

# Héraðsdómur Suðurlands

Dómur 4. febrúar 2025

Mál nr. E-147/2023:

**Sigrún Axelsdóttir**  
(Aníta Óðinsdóttir lögmaður)  
**gegn**  
**Dara Ako Ali**  
(Magnús Jónsson lögmaður)

## Dómur

### I.

Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu þann 22. febrúar 2023 og þingfest 1. mars sama ár. Stefnandi er Sigrún Axelsdóttir, [...]. Stefndi er Dara Ako Ali, [...].

Stefnandi krefst þess að stefnda verði gert að greiða stefnanda skuld að fjárhæð 4.518.321 krónu ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 3. október 2023 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar samkvæmt mati dómsins eða síðar framlögðum málskostnaðarreikningi.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda, en til vara að þær verði lækkaðar verulega. Þá krefst stefndi málskostnaðar að skaðlausu og að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Stefndi höfðaði gagnsök með stefnu sem gefin er út 16. janúar 2024 og birt var við fyrirtöku málsins 23. janúar sama ár. Voru kröfur stefnda í gagnsök þær að stefnanda yrði gert að greiða stefnda 13.826.895 krónur, en til vara 9.826.895 krónur, í báðum tilvikum með tilgreindum vöxtum. Var gerð krafa um að dómkröfur í gagnsök kæmu til skuldajafnaðar við kröfur stefnanda í aðalsök að svo miklu leyti sem til þyrfti og að sjálfstæður dómur gengi um afganginn, þá 9.308.574 krónur samkvæmt aðalkröfu, en 5.308.574 samkvæmt varakröfu. Með úrskurði 16. maí 2024 var kröfum stefnda í gagnsök vísað frá dómi en málskostnaður í þeim þætti látinn bíða efnisdóms. Aðalmeðferð málsins fór fram 12. nóvember 2024 en áður var gengið á vettvang. Var

málið tekið til dóms að aðalmeðferð lokinni, en málið endurflutt 24. janúar 2025 og tekið til dóms á ný.

## II.

Málið varðar kröfu stefnanda um að stefndi greiði eftirstöðvar kaupverðs fyrir fasteignina Ártún 2a á Selfossi (fastanr. 232-0386), sem er einbýlishús, 212,5 fermetrar að stærð. Liggur fyrir að stefndi keypti þá fasteign með kaupsamningi þann 14. júní 2022 þar sem kaupverð var ákveðið 100.000.000 króna, en stefndi hafði áður gert kautilboð í eignina 16. maí sama ár. Söluýfirlit liggur fyrir þar sem eigninni er lýst og er það undirritað af aðilum málsins.

Í kaupsamningi er kaupverð eignarinnar tilgreint og hvernig það hafi átt að inna af hendi. Þá segir í kaupsamningi: „Seljandi lagar leka í húsinu sem ræddur hafði verið milli kaupanda og seljanda.“ Mun eignin hafa verið afhent 30. júní 2022.

Stefndi kveðst hafa skoðað fasteignina í mars 2022 og hafi húsið litið vel út og engir gallar hafi verið tilgreindir á söluýfirliti. Þar hafi komið fram að um glæsilegt einbýlishús væri að ræða. Stefndi hafi gert tilboð þann 16. maí 2022 með fyrirvara um sölu annarrar eignar og um að hann stæðist greiðslumat.

Stefnandi kveður stefnda hafa greitt 4.400.000 krónur við undirritun kaupsamnings, 13.997.500 krónur þann 8. júlí 2022, 55.086.350 krónur 13. júlí 2022, 11.000.000 krónur 29. ágúst 2022 og 11.000.000 krónur 30. ágúst 2022. Samtals hafi stefndi því greitt 95.483.850 krónur af umsömdu kaupverði en greiðsla að fjárhæð 4.518.321 krónur sem gera hafi átt skil eigi síðar en 3. október 2022 hafi enn ekki verið innt af hendi. Er sú fjárhæð í samræmi við lögskilauppgjör sem afsalsgreiðsla kaupanda. Kveður stefnandi það vera tilefni málshöfðunarinnar í kjölfar árangurslausra innheimtutilrauna að greiðslan hafi ekki verið innt af hendi. Liggja fyrir innheimtubréf þar sem stefndi er krafinn um greiðslu eftirstöðva ásamt vöxtum og kostnaði.

Stefndi hefur borið því við að við kaupin hafi staðið upp á stefnanda á grundvelli kautilboðs að hann skyldi laga leka í húsinu. Þá hefur stefndi byggt á því að eftir að eignin hafi verið afhent sér hafi komið í ljós ýmislegt sem verið hafi í ólagi. Hafi verið

um að ræða galla, en háfur yfir eldunarstæði hafi verið ótengdur og ónýtur, eldavél ónýt, rúða brotin sem og hurð í sólskála. Þá hafi klósett, blöndunartæki og hitakerfi hússins verið í ólagi. Hefur stefndi vísað í skoðunarskýrslu um þessa galla, sem hann telur vera á húsinu. Þar komi fram að gallar komi fram í bílskúr vegna leka, rakamyndun í íbúðarrými, leki í gluggum og stofulofti og loft á efri hæð sé illa farið vegna raka. Þá sé mygla á baðherbergi. Stefndi kveður stefnanda hafa gert tilraun til að lagfæra leka í húsinu en án árangurs.

Fyrir liggur að stefndi fékk A lögfræðing og húsasmíðameistara til að gera úttekt á húsinu. Skýrsla hans frá 12. desember 2022 liggur fyrir en hann skoðaði húsið 1. sama mánaðar. Segir í skýrslu hans að mikill leki sé í bílskúr og lofti þar yfir, raki og rakaummerki í íbúðarrými, háfur yfir eldavél sé ónýtur og sama gildi um eldavélina. Rúða í anddyri sé brotin og hurð bak við hús. Þá er athugasemd gerð við blöndunartæki í baðherbergi og kostnaður metinn.

Af hálfu stefnda var send áskorun um úrbætur með bréfi, dags. 13. desember 2022 og fylgdi skoðunarskýrsla A með, en frestur til þeirra úrbóta var settur til 7. janúar 2023. Var einnig ítrekað að gólfhitakerfi fasteignarinnar væri ónýtt.

Fyrir liggur að sáttaboð var gert í janúar 2023 þess efnis að stefnandi gæfi afslátt sem næmi 1.920.000 krónum en sátt hefur ekki tekist með aðilum.

Stefndi greinir svo frá að fram hafi komið fleiri gallar á eigninni og að leki hafi aukist til muna. Liggur fyrir uppfærð skoðunarskýrsla frá 28. mars 2023 sem send var lögmanni stefnanda daginn eftir.

