

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Úrskurður 2. október 2023

Mál nr. E-2562/2023:

**Ámundi Fannar Sæmundsson og Guðrún Júlía Þórðardóttir**

(Heiðar Örn Stefánsson lögmaður)

gegn

**Önnu Dís Sveinbjörnsdóttur og Grétari Ívarssyni**

(Ólafur Örn Svansson lögmaður)

## Úrskurður

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 8. september 2023, er höfðað 4. apríl s.á. af Ámunda Fannari Sæmundssyni og Guðrúnu Júlíu Þórðardóttur [...] gegn Önnu Dís Sveinbjörnsdóttur og Grétari Ívarssyni [...].

Stefnendur krefjast þess „aðallega að viðurkennd verði skaðabótaskylda stefndu vegna þess tjóns sem stefnendur hafa orðið fyrir vegna galla sem voru á þaki bílskúrs, þaki íbúðarhúss og á frárennislögnum á fasteigninni að X er stefndu keyptu hana með kaupsamningi, dags. 20.6.2020“. Þá er krafist málskostnaðar.

Í greinargerð stefndu í málinu krefjast þau þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi, en til vara að stefndu verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda. Þá krefjast stefndu málskostnaðar.

Krafa stefndu um að málinu verði vísað frá dómi er til úrlausnar í úrskurði þessum. Krefjast stefnendur þess að frávísunarkröfu verði hrundið og að ákvörðun málskostnaðar bíði efnisdóms.

## I

### Helstu málsatvik

Stefnendur keyptu fasteignina að X, með kaupsamningi, dags. 20. júní 2020. Seljandi var einkahlutafélagið Dunamis sem hafði nokkrum dögum áður keypt fasteignina af stefndu. Annaðist sami fasteignasalinn hvoru tveggja viðskiptin.

Eftir afhendingu fasteignarinnar komust stefnendur að því að hún hafði verið ástandsskoðuð árið 2019, en þeim hafði ekki verið kunnugt um það þegar þau keyptu hana. Í umræddri ástandsskýrslu kom m.a. fram að þak íbúðarhússins læki og að leki

væri frá þaki bílskúrs. Málsaðilar deila um hvort stefndu hafi fengið umrædda ástandsskýrslu afhenta eða þeim verið kunnugt um hana.

Þegar stefnendur höfðu fengið umrædda ástandsskýrslu í hendur funduðu þau með seljendum og fasteignasala, en fyrir lá að fasteignasalinn hafði mótttekið ástandsskýrsluna. Í kjölfarið sóttu stefnendur bætur til ábyrgðartryggjanda fasteignasalans og fengu 18. mars 2021 greiddar 5.000.000 króna úr umræddri tryggingu.

Stefnendur töldu sig hafa orðið fyrir meira tjóni en næmi umræddri greiðslu tryggingafélagsins. Öfluðu þau sér því einhliða álitsgerðar byggingafræðings sem mat kostnað við að koma fasteigninni í það horf sem stefnendur hefðu mátt búast við er þau keyptu fasteignina. Kom fram í álitsgerðinni það mat að kostnaðurinn næmi 14.891.290 krónum. Telja stefnendur því að þau hafi orðið fyrir meira tjóni en nemi þeim bótum sem þau fengu greiddar úr ábyrgðartryggingu fasteignasalans og áður var getið.

Mál þetta er höfðað á grundvelli 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Samkvæmt því ákvæði er heimilt að höfða mál til að leita viðurkenningardóms um kröfu, enda hafi aðili lögvarða hagsmuni af því að skorið sé úr um tilvist eða efni réttinda eða réttarsambands. Er kröfunni beint að stefndu með vísan til heimildar í 45. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002.

## II

### *Málsástæður stefndu varðandi kröfu um frávísun*

Stefndu byggja á því að stefnendur hafi ekki aflað mats til að staðreyna ætlaða galla eða ætlaðan kostnað við að bæta úr ætluðum göllum með þeim hætti sem áskilið sé í lögum um meðferð einkamála, nr. 91/1991. Haldi stefnendur því fram að þau hafi lögvarða hagsmuni af málinu skv. 25. gr. laganna með vísan til matsgerðar sem aflað hafi verið einhliða.

