

Héraðsdómur Suðurlands

Dómur 8. nóvember 2024.

Mál nr. E-645/2023:

Ólöf Kolbrún Sigurðardóttir
(Þórir Helgi Sigvaldason lögmaður)
gegn
Jóni Maríasi Arasyni
(Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson lögmaður)

Dómur

I.

Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu þann 28. nóvember 2023 og þingfest 6. desember sama ár. Stefnandi er Ólöf Kolbrún Sigurðardóttir, [...]. Stefndi er Jón Marías Arason, [...].

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 25.070.127 krónur auk vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 2. október 2023 til 24. nóvember 2023, en dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags, gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni að Vesturgötu 19 á Akranesi, með fasteignanúmerið F2102432. Þá krefst stefnandi þess að stefndi verði dæmdur til að gefa út afsal til stefnanda fyrir fasteigninni að Oddabraut 24 í Þorlákshöfn, með fasteignanúmerin F2212605 og F2212606. Loks krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda.

Stefndi krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi og að stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað samkvæmt mati dómsins. Stefndi krefst þess til vara að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað samkvæmt mati héraðsdóms. Til þrautavara krefst stefndi þess að dómkröfur stefnanda sæti stórfelldri lækkun, samkvæmt mati héraðsdóms og að málskostnaður falli niður milli aðila.

Málið var dómtekið að lokinni aðalmeðferð sem fram fór 20. september 2024 og hófst hún með því að dómendur gengu á vettvang. Er málið var tekið fyrir hinn 20. mars sama ár var ákveðið að það yrði einnig flutt um fram komna frávísunarkröfu við aðalmeðferðina. Við aðalmeðferð féll stefnandi frá þeim lið í kröfugerð sem varðar útgáfu afsals á Vesturgötu 19 Akranesi.

II.

Samningur tókst með aðilum þann 1. júlí 2021 um kaup stefnanda á fasteigninni Oddabraut 24 í Þorlákshöfn, en eignin er tveggja hæða hús ásamt bílskúr og er skráð með tveimur fasteignanúmerum, F2212605 og F2212606. Er ekki ágreiningur um að makaskipti urðu í þeim viðskiptum og seldi stefnandi samhliða til stefnda íbúð að Vesturgötu 19 á Akranesi (fasteignanúmer F2102432). Var kaupsamningur gerður um þá sölu sama dag.

Stefndi kveðst hafa fengið fasteignasöluna Trausta til að annast sölu Oddabrautar 24 en tveir fasteignasalar á hennar vegum hafi komið og skoðað eignina. Stefndi hafi tjáð þeim að hann hefði á löngum tíma unnið sjálfur að endurbótum á eigninni. Liggur fyrir söluyfirlit um þá fasteign en fasteignasalan Trausti sá um söluna. Í yfirlitinu kemur fram að um sé að ræða gistiheimili í góðu einbýlishúsi auk frístandandi bílskúrs. Allt húsið sé í útleigu með 9 herbergjum og bílskúrin megi einnig nýta í útleigu. Segir í yfirlitinu að húsið hafi fengið gott viðhald og hafi hitalagnir, skólp, rafmagn og vatnslagnir allar verið endurnýjaðar á síðustu árum. Er nánari lýsingu á vistarverum hússins, bílskúr og garði að finna í söluyfirlitinu.

Stefndi kveður stefnanda hafa komið í nokkur skipti til að skoða eignina og í eitt þeirra með manni sem hún hafi kynnt fyrir stefnda sem breyti öllu og lagi fyrir hana. Stefndi hafi við þessar heimsóknir veitt greinargóðar upplýsingar um hið selda og sagt frómt frá því að hann hefði á síðustu árum unnið að endurbótum og viðhaldi, þ.á m. á lögnum hússins. Hafi stefndi mælt sér nokkrum sinnum mót við stefnanda til að kenna henni á lagnakerfið en hún aldrei mætt.

Kaupsamningurinn um Oddabraut 24 liggur fyrir og var kauptilboð samþykkt af stefnda þann 11. maí 2021. Kaupverð fyrir fasteign þessa að Oddabraut 24 í Þorlákshöfn var

ákveðið 78.900.000 krónur og skyldi greiðast með 10.000.000 króna í peningum við undirritun kaupsamnings eða afhendingu, 32.000.000 krónur skyldu greiðast með láni frá lánastofnun, 34.900.000 krónur með fasteigninni að Vesturgötu 19 á Akranesi og 2.000.000 krónur með peningum við útgáfu afsals tveimur mánuðum eftir afhendingu. Kveðst stefnandi hafa greitt kaupverðið að undanskildum 2.000.000 króna lokagreiðslu sem hún hafi haldið eftir vegna galla á fasteigninni. Afsal hafi ekki verið gefið út. Þá liggur fyrir kaupsamningur milli aðila málsins um fasteignina að Vesturgötu 19 á Akranesi þar sem kaupverð er ákveðið 34.900.000 krónur og er samningurinn sagður hluti makaskiptasamnings milli sömu aðila um þá eign og húseignina nr. 24 við Oddabraut. Greiðslutilhögun kaupverðs er því til samræmis. Vekur stefndi athygli á því að í kaupsamningi um þá eign komi fram að stefnandi muni bera kostnað af væntanlegum framkvæmdum við eignina. Heildarkostnaður við framkvæmdir sem samþykktar hefðu verið og á ábyrgð stefnanda nemi um 1.400.000 króna og þriðjungur þeirrar fjárhæðar á ábyrgð stefnanda.

Stefnandi greinir svo frá að fljótlega efir að fasteignin Oddabraut 24 í Þorlákshöfn hafi verið afhent hafi hann orðið þess áskynja að raf- og vatnslagnir hafi ekki virkað sem skyldi og að frágangur þeirra hafi virst hroðvirknislegur. Hafi hann leitað álits pípulagna- og rafvirkjameistara sem metið hafi frágang og efnisval ófullnægjandi og í ósamræmi við fagleg vinnubrögð og vísar stefnandi til skýrslna þeirra því til stuðnings.

Stefnandi vísar í skýrslu pípulagningameistara, sem áður er getið, þar sem fram komi að þekkingarleysi þess sem séð hafi um endurnýjun pípulagna sé ljóst. Fjallað sé þar um dómgreindarleysi við val á lagnaefni og frágangi þess. Álit rafvirkjameistara sé ámóta og að þar sé mælt með að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun geri úttekt á raflögnum þar sem ófagmannleg vinnubrögð og vanræksla við uppsetningu þeirra leiði til brunahættu. Hafi síðar komið í ljós að stefndi hafi sjálfur séð um alla endurnýjun lagna án aðkomu fagmanna. Getur stefnandi um að hún hafi látið fyrirtækið Hreinsitækni ehf. mynda lagnir hússins og þá hafi komið í ljós að þær hefðu sigið á mörgum stöðum. Vatnshalli væri ónógur og vatn rynni ekki um lagnirnar á réttan hátt. Þá rynni vatn ekki greitt um niðurföll sem jafnframt gæfu frá sér óeðlilega mikla lykt. Lagnir væru einnig tengdar með röngum hætti. Bendir stefndi hins vegar á að myndir af raflögnum og pípulögnum sem teknar hafi verið af stefnanda eða af einhverjum á hennar vegum liggi fyrir og sýni að ýmsu sé ábótavant og blasi slæmur frágangur á lögnum víða við. Myndir af

raflögnum sem fylgja skýrslu rafvirkjameistara sem stefnandi kallaði til sýni hið sama. Augljós viðvaningsbragur sem þar blasi við hafi átt að gefa venjulegum kaupanda ástæðu til að gæta varkárni við kaupin. Myndir með skýrslu Verkís um skoðun frá desember 2021 leiði hið sama fram. Sýni ljósmyndir þar hvar frárennslislagnir komi út úr gaffli hússins og þá sé þeim sem skoði augljóst að engar svalir séu á húsinu. Í umfjöllun um bílskúr komi fram að miklar rakaskemmdir hafi verið í loftplötum sem ekki hafi getað dulist þeim sem skoðaði. Myndir úr þvottahúsi sýni greinilegar útfellingar vegna raka á veggjum og gólfi. Allt hafi þetta verið stefnanda augljóst er hún hafi komið og skoðað, sem hafi verið oftast en einu sinni.

