

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 2. júní 2026

Mál nr. E-2082/2025:

Kristborg Bóel Steindórsdóttir

(Sævar Þór Jónsson lögmaður)

gegn

Magnúsi Sigurði Haraldssyni

(Sara Bryndís Þórsdóttir lögmaður)

Dómur

- Mál þetta, sem var dómtekið 5. maí 2026, höfðaði stefnandi, Kristborg Bóel Steindórsdóttir, M í Hafnarfirði, með stefnu birtri 7. apríl 2025, gegn stefnda, Magnúsi Sigurði Haraldssyni, [...] í Reykjavík.
- Endanlegar dómkröfur stefnanda eru að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 4.863.810 krónur auk vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 13. janúar 2023 til 2. nóvember 2024 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Stefnandi krefst einnig málskostnaðar úr hendi stefnda að viðbættum virðisaukaskatti.
- Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda, auk málskostnaðar úr hendi hennar.
- Við aðalmeðferð málsins 5. maí 2026 var dómur fjölskipaður. Gengið var á vettvang. Stefnandi og stefndi gáfu aðilaskýrslur. Auk þess gáfu skýrslur vitnin A, dómkvaddur matsmaður, B fasteignasali og C. Atriði úr framburðum eru rakin síðar í dóminum eftir því sem þörf krefst vegna úrlausnar málsins.

I. Helstu málsatvik

- Með kaupsamningi 16. desember 2015 keypti stefndi íbúð nr. 0202, með fastanúmeri [...], að M í Hafnarfirði. Íbúðin er um 109 fermetrar að stærð og fjögurra herbergja. Samkvæmt kaupsamningi var afhendingardagur íbúðarinnar 7. febrúar 2016. Íbúðin er í steinsteyptu fjölbýlishúsi við ofangreint heimilisfang. Húsið var byggt árið 1969 og er með þremur samtengdum stigahúsum, nr. 7, 9 og 11. Að sögn stefnda bjó hann einungis

sjálfur í íbúðinni í um sjö mánaða skeið framan af ári 2016. Íbúðin hafi svo verið í útleigu frá síðari hluta árs 2016.

6. Á tímabilinu júlí 2020 til ágúst 2022 var íbúðin í útleigu til vitnisins C. Hún tilkynnti stefnda 31. janúar 2021 um skemmd í lofti íbúðarinnar. Stefndi óskaði eftir því að húsfélag fasteignarinnar N hlutaðist til um úttekt á þessu. Í málinu liggur fyrir minnisblað Verkhjónustunnar ehf. 11. febrúar 2021, undirritað af D, byggingariðnfræðingi og húsasmíðameistara, um slíka úttekt. Því er lýst að við skoðun í stofu hafi sést mikil ummerki um raka í málningu í lofti við suðurvegg yfir glugga og svalahurð og að við skoðun í hjónaherbergi hafi sést ummerki um raka í málningu í lofti við suðurvegg yfir svalahurð. Talið var líklegt að vatn kæmist inn með karmstykki glugga og svalahurðar bæði í stofu og svefnherbergi íbúðarinnar fyrir ofan íbúð stefnda, þ.e. íbúð nr. 0302 í húsinu, á milli timburs og steins. Það skilaði sér svo líklega niður í íbúð stefnda og kæmi fram í lofti hennar með þessum hætti. Lagðar voru til úrbætur í tilefni af þessu með inndælingu á polyurethan-efni milli trékarma og steypu í glugga barnaherbergis í íbúðinni og tilgreindum glugga og svalahurðum í íbúð nr. 0302 fyrir ofan og sett fram kostnaðarmat á því. Í greinargerð stefnda segir að 1. mars 2021 hafi húsfélagið fengið verktaka til að „dæla í glugga á efri hæð“, þ.e. íbúðarinnar fyrir ofan íbúð stefnda, sem hefði orsakað þennan leka og valdið skemmdum í lofti íbúðar stefnda. Hið sama kemur fram í síðara minnisblaði Verkhjónustunnar ehf. 23. febrúar 2022, sbr. hér á eftir. Þetta hefur ekki sætt sérstökum andmælum af hálfu stefnanda.
7. Áðurnefndur leigjandi tilkynnti stefnda aftur um lekavandamál 5. janúar 2022 og laut sú tilkynning að leka í stofu og svefnherbergi íbúðarinnar og að því að gluggar, þ.e. opnanleg fög, væru óþéttir. Með sama hætti og áður var aflað úttektar af þessu tilefni og liggur fyrir minnisblað sama fulltrúa Verkhjónustunnar ehf. 23. febrúar 2022 um hana. Í minnisblaðinu kom m.a. fram að sem fyrr hafi verið mikil ummerki um raka í lofti í stofu sunnanvert í húsinu, álíka og við fyrri skoðun í febrúar 2021. Ástæður þess voru taldar hinar sömu og áður. Getið var um áðurnefnda fyrri viðgerð með „inndælingu gluggakarma“ í íbúðinni fyrir ofan íbúð stefnda og þar af leiðandi einnig talið mögulegt að sprunga væri við plötuskil á svölum efri íbúðarinnar sem vatn kæmist í gegnum. Í minnisblaðinu var lýst fleiri atriðum varðandi ummerki um raka eða leka í öðrum herbergjum íbúðarinnar og var í flestum tilvikum vísað til svipaðra skýringa varðandi íbúðina fyrir ofan, þ.e. íbúð 0302 í húsinu. Í málinu liggur fyrir reikningur byggingarfélagsins Lýðs Péturssonar ehf. 14. júní 2022 vegna viðgerða með inndælingu urethan-efnis í glugga

íbúða 0202 og 0302 í húsinu af þessu tilefni og hefur ekki verið ágreiningur milli aðila um að sú viðgerð hafi farið fram.

8. Áðurnefndur leigjandi mun hafa hætt að leigja íbúðina sumarið 2022 en að sögn stefnda tók hann aftur við umráðum íbúðarinnar 18. júlí 2022. Í málinu liggja fyrir gögn, þ.e. skjáskot af textaskilaboðum gegnum netspjall, um samskipti milli stefnda og sambýliskonu hans annars vegar og leigjandans hins vegar frá janúar 2021 og janúar 2022 sem tengjast einkum ofangreindum atvikum varðandi raka eða leka í íbúðinni og vandamálum með glugga hennar. Einnig eru í þessum gögnum samskipti sömu einstaklinga 20. júlí 2022 í tengslum við lok leigusambands þeirra en af þeim má ráða að ágreiningur hafi þá komið upp um ýmis atriði.
9. Í greinargerð stefnda er því haldið fram að í kjölfar þess að hann tók aftur við íbúðinni úr leigu hafi hún staðið tóm í einn mánuð meðan tiltekna viðgerðir hafi farið fram. Þegar staðfest hafi verið að enginn raki væri til staðar hafi íbúðin verið spörsluð og máluð.
10. Í málinu liggur fyrir tölvupóstur stefnda 25. september 2022 til fasteignasalans B sem fór með sölu íbúðarinnar. Þar er m.a. greint frá því að tvö húsfélög séu fyrir eignina, annars vegar fyrir M og hins vegar fyrir N. Engar framkvæmdir séu fyrirhugaðar fyrir bæði húsfélögin. Lýst er nýlegum framkvæmdum á árunum 2018–2020 og 2021 og tekið fram að eins og þau fasteignasalinn hafi rætt sé kominn tími á að skipta um nokkra gluggahlara en í því sambandi hefur komið fram við meðferð málsins að opnanleg fög í gluggunum hafi að hluta til verið timburhlerar. Þá segir að íbúðin sé klár til afhendingar og í því ástandi sem hún yrði afhent í.
11. Íbúðin mun hafa verið auglýst til sölu í október 2022. Óundirritað söluyfirlit, skráð útprintað 6. desember 2022, liggur fyrir í málinu. Samkvæmt söluyfirlitinu var ásett verð íbúðarinnar 61.900.000 krónur. Það tilgreinir m.a. samsvarandi upplýsingar um framkvæmdir á árunum 2018–2020 og fram komu í áðurnefndum tölvupósti stefnda til fasteignasala. Þar segir nánar um þær framkvæmdir: „skipt um pappa og járn á þaki og settar lektur, farið var í múrviðgerðir og húsið málað, og skipt um gler í flestum gluggum“. Í söluyfirlitinu kemur einnig fram: „Ástand glugga / gler: tvöfalt gler“.
12. Stefnandi gerði kautilboð í íbúðina 12. desember 2022 að fjárhæð 59.800.000 krónur sem stefndi samþykkti sama dag. Skrifað var undir kaupsamning 13. janúar 2023 og eignin afhent stefnanda sama dag.
13. Óumdeilt er að stefnandi skoðaði íbúðina tvisvar fyrir kaupin, að viðstaddri áðurnefndum fasteignasala, og að íbúðin hafi þá staðið tóm. Í stefnu er því haldið fram að skoðun

stefnanda hafi farið fram án aðstoðar sérfróðs manns en í greinargerð stefnda er vitnað til orða umrædds fasteignasala í framlögðu skjali í málinu þess efnis að í annað skiptið sem stefnandi skoðaði eignina hafi sérfróður maður verið með henni. Þetta atriði er umdeilt milli aðila og er nánar vikið að því í niðurstöðukafla dómsins.