Stefndi hefur með vísan til skoðunarskýrslunnar tilgreint margvíslega galla. Varða þeir bílskúr og loft þar yfir þar sem leki sé og daggarmyndun og merki um leka. Raki, rakamyndun og bleyta sé í íbúðarrými, leki með gluggum yfir stiga auk þess sem fleiri gluggar leki, leki sé í stofulofti og loft efri hæðar séu illa farin vegna leka. Komið hafi í ljós mygla í baðherbergi. Vegna langvarandi leka sé nauðsynlegt að mála yfir fleti eftir viðgerðir. Þá nefnir stefndi að háfur yfir eldavél sé ónýtur og eldavél, í anddyri sé brotin rúða og brotin hurð í sólskála.

Kostnaður vegna þessa og úrbóta, meðal annars vegna fyrrnefndra tækja og brotinnar rúða og hurða sé samkvæmt skýrslu skoðunarmanns 10.751.400 krónur. Af þessum ástæðum eigi stefndi gagnkröfur sem nemi hærri fjárhæðum en eftirstöðvum kaupverðs sem stefnandi geri kröfu um.

### III.

Er málið var tekið fyrir þann 25. maí 2023 lagði stefndi fram beiðni um dómkvaðningu matsmanns. B, arkitekt og verkfræðingur, var dómkvaddur sem matsmaður þegar málið var tekið fyrir 13. júní sama ár og matsgerð hans lögð fram er þingað var í málinu 23. janúar 2024. Í matsgerðinni eru teknar til umfjöllunar matsspurningar er varða bílskúr og loft þar yfir, hvort leki, skemmdir, mygla eða aðrir annmarkar væru í útveggjum, lofti, veggjum innandyra í neðri og efri hæð íbúðarrýmis og þá orsakir þess, hvort slíkar skemmdir væru í gluggum, á baðherbergi, hvort leki væri í gegnum svalargólf eða rakapétting væri þar undir. Þá var lagt fyrir matsmann að skoða frágang þaks með tilliti til leka og hvernig péttingum væri háttað, en einnig hvort nýlegar úrbætur væru fullnægjandi ef þeim væri til að dreifa. Enn fremur var tekið til mats hvort frágangur háfs yfir eldavél væri fullnægjandi og virkni hans, hvort frágangur eldavélar væri fullnægjandi og virkni hennar, hvort rúða væri brotin í anddyri og hvort hurð í sólskála væri heil. Var lagt fyrir matsmann að meta kostnað við úrbætur og annað því tengt.

Meginniðurstöður matsgerðar eru þær að leki sé niður einingaskeyti útveggjaeininga á suðaustur horni efri hæðar og að hætta sé á rakapéttingu á lofti næst einingum. Þá sé staðbundinn fúí á einum stað í timbri en ekki af þeirri stærðargráðu að úrbóta sé þörf. Komast þurfi fyrir lekahættu frá þakskeggi með endurbyggingu á þakkanti að neðanverðu. Einnig þurfi að losa upp þéttlista á einingaskeytum á suðaustur horni efri hæðar og hreinsa rásina áður en þéttlisti sé settur í á ný. Bæta þurfi loftun geymslurýmis og þetta loftlúgu. Í matsgerð kemur fram að stýringu á gólfhitagrind vanti og að endalokar séu óhreinir. Setja þurfi nýja stýringu og endaloku og stilla kerfið. Varðandi framkvæmdir vegna leka nefndi matsmaður að farið hefði fram vinna til að komast fyrir meintan þakleka (flassningar og kítun) en ekki væri ástæða til að gera athugasemd við þá vinnu sérstaklega og vísar matsmaður til þess sem áður kemur fram um úrbætur vegna leka. Matsmaður taldi ógerleg að fullyrða um hvenær leka eða raka hefði orðið vart en

miðað við orsök sem talin væri til staðar þá hefði möguleikinn verið til staðar frá því að húsið var byggt.

Varðandi íbúðarrými taldi matsmaður raka- og lekamerki vera á nokkrum stöðum, meðal annars niður frá suðurglugga á efri hæð hússins og taumar niður veggi á efri hæð. Mygla sæist yfir baðherbergisglugga á 1. hæð en myndist annars ekki. Vatn kæmist inn í þak við þak eða útvegg við þakkanta og með veggeiningarskeytum á efri hæð. Lekið gæti með suðurglugga eða rennihurð á 2. hæð og þá smitað niður í gólfplötuna. Einnig hefði orðið vart við rakapéttingu innan á útveggjum eða neðan á plötu við stigaop en þá tengt kuldabrum við hæðaskil. Taldi matsmaður að breyta þyrfti frágangi við þakskegg og ísetningu gluggaeiningar að inndregnum svölum og endurgera skeyti veggeininga á efri hæð. Almennt sæjust ekki raka- eða lekaskemmdir á gluggum en opnanleg fög og rennihurðir væru óþéttar fyrir vatni og vindum. Ekki sæjust samt merki um að lekið geti við vesturglugga á efri hæð. Mygla væri í kverk ofan við glugga á baðherbergi og talin stafa af rakapéttingu í herberginu. Stórir gluggar í stofu og á 2. hæð væru með alltof svaga millipósta og fög rennihurða, gler væri einnig mun þynnra heldur en venjulegar íslenskar kröfur og viðmið gerðu ráð fyrir. Þá væri útihurð svagari fyrir beygjuáraun heldur en venja væri fyrir héraendis. Um úrbætur taldi matsmaður að skipta þyrfti út stóru glugga- eða rennihurðareiningum en þrátt fyrir óþéttileika opnanlegra faga þurfi ekki að skipta um glugga almennt. Í baðherbergi verði oft rakapétting á kuldabrum og gleri og erfitt að loftræsta herbergið. Eitt opnanlegt fag en engin rifa væri við innihurð. Lítilsháttar mygla væri í kverk ofan við glugga í baðherbergi og stafaði hún af rakapéttingu. Þyrfti að bæta loftun og gera ráð fyrir vélrænu útsogi.

Um hvort leki væri í gegnum svalargólf yrir stofulofti taldi matsmaður ekki að sjá leka en svo væri með veggeiningarskeytum og svalarhurð eða glugga í vestur auk þess sem raki gæti smitað frá þakkanti. Stofuloftið undir inndregnu svölunum væri óeinangrað og nauðsynlegt að einangra það og flytja raflagnir í steypu loftaplötunni niður í einangrunina. Skipta þyrfti um glugga og hurð sem uppfylltu ekki formbreytingarkröfur, einingaskeyti yrði að laga og þakkant endurgera að hluta. Um þakið sjálft taldi matsmaður ekki að sjá að það læki en leki væri við samskeyti veggeininga í geymslurými. Þyrfti að laga einingaskeyti og endurgera þakkant að hluta. Matsmaður kvað vinnu hafa farið fram til að útiloka þakleka (flassingar og kítun) sem ekki væri ástæða til að gera

athugasemdir við sérstaklega en vísað til fyrri umfjöllunar um úrbætur. Hvort lekaskemmdir hefðu verið til staðar er fasteignin var afhent 30. júní 2022 taldi matsmaður sennilegt að lekaorsök hafi verið til staðar allt frá byggingu hússins.