Með bréfi Húseigendafélagsins, dags. 23. september 2021, var stefnda sent bréf þar sem gerð var skaðabótakrafa af hálfu stefnanda vegna galla á húsnæðinu við Oddabraut 24. Var þar gerð tillaga um að málinu mætti ljúka með því að fallið yrði frá afsalsgreiðslu vegna sölunnar að fjárhæð 2.000.000 krónum og stefnanda greiddar 14.837.272 krónur í skaðabætur. Lögmaður stefnda svaraði erindinu með bréfi, dags. 5. október 2021, þar sem bótakröfu stefnanda var hafnað. Kemur fram í bréfinu að stefnandi hafi skoðað eignina, verið gerð grein fyrir ástandi hennar og hvernig endurbótum hafi verið háttáð, sem ekki hafi getað dulist. Þrátt fyrir það hafi stefnandi ákveðið að kaupa eignina og geti ekki borið fyrir sig ætlaða galla. Var þess einnig getið í bréfinu að lausafé sem stefndi hefði lánað til að hjálpa stefnanda að koma rekstri af stað væri ekki til láns lengur og var þess krafist að því yrði skilað.

Í málinu liggur fyrir minnisblað frá Verkís um ástandsskoðun á Oddabraut 24 þann 20. desember 2021 en ástæða skoðunarinnar var beiðni um mat á kostnaði við að koma húsnæðinu í lag sökum galla sem á því væru. Er skýrslan dagsett 19. janúar 2022 og kostnaður þar metinn vegna úrbóta innan húss, í bílskúr og vegna umsjónar og eftirlits, samtals að fjárhæð 26.872.950 krónur.

Lögmaður stefnanda ritaði lögmanni stefnda bréf, dags. 25. febrúar 2022, en þar var vísað til fyrri bréfaskipta. Skilum á lausafé var mótmælt enda hefði þar verið um að ræða muni sem verið hefðu hluti af rekstrinum og fylgt hafi fasteigninni við kaupin. Til lúkningar málinu væri stefnandi reiðubúin að fallast á 20.000.000 króna greiðslu vegna galla og tjóns vegna þeirra og var um sundurliðun kostnaðarliða vísað til hjálagðra gagna, en

bréfinu fylgdi kostnaðaráætlun píulagningameistara, skýrsla rafvirkjameistara og fyrrgreint minnisblað Verkís frá 19. janúar 2022.

Í stefnu er gerð grein fyrir efni matsgerðar Elvars Magnússonar byggingarverkfræðings og húsasmíðameistara, sem dómkvaddur var sem matsmaður að beiðni stefnanda. Stefnandi hafi kynnt matsgerðina fyrir stefnda með erindi, dags. 24. október 2023 og krafist skaðabóta henni til samræmis. Liggur fyrir svarbréf, dags. 16. nóvember 2023 þar sem kröfum þeim er hafnað.

III.

Í matsbeiðni stefnanda var lagt fyrir matsmann að svara spurningum varðandi frágang píulagna og raflagna en einnig vegna raka- og mygluskemmda í bílskúr. Var nánar tiltekið óskað eftir mati á því hvort frágangur píulagna í fasteigninni væri í samræmi við fagleg vinnubrögð, góðar venjur og þær reglur sem gilda á sviðinu. Þá var óskað eftir því hvort frágangur píulagna hafi valdið leka eða skemmdum þannig að aðrir hlutar fasteignarinnar hafi orðið fyrir tjóni. Óskað var eftir mati á hvort frágangur raflagna í fasteigninni væri í samræmi við fagleg vinnubrögð, góðar venjur og þær reglur sem gilda á sviðinu og loks hvort raka- og mygluskemmdir væru í bílskúrnum og ef svo væri hver væri orsök þeirra. Í öllum tilvikum var óskað eftir mati á því hvaða úrbætur væru mögulegar og nauðsynlegar og hver væri kostnaður við þær.

Matsgerð var lokið og undirrituð af dómkvöddum matsmanni 2. október 2023. Samkvæmt henni taldi matsmaður frágang píulagna ekki vera í samræmi við fagleg vinnubrögð, góðar venjur og þær reglur sem á sviðinu giltu. Taldi hann að nokkuð víða mætti sjá hvar byggingarhlutar hefðu orðið fyrir skemmdum sökum leka eða raka, en þó væri fleiri en ein ástæða fyrir þeim. Hvort og þá hvaða skemmdir mætti eingöngu rekja til frágangs á pípulögnum væri í raun að svo stöddu ómögulegt að segja til um enda væri búið að fjarlægja hluta af frárennislögnum og enn meiri hluta blautsvæðis votrymis á baðherbergjum, öðrum herbergjum og bílskúr. Tiltók matsmaður þó að frágangur, t.d. á frárennislögnum þar sem ekki hefði verið tryggður nægur halli til að vatn rynni óhindrað frá niðurföllum blautsvæðis, salernum og öðrum töppunarstöðum hefði orðið til þess að reynt hafi enn meira á frágang votrymanna og þéttinga lagna en ella hefði gert. Frágang raflagna taldi matsmaður ekki vera í samræmi við fagleg vinnubrögð, góðar

reglur og venjur sem á sviðinu giltu. Matsmaður taldi í niðurstöðu sinni að víða mætti sjá raka- og mygluskemmdir á byggingarhlutum bílskúrs þótt búið væri að fjarlægja þar ýmsa byggingarhluta eins og baðherbergið nánast allt sem þar hefði verið og klæðningu í lofti að hluta og á útveggjum og millivegg auk þess sem gólfögn hefði verið fjarlægð að hluta. Taldi matsmaður frágangi á bílskúr ábótavant á margan hátt og flest benti til að sama mætti segja um viðhald hans. Ummerki væru eftir leka inn um þak og veggi sem og með gluggum og hurðum. Þá væri frágangur á pípulögnum eftir breytingar einnig gagnrýniverður og flest sem benti til þess að frágangi á blautsvæði í votrymi í bílskúr hefði, líkt og á baðherbergjum í húsi gistiheimilisins, verið ábótavant. Af þessu mætti sjá að orsakir raka- og mygluskemmda í bílskúr geti verið æði margar og allar líkur séu á því að þær séu fleiri en ein. Í matsgerð kemur fram hver þörf sé á úrbótum vegna ágalla þeirra sem gerð er grein fyrir og fylgir kostnaðaráætlun einnig.

IV.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því að fasteignin að Oddabraut 24 sé haldin verulegum göllum, meðal annars í skilningi 18. og 19. gr., sbr. 26. g 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup svo og almennt reglna fjármuna- og fasteignakauparéttar, sem veiti stefnanda rétt til að krefjast afsláttar og/eða skaðabóta, sbr. 37. gr., sbr. 41. og 43. gr. nefndra laga. Samkvæmt 18. gr. laganna teljist fasteign gölluð ef hún standist ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögnum og kaupsamningi. Fasteignin hafi ekki verið í umsömdu ástandi við afhendingu, sbr. 1. mgr. 20. gr., sbr. 1. mgr. 12. gr. laganna og sé því gölluð. Umræddir gallar hafi verið staðreyndir með matsgerð Elvars Magnússonar.

