

Héraðsdómur Norðurlands eystra

Dómur 16. maí 2025

Mál nr. E-136/2024:

**Stefanía Guðlaug Steinsdóttir og
Sólveig Helgadóttir**
(Friðrik Smáráson lögmaður)
gegn
Þorleifi Gestssyni
(Sveinbjörg Birna Sveinbjörnsdóttir lögmaður)

Dómur

- Mál þetta, sem var tekið til dóms 21. mars sl., var höfðað 17. apríl 2024. Stefnendur eru Stefanía Steinsdóttir og Sólveig Helgadóttir, báðar til heimilis að [...], Ólafsfirði. Stefndi er Þorleifur Gestsson, [...], Ólafsfirði.
- Aðalkröfur stefnenda eru að staðfest verði riftun stefnenda, dags. 13. febrúar 2024, á kaupsamningi stefnenda og stefnda, dags. 5. ágúst 2022, um fasteignina að Hornbrekkuvegi 9 á Ólafsfirði, fastanúmer [...], ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber. Þess er einnig krafist að stefndi endurgreiði stefnendum kr. 33.000.000 auk vaxta samkvæmt 4. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af kr. 28.100.000 frá 5. til 10. ágúst 2022, frá þeim degi af kr. 31.000.000 til 10. september 2022 en frá þeim degi af kr. 33.000.000 frá þeim degi til 13. mars 2024, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af kr. 33.000.000 frá þeim degi til greiðsludags, gegn afhendingu fasteignarinnar að Hornbrekkuvegi 9, Ólafsfirði, fastanúmer [...]. Þá krefjast þær þess að stefndi greiði þeim kr. 3.500.470 auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá þingfestingu málsins til greiðsludags.

Til vara krefjast stefnendur þess að stefnda verði gert að greiða þeim kr. 15.843.176 í afslátt og/eða skaðabætur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 8. febrúar 2024 til greiðsludags, vegna kaupa á fasteigninni Hornbrekkuvegi 9, Ólafsfirði, fastanúmer [...], samkvæmt kaupsamningi dags. 5. ágúst 2022.

Loks krefjast stefnendur þess að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað að skaðlausu, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

- Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnenda en til vara verulegrar lækkunar krafna stefnenda. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnenda, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Helstu málsvik

