

Héraðsdómur Suðurlands

Dómur 14. nóvember 2022

Mál nr. E-32/2022:

Rakel Ýr Gunnlaugsdóttir

og

Ryan Christopher Maskell

(Sævar Þór Jónsson lögmaður)

gegn

Súsönnu Björk Torfadóttur

og

Ásmundi Þóri Ólafssyni

(Heiðar Ásberg Atlason lögmaður)

Dómur

Mál þetta er höfðað af Rakel Ýr Gunnlaugsdóttur, [...], og Ryan Christopher Maskell, [...], báðum til heimilis að [...], með stefnu birtri þann 16. desember 2021, á hendur Súsönnu Björk Torfadóttur, [...] og Ásmundi Þóri Ólafssyni, [...], báðum til heimilis að [...].

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru þær að stefndu verði óskipt gert að greiða stefnendum 7.232.951 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. maí 2019 til 14. janúar 2022, en með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu óskipt að skaðlausu samkvæmt mati dómsins eða síðar framlögðum málskostnaðarreikningi komi til aðalmeðferðar máls þessa. Auk þess er krafist virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Stefndu gera þá dómkröfu aðallega að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda en til vara að kröfur stefnenda verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum er þess krafist að stefndu verði dæmdur málskostnaður úr hendi stefnenda að mati réttarins eða samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi.

Aðalmeðferð fór fram 20. september síðastliðinn og var málið dómtekið að henni lokinni.

Málavextir

Mál þetta má rekja til kaupa stefnenda á fasteigninni Brennu 2, á Eyrarbakka, fnr. 220-0361. Fasteignin telur lóð og tvær byggingar, einbýlishús byggt árið 1937 úr steinsteypu og geymslu byggða árið 1940 úr holsteini.

Árið 2008 munu byggingar á fasteigninni hafa orðið fyrir skemmdum af völdum jarðskjálfta og bætur verið greiddar úr viðlagasjóði af þeim sökum. Í matsgerðum Viðlagatryggingar er lýst þó nokkru tjóni á eigninni, svo sem um að sprungur væru í veggjum innan jafnt sem utanhúss og vart hafi orðið við leka. Þá hafi verið sprunga í eldhúsgólfi og í tröppum á efri hæð. Auk þess sem eldhúsinnrétting, handlaug og ofn hafi losnað og salerni brotnað. Í kostnaðarmati sé m.a. reiknað með að endurnýja þurfi vatnslæðningu útveggja og festingar auk þess sem laga þurfi sprungur og múrskemmdir. Þá hafi verið leki í loka við inntak vatns í hús. Þá hafi verið djúpar sprungur í öllum hliðum geymslu, þak sigið og sprunga þvert yfir gólf. Kemur þar einnig fram, er varðar geymsluna, að um altjón sé að ræða, þ.e. að kostnaður við lagfæringar geymslunnar hafi verið umfram váttryggingarfjárhæð.

Í kjölfar þess að stefnendur keyptu eignina árið 2019 og fengu afhenta, telja þau sig hafa orðið vör við galla á eigninni. Hafi stefnendur í tvígang óskað dómkvaðningar matsmanns til að meta hinu ætluðu galla og loks höfðað mál þetta til heimtu skaðabóta úr hendi stefndu, sem seljendum eignarinnar.

Í stefnu lýsa stefnendur málsatvikum sem svo að upphaf málsins megi rekja til þess er dóttir stefndu Súsönnu, A, keypti framangreinda fasteign, Brennu 2 á Eyrarbakka, í maí árið 2007, á 14.500.000 krónur, en samkvæmt stefnendum munu stefndu hafa verið eigendur eignarinnar þótt framangreind A hafi upphaflega verið skráð fyrir henni. Kveða

stefnendur stefndu Súsönnu hafa í júlí 2007 tekið neðri hæð hússins og geymsluna á leigu og kemur fram í leigusamningi að leigjandi skuli sjá um endurbætur á húsinu. Hafi samningurinn verið tímabundinn til 30. júní 2009, en honum hafi ekki verið aflýst fyrr en 12. apríl 2012. Líkt og áður greinir hafi fasteignin orðið fyrir jarðskjálftatjóni árið 2008. Í kjölfarið hafi fengist greiddar bætur vegna fasteignarinnar Brennu 2 til lagfæringar eignarinnar, í samræmi við tjónamat frá Viðlagatryggingu Íslands. Kveður stefnandi þáverandi eiganda eignarinnar, A, hafa gefið stefndu Súsönnu fullt umboð til þess að skrifa undir skjöl og taka á móti bótum, er hafi samtals numið 3.957.000 krónum. Þá kveða stefnendur stefndu Súsönnu hafa í janúar 2009 sótt um leyfi og styrk til að rífa geymsluna sem metin hafi verið ónýt og óíbúðarhæf. Hafi beiðnin verið samþykkt í febrúar sama ár og styrkur veittur. Stefnu hafi loks keypt fasteignina í október 2013 á 12.000.000 króna og telja stefnendur ljóst af gögnum að stefndu hafi hvorki lagfært skemmdir á húsinu né nýtt bætur eða styrk til að bætur úr göllum eða rífa geymsluna. Takmarkaðar viðgerðir hafi verið gerðar á geymslunni, múrað í hluta sprungna á útveggjum og veggir klæddir að innan. Þá hafi stefndu ekki ráðist í endurnýjun utanhússklæðningar íbúðarhúss né gert við sprungur sem láku. Þess í stað kveða stefnendur stefndu hafa ráðist í ýmis konar fegrunaraðgerðir í þeim tilgangi að gera fasteignina söluvænlegri. Í febrúar 2019 hafi stefndu auglýst fasteignina til sölu og hafi Íbúðareignir, fasteignasala, annast sölumeðferðina. Í söluyfirliti hafi komið fram að stór og góður bakgarður tilheyrði eigninni og að í garði væri stór geymsla. Ekki hafi verið getið um að geymslan væri ónothæf vegna altjóns eða þarfnaðist verulegra endurbóta. Þá komi fram í söluyfirliti að baðherbergi hafi verið endurnýjað árið 2014 og skipt hafi verið um glugga/gler, vatns-, frárennslis- og raflagnir fyrir nokkrum árum og að seljendur muni klára gólf á baðherbergi og þvottahúsi á jarðhæð, ásamt því að setja hurðir í hurðagöt og klára gluggalista að utan. Í mars 2019 hafi stefnendur gert kauptilboð í eignina uppá 28.000.000 krónur. Stefnu hafi samþykkt tilboðið og aðilar skrifað undir kaupsamning þann 15. apríl 2019. Hafi þetta verið fyrstu kaup stefnenda. Fasteignin hafi verið afhent þann 1. maí 2019 og stefnendur fengið útgefið afsal þann 12. júní sama ár. Samkvæmt afsalsuppgjöri hafi stefnendur fengið afslátt að fjárhæð 364.700 krónur vegna gólfs á baðherbergi neðri hæðar, sem stefndu hafi flotað en hafi verið sprungið/ónýtt. Stefnendur hafi haft áform um að taka húsið í gegn, enda óumdeilt að um gamalt hús væri að ræða. Áætlað hafi verið að setja upp stiga milli hæða, slípa parket og setja parketlista með veggjum, rífa veggfóður og klæðningar af veggjum og setja aðrar í staðinn, gera upp