Í matsgerð er vikið að fylgifé fasteignar og svörum við matsspurningum þar að lútandi en til umfjöllunar voru einkum eldavél og háfur yfir henni. Í matsgerð er háfur sagður óvirkur og að hann væri með kolafilter en ekki útblæstri. Frágangur hans væri þó eðlilegur. Varðandi úrbætur taldi matsmaður háfinn hugsanlega ekki tengdan við rafmagn en það hafi ekki verið skoðað. Væri hann bilaður borgaði sig tæplega að gera við hann svo gamlan heldur kaupa nýja viftu. Ekki sæist við lauslega athugun hvort frágenginn háfur væri gerður fyrir eða tengdur við útsog. Helluborð væri fellt ofan í borðplötu og ekkert athugavert við frágang þess, en ein plata af fjórum virkaði ekki. Helluborðið þyrfti að endurnýja enda borgaði sig ekki að gera við það svo gamalt.

Matsmaður nefndi brotna rúðu við útihurð í þvottahúsi og aðra í glugga á efri hæð og þyrfti að skipta um gler. Varðandi hurð í sólskála kvað matsmaður festingu stormjárns hafa slitnað úr henni og neðsta lömin rifnuð laus. Festa þurfi stormjárn og löm auk þessm að gegnumbolta festingu á hurðina þar sem hún sé veigalítill.

Matsmaður taldi ekki nauðsyn á að flytja þyrfti úr húsinu meðan á lagfæringum stæði. Hins vegar var lagt mat á kostnað annan við verk eins og verkpalla.

Samkvæmt matsgerð er heildarkostnaður við úrbætur þessar talinn nema 9.826.895 krónum að meðtöldum virðisaukaskatti af vinnuliðum. Kröfur í gagnsök voru byggðar á þessar niðurstöðu matsmanns en að viðbættum 4.000.000 króna samkvæmt aðalkröfu með því að stefndi hafi sannanlega greitt þá fjárhæð í reiðufé sem sé hluti af kaupverði.

Greinir síðar frá kostnaðarliðum en í matsgerð eru þeir sundurliðaðir.

#### IV.

Stefnandi byggir kröfur sínar á almennum reglum kröfuréttar og meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi loforða og skyldu til að efna samninga en reglur

þær fái meðal annars stoð í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Þá byggir stefnandi kröfur sínar á lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 49. og 50. gr. þeirra. Vaxta- og dráttarvaxtakröfur byggir stefnandi á lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, en til stuðnings kröfu um málskostnað er vísað til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Stefndi byggir á því að fasteignin sé gölluð í skilningi 18. gr., 20. gr. 22. gr., 26. gr. og 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Skoðunarskýrsla og matsgerð sanni með óyggjandi hætti að fasteignin sé gölluð á þann hátt að verðmæti hennar rýrni verulega og sem stefnandi beri skaðabótaábyrgð á eftir reglum fasteignakaupa- og skaðabótaréttar, sbr. 43. gr. fasteignakaupalaga, en veiti stefnda annars rétt til afsláttar af kaupverði í samræmi við kostnað við að bæta úr göllum, sbr. 41. gr. laganna. Gagnvart 18. gr. fasteignakaupalaga sé fasteignin gölluð en við söluna hafi hún hvergi uppfyllt þá kosti sem telja megi almennt áskilda í fasteignaviðskiptum nema sérstaklega sé kveðið á um annað í samningi. Beri stefnandi fulla ábyrgð á því að eignin sé búin þeim kostum sem telja megi almennt áskilda í fasteignaviðskiptum og eigi það ekki síst við þá kosti íbúðarhúsnæðis að það haldi vatni. Stefnandi beri ábyrgð á galla sem fram komi síðar ef orsakir hans séu vanefndir af hans hálfu. Sama eigi við ef seljandi hafi með ábyrgðaryfirlýsingu eða öðrum hætti tekist á hendur ábyrgð á eiginleikum eða öðrum kostum fasteignar í tiltekinn tíma, sbr. 2. mgr. 20. gr. laganna. Stefnandi hafi vanefnt skyldu sína samkvæmt kaupsamningi um að lagfæra leka í húsinu og því sé um að ræða galla og afhendingardrátt, sbr. 2. mgr. 30. gr. Fasteignin hafi ekki haft það fylgifé sem áskilið er að lögum þar sem eldavél, háfur og hitastillir fyrir gólfhitakerfið hafi verið ónýtur, sbr. 22. gr. fasteignakaupalaga. Stefnandi hafi ekki sinnt úrbótaskyldu sinni, sbr. 39. gr. laganna og eigi stefndi því rétt á afslætti.

Hafi stefnanda sem seljanda eignarinnar verið kunnugt um eða mátt vera kunnugt um gallana en stefnandi hafi eftir atvikum leynt þeim eða vanrækt upplýsingaskyldu sína við sölu. Stefnandi hafi hvorki getað séð fyrir umrædda galla sem um geti í skoðunarskýrslu né getað gert sér grein fyrir þeim eða umfangi þeirra. Hafi stefnandi með bótaskyldri háttsemi haldið frá stefnda upplýsingum um leka og raka í fasteigninni, upplýsingum um hitastilli fyrir gólfhitalagnir, eldavél, háf, blöndunartæki og brotnar rúður. Stefnandi hafi ekki uppfyllt skilyrði 26. gr. og 27. gr. fasteignakaupalaga með því að upplýsa ekki

stefnda um þá galla sem stefnandi vissi eða mátti vita um og hefðu haft áhrif á kaup stefnda á fasteigninni og efni kaupsamnings aðila.

Stefndi byggir á því að hann eigi gagnkröfu á hendur stefnanda sem sé a.m.k. jafnhá eftirstöðvum kaupverðs. Lýsir stefndi yfir skuldajöfnuði gagnvart kröfu stefnanda um eftirstöðvar kaupverðs og hefur stefndi einnig áskilið sér rétt til að gera sérstaklega kröfu á hendur stefnanda að því marki sem krafa stefnda er hærri en ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs.