Stefndu benda á að stefnendur hafi þegar fengið bætur úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala, a.m.k. að fjárhæð 5.000.000 króna, ef upplýsingar úr stefnu séu lagðar til grundvallar. Hafi stefndu skorað á stefnendur að leggja fram kröfu sína til tryggingafélagsins og tjónsuppgjör. Byggja stefndu á því að ekki sé nóg að sýna fram á að stefnendur hafi orðið fyrir einhverju ætluðu tjóni heldur þurfi að sýna fram á að tjón þeirra sé hærra en sú fjárhæð sem stefnendur hafi samið um og fengið greidda úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasalans. Það verði ekki gert með matsgerð sem sé einhliða aflað. Mótmæli stefndu því mati í heild sinni. Þá mótmæla stefndu því að

stefnendur hafi mátt gera ráð fyrir að eignin væri í því ástandi sem að sé stefnt í matinu sem aflað hafi verið einhliða, eins og áður sagði. Hafi stefnendum verið fullkomlega ljóst þegar þau keyptu fasteignina að hún þarfnaðist endurbóta. Ósannað sé að eignin teljist gölluð í skilningi laga, auk þess sem ósannað sé að hinn meinti galli nái gallapröskuldi. Þá verði að líta til þess að framkvæmdir við fasteignina virðist þegar hafa átt sér stað og því sé ástæða til að ætla að ómögulegt sé að afla mats á hinu meinta tjóni og/eða meinta galla. Sé þannig einnig komið í veg fyrir að stefndu geti hnekk fullyrðingum um ætlað tjón.

Stefndu vísa til þess að ekkert samningssamband hafi verið á milli stefnenda máls þessa og stefndu, en stefnendur byggi málshöfðun sína á 45. gr. laga um fasteignakaup. Það ákvæði veiti kaupanda fasteignar rétt til að beina kröfu að fyrri samningsaðila í sama mæli og seljandi geti haft slíka kröfu á hendur sínum viðsemjanda. Krafa þess sem hafi slíka kröfu uppi takmarkist hins vegar við þá kröfu sem viðsemjandinn hafi getað haft uppi gagnvart seljanda. Byggi stefndu á því að viðsemjandi stefndu, Dunamis ehf., hafi engar kröfur getað haft uppi gagnvart stefndu, enda hafi félagið þekkt ástand fasteignarinnar og ekki gert athugasemdir við það. Hafi félagið keypt eignina til þess að gera hana upp. Hafi því ætlaður skortur á upplýsingum frá stefndu eða ætlaðar rangar upplýsingar enga þýðingu haft gagnvart viðsemjanda þeirra sem stefnendur leiði rétt sinn frá. Ekkert mat hafi átt sér stað á ætluðu tjóni félagsins að teknu tilliti til þeirra forsendna sem legið hafi að baki kaupum þess á eigninni af stefndu.

Stefndu telja að þegar litið sé til framangreinds sé ljóst að ekki sé uppfyllt skilyrði 2. mgr. 25. gr. einkamálalaga um lögvarða hagsmuni og sé því óhjákvæmilegt að vísa málinu frá dómi.

Stefndu byggja einnig á því að ekki sé unnt að fallast á kröfur stefnenda eins og þær séu settar fram í stefnu. Byggi stefnendur á því „aðallega“ að viðurkenna beri skaðabótaskyldu stefndu vegna tjóns sem stefnendur „hafa orðið fyrir“ vegna meints galla. Engin gögn hafi verið lögð fram um það tjón sem þau telji sig hafa orðið fyrir eða það tjón frekar útlistað. Beri stefnendum skv. 1. mgr. 95. gr. laga nr. 91/1991, við þingfestingu máls, að leggja fram stefnu og þau skjöl sem þeir byggi kröfur sínar á. Þannig beri í stefnu annars vegar að greina svo glögggt sem verða má helstu gögn sem stefnendur hafi til sönnunar og þau gögn sem stefnendur telja að enn þurfi að afla, sbr. g-lið 1. mgr. 80. gr. sömu laga. Eigi lagareglurnar að tryggja að stefndu sé fært að taka efnislega afstöðu til krafna stefnenda og dómari geti lagt dóm á sakarefni málsins, sbr. 1. mgr. 96.

