláttur til gagnstefnenda numið 8.500.000 krónum. Eignin hafi hækkað um 15–20% í verði eftir samþykki kauptilboðs og því hafi eignin ekki rýrnað á samningstímanum.

Það ráðist af túlkun söluyfirlits, kauptilboðs og kaupsamnings hvaða kröfur kaupandi megi gera til eiginleika fasteignar og ástands og til þess notagildis sem hann megi gera ráð fyrir. Allt þetta hafi verið fram komið fyrir kaupsamning aðila, gagnstefnendur hafi vitað um eiginleika fasteignarinnar. Notagildi hennar hafi ekkert minnkað eftir afhendingu hennar, sem saknæmt væri eða leynt. Ekki hafi verið um nýja eign að ræða heldur 13 ára gamla eign og ekkert sé komið fram um að ástand hennar hafi verið verra en annarra sambærilegra eigna.

Sýknukrafa aðalstefnanda byggist á 18., 19., 28. og 29. gr. laga nr. 40/2002 og krafa um málskostnað á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Niðurstaða

Málsatvikum og ágreiningsefnum er lýst í sérstökum kafla hér að framan og vísast til þess sem þar kemur fram, en í málinu er deilt um uppgjör aðila í fasteignaviðskiptum.

Óumdeilt er að gagnstefnendur héldu eftir 15.000.000 króna af umsömdu kaupverði eignarinnar Urðarbrunnur 58 í Reykjavík og hefur aðalstefnandi því ekki gefið út afsal til þeirra fyrir eigninni. Hann er seljandi eignarinnar og höfðar málið til innheimtu á eftirstöðvum kaupverðsins. Gagnstefnendur eru kaupendur eignarinnar og halda því fram að eignin hafi verið gölluð, að aðalstefnandi beri ábyrgð á þeim göllum og eigi þau því rétt á skaðabótum eða afslætti af kaupverðinu, sem nemi hærri fjárhæð en ógreiddum eftirstöðvum kaupverðsins. Þau krefjast því sýknu í aðalsök en í gagnsök krefjast þau greiðslu úr hendi aðalstefnanda sem nemur mismun á ógreiddu kaupverði og kostnaði við úrbætur á göllum samkvæmt matsgerðum sem þau hafa aflað. Sá kostnaður er í endanlegri kröfugerð gagnstefnenda metinn á 15.924.000 krónur. Aðalstefnandi hefur við meðferð málsins viðurkennt að bera ábyrgð á galla vegna gólfhita, sem í yfirmati er metinn á 460.800 krónur, og hefur hann lækkað kröfu sína um greiðslu ógreidds kaupverðs í aðalsök því til samræmis.

Aðilar styðja kröfur sínar við ákvæði laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Að nokkru er rakið hér að framan af hálfu aðila hvað felst í þeim ákvæðum. Þótt ágallar séu staðreyndir á fasteign þurfa tiltekin skilyrði laganna að vera uppfyllt til þess að kaupandi fasteignar geti átt kröfur á hendur seljanda vegna galla.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum eða kaupsamningi, en þegar um er að ræða notaðar fasteignir telst eign þó ekki gölluð ef ágallar sem á henni eru rýra ekki verðmæti hennar svo nokkru nemi. Minni háttar ágallar á notaðri eign, sem

ekki eru umfram það sem við má búast miðað við aldur og almennt ástand hennar, teljast ekki gallar í skilningi laganna og veita kaupanda ekki sjálfkrafa rétt til að hafa uppi vanefndaúrræði. Þeir ágallar, sem eru umfram það sem kaupandi má gera ráð fyrir samkvæmt framansögðu, veita honum rétt til að hafa uppi vanefndaúrræði, m.a. kröfu um skaðabætur vegna beins tjóns, sbr. 59. gr. laga nr. 40/2002, eða afslátt. Til þess að eiga rétt til skaðabóta á þessum grundvelli, sbr. 1. mgr. 43. gr. laganna, þurfa gagnstefnendur að sýna fram á að umfang staðreyndra ágalla uppfylli framangreind skilyrði. Aðila greinir m.a. á um það hvort ágallar sem mál þetta snýst um rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði í framangreindum skilningi.