14. Á meðal gagna málsins sem stefnandi lagði fram með stefnu við þingfestingu málsins eru gögn varðandi kaup aðila um íbúðina. Þar á meðal eru áður nefnt söluyfirlit, sölumyndir af eigninni sem munu hafa birst í söluflerli hennar, yfirlýsing húsfélagsins M 10. janúar 2023 og yfirlýsing húsfélagsins N 4. október 2022 ásamt fylgiskjölum. Síðarnefnda yfirlýsingin er rituð á eyðublað Eignaumsjónar hf. og undirrituð af fulltrúa hennar fyrir hönd húsfélagsins. Í henni er vísað til fylgiskjala með henni í því samhengi að úttekt hafi farið fram á ástandi hússins og eru þau tilgreind annars vegar sem matsgerð E fasteignamatsfræðings um N frá 6. ágúst 2018 og hins vegar samantekt minnisblaða Verkjónustunnar ehf. fyrir húsfélagið á árunum 2019 og 2020. Þeirri samantekt, sem er dagsett 18. ágúst 2020, fylgja einnig viðkomandi fyrri minnisblöð, fjögur talsins. Í sömu yfirlýsingu húsfélagsins N er getið um aðalfundargerð þess húsfélags 1. mars 2022 meðal fylgiskjala. Fram kemur einnig í yfirlýsingunni að hún hafi verið send á netfang fasteignasalans sem fór með sölu íbúðarinnar. Aðila greinir á um þýðingu hluta áður nefndra gagna í málinu. Vikið er nánar að því og þessum gögnum í niðurstöðukafla dómsins.
15. Þremur dögum eftir afhendingu eignarinnar, 16. janúar 2023, tilkynnti stefnandi áður nefndum fasteignasala með tölvupósti um leka og myglu í eldhúsgólfi og þvottahúsi. Stefndi brást við með því að óska eftir að tryggingafélag skoðaði það. Liggur fyrir stutturð skýrsla um þá skoðun 17. janúar 2023. Fram kemur þar að raki hafi ekki mælst í þvottahúsi en hins vegar mælst í vegg milli baðherbergis og eldhúss án þess að vitað væri hvort það væri vegna leka frá baðkeri eða sprungu í útvegg. Fram kom einnig að stefnandi hefði þá verið að skipta um gólfefni í eldhúsi. Lagt var til að pípari myndi opna undir baðkar til að lekaprófa tæki og lögn á baðherbergi.
16. Um hálfum mánuði síðar, í lok janúar 2023, tilkynnti stefnandi aftur um leka, nú úr lofti í stofu íbúðarinnar. Líkt og áður fékk stefndi, með milligöngu húsfélagsins, Verkjónustuna ehf. til að framkvæma skoðun á því. Fyrir liggur minnisblað um þá skoðun, dagsett 30. janúar 2023. Fram kemur að stefndi og ónafngreindur smiður hafi verið viðstaddir skoðun en stefnandi var ekki viðstödd. Því er lýst að sést hafi mikil ummerki um raka í málningu í lofti við suðurvegg yfir glugga og svalahurð og í kverk

við vesturvegg þar nálægt. Mikill raki hafi mælst þar. Þá segir að farið hafi verið í íbúðina fyrir ofan, þ.e. íbúð 0302, og þar komið í ljós að þröskuldur svalahurðar væri ónýtur vegna fúa og miklar líkur á að vatn kæmist þar í gegn og niður í íbúð stefnanda, íbúð 0202, næst fyrir neðan. Í minnisblaðinu koma fram tillögur um úrbætur í fjórum liðum. Þær lúta að inndælingu polyurethan-efnis kringum eldhúsglugga, endurnýjun þröskuldar og æskilegri endurnýjun svalahurðar í íbúðinni fyrir ofan, þ.e. íbúð 0302, og inndælingu á polyurethan í sprungu í steypu á plötuskilum milli íbúða 0202 og 0302. Varðandi viðgerðir eða endurnýjun á íbúð 0302 var tekið fram að þar sem hún væri 100% séreign þyrfti íbúi þar að taka slíka ákvörðun.

17. Samkvæmt greinargerð stefnda var viðgerðum með inndælingu við eldhúsglugga í íbúð stefnanda lokið 18. febrúar 2023. Hefur það ekki sætt ágreiningi í málinu.
18. Í málinu liggur fyrir tölvupóstur sem stefnandi sendi stefnda og áður nefndum fasteignasala 8. mars 2023. Þar lýsir hún m.a. því að hún verði „alltaf svo buguð og döpur þegar ég fer út í íbúð og sé alltaf nýja rakaskemmd í hvert skipti“, fyrirsjáanlegum kostnaði af úrbótum með málningarvinnu og sendir fyrirspurnir varðandi hvað rétt væri fyrir hana að gera í þessari stöðu og hvernig hún kynni að þróast.
19. Afsal milli aðila vegna íbúðarinnar er dagsett 13. apríl 2023. Þar koma ekki fram fyrirvarar eða athugasemdir af hálfu stefnanda. Afsalið er skráð mótttekið til þinglýsingar og þinglýst í júní 2023. Í greinargerð stefnda segir að boðið hafi verið í afsal vegna íbúðarinnar 27. febrúar 2023 en stefnandi hafi ekki mætt og að endingu skrifað undir afsalið í júní 2023. Þá kemur fram í tölvupósti áður nefnds fasteignasala í málgögnum að undirritun afsals hafi dregist af hálfu stefnanda. Óumdeilt virðist að stefnandi hafi ekki skrifað undir afsalið um leið og stefndi heldur hafi það dregist. Hvenær hún gerði það hefur ekki komið skýrt fram í málinu en það virðist hafa verið í júní 2023.
20. Samkvæmt gögnum málsins átti sér stað í september 2023 úttekt á ástandi glugga fjölbýlishússins að N. Fyrir liggur ástandsskýrsla Verkbjónustunnar ehf. 13. nóvember 2023 um þá skoðun. Þar segir að gluggar hússins hafi þá verið upprunalegir en búið væri að endurnýja einhver gler í tímans rás. Tréverk í gluggunum væri víða í slæmu ástandi vegna fúa sem nánar er lýst og fleiri atriða. Verið hefðu viðvarandi lekavandamál í húsinu sem rekja mætti til óþéttra og fúinna gluggakarma. Þar sem gluggarnir væru upprunalegir og húsið þá að verða 55 ára gamalt væri kominn tími á endurnýjun þeirra og svalahurða hússins, sem mælt var eindregið með að gert yrði. Í skýrslunni var kostnaðaráætlun sem sundurliðaði nánar kostnaðinn eftir áföngum. Þar kom m.a. fram að kostnaður við

endurnýjun allra glugga og hurða í húsinu væri áætlaður 115.080.000 krónur en lægri kostnaðartölur komu einnig fram varðandi einstaka áfanga þar á mismunandi hliðum hússins og vegna sameignar. Viðgerðir og endurnýjun glugga og hurða voru kostnaðarmetnar á samtals 66.705.000 krónur.

21. Ástandsskýrsla Verkþjónustunnar ehf. var kynnt og rædd á fundi húsfélagsins 13. nóvember 2023. Samkvæmt fundargerð af fundinum var samþykkt þar að heimila stjórn húsfélagsins að semja við Verkþjónustuna ehf. um gerð útboðsgagna, öflun tilboða o.fl. samkvæmt tilteknum tillögum í ástandsskýrslunni. Samkvæmt mætingarlista sem fylgir fundargerðinni og framburði stefnanda fyrir dómi var hún viðstödd þennan fund.
22. Á aðalfundi húsfélagsins 7. febrúar 2024, undir liðnum *Viðhald og endurbætur sameignar*, voru samkvæmt fundargerð m.a. kynntar niðurstöður útboðs Verkþjónustunnar ehf. og samþykkt að taka tilboði frá tilteknu fyrirtæki vegna nánar tilgreindra endurbóta á gluggum hússins. Í fundargerðinni er tilboðið sagt hafa numið 83.210.000 krónum. Varðandi fjármögnun framkvæmda er skráð að samþykkt hafi verið samhljóða að sú fjárhæð yrði innheimt frá eigendum vegna framkvæmdanna. Samkvæmt mætingarlista sem fylgir fundargerðinni og framburði stefnanda fyrir dómi var hún viðstödd þennan fund.
23. Ekki liggur annað fyrir í málinu en að endurbætur og viðgerðir hafi farið fram á fjölbýlishúsinu við N samkvæmt ofangreindu. Um framkvæmdirnar sem slíkar hafa annars ekki komið fram sérstök gögn eða upplýsingar í málinu. Í málinu liggur fyrir skjal með ódagsettu yfirliti Eignaumsjónar hf., sem mun hafa sinnt húsfélagsþjónustu fyrir húsfélagið í fjölbýlishúsinu við N, með yfirskriftinni *Framkvæmdainnheimta 2023 – endurnýjun glugga, steypuviðgerðir og málun – Útidyrhurð*. Skýring framkvæmdakostnaðar þar er í samræmi við það sem fundargerðir á áðurnefndum húsfélagsfundum bera með sér. Í yfirlitinu, sem er á töfluformi, er lína vegna íbúðar 0202 að M, þ.e. íbúðar stefnanda. Af upplýsingum þar og skýringum í töflunni má ráða að heildarkostnaður vegna þeirrar íbúðar hafi þá verið talinn 4.523.489 krónur, að innheimt hafi verið í apríl 2024 1.122.811 krónur, eftirstöðvar næmu 3.400.678 krónum og til innheimtu í júní til ágúst 2024 væru 1.133.559 krónur.
24. Á meðal gagna málsins eru millifærslukvittanir vegna útgreiðslna af bankareikningi stefnanda til húsfélagsins N. Samkvæmt þeim greiddi hún húsfélaginu 1.122.811 krónur 29. apríl 2024 og 1.133.559 krónur hverju sinni með þremur greiðslum 3. júní, 1. júlí og 1. ágúst sama ár.