Fram komi í söluýfirliti sem legið hafi til grundvallar viðskiptunum að fasteignin væri gistiheimili í góðu einbýlishúsi, sem hefði fengið gott viðhald, en ekki hafi verið minnst einu orði á ágalla. Segi jafnframt að hitalagnir, skólþ, rafmagn og vatnslagnir hafi allar verið endurnýjaðar á síðustu árum. Byggir stefnandi á því að hún hafi mátt treysta því að húsið væri í eðlilegu ástandi miðað við aldur þess og að áðurnefndar lagnir hefðu verið endurnýjaðar og a.m.k. í viðunandi ástandi. Komið hafi í ljós að svo sé ekki og verulega kostnaðarsamt að koma eigninni í löglegt og umsamið ástand. Hún sé því gölluð, sbr. 1. mgr. 18. gr. nefndra laga, bæði vegna ágalla á lögnum og ástands bílskúrs, sem stefnandi hafi ekki getað séð við skoðun. Jafnframt megi ljóst vera að fasteignin nýtist hvorki til

íbúðar né reksturs í núverandi ástandi. Sé hún því jafnframt gölluð samkvæmt a-lið 1. mgr. 19. gr. laga um fasteignakaup, enda henti hún ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir séu nýttar til. Seljandi fasteignar beri ábyrgð á því ef hún sé ekki byggð í samræmi við kröfur laga og reglna opinberra aðila, án tillits til þess hvort honum hafi verið kunnugt um frávik frá þeim, sbr. dóm Hæstaréttar í málinu nr. 563/2012.

Stefnandi vísar til matsgerðar um að kostnaður við nauðsynlegar úrbætur nemi 28.423.580 krónum með virðisaukaskatti. Stefnandi eigi rétt á endurgreiðslu sem nemi 35% skattsins af vinnu, sbr. 42. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Vinnuliður samkvæmt matsgerð sé 16.112.532 krónur án virðisaukaskatts, en á fjárhæðina leggist skatturinn að fjárhæð 3.867.009 krónur og 35% endurgreiðsla nemi því 1.353.453 krónur. Að þessu gættu sé kostnaður við að koma eigninni í umsamið og löglegt ástand samtals 27.070.127 krónur. Nemi kostnaðurinn um 35% af kaupverði fasteignarinnar og því uppfyllt skilyrði 2. málslíðar 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002. Stefnandi eigi samkvæmt framangreindu ótvíræða afsláttar- eða skaðabótakröfu á hendur stefnda sem nemi tjóni stefnanda við að koma fasteigninni í umsamið og löglegt ástand.

Stefnandi byggir á því auk framangreinds að stefndi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi í skilningi lokamálsliðar 1. mgr. 18. gr. áðurnefndra laga með því að veita ekki þær upplýsingar sem hann hafi haft um fasteignina, sbr. 26. gr. laganna auk þess sem hann hafi veitt rangar upplýsingar og vísar stefnandi til 27. gr. nefndra laga. Stefndi beri því ábyrgð á beinu og óbeinu tjóni stefnanda, sbr. 2. mgr. 43. gr. laganna. Þar sem stefndi hafi unnið allar breytingar eða endurbætur á fasteigninni sjálfur á eignarhaldstíma sínum, hafi hann mátt vita að breytingarnar væru óleyfisframkvæmdir. Upplýsingar um framangreint séu á meðal þeirra sem seljanda fasteignar beri að veita, sbr. 26. gr. fasteigakaupalaga. Það hafi stefndi ekki gert og því sé fasteignin gölluð á þeim grundvelli.

Stefnandi byggir á því að fullyrðingar um endurnýjun lagna í auglýsingu á vefnum séu rangar. Enda þótt skipt hafi verið um einhvern hluta lagna, en alls ekki allar, liggi fyrir að endurgera þurfi lagnirnar að mestu leyti. Á slíkum röngum fullyrðingum beri stefndi hlutlæga ábyrgð, sbr. 1. mgr. 27. gr. fasteignakaupalaga. Fasteignin sé því gölluð á þeim

grundvelli. Stefnandi hefði ekki keypt fasteignina, a.m.k. ekki fyrir umsamið kaupverð, ef réttar upplýsingar hefðu legið fyrir, sbr. 2. mgr. 27. gr. nefndra laga.

Stefndi hafi haldið því fram samkvæmt bréfi frá 5. október 2021 að stefnandi hafi fengið upplýsingar um ástand fasteignarinnar og hvernig að endurbótum hafi verið staðið. Jafnframt hafi stefnanda mátt vera fyrrgreint ljóst. Ekki sé þetta rökstutt nánar. Stefnandi virðist byggja á því annars vegar að hann hafi veitt stefnanda upplýsingar um bágt ástand eignarinnar og óvandaðar endurbætur á henni og hins vegar að stefnanda hafi mátt vera hvort tveggja ljóst við hefðbundna skoðun og því geti hún ekki borið fyrir sig galla, sbr. 29. gr. fasteignakaupalaga. Þessu mótmæli stefnandi. Stefnandi hafi engar upplýsingar fengið um bágt ástand hússins eða óvandaðar og ólöglegar framkvæmdir á því. Fullyrðingar um slíkt eigi sér enga stoð í fyrirliggjandi gögnum og séu í fullkominni andstöðu við sölu- og kynningargögn fasteignarinnar. Getur stefnandi þess einnig að hvað sem öðru líði að breyting sú sem gerð hafi verið á lögum um fasteignakaup að upplýsingarskylda seljanda gangi framar aðgæsluskyldu kaupanda, sbr. 26. gr. samkvæmt 1. og 2. mgr. 29. gr., sbr. 3. mgr. 29. gr. Upplýsingaskylda seljanda samkvæmt lögnum feli í sér, óháð aðgæsluskyldu kaupanda, að hafa frumkvæði að því að veita kaupanda þær upplýsingar sem seljandi hafi og viti eða megi vita að kaupandi hafi réttmæta ástæðu til að ætla að hann fái. Af fullyrðingu stefnda um að stefnanda hafi mátt vera gallarnir ljósir, sem stefnandi mótmæli sérstaklega, leiði að stefnda hafi þá heldur ekki dulist þeir, sér í lagi þar sem hann hafi unnið endurbætur allar sjálfur og því hlotið að þekkja ástand eignarinnar betur en ella. Honum hafi því borið að hafa frumkvæði að því að veita stefnanda upplýsingar um ágalla. Skylda þess efnis hafi verið enn ríkari í ljósi þess að söluýfirlit fasteignarinnar hafi gefið til kynna að húsinu væri vel við haldið og allar lagnir væru nýjar, sem stefnandi hafi mátt treysta að væri rétt. Hún hafi því haft minni ástæðu en ella til að rannsaka ástand lagnanna sérstaklega.

Stefnandi byggir á því að fasteignin sé haldin slíkum göllum í skilningi fasteignakaupalaga og meginreglna fjármuna- og fasteignakauparéttar að stofnast hafi heimild henni til handa að beita vanefndaúrræðum gagnvart stefnda, sbr. 44. gr. laganna. Á þeim grundvelli haldi stefnandi eftir 2.000.000 krónum af kaupverði.

Skaðabótakröfu byggir stefnandi á 43. gr. fasteignakaupalaga og almennu sakarreglunni. Vísar stefnandi til matsgerðar um fjárhæð tjóns að teknu tilliti til réttar til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu. Svári stefnufjárhæð til tjóns stefnanda að frádregnum eftirstöðum kaupverðs og byggt á að skilyrði skuldajafnaðar séu uppfyllt. Verði ekki fallist á að stefnandi eigi rétt á skaðabótum byggir stefnandi á að hún eigi rétt á afslætti af kaupverði fasteignarinnar vegna gallanna, sbr. 1. og 2. mgr. 41. gr. nefndra laga. Er byggt á að stefnandi eigi rétt á afslætti í samræmi við kostnað af því að bæta úr galla, sbr. 2. málslíð 2. mgr. 41. gr. laganna.

