

Ár 2013, fimmtudaginn 31. janúar, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, í málinu nr. E-183/2012:

**Guðrún Kristjánsdóttir**

*(Björgvin Þorsteinsson hrl.)*

**gegn**

**Njáli Hannesi Kjartanssyni**

*(Gunnlaugur Úlfsson hdl.)*

kveðinn upp svofelldur

**ú r s k u r ð u r :**

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 8. janúar sl., er höfðað með stefnu þingfestri 19. september 2012.

Stefnandi er Guðrún Kristjánsdóttir, kt. 000000-0000, Eyravegi 15, Selfossi.

Stefndi er Njáll Hannes Sigurðsson, kt. 000000-0000, Háahvammi 12, Hafnarfirði.

Dómkröfur stefnanda eru:

1. Að viðurkennd verði með dómi riftun sem gerð var með yfirlýsingu stefnanda 20. mars 2012 á kaupsamningi aðila dagsettum 18. apríl 2011 um kaup á fasteigninni Goðhólsbraut 8 í Grímsnes- og Grafningshreppi, fnr. 220-8543.
2. Að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 9.191.526 krónur ásamt vöxtum skv. 8. gr. laga nr. 38/2001, af krónum 9.000.000 frá 18. apríl 2011 til 13. febrúar 2012, af krónum 9.065.315 frá þeim degi til 13. mars 2012, af krónum 9.110.578 frá þeim degi til 20. mars 2012 og af krónum 9.191.526 frá þeim degi til 20. apríl 2012, en með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags, gegn afhendingu afsals um fasteignina Goðhólsbraut 8 í Grímsnes- og Grafningshreppi, fnr. 220-8543.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda, að mati dómsins, eða samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi.

Stefndi krefst þess aðallega að máli þessu verði vísað frá dómi, en til vara krefst stefndi þess að stefndi verði sýknaður af dómkröfum stefnanda, en til þrautavara krefst stefndi þess að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega að mati dómsins.

Í öllum tilvikum krefst stefndi þess að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað samkvæmt mati dómsins eða samkvæmt málskostnaðarreikningi, að viðbættum virðisaukaskatti.

Í þessum þætti málsins er frávísunarkrafa stefnda tekin til úrlausnar. Stefnandi krefst þess að frávísunarkröfu stefnda verði hafnað.

## Málavextir

Stefnandi lýsir málavöxtum svo að stefnandi hafi, þann 18. apríl 2011, keypt af stefnda 35 fm. sumarhús við Goðhólsbraut 8 ásamt leigulóðarréttindum. Samkvæmt söluyfirliti fasteignasölnunnar Árborgir hafi verið um að ræða 35 fm. hús byggt árið 1980, ásamt 15 fm. óskráðri sólstofu. Kaupverð hafi verið kr. 9.000.000 sem staðgreitt hafi verið á kaupsamningsdegi og afsal verið gefið út þann sama dag.

Stefnandi hafi ætlað að stækka húsið og fengið arkitekt til að sjá um hönnun þess. Þá hafi stefnandi ráðið byggingarstjóra til verksins. Við skoðun byggingarstjórans hafi komið í ljós að engin loftræsting hafi verið undir klæðningu hússins. Húsið hafi reynst vera klætt með vatnsheldum krossvið og einangrað með tveggja tommu froðuplasti. Engar rakasperrur hafi verið og hafi klæðning að innan verið negld beint á grind. Stefnandi hafi talið að húsið væri því ekki byggt í samræmi við byggingarreglugerð nr. 292/1979, sem hafi verið í gildi á byggingartíma hússins, og að jafnframt hafi verið brotið gegn þágildandi reglugerð um brunavarnir og brunamál nr. 269/1978.

Hafi dómkvaddur matsmaður, Samúel Smári Hreggviðsson byggingatæknifræðingur, verið fenginn til að meta galla sem stefnandi hafi talið vera á eigninni, en samkvæmt matsgerð hans, dags. 1. mars 2012, hafi verið verulegir gallar á hinu selda. Hafi matsmaður talið að kostnaður við úrbætur næmi kr. 4.280.000 en frá þeirri tölu mætti svo draga 60% af virðisaukaskatti af kostnaði við vinnu á verkstað alls kr. 216.616.