25. Lögmaður stefnanda sendi stefnda bréf 27. mars 2024. Þar kom fram sú afstaða stefnanda að verulegir gallar væru á íbúðinni, einkum vegna leka, svo sem meðfram gluggum, auk rakaskemmda og ummerkja um raka í málningu. Einnig væri sterkur grunur um að mygla væri til staðar í íbúðinni. Vísað var til þess að stefndi hefði verið meðvitaður um þetta eftir ábendingar frá fyrri leigjanda en ekki upplýst um það í aðdraganda sölunnar. Ekki hefði verið brugðist við óskum stefnanda um úrbætur með fullnægjandi hætti og ráðast þyrfti í kostnaðarsamar endurbætur á eigninni, sem lægi undir skemmdum. Tilkynnt var um þá fyrirætlun stefnanda að fá dómkvaddan matsmann vegna málsins og skorað á stefnda að ganga til samninga um uppgjör á því tjóni sem stefnandi teldi sig hafa orðið fyrir. Með tölvupósti til lögmannsins 10. apríl 2024 hafnaði stefndi erindinu. Sú afstaða var síðar ítrekuð og nánar rökstudd með bréfi lögmanns hans til lögmanns stefnanda 28. ágúst 2024.
26. Stefnandi setti fram matsbeiðni við Héraðsdóm Reykjavíkur, dagsetta 21. maí 2024. Fallist var á hana með ákvörðun dómsins 26. júní s.á. í máli nr. M-3092/2024. A byggingartæknifræðingur var með sammæli aðila dómkvaddur til að framkvæma matið. Matsbeiðnin var í sex liðum og greindist sá síðasti, sem laut m.a. að kostnaði, nánar í sex stafliði varðandi sundurliðun kostnaðar. Með fyrsta lið matsbeiðni var óskað eftir að skoðað yrði og metið hvort leki og/eða vatnsskemmdir eða aðrar afleiddar skemmdir væru í og á fasteign matsbeiðanda. Ef svo væri óskaðist umfang þeirra og orsök metin og möguleikar til úrbóta sem og kostnaður við þær. Tekið var fram að sérstaklega, en ekki eingöngu, væri þar átt við glugga, veggi, loft og gólf. Að meginstefnu og efnislega tók matsbeiðnin einkum til skoðunar og mats á tilvist, orsökum og mögulegum úrbótum vegna leka og/eða vatnsskemmda og myglu og/eða bakteríuvaxtar (myglusvepps) í íbúðinni. Einnig var krafist mats varðandi úrbætur eða lagfæringar vegna leka á eignarhaldstíma stefnda og hvort þær teldust fullnægjandi, hvenær gallar hefðu komið fram, ef úrbætur teldust nauðsynlegar vegna þeirra, og hversu langan tíma endurbætur myndu taka.
27. Matsgerð A lá fyrir í september 2024 og er dagsett 27. s.m. Varðandi úrbætur og kostnað stefnanda vegna þeirra er í matsgerðinni vísað til yfirstandandi framkvæmda við gluggaskipti í fjölbýlishúsinu og áður nefndrar samantektar Eignaumsjónar hf. varðandi kostnað stefnanda af þeim vegna gluggaskipta o.fl. Matsmaður taldi þann kostnað eðlilegan með vísan til nánari forsendna. Ekki væri metinn sjálfstætt kostnaður við gluggaskipti eða aðrar ráðstafanir til að þétta milli gluggakarma og veggja enda væri

- fyrirséð hver sá kostnaður myndi verða. Matsmaður taldi kostnað stefnanda vegna glugga- og hurðarskipta, sem lægi fyrir samkvæmt samantekt Eignaumsjónar, nema 4.491.242 krónum með eftirliti og öðrum kostnaði. Annan kostnað stefnanda vegna úrbóta samkvæmt niðurstöðum matsgerðarinnar, sem var sundurliðaður nánar eftir verkliðum og öðrum forsendum, taldi matsmaður nema samanlagt 529.659 krónum að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu. Gerð er frekari grein fyrir efni matsgerðarinnar síðar í dóminum að því marki sem þörf krefst vegna úrlausnar málsins.
28. Lögmaður stefnanda sendi lögmanni stefnda matsgerðina og kröfu á grundvelli hennar um greiðslu skaðabóta og kostnaðar vegna galla á íbúðinni með bréfi 2. október 2024. Höfuðstóll kröfunnar var sagður 5.020.901 króna en hún nam samanlagt 8.981.732 krónum með vöxtum og kostnaði. Rökstuðningur og grundvöllur kröfunnar var með sambærilegum hætti og málatilbúnaður stefnanda í þessu máli.
29. Með svari lögmanns stefnda til lögmanns stefnanda 12. október 2024 var kröfunni og röksemdum stefnanda hafnað. Stefnandi höfðaði svo í apríl 2025 þetta dómsmál á hendur stefnda með þeim kröfum sem áður greindi.

II. Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

30. Stefnandi byggir á því að fasteignin hafi verið haldin göllum við afhendingu sem stefndi beri bótaábyrgð á. Fasteignin hafi verið gölluð í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Stefndi hafi leynt þýðingarmiklum upplýsingum í aðdraganda kaupsamnings, þ.e. upplýsingum sem hann hefði haft tiltækar og hefðu haft áhrif á kaupin. Þannig hafi hann brotið gegn upplýsingaskyldu samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002. Stefnandi hafi hins vegar uppfyllt aðgæsluskyldu sína í samræmi við 29. gr. laganna.
31. Með vísan til ákvæða 18. gr. laga nr. 40/2002 byggir stefnandi á að kaupandi megi almennt gera þá kröfu að ástand fasteignar sé ekki lakara en almennt gerist með sambærilegar eignir. Þótt gluggar í húsum séu upprunalegir þurfi þeir ekki að teljast ónýtir eða ónothæfir enda séu gluggar oft í eðlilegu horfi og þjóni tilgangi sínum í gömlum húsum. Stefnandi telji því ljóst að gluggar í íbúðinni hafi verið gallaðir þrátt fyrir aldur hússins, enda ónothæfir með öllu og hafi orsakað tjón.

Skortur á upplýsingum

32. Stefnandi vísar til þess að samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 um upplýsingaskyldu seljanda beri seljanda að upplýsa kaupanda um atriði sem áhrif geti haft á ákvörðun hans

um kaup á fasteign og efni tilboðs í hana. Ákvæði laganna um aðgæsluskyldu kaupanda breyti ekki skyldu seljanda að þessu leyti. Minnt sé á að fasteign geti talist gölluð þó að ágalli teljist ekki rýra verðmæti hennar í þeim mæli sem 18. gr. laganna áskilji ef seljandi hefur sýnt af sér sagnæma háttsemi, þ.m.t. með háttsemi sem falli undir ákvæði 26. og 27. gr. laganna.

33. Stefnandi telji að stefndi beri ábyrgð á því tjóni hennar sem leitt hafi af úrbótum á íbúðinni og allar hafi verið nauðsynlegar til að koma henni í eðlilegt horf enda hafi hann vanrækt upplýsingaskyldu sína við kaupin. Stefnda hafi verið fullkunnugt um leka víða í húsinu, einkum við glugga og vegna sprungna í útveggjum. Einsýnt sé að hann hafi með sagnæmum hætti bakað sér bótaskyldu af þeim sökum. Lekavandamál hafi verið þrálát í íbúðinni og ítrekaðar tilraunir til úrbóta engu skilað. Stefndi hafi því ekki getað verið í góðri trú um að eignin hafi verið í góðu ástandi, hvað þá eftir að hafa sparslað í sprungur og málað yfir skemmda fleti.
34. Hafa verði í huga að upplýsingaskylda seljanda feli í sér skyldu til að veita kaupanda upplýsingar um viðkomandi fasteign sem seljandi vissi eða mátti vita að kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Í því felist að seljandi skuli hafa frumkvæði að því að veita upplýsingar. Stefndi hafi verið grandsamur um galla á eigninni og staðið honum nær að upplýsa um þá við kaupin.
35. Stefndi hafi keypt fasteignina árið 2015 og leigt hana út um árabíl. Á leigutíma hafi stefnda borist ítrekaðar ábendingar og kvartanir frá leigutaka vegna leka og ófullnægjandi ástands. Stefndi hafi því haft töluverða þekkingu um ástand og eiginleika hússins og íbúðarinnar sem gert hafi upplýsingaskyldu hans ríkari en ella. Aðstöðumunur milli aðila hafi hér verið mikill og auðsjáanlegur.
36. Í stefnu er fjallað um yfirlýsingu húsfélags frá 2022, en af dagsetningu og samhengi er þar ljóst að vísað sé til yfirlýsingar húsfélagsins N frá 4. október 2022 sem áður hefur verið lýst í málsatvikakafla dómsins. Fram komi þar að úttekt hafi farið fram á ástandi hússins og að vísað sé í því sambandi til samantektar af minnisblöðum frá 18. ágúst 2020 og fyrri nánar tilgreindra minnisblaða sem hún byggðist á. Um það segir svo að öll þau gögn fjalli um atriði óskyld þessu máli og um aðra húshluta en nr. 7. Að mati stefnanda séu þessi minnisblöð sakarefni málsins með öllu óviðkomandi og þess utan sé í þeirri húsfélagsyfirlýsingu vísað sérstaklega til þess að hún taki ekki til stigahúss nr. 7.
37. Íbúðin teljist þannig hafa verið gölluð í skilningi 26. gr. laga nr. 40/2002, sbr. eftir atvikum 18. og 19. gr. laganna. Það hafi leitt til tjóns fyrir stefnanda sem staðfest sé með

fyrirliggjandi matsgerð og metnum kostnaði við nauðsynlegar úrbætur samkvæmt henni. Galli á fasteign feli í sér rétt kaupanda til beitingar vanefndaúrræða, þar á meðal að krefjast skaðabóta, sbr. 37. og 43. gr. laganna. Stefnandi eigi samkvæmt því rétt til skaðabóta frá stefnda vegna alls þess tjóns sem hún hafi orðið fyrir.

Gallaþröskuldur

38. Óháð því hvort stefndi teljist hafa sýnt af sér saknæma háttsemi eða ekki byggir stefnandi einnig á því að íbúðin hafi verið gölluð í skilningi 2. málslíðar 18. gr. laga nr. 40/2002, þ.e. að ágallar á eigninni hafi rýrt verðmæti hennar svo nokkru varði. Svonefndur gallaþröskuldur samkvæmt því ákvæði taki til hvers konar ágalla sem kunni að vera á eign og þegar allt sé tekið saman séu uppfyllt skilyrði þessa ákvæðis.

Aðgæsluskylda

39. Stefnandi byggir á að hún hafi uppfyllt aðgæsluskyldu sína í samræmi við ákvæði 29. gr. laga nr. 40/2002. Þar sé vísað til þess að kaupandi beri aðeins áhættu af göllum sem sjáist eða hefði mátt sjá við venjulega skoðun. Upplýsingar í söluþyrliti íbúðarinnar um nýlegar endurbætur, þ.m.t. um múrviðgerðir að utan og að skipt hafi verið um gler í gluggum, gáfu stefnanda ekki sérstakt tilefni til að rannsaka þá hluti sérstaklega. Þvert á móti hafi þær upplýsingar um viðhald og endurbætur verið til þess fallnar að vekja traust til ástands íbúðarinnar.
40. Upplýsingar í yfirlýsingu húsfélags um að engar framkvæmdir væru yfirstandandi eða samþykktar hafi heldur ekki gefið stefnanda sérstakt tilefni til að ætla að ráðist yrði í kostnaðarsamar endurbætur vegna leka fljótlega eftir sölnu. Stefnandi hafi skoðað íbúðina tvisvar og sé ekki sérfróð um byggingar. Þá hafi stefndi sparslað og málað eignina að innan og hafi ástand hennar virst fremur gott. Umræddir gallar á eigninni hafi ekki blasað við stefnanda við eðlilega skoðun og heldur ekki fasteignasala sem hafi sölu-skoðað hana. Því sé um leynda galla að ræða eins og þeir horfðu við stefnanda, öfugt við stefnda. Þá sé vísað til þess að upplýsingaskylda seljanda gangi framur aðgæsluskyldu kaupanda, sbr. 3. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002.