Samkvæmt lögum nr. 40/2002 getur kaupandi enn fremur öðlast rétt til skaðabóta ef seljandi vanrækir með saknæmum hætti upplýsingaskyldu sína samkvæmt 26. gr. sömu laga eða seljandi veitir rangar upplýsingar, sbr. 27. gr. þeirra, eða gefur yfirlýsingu sem talin er fela í sér ábyrgð á tilteknum eiginleikum fasteignar. Þegar réttur kaupanda til skaðabóta er reistur á sakarreglunni, eða reglu 27. gr., á hvorki við sú regla síðari málsliðar 18. gr. laganna að ágalli þurfi að rýra verðmæti fasteignar, svo nokkru varði, né að réttur kaupanda til skaðabóta sé takmarkaður við beint tjón, sbr. 2. mgr. 43. gr. laganna.

Upplýsingaskylda seljanda samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 felur í sér að hann eigi að hafa frumkvæði að því að veita kaupanda þær upplýsingar sem seljandi hefur og hann vissi eða mátti vita að kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þetta gildir þó aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Ekki þarf að upplýsa kaupanda um atriði sem hann veit um og heldur ekki augljós atriði sem fasteignina varða. Seljandi ber einnig ábyrgð á upplýsingagjöf þeirra sem veita upplýsingar á hans vegum við sölu fasteignar, svo sem fasteignasala. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. fasteignakaupalaga telst fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi eða þeir sem fram koma fyrir hans hönd hafa veitt kaupanda. Hið sama á við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar voru í auglýsingum, sölufirliti eða öðrum sölu- og kynningargögnum um hana. Ákvæði 1. mgr. 27. gr. laganna á þó aðeins við ef upplýsingar hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og þær ekki skýrlega leiðréttar í tæka tíð, sbr. 2. mgr. greinarinnar.

Upplýsingaskylda seljanda gengur framur þeirri aðgæsluskyldu kaupanda sem mælt er fyrir um í 1. og 2. mgr. 29. gr. laganna. Þar segir í 1. mgr. að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Hafi kaupandi skoðað fasteign áður en kaup gerðust eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi hafi skorað á hann að gera það, geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann mátti sjá við slíka skoðun. Þetta eigi þó ekki við hafi seljandi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans strítt með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú, sbr. 2. mgr. greinarinnar.

Fyrir liggur að gagnstefnendur skoðuðu eignina tvisvar, fyrst í opnu húsi og síðar ein með fasteignasala áður en gert var tilboð í eignina, en aðalstefnandi var ekki viðstaddur þá skoðun. Gagnstefnendur gerðu fyrirvara um ástandsskoðun, sem þau létu gera að aðalstefnanda viðstöddum áður en kaupsamningur var gerður. Skoðunarmaður staðfesti við aðalmeðferð málsins að við þá skoðun hafi hann ekki fundið raka, húsið hafi verið í góðu standi en ýmislegt verið ófrágengið, enda húsið enn skráð fokhelt og lokaúttekt hafði ekki farið fram. Af þeim sökum hafi hann merkt í skoðunarblaði 2. júní 2021 við þau atriði sem þurfi að skoða og laga. Þau atriði eru: Veggir; Rakamæling veggir; Þak/þakefni; Barnaherbergi; Herbergi; Baðherbergi; Gluggar; Gólfefni; Múr húðun/annað. Auk þess er vakin athygli á að niðurfall á svölum sé ekki búíð að klára, fara þurfi yfir takkadúk og festa áfellur, hurðarkarmur á neðri hæð sé brotinn og skoða þurfi betur þéttingu undir útihurðum og kítta betur. Kaupsamningur var gerður 7. júlí 2021 þegar lokaúttekt hafði farið fram og eignin var afhent 7. ágúst s.á.

Í matsgerð og yfirmatsgerð sem gagnstefnendur hafa síðar aflað er fjallað um tiltekna ágalla á eigninni. Undirmatsgerðin er gerð í desember 2022, en yfirmatið var unnið á fyrsta ársfjórðungi ársins 2023 og staðfestu allir matsmennirnir matsgerðir sínar fyrir dómi. Um niðurstöður matsgerðanna er ekki tölulegur ágreiningur, en til úrlausnar er í málinu hvort um galla sé að ræða og sé svo, þá hvort aðalstefnandi beri sem seljandi eignarinnar ábyrgð á þeim og sé því skylt að bera kostnað af úrbótum vegna þeirra. Dómurinn, sem skipaður er sérfróðum meðdómanda, hefur auk skoðunar á vettvangi rýnt umfjöllun í matsgerðum um þá matsliði sem kröfur gagnstefnenda lúta að.