Stefnandi byggir kröfur sínar á þeirri kostnaðaráætlun sem fram komi í matsgerð Elvars Magnússonar. Kostnaður við úrbætur vegna pípulagna sé þar metinn 15.653.160 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti og vegna raflagna 2.471.920 krónur með virðisaukaskatti. Kostnaður við úrbætur á bílskúr sé metinn 10.298.500 krónur með virðisaukaskatti. Samtals nemi tjón stefnanda því 27.070.127 krónum að teknu tilliti til réttar til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnuliðum (28.423.580 – 1.353.453). Er áður greint frá að stefnandi byggir á að henni hafi verið heimilt að halda eftir 2.000.000 króna vegna galla. Stefnufjárhæð svári því til tjóns stefnanda að frádregnum þeim eftirstöðvum kaupverðsins en þær komi til skuldajafnaðar enda skilyrði til hans uppfyllt.

Kröfu um að stefnandi gefi út afsal fyrir fasteigninni byggir stefnandi á því að skuldajöfnuður leiði til þess að hún hafi þegar efnt kaupsamninginn fyrir sitt leiti og eigi því rétt á afsali fyrir fasteigninni.

Vaxtakröfu sínar byggir stefnandi á 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá dagsetningu matsgerðarinnar, sbr. 2. mgr. ákvæðisins. Dráttarvaxtakrafa sé byggð á 3. mgr. 5. gr. nefndra laga og miðar stefnandi upphafstíma þeirra við þann tíma er mánuður var liðinn frá því að matsgerðin var kynnt stefnda. Þá rökstyður stefnandi málskostnaðarkröfu sína með vísan til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

V.

Stefndi byggir kröfu sína um frávísun á því að málið sé vanreifað af hálfu stefnanda þar sem ekki sé tekið tillit til þess að ætlaðar kröfur hennar hljóti óhjákvæmilega að sæta

lækkun vegna verðmætisaukningar sem leiði af því að nýtt komi í stað gamals. Endurbætur þær sem matsmaður leggi til auki verðgildi hinnar seldu eignar umfram það sem stefnandi hafi mátt vænta við kaupin. Skýri stefnandi í engu hvers vegna slík dómsniðurstaða ætti að ná fram að ganga. Stefnandi beri hallann af þessari vanreifun og beri af þeim sökum að vísa málinu frá dómi.

Sýknukrafa stefnda er aðallega byggð á hinni alþekktu meginreglu kauparéttar um caveat emptor, þ.e. að kaupandi skuli gæta sín. Meginregla sú feli í sér varúðarskyldu kaupanda í viðskiptum og leiði til þess að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla í kaupum sem hann þekkti til eða mátti þekkja til. Reglan sé lögfest í 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og er byggt á því að stefnandi hafi þekkt til eða átt að þekkja til galla á hinni seldu eign við Oddabraut 24 í Þorlákshöfn, þegar kaupsamningur var gerður. Byggir stefndi á því að stefnandi hafi margsinnis skoðað eignina, þar af í eitt skipti með þeim manni sem breytt hafi og lagað allt fyrir hana. Þá galla sem stefnandi beri fyrir sig hafi mátt sjá við skoðun, auk þess sem stefndi hafi sagt frá því að hann hafi sjálfur unnið öll þessi verk. Stefndi hafi hvorki hagað sér af stórkostlegu gáleysi né hafi framferði hans strítt með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Byggir stefndi á því að undanþáguákvæði 3. mgr. 29. gr. nefndra laga komi ekki til álita enda hafi ekki skort á upplýsingagjöf stefnda um fasteignina. Verði ákvæði 1. og 2. mgr. 29. gr. ekki vikið til hliðar af þeim sökum með vísan til reglu 26. gr. laganna. Stefndi hafi sjálfur upplýst stefnanda um að hann hefði sjálfur unnið að þeirri endurnýjun lagna sem sagt hafi verið frá í söluyfirliti að hafi verið unnin á „síðustu árum“. Viðvaningsbragurinn sem við hafi blasað og sjá megi af ljósmyndum styðji frásögn stefnda um að hann hafi í þessum fasteignaviðskiptum sínum við stefnanda verið ærlegur og heiðarlegur. Með sömu rökleiðslu geti stefnandi ekki borið fyrir sig galla sem hún byggir á og lúti að öðrum byggingarþáttum en lagnakerfi hússins. Ummerki raka í bílskúr hússins hafi verið auglýsingalegt og blasað við þeim sem skoðaði bílskúrinn eins og framlagðar ljósmyndir og lýsingar skýrsluhöfundu beri með sér. Í dæmaskyni vísar stefndi til lýsingar í skýrslu Verkís á þvottahúsi þar sem segi: „Ástandið í þvottahúsi er mjög slæmt. Miklar útfellingar eru vegna raka á útvegg og mikil vatnssöfnun er á gólfi.“

Stefndi byggir þrautavarakröfu sína um stórfellda lækkun dómkrafna stefnanda á því að yrði fallist á þær óbreyttar myndi það leiða til óréttmætrar auðgunar stefnanda á kostnað

stefnda. Er byggt á meginreglu kröfuréttar um óréttmæta auðgun sem sé réttarheimild í flokki meginreglna laga og eðlis máls. Yrði stefnandi betur sett yrði fallist á dómkröfur óbreyttar heldur en hún hafi mátt búast við þegar hún gekk til kaupanna. Við þær kringumstæður leiði af reglunni að dómstólar megi lækka dómkröfur stefnandans í því skyni að eyða út hinum óréttmæta hagnaði sem annars yrði. Vísar stefndi til þeirrar verðmætaaukningar sem verði vegna þeirra úrbóta sem leiði af þeim sem matsmaður leggi til. Viðurkennt sé í réttarskipaninni að taka beri tillit til þess að þegar nýtt komi í staðinn fyrir gamalt geti að uppfylltum skilyrðum dómkröfur sætt lækkun í því skyni að eyða áhrifum þessa hagnaðarauka. Einungis undir þeim kringumstæðum að seljandi hafi gefið hreint ábyrgðarloforð geti komið til álita að horfa fram hjá reglunni um óréttmæta auðgun, enda ekki um að ræða óréttmæta auðgun þegar svo hátti til. Ekkert tjói það stefnanda að halda því fram að hann hafi gefið „garantí“ enda beri gögn málsins það ekki með sér. Vísar stefndi sérstaklega til þess að húsið við Oddabraut 24 hafi verið byggt árið 1967 og bílskúrin árið 1971. Eignin sé eldri en 50 ára og augljóst að húspök hafi t.a.m. verið komin fram yfir venjulegan endingartíma.

Stefndi byggir einnig á því að hann eigi gagnkröfu á hendur stefnanda sem nemi þriðjung þess 1.400.000 króna kostnaðar sem stefnanda hafi borið að greiða vegna Vesturgötu 19 á Akranesi. Heldur stefndi þeirri gagnkröfu uppi til skuldajafnaðar gegn stefnukröfu.

Nánar um lagarök vísar stefndi til meginreglunnar um caveat emptor og 29. gr. fasteignakaupalaga, til meginreglu kröfuréttar um óréttmæta auðgun og e-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

VI.

Aðilar málsins gáfu skýrslu við aðalmeðferð málsins en auk þeirra Elvar Magnússon, dómkvaddur matsmaður og Kristján Baldursson, löggiltur fasteignasali. Eru framburðir raktir eftir því sem þýðingu hafa að mati dómsins.

