

LANDSRÉTTUR

Dómur föstudaginn 18. desember 2020.

Mál nr. 726/2019:

A og

B

(Óskar Sigurðsson lögmaður)

gegn

C

(Auður Björg Jónsdóttir lögmaður)

Lykilorð

Fasteign. Galli. Matsgerð.

Útdráttur

A og B höfðu mál á hendur C og kröfðust þess að henni yrði gert að inna af hendi lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi um fasteign að fjárhæð 1.000.000 króna. Deildu aðilar um það hvort C hefði verið heimilt að halda eftir lokagreiðslunni vegna galla á eigninni þar sem A og B hefðu ekki veitt þær upplýsingar sem þeim bar um samskiptaerfiðleika í því húsi þar sem íbúðin er. Í dómi Landsréttar kom fram að gögn málsins vitnuðu skýrlega um mikla samskiptaerfiðleika sem A og B, sem og íbúar efri hæðar, höfðu átt í við íbúa miðhæðar. Það hefði ekki getað dulist A og B að þetta væru atriði sem þeim hafi borið samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup að upplýsa um með skýrum hætti enda hafi þær mátt ætla að þetta væru upplýsingar sem hefðu mikla þýðingu fyrir ákvörðun C um að ganga til þessara kaupa. Taldi rétturinn að hin selda eign hefði verið gölluð. Þá hefðu A og B ekki sýnt fram á að samskiptaerfiðleikar við íbúa miðhæðar hefðu skipt máli við ákvörðun kaupverðs svo að nokkru varðaði. Loks var talið að sú fjárhæð sem deilt væri um í málinu væri innan þeirrar verðryrnunar á eigninni sem í framlagðri matsgerð væri talin leiða af gallanum. Var C sýknuð af kröfum A og B.

Dómur Landsréttar

Mál þetta dæma landsréttardómararnir Ásmundur Helgason, Davíð Þór Björgvinsson og Ragnheiður Bragadóttir.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Áfrýjendur skutu málinu til Landsréttar 29. október 2019. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Reykjaness 2. október 2019 í málinu nr. E-[...]/2018.
- 2 Áfrýjendur krefjast þess að stefnda verði dæmd til að greiða þeim óskipt 1.000.000 króna með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og

verðtryggingu frá 20. mars 2018 til greiðsludags. Þá krefjast áfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti.

- 3 Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Landsrétti.

Málsatvik og sönnunarfærsla

- 4 Atvikum málsins er skilmerkilega lýst í hinum áfrýjaða dómi. Þau eru í stuttu máli á þá leið að stefnda keypti 27. október 2017 af áfrýjendum íbúð [...] að [...]. Kaupverð var 52.000.000 króna og skyldu 12.000.000 króna greiddar með peningum við kaupsamning. Þá skyldi greiða 35.550.000 krónur við afhendingu eignar með láni frá Landsbankanum hf. gegn skilyrtu veðleyfi auk 3.450.000 króna með peningum. Þá skyldi stefnda greiða 1.000.000 króna við útgáfu afsals tveimur mánuðum eftir afhendingu eignarinnar, í síðasta lagi 20. mars 2018.
- 5 Til úrlausnar í málinu fyrir Landsrétti er krafa áfrýjenda á hendur stefndu um að henni verði gert að inna af hendi, ásamt nánar tilgreindum vöxtum, lokagreiðslu samkvæmt fyrrgreindum kaupsamningi að fjárhæð 1.000.000 króna. Með hinum áfrýjaða dómi var stefnda sýknuð af kröfunni. Var fallist á að henni hefði verið rétt að halda eftir lokagreiðslunni vegna galla á eigninni í skilningi 26. gr. laga nr. 42/2002.
- 6 Við aðalmeðferð málsins fyrir Landsrétti komu fyrir dóminn til skýrslugjafar áfrýjandinn B og D fasteignasali til að gefa viðbótarskýrslu.

