

Ár 2013, þriðjudaginn 16. júlí, 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

d ó m u r :

Mál þetta, sem tekið var til dóms 24. maí sl., er höfðað með stefnu þingfestri 19. september 2012.

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

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

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

Með dómi Hæstaréttar uppkveðnum 25. mars 2013 í málinu nr. 119/2013 var frávísunarkröfu stefnda hafnað og lagt fyrir héraðsdómara að taka máli til efnismeðferðar. Aðalkrafa stefnda nú er því um sýknu, en til vara um verulega lækkun á stefnukröfum, að viðbættri málskostnaðarkröfu sem áður greinir.

Við aðalmeðferð gáfu skýrslur stefnandi, stefndi, Samúel Smári Hreggviðsson dómkvaddur matsmaður, Þorsteinn Magnússon fasteignasali, Snæbjörn Þór Snæbjörnsson og Erling Magnússon lögfræðingur og húsasmíðameistari.

Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Málavextir

Stefnandi lýsir málavöxtum svo að hann hafi, þann 18. apríl 2011, keypt af stefnda umrætt sumarhús ásamt leigulóðarréttindum. Samkvæmt söluyfirliti fasteignasöluunnar 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 áðurnefndra 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.

Í málinu liggja fyrir loftmyndir teknar 15. september 1977 og 16. ágúst 1978. Á báðum myndum, en einkanlega þeirri yngri, sést umrætt hús og verður ekki betur séð en að búið sé að reisa húsið. Umræddar reglugerðir nr. 269/1978 og 292/1979 öðluðust gildi við birtingu í B deild Stjórnartíðinda, sú eldri 16. ágúst 1978 og hin yngri 19. júlí 1979.

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 lögnum 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 samningsaðila 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 sýknukröfu sinnar kveður stefndi að skilyrði riftunar samkvæmt ákvæðum 37. og 42. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 séu ekki uppfyllt. Mótmælir stefndi því að húsið hafi verið haldið leyndum galla í skilningi 18. eða 19. gr. nefndra laga, eða að stefndi hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína í skilningi 26. eða 27. gr. sömu laga. Með engu móti hafi stefndi vanefnt þær skyldur sem á honum hafi hvílt samkvæmt ákvæðum laga nr. 40/2002, svo að geti réttlætt riftun eða beitingu annars konar vanefndaúrræða stefnanda.

Vísar stefndi til eftirfarandi málsástæðna:

1. Afsal og kaupsamningur stefnda bendi til þess að sumarhúsið hafi verið byggt fyrir gildistöku reglugerða nr. 269/1978 og 292/1979.

Stefndi kveður ósannað að umræddar reglugerðir hafi tekið gildi áður en húsið var byggt og því sé ekki unnt að byggja riftun á ákvæðum þeirra. Stefndi bendir á kaupsamning og afsal frá árunum 1994 og 1995 þegar stefndi keypti húsið og veðbókarvottorð frá 11. apríl 2011 þegar kaupin áttu sér stað, og kveður húsið hafa verið byggt árið 1978 og því fyrir gildistöku reglugerðanna. Ekki geti því verið galli á húsinu að frágangur sé ekki í samræmi við reglugerðir sem ekki höfðu þá tekið gildi. Áður hafi verið miðað við ákvæði byggingarsamþykktar frá árinu 1967 og liggi ekki annað fyrir en að frágangur og bygging hússins hafi staðist kröfur skv. því og þær kröfur sem giltu þá er húsið var byggt. Sönnunarbyrði um annað hvíli á stefnanda. Liggi það fyrir í málinu að stefnandi hafi staðfest við undirritun afsals að hafa kynnt sér veðbókarvottorð eignarinnar, en þar komi skýrt fram að byggingarárið sé 1978 og hafi stefnanda mátt vera ljóst að byggingarárið hafi verið 1978 þrátt fyrir misræmið við söluþinglitið. Það misræmi á tilgreiningu byggingarárs geti ekki talist vera galli sökum vanrækslu á upplýsingaskyldu seljanda í skilningi 26. eða 27. gr. laga nr. 40/2002.

2. Matsgerðin sé haldin slíkum annmörkum að ekki sé unnt að leggja hana til grundvallar.

Stefndi vísar til þess að stefnandi byggi mál sitt allt á niðurstöðum matsgerðar um það að sumarhúsið teljist vera gallað í skilningi 18. eða 19. gr. laga nr. 40/2002. Án tillits til þess hvort húsið hafi verið byggt árið 1978 eða 1980, sé matsgerðin haldin þeim annmörkum að hún verði ekki lögð til grundvallar. Verði því að telja ósannað að húsið sé gallað í skilningi 18. eða 19. gr. nefndra laga.