Í framburði stefnanda kom fram að hún hefði séð eignina við Oddabraut auglýsta og verið kynnt söluyfirlit um hana. Hún hefði haft í hyggju að reka þar áfram gistiheimili. Varðandi upplýsingar þar um endurnýjun og viðhald kvað hún ekki hafa fengið upplýsingar um að þar væri ekki rétt greint frá eða illa að framkvæmdum staðið. Aðspurð

kvað stefnandi ekkert hafa séð við skoðun sem benti til að illa hefði verið staðið að viðhaldi eða endurnýjun. Þá hefði hún ekki fengið upplýsingar um að framkvæmdir hefðu verið án leyfa eða fengið upplýsingar um aðra galla, raka eða myglu. Minnti stefnanda að hafa skoðað eignina í tvígang, í annað skiptið með vini sínum að nafni Janis. Kannaðist stefnandi ekki við að hann hefði verið kynntur sem sá sem ynni allt fyrir hana, en hann hafi aðstoðað hana við að leggja parket og byggi í Þorlákshöfn. Stefndi hefði sýnt eignina og þau farið í herbergin og bílskúrin. Stefndi hafi sagst sjálfur hafa staðið að framkvæmdum ásamt hjálp góðra manna. Hafi hún talið að þar væri átt við fagmenn. Ekkert hafi vakið sérstaka athygli hennar við skoðun og hún litið á söluþfirlitið sem traust. Nefndi stefnandi að hún hefði skoðað inn í herbergin í húsinu og stefndi sýnt henni kyndikompuna. Hann hafi skýrt fyrir henni hvernig stilla ætti hitakerfið fyrir herbergin. Í seinna skiptið þegar hún hafi komið ein að skoða hafi stefndi kennt henni á bókunarkerfið. Stefnandi kvað stefnda hafa sýnt sér herbergi og að nokkur þeirra hefðu verið nýmáluð og þvottahúsið líka að hana minnti. Stefnandi kannaðist við myndir sem fyrir liggja og væru úr myndskreiði sem tekið hefði verið. Aðspurð kvaðst hún ekki vera vön framkvæmdum en hún hefði þó rífið úr loftum.

Stefndi bar fyrir dómi að honum hefði komið til hugar að reka gistiheimili meðfram sjósókn en hann hafi verið á frystitogara. Hann hefði fyrst keypt neðri hæð hússins við Oddabraut og fengið öll leyfi. Einu og hálfu ári síðar hafi hann keypt efri hæðina sem verið hefði í lélegu ástandi. Hafi hann síðan farið í að innrétta og breyta eftir eigin hönnun. Herbergjaskipan hafi verið breytt og starfsemin einnig færð út í bílskúr þar sem hann vantaði svæði fyrir þvottahús og til að geta boðið upp á morgunmat. Í þessu hafi stefndi staðið sjálfur ásamt sjósókn. Kvaðst stefndi hafa borið breytingarnar undir byggingarfulltrúa en eftir á. Spurður um hvernig staðið var að lögnum kvaðst stefndi hafa lagt þær eftir bestu vitund, en hann hafi verið í Vélskólanum í einn vetur og að auki sótt sér kunnáttu. Sjá mætti þó að ekki væri þetta fullkomið. Hann hafi ekki dregið dul á neitt þegar eignin hafi verið kynnt fyrir fasteignasala. Þau hafi komið tvö frá fasteignasölunni en eignin hafi verið þá til sölu í tvö til þrjú ár. Stefndi hafi farið um alla eignina og sýnt þeim. Enginn vafi hefði verið á hver staðið hefði að framkvæmdum og stefndi sagt þeim það. Stefndi kvaðst hafa tekið á móti stefnanda ásamt öðrum manni til að sýna eignina. Hann hafi tekið á móti þeim í bílskúrnum og hún kynnt manninn Janis sem sína hægri hönd. Farið hafi verið í flest herbergin, niður í kyndikompu og gengið um húsið utan frá,

líka þar sem skólplagnir og lagnir úr eldhúsi stæðu út úr húsinu. Kvað hann líka hafa sýnt þar sem voru lausar dósir og lausar lagnir. Komið hafi skýrt fram af hálfu stefnda að hann hafi unnið að endurbótum sjálfur og minnti hann ekki að stefnandi hefði spurt nánar út í það. Aðspurður kvaðst hann ekki hafa reynt að leyna með málningu eða tjöldum. Þá hafi hann einnig leiðbeint stefnanda varðandi hitakerfið og hvernig ætti að hækka og lækka hita.

Stefnda kvaðst ekki hafa verið kunnugt um leka eða myglu sem segja hefði átt frá, enda hafi húsnæðið verið tekið út af heilbrigðiseftirliti. Borin voru undir stefnda ummæli í greinargerð um að ekki ætti að dyljast nokkrum um leka eða raka. Stefndi kannaðist ekki við að slíkar skemmdir hefðu verið augljósar en það hafi saggað og verið rakt í þvottahúsi. Hann hefði ekki þekkt til rakavandamála í lofti og veggjum þegar stefnandi hafi skoðað.

Varðandi endurnýjun sem greint er frá í söluyfirliti og hvort lýsing sú væri rétt kvað stefndi fasteignasalann hafa sett þetta inn. Stefndi hafi gert við sprungur að utan, málað, endurnýjað allar lagnir og búnað auk rafmagnstöflu. Lögn væri þó annað en nýr hlutur í hans huga. Hann hafi talið þetta fullnægjandi varðandi raf- og pípulagnir og ekki gert sér grein fyrir að þetta væri í ólagi eða illa gert. Spurður hvort stefnandi hefði getað séð rakamerki í bílskúr eða myglu ef hann hefði ekki séð kvað stefndi að það hefði þá verið inni í veggjum. Spurður um hvenær hefði verið endurnýjað í húsinu kvað stefndi það hafa verið á þessum áratug frá því að hann byrjaði en gat ekki tímasett hvert og eitt atriði.

Kristján Baldursson, löggiltur fasteignasali, gaf skýrslu fyrir dómi. Mundi hann eftir sölunni á húsinu og að stefndi hefði sýnt honum það. Stefndi hafi ekki nefnt við hann hver hefði unnið að endurbótum. Myndi hann muna ef það hefði verið unnið af öðrum en þar til bærum aðilum sem væri í nær öllum tilvikum. Spurður um hvað það þýddi að eitthvað hefði verið gert á síðustu árum sagði vitnið það vísa til örfárra ára og félli undir að vera nýlegt. Vitnið kvaðst ekki hafa sýnt stefnanda húsið sjálfur heldur hefði stefndi séð um það en húsið hefði verið lengi á sölu og það geti skýrt af hverju sá háttur var hafður á. Spurður um hvort eitthvað hafi komið fram við ástand hússins sem gefið hafi til kynna ólag á raf- eða pípulögnum mundi vitnið ekki eftir því. Hann myndi muna ef svo hefði verið en hann hafi tekið við upplýsingum frá stefnda sem ratað hefðu í

söluyfirlit. Vitnið kvað það alltaf vera vinnureglu að bera undir seljanda drög að söluyfirliti en mundi ekki sérstaklega eftir því í þessu máli. Spurður um hvort eitthvað hefði komið fram við kaupsamning um að lagnavinna hefði ekki verið unnin af fagmanni kvaðst vitnið ekki hafa verið þá viðstatt en starfsmaður á sölunni hefði sagt honum að ekkert sérstakt hefði komið upp.