Í eftirfarandi umfjöllun um matsliðina leggur dómurinn fyrst mat á það hvort um galla sé að ræða í skilningi 18. gr. fasteignakaupalaga eða ekki. Þá verður, með hliðsjón af öllum gögnum málsins og upplýstum atvikum, m.a. að virtum framburði aðila og vitna fyrir dómi, lagt mat á það hvort aðalstefnandi beri ábyrgð sem seljandi fasteignar á þeim göllum samkvæmt þeim lagareglum sem hér að framan greinir, með hliðsjón af beitingu þeirra í dómaframkvæmd.

Matsliður 1 Leki/Raki

Stafliðir 1a–1f

Yfirmat samtals

974.860 krónur

- a. Í yfirmati var frágangur svalahurðar á efri hæð talinn venjulegur, en staðreyndur var raki með mælingu fyrir innan undirstykki karms að neðanverðu. Við þá skoðun voru bólgur í málningu sýnilegar neðan hlífar úr málmi og við nærliggjandi stigaop. Þetta er galli sem þó er ósannað að seljandi hafi vitað um. Kostnaður við úrbætur þessa galla er metinn 570.600 krónur. Ekki fannst raki við garðhurð á neðri hæð.
- b. Raki og mygla fannst undir glugga í hjónaherbergi við yfirmat. Aðalstefnandi vissi um að lekið hefði þarna nokkru áður og hafði gripið til úrbóta. Fram kom fyrir dómi í aðilaskýrslu hans að lekið hefði einu sinni með glerinu í glugganum, hann hafi lagað það, kíttað með glerinu og gengið frá listanum. Eftir það hafi hann gert rakaviðgerð á

greinargerð í gagnsök kveður aðalstefnandi blöndunartækin hafa verið í lagi þegar eignin var afhent 7. ágúst 2021. Með tölvupósti til fasteignasala 2. september s.á. gerðu gagnstefnendur athugasemdir við tiltekin atriði og kvað gagnstefnandi Einar Björn í aðilaskýrslu fyrir dómi þau atriði vera það sem þá hefði verið komið í ljós. Ekki var þar minnst á blöndunartæki í sturtu og ekki heldur í bréfi lögmanns gagnstefnenda 29. október 2021 þar sem gerð var grein fyrir fleiri meintum göllum. Athugasemd um þetta kom fyrst fram í greinargerð byggingarverkfræðings sem skoðaði eignina í desember 2021. Því er ósannað að blöndunartækin hafi ekki verið í lagi við afhendingu eignarinnar og ber seljandi því ekki ábyrgð á úrbótum að þessu leyti.

Matsliður 6 Niðurfall í þvottahúsi Yfirmat (4) 464.860 krónur

Yfirmatsmenn staðreyndu að ekkert niðurfall er í gólfi þvottaherbergis og taka fram í matsgerð að samkvæmt þágildandi reglugerð skuli vera öryggisniðurfall í þvottaherbergjum. Við aðalmeðferð kvaðst aðalstefnandi telja að flotað hefði verið yfir lögn fyrir niðurfallið eftir að úttekt fór fram á lögnum. Þetta er galli á eigninni, sem aðalstefnanda mátti vera kunnugt um og bar að upplýsa gagnstefnendur um. Þó að ekkert niðurfall hafi sést í þvottahúsi við skoðun máttu gagnstefnendur með réttu gera ráð fyrir að þetta væri í lagi ef ekki væri upplýst um annað.

Matsliður 7 Raflagnir í þvottahúsi Undirmat 263.500 krónur

Í undirmatsgerð er frágangur raflagna við innréttingar í þvottaherbergi metinn óforsvaranlegur og ekki faglega unninn. Telst þetta galli á eigninni, en ósannað er að aðalstefnandi, sem kveðst hafa fengið rafvirkja til að ganga frá raflögnunum, hafi haft vitneskju umfram gagnstefnendur um að ekki hefði verið rétt að verki staðið.

Matsliður 8 Niðurfall í bílskúr Undirmat 950.400 krónur

Í undirmatsgerð kemur fram að niðurfall sé í bílskúr og að staðsetning þess sé á ágætum stað, en ekki sé halli á gólfi sem takmarki að nokkru að það nýtist sem skyldi. Það er mat dómsins að gólfhallinn skipti ekki miklu máli og að hér sé ekki um galla á eigninni að ræða.