Stefnandi hafi, þann 20. mars 2012, sent stefnda yfirlýsingu um riftun kaupsamningsins um nefnda eign og krafist endurgreiðslu kaupverðsins, ásamt dráttarvöxtum, auk annars kostnaðar sem á stefnanda hafi fallið vegna málsins. Hafi lögmaður stefnda bréflaga hafnað yfirlýsingu stefnanda og byggt aðallega á því að byggingarár hússins væri ranglega tilgreint í fasteignaskrá, þar sem fram komi að byggingarárið sé 1980, en hið rétta sé að húsið hafi verið byggt 1978 og því hafi húsið verið byggt fyrir gildistöku áður nefndra reglugerða. Kveðst stefnandi ekki fallast á þetta og sé honum því óhjákvæmilegt að stefna málinu og gera framanlýstar kröfur.

Stefndi mótmælir ekki sérstaklega málavaxtalýsingu stefnanda. Í greinargerð stefnda kemur fram að hann hafi átt hið umdeilda hús árin 1994 til 2011. Hafi stefndi eignast húsið með kaupsamningi 21. júní 1995 og fengið útgefið afsal 1. mars 1995. Í þeim skjölum komi það fram að byggingarár hússins sé 1978. Fasteignaskrá Íslands hafi hins vegar skráð byggingarárið 1980. Um þetta misræmi hafi stefndi verið alfarið grunlaus þegar hann hafi falið fasteignasölnunni Árborgum

að annast sölu hússins í apríl 2010.

Hafi stefndi og fasteignasalan gert þjónustusamning þar sem fasteignasalan hafi tekið að sér að annast skjalagerð vegna sölunnar, þ.m.t. gerð söluyfirlits. Hafi stefndi enga aðkomu haft af þeim þætti sölunnar, en við gerð söluyfirlitsins hafi fasteignasalan byggt á skráningu Fasteignaskrár Íslands og byggingarár verið tilgreint 1980.

Með kaupsamningi, dags. 18. apríl 2011, hafi stefnandi keypt af stefnda umrætt hús fyrir kr. 9.000.000. Afsal hafi verið gefið út sama dag. Hvorki í kaupsamningi né afsali hafi byggingarár hússins verið tilgreint. Fram komi á skýran hátt í veðbókarvottorði að húsið hafi verið byggt árið 1978 og sé tekið fram í afsalinu að stefnandi hafi kynnt sér veðbókarvottorð eignarinnar og hafi hann engar athugasemdir við það. Hafi stefnandi aldrei óskað skýringa á misræmi milli söluyfirlits og veðbókarvottorðs um þetta atriði.

Stefndi bendir á að áður en gengið hafi verið frá sölunni hafi fasteignasalinn, Þorsteinn Magnússon, hvatt stefnanda sérstaklega til að kynna sér rækilega ástand hússins, ásamt fagaðila, þar sem um gamalt sumarhús væri að ræða. Stefnandi hafi ekki farið að þessum ráðum.

Ljóst sé að matsmaður hafi gengið út frá því að sumarhúsið hafi verið byggt árið 1980 og ekki hafi við byggingu þess verið fylgt ákvæðum framangreindra reglugerða. Matsgerðin sé haldin verulegum annmörkum sem valdi því að ekki sé unnt að leggja hana til grundvallar. Á matsfundum með matsmanni hafi stefndi komið því skýrt á framfæri að fyrirliggjandi gögn bentu til þess að húsið hafi verið byggt árið 1978 fyrir gildistöku nefndra reglugerða, en ekkert tillit sé tekið til þess í niðurstöðum matsgerðarinnar.

## **Málsástæður og lagarök stefnanda**

Kveðst stefnandi byggja riftunarkröfu sína á þeirri forsendu að stefndi hafi vanefnt samning aðilanna í verulegum atriðum. Sé krafan byggð á 1. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sbr. c-lið 1. mgr. 37. gr. sömu laga.

Í 1. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002 komi fram að kaupandi geti rift teljist galli vera veruleg vanefnd. Um galla sé fjallað í 18. og 19. gr. laganna, en stefnandi vísi sérstaklega til 18. gr. þar sem segi að fasteign sé gölluð standist hún ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögunum og kaupsamningi, en skilyrði sé að gallinn rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði til að fasteignin teljist vera gölluð.