Elvar Magnússon staðfesti matsgerð sína. Spurður um hvað helst hefði verið í ólagi við pípulagnir kvað matsmaður að fyrir það fyrsta hefðu engar teikningar eða hönnunargögn fundist og því hafi verið erfitt að átta sig á hvað skyldi kanna við matið. Nefndi matsmaður festingar á lögnum sem ekki hefðu verið alveg faglegar og að hann hefði einnig velt fyrir sér efnisvali. Vísaði matsmaður þó nánar til matsgerðarinnar um svör við fyrstu spurningu þar. Hann hefði reifað helstu atriði varðandi vinnubrögð og reglur, en lítið haft upplýsingar um þrýstiprófanir, frágang og festingar. Búið hefði verið að opna talsvert þegar hann skoðaði og mismikið sýnilegt. Fann hann að skólplögnum út úr baðherbergjum sem færu út úr húsi og ekki á frostfríu dýpi sem ekki væri eftir bókinni. Varðandi raflagnir tók matsmaður fram að í matsgerð væri rætt um ákveðin öryggisatriði, t.d. snertivarnir í töflu og opnar dósir. Það væri varasamt og í reynd hættulegt. Aðspurður kvaðst matsmaður ekki hafa tekið sýni vegna myglu og sett í rannsókn. Hann hefði ekki séð merki um að reynt væri að leyna einhverju, en lagnir væru í gólfum og veggjum og í sjálfu sér ekkert óeðlilegt við það. Spurður út í aðrar ástæður fyrir leka eða raka en frá lögnum kvað matsmaður bílskúrin hafa verið að mörgu leyti hrörlegan, frágangi þar og viðhaldi ábótavant. Hann bæri ummerki leka um loft og með veggjum, en hann gæti ekki greint hvort það væri vegna lagna eða utan frá. Um sama varðandi spurningu 2 í matsgerð kvað hann erfitt að gera greinarmun á hvort lekinn kæmi frá lögn eða t.d. sturtubotni, en þeir hafi verið flísalagðir. Um orsakir, fleiri en eina, kvaðst matsmaður sjá merki um að þak væri lekt og að það væri orsakavaldur. Þótti matsmanni bílskúrin ekki bera með sér gott viðhald; ummerki væru um leka og frágangi og viðhaldi ábótavant. Spurður um hvort hann hafi séð leka þar sem ekki hefði verið rífið mundi matsmaður ekki gjörla enda nokkuð liðið frá mati. Líklegt væri að það hefði þó ratað í matsgerðina. Um rakamerki önnur úr lofti nefndi matsmaður bleytu fyrir innan rakavarnarlag og lit á ull, en þó hefði hann ekki kannað eða opnað. Ekki væri þó útilokað að þetta væri ummerki eldri leka og lagfæringar átt sér stað áður en hann skoðaði.

VII.

Stefndi hefur krafist þess að málinu verði vísað frá dómi. Hefur dómurinn talið uppfyllt þau skilyrði 2. mgr. 100. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála að flutningur um þá kröfu færi fram við aðalmeðferð ásamt flutningi um efniskröfur.

Málatilbúnaður stefnanda uppfyllir að mati dómsins ákvæði 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um að vera skýr og afdráttarlaus auk þess sem kröfur eru studdar málsástæðum og gögnum þannig að tækar eru til efnisdóms. Mat á því hvort kröfur stefnanda sæti lækkun sökum þess að verðmætisaukning og hækkun á verðgildi eignarinnar fælist í kröfum stefnanda óbreyttum er efnisatriði máls. Skilja verður málatilbúnað stefnanda svo að hún telji tjón sitt vera það sem kosti að bæta úr þeim göllum sem hún telur vera á eigninni Oddabraut 24 í Þorlákshöfn og dómkröfur eru reistar á. Verður ekki litið svo á að málið sæti frávísun hvort sem stefnandi reifi sjónarmið sem að verðmætisaukningu lúta eða ekki. Verður kröfu stefnda um frávísun málsins því hafnað.

Eins og áður greinir var fasteigninni Oddabraut 24 í Þorlákshöfn lýst í söluyfirliti. Var eigninni lýst sem gistiheimili í góðu einbýlishúsi á tveimur hæðum auk frístandandi bílskúrs. Allt húsið væri í útleigu og teldi það níu herbergi en bílskúrin væri einnig hægt að nýta í útleigu. Sagði síðan í söluyfirlitinu: „*Húsið hefur fengið gott viðhald og hafa hitalagnir, skólp, rafmagn og vatnslagnir allar verið endurnýjaðar á síðustu árum.*“ Í staðlað form söluyfirlitsins var ritað um ástand vatnslagna og frárennislagna að þær væru endurnýjaðar. Ekki eru sérstök ákvæði um þetta í kautilboði eða kaupsamningi en þar er vísað til söluyfirlits sem aðilar hafi kynnt sér.

Ákvæði 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup gera ráð fyrir að kaupandi fasteignar geti gert sérstakar kröfur til eiginleika og ástands hennar til viðbótar því sem leiðir af ákvæðum laganna eða öðrum reglum. Ákvæði í söluyfirliti eða kaupsamningi fasteignar um ástand og eiginleika fasteignar getur verið þess eðlis að líta beri á sem loforð eða yfirlýsingu um ábyrgð um ákveðna kosti eignar.

Lýsingar í söluyfirliti um fasteignina Oddabraut 24 sem fyrr er getið lúta bæði að góðu viðhaldi og því að hitalagnir, skólp, rafmagn og vatnslagnir hafi verið endurnýjaðar. Má

að mati dómsins leggja þann skilning í orðin „síðustu árum“ að þar sé ekki átt við mörg ár og gefi til kynna að búnaður sá sem endurnýjaður var geti dugað og verið í lagi.

Ekki er að fullu sannað hvað fór aðilum málsins á milli um hvernig hefði verið staðið að endurnýjun þessa búnaðar þegar stefnandi skoðaði eignina. Er þó ljóst að tæpt hefur verið á því en stefnandi hefur haldið því fram að stefnandi hafi sagst hafa staðið sjálfur að því með „hjálp góðra manna“. Upplýst er að í annað skiptið er stefnandi skoðaði eignina hafi annar maður komið með henni. Er ósannað að sá hafi verið sérstakur kunnáttumaður um fasteignir eða búnað þeirra. Myndir sem fyrir liggja í málinu um hvernig umhorfs hafi verið sýna ekki annað en að allt geti hafa virst í lagi á yfirborðinu og hafi ekki þurft mikillar endurnýjunar við, a.m.k. frá sjónarhóli leikmanns.

Að mati dómsins er almennt ekki á færi ófaglærðra að gera úttekt á því hvort endurnýjun hitalagna, skólps, rafmagns og vatnslagna standist allar kröfur. Verður að mati dómsins ekki séð að stefnandi hafi haft sérstaka ástæðu til að ætla annað en að lagnavinna og endurnýjun rafmagns stæðust kröfur um fagleg vinnubrögð og frágang og að stefnda hafi borið að upplýsa sérstaklega ef verkþættir við endurnýjun hita- og vatnslagna, skólps eða rafmagns hafi ekki verið tekið út eða vafi á hvort búnaðurinn væri í ásættanlegu og lögmætu horfi, en um lagnir fyrir vatn og skólp í húsum gilda sérstakar reglur í byggingarreglugerð. Sama á augljóslega við um rafmagn, hvort heldur er lagnir þess, frágang eða rafmagnstöflur. Verður ekki talið að aðstæður hafi gefið stefnanda sérstaka ástæðu til að kalla til sérfræðing við frekari skoðun fasteignarinnar einkum þegar litið er til þess sem sagði um þann búnað í söluyfirliti.