baðherbergi á neðri hæð og skipta um innréttingar í þvottahúsi. Stefnendur hafi þannig ætlað sér að gera breytingar á eigninni án þess að ráðast í verulegar eða kostnaðarsamar framkvæmdir og hafi stefndu verið þessar fyrirætlanir kunnar. Eftir afhendingu eignarinnar, er stefnendur hófust handa telja þau að komið hafi í ljós nokkrir leyndir gallar á eigninni sem reynst hafi mun umfangsmeiri en ætla hafi mátt. Þannig hafi þau orðið vör við raka undir parketi við útveggi á neðri hæð og leka meðfram gluggum í slagviðri. Þau hafi einnig frétt að geymslan hefði verið dæmd ónýtt í kjölfar jarðskjálfta árið 2008. Stefnendur hafi brugðist við þegar í stað og sett sig í samband við Náttúruhamfaratryggingu Íslands í janúar 2020 vegna geymslunnar. Hafi þeim borist svar í febrúar og þau strax sett sig í samband við lögmann. Hafi sættir verið reyndar án árangurs. Hafi stefnendur þá beiðst dómkvaðningar matsmanns til að meta galla og tjón á fasteigninni og hafi B, byggingafræðingur og húsasmíðameistari verið dómkvaddur til starfans í júní 2020. Matsfundur hafi verið haldinn í september sama ár og matsgerð legið fyrir þann 9. febrúar 2021. Hafi niðurstaða matsmanns verið sú að dren hússins þyrfti lagfæringar við, þá væri raki í gólfi og frágangur glugga væri ófullnægjandi. Kom sérstaklega fram að ummerki við leka með gluggum mætti rekja til frágangs þeirra og þéttingar. Þá gerði matsmaður athugasemdir vegna frágangs útidyrhurðar á neðri hæð og nauðsynlegt væri að endurnýja bæði hurð og karm. Þá kom fram í matsgerðinni að ástand geymslunnar hefði lítið breyst frá 2008, þar sem veggir væru enn sprungnir, þak sigið og gólf sprungið og kemur þar fram að húsið nýtist að takmörkuðu leyti sem geymsla. Mat hinn dómkvaddi matsmaður tjón stefnenda samtals á 3.232.661 krónur að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu. Hafi þó ekki verið metinn kostnaður vegna geymslunnar og stefnendur verið ósáttir vegna þess. Þá hafi frekari gallar komið í ljós þegar stefnendur fjarlægðu panel af veggjum sumarið 2021. Hafi stefnendur þá lagt fram nýja matsbeiðni og þann 21. september 2021 hafi C byggingataeknifráðingur og húsasmíðameistari, verið dómkvaddur. Hafi matsfundur verið haldinn þann 27. september 2021 og matsgerð legið fyrir þann 31. október 2021. Í matsgerðinni hafi verið lýst myglu allvíða á innanverðum útveggjum, nánar tiltekið á múrhúð sem var á bak við panelklæðningu á veggjum hússins. Hafi tillögur matsmanns að úrbótum verið efnislega þær sömu og komu fram í matsgerð Viðlagatryggingar Íslands í kjölfar jarðskjálftanna árið 2008. Þá komi fram í matsgerðinni að geymslan væri mikið skemmd, sennilega af völdum jarðskjálfta. Loks kvað matsmaður tækt að ljúka endurbótum á tveimur mánuðum, en taldi húsið verða óíbúðarhæft á meðan. Var það

niðurstaða hins dómkvadda matsmanns að verðryrnun vegna ofangreindra galla væri um 4.113.527 krónur að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu. Í kjölfarið hafi lögmaður stefnenda haft samband við lögmanns stefndu er kvað bótaskyldu hafnað af hálfu stefndu og því hafi svo farið að stefnendur höfðuðu mál þetta.

Í greinargerð stefndu eru gerðar verulegar athugasemdir við málavaxtalýsingu stefnenda, og telja stefndu hana ónákvæma og villandi. Lýsa stefndu málavöxtum sem svo að dóttir þeirra hafi keypt hinu umdeildu eign ásamt tilheyrandi lóðarleiguréttindum og öllu því er eigninni fylgdi og fylgja bæri, með kaupsamningi, dags. 2. maí 2007. Er því hafnað sem röngu að stefndu hafi á þeim tíma verið raunverulegir eigendur fasteignarinnar. Dóttir þeirra hafi átt eignina, en stefndu leigt jarðhæð hússins auk geymslunnar tímabundið. Hafi stefndu ekki orðið eigendur umræddrar fasteignar fyrr en þau keyptu hana í október 2013. Kveða stefndu þáverandi eiganda eignarinnar, A, hafa fengið greiddar bætur frá Viðlagatryggingu Íslands í kjölfar Suðurlandsskjálftans, þó stefnda Súsanna hafi vissulega tekið við greiðslunni í umboði dóttur sinnar. Þá mótmæla stefndu fullyrðingum stefnenda hvað varðar nýtingu bótanna. Ekkert sé fram komið til sönnunar þess að bætur sem greiddur voru vegna jarðskjálftatjóns væru háðar því að gerðar yrðu endurbætur á fasteigninni. Raunar hafi engin skilyrði verið um nýtingu bótanna. Komi fram í gögnum frá Viðlagatryggingu Íslands að bætur séu greiddar tjónþolum kvaðalaust, nema þegar eign sé veðsett. Eignin hafi verið óveðsett og því hafi bætur verið greiddar beint til eiganda hennar. Ítreka stefndu að engin skilyrði hafi verið sett um að bætur skyldu nýttar til endurbóta. Hafna stefndu fullyrðingum stefnenda að þau hafi ekki lagfært skemmdir á fasteigninni og eingöngu farið í svokallaðar fegrunaragerðir. Hvað vísun til söluyfirlits fasteignarinnar varði taka stefndu fram að sérstaklega hafi verið tekið fram í því að rétt væri að skoða eignina vel með vísan til aldurs hennar. Hafna stefndu því að þau hafi verið að fela lélegt ástand fasteignarinnar. Þá telja stefndu að leki sem stefnendur hafi orðið varir við eftir afhendingu og hafi verið undirliggjandi í matsgerðum hinna dómkvöddu matsmanna hafi verið afleiðing af lélegu þaki og ónýtum þakkanti, sem varað hafi verið sérstaklega við og hafi verið auðsjáanlegur við skoðun og því á ábyrgð stefnenda sjálfra. Aukinheldur hafi í umræddu söluyfirliti komið fram að geymslan væri metin á 0 krónur og kaupendum hafi verið ljóst að stefnda Súsanna hafi, fyrir hönd dóttur sinnar, óskað eftir styrk til að rífa geymsluna vegna altjóns í kjölfar framangreindra jarðskjálfta. Hafi verið um að ræða loforð um styrk en engin greiðsla hafi

farið fram. Fasteignamat í bæði söluyfirliti og kaupsamningi hafi gefið skýra mynd af hrörlegu ástandi geymslunnar auk þess sem það sé auðsjáanlegt hverjum þeim sem beri hana augum. Þá hafi kaupverð tekið mið af lélegu ástandi eignarinnar, enda verið slegnar tvær milljónir króna af upphaflega ásettu verði, auk þess sem stefnendum hafi verið veittur afsláttur af lokagreiðslu. Þá hafna stefndu því sem ósönnuðu og röngu að þau hafi leynt upplýsingum eða gefið rangar upplýsingar um fasteignina við sölumeðferð. Allt hafi verið uppi á borðum og hafi stefndu greint frá öllu því sem þau vissu og gátu vitað um ástand fasteignarinnar við sölu hennar. Kveðast stefndu aldrei hafa orðið vör við leka frá gluggum og ítreka að þau telji meintan leka beina afleiðingu af lélegum þakkanti hússins. Gluggarnir hafi verið kíttaðir af fagaðila og skipt hafi verið bæði um glugga og gler árið 2010. Þá ítreka stefndu það sem að framan greinir um ríka skoðunarskyldu kaupenda og kveða mega ráða af samskiptum aðila að stefnandi Rakel hafi komið tíu sinnum að skoða fasteignina, þar af tvisvar sinnum með húsasmíðameistara með sér, er skoðaði eignina að utan. Auki það ábyrgð kaupenda sjálfra þegar sérfræðingur er með í för við skoðun samkvæmt langri og viðurkenndri dómaframkvæmd. Þá ítreka stefndu að afsláttur hafi verið veittur af kaupverði eignarinnar vegna gólfs á neðri hæðinni. Þá kveðast stefndu hafa mótmælt dómkvaðningu matsmanna sem tilgangslausri, enda hafi meintir gallar ekki verið á þeirra ábyrgð auk þess sem kaupverð eignarinnar hafi tekið mið af ástandi hennar. Hvað niðurstöðu hins fyrri dómkvadda matsmanns varðar benda stefndu á að athugasemdir við frágangs drendúks og drenlagna umhverfis fasteignina sé ekki á þeirra ábyrgð, enda hafi dren verið lagt árin 2009 – 2010, eða áður en stefndu festu kaup á eigninni og þau ekki haft vitund um vandamál því tengdu. Hvað varðar niðurstöðu matsmanns um ástand gólfs á neðri hæð vísa stefndu til þess að farið hafi verið í framkvæmdir til að reyna að koma í veg fyrir leka inn í fasteignina, sem hafi þó ekki náðst að fullu. Þrátt fyrir að rakaskemmdir hafi mátt rekja til leka inn í húsið að mati matsmanns sé ekkert fram komið um saknæma háttsemi stefndu hvað það varðar. Hvað meinta annmarka á gluggum fasteignarinnar varðar benda stefndu á að gluggar hafi verið endurnýjaðir árin 2008 – 2009, sem líkt og áður greinir sé áður en stefndu hafi fest kaup á húsinu. Geti stefndu því ekki borið ábyrgð á meintum göllum á gluggum, enda hafi þau verið í góðri trú um að frágangur væri í lagi þegar þau seldu stefnendum eignina. Hvað útidyr varðar benda stefndu á að í matsgerðinni komi fram að útidyrahurð og karmar séu greinilega gömul og slitin og að við skoðun sé greinilegt að hurðin sé óeinangruð. Telja stefndu þetta benda til þess að hér sé um að ræða atriði sem stefnendum hefði mátt vera