Stefndi byggir á því að fasteignin hafi verið gölluð samkvæmt 18. gr., sbr. 19. gr. fasteignakaupalaga. Gölluð sé hún ef hún standist ekki kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögnum og kaupsamningi. Gallarnir hafi verið til staðar áður en eignin var afhent, sbr. 20. gr. laganna. Stefndi hafi mátt gera kröfu um að fasteignin hefði þá eiginleika sem lög og reglur mæltu fyrir um á þeim tíma sem fasteignin var byggð. Með vísan til skoðunarskýrslu hafi fasteignin ekki haft þá eiginleika sem gera hafi mátt kröfu til. Hún hafi heldur ekki verið í því ástandi sem samið hafi verið um í kaupsamningi þar sem tilgreint hafi verið að seljandi skyldi lagfæra leka og eignin hafi því átt að vera án leka. Fasteignin hafi þannig verið gölluð í skilningi 1. málslíðar 18. gr. og 2. mgr. 20. gr. nefndra laga. Stefndi vísar til efnis 2. málslíðar 18. gr. laganna og hvernig ákvæðið hafi verið skýrt í dómafrankvæmd m.t.t. hlutfalls af verðmæti eignar. Ágallar þurfi að nema um 10% af verðmæti fasteignar til að hún teljist gölluð samkvæmt 18. gr., en í sumum tilvikum sé miðað við lægra hlutfall eins og ef fasteign er nýleg eða hún nýlega endurbætt og að sjá í góðu standi. Heildarkostnaður við úrbætur samkvæmt skoðunarskýrslu sé 10.751.400 krónur eða 10,75% af kaupverði eignarinnar og nái heildarkostnaður við úrbætur því gallaþröskuldi. Eignin hafi verið gölluð svo nokkru nemi í skilningi laga þar sem ágallarnir rýri verðmæti hennar sem nokkru varði. Miða eigi við lægra hlutfall en tíund í ljósi þess að eignin er tiltölulega nýleg. Fasteignin sé aðeins 13 ára gömul og því sé ástandi hennar lakara en búast hafi mátt við þegar kaupin fóru fram. Við kaupin hafi eignin hvergi nærri uppfyllt þá kosti sem telja megí almennt áskilda í fasteignakaupum nema sérstaklega hefði verið kveðið á um annað í samningi. Stefndi hafi mátt ganga út frá því að fylgifié fasteignarinnar væri í lagi eins og t.d. eldavél, háfur og hitastillir fyrir gólfhitakerfið. Leiði ekki annað af kaupsamningi teljist fasteignin gölluð hafi hún ekki þann búnað eða réttindi sem segir í 23.-25. gr. fasteignakaupalaga enda hafi búnaðurinn

eða réttindin verið fyrir hendi við skoðun eða átt að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi eða öðrum gögnum eða venju, sbr. 1. mgr. 22. gr. laganna. Stefndi hafi tilkynnt stefnanda um ágallana innan sanngjarns frests, sbr. 48. gr. laganna. Stefnandi vísar um ágallana til skoðunarskýrslu og byggir sýknukröfu sína á niðurstöðu hennar þar sem staðfest sé að ágallarnir séu kostnaðarmeiri en dómkrafa stefnanda og verðmætarýrnun sé meiri en eftirstöðvar kaupverðsins. Stefndi sundurliðar tjón sitt að fjárhæð 10.751.400 krónur þannig:

Leki:

Leki í bílskúr og lofti þar yfir	870.000 krónur
Rakamyndun inni í íbúðarrými vegna loftunar	850.000 krónur
Leki með glugga yfir stiga	350.000 krónur
Leki með öðrum gluggum	1.500.000 krónur
Leki í stofulofti	1.990.000 krónur
Raki í lofti efri hæðar	350.000 krónur
Mygla í baðherbergi	500.000 krónur
Samtals vegna leka	6.410.000 krónur

Aðrir ágallar:

Hitastillir, gólfhitalagnir	400.000 krónur
Málun húsnæðis	1.451.400 krónur
Háfur yfir eldavél	550.000 krónur
Eldavél	150.000 krónur
Brotin rúða í anddyri	70.000 krónur
Brotin rúða í sólskála	390.000 krónur
Baðherbergi, blöndunartæki	130.000 krónur
Leiga á meðan framkvæmdum stendur	1.200.000 krónur
Samtals	4.341.400 krónur

Stefndi byggir kröfur sínar á 26. og 27. gr. fasteignakaupalaga verði ekki fallist á þær á grundvelli 18. gr., 2. mgr. 20. gr. og 1. mgr. 22. gr. laganna. Hann hafi mátt ganga út frá því að ástand fasteignarinnar væri almennt gott eins og komið hafi fram í söluyfirliti og miðað við aldur hússins sem byggt var árið 2009. Stefndi hafi verið upplýstur um leka sem stefnandi hafi lofað að laga, sbr. kaupsamning. Stefndi hafi mátt ganga út frá að enginn leki væri í húsinu eftir viðgerð sem var ekki raunin. Hann hafi ekki verið upplýstur um að hitastillir fyrir gólfhitalagnir væri ónýtur, að háfur og eldavél væri ónýt, rúður brotnar í anddyri og hurð í sólskála, blöndunartæki ónýt o.þ.h. Ganga hafi mátt út frá að

Þessir hlutir væru í lagi og að hið seldi væri með alla þá kosti sem telja mætti almennt áskilda í fasteignaviðskiptum. Hvorki hafi verið upplýst um galla í söluyfirliti né við skoðun stefnda á fasteigninni í opnu húsi í mars 2022. Stefndi hafi skoðað eignina einu sinni en hann sé ekki faglærður iðnaðarmaður. Ekkert hafi gefið stefnda tilefni til að skoða eitthvað frekar eða spyrjast fyrir um ástand hússins umfram það sem legið hafi fyrir. Með vísan til skoðunarskýrslu liggi fyrir að þær upplýsingar sem stefnda hafi verið veittar í söluyfirliti hafi verið rangar. Með vísan til 27. gr. fasteignakaupalaga beri stefnandi hlutlæga ábyrgð á þeim röngu upplýsingum sem fram hafi komið í söluyfirliti, hvort sem hún hafi vitað eða mátt vita að þær hafi verið rangar. Stefnanda hafi verið kunnugt um lekann og mátt vera kunnugt um aðra galla. Þrátt fyrir það hafi ekki verið upplýst um þá í söluyfirliti. Stefnandi hafi ekki upplýst um umfang lekans sem sé langtum meiri en stefndi hafi mátt búast við. Stefnandi beri hlutlæga ábyrgð á röngum upplýsingum og þar með teljist fasteignin gölluð, sbr. 27. gr. fasteignakaupalaga. Hinar röngu upplýsingar hafi haft áhrif á efni kaupsamnings og hefði stefndi og fjölskylda hans ekki fest kaup á fasteigninni hefði hann haft réttar upplýsingar um ástand hússins og lekann, a.m.k. ekki á því verði sem samið hafi verið um.

Stefndi byggir einnig á að fasteignin hafi verið gölluð í skilningi 26. gr. fasteignakaupalaga. Stefnandi hafi vitað um leka í fasteigninni í ljósi þess að samið hafi verið um að leki yrði lagfærður fyrir afhendingu. Stefnandi hafi ekki upplýst um umfang lekans og stefndi hafi mátt standa í þeirri trú að um lítinn leka væri að ræða. Stefnanda hafi mátt vera ljóst að umfang lekans væri miklu meira og viðvarandi en upplýst hafi verið um. Stefnandi hafi einnig mátt vita að hitastillir fyrir gólfhitakerfið væri ónýtur, háfur og eldavél ónýt, rúður brotnar og blöndunartæki ónýt. Stefnandi hafi ekki upplýst um þetta, hvorki í söluyfirliti né þegar stefndi skoðaði húsið eða öðrum sölugögnum. Það hafi verið skylda stefnanda að upplýsa um allt það sem hann vissi eða mátti vita um og sem kynni að hafa áhrif á sölu fasteignarinnar og söluverð. Skortur á upplýsingaskyldu stefnanda sé andstæður lögboðnum skyldum og teljist fasteignin því gölluð samkvæmt nefndri 26. gr. og á þeirri vanrækslu beri stefnandi skaðabótaábyrgð. Stefndi hafi uppfyllt skoðunarskyldu sína eftir 29. gr. laganna og samkvæmt 3. mgr. 29. gr. víki aðgæsluskylda kaupanda fyrir upplýsingaskyldu seljanda, svo sem staðfest hafi verið í dómaframkvæmd.