Matsliður 9 Kynding í bílskúr Undirmat 745.500 krónur

Svo sem fram kemur í undirmatsgerð er ágreiningslaust að engin gólfhiti er í bílskúr. Þar sem þetta kemur fram í söluýfirliti eignarinnar uppfyllti aðalstefnandi með því upplýsingaskyldu sína um þetta atriði og mátti gagnstefnendum því vera um það kunnugt og geta engar kröfur gert vegna þessa.

Matsliður 10 Bílskúrshurð Undirmat 230.000 krónur

Í undirmatsgerð kemur fram að bílskúrshurðin sé hefðbundin flekahurð úr létum málmklæddum einingum. Hún falli ekki rétt og stilla þurfi hurðina betur. Dómurinn telur þetta ekki vera galla á eigninni, enda sé stilling á bílskúrshurð viðhaldsmál, sem gera megi ráð fyrir í notaðri eign.

Matsliður 11 Brunavörn í bílskúr Undirmat 22.000 krónur

Samkvæmt undirmatsgerð fellur hurð milli bílskúrs og íbúðar ekki alveg rétt að karmi og stilla þurfi því hurðina á lómum. Þetta telur dómurinn vera viðhaldsmál, en ekki galla.

Matsliður 12 Yfirborð innveggja Yfirmat (5) 1.843.020 krónur

Í yfirmatsgerð er gerð grein fyrir sléttleika- og nákvæmniskröfum til veggja. Niðurstaða yfirmatsmanna varðandi ójafnt yfirborð innveggja í eigninni var að staðfest var ójafnt yfirborð á vegg á efri hæð milli gangs/stofu frá inngangi og inn í stofu. Ójöfnur í yfirborði bílskúrsveggs valdi ekki vandamálum og aðrir innveggir á efri hæð séu innan marka. Á neðri hæð falli utan marka veggur milli svefnherbergis og gangs, bæði að gangi og svefnherbergi, og það sama gildi um vegg sem stigi stendur að. Á þeim veggjum þar sem ójöfnur eru samkvæmt framangreindu yfir mörkum telur dómurinn að um galla á eigninni sé að ræða, sem aðalstefnanda hljóti að hafa verið kunnugt um og hafi borið að upplýsa gagnstefnendur um. Þetta hafi verið upplýsingar um eignina sem hann vissi eða mátti vita að gagnstefnendur hefðu réttmæta ástæðu til að ætla að þau fengju.

Matsliður 13 Yfirborð gólfa Yfirmat (6) 1.780.420 krónur

Yfirmatsmenn mældu gólf hússins með réttскеið og með sjónmati. Þá var kannað hvort frávik fyndust við göngu á gólfi. Var það niðurstaða þeirra með hliðsjón af nákvæmniskröfum að í gólfum á tilteknum stöðum, bæði á neðri og efri hæð, séu frávik sem séu utan eðlilegra marka og skapi m.a. erfiðleika við að setja upp innréttingar sem standi á gólfi. Dómurinn er sammála yfirmatsmönnum um þessa vankanta, sem athugaðir voru við vettvangsskoðun, og telur þá vera galla á eigninni sem aðalstefnanda hafi verið kunnugt um og hefði borið að vekja athygli gagnstefnenda á við skoðun.

Matsliður 14 Gólfhiti Yfirmat (7) 460.800 krónur

Aðalstefnandi hefur fallist á að hann beri ábyrgð á galla samkvæmt þessum lið og hefur brugðist við kröfunni með því að veita afslátt af kaupverði með lækkun stefnukröfu í aðalsök.

Matsliður 15 Stigi Yfirmat (8) 1.638.340 krónur

Í yfirmatsgerð er tekið undir það sem fram kemur í undirmati um að stigi milli hæða standist ekki kröfur byggingarreglugerðar og RB-blaðs í tæknilegum atriðum, að því er varðar þrep og handrið, og lagt er til að stiginn verði endurnýjaður og smíðaður í samræmi við þær kröfur. Miðað er í kostnaðarmati yfirmatsmanna og kröfugerð gagnstefnenda við fulla endurnýjun stigans. Þó að stiginn uppfylli ekki ákvæði byggingarreglugerðar um þrep og handrið dregur dómurinn í efa að þó að réttur til úrbóta á því væri fyrir hendi gæti það falið í sér rétt til þess að fá nýjan stiga í húsið. Aðspurður kvað aðalstefnandi við aðalmeðferð málsins stigann mögulega hafa verið smíðaðan til bráðabirgða í upphafi. Engin athugasemd hefði verið gerð við stigann við úttekt, og hefði hann ekki talið neina ástæðu til að breyta honum síðar, enda hefði stiginn aldrei verið til vandræða. Samkvæmt 1. mgr. 29. gr. fasteignakaupalaga getur kaupandi ekki borið fyrir sig