ljóst við skoðun eignarinnar. Hurðin sé gömul og hafi verið gerð um sama leyti og fasteignin var byggð árið 1937, sem sé löngu áður en stefndu festu kaup á eigninni. Hvað niðurstöðu hins síðari dómkvadda matsmanns snertir kveða stefndu ástand fasteignarinnar hafa, er matsfundur var haldinn, ekki verið í nálægt sama ástandi og þegar fasteignin var afhent stefnendum, enda þau þá búin að rífa klæðningar á veggjum í eldhúsi, herbergjum og stofu sem og gólfefni í kjallara. Þá hafi stefndu aldrei orðið vör við myglu í húsinu og mótmæla stefndu sem ósönnuðu að myglan hafi verið til staðar við afhendingu eignarinnar auk þess sem stefnendur hafi með engu móti sýnt fram á saknæma háttsemi stefndu hvað þetta varðar.

Fyrir höfðun máls þessa fóru stefnendur, líkt og áður greinir, þess á leit að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta nánar tilgreinda meinta galla á fasteigninni. Þann 24. júní 2020 var B byggingafræðingur og húsasmíðameistari kvaddur til starfans og skilaði hann matsgerð í febrúar árið 2021, er liggur frammi í máli þessu. Samkvæmt matsgerðinni var niðurstaða matsmanns svohljóðandi, er varðar drenlög húsins: „*Það er mat matsmanns að drenlöggin sjálf sé í samræmi við góðar venjur og það sem hefðbundið er meðfram íbúðarhúsum. Það er mat matsmanns að fyllingarefni sem er ofan við lögnina og að fíldúk sé ekki í samræmi við góðar venjur en hefðbundið er að nota efni sem ekki er fínkorna heldur kornastærð 10-32 mm sem tryggir betur drenun. Æskilegt er að verja veggj sem eru niðurgrafnir þá annað hvort með takkadúk/drendúk eða efni sem hægt væri að bera á veggj s.s. sökkulasfalt. Það er mat matsmanns að ekki hafi verið gengið frá þéttingu niðurgrafinna veggja.*“ Niðurstaða matsmanns er varðaði ástand gólfplötu neðri hæðar var svohljóðandi: „*Það er mat matsmanns að ástand gólfplötu sé að hluta til í samræmi við góðar venjur en þar sem raki er í gólfi sé það ekki í samræmi við góðar venjur þrátt fyrir aldur húsins. Gerðar hafa verið lagfæringar á húsinu svo sem með endurnýjun á gluggum og lagningu drengs með húshliðum. Það er mat matsmanns að miðað við framangreindar aðgerðir hafi verið reynt að koma í veg fyrir leka inn í húsið en ekki náðst að fullu. Það er mat matsmanns að rakaskemmdir, sem voru sýnilegar í parketi sem tekið var af gólfi herbergis og að flotun hafi losnað, megi rekja til leka inn í húsið.*“ Niðurstaða matsmanns um glugga fasteignarinnar er svohljóðandi: „*Það er mat matsmanns að ísetning glugga húsins og frágangur umhverfis glugga húsins sé ekki í samræmi við góðar venjur. Matsmaður vísar til framangreindra umfjöllunar um lög og reglugerðir við byggingu húsins. Það er mat matsmanns að festa glugga með vinklum*

sem fara í gegnum ytri þéttingar með gluggum sé ófullnægjandi frágangur og ekki í samræmi við góð vinnubrögð. Það er mat matsmanns að ummerki séu um leka með gluggum sem rekja má til frágangs og þéttingar á gluggum. Það er mat matsmanns að með því að setja viðaráfellur umhverfis glugga skapi hættu á að raki liggi að gluggum og áfellum. Það er mat matsmanns að raki sem myndast innan á gluggum megi rekja til lítillar hreyfingar á lofti með glerinu að innanverðu og loftraka innanhúss.“ Hvað varðar frágang útidyrhurðar á neðri hæð var niðurstaða matsmanns svohljóðandi: „Það er mat matsmanns að útihurð á neðri hæð hússins sé gömul og léleg og heldur hvorki vatni né vindum. Það er mat matsmanns að útihurð inn í híbýli þurfi að vera þétt og einangruð sem framangreind hurð er ekki. Skv. framangreindu er það mat matsmanns að frágangur úthurðar sé ekki í samræmi við góðar venjur en aftur á móti er um að ræða gamla og slitna útihurð sem þarf að endumýja.“ Hvað varðar hina umdeildu geymslu var niðurstaða matsmanns svohljóðandi: „Það er mat matsmann að geymsluhús á lóð fasteignarinnar Brenna 2 hafi verið byggt á sínum tíma miðað við góðar venjur og byggingarefni hefðbundin frá þeim tíma.“ En um ástand geymslunnar segir matsmaður: „Það er mat matsmanns að ástand geymsluhúss á lóð fasteignarinnar Brenna 2 sé lélegt og varhugavert með hliðsjón af burðarþoli útveggja. Það er mat matsmanns að geymsluhúsið nýtist eins og er sem geymsla fyrir hluti sem ekki eru viðkvæmir fyrir raka.“

Þann 2. september 2021 var að beiðni stefnenda dómkvaddur matsmaður til að meta meinta galla er sneru að myglu, múrkerfi útveggja sem og hinnar umdeildu geymslu. Var C, byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari, kvaddur til starfans og skilaði hann matsgerð sinni í október 2021. Var niðurstaða matsmanns, hvað myglu og múrkerfi snerti, svohljóðandi: „Það er mygla víða í húsinu á málningu utan við paníllæðningu sem var á útveggjum. Einnig á vegg í eldhúsi á neðri hæð utan við timburþil sem þar var. Myglan hefur vaxið inn í yfirborð steypu/múrhúðar. Múrhúð á útveggjum er skemmd en hún er ekki endanlegt yfirborð veggjanna heldur eru þeir þiljaðir með viðarklæðningu. Múrhúðin er því sem slík fullnægjandi.“ Hvað geymsluna snerti var það niðurstaða svohljóðandi: „Geymsluhús hefur látið mikið á sjá vegna fyrirsjáanlegrar hrörnunar auk skemmda sem urðu í jarðskjálftum. Það er ekki ónýtt og getur gegnt hlutverki sem geymsla eins og henni er ætlað. Gera þarf við skemmdir á útveggjum og laga þak. Gera má við skemmdir á geymsluhúsinu þannig að það verði ekki lakara en ætla má miðað við aldur og gerð hússins og ætluð not, [...].“

Málsástæður og lagarök stefnenda

Stefnendur byggja dómkröfur sínar á því að fasteignin Brenna 2 hafi verið haldin verulegum og leyndum göllum við afhendingu eignarinnar, líkt og áður greinir. Telja stefnendur gallana þess eðlis og að því umfangi að þeim sé, sem kaupendum, heimilt að beita vanefndaúrræðum fasteignakauparéttar og þeir eigi rétt á skaðabótum úr hendi stefndu eða afslætti af kaupverði. Vísa stefnendur til 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sem og 26. og 27. gr. sömu laga þessu til stuðnings.

Hvað varðar eiginleika og galla fasteignarinnar byggja stefnendur á því að eignin sé gölluð í skilningi áðurgreindrar 18. gr. fasteignakaupalaga, enda hafi stefndu sýnt af sér háttsemi eða vanrækslu sem lýst er í 26. eða 27. gr. laganna. Vísa stefnendur og til aliðar 1. mgr. 19. gr. laganna hvað varðar það skilyrði að fasteign fullnægi þeim kröfum sem leiði af öðrum lögum og reglum, t.d. skipulags- og byggingarlögum, góðum reglum og venjum á þessu sviði, þannig að kaupandi megi almennt gera þá kröfu að ástand fasteignar sé ekki lakara en almennt gerist um sambærilegar eignir.