Samkvæmt 27. gr. fasteignakaupalaga telst fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd hafa veitt kaupanda. Tekur ákvæðið ekki aðeins til upplýsinga sem beinlínis eru rangar heldur einnig misvísandi upplýsinga og upplýsinga sem eru aðeins hálfur sannleikur eða upplýsinga sem eru til þess fallnar að valda misskilningi. Er í þessu efni meðal annars tekið mið af dómi Hæstaréttar 8. mars 2018 í málinu nr. 172/2017. Fyrrgreindar yfirlýsingar í söluyfirliti um fasteignina Oddabraut 24 í Þorlákshöfn um endurnýjun hita- og vatnslagna, skólps og rafmagns ásamt því að húsið hefði fengið gott viðhald máttu að mati dómsins vekja réttmætar væntingar stefnanda um að þær væru í lagi. Ástand og

frágangur þessa búnaðar í fasteigninni stóðst hins vegar ekki þær væntingar sem söluþinglitið gaf tilefni til. Verður að fallast á það með stefnanda að af þessum sökum beri stefndi bótaábyrgð hvort heldur sem stefndi vissi um þessa annmarka eða ekki.

Með vísan til matsgerðar Elvars Magnússonar er sannað að ástandi lagna var stórlega ábótavant og ekkert komið fram um að stefnandi hafi þekkt þessa galla eða mátt átta sig á þeim. Í matsgerðinni kemur fram gagnrýni á hvernig staðið hafi verið að pípulögnum. Í herbergjum hafi gólf verið hækkað með grind og spónaplötum frá steypu gólfi til að koma þar fyrir lögnum, en þær hafi ekki verið festar rétt og skorðaðar enda signar og ekki með réttum rennslishalla. Kveður matsmaður sama gilda um neysluvatns- og hitalagnir í ákveðnum tilvikum. Frárennslislagnir liggja ekki á frostfríu dýpi undir jarðvegi heldur of hátt og sýnilegar á ákveðnum stöðum. Kemur einnig fram að engin hönnunargögn um þessar lagnir eða teikningar hafi verið til staðar. Taldi matsmaður mögulegt og nauðsynlegt að teikna þyrfti og hanna breytingar á pípulögnum sem nauðsynlegar væru vegna breyttrar notkunar hússins sem gistiheimili, en það ætti við um lagnir fyrir frárennsli, neysluvatn og hita. Fjarlægja þyrfti núverandi lagnir sem ekki samræmdust þeirri hönnun eða sem ekki hefði verið gengið frá með viðunandi hætti. Iðnmeistara yrði að fá til að ljúka við þá verkþætti á fullnægjandi hátt í samræmi við hönnun og reglur. Taldi matsmaður kostnað við þetta nokkurn auk þess sem opna þyrfti vegg og gólf þar sem við ætti og ganga frá að nýju. Í kostnaðarmati matsmanns er rif- og jarðvinna metin á 3.473.000 krónur (að frádregnum 1.524.000 krónum vegna bílskúrs) að meðtöldum virðisaukaskatti og innanhússfrágangur vegna tré- og múrverks metinn á 6.645.000 krónur (880.000+1.250.000+805.000+1.050.000+2.660.000) með virðisaukaskatti. Málningarvinna innanhúss er metin á 338.500 krónur (170.500 +168.000). Efni og vinna vegna pípulagna auk kostnaðar við niðurtekt og enduruppsetningu er metinn á 4.424.160 krónur (1.785.664 + 1.487.456 + 791.040 + 360.000). Niðurtekt og enduruppsetning hreinlætistækja í baðherbergi bílskúrs myndi kosta 45.000 krónur.

Matsmaður taldi í matsgerð ljóst vera að frágangur á raflögnum bryti víða í bága við staðla og reglugerðir sem um þann verkþátt gilda og voru ákvæði þar að lútandi reifuð. Frágangurinn væri að sumu leyti hættulegur. Tiltók matsmaður í því efni að hlífar vantaði víða á spennubúnað, t.d. í töflu, sem valdið gæti snertihættu. Merkingar vantaði eða væri

ábótavant. Þá tiltók matsmaður að bilunarstraums- og aðalrofa vantaði, taugar væru of grannar eða lægju utan í töfluhlið, dósir og tengidósir væru opnar og festingum kapla, kapalrenna eða lagnaleiða væri ábótavant. Engar teikningar til grundvallar breytingu raflagna lægju fyrir hjá byggingarfulltrúa og því yrði ekki séð að breytingarnar hefðu verið hannaðar af löggiltum raflagnahönnuði. Breytingarnar væru umtalsverðar frá upprunalegu raforkuvirki hússins. Í matsgerð er kostnaður vegna lagnaleiða og lagna fyrir smá- og lágspennu metinn á 748.768 krónur og vegna yfirferðar og lagfæringa á dósum, ljósum og töflum 1.123.152 krónur. Samtals er því kostnaður vegna raflagna metinn 1.871.920 krónur. Segir í matsgerð að mögulegar og nauðsynlegar úrbætur felist í því að fá löggiltan hönnuð til að hanna og teikna þær breytingar á raflögnum sem nauðsynlegar séu í tengslum við breytta notkun og fá þær samþykktar. Fjarlægja þurfi eða bæta úr núverandi lögnum sem ekki samræmist þeirri hönnun eða sem ekki hefur verið gengið frá með viðunandi hætti, svo sem að loka eða endurnýja töflur og opnar dósir og tengidósir svo ekki verði snertihætta. Merkja þurfi töflur og koma fyrir þeim búnaði sem geti talist nauðsynlegur og viðeigandi. Þá þyrfti að ganga frá og festa upp kapla, kapalrennu eða lagnaleiða. Löggiltan iðnmeistara þyrfti síðan til að ljúka við framkvæmd verkþáttarins á fullnægjandi máta í samræmi við hönnun og reglur sem um verkþáttinn gildi.

Við skoðun bílskúrsins kvaðst matsmaður hafa séð raka- og mygluskemmdir nokkuð víða á byggingarhlutum þótt búið hefði verið að fjarlægja þar ýmsa af þeim svo sem nánast allt baðherbergið sem þar hefði verið. Klæðning í loftum hefði verið tekin niður sem og á útveggjum og millivegg auk þess sem gólfílögn hefði verið fjarlægð að hluta. Taldi matsmaður að frágangi á bílskúr hafi verið á margan hátt ábótavant og flest bent til að sama mætti segja um viðhald hans. Bæri hann ummerki eftir leka inn um þak og veggj sem og með gluggum og/eða hurðum. Frágangur á pípulögnum eftir breytingar væru einnig gagnrýniverðar og flest sem benti til að frágangur á blautsvæði í votrymi í bílskúr hafi líkt og í baðherbergjum í húsi gistiheimilisins verið ábótavant. Taldi matsmaður mega ráða af þessu að orsakir raka- og mygluskemmda í bílskúr gætu verið æði margar og að öllum líkindum fleiri en ein. Til úrbóta þyrfti að fjarlægja eða hreinsa upp alla þá byggingarhluta sem raki eða mygluskemmdir gætu verið í og mætti þar nefna einangrun, rakavörn og klæðingar í lofti og veggjum bílskúrs. Auk þess yrði nauðsynlegt að koma í veg fyrir að frekari raki kæmist í byggingarhlutana sem meðal annars gæti falið í sér að

Þetta leka byggingarluta. Kostnaðarmat á innanhúsfrágangi í bílskúr er metinn í matsgerð samtals 7.254.000 krónur (1.640.000+650.000+1.360.000+1.020.000 +2.584.000). Spörtlun og málun veggja í bílskúr 742.500 krónur og vegna lofta þar 378.000 krónur. Í öllum tilvikum er kostnaðarmat þetta í matsgerð tilgreint með virðisaukaskatti.

Í matsgerð er einnig metinn kostnaður við aðstöðu, flutning, varnir, förgun og þrif að fjárhæð 1.551.500 krónur vegna húshluta og 400.000 krónur vegna bílskúrshluta. Hönnunarkostnaður er tilgreindur samtals 1.300.000 krónur vegna teikninga.