- 4 Þann 11. júlí 2022 undirrituð aðilar kauptilboð um fasteignina Hornbrekkuveg 9 á Ólafsfirði, fastanúmer [...], stefnendur sem kaupendur og stefndi seljandi. Stefndi hafði keypt húsið 27. febrúar 2017 á 11.700.000 krónur og fengið það afhent 1. mars 2017.
- 5 Í kauptilboði er því lýst að um sé að ræða 190,9 fermetra 6 herbergja steipt einbýlishús á tveimur hæðum, byggt árið 1950. Kaupverð sé 33.000.000 krónur. Tekið er fram að kauptilboð miðist við að seljandi klári fyrir afhendingu uppsetningu þakrenna, lagfæringu eftir rakaskemmdir í svefnherbergi, setji upp innihurðar og klári frágang, lagi og gangi frá eftir rakaskemmdir frá svölum og skipti út brotinni rúðu.
- 6 Aðilar gerðu kaupsamning 5. ágúst 2022 á grundvelli kauptilboðsins. Þar er ekki fjallað um ástand hússins að öðru leyti en að þar er endurtekið það sem fram kom í tilboðinu um verkefni sem stefndi skyldi ljúka fyrir afhendingu. Hins vegar liggur fyrir söluþingrit um eignina þar sem segir meðal annars að vatnslagnir, frárennislagnir og þak séu endurnýjuð. Einnig að um sé að ræða mikið endurnýjað sex herbergja einbýlishús á tveimur hæðum á Ólafsfirði, 190,9 fermetrar að stærð. Eignin hafi verið mjög mikið endurnýjuð á síðust árum, útveggir einangraðir og klæddir að innan, raflagnir mikið endurnýjaðar, ný gólfefni, innihurðar, innréttingar, loftefni o.fl. Húsið hafi verið málað að utan sumarið 2020 og að þar væru ný inntök og nýtt frárennsli.
- 7 Fljótlega eftir afhendingu létu stefnendur byggja sólpall við húsið. Urðu þær þess þá varar að frárennsli væri ábótavant og áttu aðilar í samskiptum þar að lútandi. Þá kom upp leki 23. janúar 2023. Stefnendur höfðu þá samband við stefnda og fasteignasöluna sem annast hafði viðskiptin. Aðilar náðu ekki saman um lausn málsins og liggur fyrir bréf lögmanns stefnda, dags. 10. mars 2023, þar sem bótaábyrgð stefnda var hafnað. Það áréttaði lögmaður stefnda í tölvubréfi 24. apríl 2023 í samskiptum við lögmann stefnenda.
- 8 Með matsbeiðni dags. 6. júlí 2023 óskuðu stefnendur eftir dómkvaðningu matsmanns til að meta ástand þaks, rakaskemmdir og lagnir. Bergur Steingrímsson byggingaverkfræðingur var dómkvaddur 26. júlí 2023 og skilaði matsgerð dagsettri 21. nóvember sama ár.
- 9 Í matsgerðinni er ytra byrði þaks lýst þannig að það sé klætt svokölluðu trapisu stáli sem sé víða ryðskemmt, sérstaklega við nagla og á köntum. Þessar skemmdir sjáist greinilega frá Hlíðarvegi en ekki frá Hornbrekkuvegi. Steipt þakrenna hafi verið á húsinu en klætt hafi verið yfir hana, sennilega á sama tíma og núverandi trapisu járn var sett á. Steipta þakrennan sé samkvæmt mælingu í sömu hæð og þakplatan. Nýleg þakrenna sé á hluta hússins, þ.e. á vesturhlið og inn með rúmlega hálfum hliðum að norðan og sunnan. Þessi þakrenna muni hafa komið í stað plastrennu nokkru fyrir eigendaskipti, eftir lekaatburð svipaðan því sem gerðist í janúar 2023.
- 10 Í þakrými sé gengið upp úr holi með fellistiga. Þakið sé uppstólað og beri með sér að vera upprunalegt. Á þakplötunni sé steinull sem gera megir ráð fyrir að sé frá því eftir 1985 þegar Steinullarverksmiðjan hóf starfsemi. Ullin sé víða bæld eftir umferð sem að hluti stafi af því að ull af lekasvæði hafi verið færð til en að hluta virðist það stafa af umferð sem ekki verði rakinn til þess. Ástand viðna og klæðningarborða sé breytilegt en

víða sé fúi og lekamerki útbreidd. Rakastig hafi verið mælt með snertimæli og reynst almennt hærri í neglingarborðum (þ.e. borðum sem þakjárníð er fest við) en í öðrum borðvið. Rakastig í stólum hafi verið almennt hærri niður við þakplötuna en ofar. Rakastig hafi víða mælst hærri en gera megí ráð fyrir í þurru loftræstu þakrými. Þakstólar standi á fleygum og borðabútum sem liggi á þakplötunni. Hluti fleyga sé horfinn og hluti af þeim sem séu til staðar séu „grautfúnir“. Stólarnir hangi þá í þaksperrum en nái ekki niður á steypu plötuna. Afleiðing þess sé að við snjóáálag verði meiri hreyfing á þakinu en ella með tilsvarendi áraun á þakpappa og klæðningu. Þakstólar séu ekki, eða a.m.k. að litlum hluta, festir við þakplötu en líklegt að sperrur séu festar við „sperrusteypu“ við þakbrúnir.