Stefnendur vísa til þess að í matsgerð frá febrúar 2021, hafi verið komist að þeirri niðurstöðu að fyllingarefni ofan við drenlagn, fildúkur og þétting væri ófullnægjandi og matsmaður talið að frágangur væri ekki í samræmi við góðar venjur, þrátt fyrir aldur hússins. Eignin sé því gölluð að þessu leyti, enda eiginleikar drenlags lakari en almennt gildir um sambærilegar eignir. Sama gildi um ástand gólfplötu, þar sem raki sé í gólfi, en í matsgerð hafi verið staðreynt að gólfplatan sé ekki í samræmi við góðar venjur þrátt fyrir aldur hússins. Stefnendur byggja á því að gluggar íbúðarhússins teljist gallaðir í skilningi framangreindra 18. og 19. gr. fasteignakaupalaga. Fyrir kaupin hafi stefnendur verið upplýstir um að skipt hafi verið um alla glugga og gler í húsinu fyrir nokkrum árum. Stefnendur hafi því ekki haft ástæðu til annars en að ætla að gluggar væru fullnægjandi. Í framlagðri matsgerð hafi verið gerðar athugasemdir við þéttingar glugga og hinn dómkvaddi matsmaður talið frágang ófullnægjandi í veigamiklum atriðum og ekki í samræmi við góðar venjur. Nánar sé þar lýst hvernig leka með gluggum megi rekja til ófullnægjandi frágangs. Stefnendur byggja og á því að fasteignin sé gölluð vegna myglu, sem staðreynd hafi verið í hinni síðari matsgerð. Hafi matsmaður talið sennilegt að mygla væri löngu komin í vegg vegna langvarandi lekavandamála í húsinu, nánar tiltekið utan

frá og meðfram gluggum. Þá byggja stefnendur á því að fasteignin sé haldin galla, enda sé ástand geymslu lélegt og varhugavert með hliðsjón af burðarþoli útveggja. Geymslan sé mikið skemmd, sennilega af völdum jarðskjálfta árið 2008, og ástand hennar lakara en búast mætti við miðað við aldur, gerð og ætluð not. Vísa stefnendur og til þess að stefndu hafi sótt um styrk vegna niðurrifs geymslunnar. Byggja stefnendur á því að seljendur fasteigna beri alltaf ábyrgð á því að fasteign hafi tiltekna grundvallarkosti, t.d. að burðarþol fasteignar sé í eðlilegu horfi og í samræmi við almennar reglur. Seljendur þurfi ekki að gefa neina sérstaka ábyrgðaryfirlýsingu til þess að ábyrgð á slíkum kostum sé fyrir hendi. Að þessu virtu teldist geymslan gölluð, þótt aðeins yrði litið til þessa atriðis, enda sýnt fram á að burðarþol veggja sé varhugavert. Ofangreindir gallar hafi áhrif á notagildi hússins, þ.e. geymslu, glugga, raki og sú mygla sem grasserað hafi í húsinu vegna skorts á viðhalds á útveggjum og gluggum, enda stefnendum ómögulegt að flytja inn í rakaskemmt hús sem sé heilsuspillandi og geti valdið tjóni.

Stefnendur byggja kröfur sína jafnframt á því að fasteignin sé gölluð í skilningi 26. gr. fasteignakaupalaga, en samkvæmt ákvæðinu teljist fasteign gölluð ef kaupandi hafi ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Byggja stefnendur á því að stefndu, seljendur fasteignarinnar, hafi gerst sek um saknæma háttsemi og ekki staðið undir þeim kröfum sem gera hafi mátt til þeirra sem seljenda, enda liggi nú ljóst fyrir að þau hafi leynt veigamiklum upplýsingum um ástand og viðhaldsþörf fasteignarinnar. Þannig hafi stefndu að minnsta kosti mátt vera kunnugt um framangreinda galla á eigninni og borið að upplýsa um þá fyrir kaupin. Stefndu hafi meðal annars ekki upplýst stefnendur um að ástand geymslunnar væri slíkt að ráðast yrði í verulegar og kostnaðarsamar endurbætur á henni til að koma henni í eðlilegt horf, sbr. skýrslum Viðlagatryggingar. Né hafi þau greint þeim frá að geymslan hefði orðið fyrir altjóni og væri ónothæf að verulegu leyti. Þvert á móti hafi stefndu múrað og sett frauð í djúpar sprungur og síðan þiljað veggja að innan til að fegra ástandið. Stefnendur telja engu máli skipta, hvað þetta varðar, þó ekkert fasteignamat hafi verið tilgreint fyrir geymsluna, enda fasteignin sérstaklega auglýst þannig að stór geymsla væri í garðinum og fermetrafjöldi hennar hluti af hinni seldu eign. Vísa stefnendur aukinheldur til þess að markmið fasteignamats sé að meta gangverð fasteignar í heild, sbr. t.d. 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, sbr. og 2. gr. laga nr. 40/2002. Þá telja stefnendur bersýnilegt að stefndu hafi mátt vera ljóst að

mygla væri víða í útveggjum að innan, þ.e. á yfirborði málningar á múrhúð, enda hafi mygla verið á bakvið panelklæðningu á veggjum sem þau hafi sjálf sett upp, eftir að mygla var komin í vegg eftir langvarandi leka utan frá, samkvæmt mati hins dómkvadda matsmanns. Vísa stefnendur hvað þetta varðar einnig til matsgerða Viðlagatryggingar Íslands um viðhaldspörf eignarinnar á útveggjum að utan. Hafi stefndu ekki geta dulist, vegna skorts á viðhaldi í mörg ár, að mygla kynni að vaxa og dafna í fasteigninni. Þá hafi stefndu ekki upplýst stefnendur um lekasprungur að utan, þrátt fyrir að hafa haft vitneskju um þær, sem og leka með gluggum, né heldur raka og leka inn í húsið á neðri hæð vegna ófullnægjandi drens, sem þau hafi sjálf reynt að lagfæra án árangurs. Árétt stefnendur hvað þetta varðar að stefndu hafi keypt eignina árið 2013, eftir að hafa leigt hana frá árinu 2007, og hafi því búið í henni í tólf ár er þau seldu stefnendum eignina. Samkvæmt framansögðu telja stefnendur sannað og raunar augljóst að stefndu hafi vitað eða mátt vita af umræddum göllum og auðséð að stefndu hafi gerst sek um saknæma háttsemi við söluna. Byggja stefnendur á því að stefndu hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði þeirra stríði með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú, sbr. 2. mgr. 29. gr. fasteignakaupalaga.

Þá byggja stefnendur jafnframt á því að fasteignin sé gölluð í skilningi 27. gr. fasteignakaupalaga, enda sé hún ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða aðrir þeir sem komu fram fyrir hans hönd, hafi veitt kaupanda, eða ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar voru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- og kynningargögnum um hana. Hinn 4. febrúar 2019 hafi stefndu gefið út yfirlýsingu um ástand eignarinnar, sem ekki verði skilin öðruvísi en svo að þau hafi enga vitneskju haft um raka eða myglu, sprungur í veggjum og galla á múrverki. Enn fremur hafi þau lýst yfir að aðeins lítilsháttar leki væri með stofuglugga, sem yrði gert við. Stefnendur byggja á því að jafnvel þó að stefndu hafi verið í góðri trú, sem stefnendum þykir þó ósennilegt, sé um rangar eða í öllu falli ófullnægjandi upplýsingar að ræða, sem væru til þess fallnar að valda misskilningi. Óumdeilt sé að stefndu hafi haft fulla vitneskju um hrörlegt ástand geymslunnar, myglu, raka á neðri hæð, lekasprungur að utan og leka meðfram gluggum og því þær upplýsingar er þau veittu við sölu eignarinnar ekki gefið rétta mynd af eiginleikum eignarinnar og verið beinlínis misvísandi.