Í matsgerð dómkvadds matsmanns, Samúels Smára Hreggviðssonar, sé fjallað um galla eignarinnar. Komi þar fram að matsmaður hafi yfirfarið uppbyggingu útveggja, gólfs og þaks byggingarinnar. Hafi matsmaður komist að þeirri niðurstöðu að hún stæðist ekki þau lágmarksgildi sem krafist sé í byggingarreglugerð nr. 292/1979 og reglugerð um brunavarnir nr. 269/1978, líkt og

nánar sé lýst í matsgerðinni. Sé það álit matsmanns að áætlaður kostnaður við úrbætur vegna útveggja hússins nemi kr. 1.630.000, úrbætur vegna þakvirkis hússins nemi kr. 1.200.000 og úrbætur við gólf hússins nemi kr. 1.450.000, eins og sjá megi í töflum 1-3 í matsgerðinni. Heildarmatsfjárhæð miðuð við nauðsynlegar úrbætur skv. matsgerðinni sé áætluð kr. 4.280.000, en frá þeirri tölu dragist væntanleg endurgreiðsla 60% af virðisaukaskatti af vinnu manna á byggingarstað sem sé kr. 216.616.

Því hafi verið andmælt af stefnda að húsið hafi verið byggt 1980 og hafi húsið verið byggt 1978, líkt og fram komi á veðbandayfirliti og í fyrri kaupsamningi þegar stefndi hafi keypt húsið árið 1994. Ljóst sé hins vegar að stefnanda hafi ekki mátt vera ljóst annað en að húsið væri byggt 1980 eins og fram komi í fasteignaskrá og fram hafi komið á söluyfirliti sem hafi legið frammi við samningsgerðina. Stefnandi hafi átt að geta treyst því að farið hefði verið eftir gildandi reglum við byggingu hússins, en það hafi ekki verið gert, sbr. matsgerð, en á því beri stefndi alla ábyrgð gagnvart stefnanda.

Um upplýsingaskyldu seljanda um ástand fasteignar vísar stefnandi til 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002. Samkvæmt 26. gr. laganna teljist fasteign gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um eignina sem seljandi vissi eða mátti vita og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laganna teljist fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Sama eigi við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- og kynningargögnum um eignina. Seljandi beri því fulla ábyrgð á því að þær upplýsingar sem fram koma um fasteign við sölu séu réttar og nákvæmar.

Kostnaður við úrbætur á eigninni nemi um 47% af kaupverði eignarinnar, sem hafi verið kr. 9.000.000. Sé því um að ræða verulegan galla og geti því stefnandi rift kaupsamningnum skv. 1. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnandi kveður fjárhæð kröfu sinnar byggja á endurgreiðslu kaupverðsins, kostnaði vegna skoðunar byggingameistara og kostnaði vegna vinnu arkitekts við teikningar á viðbyggingu við húsið sem stefnandi hafi ætlað sér að byggja áður en hinir leyndu gallar hafi komið í ljós. Vísar stefnandi til 59. gr. laga nr. 40/2002 þar sem fjallað sé um fjárhæð skaðabóta en þær skuli svara til þess fjárhagslega tjóns sem annar sammningsaðila hafi orðið fyrir vegna vanefnda hins. Nemi endurgreiðsla kaupverðsins kr. 9.000.000, kostnaður vegna skoðunar byggingameistara kr. 80.948 og kostnaður vegna vinnu arkitekts við teikningar kr. 110.578.

Um lagarök vísar stefnandi til meginreglna samninga- og kröfuréttar, laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, byggingarreglugerðar nr. 292/1979 og reglugerðar um brunavarnir nr. 269/1978. Um vexti vísar stefnandi til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, en um málskostnað til XXI. kafla laga nr. 91/1991, einkum 129. og 130. gr.

## Málsástæður og lagarök stefnda

Vegna frávísunarkröfu sinnar vísar stefndi til þess að málatilbúnaður stefnanda sé í andstöðu við 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991. Málatilbúnaðurinn sé haldinn slíkum annmörkum að vísa beri málinu frá vegna þess að ekki sé fullnægt skilyrðum e liðar 1. mgr. 80. gr. laganna um skýran og ljósan málatilbúnað í stefnu. Tilgangur ákvæðisins sé að stefndi geti með góðu móti tekið til varna án þess að þurfa að velkjast í vafa um á hverju stefnandi byggi mál sitt, en í því felist að málsástæður þurfi að vera nægilega rökstuddar í stefnu.