gr. og 1. mgr. 99. gr. laganna. Stefnendur krefjast hér viðurkenningar á tjóni sem þau telji sig þegar hafa orðið fyrir en engin gögn séu þó lögð fram um tjónið fyrir utan skýrslu um hugsanlegan kostnað við að koma eign í tiltekið ástand, og þeirrar skýrslu hafi verið aflað einhliða.

Stefndu benda á að í kröfugerð stefnenda sé vísað til galla sem stefnendur telji hafa verið á eigninni miðað við þann dag sem þau hafi keypt eignina af Dunamis ehf., þ.e. 20. júní 2020. Stefnendur byggja málshöfðun sína á grundvelli 45. gr. laga um fasteignakaup. Samkvæmt því ákvæði geti kaupandi eignar haft uppi kröfu á hendur fyrri eiganda í þeim mæli sem viðsemjandi viðkomandi geti haft uppi slíka kröfu. Ekkert mat hafi farið fram um ætlaða kröfu sem félagið hefði getað haft uppi á hendur stefndu. Þá megi ljóst vera að slík krafa geti ekki grundvallast á samningi dags. 20. júní 2020, sem vísað sé til í kröfugerð, enda sé sá samningur stefndu alls óviðkomandi. Þá sé á því byggt að ekki sé unnt að hafa uppi kröfu um viðurkenningu á bótaskyldu á grundvelli 45. gr. laga um fasteignakaup. Hvað sem öðru líði verði sú krafa að vera sett fram sem viðurkenning á bótaskyldu gagnvart viðsemjanda stefndu en ekki stefnenda.

#### *Málsástæður stefnenda vegna kröfu stefndu um frávísun*

Stefnendur mótmæla frávísunarkröfu stefndu. Vísa stefnendur til þess að Hæstiréttur hafi í dómum sínum skýrt réttarfarsskilyrðið um lögvarða hagsmuni í 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 þannig að sá er mál höfði til viðurkenningar á skaðabótaskyldu verði að leiða nægar líkur að því að hann hafi orðið fyrir tjóni og gera grein fyrir því í hverju tjón hans felist og hver tengsl þess séu við ætlað skaðaverk. Þetta hafi stefnendur gert. Þau hafi lagt fram greinargerð sérfróðs aðila sem leiði líkur að kostnaði við að koma umræddri fasteign í það ástand sem söluyfirlit hafi borið með sér. Í stefnu, framlögðum bréfum stefnenda og í greinargerð sérfróðs aðila sé fjallað með ítarlegum hætti um það í hverju tjón stefnenda felist og í stefnu sé síðan rökstutt að tjónið tengist skaðaverkinu með þeim hætti að stefnendur hafi sökum saknæmrar háttsemi stefndu hvorki haft fullnægjandi né réttar upplýsingar um ástand þaks bílskúrs, þaks íbúðarhúss né frárennslislagna.

Stefnendur byggja á því að gert hafi verið líklegt að tjón stefnenda sé meira en nemi þeim bótum sem þau hafi þegar fengið. Heildarkostnaður sé í fyrirliggjandi greinargerð metinn 14.891.290 krónur en greiðsla tryggingarfélagsins Varðar hafi verið 5.000.000 króna. Virðisaukaskattur af vinnu á verkstað hafi verið metinn 1.788.017 og eftir standi því að lágmarki 8.103.273 krónur.

Stefnendur telja það vera stefndu að sanna að fasteignin verði verðmætari eftir framkvæmdir en ætla hafi mátt miðað við söluyfirlit. Þá telja stefnendur að ekki sé gerð krafa um dómkvaðningu matsmanna. Ekki sé gerð krafa um fulla sönnun heldur einungis að líkur séu leiddar að tjóni.