Vaxtakröfur

41. Stefnandi krefst vaxta á skaðabótakröfu sína frá afhendingu fasteignarinnar 13. janúar 2023 og dráttarvaxta frá þeim tíma þegar mánuður var liðinn frá því að stefnandi kynnti

kröfugerð sína á grundvelli matsgerðar fyrir stefnda með bréfi lögmanns hennar 2. október 2024.

III. Helstu málsástæður og lagarök stefnda

Aðildarskortur til varnar

42. Stefndi krefst í fyrsta lagi sýknu vegna aðildarskorts þar sem stefnandi hafi fremur átt að beina kröfum sínum að húsfélaginu N og eftir atvikum eiganda íbúðar nr. 0302 í stigahúsinu að M, þ.e. íbúðar beint fyrir ofan íbúð stefnanda. Af matsgerð megi leiða að meint lekavandamál og afleiddar skemmdir vegna þeirra sé að stærstum hluta að rekja til sameignar í húsinu sem og séreignar annarrar íbúðar þar, þ.e. íbúðar 0302. Hér sé því mun fremur um húsfélagsmál að ræða heldur en gallamál á hendur seljanda íbúðar, þ.e. í þessu tilviki stefnda. Stefndi vísar um þetta einkum til ákvæða 2. og 4. mgr. 26. gr. laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús, varðandi umráð og hagnýtingu séreignar, viðhald og úrræði húsfélags sem og 51. gr. sömu laga um skaðabótaábyrgð eiganda. Ef stefnandi eigi yfirhöfuð einhverja kröfu vegna ágalla á íbúðinni hafi henni borið að beina þeim kröfum að húsfélaginu N og/eða eiganda íbúðar 0302 að M.

Gallar í skilningi 18. og 19. gr. laga um fasteignakaup

43. Stefndi byggir í öðru lagi á því að gallaþröskuldi í skilningi 2. málsliðar 18. gr. laga nr. 40/2002 sé ekki náð, þ.e. að meintir ágallar á fasteigninni hafi ekki rýrt verðmæti hennar svo nokkru hafi varðað. Hafnað er staðhæfingu stefnanda um að fasteignin hafi verið gölluð við afhendingu, í skilningi 18. og 19. gr. laganna, svo varði bótaábyrgð stefnda. Bent sé á að kaupverð fasteignarinnar hafi verið 59.800.000 krónur en meintir ágallar á íbúð stefnanda samkvæmt matsgerð nemi í reynd aðeins 529.659 krónum og þar með tæplega 1% af kaupverðinu. Jafnvel þótt tekið væri tillit til eðlilegra viðhaldsframkvæmda, þ.e. ef kostnaður vegna gluggaskipta væri talinn með, væru meintir ágallar engu að síður undir gallaþröskuldinum eða um 8,34% af kaupverðinu.
44. Raunar myndi tjón stefnanda svo nema enn lægri fjárhæð enda þyrfti jafnframt að taka mið af reglum fjöleignarhúsalaga þegar kæmi að meintum ágöllum á sameign. Hlutfallstala íbúðar stefnanda í húsinu sé 4,51% samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu og þyrfti að taka tillit til þess með ýmsum hætti, sem stefndi gerir nánari grein fyrir, til lækkunar á metnum fjárhæðum kostnaðar í matsgerð vegna einstakra verkþátta. Einnig sé ljóst að stefnandi hafi átt rétt á endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu vegna gluggaskipta. Loks

þyrfti þar að taka mið af grundvallarreglum kröfuréttar um að nýtt komi ekki í stað gamals. Þar liggja fyrir að um hafi verið að ræða 56 ára gamla fasteign með upprunalegum gluggum, líkt og stefnandi hafi vitað og mátt búast við að þurfa að ráðast í gluggaskipti í náinni framtíð. Ljóst sé einnig þar að íbúðin verði mun verðmætari eftir gluggaskiptin.

45. Stefndi bendir hér einnig á að nær einu viðgerðirnar sem matsmaður hafi talið þörf á samkvæmt kostnaðarmati í matsgerð hafi verið sparsl- og málningarvinna. Greinilegt sé einnig að matsmaður hafi ekki talið sérstakra úrbóta þörf vegna smávægilegrar myglu sem greinst hafi í tveimur sýnum. Umfjöllun í stefnu um heilsuspillandi umhverfi sé samkvæmt því mótmælt.

Upplýsingaskylda seljanda

46. Í þriðja lagi hafnar stefndi því að íbúðin hafi verið gölluð í skilningi 26. gr. laga nr. 40/2002 og kveðst engu hafa leynt eða vanrækt upplýsingaskyldu sína heldur upplýst eftir bestu vitund um allt sem hann hafði upplýsingar um og máli gat skipt fyrir kaupanda.
47. Stefndi bendir á að sönnunarbyrði um að eignin hafi verið haldin galla við afhendingu hvíli á stefnanda. Stefndi hafi enga vitneskju haft um annað en að ástand eignarinnar væri gott. Hann hafi brugðist strax við tilkynningu leigjanda íbúðarinnar í janúar 2022 um leka í íbúðinni. Vegna þess atviks hafi fyrirmælum fagmanna verið fylgt varðandi úrbætur inni í íbúðinni, og stefndi síðan gengið sjálfur úr skugga um að enginn raki myndist í íbúðinni. Umfjöllun í matsgerð styðji að þær úrbætur sem stefndi beitti sér fyrir væru í samræmi við það sem oft væri gripið til í því skyni að koma í veg fyrir leka. Íbúðin hafi svo staðið tóm frá júlí 2022 til janúar 2023 og aldrei þá komið upp raka- eða lekavandamál í henni. Stefndi hafi því verið í góðri trú um að ástand hennar væri í lagi og að tekist hefði að koma í veg fyrir leka og haft enga vitneskju um annað.
48. Þá styðji ummæli í matsgerð að stefnda hafi verið rétt, þegar nokkuð var um liðið frá lekanum og úrbótum vegna hans, að sparsla og mála íbúðina. Stefndi sé ekki byggingarfróður maður og treysti ráðleggingum fagmanna. Einnig hafi hann enga vitneskju haft eða umræða yfirhöfuð verið til staðar fyrir kaup aðila um að ráðast þyrfti í gluggaskipti í húsinu enda sé slíkt hvergi nefnt í skýrslum og úttektum húsfélagsins frá þeim tíma.
49. Stefndi byggir á að við söluna hafi stefnanda verið veittar greinargóðar upplýsingar um það sem upp hefði komið varðandi eignina og viðeigandi viðhaldsframkvæmdir í henni og fjöleignarhúsinu í heild sinni. Stefnanda hafi í fyrsta lagi verið veittar upplýsingar um fyrri leka meðan eignin var í útleigu þegar stefnandi skoðaði eignina fyrir sölu en stefndi

telur þar að tiltekin ummæli stefnanda í tölvupósti 29. janúar 2023 styðji það. Fasteignasali, þ.e. vitnið B, hafi einnig greint frá því að stefnandi hafi verið upplýst um þetta við skoðun á eigninni. Auk þess hafi stefnandi fengið skýrslur og minnisblöð um ástand fjöleignarhússins sem og fundargerðir húsfélagsins fyrir kaupin sem fasteignasali sem fór með kaupin hafi aflað frá stjórn húsfélagsins eða Eignaumsjón. Í þeim gögnum komi skýrlega fram að lekavandamál hafi verið til staðar í húsinu eftir viðgerðir á því á árunum 2018–2020.

50. Í greinargerð sinni mótmælir stefndi því sérstaklega og hafnar sem röngu að ofangreind gögn sem fylgdu yfirlýsingu húsfélagsins N 4. október 2022 verði talin sakarefni málsins óviðkomandi eða að yfirlýsingin komi málinu ekki við, enda tilheyri ytra byrði hússins húsfélaginu að N og stefnandi hafi verið að kaupa íbúð í fjöleignarhúsi. Stefndi telji þvert á móti að gögn þessi gefi skýra mynd af ástandi fjöleignarhússins í heild sinni og bendi á mikilvægi þess að kaupandi fasteignar kynni sér fyrir kaupin þau gögn sem honum séu látin í té.
51. Varðandi glugga íbúðarinnar bendi stefndi á að þeir hafi verið upprunalegir við kaup stefnanda og hafi öðru aldrei verið haldið fram af hálfu stefnda eða fasteignasalans. Hins vegar komi réttilega fram í söluyfirliti að skipt hafi verið um flest gler í íbúðinni. Dómaframkvæmd sé skýr um það að sé ekki getið um viðhald skuli líta svo á að byggingarhluti sé upprunalegur. Stefndi hafi aldrei orðið var við leka frá gluggum íbúðarinnar meðan hann átti hana. Eðlilegt sé í 56 ára gömlu húsi að kominn sé tími á gluggaskipti og ekki þurfi að koma á óvart að þeir séu farnir að ganga úr sér, svo sem matsmaður geti einnig um í matsgerð. Þá sé fjallað um ástand glugga í matsgerð E frá ágúst 2018 og minnisblöðum Verkhjónustunnar sem stefnandi hafi fengið fyrir kaup á eigninni. Einnig liggi hér fyrir að eignin hafi verið sýnd tóm, ástand glugganna verið vel sýnilegt og stefnandi hafi skoðað íbúðina oft en einu sinni fyrir kaupin. Stefndi ítrekar einnig hér að þegar hann seldi stefnanda íbúðina hafði engin umræða átt sér stað um þörf gluggaskipta heldur húsfélagið staðið fyrir viðgerðum með inndælingum í glugga sem höfðu lekið í samræmi við niðurstöður úttekta. Um það hafi stefnandi einnig verið upplýst fyrir kaupin, m.a. með áður nefndum skýrslum og minnisblöðum um ástand fjöleignarhússins.
52. Það hafi ekki verið fyrr en í nóvember 2023, eða 10 mánuðum eftir afhendingu fasteignarinnar til stefnanda, sem fyrir lá skýrsla um ástand á gluggum hússins að utan og mat á því að nauðsyn væri á gluggaskiptum. Fyrst á þeim tímapunkti hafi komið í ljós að fyrri

viðgerðir hefðu ekki borið tilætlaðan árangur. Um það hafi stefndi enga vitneskju haft við kaup aðila og þá ekki talið annað en að fyrri viðgerðir hefðu verið fullnægjandi. Nauðsyn á gluggaskiptum og framkvæmdir hafi svo fyrst verið ræddar og samþykktar á á húsfundum 13. nóvember 2023 og 7. mars 2024.