Niðurstaða

- 7 Eftir að hinn áfrýjaði dómur féll gekk í Héraðsdómi Reykjavíkur 18. nóvember 2020 dómur í máli nr. E-7190/2019, Húsfélagið [...] gegn E og F. Til úrlausnar í málinu var krafa stefnanda um að stefndu yrðu borin út úr íbúðinni á miðhæðinni á grundvelli 55. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Í dóminum voru stefndu sýknuð af kröfunni meðal annars með vísan til þess að ekkert lægi fyrir um að stefndu hefðu ráðist með líkamlegu ofbeldi gegn þeim eigendum hússins sem tóku ákvörðun um úrræði samkvæmt nefndri lagagrein, hvorki fyrir né eftir að aðvörun samkvæmt 2. mgr. hennar var gefin.
- 8 Kjarni ágreinings aðila lýtur að því hvort fasteignin sem um ræðir í málinu hafi verið gölluð í skilningi 26. gr. laga nr. 42/2002 um fasteignakaup þar sem áfrýjendur hafi ekki veitt þær upplýsingar sem þeim bar um samskiptaerfiðleika íbúa í því húsi þar sem íbúðin er. Í tilvitnuðu ákvæði segir að fasteignin teljist gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Enn kemur fram í ákvæðinu að þetta gildi þó aðeins hafi það haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar.
- 9 Atvik máls þessa eru sérstæð að því leyti að þau lúta að galla sem stefnda telur vera á eigninni vegna erfiðra nágranna sem búi á miðhæð hússins. Séu þeir svo erfiðir að í raun sé ekki hægt að búa í nágrenni við þá.

- 10 Algengast er að mál vegna galla í fasteignakaupum lúti að ætluðum byggingartæknilegum vanköntum á lóð, íbúð eða húsi sem raktir verða til hönnunar, byggingar eða ónógs viðhalds. Af orðalagi ákvæðanna og lögskýringargögnum er þó ljóst að hugtakið galli í skilningi 26. gr. laga nr. 42/2002 er ekki bundið við slík atriði. Viðvarandi og miklir erfiðleikar í samskiptum við nágranna eru þannig meðal atriða sem ætla má að skipti kaupanda almennt mjög miklu máli, einkum þegar um er að ræða lítil fjölbýlishús með þremur íbúðum eins og raunin er í þessu máli.
- 11 Gögn málsins vitna skýrlega um mikla samskiptaerfiðleika sem áfrýjendur sjálfir höfðu átt í við íbúa miðhæðar, sem og íbúar efri hæðar. Þannig liggur fyrir að á húsfundi 15. mars 2017 var samþykkt tillaga um að fá íbúa miðhæðar borna út á grundvelli 55. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994, en vegna formgalla á boðun fundarins hafi hann í áliti kærunefndar húsamála 31. ágúst 2017 verið talinn ólögmaður. Þá liggur fyrir í málinu dómur Héraðsdóms Reykjavíkur [...] 2017 þar sem íbúi á miðhæð hússins var sakfelldur fyrir líkamsárás samkvæmt 1. mgr. 217. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940 gegn áfrýjandanum A. Gat það ekki dulist áfrýjendum að þetta væru atriði sem þeim bar samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 að upplýsa um með skýrum hætti enda máttu þeir ætla að þetta væru upplýsingar sem hefðu mikla þýðingu fyrir ákvörðun stefndu um að ganga til þessara kaupa.
- 12 Að þessu áréttuðu og að öðru leyti með vísan til forsendna héraðsdóms er staðfest niðurstaða hans um að hin selda eign hafi verið gölluð í skilningi 26. gr. laga nr. 40/2002.
- 13 Áfrýjendur hafa meðal annars borið við þeirri málsástæðu að með hinu umsamda kaupverði, 52.000.000 króna, hafi verið tekið tillit til umrædds galla, en upphaflega hafi verið settar á eignina 53.500.000 krónur. Er þess þá að geta að algengt er í fasteignaviðskiptum að umsamið kaupverð fari ekki saman við upphaflegt ásett verð. Telur dómurinn mismun ásetts verðs og endanlegs kaupverðs vel innan þeirra marka sem algengt er í kaupum af þessu tagi þar sem leitað er jafnvægis milli þess verðs sem kaupandi er tilbúinn til að greiða og þess sem seljandi telur ásættanlegt. Áfrýjendur hafa ekki sýnt fram á að samskiptaerfiðleikar við íbúa miðhæðar hafi skipt máli við ákvörðun kaupverðs svo að nokkru varði.
- 14 Í málinu liggur fyrir matsgerð dómkvadds manns, G löggilts fasteignasala. Niðurstaða matsgerðarinnar er að verðgildi hinnar seldu eignar sé 5-8% lægra en ef um ógallaða eign væri að ræða. Þótt fallast megi á með áfrýjendum að matsgerðin sé nokkuð almenns eðlis hefur ekki verið hnekkt þeirri meginforsendu hennar að miklir samskiptaerfiðleikar við nágranna, af því tagi sem um ræðir í þessu máli, séu til þess fallnir að hafa neikvæð áhrif á seljanleika eignar og þar með verð hennar til lækkunar. Þykir því mega leggja hana til grundvallar. Hvort heldur lagt er til grundvallar að markaðsverð eignarinnar hafi verið ásett verð eða söluverð hennar er fjárhæð sú sem deilt er um í málinu innan þeirrar verðrýrnunar á eigninni sem í matsgerðinni er talin leiða af gallanum.