Að því er varðar kostnað við að bæta úr vatns- og raflögnum hefur ekkert komið fram um að oftalið sé í matsgerð eða að ekki þurfi að endurnýja með tilheyrandi raski og endurbyggingu eins og þar er lagt til grundvallar. Í greinargerð eða málflutningi stefnda hefur engin haldbær gagnrýni komið fram á niðurstöðu matsgerðarinnar að þessu leyti eða öðru heldur því haldið fram almennum orðum að verðmætisaukning felist í kröfum stefnanda um bætur fyrir tjón. Verður almennt að gera ráð fyrir að endurnýjun lagna og rafmagns verði að vera ásættanleg og með þeirri vinnu og efnum sem til þarf. Verður að mati dómsins þá ekki notast við gamalt lagnaefni. Á hinn bóginn standa rök til að draga frá kröfu stefnanda lagfæringu á stýringu hitakerfis en af skýrslum fyrir dómi verður ráðið að upplýst hafi verið um að hitakerfið hafi verið stillt handvirkt úr hitakompu. Verður að álitum talið að kostnaður vegna þessa nemi 600.000 krónum með virðisaukaskatti.

Samkvæmt málgögnum var íbúðarhúsið að Oddabraut reist árið 1967 en bílskúrin árið 1971 og þannig meira en hálfur aldar gamall. Í minnisblaði Verkís frá 19. janúar 2022 er greint frá að vegna mikilla rakaskemmda í loftklæðingu hafi hún verið rifin niður og í ljós komið miklir rakablettir á þakeinangrun og var ástand á einangrun í þakinu sagt mjög slæmt. Ummerki væru um mikinn og langvarandi leka í einangrun og lofti bílskúrsins. Miklar rakaskemmdir hafi verið í veggjum á salerni og eins í kringum útihurð. Mygla hafi verið komin í gipsklæðningu og krossviðarplötur undir henni. Hafi bæði verið skemmdir í milliveggjum og útveggjum. Segir í minnisblaðinu við skýringarmynd af baðherbergi að ekki hafi verið notuð rakavarin gipsplata eins og þar

eigi að nota heldur venjuleg. Ástand í þvottahúsi í bílskúr er sagt mjög slæmt og miklar útfellingar séu vegna raka á útvegg og mikil vatnssöfnun á gólfi.

Lýsing í söluyfirliti er orðuð þannig að húsið hafi fengið gott viðhald og er einnig vikið að lögnum vatns og rafmagns eins og fyrir segir. Kemur þó ekki fram sérstaklega um endurnýjun veggja, klæðninga eða þaks almennt eða bílskúrs. Miðað við gögn málsins er örðugt að sjá eða meta af einhverri nákvæmni hvernig þessir hlutar bílskúrsins litu út þegar stefnandi skoðaði eignina. Verður þó að teljast líklegt að stefnandi hefði getað séð merki um raka í ljósi þessarar lýsingar í minnisblaði Verkís þótt þar sé fjallað um aðstæður þegar eða eftir að búið var að rífa frá klæðningar að stórum hluta en þar er fjallað um raka og útfellingar á veggjum. Verður ekki talið sýnt fram á að rakasöfnun og skemmdir hafi verið duldar að öllu leyti en um er að ræða bílskúr sem er lítill hluti af fasteigninni í heild og frekari skoðun hefði í leit í ljós hversu umfangsmikill ágalli þessi hlaut að vera á bílskúrnum almennt. Að þessu virtu, aldri bílskúrsins og þess að mjög líklegt er að ummerki um raka hafi verið sjáanleg verður að hafna kröfum stefnanda um bætur vegna raka og skemmda af hans völdum, sbr. 29. gr. fasteignakaupalaga og dóm Hæstaréttar 2. desember 2021 í málinu nr. 26/2021.

Samkvæmt öllu framansögðu er fallist á að stefndi greiði stefnanda skaðabætur samkvæmt 43. gr. laga nr. 40/2002 vegna galla á lögnum og frágangi rafmagns eins og fyrir er lýst og einnig að því leyti í bílskúr, en kröfum um bætur vegna raka og rakaskemmda í bílskúr er hafnað. Verður við ákvörðun bóta miðað við tjón samkvæmt matsgerð en vegna pípulagna er það metið 15.653.160 krónur þannig að frá dragast 600.000 krónur vegna hitastýringar að mati dómsins. Er tjón vegna pípulagna og vinnu því 15.053.160 krónur. Tjón vegna endurnýjunar rafmagns eru ákveðnar 2.471.920 krónur. Innifalið í kostnaði vegna endurnýjunar pípulagna og rafmagns eru fjárhæðir í yfirliti matsgerðar vegna annars kostnaðar að fjárhæð 1.551.500 krónur og vegna hönnunar 1.300.000 krónur. Varðandi niðurrif í bílskúr hefði það komið til vegna annars en pípulanga og raflagna og sem stefnda verður ekki gert að bæta fyrir og er sá kostnaður sérgreindur í kostnaðaryfirliti matsgerðar og í stefnu.

Tjón vegna galla sem stefndi ber ábyrgð á samkvæmt framansögðu nemur því 17.525.080 en frá þeirri fjárhæð dregst endurgreiðsla virðisaukaskatts af vinnuliðum. Af

matsgerð verður ráðið að kostnaður vegna bílskúrs nemi 10.298.500 krónum eins og vísað er til í stefnu. Samkvæmt framansögðu nemur virðisaukaskattur af vinnuliðum vegna pípulagna og rafmagns 2.615.544 krónum, en 35% endurgreiðsla hans 915.440 krónur miðað við sundurliðun í stefnu. Lækkar sú fjárhæð að mati dómsins um 13.545 krónur vegna vinnu við hitastýringu. Ákvarðast verðmæti endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu því 881.840 krónur sem koma til frádráttar. Þá koma til frádráttar 2.000.000 króna sem stefnandi hélt eftir af kaupverði með skuldajöfnuði.

Stefndi byggir á því að hann eigi gagnkröfu á hendur stefnanda sem nemi þriðjungi þess 1.400.000 króna kostnaðar sem stefnanda hafi borið að greiða vegna Vesturgötu 19 á Akranesi. Heldur stefndi þeirri gagnkröfu uppi til skuldajafnaðar gegn stefnukröfu. Að mati dómsins er krafa þessi ekki studd haldbærum gögnum eða upplýsingum og getur hún við svo búið ekki komið til skuldajafnaðar á grundvelli 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991. Verður henni því hafnað.

Samkvæmt framansögðu verður stefnda gert að greiða stefnanda 14.596.095 krónur með vöxtum eins og krafist er og ekki sætir sérstökum mótmælum.

Stefnandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til að gefa út afsal til stefnanda fyrir fasteigninni að Oddabraut 24 í Þorlákshöfn, með fasteignanúmerin F2212605 og F2212606. Sætir krafan ekki mótmælum af hendi stefnanda og verður hún tekin til greina.

Stefnda verður gert að greiða stefnanda málskostnað, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, og telst hann hæfilega ákveðinn 2.500.000 krónur að teknu tilliti til virðisaukaskatts af málflutningsþóknun og kostnaðar af matsgerð.

Einar Karl Hallvarðsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt meðdómendum Sigurði G. Gíslasyni, dómstjóra, og Jóni Malmquist Guðmundssyni, byggingarverkfræðingi.

Dómsorð:

Frávísunarkröfu stefnda er hafnað.

Stefndi, Jón Marías Arason, greiði stefnanda, Ólöfu Kolbrúnu Sigurðardóttur 14.596.095 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 2. október 2023 til 24. nóvember 2023, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnda er skylt að gefa út afsal til stefnanda fyrir fasteigninni að Oddabraut 24 í Þorlákshöfn, með fasteignanúmerin F2212605 og F2212606.

Stefndi greiði stefnanda 2.500.000 krónur í málskostnað.

Einar Karl Hallvarðsson
Sigurður G. Gíslason
Jón Malmquist Guðmundsson