Stefnendur byggja, óháð því hvort stefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi eða ekki, enn fremur á því að fasteignin sé gölluð með vísan til 2. málslíðar 18. gr fasteignakaupalaga. Byggja stefnendur á því að gallar á eigninni rýri verðmæti hennar svo nokkru varði, í skilningi ákvæðisins, enda verði að líta heildstætt á ágallana og leggja þá saman, líkt og skýr dómaframkvæmd Hæstaréttar sýni. Vísa stefnendur hvað þetta varðar til þess að einbýlishúsið á eigninni sé byggt árið 1937 og geymslan árið 1940. Verði því að ætla að svonefndur gallaþröskuldur eignarinnar varði um 9-10% af kaupverði eignarinnar. Kveða stefnendur heildarkostnað við úrbætur og óbeint tjón vegna galla nemi samtals 7.585.607 krónur, sem nemi um 27% af kaupverði eignarinnar, sem var 28.000.000 króna. Þá benda stefnendur á að jafnvel þótt kostnaður vegna geymslu, sem nemur 1.695.000 krónum yrði dreginn frá næðu gallar einbýlishússins enn yfir hinn svonefnda gallaþröskuld.

Kröfu sína um skaðabætur eða afslátt úr hendi stefndu byggja stefnendur á því að þau hafi með því að leyna stefnendum upplýsingum um ástand og viðhaldsþörf eignarinnar skapað sér óskipta ábyrgð vegna þess tjóns sem stefnendur hafi orðið fyrir af þessum sökum. Stefnendur byggja fjárkröfu sína á 1. mgr. 43. gr. fasteignakaupalaga, sem og 2. mgr. greinarinnar að því leyti sem beint og óbeint tjón stefnenda megi rekja til saknæmrar háttsemi stefndu og 41. gr. laganna að því leyti sem fasteignin telst gölluð að öðru leyti. Fjárfrafan sé reist á tveimur matsgerðum og sundurliðast með svofelldum hætti:

Endurnýjun drenlags:	kr. 446.400
Úrbætur á gluggum:	kr. 2.801.600
Gólfplata á neðri hæð:	kr. 241.400
Endurnýjun útidyrhurðar:	kr. 295.200
Samtals að frádregnum vsk. af vinnu:	kr. 3.232.661
Kostnaður vegna myglu:	kr. 2.933.000
Kostnaður vegna geymslu:	kr. 1.695.000
Afleiddur kostnaður:	kr. 174.000
Samtals að frádregnum vsk. af vinnu:	kr. 4.113.527
Kostnaður vegna leigu:	kr. 239.419

Krafa stefnenda sé tvíþætt. Annars vegar sé krafan tilkominn vegna kostnaðar vegna úrbóta sem nemi 7.346.188 krónur og hins vegar vegna leigu á sambærilegri íbúð sem nemi 239.419 krónur. Að því er hinn síðari lið varðar vísa stefnendur til b. liðar 2. mgr. 59. gr. fasteignakaupalaga. Gallar þeir sem að framan greinir séu slíkir að nauðsynlegt sé að stefnendur flytji úr íbúðinni vegna úrbóta á þeim.

Stefnendur byggja á því að þau hafi uppfyllt aðgæsluskyldu sína í samræmi við 29. gr. fasteignakaupalaga, auk þess sem stefnendur byggja á því að seljendur geti ekki borið fyrir sig skort á aðgæsluskyldu af hálfu kaupanda, hafi seljandi sýnt af sér háttsemi sem feli í sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríði með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Byggja stefnendur á því að kaupandi beri aðeins áhættuna af göllum sem hann hefði mátt sjá við venjulega skoðun. Geti þetta ekki náð til galla á drenlögn og raka á neðri hæð, sem stefnendur urðu varir við eftir að byrjað var að fjarlægja parket af gólfi. Þá hafi upplýsingar um endurbætur á gluggum eignarinnar í yfirlýsingu stefndu ekki gefið stefnendum sérstakt tilefni til að rannsaka glugga eða einstaka hluti sérstaklega. Þvert á móti hafi upplýsingar um viðhald og endurbætur glugga verið til þess fallnar að vekja traust um ástand glugga og fasteignarinnar almennt. Auk þess hafi annmarkar á gluggum ekki verið svo augljósir að stefnendur hafi mátt sjá þá við venjulega skoðun. Hvað myglu varðar hafi veggir verið klæddir af með panel, þannig að útilokað hafi verið að átta sig á að mygla væri fyrir innan. Sama gildi um sprungur í geymslu, sem þiljuð hafi verið að innan með gifsplötum eftir að frauð og múr hafi verið settur í sprungur. Hafi upplýsingar í söluýfirliti ekki gefið stefnendum sérstakt tilefni til að rannsaka ástand geymslunnar sérstaklega. Venjulegar sprungur í múrhúð að utan hafi ekki gefið stefnendum tilefni til að ætla að burðarvirki geymslunnar væri ónýtt, að hún hefði orðið fyrir altjóni og væri ónothæf. Stefnendur byggja enn fremur á því að þau hafi talið sig mega treysta því að stefndu sinntu upplýsingaskyldu sinni af þeirri kostgæfni að stefnendum væri óþarft að ganga úr skugga um að staðreyna að upplýsingar um ástand eignarinnar væru fullnægjandi og réttar. Stefnendur hafi verið að kaupa sína fyrstu fasteign og ekki sérfróð um byggingar. Umræddir gallar hafi ekki blasað við þeim við eðlilega skoðun, né heldur fasteignasala sem söluskodaði eignina. Sé því um leynda galla að ræða eins að þeir horfi við stefnendum sem stefndu hafi mátt vita af og beri ábyrgð á. Loks vísa stefnendur til þess að upplýsingaskylda seljenda í fasteignakaupum gangi framur aðgæsluskyldu kaupanda, sbr. 3. mgr. 29. gr. fasteignakaupalaga.

Kröfu sína um vexti styðja stefnendur við 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þeim degi er fasteignin hafi verið afhent stefnendum í gölluðu ástandi þann 1. maí 2019, en þá hafi hið bótaskylda atvik átt sér stað. Þá sé gerð krafa um dráttarvexti skv. 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr. sömu laga, af stefnufjárhæð frá 14. janúar 2022 eða frá málshöfðun til greiðsludags. Málskostnaðarkrafa stefnenda er studd við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 129. og 130. gr. laganna. Stefnendur séu ekki virðisaukaskattskyldir og krefjast því virðisaukaskatts á málskostnað, sbr. lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

Um lagarök vísa stefnendur auk framangreinds til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 18., 19., 26. og 27. gr. laganna. Þá vísast til 41. og 43. gr. sömu laga um skaðabætur og afslátt. Eins vísast til takmarkana á aðgæsluskyldu í 3. mgr. 29. gr. laganna.

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu mótmæla öllum málsástæðum stefnenda og krefjast sýknu af öllum kröfum þeirra. Stefndu byggja sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að fasteignin hafi ekki verið haldin galla í skilningi 18. eða 19. gr. fasteignakaupalaga. Í öðru lagi byggja stefndu á því að þau hafi hvorki leynt upplýsingum né gefið stefnendum rangar upplýsingar í aðdraganda kaupsamnings, sbr. 26. og 27. gr. fasteignakaupalaga. Í þriðja lagi byggja stefndu sýknukröfu sína á því að stefnendur hafi ekki sinnt aðgæsluskyldu sinni.

Stefndu byggja sýknukröfu sína, líkt og áður greinir, í fyrsta lagi á því að fasteignin teljist ekki haldin galla í skilningi fasteignakaupalaga. Samkvæmt 18. gr. laganna teljist fasteign ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði. Umrædd fasteign hafi verið byggð árið 1937 og því 85 ára gömul. Kaupendur verði því að gera sér grein fyrir að ástand fasteignarinnar taki mið af byggingaraðferðum sem tíðkuðust fyrir mörgum áratugum, utan þeirrar staðreyndar að hún skemmdist í jarðskjálfta fyrir 15 árum síðan. Komið hafi verið að verulegu viðhaldi á fasteigninni sem kaupendur vissu af og hafi raunar verið bent sérstaklega á við gerð kauptilboðs og síðar kaupsamnings. Ekkert hafi verið falið í þeim efnunum. Tekið hafi verið sérstaklega fram að þakið