15 Að öllu framangreindu virtu verður héraðsdómur staðfestur, þar með talið ákvæði hans um málskostnað.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjendur, A og B, greiði óskipt stefndu, C, 1.100.000 krónur í málskostnað fyrir Landsrétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 2. október 2019

Mál þetta, sem var höfðað 9. maí 2018, var dómtekið 13. september 2019. Aðalstefnandi er C, [...]. Gagnstefnendur eru A, [...], og B, [...].

Dómkröfur aðalstefnanda í aðalsök voru þær að viðurkennt yrði að íbúð [...], fnr. [...], að [...], væri haldin galla og að gagnstefnendum bæri að greiða aðalstefnanda skaðabætur og/eða veita afslátt af kaupverði vegna gallans. Þá gerði aðalstefnandi kröfu um málskostnað. Í gagnsök krafðist aðalstefnandi aðallega sýknu af kröfum gagnstefnenda en til vara lækkunar. Þá var gerð krafa um málskostnað.

Gagnstefnendur kröfðust þess í aðalsök aðallega að málinu yrði vísað frá dómi, en til vara sýknu af kröfum aðalstefnanda. Þá kröfðust gagnstefnendur málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda. Í gagnsök gerðu gagnstefnendur kröfu um að aðalstefnandi yrði dæmd til að greiða gagnstefnendum in solidum 1.000.000 króna með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af stefnufjárhæðinni frá 20. mars 2018 til greiðsludags. Einnig var gerð krafa um málskostnað.

Með úrskurði dómsins 23. nóvember 2018 var kröfu aðalstefnanda, um að viðurkennt yrði að íbúð [...], fnr. [...], að [...], væri haldin galla og að gagnstefnendum bæri að greiða aðalstefnanda skaðabætur og/eða veita afslátt af kaupverði vegna gallans, vísað frá dómi. Ákvörðun málskostnaðar var látin bíða efnisdóms. Þannig stendur eftir í málinu krafa gagnstefnenda í gagnsök.

I.

Málsatvik eru þau að aðalstefnandi keypti íbúð [...] að [...], fnr. [...], af gagnstefnendum, með kaupsamningi 27. október 2017. Kaupverðið var 52 milljónir króna og átti að greiðast þannig að 12.000.000 króna skyldu greiðast við kaupsamning með peningum. Þá skyldi aðalstefnandi greiða 35.550.000 krónur við afhendingu eignar með láni frá Landsbankanum hf. gegn skilyrtu veðleyfi auk 3.450.000 króna með peningum. Þá skyldi aðalstefnandi greiða 1.000.000 króna við útgáfu afsals tveimur mánuðum eftir afhendingu eignarinnar, í síðasta lagi 20. mars 2018.