Ljóst sé af framangreindu að ef stefnandi hefði upplýst stefnda um galla og veitt réttar upplýsingar hefði það haft áhrif á kaupsamning aðila. Stefnandi beri skaðabótaábyrgð á beinu og óbeinu tjóni stefnda samkvæmt 43. gr. fasteignakaupalaga eða beri að veita afslátt, sbr. 41. gr. laganna er nemi eftirstöðvum kaupverðs hið minnsta. Stefndi hafi haldið eftir eftirstöðvum kaupverðs, sbr. 44. gr. laganna. Nemi tjón stefnda kostnaðarmati samkvæmt nefndri skoðunarskýrslu A og vísar stefndi einnig til kostnaðarmats matsgerðar dómkvadds matsmanns. Skaðabætur skuli samsvara fjárhagslegu tjóni eftir 59. gr. nefndra laga og því beri að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Stefndi hafi krafist úrbóta á grundvelli 39. gr. fasteignakaupalaga á grundvelli skoðunarskýrslunnar með bréfi lögmanns til lögmanns stefnanda og gert kröfu um að úrbótum yrði lokið eigi síðar en 7. janúar 2023. Hafi einnig verið ítrekað að háfur, eldavél, hitakerfi og annað væri í ólagi og krafist útbóta. Stefnandi hafi ekki orðið við áskorun um úrbætur. Stefnda sé því heimilt eftir 4. gr. 39. gr. laganna að krefjast afsláttar, sbr. 41. gr. eða að rifta kaupunum samkvæmt 42. gr. Telur stefndi sig eiga rétt á afslætti er nemi eftirstöðvum kaupverðs vegna þess að stefnandi hafi ekki sinnt áskorun um úrbætur, en tjón sé þó til muna meira.

Stefndi byggir einnig á því að stefnandi hafi ábyrgst tiltekna kosti á hinu selda, en í kauptilboði og kaupsamningi lofi stefnandi að laga leka í húsinu. Lekinn sé ekki skilgreindur í kaupsamningi. Megi stefndi ganga út frá því að stefnandi hafi átt að gera við allan leka í húsinu og eftir viðgerðir væri húsið án leka. Stefnandi hafi með þessu loforði gefið út ábyrgðaryfirlýsingu um að húsið væri lekalaust og að stefnandi hafi tekist á hendur ábyrgð á eiginleikum eða öðrum kostum fasteignarinnar við afhendingu. Stefnandi beri einnig ábyrgð á galla sem komi fram síðar ef hann orsakist af vanefndum hans, sbr. 2. mgr. 20. gr. fasteignakaupalaga. Hafi aðilar verið sammála um að viðgerðum skyldi lokið fyrir afhendingu þann 30. júní 2022. Viðgerðir hafi verið ófullnægjandi og leki aukist til muna í húsinu – stefnandi hafi ekki lokið við að gera við leka. Samkvæmt skoðunarskýrslu sé enn mikill leki í bílskúr og rými þar fyrir ofan, í íbúðarrými, gluggar leki, stofuloft einnig og mikill raki sé í loftum efri hæðar, raki inni á baðherbergi og hafi greinst þar mygla. Kostnaður við úrbætur á göllum vegna leka nemi 6.410.000 krónum og beri stefnandi hlutlæga skaðabótaábyrgð á þeim gagnvart stefnda. Sama gildi um

fylgifié að fjárhæð 1.100.000 krónum vegna ónýtrar eldavélar, háfs og hitastillis fyrir gólflagnir. Samtals nemi það 7.510.000 krónum.

Stefndi telur vanefndir stefnanda vera afhendingardrátt, sbr. 2. mgr. 30. gr. fasteignakaupalaga, en stefnandi hafi ekki staðið við að ljúka við lagfæringar á leka áður en fasteignin var afhent svo sem samið hafi verið um. Heimilt sé því að beita vanefndaúrræðum samkvæmt 1. mgr. 30. gr. laganna, þ.m.t. stöðvunarrétti eftir 35. gr. og að gera kröfu um skaðabætur samkvæmt 35. gr. og á grundvelli galla, sbr. 44. gr. Stefndi haldi eftir eftirstöðvum kaupverðs sem sé lægri fjárhæð en nemi áætluðu tjóni vegna lekans. Stefndi eigi jafnframt gagnkröfu um skaðabætur vegna vanefnda á kaupsamningi aðila. Beri því að sýkna af öllum kröfum stefnanda. Hafnar stefndi einnig dráttarvaxtakröfu stefnanda. Vísar stefndi til fyrrgreindra ákvæða fasteignakaupalaga og laga nr. 91/1991 vegna málskostnaðarkröfu.

## V.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilar skýrslu og B, dómkvaddur matsmaður. Þá gáfu skýrslu vitnin C, D og E.

Stefnandi kvað stefnda hafa skoðað eignina fyrir kaup með fasteignasala en stefnda hafi þá ekki verið á staðnum. Daginn eftir hafi hann skoðað eignina aftur og þá ásamt fleira fólki. Eldavél og háfur hafi verið í fullkomnu lagi svo og annað. Hún hafi ekki vitað um leka á þessum tíma en svo hafi komið upp að leki væri í bílskúr sem hún hafi látið fasteignasalann vita af og geta um í kaupsamningi. Þetta hafi verið lagað og nefndi stefnandi verktaka sem hafi annast það. Engu hafi verið leynt svo hún vissi. Ekki hafi verið leki á háalofiti sem hún hafi notað sem geymslu. Um hvort brotist hefði verið inn í húsið hafði stefnandi eftir stefnda að brotinn hefði verið gluggi og lögregla skemmt hurð á svölum, annars vissi hún ekki meira þar um. Hvort hún hefði gefið stefnda upplýsingar vísaði stefnandi á að stefndi hefði skoðað og með fasteignasala, lekinn hafi komið upp og hún þá látið hann vita. Það hefði verið í bílskúrnum og rætt að hún myndi láta laga hann. Fyrir utan þennan leka í bílskúr hafi húsið verið í lagi. Um kaupverðið og af hverju það hefði lækkað frá tilboði sagði stefnandi stefnda hafa prúttað það niður um 6 milljónir í 100 milljónir króna. Það hafi ekkert haft með ástand hússins að gera. Stefnanda var sýnt

myndskeið af fundi hennar, sambýlismanns hennar, fasteignasala og stefnda. Neitaði stefnandi því að hafa tekið við greiðslu í reiðufé á þeim fundi og að hún vissi ekkert hvað stefndi hefði verið að gera með peninga þar þótt þeir hefðu verið lagðir á borðið.