Á matsfundum hafi stefndi komið því skýrt á framfæri að húsið hafi verið byggt árið 1978 skv. sínum gögnum. Hafi matsmaður horft fram hjá þessu og ekkert fjallað um þetta. Matsgerðin miðist öll við að húsið hafi verið byggt árið 1980 og niðurstöður hennar byggi á því sem staðreynd að húsið hafi verið byggt eftir gildistöku reglugerðanna, þrátt fyrir að gögn málsins bendi til annars. Vegna þessa sé ómögulegt að leggja matsgerðina til grundvallar.

Í matsgerð sé svarað spurningum og fjallað um atriði sem ekki hafi verið óskað umfjöllunar um í matsbeiðni. Matsmanni hafi, samkvæmt matsbeiðni, einkum verið ætlað að fjalla um meinta galla á loftræstingu undir klæðningu hússins. Matsmaður hafi hins vegar farið langt út fyrir efni matsbeiðninnar og fjallað um ástand og byggingu þaks og gólfs hússins, án þess að eftir því hafi verið óskað á skýran hátt.

Hafnar stefndi því að unnt sé að byggja á svörum matsmanns við spurningum sem ekki hafi verið spurt að með skýrum hætti í matsbeiðni, enda verði matsþoli að geta séð á greinargóðan hátt hvað matsmanni sé ætlað að meta. Í matsgerð sé umfjöllun um atriði sem ekki hafi verið óskað eftir, n.t.t. um uppbyggingu þaks og gólfs, en ekki sé því unnt að leggja þær niðurstöður matsgerðarinnar til grundvallar.

Stefndi kveður að ýmsar forsendur sem matsmaður gefi sér um uppbyggingu útveggja, gólfs og þaks, og hvers vegna meintur galli sé til staðar, séu beinlínis rangar eða órökstuddar.

Í matsgerð sé lýst uppbyggingu útveggja. Komi fram að útveggurinn sé 12 mm vatnsheldur krossviður með lóðréttum listum á samskeytum platna og á miðju þeirra. Þar fyrir innan sé 65 mm einangrun úr frauðplasti, en 35 mm loftbil sé milli frauðplastsins og innri veggklæðningar sem sé 12 mm panell. Í matsgerð sé sagt að innri klæðning sé ekki nógu þykk, án þess að útskýrt sé hvers vegna. Ekki séu í reglugerð nein fyrirmæli um lágmarksþykkt og sé því órökstutt hvers vegna hún skuli vera 15 mm eins og matsgerð byggi á. Ómögulegt sé að átta sig á því, af umfjöllun í matsgerð, hvernig bygging útveggjanna sé í andstöðu við ákvæði margnefndra reglugerða. Sé í matsgerð vísað til einhverra útreikninga um brunamótstöðu og varmatap útveggja án þess að viðhlítandi rökstuðningur og forsendur hafi fylgt með.

Beinlínis sé það rangt hermt í matsgerð að húsið sé óupphitað. Meðan stefndi hafi átt húsið hafi það alltaf verið upphitað með rafmagnsöfnum og kamínu. Í matsgerð sé það staðfest að engar rakaskemmdir, eða annars konar skemmdir, séu í húsinu. Liggi það því fyrir að ekkert tjón sé til staðar á húsinu. Kveðst stefndi telja að þessi

staðreynd undirstriki að frágangur útveggja, þaks og gólfs sé með réttum hætti og loftun sé fullnægjandi.

Þar sem fjallað sé í matsgerð um þak hússins sé sá mikli annmarki, að hvorki sé gert ráð fyrir tjörupappa sem sé milli bárujárnsklæðningar og heilklæðningar né heldur álþynnurakavarnarlagi sem sé á milli innri klæðningar og frauðplasteinangrunar. Sé þannig hreinlega rangt sem segi í matsgerð að engin rakavörn sé innanvert á þaki. Auk þess sé ekki nægilega rökstutt hvernig bygging þaksins sé í andstöðu við ákvæði reglugerðanna, einkum gr. 7.3.3.3 í byggingareglugerð nr. 292/1979 og gr. 7.5.12.1 og 7.5.12.4 í reglugerð um brunavarnir nr. 269/1978. Sú staðreynd að engar rakaskemmdir séu á sumarhúsinu staðfesti það að frágangur þaksins sé réttur.