Aðalstefnandi segir að við skoðun eignarinnar hafi gagnstefnandi A sagt sér að á miðhæðinni byggji kona sem væri líklega veik á geði og ætti að vera á lyfjum. Aðalstefnandi hefði spurt nánar út í þessi ummæli og verið sagt að konan hefði verið að bölsótast út í hund gagnstefnanda og hringt á hundaeftirlitsmann en þetta hefði ekki verið alvarlegt og ekki hafi þurft að leita til lögreglu.

Í kauptilboði sem aðalstefnandi gerði, dags. 12. október 2017, kemur fram að aðalstefnanda væri kunnugt um „samskiptavanda seljanda og eiganda miðhæðar í húsinu“. Aðalstefnandi kveðst hafa spurt fasteignasalann nánar út í þennan „samskiptavanda“ og hvort einhvern tímann hefði komið til eignaspjalla eða líkamsárása. Fasteignasalinn hafi sagt að hann héldi ekki en bent aðalstefnanda á að tala við gagnstefnanda A sem hefði sagt á ný að þetta hefði aldrei orðið að neinu alvarlegu. Aðalstefnandi hefði spurt gagnstefnanda í þriðja sinn í desember 2017 er hún skoðaði íbúðina nánar og enn á ný hafi gagnstefnandi neitað að nokkuð alvarlegt hefði komið upp í þeirra samskiptum, hvorki líkamsmeiðingar né eignaspjöll.

Aðalstefnandi segir að eftir afhendingu eignarinnar, 31. janúar 2018, hafi hún fengið fregnir af því hjá samstarfskonu sinni að málið væri miklum mun alvarlega. Maður konunnar á miðhæðinni sæti einn

í stjórn húsfélagsins, konan hefði hlotið dóm vegna líkamsárásar á hendur gagnstefnanda A og gerst sek um eignaspjöll á eignum hennar. Eftir nánari eftirgrennslan aðalstefnanda hefði jafnframt komið í ljós að tillaga um að bera íbúa miðhæðar út á grundvelli 55. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 hefði verið samþykkt á húsfundi 15. mars 2017, en vegna formsatriða hefði kærunefnd húsamála talið húsfundinn ólögmatan og ákvörðunina þar með, sbr. álit kærunefndar frá 31. ágúst 2017. Í kjölfarið hefðu gagnstefnendur sett íbúðina á sölu.

Með bréfi, dags. 16. febrúar 2018, lýsti aðalstefnandi yfir riftun á kaupunum sem var hafnað með bréfi, dags. 20. febrúar. Aðalstefnandi höfðaði því mál þetta og gagnstefnendur hafa gert kröfu um að aðalstefnandi greiði lokagreiðslu samkvæmt framangreindum kaupsamningi, 1.000.000 króna.

II.

Í þinghaldi 7. janúar 2019 var að beiðni aðalstefnanda dómkvaddur matsmaður, G, löggiltur fasteignasali.

Var matsmaður í fyrsta lagi beiðinn um að svara því hvort unnt væri að staðfesta hvort umrædd íbúð hafi á söludegi, 27. október 2017, vegna téðs galla, verið verðminni en aðrar sambærilegar eignir, þar sem engin vandamál væru með nágretta. Í matsgerð, dags. 26. mars 2019, segir matsmaður að hægt sé að staðfesta að íbúðin hafi verið verðminni vegna téðs galla, að því gefnu að kaupandi hafi ekki verið upplýstur um vandamál með nágretta. Matsmaður telur verðgildi eignarinnar hafa verið 5-8% lægra en vegna ógallaðrar eignar.