galla á fasteign sem hann þekkti eða átti að þekkja þegar kaupsamningur var gerður. Stiginn var sýnilegur við skoðun og bar þess skýr merki að vera heimasmiðaður til bráðabirgða og mun aðalstefnandi og annað heimilisfólk hafa gengið um stigann í nokkur ár án vandkvæða og vanist honum. Gagnstefnendum, sem gengu um stigann við skoðun og ástandsskoðun, mátti vera ljóst að þarna var ekki um að ræða vandaða verkstæðis-smíði heldur heimasmiðaðan bráðabirgðastiga. Verður ekki séð að nokkru hafi verið leynt varðandi stigann við skoðun eða að skylt hafi verið að veita að fyrra bragði sérstakar upplýsingar um gerð hans. Telur dómurinn að þessu öllu virtu að ágalli á stiganum sé ekki galli sem aðalstefnandi beri ábyrgð á og beri að bæta, svo sem krafist er.

Matsliður 16 Útveggir Yfirmat (9) 1.848.350 krónur

Yfirmatsmenn mældu sléttleika á útveggjum og gerðu í yfirmatsgerð grein fyrir skekkjum og frávikum sem þeir fundu og voru að nokkru utan eðlilegra marka, einkum á útveggjum neðri hæðar. Með sömu rökum og í matsliðum 12 og 13 telur dómurinn um galla að ræða sem ekki hafi verið bersýnilegur við skoðun og að aðalstefnanda hefði borið að upplýsa um gallann en það gerði hann ekki.

Matsliður 17 Útihurð Undirmat 22.000 krónur

Í undirmatsgerð kemur fram að útihurð sé lítilliga sigin og stilla þurfi hurðina á lömunum. Þetta er viðhaldsatriði að mati dómsins en ekki galli á eigninni.

Matsliður 18 Loftræsting Undirmat 64.000 krónur

Í undirmatsgerð kemur fram að loftræsting á neðri hæð hússins sé ekki í samræmi við séruppdrátt lagnahönnuðar, en undirmatsmaður telur að sú útfærsla hefði verið til þess fallin að ganga vel upp. Ekki sé æskilegt það fyrirkomulag sem sé í eigninni að ristar séu hlið við hlið fyrir inntak fersklofts og útdælingu lofts. Dómurinn telur þetta vera leyndan galla á eigninni.

Matsliður 19 Útikrani Undirmat 435.000 krónur

Í undirmatsgerð segir að útikrani sé sýndur á séruppdrætti lagnahönnuðar við útihurð á neðri hæð hússins. Ágreiningslaust er að enginn útikrani er við húsið og var það augljóst við skoðun. Þetta telst ekki galli sem gagnstefnendur geti reist kröfu á.

Matsliður 20 Niðurföll svala Undirmat 779.100 krónur

Matsmaður staðfesti í undirmatsgerð að ekki væru niðurföll á svölum þó að á séruppdrætti lagnahönnuðar væru sýndir tveir stútar fyrir niðurföll, en á aðaluppdrætti arkitekts hafi ekki verið gert ráð fyrir niðurföllum á svölum. Í skoðunarblaði um ástandsskoðun sem gagnstefnendur létu gera er þessa getið og var þeim því kunnugt um að ekki væru niðurföll á svölunum og telst þetta ekki galli sem þau geti reist kröfu á.

Matsliður 21 Blástur um ljós Yfirmat (10) 490.340 krónur

Yfirmatsmenn staðreyndu að blástur er með loftljósum og að rifin væri rakavörn í lofti yfir eldhúsi og setustofu. Þetta eru gallar á eigninni en ósannað er að aðalstefnandi hafi verið grandsamur um þá.