Bendir stefndi á að stefnandi byggi á því að sumarhúsið hafi verið haldið leyndum göllum svo að réttlæti riftun. Rökstuðningur í stefnu fyrir þessu sé í raun enginn, heldur sé látið nægja að vísa til matsgerðar til nánari skýringa. Af lestri stefnu sé útilokað að átta sig á því í hverju hinir meintu gallar felist nákvæmlega og hvað það sé við frágang útveggja, gólfs og þaks sem sé í ósamræmi við ákvæði reglugerða sem í gildi hafi verið árið 1980. Í stefnu séu engar tilvísanir til ákvæða þeirra reglugerða sem stefnandi telji hafa verið brotnar eða nánari lýsing á þeim meintu göllum sem séu grundvöllur riftunarkröfu stefnanda. Í stefnu sé hvergi fjallað um hvaða áskilnað umræddar reglugerðir hafi gert um frágang útveggja, gólfs og þaks, og hvernig uppbyggingu sumarhússins og frágangi þess hafi verið áfátt í samanburði við þær kröfur. Stefna málsins sé ekki nægilega skýr til að stefndi geti gert sér grein fyrir sakarefni málsins og ekki stóði fyrir stefnanda að vísa einfaldlega til fylgiskjala með stefnunni svo unnt sé að átta sig á málatilbúnaði hans.

Vegna málskostnaðarkröfu sinnar vísar stefndi til 130. og 131. gr. laga nr. 91/1991.

## Niðurstaða

Í máli þessu krefst stefnandi þess að viðurkennd verði riftunaryfirlýsing hans vegna kaupa hans á umræddu sumarhúsi sem hann keypti af stefnda. Krefst stefnandi þess jafnframt að stefnda verði gert að endurgreiða sér kaupverð hússins ásamt tilteknum kostnaði. Byggir stefnandi kröfur sínar á því húsið hafi verið haldið göllum og að gallarnir hafi falið í sér verulega vanefnd af hálfu stefnda, sbr. 1. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002.

Að áliti dómsins er ekki unnt að leggja dóm á kröfur stefnanda án þess að fjallað verði um þá galla sem stefnandi kveður vera á margnefndu húsi, en kröfur stefnanda hvíla á því að húsið hafi verið haldið umræddum göllum og hljóta þeir óhjákvæmilega að vera burðarás í málatilbúnaði hans.

Í stefnu er hins vegar ekki gerð grein fyrir umræddum göllum að neinu marki. Ekki er gerð grein fyrir því hvernig gallarnir voru og á hvaða hátt bygging og frágangur hússins var ófullnægjandi að mati stefnanda og í andstöðu við ákvæði umræddra

reglugerða. Er engin grein gerð fyrir því í stefnu hvaða ákvæði umræddra reglugerða voru brotin að mati stefnanda og á hvern hátt húsið var byggt öðru vísi en það hefði átt að vera að mati stefnanda. Kemur ekkert fram um það hvernig húsið átti að vera byggt og frágengið skv. umræddum reglugerðum, að mati stefnanda, og hvað skorti á að svo væri. Umfjöllun um þetta í matsgerð hins dómkvadda matsmanns getur ekki komið í stað þess að gerð sé grein fyrir þessum veigamiklu atriðum í stefnunni sjálfri, en í e lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 kemur fram að í stefnu skuli greina „málsástæður sem stefnandi byggir málsókn sína á, svo og önnur atvik sem þarf að greina til þess að samhengi málsástæðna verði ljóst“. Það er mat dómsins að þessu skilyrði sé ekki fullnægt og að stefnda, sem og dóminum, sé af lestri stefnu ófært að greina hvaða gallar hafi verið á húsinu að mati stefnanda og hvaða ákvæði nefndra reglugerða hafi ekki verið uppfyllt, en þetta eru grundvallaratriði í málinu. Er um að ræða ágalla á stefnu sem ekki verður úr bætt undir rekstri málsins og er ekki nægilegt að mögulega megi ráða þetta af lestri matsgerðar, en matsgerð er ætlað að færa fram sönnur fyrir málsástæðum sem byggt er á í stefnu.

Við svo búið er óhjákvæmilegt að fallast á kröfu stefnda og vísa málinu frá dómi.

Að fenginni þessari niðurstöðu ber að ákveða að stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað eins og nánar greinir í úrskurðarorði, sbr. 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, en málskostnaðurinn er ákveðinn með virðisaukaskatti.

Sigurður G. Gíslason héraðsdómari kveður upp þennan úrskurð.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð :**

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Guðrún Kristjánsdóttir, greiði stefnda, Njáli Hannesi Kjartanssyni, málskostnað, kr. 646.451, að meðtöldum virðisaukaskatti.

Sigurður G. Gíslason