Þar sem fjallað sé um ástand gólfsins í matsgerðinni sé enginn rökstuðningur um það hvernig frágangur gólfanna sé ekki í samræmi við ákvæði umræddra reglugerða. Hins vegar sé, með takmörkuðum rökstuðningi, bent á að varmatap í gegnum gólfið sé of mikið skv. núgildandi kröfum. Telur stefndi ósannað að uppbygging gólfsins sé óforsvaranleg eða mæti ekki gildandi kröfum þess tíma þegar húsið var byggt.

Á matsgerð sé sá alvarlegi annmarki, að kostnaðaráætlun vegna þeirra úrbóta, sem matsmaður telji nauðsynlegar til að lagfæra meinta galla, geri ráð fyrir að útveggjum, þaki og gólfi sé komið í það ástand sem nú sé áskilið í lögum og reglugerðum. Sé með öllu horft fram hjá því að húsið hafi verið 31 árs gamalt þegar stefnandi hafi keypt það og þ.a.l. eðli málsins samkvæmt ekki byggt á sama hátt og verið hefði í dag. Eigi stefnandi enga lögvarða kröfu til þess að stefndi greiði fyrir framkvæmdir sem miðist við að koma húsinu í samræmi við núgildandi kröfur. Sé því ekki unnt að byggja á niðurstöðum matsgerðar til stuðnings riftunarkröfu stefnanda, enda endurspegli kostnaðarliðir matsgerðarinnar alls ekki þá fjárhæð sem stefnandi gæti með réttu gert kröfur til úr hendi stefnda.

3. Skoðunarskylda stefnanda vanrækt.

Stefndi mótmælir því að umrætt hús hafi verið gallað í skilningi fasteignakaupalaga nr. 40/2002 og umræddra reglugerða nr. 269/1978 og 292/1979.

Stefndi vísar til skoðunarskyldu kaupanda fasteigna og 29. gr. laga nr. 40/2002 í því sambandi. Kveður stefndi að stefnandi geti vegna þessa ekki borið fyrir sig meinta galla á húsinu. Á kaupanda fasteigna hvíli sú skylda að kynna sér ástand fasteigna rækilega fyrir kaup. Samkvæmt 29. gr. laganna geti kaupandi ekki borið fyrir sig galla sem hann hafi átt að þekkja við gerð sammings og hafi kaupandi án nægilegrar ástæðu látið fyrir farast að skoða fasteign þrátt fyrir áskorun um það, þá geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.

Enn sé skoðunarskyldan ríkari við kaup á eldra húsnaði en það liggja fyrir hér að húsið hafi verið a.m.k. 31 árs gamalt við kaupin. Hafi stefnanda því borið að skoða húsið rækilega hvort sem það hafi verið byggt 1978 eða 1980, en húsið hafi verið

gamalt sumarhús.

Hafi stefnandi verið hvattur til þess af fasteignasalanum Þorsteini Magnússyni að skoða húsið með fagmanni fyrir kaupin. Þetta hafi stefnandi ekki gert og verði hún að bera hallann af því.

Stefndi bendir sérstaklega á það að um er að ræða lítið sumarhús, aðeins 35 fermetrar samkvæmt skráningu og því auðvelt að skoða það og sjá frágang gólfs, þaks og veggja. Hefði stefnandi skoðað húsið með fagmanni, eins og skorað hafi verið á hana að gera, þá hefði frágangur þaks, gólfs og veggja augljóslega komið til skoðunar. Sé aukinheldur alþekkt að á byggingartíma hússins hafi verið mun minna eftirlit með byggingu sumarhúsa en nú tíðkist, auk þess að vægari kröfur hafi verið gerðar. Hafi þetta gefið stefnanda enn ríkari ástæðu til rækilegrar skoðunar.

Geti því stefnandi ekki byggt kröfu sína um riftun á því að uppbygging þaks, veggja og gólfs sé ekki í samræmi við það sem hann hafi mátt búast við og því sé húsið gallað í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002.

4. Upplýsingaskylda seljanda ekki vanrækt í skilningi 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002.

Stefndi kveður málatilbúnað stefnanda byggja á því að þar sem byggingarár hafi verið tilgreint 1980 á söluyfirliti hafi stefnandi mátt gera ráð fyrir að bygging hússins væri skv. reglugerðum nr. 269/1978 og 292/1979 og að sumarhúsið hafi verið gallað þar sem upplýsingarnar um þetta á söluyfirlitinu hafi verið rangar.