- 11 Fram kemur að í líftímatöflum byggingarhluta sé áætlaður líftími þaksperra um 60-80 ár, eftir notuðu efni, og þakklæðningar um 60 ár. Líftími litaðs báraðs stáls (gefinn upp fyrir vegg) sé áætlaður um 40 ár. Um viðmiðunartölur sé að ræða því líftími ráðist verulega af umhverfisástandum og viðhaldi.
- 12 Það er álit matsmannsins að miðað við líftímatöflur og ástand sé allt burðarvirki þaksins komið á tíma og viðmiðunarlífaldur þakstáls a.m.k. hálfnaður (ef það var lagt um 2000) ef ekki uppurinn (þá lagt nær 1980). Þótt skipt hafi verið um þakstál fyrir áratugum, þakið einangrað eða skipt um einangrun fyrir óljósum tíma, líklegast fyrir mörgum árum, og skipt um þakrennu fyrir stuttu telji matsmaður hvorki ástand þaks né útlit samræmast þeirri lýsingu að þakið hafi verið endurnýjað og því fari raunar fjarri.
- 13 Matsmaður kveður þakvirki upprunalegt og frágang/byggingarlag vera í samræmi við það sem tíðkaðist á byggingartíma hússins 1950. Skipt hafi verið um þakjárn og sennilega einnig þakpappa. Við matsskoðun hafi ýmist verið talað um að það hafi verið gert 2006-2008 eða um eða fyrir 2000. Matsmaður telji að það hljóti að hafa verið gert fyrr og nær 1980 en 2000. Þá ályktun byggji hann á efnisvali þakstáls og efni í þaksaum. Á sama tíma hafi verið klætt yfir steyptar þakrennur sem sé lausn sem hafi verið viðtekin. Þakjárníð sé af gerð sem reynst hafi illa sem þakjárn en sé ekki í bága við byggingarreglugerð við þann þakhalla sem sé á húsinu, um 14° samkvæmt teikningum. Þaksaumur sé ryðfrír og hafi valdið tæringu umhverfis naglagöt. Slík mistök hafi gjarnan hafi fylgt því að vanda hafi átt til verka. Þegar þakið var einangrað hefði átt að auka loftræsinguna þess. Opnun þaks um lofttúður í mæni sé aðeins um 10-20% af fyrirskrifaðri opnun á þeim tíma sem gera megí ráð fyrir að ullin hafi verið lögð.
- 14 Niðurstaðan sé að frágangur burðarvirkis sé í samræmi við faglegar kröfur sem gerðar hafi verið á byggingartíma þaksins. Festingar þakstáls séu ekki í samræmi við faglegar kröfur sem gerðar séu til tæringarvarna. Skortur á loftræstingu þaks sé ekki í samræmi við faglegar kröfur og sé verulegur valdur í hrörnun þaksins. Frágangur þaksins í heild sé ekki í samræmi við þær faglegu kröfur sem gerðar hafi verið í allmarga áratugi.
- 15 Fram kemur að óumdeilt hafi verið við matsskoðun að þakið hafi lekið í janúar 2023 og einnig í tíð fyrri eiganda. Bæði lekatilvikin hafi tengst bráðnandi snjó á þaki og klaka-stíflum en ekki leka í rigningu á snjólaust þak. Í þakrýminu séu útbreidd ummerki um rakaskemmdir, víða merki um smit með nögllum og á nokkrum stöðum greinileg

lekamerki. Í norðvestur horni séu greinileg og útbreidd merki um leka. Á þaki séu fáeinir útdregnir naglar og þar hljóti að leka niður um naglagöt. Niðurstaðan sé að þak leki og ummerki í þaki bendi einnig til rakapéttingar.