þarfnaðist verulegs viðhalds en þær leka- og rakaskemmdir sem um ræðir í málinu megi að öllum líkindum rekja til þess að þakið hafi verið mjög illa farið og þakkanturinn með öllu ónýtur. Stefnendur hafi aftur á móti látið undir höfuð leggjast að hefjast handa við viðhald á þaki hússins, en á þetta hafi verið bent í gögnum málsins. Þá hafi þetta verið augljóst stefnendum sem að auki hafi haft húsasmíðameistara með sér við skoðun eignarinnar sem auki enn á ábyrgð þeirra sjálfra með tilliti til skoðunarskyldu og dómaframkvæmdar þegar sérfræðingar eru með í för. Hljóti að teljast eðlilegt að þetta gömul fasteign þarfnist viðhalds og augljóst að ástand geymslu sem byggð var árið 1940 og sé í nær upprunalegu ástandi verði lakari með árunum. Enda hafi hún verið metin á núll krónur við sölu og bara fylgt með húsinu. Stefndu telja að meintir ágallar á fasteigninni geti ekki fallið undir 2. málslíð 18. gr. fasteignakaupalaga, þar sem þeir rýri ekki verðmæti hennar svo nokkru varði, en taka beri mið af aldri eignarinnar í því tilliti. Þá sé ósannað með öllu að stefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu á fasteigninni. Ljóst sé af gögnum málsins, þar með talið báðum matsgerðum, söluyfirliti og kaupsamningi, að fasteignin henti vel til íbúðar þó hún sé vissulega gömul og þarfnist töluverðs viðhalds, enda hafi verið tekið mið af ástandi eignarinnar við verðlagningu. Hefði hún verið í fullkomnu ástandi, sem stefnendur virðast vera að halda fram, hefði hún verið seld á mun hærra verði en raun bar vitni. Stefnendur hafi ekki sýnt fram á galla í skilningi 19. gr. fasteignakaupalaga og verða þau að bera hallann af því.

Í öðru lagi telja stefndu með öllu ósannað að þau hafi leynt upplýsingum í aðdraganda kaupsamningsins. Stefndu hafi veitt stefnendum allar upplýsingar sem þau höfðu yfir að ráða um fasteignina og stefnendur höfðu réttmæta ástæðu til að fá, sbr. 26. gr. fasteignakaupalaga. Í söluyfirliti hafi kaupendum verið sérstaklega bent á að skoða fasteignina vel sökum aldurs hennar. Stefndu gerðu einnig yfirlýsingu um ástand fasteignarinnar þar sem meðal annars hafi komið fram að stofugluggi læki örlítið og að halli væri í gólfum. Af samskiptum af samfélagsmiðlum megi ráða að munnlegt samkomulag hafi verið gert milli aðila um að hurðir yrðu settar í sumarið 2019 og í staðinn myndu stefnendur fá gefins hvítar veggflísar. Þar að auki hafi lokagreiðsla verið gefin eftir til að koma til móts við stefnendur vegna ágreinings sem komið hafi upp á þeim tíma um meinta galla. Ekki hafi stefndu órað fyrir því að þeim yrði síðar haldið í heljargreipum endurtekinna mats- og dómsmála árum saman. Hvað ástand glugga varði hafi þeir verið kíttaðir af gluggasmið og stefndu ekki orðið vör við leka á gluggum efri

hæðar á þeim tíma sem þau áttu eignina. Þá veki stefndu athygli á að veður hafi verið sérlega slæm veturinn 2019 eftir að stefnendur keyptu fasteignina og verði að taka mið af þeim áhrifum sem það kunni að hafa haft. Áhættuskipti hafi þá löngu orðið og síðari tíma gallar ekki á ábyrgð stefnenda [sic]. Sumarið 2018 hafi stefndu verið bent á að áriðandi væri að lagfæra þak fasteignarinnar en sökum mikillar rigningar það sumar hafi þótt öruggara að fresta framkvæmdunum. Ekki hafi því verið ráðist í framkvæmdirnar áður en harði veturinn skall á haustið 2019, eftir afhendingu eignarinnar til stefnenda. En um þetta hafi stefnendur verið rækilega upplýst. Þyki því líklegt að umtalsverðar skemmdir hafi orðið þann vetur sem hafi mögulega auðveldað vatni að komast innanhúss í gegnum þakið og þakkantinn sem hafi verið mjög illa farinn. Ósannað sé að stefndu hafi leynt upplýsingum um ástand geymslunnar og því mótmælt sem röngu. Í söluþfirliti komi skýrlega fram að hún hafi verið byggð árið 1940 og það sjáist bersýnilega við skoðun. Þá hafi geymslan verið metin á núll krónur við kaupin og því augljóst að hún hafi ekki verið neins virði. Ekkert hafi verið því til fyrirstöðu að stefnendur könnuðu geymsluna betur ef þau hefðu talið að það skipti máli fyrir gerð kaupsamnings. Geti stefnendur því ekki borið fyrir sig að ástand geymslunnar hafi komið þeim verulega á óvart og að stefndu hafi ekki veitt allar upplýsingar, ástand geymslunnar sýni sig nokkuð sjálft. Þá þvertaka stefndu fyrir að hafa veitt rangar upplýsingar um fasteignina í skilningi 27. gr. fasteignakaupalaga og kveðast aldrei hafa orðið vör við myglu. Sem áður segi hafi mygla komið í ljós á hinum ýmsu stöðum eftir að innréttingar voru rifnar, klæðningar teknar af veggjum og parket af gólfi, rúmum tveimur árum eftir afhendingu eignarinnar. Ósannað sé að stefndu hafi vitað eða mátt vita að mygla kynni að leynast í fasteigninni og því ekki getað upplýst um slíkt. Þær upplýsingar sem fram komi í söluþfirliti hafi verið skýrar og gefið stefnendum tilefni til ítarlegrar skoðunar. Hafi þau meðal annars fengið húsasmíðameistara til að skoða eignina með sér í tvígang af þeim tíu skiptum sem þau skoðuðu eignina, án þess að hann hafi orðið var við myglu eða gert sérstakar athugasemdir við áhættu af því. Stefndu kveðast aldrei hafa orðið vör við merki um myglu í innilofti, svo sem saggalykt eða fúkkalykt. Þá sé ástand fasteignarinnar að öllu leyti í samræmi við þær ítarlegu upplýsingar sem fram komu í söluþfirliti og ástandslýsingu. Stefndur hafi ekki sannað að stefndu hafi verið kunnugt um meinta galla en um ástand geymslu vilja stefndu ítreka enn og aftur að fasteignamat og útlit geymslunnar taki mið af ástandi hennar.

Í þriðja lagi byggja stefndu sýknukröfu sína á því að stefnendur hafi ekki sinnt lögbundinni skoðunarskyldu sinni, sbr. 1. mgr. og 1. málslíð 2. mgr. 29. gr. fasteignakaupalaga, um skoðunarskyldu kaupanda. Samkvæmt ákvæðinu geti kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Í því sambandi sé ítrekað að stefnandinn Rakel hafi margskoðað eignina meðal annars í fylgd sérfróðs aðila. Hefði sérfræðingurinn, sem er húsasmíðameistari, átt að gera sér grein fyrir ástandi fasteignarinnar ef það hefði verið með þeim hætti sem haldið er fram í stefnu. Byggja stefndu á því að söluyfirlit eignarinnar hafi verið mjög skýrt um mikilvægi skoðunarskyldu kaupanda vegna aldurs fasteignarinnar. Upplýsingarnar sem komið hafi þar fram hefðu átt að gefa stefnendum tilefni til að skoða fasteignina nánar, og augljóst hafi verið að hún þarfnaðist talsverðs viðhalds. Fyrir liggir að ekki þurfti ítarlega skoðun til að leiða ástand fasteignarinnar í ljós en á það meðal annars við um ástand glugga geymslu. Þar að auki hafi kaupverð eignarinnar tekið mið af raunverulegu ástandi hennar og stefnendur fengið rækilegan afslátt af kaupverði eða um 2.000.000 króna frá upphaflega ásettu verði. Um þetta vísa stefndu einnig til 38. gr. fasteignakaupalaga um þá skyldu kaupanda að skoða fasteign eftir afhendingu svo fljótt sem verða má á þann hátt sem góð venja er. Stefnendur beri því hallann af því að hafa ekki skoðað eignina nægilega vel miðað við fyrirliggjandi upplýsingar frá stefndu.

Forsendur og niðurstaða

Við aðalmeðferð málsins gaf stefnandi Rakel Ýr skýrslu og stefnda Súsanna Björk. Einnig gáfu skýrslu B, sem dómkvaddur var sem matsmaður, og C, sem einnig var dómkvaddur sem matsmaður. D, löggiltur fasteignasali, E, húsasmíðameistari og F, löggiltur fasteignasali. Dómendur gengu á vettvang til að skoða fasteignina.