Í öðru lagi var matsmaður beiðinn um að svara því hvort unnt væri að staðfesta að íbúðin hafi verið minna söluvænleg en aðrar sambærilegar eignir, þar sem engin vandamál séu með nágretta. Í niðurstöðu matsmanns segir að hægt sé að staðfesta að íbúðin hafi verið minna söluvænleg vegna téðs galla heldur en aðrar sambærilegar eignir, þar sem engin vandamál eru með nágretta, að því gefnu að kaupandi hafi ekki verið upplýstur um vandamál með nágretta.

Í þriðja lagi var spurt hver væri kostnaður við að leigja sambærilega eign hvað varðar stærð, tegund fjölbýlis og staðsetningu, á mánuði frá 1. febrúar 2018. Í matsgerð matsmanns kemur fram að samkvæmt verðsjá leiguverðs sem Þjóðskrá Íslands gefi út og upplýsingum sem matsmaður hafi aflað sér hjá leigumiðlurum hafi eðlilegt leiguverð fyrir sambærilega íbúð og þá sem um ræðir í fjölbýlishúsi, staðsetta á svæðum í Reykjavík, [...] og [...], hinn 1. febrúar 2018, verið á bilinu 250.000-260.000 krónur á mánuði, án húsgjalda, rafmagns og hita.

Við aðalmeðferð málsins gaf aðalstefnandi skýrslu og gagnstefnandi A. Þá komu fyrir dóm sem vitni G, löggiltur fasteignasali og dómkvaddur matsmaður, D, löggiltur fasteignasali, H, faðir aðalstefnanda, I, móðir aðalstefnanda, og íbúar að [...], J og K.

Verður vísað til framburðar þeirra síðar eftir því sem ástæða er til.

III.

Gagnstefnendur byggja kröfu sína í gagnsök á meginreglu samninga- og kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga og skuldbindingargildi samninga, sbr. 50. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Á milli gagnstefnanda og aðalstefnanda hafi komist á bindandi samningur sem beri að efna samkvæmt efni sínu. Aðalstefnanda hafi verið ljóst við kautilboð að samskiptavandi væri milli gagnstefnanda og eiganda íbúðar á miðhæð hússins við [...]. Þá sé sá samskiptavandi ekki til staðar milli aðalstefnanda og eiganda miðhæðarinnar enda hafi aðalstefnandi ekki sýnt fram á það í stefnu sinni í aðalsök. Geti íbúðin sem slík því ekki talist gölluð í skilningi 26. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Beiting aðalstefnanda á stöðvunarrétti hafi því verið óheimil og alfarið á eigin áhættu hennar. Aðalstefnanda hafi borið að greiða eftirstöðvar hins umsamda kaupverðs á gjalddaga 20. mars 2018. Þar sem aðalstefnandi hafi vanefnt kaupsamning krefjist gagnstefnendur rétttra efnda og greiðslu kaupverðs skv. 50. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, auk dráttarvaxta frá gjalddaga hinn 20. mars 2018, sbr. 5. og 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Loks krefjast gagnstefnendur málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda og styðst sú krafa við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Um lagarök vísast til almennra reglna samninga- og fasteignakauparéttar og laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Um heimild til höfðunar gagnsakar vísast til 2. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV.

Aðalstefnandi byggir sýknukröfu sína í gagnsök á því að hún hafi ekki greitt afsalsgreiðslu vegna fasteignaviðskipta aðila þar sem hún hafi haldið eftir 1.000.000 króna með vísan til 44 gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Aðalstefnandi telur að hún eigi rétt til skaðabóta út hendi gagnstefnenda eða afsláttar þar sem fasteignin sé haldin galla. Gallinn sé fólgin í því að á miðhæð hússins búi hjón sem ekki sé unnt að búa í nábýli við. Gagnstefnendum hafi verið það fullkomlega kunnugt er þær settu eignina á sölu en hafi kosið að segja aðalstefnanda aðeins hálfann sannleikann. Gagnstefnendur hafi tekið fram að það væri samskiptavandi á milli annarrar gagnstefnenda og konu eiganda miðhæðarinnar og gert lítið úr vandanum. Komið hafi í ljós að samskiptaerfiðleikar hafi ekki verið bundnir við þær tvær heldur sé hann mun víðtækari. Konan hafi beitt aðra gagnstefnenda ofbeldi og tekin hafi verið ákvörðun á húsfundi um að banna konunni og eiginmanni hennar dvöl í húsinu og þeim gert skylt að selja eignarhluta sinn. Ákvörðunin hafi verið metin ógild af kærunefnd húsamála og gagnstefnendur sett íbúð sína á sölu.