- 16 Um orsök og umfang leka segir að fram sé komið að virkur leki hafi komið fram þegar snjór hafi legið á þaki og bráðnað. Orsökina sé klakamyndun á þakbrún og í skotrennum. Þegar snjór bráðni myndi klakinn stíflu þannig að vatn að baki hans nái ekki að renna af þakinu og leiti niður um þakstál og undirlagspappa. Orsök útbreiddra rakamerkja í þakrými sé mjög líklega, auk klakamyndunar, meðal annars rakapétting, smit með nöglum og leki þar sem naglar hafi losnað. Matsmaður telji mjög líklegt að leki vegna klakamyndunar á þakbrún hafi verið víðar en bent hafi verið á en ekki náð í gegnum steypu þakplötuna og því ekki komið fram í íbúð.
- 17 Matsmaður lýsir því hvernig standa skuli að úrbótum við þakið og telur umfang nauðsynlegra úrbóta í raun jafngilda nýju þaki. Hann metur heildarkostnað 13.887.000 krónur, þar af 6.644.000 krónur vegna vinnu á byggingarstað.
- 18 Í matsgerð er einnig lýst lekamerkjum inni í íbúðinni og reiknaður kostnaður við úrbætur vegna þeirra, alls 1.147.000 krónur, þar af 715.000 krónur fyrir vinnu á byggingarstað.
- 19 Matsmaður tók sýni til rannsóknar á hvort myglu eða aðrar rakaskemmdir væri að finna í fasteigninni. Kemur fram að í ryksýnum úr stofu hafi greinst mygla og sérstaklega í miklu magni í herbergi í norðvestur horni. Mygla hafi greinst í sýnum úr þakrými og forstofu. Niðurstöður greininga á ryki bendi til langvarandi rakaskemmda sem komi ágætlega heim og saman við ástand þaks. Viðbótarkostnaður við þrif vegna myglu er metinn 829.000 krónur með virðisaukaskatti.
- 20 Matsmaður skoðaði einnig frárennslisrennslislagnir og kvað hafa komið fram við matsskoðun að frárennslislagnir hafi verið endurnýjaðar í tengslum við breytingar í tíð fyrri eiganda. Lagnir undir gólfi séu huldar og ekki hafi verið farið í myndatöku. Nýleg lögn að eldhúsi sé í þvottahúsi en festingar vanti. Fram hafi komið að endurnýjuð lögn úr plasti út úr húsi hafi verið tengd við eldri steinlögn með því að stinga plastlögninni inn í steinlögnina. Þá hafi komið fram að núverandi eigendur hafi látið endurnýja lögnina út að götu þar sem vatnsagi hafi verið á yfirborði þar sem lögnin liggi og hann horfið eftir þá aðgerð. Þetta bendi til þess að annað hvort hafi tenging plastlagnar við steinlögn verið gölluð (sem lýsing á framkvæmd bendi til) eða að steinlögnin hafi verið skemmd eða ónýtt.
- 21 Lögmaður stefnenda sendi lögmanni stefnda matsgerðina 1. desember 2023. Þann 6. janúar sendi hann lögmanninum tölvubréf þar sem lagt var til að málinu yrði lokið þannig að stefndi myndi greiða stefnendum 15.365.487 krónur. Byggði talan á niðurstöðu dómkvadds matsmanns að teknu tilliti til réttar stefnenda til 35% endurgreiðslu af virðisaukaskatti vegna vinnu manna á verkstað.
- 22 Þann 13. febrúar 2024 sendi lögmaður stefnenda lögmanni stefnda yfirlýsingu um riftun kaupsamnings og afsals um fasteignina. Er þar vísað til matsgerðarinnar og þeirra galla sem þar hafi verið staðreyndir. Stefnendur telji forsendur fyrir kaupunum brostnar.

Vanefnd stefnda sé það veruleg að skilyrði riftunar séu uppfyllt. Er vísað til þess að stefnendum hafi verið veittar rangar upplýsingar við kaupin og stefndi hafi einnig leynt upplýsingum sem hann hafi mátt vita að kynnu að hafa áhrif á kaupin. Þá áskilja stefnendur sér rétt til að hafa uppi kröfu um skaðabætur vegna kostnaðar við lagfæringar. Málið var höfðað 17. apríl 2024.

- 23 Við aðalmeðferð komu stefnandi Stefanía og stefndi fyrir dóminn til skýrslugjafar. Auk þeirra gáfu skýrslur sem vitni Bergur Steingrímsson dómkvaddur matsmaður, Sigurður Sveinn Sigurðsson, Björn Davíðsson og Linda Brá Sveinsdóttir löggiltir fasteignasalar, Steinn Oddgeir Sigurjónsson, faðir stefnanda Stefaníu, Árni Helgason jarðvegsverktaki og Sigurður Sumarliði Sigurðsson, smiður og fyrrum maki stefnanda Stefaníu.