Stefnendur byggja kröfur sínar um skaðabætur eða afslátt á því að fasteignin Brenna 2 á Eyrarbakka hafi verið haldin verulegum og leyndum göllum er hún var afhent þeim. Snýr málatilbúnaður þeirra að gluggum á húsinu sem hafi verið óforsvaranlegir, raki hafi verið í gólfplötu og endurnýja hafi þurft útidyrhurð. Mygla hafi verið og raki. Þá telja stefnendur að drenlagn við húsið hafi verið ófullnægjandi. Byggja stefnendur kröfur sínar einnig á því að geymsluskúr á lóðinni hafi verið haldinn göllum. Kröfur sínar

byggja stefnendur á 18. og 19. gr. fasteignakaupalaga sem og 26. og 27. gr. þeirra eins og að framan er rakið.

Í söluþingliti um eignina, sem aðilar rituðu undir og var hluti kaupsboðs, var tilvonandi kaupendum bent á að skoða eignina vel þar sem hún væri gömul. Komið væri að viðhaldi á þaki sem kaupendur gerðu sér grein fyrir. Þá var tekið fram að seljendur myndu klára gólf á baðherbergi og þvottahúsi á jarðhæð ásamt því að flísaleggja baðherbergisgólfið. Einnig myndu seljendur setja hurðir í hurðagötin á jarðhæð ásamt því að klára gluggalista að utan. Ásamt söluþingliti liggur fyrir í málinu yfirlýsing seljanda um ástand fasteignarinnar frá 4. febrúar 2019. Virðist ágreiningslaust að yfirlýsing þessi hafi legið fyrir áður en frá kaupum var gengið en í henni er merkt við reiti um ýmis atriði er varða ástand fasteignarinnar. Kemur þar meðal annars fram að baðherbergi hafi verið endurnýjað árið 2014, skipt hafi verið um glugga og gler árið 2010, leki hafi verið með skorsteini, þak væri lélegt, lítillsháttar halli væri á gólfum efri hæðar en búið að rétta af gólf á neðri hæð. Einnig kemur fram að lítillsháttar leki hafi verið með stofuglugga „e.h.“ sem gert verði við. Óumdeilt er að við afsal og uppgjör fengu stefndu 364.000 krónur í afslátt af kaupverði vegna gólfs á neðri hæð í baðherbergi sem stefndu flotuðu en var sprungið eða ónýtt.

Í málinu liggja fyrir tvær matsgerðir dómkvaddra manna og eru niðurstöður þeirra í meginatriðum reifaðar að framan.

Í matsgerð B, dómkvadds matsmanns, frá 9. febrúar 2021 er komist að þeirri niðurstöðu að dren sem lagt var á árunum 2009 til 2010 með hlið hússins hafi verið í samræmi við góðar venjur en fyllingarefni ofan við lögnina og fíltúkur ekki. Á þeim tíma sem húsið var reist hafi ekki verið venja að leggja dren með húshliðum en til þeirra ráða gripið ef langvarandi rakavandamál væru í niðurgröfnum hluta húss. Í kostnaðarmati matsmanns er af þessum sökum reiknað út hverju nemur í krónum talið að grafa frá drenlögn og leggja nýja drenmöl, og leggja takkadúka á niðurgrafna vegg og niður að drenlögninni. Ekki nýtur við upplýsinga um það í málinu hvort stefnendur hafi fengið vitneskju um að lagt hefði verið dren við húsið. Í framburði B fyrir dómi kom fram að vegna þess hvernig staðið var að lögninni og fyllingarefnum eða dúk hafi drenið ekki virkað sem skyldi. Að mati dómsins var um ágalla að ræða að þessu leyti sem stefnendur gátu ekki séð við

hefðbundna skoðun. Er sannað með matsgerð dómkvadds manns að frágangur drenlagnarinnar hafi verið ófullnægjandi. Er það álit matsmanns að drenlögnin virkaði ekki eins og frá henni var gengið.

Upplýst er um í málinu að stefndu tóku jarðhæð hússins á leigu af dóttur sinni árið 2007 og þekktu til þess að dren hefði verið lagt við húsið fáum árum síðar. Í skýrslu sinni fyrir dómi kvað stefnda Súsanna hafi látið leggja dren, en það hafi ekki verið út af leka þá, heldur bara til að fá slíka lögn. Nánar spurð um það upplýsti hún að stór sprunga hefði verið undir húsinu og í gegnum vegginn og að trúlegast hafi það verið ástæða þess að drenið var lagt til að koma í veg fyrir raka sem verið hefði.

Varðandi gólfplötur kvað B í framburði sínum fyrir dómi að raki hefði fundist í útveggjum og mjög líklega hefði leki utan frá orsakað hann. Var niðurstaða mats hans varðandi ástand gólfplötu neðri hæðar að ástand hennar væri að hluta til í samræmi við góðar venjur en þar sem raki er í gólfi sé það ekki í samræmi við góðar venjur þrátt fyrir aldur hússins. Lagfæringar sem gerðar hefðu verið *á húsinu svo sem með endurnýjun á gluggum og lagningu drengs með húshliðum hefðu ekki komið í veg fyrir lekann að fullu. Rakaskemmdir sem hafi verið sýnilegar í parketi sem tekið var af gólfi herbergis og laus flotun megi rekja til leka inn í húsið.* Telja verður að um galla hafi verið að ræða sem ekki gat með góðu móti sést við hefðbundna skoðun eignarinnar en stefndu máttu vita að gæti verið til staðar. Að mati dómsins er um að ræða ágalla. Til skoðunar kemur hvort hann telst galli í skilningi í skilningi 18. gr. laga um fasteignakaup.

Í söluýfirliti um fasteignina kemur fram um ástand glugga eða glers að skipt hafi verið um fyrir nokkrum árum. B staðfesti einnig í framburði sínum að frágangur glugga hefði ekki verið í samræmi við góðar venjur. Stefnda Súsanna kvað í framburði fyrir dómi að stefndu hefðu fengið iðnaðarmann til að sjá um endurbætur og nefndi í því sambandi viðgerðir á gluggum. Stefnandi, Ásmundur Þór, hafi hins vegar aðstoðað iðnaðarmanninn með einn gluggann. Stefndu hafa ekki sýnt fram á að gluggaskipti hafi verið unnin af fagmanni enda nýtur engra upplýsinga við um vinnu fagmanns við gluggana. Hins vegar er upplýst í málinu að stefndi Ásmundur Þór kom að þeirri vinnu. Með vísan til matsgerðar dómkvadds manns er sannað að gluggar, sem ætla mátti að væru nýir samkvæmt söluýfirliti, voru haldnir verulegum ágalla. Máttu stefnendur ætla

að upplýsingar í söluýfirliti um glugga og gler vissu á að staðið hefði verið að endurnýjun á fagmannlegan hátt, en sannað er með matsgerð að svo var ekki.

Í skýrslu C, matsmanns, fyrir dómi staðfesti hann matsgerð sína frá 31. október 2021. Hann kvaðst ekki geta sagt til um hvenær mygla sem hann greindi í útveggjum hafi byrjað að myndast, en játaði því að ef veggir væru klæddir með panel og raki kæmist á milli panels og þils yki það hættu á að mygla myndaðist. Hann taldi vikurplötur eða festing þeirra með múr þó ekki ýta frekar undir myglu enda væru það ekki lífræn efni. Erfitt væri að segja til um hvort fúkkalykt væri merki um myglu. Hún gæti verið það en þyrfti ekki að vera enda gæti fúkkalykt verið áþekkt lykt af öðru en myglu.

Fyrir liggja samskipti milli stefnanda Rakelar og stefndu Súsönnu á Facebook sem ráða má af að sú fyrrnefnda hafi skoðað eignina nokkrum sinnum. Þá liggja fyrir samskipti á spjallforriti frá því um mánuði áður en gengið var frá kaupsamningi. Spyr stefnandi Rakel þar hvort skipta þurfi um allt þakið eða bara járníð. Svarar stefnda Súsanna á þá leið að skipta þurfi um járn og pappa en timbrið sé í góðu ásigkomulagi. Segir síðan í svarinu: „*Strompurinn er ennþá í húsinu og ætluðum við að nota hann sem lagnaleið fyrir heitt vatn upp á háaloft og setja ofna þar til að losna við fúkkalyktina.*“ Einnig var upplýst um í yfirlýsingu frá 4. febrúar að lítilsháttar leki væri með stofuglugga sem gert yrði við. Þá sagði í söluýfirliti að þak þarfnæðist verulegs viðhalds og að komið væri að því viðhaldi sem kaupendur gerðu sér grein fyrir. Af þessu að dæma er ljóst að stefnendur vissu um fúkkalykt frá háalofti hússins. Ekkert er hins vegar komið í ljós um að hefðbundin skoðun hefði leitt í ljós að mygla væri í útveggjum eins og í ljós kom þegar panell hafði verið rifinn frá. Þótt ekki sé upplýst eða sannað að stefndu hafi vitað um myglu er sannað með matsgerðinni að hún var til staðar og hafi verið það við kaupin. Verður á það fallist að um verulegan ágalla hafi verið að ræða.