Aðalstefnandi telur ljóst að eignin sé haldin galla. Það rýri verðmæti eignar að eigandi eins eignarhluta af þremur sé svo erfiður í umgengni að eigendur hafi tekið ákvörðun á húsfundi um að banna honum dvöl í húsinu og skylda til að selja eignarhluta sinn. Þá hafi nágrannar viðkomandi, á fyrra heimili hans, tekið sömu ákvörðun á húsfundi.

Aðalstefnandi vísar um fjárhæð tjóns síns til fyrirliggjandi matsgerðar. Þá segir aðalstefnandi að þótt eigandi miðhæðar sé farinn að sýna af sér óviðeigandi hegðun, þ.e. brotið gler á útidyrhúð hennar, sé alþekkt að úrræði 55. gr. laga um fjöleignarhús sé vanmáttugt vegna sönnunarvandkvæða. Þá þurfi að leggja út í lögmannskostnað til að taka slíka ákvörðun og framfylgja henni fyrir dómstólum og sýslumanni. Ákveði aðalstefnandi að selja íbúðina verði hún að tilkynna viðkomandi um sögu hjónanna á miðhæðinni, sem rýri söluverðmæti eignarinnar.

Aðalstefnandi telur að gagnstefnendur hafi brotið gegn 26. gr. og 27. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, með því að leyna aðalstefnanda upplýsingum um eignina og segja henni aðeins hálfann sannleikann. Þar með sé eignin haldin galla í skilningi fasteignakaupalaga og aðalstefnanda heimilt að beita vanefndaúrræðum 37. gr. laganna. Þar sem riftun sé afar viðurhlutamikið úrræði og flóknara í framkvæmd eftir því sem lengra líður frá kaupunum geri aðalstefnandi aðallega kröfu um skaðabætur skv. 43. gr. laganna. Þar sem gagnstefnendur hafi sýnt af sér sagnæma háttsemi beri þær ábyrgð á beinu og óbeinu tjóni aðalstefnanda. Til vara sé gerð krafa um afslátt á grundvelli 41. gr. laganna.

Aðalstefnandi krefst þess að skaðabótakröfu hennar verði jafnað á móti dómkröfu gagnstefnenda með vísan til 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Varakrafa aðalstefnanda sé afsláttarkrafa sem leiða ætti til sýknu eða lækkunar á dómkröfum gagnstefnenda en útlagður kostnaður við að beita 55. gr. laga um fjöleignarhús sé hærri en sem nemi kröfu gagnstefnenda.

Málkostnaðarkrafa er byggð á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og krafa um virðisaukaskatt á málskostnað á lögum um virðisaukaskatt nr. 50/1987.

V.

Eins og rakið hefur verið er hér til úrlausnar krafa gagnstefnenda um að aðalstefnanda verði gert að greiða þeim lokagreiðslu, að fjárhæð 1.000.000 króna, samkvæmt kaupsamningi, dags. 27. október 2017, um íbúð að [...]. Aðalstefnandi krefst sýknu þar sem fasteignin sé haldin galla, sem fólgin sé í því að á miðhæð hússins búi hjón sem ekki sé unnt að búa í nábýli við.

Samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup telst fasteign gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þetta gildir þó aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar.