Málsástæður stefnenda

- 24 Stefnendur vísa til þess að fljótlega eftir afhendingu hafi þær fengið verktaka til að byggja sólpall við húsið. Við undirbúning þeirrar aðgerðar hafi verið grafið frá á lóðinni. Við það hafi komið í ljós mikil væta á lóðinni sem verktaka hafi þótt sérstakt. Í samráði við hann hafi verið afráðið að grafa lengra og nær frárennsli. Þá hafi komið í ljós að frárennsli hafi verið upprunalegt og allt fallið saman en í söluyfirliti hafi komið fram að frárennsli væri nýtt. Þær hafi upplýst stefnda um þetta og hann brugðist við með því benda á að það væri misskilningur í þeim að allt frárennslið hefði verið endurnýjað, það ætti aðeins við um frárennslið rétt út fyrir hús en ekki alla leið út í götubrunn. Stefnendur hafi látið lagfæra frárennslið í september 2022 og greitt fyrir það.
- 25 Þá vísa stefnendur til þess að við gerð kaupsamnings hafi þær spurt sérstaklega út í það hvort einhvers leka hefði orðið vart í húsinu. Stefndi hafi tjáð þeim að smá leki hefði orðið á einu stað og ummerki þar væru vegna þess. Hann hafi fullyrt að búið væri að lagfæra lekann og talið stefnendum trú um að ekkert þyrfti að óttast hvað það varðaði. Þá hafi hann samþykkt að lagfæra ummerki vegna þessa og það tilgreint í kaupsamningi.
- 26 Þann 23. janúar 2023 hafi stefnendur orðið varar við mikinn leka og leitað til smiðs sem gerði bráðabirgðaviðgerðir til að draga úr leka inn í húsið. Stefnendur hafi hringt í fasteignasalann sem hafði milligöngu um kaupin og sent honum myndir í tölvupósti. Þá hafi þær einnig látið stefnda vita af þessu og sent honum myndir. Í framhaldi hafi þau átt í samskiptum þar sem meðal annars hafi verið rætt að kaupin gengju til baka og stefnendur fengju að auki greiddan útlagðan kostnað vegna ýmissa verka. Ekki hafi tekist að leysa úr því, matsmaður verið dómkvaddur og mál höfðað.
- 27 Stefnendur byggja á því að fasteignin sé haldin verulegum göllum í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Ástand hússins sé í engu samræmi við yfirlýsingar stefnda við viðskiptin. Óumdeilt sé að stefndi hafi veitt rangar upplýsingar sem hafi haft áhrif á gerð og efni kaupsamnings og vísa í því samhengi til söluyfirlits.
- 28 Stefnendur byggja einnig á því að fasteignin sé haldin verulegum göllum m.a. í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 og almennra reglna fjármuna- og fasteignakauparéttar. Þær telji sig því hafa rétt til að rifta kaupunum samkvæmt 42. gr. laga nr. 40/2002, endurgreiðslu kaupverðs og rétt til afsláttar og/eða skaðabóta úr hendi stefnda vegna

tjóns sem rekja megi til galla fasteignarinnar samkvæmt 41. og 43. gr. laga nr. 40/2002. Verði ekki fallist á riftun eigi stefnendur að minnsta kosti rétt á skaðabótum eða afslætti vegna hinna umfangsmiklu galla sem séu á eigninni.

Fasteignin haldin galla í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002.