Í yfirmatsgerð er talið að íbúar þurfi að flytja úr húsinu í einn mánuð meðan á aðgerðum standi, og þar mun vísað til úrbóta á öllum þeim atriðum sem fjallað er um í matsgerðinni. Það er á hinn bóginn mat dómsins að þau atriði sem teljast gallar sem aðalstefnandi gæti borið ábyrgð á séu ekki að slíku umfangi að nauðsynlegt væri fyrir gagnstefnendur að flytja úr húsinu, sem er mjög rúmgott, vegna úrbóta á þeim göllum. Ekkert liggur fyrir um kostnað sem gagnstefnendur hafi í raun haft af afnotamissi. Að þessu virtu verður aðalstefnanda ekki gert að greiða kostnað vegna afnotamissis.

Það er því samandregin niðurstaða dómsins að ágallar sem valda því að eignin stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum eða kaupsamningi, sbr. 18. gr. fasteignakaupalaga, eru tilgreindir í framangreindum matsliðum nr. 1a, 1b, 1d, 1g, 1h, 2, 3, 6, 7, 12, 13, 14, 16, 18 og 21, samtals að fjárhæð 9.228.250 krónur.

Í dómaframkvæmd hefur mótast það almenna viðmið að ef metinn kostnaður við úrbætur á göllum fer yfir tiltekið hlutfall af kaupverði notaðrar eignar rýri þeir verðmæti eignarinnar svo nokkru varði, í skilningi 18. gr. fasteignakaupalaga, og iðulega er miðað við 8–10% af kaupverði eignar. Því eldri sem eignin er má gera ráð fyrir fleiri frávikum og því verður hlutfallstalan hærri. Þó að hér sé um notaða eign að ræða var hún þó ekki nema 13 ára þegar hún var seld og lokaúttekt og lokafrágangur fór fram á sama tíma og sölufurlið stóð yfir. Því þykir hér mega miða svokallaðan gallaþröskuld við neðri mörkin. Kaupverð eignarinnar var 139.000.000 króna. Alls eru þeir gallar á eigninni sem taldir verða á ábyrgð aðalstefnanda samkvæmt framansögðu metnir á 9.228.250 krónur, sem er 6,6%, eða minna en 8% af kaupverði eignarinnar. Þess er jafnframt að gæta að hér er miðað við fjárhæðir í kröfugerð gagnstefnenda, með virðisaukaskatti, en raunkostnaður við úrbætur væri lægri ef tekið væri tillit til réttar til endurgreiðslu á virðisaukaskatti af vinnu á verkstað og þá enn fjær gallaþröskuldi.

Þó að metnir gallar á eigninni teljist ekki nægilega umfangsmiklir til að rýra verðmæti hennar í skilningi 18. gr. fasteignakaupalaga samkvæmt framangreindu er um suma þeirra svo farið að aðalstefnandi verður talinn bera á þeim ábyrgð á sakargrundvelli, sbr. 26. gr. fasteignakaupalaga. Þeir gallar sem dómurinn telur aðalstefnanda bera ábyrgð á vegna vanrækslu á upplýsingaskyldu eru atriði sem telja verður að honum hafi verið kunnugt um og hann vissi eða mátti vita að gagnstefnendur hefðu réttmæta ástæðu til að ætla að upplýsingar yrðu veittar um. Um þá galla er fjallað í framangreindum matsliðum nr. 6, 12, 13 og 16, samtals að fjárhæð 5.936.650 krónur. Bótaábyrgð stofnast þó aðeins á þessum grundvelli, ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar.

Gagnstefnendur halda því fram að upplýsingar um þá galla sem fjallað sé um í matsgerðum hefðu haft áhrif á ákvörðun þeirra um kaup á fasteigninni vegna þess að þau

hefðu viljað kaupa nýlega fasteign án aðkallandi viðhalds. Ekki er í því sambandi vísað til tiltekinna matsliða og aðrar ákvörðunarástæður eru ekki nefndar.