Af þessu kveður stefndi mega leiða það að ef byggingarárið hefði verið réttilega tilgreint þá hefði enginn grundvöllur verið fyrir málatilbúnaðinum.

Stefndi kveðst mótmæla því að hin ranga tilgreining á byggingarári hússins í söluyfirlitinu geri það að verkum að húsið teljist gallað í skilningi nefndra lagaákvæða og mótmælir því að stefndi hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína gagnvart stefnanda þannig að geti réttlætt riftun eða önnur vanefndaúrræði.

Í 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 komi fram að rangar upplýsingar eða skortur upplýsinga verði að hafa áhrif á gerð eða efni kaupsamningsins. Þannig verði að vera orsakasambengi annars vegar milli vanrækslu upplýsingaskyldu eða rangra upplýsinga og hins vegar þess að kaupsamningur var gerður eða tiltekins efnis.

Stefndi kveður það engin áhrif hafa haft á gerð og efni kaupsamningsins hvað varðar kaupverð, að byggingarárið hafi verið tilgreint 1980 en ekki 1978. Sé alfarið ósannað og afar ólíklegt að ákvörðun stefnanda um kaup hússins hafi ráðist af því hvort húsið hafi verið byggt árið 1978 eða 1980. Þá liggi ekkert fyrir um að það hefði haft áhrif til lækkunar á kaupverði ef byggingarárið hefði verið skráð 1978 í stað 1980.

Telur stefndi að um sé að ræða eftiráskýringu. Það hafi ekki verið forsenda kaupanna, eins og þau hafi farið fram af hálfu stefnanda, að húsið væri byggt í samræmi við áskilnað reglugerða nr. 269/1978 og 292/1979. Það geti því ekki verið

galli samkvæmt 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 að byggingarárið hafi verið ranglega tilgreint 1980 í stað 1978 samkvæmt söluyfirliti, en ósannað sé að tilgreining byggingarárs í söluyfirliti hafi haft áhrif á gerð eða efni kaupsamningsins.

Hafi því húsið ekki verið gallað í skilningi 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 og því ekki fært að byggja riftun á þeim ákvæðum.

5. Stefndi ávallt í góðri trú gagnvart stefnanda.

Stefndi kveðst ekki hafa beitt neinum blekkingum við kaupin og hafi komið fram af fullkomnum heiðarleika gagnvart stefnanda. Hafi stefndi verið í góðri trú gagnvart stefnanda varðandi ástand hússins og byggingarár þess. Allur málatilbúnaður stefnanda sé byggður á hinna röngu tilgreiningu byggingarárs í söluyfirlitinu. Sú tilgreining sé komin frá Fasteignaskrá Íslands og ekki í samræmi við önnur fyrirliggjandi gögn málsins, sérstaklega veðbókarvottorð sem stefnandi hafi sérstaklega staðfest að hafa kynnt sér. Enga ástæðu hafi stefndi haft til að ætla að misræmi væri um skráningu byggingarárs í söluyfirliti og öðrum gögnum um húsið, en þess vegna sé óeðlilegt að fella alla ábyrgð á stefnda og rifta kaupunum vegna þessa.

6. Fjárhæð endurgreiðslukröfu stefnanda.

Fari svo að fallist verði á riftunarkröfu stefnanda þá kveður stefndi ljóst vera að á grundvelli 2. ml. 1. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002 geti stefnandi aðeins átt rétt til endurgreiðslu kaupverðsins. Aðrir kostnaðarliðir, s.s. vegna byggingameistara og arkitekts, séu stefnda óviðkomandi og hafi stefnandi einhliða ákveðið að stofna til þeirra, en enga ábyrgð geti stefndi borið á þeim, enda ekki hægt að ætlast til að hann myndi sjá þá kostnaðarliði fyrir sem sennilega afleiðingu af hinum meintu vanefndum.

Verði þannig fallist á riftunarkröfu stefnanda beri að hafna öðrum endurgreiðslukröfum en um endurgreiðslu kaupverðsins.

7. Vegna varakröfu sinnar um verulega lækkun kveðst stefndi vísa til allra sömu málsástæðna sinna og að ofan greinir, en leggur á það áherslu að engar skemmdir séu á sumarhúsinu og þar af leiðandi hafi stefnandi ekki orðið fyrir neinu tjóni. Hafi stefndi ávallt verið í góðri trú, bæði um ástand hússins sem og um byggingarár þess.