Stefndi kvaðst hafa skoðað húsið eftir að hafa séð það auglýst. Fyrst hafi hann farið í kringum húsið og síðan verið boðið inn. Hann hafi einnig farið með fasteignasala til að skoða betur. Fasteignasalinn hafi sýnt stefnda húsið. Honum hafi ekki verið sagt frá göllum. Kvaðst stefndi aðspurður hafa skoðað húsið tvisvar, en stefnandi aðeins sýnt honum það að utan. Um ástandið kvað stefndi að málað hefði verið þannig að hann hefði ekki getað séð hvort læki og að hann hafi ekkert talið vera að húsinu. Spurður um innbrot í húsið kvað hann það hafa verið en enginn gluggi verið brotinn. Inntur eftir skilmálum kaupsamnings um að stefnandi myndi láta laga leka kvað stefndi þetta hafa verið smá leka og sonur stefnanda hefði komið og lagað með silikoni en ekki hefði verið hægt að laga það með því. Spurður um hvort C hefði komið að viðgerðum í húsinu kvað stefndi fyrst hafa séð hann á fundi með matsmanni og lögmönnum. Spurður um hvort hann hefði neitað C um að gera við kvað stefndi nei við, einhver annar hefði komið til að laga með silikoni. Hvort stefndi hefði verið upplýstur um leka svaraði hann því til að svo hefði verið sagt en ekki hvar og að stefnandi ætlaði að laga sem rætt hafi verið við gerð kaupsamnings. Hvort einhver hafi viljað fara upp á þak, C eða annar með honum, hvað stefndi það hafa verið annar og sá hafi talið að gera yrði við almennilega og að hann gæti ekki gert við. Vissi stefndi ekki hvort hann hefði verið á vegum C.

Varðandi kaupverðið hafi hann gert tilboð en ekki náð að selja sitt hús nógu háu verði og stefnandi hafi lækkað kaupverðið. Hann hefði greitt 95 milljónir með bankagreiðslu og svo 4 milljónir í reiðufé. Sýnt fyrrgreint myndskeið sagði stefndi þar afhenda stefnanda 4 milljónir og hún eða maðurinn hennar sett í tösku. Þessi greiðsla hafi verið hluti af 100 milljónum króna sem stefndi staðfesti að hefði verið kaupverðið. Hluti þess hefði verið 4 milljónir króna sem greitt hafi verið með reiðufé og stefnandi tekið við eins og sæist á myndskeiði.

B, dómkvaddur matsmaður, staðfesti matsgerð sína fyrir dómi. Spurður um viðmið byggingarvísitölu mundi hann ekki glögglega en vísaði í kostnaðarmat þar sem uppfært hefði verið miðað við vísitöluna. Þá skýrði B út lið varðandi öryggis- og

varnaðarráðstafanir með því að setja þyrfti upp vinnupalla í öryggisskyni þegar unnið væri í tiltekinni hæð. Varðandi háf og eldavel í kostnaðaryfirliti sem ekki væri lagt mat á taldi matsmaður að þar væri álitamál hvað væri eðlilegt viðhald og hvað teldist tjón. Gömul eldavel eða brotin rúða gæti fallið undir tilfallandi viðhald eða tjón.

C staðfesti yfirlýsingu sína um skoðun á lagfæringum við Ártún 2a sem liggur fyrir í málinu. Hann tengdist stefnanda fjölskylduböndum en hún hafi beðið sig um að kíkja á leka sem væri í samskeytum húss og bílskúrs, en fyrirtæki hans og annars manns væri í þak- og gluggaviðgerðum. Hann hafi skoðað þetta og opnað en ganga hafi þurft betur frá sem þeir hafi lagað og skipt um flasningu. Hringt hafi verið í sig aftur þegar búið var að selja húsið og þá vegna annars leka. Hann hafi komið aftur og skoðað en þá hafi veggir virst „grátandi“ að innan. Þeir félagar hafi viljað fá að opna aftur en féлага hans þá meinað að gera meira og eigandi hússins ekki viljað að þeir væru þarna. Nánar spurður um vitjanir í húsinu gat vitnið ekki munað glögglega miðað við hvenær húsið var afhent. Þrisvar hafi þeir komið að, fyrst vegna þessara samskeyta eftir að húsið var selt en í símtæki sínu kæmi fram að hann hefði fyrst komið til að laga leka í samskeytum við bílskúr. Síðan hafi þeir komið eftir að búið var að selja og þá hafi eigandi hússins neitað þeim að gera meira og opna á „grátandi“ vegg. Mynd í símtæki vitnisins frá 10. október 2022 sýndi að þá hefðu þeir verið að koma fyrst til að laga samskeytin. Skilaboð sýndu önnur samskipti vegna leka, en í þriðja skiptið hafi matsmenn verið á staðnum.

D, löggiltur fasteignasali, kvaðst hafa séð um skjalagerð vegna sölu fasteignarinnar. Taldi hann víst að stefndi hefði skoðað eignina, líklega 10. maí 2022. Vitnið hafi þó ekki sýnt honum eignina. Hefði hann það frá seljanda að stefndi hefði komið nokkrum sinnum og með öðru fólki. Spurður um ákvæði í kauptilboði og kaupsamningi um lagfæringu á leka kvað vitnið þetta hafa komið fram við tilboðsgerð en vitnið hefði ekki vitað um þetta áður. Ákvæði um þetta hafi verið sett inn í kaupsamning og farið yfir það. Spurður um uppgjörsblað vegna greiðslna kvað vitnið þetta vera réttar greiðslur. Allt hefði verið millifært inn á vörslureikning og komið úr sölu eignar sem stefndi var að selja. Staðfesti vitnið að umræddar eftirstöðvar kaupverðs hefðu ekki verið greiddar enda ekki komið inn á reikning þeirra og afsal ekki farið fram. Með vísan til kauptilboðsins og lekans kvað vitnið það hafa verið skilning sinn að seljandi myndi skila húsinu án leka og að lagaður yrði sá leki sem ræddur hefði verið milli aðila. Um lekann hafi vitnið spurt og verið sagt

að hann væri í skotrennu þar sem bílskúrin stæði lægra, en gat vitnið ekkert meira fullyrt um lekann. Þetta hefði þó verið eini lekinn sem talað hefði verið um.