Þau atriði sem hér um ræðir varða annars vegar sléttleika gólfa og veggja, en úrbætur í því efni verða vart taldar til aðkallandi viðhalds. Þó að merkt sé við veggja og gólfefni í skoðunarblaði eftir ástandsskoðun um atriði sem betur þurfi að skoða verður ekki séð að gagnstefnendur hafi brugðist við því eins og um mikilsvert atriði væri að ræða. Hins vegar er um að ræða vöntun á niðurfalli í þvottahúsi. Þetta er öryggisatriði sem má telja til aðkallandi viðhalds þó að ekki sé kunnugt um að tjón hafi enn orðið vegna þessa. Kostnaður við úrbætur vegna niðurfallsins er metinn á 464.860 krónur og þegar litið er til verðmætis eignarinnar er sá kostnaður í raun smávægilegur. Engu að síður er ekki loku fyrir það skotið að það hafi haft áhrif á efni kaupsamnings að því er kaupverð varðar að aðalstefnandi braut í þessu efni í öllum fjórum matsliðum gegn ríkri upplýsingaskyldu sinni og verður því að telja þetta skilyrði bótaábyrgðar hans uppfyllt.

Aðalstefnandi átti réttmæta kröfu til þess að gagnstefnendur greiddu honum eftirstöðvar kaupverðsins á umsömdum gjalddögum. Samkvæmt framangreindum niðurstöðum dómsins, um kröfur gagnstefnenda á hendur aðalstefnanda vegna galla á eigninni, verður fallist á varakröfu gagnstefnenda í aðalsök um lækkun á upphaflegri dómkröfu aðalstefnanda um annars vegar 5.936.650 krónur, sem er samtala fjárhæða þeirra skaðabóta sem fallist er á að framan, og hins vegar um 460.800 krónur vegna viðurkenndrar bótaskyldu vegna gólfhita.

Gagnstefnendur héldu upphaflega eftir af kaupverðinu 15.000.000 króna, sem voru á gjalddaga annars vegar 26. ágúst 2021, 10.000.000 króna, og hins vegar við útgáfu afsals sem fyrirhuguð var 7. nóvember s.á., 5.000.000 króna. Í 44. gr. laga nr. 40/2002 er kaupanda sem hefur uppi réttmæta kröfu vegna galla á fasteign heimilað á eigin áhættu að halda eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu kröfunnar. Svo sem að framan greinir er það mat dómsins að réttmæt krafa gagnstefnenda vegna galla á eigninni hafi verið 5.936.650 krónur, auk kröfu vegna gólfhita, 460.800 krónur, eða samtals 6.397.450 krónur. Það er lægri fjárhæð en þau hafa haldið eftir, en það var á áhættu gagnstefnenda að halda eftir hærri fjárhæð en 44. gr. laganna heimilaði. Ber þeim því að greiða aðalstefnanda hið ógreidda kaupverð að frádreginni 6.397.450 króna réttmætri gagnkröfu þeirra vegna galla á eigninni, sem fallist er á að skuldajafnað verði við kröfu aðalstefnanda um kaupsamningsgreiðslu á gjalddaga þann 26. ágúst 2021. Af þeirri greiðslu standa þá eftir 3.602.550 krónur, en 5.000.000 króna bar að greiða 7. nóvember 2021. Verður gagnstefnendum því gert að greiða aðalstefnanda, gegn útgáfu hans á afsali til þeirra fyrir eigninni, eftirstöðvar kaupverðsins, 8.602.550 krónur, auk dráttarvaxta frá gjalddögum 26. ágúst 2021 og 7. nóvember s.á., svo sem nánar greinir í dómsorði. Að öðru leyti en því að fallist er á kröfu um skuldajöfnuð og um útgáfu afsals er kröfum gagnstefnenda í gagnsök hafnað.

Með hliðsjón annars vegar af þeim kröfum sem aðilar hafa haft uppi í málinu og hins vegar af úrslitum þess þykir rétt, með vísun til 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991, að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu. Verður málskostnaður því felldur niður milli aðila.

Kristrún Kristinsdóttir héraðsdómari er dómsformaður og kveður upp dóm þennan. Meðdómendur eru Pétur Dam Leifsson héraðsdómari og Ásmundur Ingvarsson byggingarverkfræðingur.

Dómsorð:

Gagnstefnendur, Einar Björn Jónsson og Helena Vattar Baldursdóttir, greiði aðalstefnanda, Þórði Daníel Ólafssyni, 8.602.550 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, af 3.602.550 krónum frá 26. ágúst 2021 til 7. nóvember 2021, en af 8.602.550 krónum frá þeim degi til greiðsludags, gegn útgáfu aðalstefnanda á afsali til gagnstefnenda fyrir einbýlishúsinu nr. 58 við Urðarbrunn í Reykjavík.

Málskostnaður fellur niður.

Kristrún Kristinsdóttir

Pétur Dam Leifsson

Ásmundur Ingvarsson