Um lagarök kveðst stefndi vísa til laga nr. 40/2002, einkum 18., 19., 26., 27. og 59. gr., meginreglu samningaréttar um að gerða samninga skuli halda. 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.

Byggir málatilbúnaður stefnanda á því, og nýtur um það stuðnings í matsgerð dómkvadds matsmanns, að sumarhúsið uppfylli ekki ýmis skilyrði byggingarreglugerðar nr. 292/1979 og reglugerðar um brunavarnir og brunamál nr. 269/1978. Komi það fram í söluyfirliti eignarinnar að húsið sé byggt árið 1980 og hafi því átt að standast kröfur nefndra reglugerða og hafi stefnandi mátt treysta því að svo væri.

Vegna þessa hefur stefndi bent á að húsið hafi ekki verið byggt árið 1980 heldur fyrr og ekki síðar en árið 1978. Hafi stefndi ítrekað bent á þetta m.a. á matsfundi.

Í kaupsamningi og afsali, frá þeim tíma að stefndi eignaðist húsið, kemur fram að húsið hafi verið byggt árið 1978. Í veðbandayfirliti því sem lá frammi þegar hin umdeildu kaup voru gerð, kemur fram að húsið hafi verið byggt árið 1978. Í þinglýsingarvottorði kemur fram að húsið hafi verið byggt árið 1978. Á loftmyndum frá árinu 1978 má sjá að búið er að reisa húsið. Þá kom það fram í framburði vitnisins Snæbjörns Þórs Snæbjörnssonar, eiganda hússins Goðhólsbrautar 9, næst hinu umdeilda húsi, að hans hús var byggt á árunum 1976 til 1978, en að hið umdeilda hús hafi verið byggt á sama tíma og hafi sá maður sem byggði hið umdeilda hús látið sig hafa afganga frá byggingu þess, til að nota við byggingu Goðhólsbrautar 9. Verður að telja ósannað að húsið hafi verið byggt árið 1980, en þvert á móti bendir flest til að húsið hafi verið risið þegar um sumarið 1978 og verður byggt á því við úrlausn málsins. Af því leiðir að húsið var risið fyrir gildistöku umræddra reglugerða. Getur stefnandi þannig ekki byggt á því að húsið skuli uppfylla kröfur umræddra reglugerða á þeim grundvelli að það hafi verið byggt eftir gildistöku þeirra. Ekkert liggur fyrir um að húsið uppfylli ekki kröfur eldri reglugerða og er ekki byggt á því í málinu.

Fyrir liggur að í söluyfirliti, sem lá frammi við samningsgerðina og kaupin, kemur fram að húsið hafi verið byggt árið 1980. Er þetta óumdeilt. Byggir stefnandi á því að vegna þessarar tilgreiningar í söluyfirliti hafi stefnandi mátt treysta því að húsið væri byggt eftir gildistöku reglugerðanna og uppfyllt því kröfur samkvæmt þeim. Þar sem ljóst sé að húsið standi ekki undir þeim kröfum sé húsið gallað og riftun því heimil vegna verulegra vanefnda sbr. matsgerð.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama á við sé fasteign ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru m.a. í söluyfirliti. Samkvæmt 2. mgr. 27. gr. laganna gildir þetta þó

aðeins ef upplýsingarnar hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings. Við skýrslugjöf við aðalmeðferð var stefnandi spurð að því hvort það hefði haft áhrif eða breytt einhverju um ákvörðun hennar um kaupin ef byggingarárið hefði verið tilgreint 1978 í stað 1980 í söluþfirliti. Svaraði stefnandi því til að út í það hefði hún ekki hugsað. Hvorki er í afsali né kaupsamningi getið sérstaklega um byggingarár hússins. Ekki er það heldur í tilboði stefnanda. Ekki hefur það komið neitt fram að stefnandi hafi spurst sérstaklega fyrir um byggingarár eða lagt á það áherslu á einhvern hátt að húsið væri byggt árið 1980 og það þótt til þess hafi verið sérstakt tilefni að því virtu að í þinglýsingarvottorði og í veðbókarvottorði kom fram að húsið væri byggt árið 1978, en í kaupsamningi segir að aðilar hafi við kaupsamningsgerðina kynnt sér þinglýsingarvottorðið. Í afsali segir að aðilar hafi kynnt sér veðbókarvottorðið. Undir þetta ritaði stefnandi og hefur hún ekki á nokkurn handa máta sýnt fram á að þetta sé rangt, þó svo að fram hafi komið hjá henni við skýrslugjöf við aðalmeðferð að hún myndi ekki eftir þessu. Verður að telja að vegna þinglýsingarvottorðsins og veðbókarvottorðsins hafi stefnandi haft sérstaka ástæðu til að grennslast frekar fyrir um byggingarár hússins ef það skipti hana einhverju máli, en það gerði hún ekki. Verður að telja að ekki hafi verið sýnt fram á að misræmið um byggingarár hafi haft áhrif á að kaupsamningurinn var gerður, en ekki hefur heldur verið sýnt fram á að misræmið hafi haft áhrif á efni samningsins, hvorki hvað varðar kaupverð né annað.