Stefnendur mótmæla því að orðalagi í stefnu sé svo ábótavant að varði frávísun. Ekki breyti skýrri kröfu stefnenda að þar standi *aðallega*. Þá rugli stefndu saman *tjóni* og *kostnaði* þegar þau mótmæli því orðalagi í dómkröfu að stefnendur *hafi orðið fyrir tjóni* og að það samrýmist ekki framlagningu gagna um væntan kostnað við úrbætur. Hafi stefnendur orðið fyrir tjóni þótt þau hafi ekki kostað framkvæmdir til að lagfæra það.

Varðandi mótmæli við það að miða við 20. júní 2020 sem tjónsdag eigi stefnendur eðli máls samkvæmt aðeins rétt á bótum vegna galla sem voru á fasteigninni þegar þau keyptu hana.

### III

#### *Niðurstaða*

Í máli þessu gera stefnendur þá kröfu „aðallega að viðurkennd verði skaðabótaskylda stefndu vegna þess tjóns sem stefnendur hafa orðið fyrir vegna galla sem voru á þaki bílskúrs, þaki íbúðarhúss og á frárennslislögnum á fasteigninni að X er stefndu keyptu hana með kaupsamningi, dags. 20.6.2020“. Er málið höfðað á grundvelli 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991.

Í umræddri 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 kemur fram að sá sem eigi lögvarða hagsmuni af því að skorið sé úr um tilvist eða efni réttinda eða réttarsambands geti leitað viðurkenningardóms um kröfur sínar í þeim efnum án tillits til þess hvort honum væri þess í stað unnt að leita dóms sem mætti fullnægja með aðför. Hefur verið miðað við það í dómaframkvæmd Hæstaréttar, sbr. t.d. dóm Hæstaréttar í máli réttarins nr. 221/2014, að sá sem höfði mál til viðurkenningar skaðabótaskyldu verði að leiða nægar líkur að því að hann hafi orðið fyrir tjóni og gera grein fyrir því í hverju tjón hans felist og hver tengsl þess séu við ætlað skaðaverk. Verði stefnandi að gera þetta í stefnu, nema fyrst gefist tilefni til þess síðar eða gagnaðili samþykki.

Fyrir liggur í máli þessu að stefnendur fengu greiddar 5.000.000 króna úr starfsábyrgðartryggingu fasteignasala vegna þess ætlaða tjóns sem stefnendur byggja mál þetta á. Stefnendur hafa hins vegar ekki lagt fram gögn eða veitt stefndu upplýsingar um hvaða tjón hafi verið bætt með umræddri greiðslu eða um fjárhæð þeirra krafna sem

stefnendur gerðu á hendur tryggingafélaginu í því sambandi. Liggur því ekki fyrir í málinu hvaða tjón stefnenda var bætt með umræddri greiðslu tryggingafélagsins og hvaða meinta tjón stóð þá eftir óbætt. Með hliðsjón af ofangreindu, og með vísan til niðurstöðu Hæstaréttar í máli nr. 221/2014, er það niðurstaða dómsins að stefnendur hafi af þessum sökum ekki leitt nægar líkur að því tjóni sem þau telja stefndu bera ábyrgð á. Breytir þar engu matsgerð sú sem stefnendur öfluðu sér einhliða. Er því ofangreindum skilyrðum 2. mgr. 25. gr. einkamálalaga ekki fullnægt í málinu. Þegar af þessari ástæðu er frávísunarkrafa stefndu tekin til greina.

Samkvæmt 2. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála ber stefnendum að greiða stefndu málskostnað, sem þykir með hliðsjón af umfangi málsins hæfilega ákveðinn 450.000 krónur.

Björn Þorvaldsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

### **Úrskurðarorð:**

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnendur, Ámundi Fannar Sæmundsson og Guðrún Júlía Þórðardóttir, greiði stefndu, Önnu Dís Sveinbjörnsdóttur og Grétari Ívarssyni, 450.000 krónur í málskostnað.

Björn Þorvaldsson