Aðgæsluskylda kaupanda

53. Í fjórða lagi byggir stefndi á að stefnandi hafi vanrækt aðgæsluskyldu sína við kaupin samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002. Hún geti ekki borið fyrir sig galla sem hún eða sérfróður aðili á hennar vegum hefðu séð eða mátt sjá við skoðun á íbúðinni. Hún hafi skoðað hana oft en einu sinni og að sögn fasteignasala með sérfróðum manni í annað skiptið. Vel hefði mátt sjá ástand glugga íbúðarinnar við skoðun, þ.m.t. ástand karma og að gluggahlerar væru í mismunandi ástandi, sumir endurnýjaðir en aðrir upprunalegir. Þá hafi vatnsskemmdir og ummerki á parketi verið augljós eftir fyrri leka frá lofti í stofu en í því sambandi sé m.a. tilgreint í matsgerð að greinilegt sé að sparslað hafi verið víða í loft íbúðarinnar. Þá sýni sölumyndir af ytra byrði hússins að sprungur hafi verið í múrverki eftir inndælingar. Stefnandi hafi einnig fengið upplýsingar um lekavandamál í íbúðinni bæði með afhendingu áður nefndra skýrslna og fundargerðar húsfélags en einnig við skoðun frá fasteignasala. Henni hefði verið í lófa lagið að láta kanna ástand íbúðarinnar betur, svo sem með ástandsskoðun, í ljósi þeirra upplýsinga sem og þess að um var að ræða tæplega 60 ára notaða fasteign.

Takmörkun tjóns og tómlæti

54. Í fimmta lagi vísar stefndi til þess að stefnandi hafi ekki takmarkað tjón sitt og hún hafi sýnt af sér tómlæti, sbr. 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Stefndi hafi ekkert heyrt frá stefnanda frá apríl 2023 og þar til stefnda barst bréf frá lögmanni stefnanda vegna matsbeiðni í lok mars 2024. Þá hafi verið liðnir 15 mánuðir frá afhendingu íbúðarinnar til stefnanda og afsal verið búið að fara fram athugasemdalaust. Stefndi hafi staðið í þeirri trú að búið hefði verið að koma í veg fyrir leka í eigninni með úrbótum. Stefnandi hafi hins vegar staðfest það á matsfundi við dómkvaddan matsmann að svo væri ekki heldur læki enn í íbúðinni. Þrátt fyrir þessa vitneskju sína hafi stefnandi hvorki tilkynnt stefnda né öðrum um meint tjón á eigninni og hafi þar af leiðandi glatað rétti til að bera þessa galla fyrir sig vegna tómlætis.

IV. Forsendur og niðurstaða

55. Málsaðilar deila um hvort íbúð við M í Hafnarfirði sem stefndi seldi stefnanda hafi verið haldin göllum í skilningi 18.–19. og 26. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Krafa stefnanda greinist að meginstefnu í tvennt eftir bótum vegna annars vegar glugga íbúðarinnar, þ.e. kostnaði við nýja glugga í framkvæmdum sem fóru fram nokkru eftir að kaup aðila voru gerð, og hins vegar úrbóta vegna leka inni í íbúð stefnanda. Það fyrrnefnda er stærsti hluti fjárhæðar kröfunnar, þ.e. 4.334.151 króna af 4.863.810 krónum, eins og stefnufjárhæðin varð endanlega eftir leiðréttingu kröfugerðar stefnanda við aðalmeðferð. Úrlausn um meginágreining aðila varðandi meinta galla á íbúðinni ræðst í reynd fyrst og fremst af því hvort stefnandi teljist hafa fært sönnur á kröfu sína vegna glugganna í íbúðinni, þ.e. að ástand þeirra verði talið hafa falið í sér galla á íbúðinni, og að stefndi beri ábyrgð gagnvart henni vegna þess. Áður en vîkur að því verður leyst úr vörnum stefnda sem byggjast á aðildarskortu.

Aðildarskortur til varnar

56. Vörnum stefnda sem lúta að aðildarskortu hefur áður verið lýst í aðalatriðum. Samkvæmt 3. mgr. 71. gr. laga nr. 26/1994 getur húsfélag verið aðili að dómsmáli til sóknar eða varnar. Í því felst m.a. að aðild húsfélags að dómsmáli er ekki ófrávîkjanlegt skilyrði þó svo að atvik máls eða ágreiningur í því kunni að einhverju leyti að varða sameign. Hlýtur það að ráðast einkum af því hvort atvik hverju sinni séu þannig að ekki verði hjá því komist samkvæmt viðkomandi réttarreglum að húsfélag eigi aðild að máli.
57. Í þessu máli verður að telja liggja fyrir að allur kostnaður stefnanda vegna ætlaðra galla á íbúðinni, sem hún leitast með málshöfðun sinni við að endurheimta úr hendi stefnda á formi skaðabóta, er nú þegar greiddur og uppgerður af hennar hálfu. Hefur það ekki verið umdeilt í málinu og þær fjárhæðir sem hún hefur innt af hendi, einkum þá vegna glugga-skipta og þar með úrbóta á sameign, hafa ekki sætt sérstökum andmælum tölulega. Um þetta liggja einnig fyrir gögn í málinu sem varpa ljósi á slíkar greiðslur stefnanda og að þær hafi ákvarðast af hlutfallstölu eignar hennar í fjöleignarhúsinu, þ.e. hlutdeild hennar í sameigninni, líkt og hjá öðrum eigendum í húsinu þar sem skipt var um glugga í sömu framkvæmdum. Af þeim gögnum sem á annað borð liggja fyrir í málinu um þær framkvæmdir verður ekki annað ráðið en að þær séu afstaðnar fyrir nokkru og að ákvarðana-taka og framkvæmd við verkið hafi ekki verið sérstaklega umdeild á vettvangi húsfélags-ins eða af hálfu annarra eigenda í fjöleignarhúsinu. Þá liggur fyrir að matsgerð A og

kostnaðarmat samkvæmt henni tekur eingöngu til kostnaðar stefnanda en ekki annarra eigenda í fjöleignarhúsinu. Skiptist sá kostnaður annars vegar í kostnað við að skipta um glugga og hins vegar úrbætur á íbúð stefnanda, þ.e. séreign hennar. Varðandi það fyrrnefnda er tekið fram í matsgerðinni að kostnaður stefnanda í tengslum við gluggaskipti hafi þá þegar legið fyrir samkvæmt samantekt Eignaumsjónar hf. fyrir húsfélagið. Var hann því hvorki metinn né áætlaður í matsgerðinni en matsmaður tók fram að hann teldi hann eðlilegan og skýrði það nánar.

58. Stefnandi höfðar málið á hendur stefnda á grundvelli laga um fasteignakaup og byggir þar á samningssambandi þeirra vegna kaupa um íbúðina og reglum og viðmiðum sömu laga sem því tengjast. Að því er varðar lekavandamál frá sameign eða öðrum séreignarhlutum, þ.e. íbúð 0302 í húsinu, ber málalíbúnaður stefnanda með sér að hún líti svo á að það hafi haft bein áhrif á hennar séreignarhluta og valdið göllum á honum og hún byggi þar allt að einu á því að stefndi hafi við kaupin leynt tilvist og umfangi slíkra vandamála og galla á íbúðinni sjálfri. Í ljósi framangreindra atriða og að öðru leyti eins og atvikum hér er sérstaklega háttað er ekki fallist á með stefnda að stefnanda hafi óhjákvæmilega borið að beina málsókn sinni að húsfélaginu N eða eiganda íbúðar nr. 0302 í fjöleignarhúsinu heldur hafi stefnanda verið heimilt að sækja kröfu sína í málinu á hendur stefnda. Samkvæmt þessu er hafnað vörnum stefnda á grundvelli aðildarskorts til varnar.

Ætlaðir gallar á íbúðinni sem stefnandi keypti af stefnda

59. Samkvæmt 1. og 2. mgr. 18. gr. fasteignakaupalaga telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af þeim lögum og kaupsamningi. Notuð fasteign teljist þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Upplýsingaskylda seljanda samkvæmt 26. gr. sömu laga 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. Í 29. gr. laganna eru ákvæði um skoðun og aðra rannsókn á fasteign, þ.e. aðgæsluskyldu kaupanda. Að meginstefnu felst í þeim að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til við gerð kaupsamnings. Hafi kaupandi skoðað fasteign fyrir kaup geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þetta eigi þó ekki við hafi seljandi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða annars hafst að gegn heiðarleika og góðri trú. Fyrrnefnd ákvæði um aðgæsluskyldu kaupanda víkja fyrir ákvæðum laganna um upplýsingaskyldu

seljanda, sbr. 3. mgr. 29. gr. Við úrlausn málsins verður því fyrst að huga að viðeigandi atvikum málsins m.t.t. upplýsingaskyldu seljanda.