Um ástæður þess að kaupverð samkvæmt kaupsamningi hafi lækkað um 6 milljónir króna frá tilboði hvað vitnið skýringuna þá að stefndi hafi stillt stefnanda upp við vegg og ekki viljað greiða meira. Eftir umþóttunartíma og vegna þess að stefnandi var að kaupa aðra eign með kostnaðarsamri fjármögnun hafi hún samþykkt þetta í þeirri þröngu stöðu. Þetta hefði ekki haft með sölu stefnda á sinni eign að gera enda hún um garð gengin þegar kaupsamningur aðila var gerður. Gat vitnið ekki svarað því hvort skýringin hafi verið sú að eign stefnda hafi verið seld lægra verði en hann ráðgerði. Myndskeið það sem fyrir er getið var spilað fyrir vitnið. Um hvort verið væri að afhenda stefnanda fjármuni kvaðst vitnið ekki hafa verið viðstaddur þá og ekki getað sagt til um. Kannaðist vitnið ekki við að greiðsla hefði verið afhent í reiðufé, vitnið hafi ekki séð peninga fara á milli manna, stefnandi hafi verið að taka til í veskinu og e.t.v. ætti hún peningana. Kannaðist vitnið ekki við að peningar á þessum fundi hafi verið hluti af kaupsamningsgreiðslu og ekki hefði verið rætt um að greitt yrði í reiðufé, enda tæki fasteignasalan ekki við slíku

E staðfesti í skýrslu fyrir dómi um síma að hafa kíkt á stýringu hitagrindar í húsinu. Nefndi vitnið að búnaðurinn hefði verið orðinn gamall og genginn úr sér. Í mörgum húsum væri búið að skipta út fyrir nýjar og betri. Dælur hefði hann skipt um enda dygðu þær e.t.v. í allt að 14 ár og því væri um eðlilegt viðhald að ræða. Hann hefði komið þarna við stuttu eftir að sá sem keypti húsið hefði flutt inn og reyndar skipt um klósett líka.

## VI.

Stefnandi seldi stefnda fasteignina við Ártún 2a á Selfossi með kaupsamningi 14. júní 2022 og var kaupverð þar tilgreint 100.000.000 króna. Fyrir liggur í málinu lögskilauppgjör þar sem greiðslur kaupverðs koma fram en samkvæmt því eru eftirstöðvar kaupverðs tilgreindar að fjárhæð 4.518.321 króna að meðtöldu uppgjóri á lögveði. Liggja fyrir fjögur innheimtubréf til stefnda til greiðslu á ógreiddum eftirstöðvum sömu fjárhæðar auk vaxta og kostnaðar, hið fyrsta frá 15. nóvember 2022 en hið síðasta 16. janúar 2023. Í greinargerð stefnda í málinu sem lögð var fram þegar málið var tekið fyrir 19. apríl 2023 er því ekki haldið fram að kaupverðið hafi verið að

fullu greitt án eftirstöðva. Þvert á móti er því haldið fram að stefndi eigi gagnkröfu á hendur stefnda, eins og fyrr er lýst, sem sé a.m.k. jafnhá eftirstöðvum kaupverðs og lýsir stefndi þar yfir skuldajöfnuði. Er einnig byggt á því að stefndi hafi beitt vanefndaúrræðum laga og á þeim grundvelli haldið eftir eftirstöðvum kaupverðs vegna galla sem hann byggir á að fasteignin hafi verið haldin. Í gagnstefnu eru settar fram kröfur í gagnsök sem vísað hefur verið frá dómi en því hins vegar haldið fram að á myndskeiðum sjáist hvar stefndi inni af hendi 4 milljónir króna í reiðufé og séu eftirstöðvar því einungis 518.321 króna. Stefnandi hefur hafnað því að greiðsla að fjárhæð 4.000.000 króna hafi verið innt af hendi við kaupsamning.

Eins og málið liggur fyrir kom sú viðbára stefnda um að hafa greitt 4.000.000 króna í reiðufé ekki fram í greinargerð stefnda. Að mati dómsins er ósannað gegn andmælum stefnanda og með hliðsjón af 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála að 4.000.000 króna greiðsla hafi verið innt af hendi á fundi við gerð kaupsamnings. Myndskeið af fundi aðila máls, manni stefnanda og fasteignasala, sýnir að teknir eru upp seðlar og fasteignasali virðist segja að greiða þurfi 4 milljónir króna til viðbótar. Ekki er hins vegar ljóst hve há fjárhæð í seðlum er sett á borð og sambýlismaður stefnanda tekur við eða liggur á borðinu. Hefur ekki tekist full sönnun fyrir hinni síðbúnu málsástæðu að kaupverðið hafi verið næstum fullgreitt með seðlum. Verður því lagt til grundvallar að eftirstöðvar kaupverðs ásamt óumdeildum gjöldum samkvæmt stefnufjárhæð séu ógreiddar.

Til úrlausnar er hvort fasteignin hafi verið haldin göllum í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup sem gefið hafi stefnda réttmætt tilefni til vanefndaúrræða og eftir atvikum til skuldajafnaðar gegn kröfum stefnanda, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991.

Í stefnu málsins er ekki vikið efnislega að ágreiningi sem stefnanda var ljóst að verið hafði með aðilum um hvort eignin væri gölluð. Stefnandi hefur hins vegar mótmælt því að eignin hafi verið gölluð. Ágallar nái ekki þröskuldi 1. mgr. 18. gr. fasteignakaupalaga og hafi stefnandi hvorki leynt ágöllum né gefið rangar upplýsingar. Á ábyrgð stefnda sé hafi hann ekki skoðað fasteignina nægilega vel og hann hafi sætt sig við ástandið að öllu leyti en ætlaða ágalla hafi mátt sjá við skoðun. Gerir stefnandi athugasemdir við matsgerðina en þar sé meðal annars ekki gert ráð fyrir fullri endurgreiðslu

virðisaukaskatts og að hún leiði einungis í ljós atriði sem lúti að almennu viðhaldi. Matsgerð dómkvadds matsmanns eða önnur gögn sanni ekki að um galla hafi verið að ræða. Þá hafi verið gert við þann leka sem getið var um í kaupsamningi.

Í söluýfirliti um eignina er almenn lýsing á henni en um sé að ræða glæsilegt einbýlishús með innbyggðum bílskúr, samtals 212,5 fermetrar. Ástand lagna er sagt upphaflegt og sama sagt um glugga, gler og þak. Húsið er sagt byggt árið 2009 úr forsteyptum einingum. Litað járn á þaki og þakkantur klæddur með lituðu járn. Innréttingar séu vandaðar og lofthæð 2,7 metrar. Halogenlýsing sé í stofu, hiti í gólfum sem séu flísalögð nema í svefnherbergjum þar sem sé parket. Er söluýfirlit undirritað af aðilum máls þessa og til þess vísað í kauptilboði og kaupsamningi. Í tilboðinu og kaupsamningi er ritað: „Seljandi lagar leka í húsinu sem ræddur hafði verið milli kaupanda og seljanda“.