Í fyrirbyggjandi kauptilboði var að finna eftirfarandi fyrirvara: „Kaupanda er kunnugt um samskiptavanda seljanda og eiganda miðhæðar í húsinu.“ Samkvæmt því sem fram kom við aðalmeðferð málsins er ljóst að gagnstefnendur gerðu lítið úr vandanum og upplýstu ekki um alvarleika málsins. Fyrir dóminum greindi gagnstefnandi A frá því að hún hefði sagt aðalstefnanda að konan á miðhæðinni væri andlega veik. Aðalstefnandi hefði spurt hvort hún teldi konuna hættulega en gagnstefnandi svarað því neitandi þrátt fyrir að hafa hinn 26. júlí 2016 orðið fyrir líkamsárás af hálfu konunnar á miðhæðinni, en konan veittist að gagnstefnanda og sló hana tvívegis með flötum lófa í andlitið og hlaut gagnstefnandi af því áverka. Var konan sakfelld fyrir líkamsárás með dómi Héraðsdóm Reykjavíkur [...] 2017. Þá var aðalstefnanda ekki greint frá því að hinn 15. mars 2017 var haldinn aðalfundur í húsfélaginu [...] þar sem samþykkt var að beita úrræðum 55. gr. fjöleignarhúsalaga gagnvart eiganda miðhæðarinnar. Gagnstefnendur greindu ekki heldur fasteignasalanum, D, frá framangreindu. Fasteignasalinn greindi frá því fyrir dómi að aðalstefnandi hefði spurt hann hvort lögreglumál hefðu komið upp í húsinu og hann svarað neitandi, enda hefði hann ekki fengið upplýsingar um slíkt eða að ákveðið hefði verið að beita úrræðum 55. gr. fjöleignarhúsalaga. Samkvæmt vitnisburði íbúa í húsinu er „samskiptavandinn“ við konuna á miðhæðinni ekki bundinn við gagnstefnendur, eins og fyrirvarinn og upplýsingar gagnstefnenda til aðalstefnanda gáfu í skyn, heldur einnig aðra íbúa hússins. Fyrir dómi lýstu íbúar, J og K, því að þeim stafi ógn af konunni á miðhæðinni og að ný ákvörðun hafi verið tekin um að beita úrræðum 55. gr. fjöleignarhúsalaga, þar sem kærufnd húsamála hafi komist að þeirri niðurstöðu að aðalfundurinn 31. ágúst 2017 hafi ekki verið haldinn með lögmatum hætti.

Þegar lítið er til alls framangreinds, og með vísan til 26. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, er það mat dómsins að hin selda eign hafi verið gölluð. Eins og atvikum er hér háttáð geta gagnstefnendur ekki borið fyrir sig að aðalstefnandi hafi sjálf átt að leita nánari upplýsinga um „samskiptavanda seljanda og eiganda miðhæðar í húsinu“, s.s. hjá öðrum íbúum hússins. Samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns er verðgildi hinnar seldu eignar 5-8% lægra en vegna ógallaðrar eignar. Af hálfu gagnstefnenda er því haldið fram að ekki verði byggt á matsgerðinni þar sem ekki hafi verið metið hvort kaupverð eignarinnar, 52 milljónir króna, hafi verið markaðsverð. Halda gagnstefnendur því fram að kaupverðið hafi verið ákveðið með tilliti til „samskiptavandans“. Í vitnisburði D, löggilts fasteignasala, kom fram að markaðsverð eignarinnar hafi verið 52 milljónir króna. Verður fyrirbyggjandi matsgerð því lögð til grundvallar í málinu. Samkvæmt öllu framansögðu ber að sýkna aðalstefnanda af kröfum gagnstefnenda.

Eftir þessum úrslitum verður gagnstefnendum gert að greiða aðalstefnanda málskostnað sem er eftir atvikum hæfilega ákveðinn 850.000 krónur.

Dóm þennan kveður upp Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari.

Dómsorð:

Aðalstefnandi, C, er sýkn af kröfum gagnstefnenda, A og B.

Gagnstefnendur greiði óskipt aðalstefnanda 850.000 krónur í málskostnað.