60. Fyrir liggur að húsið við M sem íbúðin er hluti af var byggt 1969 eða um 54 árum fyrir kaup aðila. Einnig er fram komið að gluggar hennar, sem og í húsinu almennt, voru upprunalegir þegar kaupin áttu sér stað. Mátalíbúnað stefnanda verður að skilja svo að hún byggi á því í aðalatriðum að lekavandamál í eigninni hafi orsakað allt það tjón sem hún krefst skaðabóta fyrir og leitt hafi af því að íbúðin hafi verið gölluð við afhendingu hennar, þ.e. bæði ónýta glugga í íbúðinni og annað tjón innan hennar sem leitt hafi af lekum þar.
61. Óumdeilt er að lekavandamál komu tvívegis upp í íbúðinni, í janúar 2021 og janúar 2022, eins og lýst hefur verið. Jafnframt er óumdeilt að fyrir tilstilli stefnda fóru fram viðgerðir í bæði skiptin af þessu tilefni með inndælingu urethan-efnis. Liggur fyrir að það var gert samkvæmt úttekt sérfræðings á vegum Verkhjónustunnar ehf. sem sinnti slíkum verkefnum fyrir húsfélagið N. Í matsgerð og skýrslu matsmanns fyrir dómi kom m.a. fram það álit hans að viðleitni til lekaviðgerða með inndælingu þéttiefnis, þ.e. urethan-efnis, eins og hér um ræðir væru „eins og oft er gripið til vegna leka sem þeirra sem voru á húsinu“ og að mikið væri um að sú aðferð væri notuð. Hún hefði oft gefist vel og ekki hefði verið óeðlilegt verið að reyna hana fyrst í þessu tilviki enda þótt í ljós hefði svo komið að hún hefði ekki borið árangur. Að mati dómsins má taka undir þessa afstöðu dómkvadds matsmanns.
62. Eftir að stefndi tók aftur við umráðum íbúðarinnar sumarið 2022 og fram að sölu og afhendingu hennar til stefnanda segist hann ekki hafa orðið var við leka í íbúðinni og talið þá og allt þar til stefnandi gerði honum viðvart um leka í janúar 2023 að viðgerðir gegn lekavandamálum hefðu reynst fullnægjandi. Í málinu hefur komið fram að stefndi hafi fyrir söluna sparslað og málað vegg og loft íbúðarinnar, þar sem ekki hefur komið fram annað en að það hafi verið íbúðin í heild sinni. Miðað við upplýsingar um þetta sem á annað borð hafa komið fram í málinu verður þessu ekki jafnað til þess sem stefnandi vísar til sem „fegrunaraðgerða“, þ.e. falið í sér viðleitni stefnda til að má út eða leyna ummerkjum um leka í íbúðinni. Án þess að annað og meira sérstakt kæmi til verður að telja slíkar athafnir venjulegan og eðlilegan undanfara sölu á fasteign, líkt og matsmaður getur t.d. um í matsgerð í þessu sambandi og fram kom einnig í skýrslu hans fyrir dómi. Verður það a.m.k. talið ósannað í málinu og jafnframt þá það tiltekna atriði að stefndi hafi sérstaklega málað gluggakarma íbúðarinnar, svo sem lögmaður stefnanda spurði

hann að við skýrslutökur og stefndi neitaði, enda hafa skýrar upplýsingar þar um annars ekki komið fram í málinu. Um leið er því hafnað að dómur Landsréttar í máli nr. 777/2018, sem stefnandi hefur vísað til með þetta, verði talinn sambærilegur atvikum hér að þessu leyti.

63. Stefnandi kveður lekavandamál ekki hafa verið rædd milli aðila fyrir söluna og stefnda ekki hafa upplýst hana um fyrrgreinda fyrri leka. Stefndi hefur byggt á í málinu að ummæli stefnanda í tölvupósti 29. janúar 2023 vegna leka sem þá hafði komið upp í íbúðinni, þar sem stefnandi vísar m.a. til þess hvort sá leki sé „af sama uppruna“, sýni fram á að hún hafi verið upplýst um og vitað af fyrri lekavandamálum fyrir söluna. Stefndi hefur þá nánar vísað til þess að hann hafi komið slíkum upplýsingum til fasteignasalans sem fór með söluna, vitnisins B, sem hafi upplýst stefnanda um þetta. Stefndi hefur um þetta einnig vísað til tölvupósts fasteignasalans til lögmanns stefnda 13. október 2024 þar sem hún hafi staðfest að stefnanda hefði verið sagt frá þessu við fyrstu skoðun. Fyrir dómi kvaðst fasteignasalinn aðspurð hins vegar ekki geta fullyrt að hafa greint stefnanda frá upplýsingum um fyrri lekavandamál í aðdraganda kaupa aðila. Fyrir dómi gaf stefnandi jafnframt skýringar á ofangreindum ummælum sínum í tölvupósti 13. janúar 2023 sem má telja trúverðugar eða hafa annars ekki verið hraktar. Þær voru efnislega á þá leið að með þessum ummælum hefði hún einungis vísað til vitneskju um fyrri leka sem hún hefði öðlast eftir að lekinn í janúar 2023 kom upp, frá eiganda íbúðarinnar fyrir ofan, íbúð nr. 0302, sem hún hefði síðan fært í tal við stefnda í beinu framhaldi.
64. Samkvæmt ofangreindu telst ósannað í málinu að stefndi eða fasteignasalinn hafi fyrir söluna upplýst stefnanda sérstaklega og munnlega um fyrri lekavandamál í íbúðinni. Ekki verður hins vegar fallist á með stefnanda að af því einu og sér leiði eins og atvikum er annars háttáð að fyrir teljist liggja sagnæmt brot stefnda gegn upplýsingaskyldu sinni eða annars að það eitt nægi til að slá föstum göllum á íbúðinni í skilningi fasteignakaupalaga. Er þá horft til áðurnefndra atriða varðandi viðbrögð stefnda við fyrri lekavandamálum og viðgerðir sem fóru fram vegna þeirra. Einnig verður að taka þar mið af aldri hússins og horfa til þeirra gagna og upplýsinga sem ganga verður út frá að hafi legið fyrir við kaupsamningsgerðina, sbr. hér síðar, enda verður almennt ekki gengið út frá því að gamalt hús hafi aldrei þurft eða fengið viðhald eða úrbætur. Að mati dómsins hefur heldur ekkert komið fram í málinu sem gefið gæti nægilegt tilefni til að efast um staðhæfingar stefnda um að hann hafi við kaup aðila verið í góðri trú eða haft réttmæta ástæðu til að ætla að ráðin hefði verið fullnægjandi bót á lekum í íbúðinni og þar með

ekki talið um yfirstandandi ástand að ræða. Í því sambandi má hafa vissa hliðsjón af því að þegar leki kom svo upp í íbúðinni í janúar 2023 eftir kaup aðila brást stefndi við með sama hætti og hann hafði áður gert vegna leka á árunum 2021 og 2022 og sömu úrbætur með inndælingu urethan-efnis voru lagðar til og framkvæmdar.

65. Ekki telst heldur sannað eða nægilega fram komið í málinu, þar á meðal ekki á grundvelli matsgerðar A, að stefndi hafi við kaup aðila haft sérstaka ástæðu til að ætla og þar með borið skylda til að upplýsa stefnanda um að ástand glugga íbúðarinnar væri þannig að þá mætti telja ónýta og skipta þyrfti um þá. Verður í því sambandi að horfa einungis til tiltækra upplýsinga um vitneskju og huglæga afstöðu aðila á tímabili viðkomandi atvika en ekki til síðari atvika eða vitneskju sem síðar kom fram.
66. Fyrir úrlausn um hvað teljist sannað eða beri annars að leggja til grundvallar eftir sönnun-
arreglum varðandi upplýsingar sem legið hafi fyrir við sölu íbúðarinnar skipta mestu máli hér sem endranær kaupsamningur aðila og önnur skjallæg gögn um söluna, einkum þá söluyfirlit og gögn því tengd. Á það ekki einungis við varðandi upplýsingaskyldu seljanda heldur geta slík gögn einnig haft þýðingu vegna aðgæsluskyldu kaupanda.
67. Í söluyfirliti um íbúðina sagði ekkert efnislega um aldur eða ástand glugga íbúðarinnar og halda hvorugur aðila því fram að sérstakar upplýsingar þar um hafi annars farið á milli þeirra. Verður í samræmi við það að leggja til grundvallar að fyrir hafi legið við söluna, að gluggarnir væru upprunalegir eða a.m.k. að stefnandi hafi ekki mátt gera ráð fyrir öðru. Almennt verður að telja með hliðsjón af dómaframkvæmd æðri dómstóla að ef ekki er getið um viðhald byggingarhluta fasteignar við sölu hennar beri að líta svo á að hann sé upprunalegur og að það eitt teljist ekki galli á eldri fasteignum ef endingartíma tiltekinna byggingarhluta sé við það að ljúka, sbr. t.d. hæstaréttardóma í málum nr. 180/2008 og 74/2016. Í matsgerð og í skýrslu matsmanns fyrir dómi lýsti hann sjónarmiðum á sömu leið, þ.e. að ekki þyrfti að koma á óvart að skipta þyrfti um glugga í gömlu húsi. Eins og nánar kom fram í málsatvikakafla dómsins er einnig í söluyfirlitinu getið um og lýst framkvæmdum á árunum 2018–2020 við fjöleignarhúsið. Þar segir m.a. að skipt hafi verið um gler í flestum gluggum en ekki annað um glugga hússins. Hjá vitninu B kom m.a. fram fyrir dómi að sést hefði á gluggum íbúðarinnar að þeir væru upprunalegir og hið sama hefði sést af sölumyndum eignarinnar, hins vegar hefðu gler verið endurnýjuð eins og fram hefði komið í söluyfirliti.
68. Í aðilaskýrslu stefnanda var hún spurð hvort hún hefði áttað sig á að gluggarnir væru upprunalegir. Hún svaraði því á þá leið að ef átt væri við gluggapóstana hefði hún treyst

Því að þau sem væru að gera við blokk hefðu metið það svo að það þyrfti bara að skipta um gler. Svipuðum sjónarmiðum var lýst í þessu sambandi í málflutningi af hennar hálfu. Verður að telja þau þýðingarlaus í málinu. Má þar nefna að almennt er talið á ábyrgð hvors aðila um sig í fasteignakaupum hvaða væntingar, þ.e. annað en það sem sérstaklega sé lofað eða áskilið við kaupin, þeir hafi til viðskiptanna og hvort þær gangi eftir. Raunar mætti eins horfa svo á þessa lýsingu stefnanda á huglægri afstöðu sinni varðandi gluggana að hún bendi til þess að stefnandi hafi leitt hugann að ástandi glugganna en þó kosið að ganga ekki sérstaklega úr skugga um það atriði. Ekkert hefur heldur komið fram í málinu um að á vettvangi húsfélaganna í fjöleignarhúsinu hafi fyrir kaup aðila verið ákveðið eða rætt að skipt yrði um glugga í fjöleignarhúsinu, þ.m.t. íbúðinni sem málið varðar, heldur er varða fyrirliggjandi gögn um það viðgerðir á gluggum. Það er í samræmi við það sem stefndi hefur staðhæft og byggir á í málinu og á m.a. við um þau gögn vegna sölunnar sem einkum skipta hér máli og nú verður vikið að.