Ekki liggur fyrir nákvæmlega hve ítarlega stefndi skoðaði eignina eða um hvað stefnandi upplýsti við skoðun. Fyrir dómi kvaðst stefnandi ekki hafa vitað af leka fyrr en komið hafi upp að læki í bílskúr og látið fasteignasalann vita af því. Lekinn hafi síðan verið lagaður. Verður framburður stefnanda skilinn þannig að hún hafi talið allt vera í lagi í húsinu, að þessu undanskildu, þ.m.t. háfur og eldavél. Stefndi kvaðst ekki hafa séð leka eða nokkuð að húsinu. Málað hefði verið þannig að leki hefði ekki sést. Orðalag í kauptilboði og kaupsamningi um leka bendir til að átt sé við tiltekinn leka sem báðir aðilar hafi komist að og verður ráðið af framburði D fasteignasala að átt hafi verið við leka milli bílskúrs og húss, en ekki annars leka. Bendir framburður C til þess að nokkru eftir sölu hússins hafi verið reynt að komast fyrir þennan leka og við síðari heimsókn hans eða félaga hans hafi komið upp að læki á fleiri stöðum.

Með vísun til matsgerðar dómkvadds manns telst sannað að umfangsmikill leki hafi verið niður með einingaskeytum útveggja á efri hæð með tilheyrandi hættu á rakapéttingu þannig að endurbóta sé þörf. Telur matsmaður raka- og lekamerki hafa verið á nokkrum stöðum, meðal annars niður frá suðurglugga á efri hæð þannig að taumi niður vegg. Mygla er staðreynd yfir baðherbergisglugga og að vatn komist inn í þak við þak eða útvegg við þakkanta. Þá geti lekið með suðurglugga eða rennihurð á annarri hæð. Er einnig nefnt að opnanleg fög og rennihurðir séu óþéttar fyrir vatni og vindum. Mygla sé einnig í kverk ofan við glugga á baðherbergi vegna rakapéttingar. Stórir gluggar í stofu

og á 2. hæð séu með alltof svaga millipósta og fög rennihurða og gler einnig þynnra en kröfur gera ráð fyrir. Einangrun vanti í stofuloft undir inndregnum svölum. Útihurð sé svagari fyrir beygjuáraun en venju samkvæmt. Þá sé leki staðreyndur yfir stofulofti þannig að leki með veggeiningarskeytum og svalarhurð eða glugga í vestur auk þess sem raki geti myndast frá þakkanti. Er einnig tiltekið að stýringu hitagrindar vanti. Hefur mati á ágöllum samkvæmt matsgerð ekki verið hnekktt af hálfu stefnanda.

Er það mat dómsins að um sé að ræða galla á eigninni í skilningi 1. mgr. 18. gr. og 1. mgr. 19. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup að öðrum skilyrðum uppfylltum.

Í matsgerð er metinn kostnaður við endurnýjun stórra glugga og hurðaeininga á vesturhluta 2. hæðar og vestur- og suðurhliðar 1. hæðar. Er kostnaður þar metinn 2.550.895 krónur. Skipti á útidyrhurð er í matsgerð sögð kosta 500.000 krónur. Þurfi að taka niður listaklæðingu þakkantar, laga lok og innloftun auk þess sem endurklæða þurfi en kostnaður við það er metinn á 1.120.000 krónur. Kostnaður við að endurbæta stofuloft er metinn á 1.820.000 krónur og loftafrágang efra þaks 600.000 krónur. Stýring hitagrindar (stjórnstöð og 8 hitastillar) er metin á 400.000 krónur. Þá eru úrbætur á loftun rýma efri hæðar, baðherbergis og geymslulofts metnar á 500.000 krónur.

Í matsgerð er tilfærður annar kostnaður meðal annars vegna yfirferðar, þéttingar loftlúgu í geymsluhurð og lögunar á hurð í sólskála. Þá eru aðrir liðir sem telja verður óhjákvæmilega til viðbótar eins og þrif, málun, flutningur efnis og vegna búnaðar við vinnu eins og krana og vinnupalla. Er kostnaður vegna þessa metinn á 1.876.000 krónur. Telur dómurinn ljóst að viðgerð sú sem fram fór vegna ákvæða í kaupsamningi hafi ekki verið fullnægjandi, a.m.k. hafi lekinn stafað af ástæðum sem kallaði á frekari úrbætur. Í matsgerð er ekki metinn kostnaður vegna háfs og eldavélar þar sem matsmaður taldi álitamál hvort teldist til eðlilegs viðhalds eða tjóns.

Heildarkostnaður við úrbætur í matsgerð er sagður vera 9.826.895 krónur, þar af sé virðisaukaskattur af vinnuliðum 1.195.560 krónur. Framangreindir kostnaðarliðir nema hins vegar samtals 9.366.895 krónum. Eru gallar þeir sem metnir eru til verðs í matsgerð að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu um 8,5% af kaupverði eignarinnar. Verður einnig að fallast á að eldavél og háfur hafi átt að vera í lagi og að rétt

sé að leggja til grundvallar að tæki þau hafi þurft endurnýjunar við. Þykir ekki óvarlegt að fallast á mat það sem stefndi miðar við með því að kostnaður við endurnýjun þeirra tækja nemi 700.000 krónum. Verður því lagt til grundvallar að kostnaður vegna galla og úrbóta á þeim nemi a.m.k. 9% af kaupverði. Þótt almennt megi ætla að svonefndur gallapröskuldur við túlkun 18. gr. fasteignakaupalaga sé um tíund af kaupverði þykir mega miða við lægra hlutfall í máli þessu þar sem fasteignin verður að teljast nýleg, sbr. dóm Hæstaréttar í málinu nr. 26/2021.

Að þessari niðurstöðu fenginni er ljóst að fasteignin var haldin galla í skilningi 18. og 19. gr. fasteignakaupalaga og að til handa stefnda hafi stofnast réttur til skaðabóta á grundvelli 43. gr. fasteignakaupalaga.

Leiðir það til þess að sýkna ber stefnda af kröfum stefnanda í málinu á grundvelli skuldajöfnuðar um hluta þeirra bóta sem hann á rétt á, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991. Þar sem kostnaðarliðir matsgerðar vegna endurnýjunar stórra glugga og hurðaeininganna, útihurðar og þakkants efri hæðar, auk kostnaðar vegna stofulofts að hluta, og bótaréttur samkvæmt því nær höfuðstól stefnukröfu leiðir það til sýknu.

Samkvæmt ofangreindri niðurstöðu ber stefnanda að greiða stefnda málskostnað, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, sem telst að atvikum öllum virtum, og gagnsök sem vísað var frá dómi, hæfilega ákveðinn 2.000.000 krónur og hefur þá verið tekið tillit til kostnaðar af matsgerð og greiðslu virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Einar Karl Hallvarðsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt meðdómendum Sigurði G. Gíslasyni, dómstjóra, og Ásmundi Ingvarssyni, byggingarverkfræðingi.

### **Dómsorð:**

Stefndi, Dara Ako Ali, er sýknaður af kröfum stefnanda, Sigrúnar Axelsdóttur.

Stefnandi greiði stefnda 2.000.000 króna í málskostnað.

Einar Karl Hallvarðsson

Sigurður G. Gíslason

Ásmundur Ingvarsson