Fram kom við skýrslugjöf stefnda við aðalmeðferð að hann hafi engra gagna aflað sjálfur vegna sölunnar, en falið fasteignasölnunni alfarið að sjá um sölu hússins, þ.m.t. gagnaöflun vegna hennar. Hjá vitninu Þorsteini Magnússyni fasteignasala kom fram við aðalmeðferð að hann hafi séð um að útbúa söluþfirlit og önnur skjöl vegna sölunnar, en jafnframt kom fram að upplýsingar um byggingarár hafi komið frá Fasteignaskrá Íslands, en fyrir liggur að þar var byggingarár skráð 1980. Það er mat dómsins að við þessar aðstæður verið ekki litið svo á að stefndi hafi í sviksamlegum tilgangi gefið upp rangar upplýsingar eða vísvitandi verið að blekkja stefnanda við kaupin.

Við skýrslugjöf stefnda við aðalmeðferð kom það fram, að hann hafi lagt á um það við fasteignasalann að væntanlegur kaupandi eða tilboðsgjafi skoðaði húsið og hefði með sér byggingafróðan aðila við skoðunina. Kom fram við skýrslugjöf vitnisins Þorsteins Magnússonar fasteignasala við aðalmeðferð að hann hafi sérstaklega beint því til stefnanda að skynsamlegt væri fyrir hana að fá byggingafróðan aðila til að skoða húsið með sér áður en hún gerði tilboð í húsið. Hafi stefnandi sagt að hún hefði ekki aðgang að neinum slíkum. Verður að byggja á því í málinu að skorað hafi verið á stefnanda, eða því til hennar beint, að skoða húsið með byggingafróðum aðila áður en hún gerði tilboð í húsið. Breytir í því efni engu að stefnandi hafi ekki kannast við þetta í skýrslugjöf sinni við aðalmeðferð. Það er álit dómsins að við slíka skoðun hefði byggingafróður aðili séð við fremur einfalda skoðun að húsið væri ekki að öllu leyti byggt í samræmi við kröfur margnefndra reglugerða frá 1978 og 1979 og að tilefni væri til frekari skoðunar vegna þess. Verður stefnandi að bera af því hallann að hafa ekki látið gera slíka skoðun áður en kaupin gerðust, sbr. 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002.

Við skýrslugjöf vitnisins Samúels Smára Hreggviðssonar, dómkvadds matsmanns, kom fram að engar rakaskemmdir kvaðst hann hafa séð á húsinu og liggur ekki fyrir að húsið hafi verið skemmt að neinu öðru leyti.

Er það því álit dómsins að húsið hafi ekki verið gallað á þann hátt sem stefnandi kveður og að stefndi hafi því ekki vanefnt samning sinn við stefnanda. Leiðir þetta til þess að stefnanda voru ekki tæk þau vanefndaúrræði sem hann greip til, þ.e. að lýsa yfir riftun og krefjast endurgreiðslu á kaupverði hússins og greiðslu á öðrum kostnaði.

Ber því að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda.

Að fenginni þessari niðurstöðu ber að dæma stefnanda til greiðslu málskostnaðar, sbr. 130. gr. laga nr. 91/1991, en hann telst hæfilega ákveðinn samkvæmt málskostnaðarreikningi kr. 1.188.822, en málskostnaðurinn er ákveðinn með virðisaukaskatti.

Sigurður G. Gíslason héraðsdómari kveður upp þennan dóm ásamt sérfróðum meðdómendum, þeim Ástráði Guðmundssyni húsasmíðameistara og Guðmundi Hjaltasyni byggingatæknifræðingi.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Njáll Hannes Kjartansson, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Guðrúnar Kristjánsdóttur.

Stefnandi greiði stefnda kr. 1.188.822 í málskostnað.

Sigurður G. Gíslason

Ástráður Guðmundsson

Guðmundur Hjaltason