69. Samkvæmt kauptilboði 12. desember 2022 og kaupsamningi um íbúðina 13. janúar 2023 kynntu aðilar sér og undirrituðu söluyfirlit fasteignarinnar. Einnig segir í kaupsamningnum að aðilar hafi kynnt sér við gerð hans tiltekin gögn og ekki gert athugasemdir við þau. Á meðal gagna sem vísað er til þar eru „yfirlýsing húsfélags dags. 08.10.2022 / 04.10.2022“. Í málinu hefur ekkert komið fram um yfirlýsingu húsfélags með fyrrnefndu dagsetningunni en eins og greindi nánar í málsatvikakafla dómsins liggur fyrir í málinu yfirlýsing húsfélagsins N 4. október 2022, ásamt fylgiskjölum, rituð á eyðublað Eignaumsjónar hf. Þau eru í fyrsta lagi matsgerð E fasteignamatsfræðings um N frá 6. ágúst 2018 og í öðru lagi samantekt minnisblaða Verkþjónustunnar ehf. fyrir húsfélagið á árunum 2019 og 2020 þar sem með fylgja viðkomandi fjögur fyrri minnisblöð en samantektin sjálf er dagsett 18. ágúst 2020. Í sömu yfirlýsingu húsfélagsins N er í þriðja lagi getið um aðalfundargerð þess húsfélags 1. mars 2022 meðal fylgiskjala.
70. Í samræmi við áritun á húsfélagsyfirlýsingunni kom fram við skýrslutökur fyrir dómi hjá vitninu B að vegna sölunnar hefði hún óskað eftir og fengið sendan „gagnapakka“ frá Eignaumsjón hf. með yfirlýsingum húsfélags, í samræmi við venjulega framkvæmd, og að þær yfirlýsingar hefðu legið fyrir við söluna eins og kaupsamningur tilgreindi. Fyrir utan aðalfundargerð húsfélagsins frá 1. mars 2022 minntist hún þess aðspurð ekki sérstaklega hvaða frekari skjöl hefðu verið þar á meðal eða kannaðist við áður nefnd fylgiskjöl þegar þau voru borin undir hana og vísaði til þess að langur tími væri liðinn. Aðspurð af lögmanni stefnda hvort hún gæti staðfest að hafa fengið gagnapakkan

sendan og gögnin, þar á meðal umrædd fylgiskjöl húsfélagsyfirlýsingarinnar, hefðu verið afhent kaupanda svaraði hún játandi. Hjá henni nánar aðspurðri af lögmanni stefnda kom síðar fram að hún teldi þetta líklegt en gæti ekki fullyrt það í ljósi tímans sem liðið hefði. Framburður hennar er samkvæmt þessu ekki að öllu leyti skýr eða afdráttarlaus um þetta atriði en skilja verður hann þó m.a. svo að eitt tilgreindra fylgiskjala í yfirlýsingunni, þ.e. aðalfundargerðin 1. mars 2022, hafi samkvæmt minni hennar legið fyrir við söluna ásamt yfirlýsingunni.

71. Í ljósi tilgreiningar á húsfélagsyfirlýsingunni 4. október 2022 í kaupsamningi og framburðar vitnisins B verður að telja líkur á því að önnur áðurnefnd fylgiskjöl húsfélagsyfirlýsingarinnar en einungis aðalfundargerðin 1. mars 2022 hafi einnig legið fyrir við gerð kaupsamnings ásamt henni. Til þess er einnig að líta þar að við þingfestingu málsins 10. apríl 2025 lagði stefnandi sjálf fram með stefnu húsfélagsyfirlýsinguna 4. október 2022 og flest áðurnefndra fylgiskjala hennar, þ.e. samantekt Verkhjónustunnar ehf. 18. ágúst 2020 og hin fjögur fyrri minnisblöð frá árunum 2019 og 2020 sem fylgdu henni. Í stefnunni er ekki greint sérstaklega frá uppruna þessara skjala og einskorðast efnisleg umfjöllun um þau við það mat stefnanda að þau séu sakarefni málsins með öllu óviðkomandi. Í matsbeiðni stefnanda 21. maí 2024 var jafnframt vísað til húsfélagsyfirlýsingarinnar ásamt áðurnefndri matsgerð E frá 6. ágúst 2020, án sérstakra skýringa á uppruna þeirra, og bæði skjölin lögð fram með matsbeiðninni. Líkt og ráða má af ofangreindu var síðastnefnd matsgerð þó ekki lögð fram með stefnu í málinu heldur aðeins fyrnefnd önnur fylgiskjöl húsfélagsyfirlýsingarinnar. Afrit matsgerðarinnar, ásamt aðalfundargerð húsfélagsins 1. mars 2022, voru hins vegar lögð fram með greinargerð stefnda. Loks er að geta hér að matsgerðar A, sem lá fyrir í september 2024. Í samhengi við umfjöllun þar um upprunalega glugga hússins og að ekki þurfi að koma á óvart að þeir séu farnir að ganga úr sér er í matsgerðinni vísað til þeirra gagna sem stefnandi lagði fram í matsmálinu, þ.e. matsgerðar E frá ágúst 2018 og minnisblaða Verkhjónustunnar frá 2019 og 2020.
72. Í aðilaskýrslu stefnanda bar hún svo, þegar lagðar voru fyrir hana umrædd samantekt og minnisblöð Verkhjónustunnar, að hún kannaðist ekki við að hafa fengið þau afhent við kaupsamning eða í aðdraganda kaupanna. Hún kvaðst fyrst hafa séð þau síðar þegar hún fór að undirbúa kröfugerð á hendur stefnda vegna meintra galla. Hún var spurð nánar hvort hún myndi annars hvaða gögn hefðu verið afhent henni við söluna. Því svaraði hún á þá leið að það hefði verið „bara svona bók“ og minntist á húsfélagsyfirlýsingu, um-

fjöllun um framkvæmdir, hvað hefði verið gert. Hún kvaðst ekki muna það nánar eða nákvæmlega hvað hefði verið „í bókinni“ en tók þó fram að þar hefðu ekki verið nein af ofangreindum gögnum.

73. Framangreindur framburður stefnanda fyrir dómi gefur tilefni til að taka fram, með vísan til þess sem rakið var hér ofar, að á engu stigi málsins fram að aðalmeðferð þess hefur stefnandi haldið því fram að hafa ekki fengið umrædd gögn afhent við kaup hennar á íbúðinni. Máltilbúnaður hennar fram að því gæfi raunar fremur tilefni til gagnstæðrar ályktunar. Þannig hefur hún með matsbeiðni sinni og síðar stefnu í þessu dómsmáli lagt fram umrædd gögn og fjallað efnislega um þau í stefnu án þess háttar staðhæfinga eða annars sérstakra skýringa á öðrum uppruna þeirra heldur en frá sölumeðferð eignarinnar, sem þó hefði verið fullt tilefni til að öðrum kosti. Þannig verður að telja framangreindan framburð stefnanda fyrir dómi um þetta lítt trúverðugan.
74. Við munnlegan málflutning af hálfu stefnanda verður að líta svo á, einkum samkvæmt skriflegu yfirliti málflutningsræðu lögmanns stefnanda sem afhent var dóminum til hliðsjónar, að stefnandi hafi þar byggt á því sem málsástæðu að þessi gögn hafi ekki verið fyrir hendi þegar kaupsamningur var gerður. Í ljósi þess, og með vísan til fyrri forsendna dómsins hér á undan, eru þá efni til að taka fram að dómurinn telur slíka málsástæðu of seint fram komna og verður henni ekki sinnt frekar, sbr. 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991.
75. Samkvæmt öllu framangreindu verður stefnandi að bera sönnunarbyrði fyrir því að margnefnd fylgiskjöl húsfélagsyfirlýsingarinnar 4. október 2022 hafi ekki legið fyrir ásamt húsfélagsyfirlýsingunni sjálfri við kaupsamningsgerð um íbúðina. Henni hefur ekki tekist sú sönnun og ber hallann af því. Verður því lagt til grundvallar við úrlausn málsins að svo hafi verið. Ljóst er af þessum gögnum á heildina litið og að meginstefnu, eins og matsmaður bendir m.a. á í matsgerð, að þau fólu í sér ítarlegar upplýsingar um ástand og úrbætur á fjöleignarhúsinu og einstökum hlutum þess á árunum fyrir kaup aðila, þar á meðal varðandi ástand glugga og svalahurða, leka í því sambandi og úrbætur sem lagðar voru til eða gerðar þar á. Eins og áður sagði koma ekki fram í þessum gögnum ráðagerðir um gluggaskipti heldur bera þau með sér viðleitni til viðgerða, einkum þá með inndælingu urethan-efnis milli karma og steypu eins og beitt var í tilviki íbúðarinnar sem málið varðar. Einnig má nefna þar að í aðalfundargerð húsfélagsins N 1. mars 2022 er m.a. sérstaklega fjallað um inndælingar í glugga og að þrátt fyrir þær læki enn á sumum stöðum en viðkomandi verktaki hygðist fara betur yfir það og „klára málið“.