Að mati dómsins eru þeir ágallar sem að framan er lýst þess eðlis að hafa rýrt verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði, sbr. 2. málslíð 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Að mati dómsins var um að ræða galla sem stefnendur gátu ekki séð við hefðbundna skoðun en ekki er sannað að þau hafi haft sérfróðan aðila með sér við skoðunina. Kom fram í framburði E, húsasmíðameistara, að hann hefði einungis komið í húsið fyrir tilstuðlan stefnenda til að gera kostnaðaráætlun vegna viðgerða á þaki og

síðan komið eftir kaupin. Eiga stefnendur því rétt á skaðabótum eftir, sbr. 43. gr. laga um fasteignakaup af þessum sökum.

Varðandi útidyrhurð er það mat matsmanns að þrátt fyrir að vera óeinangruð og óþétt hafi hún hafi verið gömul og slitin. Að mati dómsins er ekki annað komið fram en að hurðin hafi verið í því ásigkomulagi við skoðun og að stefnendur hafi mátt sjá að hana þyrfti að laga eða endurnýja og verður ekki fallist á kröfur þeirra vegna hennar.

Samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns var umrætt geymsluhús reist á sínum tíma í samræmi við góðar venjur og byggingarefni hefðbundin frá þeim tíma. Ástand geymsluhússins á lóðinni væri lélegt og varhugavert með hliðsjón af burðarþoli útveggja. Hins vegar taldi matsmaður að geymsluhúsið nýttist eins og það væri sem geymsla fyrir hluti sem ekki væru viðkvæmir fyrir raka. Ekki kemur fram í matsgerðinni að sérstök hætta stafi af vegna burðarþols geymslunnar. Fyrir dómi kvað matsmaður ekki að geymslan gæti hrunið af þessum sökum, hugsanlega skemmst meira ef annar skjálfti riði yfir. Kvað hann notagildi geymslunnar ekki takmarkað af þessum sökum. Í skýrslu C, matsmanns, staðfesti hann það sem fram kom í matsgerð hans að geymsluhúsið hefði mikið látið á sjá vegna fyrirsjáanlegrar hrörnunar auk skemmda sem orðið hafi í jarðskjálftum. Það væri þó ekki ónýtt og gæti gegnt hlutverki sem geymsla eins og henni væri ætlað. Gera þyrfti við skemmdir á útveggjum og laga þak.

Af gögnum málsins að dæma var umrætt geymsluhús bersýnilega hrörlegt. Verður að leggja til grundvallar að það hafi verið í slíku ástandi við skoðun stefnenda. Krafa stefnenda um skaðabætur eða afslátt vegna geymsluhússins er á því byggð að endurbóta sé þörf þannig að húsið væri heilt og án skemmda. Um er að ræða 80 ára gamalt útihús með sigið þak og sem hafði látið mjög á sjá og með sprungum utan frá séð af myndum að dæma. Mátti stefnendum vera það ljóst við skoðun. Þótt sprungur væru í veggjum verður í ljósi þeirra matsgerða sem liggja fyrir um þennan þátt ekki talið að geymslan hafi verið haldin ágöllum sem rýrðu verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði eða að hún hafi ekki hentað til þeirra afnota sem stefnendum mátti vera kunnugt um, sbr. 18. og 19. gr. fasteignakaupalaga.

Kemur þá til skoðunar hvort geymslan var gölluð í skilningi 26. og 27. gr. laga um fasteignakaup að teknu tilliti til skoðunarskyldu stefnenda samkvæmt 29. gr. laganna. Í framburði stefndu Súsönnu kom fram að hún hefði annast samskipti við Viðlagatryggingu Íslands í umboði dóttur sinnar en að framan er lýst niðurstöðum í matsgerðum stofnunarinnar. Þau hafi ekki fengið styrk til að rífa geymsluna og síðan verið ráðið að e.t.v. væri ekki ástæða til að rífa geymsluna enda væri unnt að endurbæta hana. Hins vegar hafi verið sótt um að rífa hana þar sem hún hafi verið dæmd ónýtt. Í yfirlýsingu seljenda um ástand húss frá 4. febrúar 2019 er hakað við reit um að unnin hafi verið ástandsskýrsla vegna eignarinnar á síðustu fimm árum. Í málflutningi lögmanns stefndu kom fram að þar væri átt við skýrslur Viðlagatryggingar. Ekki verður séð að stefnendur hafi kallaði eftir frekari upplýsingum vegna þessa sem þó var full ástæða til. Þótt telja verði að stefndu hefðu verið rétt að upplýsa um matsgerðir Viðlagatryggingar, einkum varðandi geymsluna, er að mati dómsins ósennilegt að þær upplýsingar hefðu einhverju breytt um ákvörðun stefnenda um kaupin eða kaupverð fasteignarinnar. Er þá litið til ástands geymslunnar eins og það horfði við stefnendum við skoðun, notagildi hennar þrátt fyrir sprungur, svo og aldur. Máttu stefnendur gera ráð fyrir að geymsluhúsið væri gamalt, hrörlegt og óupphitað útihús sem aðeins myndi nýtast sem slíkt. Af þessum sökum verður ekki talið að stefnendur eigi rétt á skaðabótum eða afslætti vegna ástands geymsluhússins.

Að öllu framangreindu virtu verður stefndu gert að greiða skaðabætur vegna nauðsynlegra endurbóta á drenlög, gólfplötu og gluggum svo og vegna myglu, sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Sé við það miðað að frá dragist endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna kostnaðar við úrbætur má leggja til grundvallar að kostnaður vegna endurbóta á drenlög nemi 425.218 krónum, vegna gólfplötu 228.022 krónum og vegna glugga 2.518.292 krónum. Þá er kostnaður vegna mygluskemmda talinn á sömu forsendum 2.324.056 krónur að teknu tilliti til leiðréttrar kröfugerðar. Kostnaður vegna annars, svo sem förgunar og vinnupalla er metin að álitum 100.000 krónur og vegna leigu að álitum 200.000 krónur, sbr. 59. gr. fasteignakaupalaga, en að mati dómsins voru gallar þess eðlis að húsið var ekki íbúðarhæft um tíma.

Niðurstaða dómsins er því sú að stefndu verði gert að greiða stefnendum 5.795.588 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu

frá 1. maí 2019 til 22. febrúar 2022, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. nefndra laga frá þeim degi til greiðsludags. Er upphafsdagur dráttarvaxta miðaður við þann dag er mánuður var liðinn frá þingfestingu málsins þegar matsgerðin síðari var lögð fram.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefndu til greiðslu málskostnaðar, sbr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Af hálfu stefnenda voru dómkvaddir matsmenn og er kostnaður vegna hinnar fyrri matsgerðar 708.040 krónur en vegna hinnar síðari þar sem sjónum er einkum beint að myglu og geymsluhúsi 833.879 krónur. Þykir rétt að við ákvörðun málskostnaðar verði matskostnaður talin 1.100.000 krónur en matsgerðir eru ekki að öllu leyti lagðar til grundvallar stefnendum í hag. Er við ákvörðun málskostnaðar tekið tillit til þess og telst málskostnaður í heild hæfilega ákveðinn 3.600.000 krónur og hefur þá verið tekið tillit til greiðslu virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Einar Karl Hallvarðsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt meðdómendum Sigurði G. Gíslasyni, dómstjóra, og Ásmundi Ingvarssyni, byggingarverkfræðingi. Fyrir uppkvaðningu dóms þessa var gætt ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Dómsorð:

Stefndu, Súsanna Björk Torfadóttir og Ásmundur Þór Ólafsson, greiði stefnendum, Rakel Ýr Gunnlaugsdóttur og Ryan Christopher Maskell, óskipt 5.795.588 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. maí 2019 til 22. febrúar 2022, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. nefndra laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnendum 3.600.000 krónur í málskostnað.

Einar Karl Hallvarðsson

Sigurður G. Gíslason

Ásmundur Ingvarsson