76. Að ofansögðu frágengnu er a.m.k. ljóst að húsfélagsyfirlýsingin sjálf, sem má telja sannað og óumdeilt að hafi legið fyrir við kaupsamning, vísar skýrlega til umræddra fylgiskjala sinna í því nánara samhengi að úttekt hafi farið fram á ástandi hússins sem þau lýsi nánar.
77. Samkvæmt því sem rakið hefur verið hér á undan og í ljósi atvika málsins að öðru leyti verður lagt til grundvallar úrlausn málsins að stefndi hafi sinnt nægilega upplýsinga-skyldu sinni samkvæmt 26. gr. fasteignakaupalaga, þ.e. komið á framfæri við stefnanda þeim upplýsingum um íbúðina og fjöleignarhúsið sem hann vissi eða mátti vita um og stefnandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hún fengi. Um leið er því hafnað að stefndi hafi í þeim skilningi eða á annan hátt sýnt af sér saknæma háttsemi við kaup aðila.
78. Samkvæmt þessu stendur ákvæði 3. mgr. 29. gr. því ekki í vegi að telja að stefnandi hafi þekkt til eða átt að þekkja til ástands íbúðarinnar að því leyti sem þýðingu hefur í málinu, einkum þá varðandi glugga hennar. Um það er í fyrsta lagi vísað til forsendna dómsins hér á undan. Að auki má þar nefna að óumdeilt er í málinu að stefnandi skoðaði eignina tvisvar og aðstæður til skoðunar hafi verið góðar að því leyti að íbúðin var tóm. Verður einnig að telja sannað með framburði vitnisins B að í annað af þessum skiptum hafi stefnandi skoðað við annan mann enda þótt ekkert liggi fyrir um, og telja verði ósannað út af fyrir sig, að með henni hafi verið sérfróður maður. Þá verður ekki talinn teljandi aðstöðumunur á aðilum varðandi sérfræðiþekkingu og reynslu í mati á fasteignum og ástandi þeirra almennt séð, þ.e. þau má bæði telja leikmenn á því sviði. Samkvæmt 1. mgr. 29. gr. sömu laga verður stefnandi að bera hallann af því ef hún hefur látið undir höfuð leggjast að sinna nægilega aðgæsluskyldu sinni fyrir kaup aðila, hvort heldur með skoðun á íbúðinni eða með því að kynna sér gögn um hana samkvæmt framangreindu. Af því sem komið hefur fram í málinu verður það að vera niðurstaða dómsins að svo hafi verið.
79. Að mati dómsins má telja síðari atvik í málinu, þ.e. þau sem gerðust eftir kaup aðila, styðja þær forsendur dómsins og niðurstöðu sem fram kemur hér á undan. Þar má einkum nefna að samkvæmt gögnum og upplýsingum í málinu um atvik eftir að leki kom upp í íbúðinni í janúar 2023 og fram til þess að skrifað var undir afsal vegna hennar, þar sem ganga verður út frá samkvæmt framansögðu að stefnandi hafi í síðasta lagi skrifað undir fyrir sitt leyti í júní 2023, setti hún ekki fram sérstakar kröfur gagnvart stefnda af því tilefni eða beitti vanefndaúrræðum fasteignakaupalaga. Ekki hefur komið fram í málinu að stefnandi hafi á þeim tíma gert athugasemdir við ástand glugga íbúðarinnar sem slíkt

eða leitast við að athuga eða láta athuga það sérstaklega. Þegar fram fór skoðun sérfræðings vegna leka sem upp komu í janúar 2023 var stefnandi ekki viðstödd. Virðist hún svo ekki hafa gert athugasemdir við eða sett fram sérstaka afstöðu varðandi viðleitni til úrbóta vegna þeirra með inndælingu urethan-efnis, eins og áður hafði verið gert. Fyrir liggur einnig að stefnandi undirritaði svo afsal vegna íbúðarinnar án nokkurra athugasemda eða fyrirvara. Óumdeilt er að hún krafðist ekki afsláttar, þar á meðal ekki vegna glugganna. Í aðdraganda afsalsins mun hún þó hafa sett fram óskir um að stefndi myndi mæta kostnaði hennar af úrbótum vegna leka, þ.e. málningarvinnu, sem ræddar hafi verið að einhverju marki en ekki leitt til uppgjörs á slíkum grundvelli. Miðað við það sem komið hefur fram í málinu á annað borð um það verður ekki annað ráðið en að slíkar óskir hafi ekki beint snert glugga íbúðarinnar og ástand þeirra og varðað tiltölulega lágar eða hverfandi fjárhæðir í samhengi fasteignaviðskipta aðila. Á þessum tíma verður samkvæmt framangreindu að telja hafa komið fram upplýsingar sem gefið hafi stefnanda fullt tilefni til viðbragða gagnvart stefnda vegna hugsanlegra galla á íbúðinni ef hún á annað borð hafi talið tilefni til slíks.

80. Loks er ljóst af atvikum eftir afsal vegna íbúðarinnar að stefnandi lét þá kyrrt liggja gagnvart stefnda um langt skeið eða í nálega eitt ár miðað við dagsetningu afsals, sem hann mun hafa skrifað undir þegar afsalið er dagsett eða um líkt leyti, og fram til þess þegar lögmaður stefnanda sendi stefnda bréf 27. mars 2024 með kröfum og röksemdum hennar vegna meintra galla. Af fyrirliggjandi gögnum málsins verður ekki annað ráðið en að í millitíðinni hafi fyrst komið fram ákveðnar hugmyndir, tillaga og loks ákvörðun um að skipta um glugga í fjöleignarhúsinu, þ.m.t. glugga í íbúð stefnanda. Um leið lá þá fyrst fyrir, samkvæmt því sem á annað borð hefur komið fram í málinu, skýrt mat og upplýsingar um ástand glugga í fasteigninni og þörf á skiptum þeirra. Er þá átt við ástandsskoðun og ástandsskýrslu Verkhjónustunnar ehf. í september og nóvember 2023, ákvarðanir á vettvangi húsfélags fjöleignarhússins í beinu framhaldi, sem stefnandi átti þátt í, og svo framkvæmdir við gluggaskiptin og kostnaðarmat vegna þeirra en þeim atvikum öllum er nánar lýst í málsatvikakafli dómsins. Ljóst er að stefndi átti þegar þar var komið sögu, öfugt við stefnanda sjálfa, engan þátt í umræðu eða ákvörðun húsfélagsins um þessi efni en um vitneskju hans og huglæga afstöðu á þeim tíma sem kaup aðila gerðust hefur áður verið fjallað og komist að niðurstöðu um.
81. Samkvæmt því sem rakið hefur verið telst stefnanda ekki hafa tekist sönnun þess að hin notaða íbúð við M sem hún keypti af stefnda hafi við gerð kaupsamnings og afhendingu

eignarinnar 13. janúar 2023 verið haldin göllum í skilningi 18. og 19. gr. fasteignakaupalaga hvað varðaði glugga íbúðarinnar og ástand þeirra. Hefur þar nánar verið hafnað að stefndi hafi við kaup aðila brotið gegn upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. gr. fasteignakaupalaga að þessu leyti eða annars sýnt af sér saknæma háttsemi og jafnframt lagt til grundvallar að stefnandi hafi ekki gætt nægilegrar aðgæsluskyldu við kaup aðila, sbr. 1. mgr. 29. gr. sömu laga. Samkvæmt því getur stefnandi ekki borið fyrir sig slíkan galla á eigninni gagnvart stefnda og kafið hann skaðabóta. Verður stefndi því sýknaður af kröfu stefnanda að þessu tiltekna leyti. Sem fyrr greindi er þar um að ræða stærstan hluta af dómkröfu stefnanda í málinu eða 4.334.151 krónu af 4.863.810 krónum

82. Að þessu frágengnu nema eftirstöðvar dómkröfu stefnanda 529.659 krónum, þ.e. þeirri fjárhæð sem í matsgerð er talin samanlagður kostnaður stefnanda af úrbótum vegna viðgerða á ytra byrði fasteignarinnar og lekaskemmda innan íbúðar stefnanda. Fyrir liggur að stefnandi hefur nú þegar látið framkvæma slíkar úrbætur innan íbúðarinnar. Hefur það ekki verið umdeilt við meðferð málsins og mátti auk þess sjá við vettvangsgöngu dómenda. Um slíkar framkvæmdir eða kostnað stefnanda í reynd af þeim liggja ekki fyrir gögn eða haldbærar upplýsingar í málinu. Með vísan til forsendna dómsins hér á undan telur dómurinn á sama hátt og áður að ekki fyrir liggi sönnun um saknæma háttsemi stefnda að því er varðar þennan lið kröfu stefnanda. Um þennan eftirstandandi lið í dómkröfu stefnanda liggur fyrir að fjárhæðin sem um ræðir, áður-nefndar 529.659 krónur, er fjarri því að ná gallapröskuldi 2. málsliðar 18. gr. fasteignakaupalaga um að notuð fasteign teljist ekki gölluð nema ágallinn hafi rýrt verðmæti íbúðarinnar svo nokkru hafi varðað. Þegar af þeirri ástæðu á að mati dómsins einnig við um þennan lið kröfu stefnanda að henni hefur ekki tekist sönnun þess að um galla hafi verið að ræða í skilningi fasteignakaupalaga sem stefndi beri ábyrgð á.
83. Með vísan til alls framangreinds er það niðurstaða dómsins að sýkna beri stefnda af kröfu stefnanda í málinu.
84. Eftir þeirri niðurstöðu og samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 ber að ákvarða stefnda málskostnað úr hendi stefnanda. Með hliðsjón af tímaskýrslu lögmanns stefnda og að teknu tilliti til virðisaukaskatts telst hann hæfilega ákveðinn 1.767.000 krónur.
85. Sævar Þór Jónsson lögmaður flutti málið fyrir stefnanda og Sara Bryndís Þórsdóttir lögmaður fyrir stefnda.
86. Dóminn kveða upp Finnur Þór Vilhjálmsson, héraðsdómari og dómsformaður, og með-dómsmennirnir Stefanía G. Sæmundsdóttir héraðsdómari og Jón Ágúst Pétursson

byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari. Dómsformaður tók við meðferð málsins 5. janúar 2026 en hafði fram að því ekki afskipti af henni.

Dómsorð:

Stefndi, Magnús Sigurður Haraldsson, er sýkn af kröfum stefnanda, Kristborgar Bóelar Steindórsdóttur.

Stefnandi greiði stefnda 1.767.000 krónur í málskostnað.