- 29 Stefnendur vísa til þess að samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 teljist fasteign gölluð ef hún standist ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögunum og kaupsamningi. Fasteignin hafi ekki verið í umsömdu ástandi við áhættuskipti, sbr. 1. mgr. 20. gr., sbr. 1. mgr. 12. gr. laga nr. 40/2002 og sé því gölluð.
- 30 Stefnendur byggja á því að gallarnir hafi verið staðreyndir með fyrirbyggjandi matsgerð dómkvadds matsmanns. Fasteignin sé haldin göllum vegna ástands þaks og frárennslis, frágangur eignarinnar sé í engum takti við það sem almennt tíðkist. Í sölufirliti hafi eigninni verið lýst sem mikið endurnýjaðri og þak og frárennsli sagt endurnýjað. Ekkert sé minnst á galla svo sem leka í þaki. Er byggt á því að þrátt fyrir aldur og gerð fasteignarinnar hafi lýsingar í sölu- og kynningargögnum gefið til kynna að ekki væri nauðsynlegt að ráðast í eins umfangsmiklar viðgerðir og nú fyrir liggur. Stefnendur byggja á að þær hafi mátt treysta því að upplýsingar stefnda til þeirra og upplýsingar í sölufirliti væru réttar, að þak hússins og frárennsli væri endurnýjað.
- 31 Einnig er af þeirra hálfu byggt á því að fasteignin sé gölluð samkvæmt a-lið 1. mgr. 19. gr. laga nr. 40/2002 enda henti hún ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega hafðar. Um sé að ræða íbúðarhúsnæði og lágmarkskrafa sé að slíkt húsnæði haldi vatni.
- 32 Þá reisa stefnendur kröfur sínar á því að stefndi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi í skilningi 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002 með því að upplýsa ekki um þá galla sem á eigninni væru og með því að veita stefnendum rangar upplýsingar svo sem við skoðun eignarinnar og í sölufirliti. Ótrúverðugt sé að stefndi hafi ekki vita um svo umfangsmikla galla.

Fasteignin haldin göllum í skilningi 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002.

- 33 Stefnendur byggja á því að stefndi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi í skilningi lokamálsliðar 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002 með því að veita ekki þær upplýsingar sem hann hafði, sbr. 26. gr. laganna, og með því að veita rangar upplýsingar, sbr. 27. gr. laganna. Því beri hann einnig ábyrgð á óbeinu tjóni stefnenda, sbr. 2. mgr. 43. gr. laganna.
- 34 Þær vísa til þess að stefndi hafi eignast fasteignina 2017. Í sölufirliti frá þeim tíma komi fram að fasteignin þurfi einhverra endurbóta við og að ástand þaks sé óþekkt. Fimm árum síðar, við sölu stefnda til stefnenda, hafi stefndi fullyrt að þak hafi verið endurnýjað en fram komi í matsgerð að því fari fjarri að svo hafi verið.

Um aðgæsluskyldu kaupanda, þ.m.t. samspil við upplýsingaskyldu seljanda

- 35 Stefnendur byggja á því að þær hafi í einu og öllu uppfyllt skyldur sínar við kaupin. Þær hafi spurst fyrir um ástand fasteignarinnar og skoðað hana og þannig uppfyllt

aðgæsluskyldu sína, sbr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Það sem síðar hafi komið fram um ástand eignarinnar hefðu þær ekki getað séð við skoðun.

- 36 Þá gangi upplýsingaskylda seljanda samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 frammar aðgæsluskyldu kaupanda samkvæmt 1. og 2. mgr., sbr. 3. mgr. 29. gr. laganna. Upplýsingaskylda seljanda samkvæmt lögunum feli í sér, óháð aðgæsluskyldu kaupanda, að hafa frumkvæði að því að veita kaupanda þær upplýsingar sem seljandi hefur og veit eða má vita að kaupandi hefur réttmæta ástæðu til að ætla að hann fái.
- 37 Yfirlýsingar stefnda í söluyfirliti og við skoðun leysi stefnendur undan því að þurfa að rannsaka fasteignina umfram það sem eðlilegt teljist við skoðun. Þá geti rangar upplýsingar um tiltekið ástand eignarinnar aldrei leitt til ábyrgðar þeirra á grundvelli aðgæsluskyldu samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002.

Riftun og veruleg vanefnd

- 38 Stefnendur telja um verulegan galla að ræða sem veiti þeim rétt til að rifta kaupunum samkvæmt 1. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002 og jafnframt rétt til skaðabóta samkvæmt 1. mgr. 43. gr. laganna. Fasteignin hafi ekki verið í umsömdu ástandi og haldi ekki vatni. Stefndi hafi vísitandi veitt rangar upplýsingar og/eða vanrækt upplýsingaskyldu sína með því að halda mikilvægum upplýsingum frá stefndum. Hann hafi þar með vanefnt kaupsamninginn svo verulega að stefnendur eigi rétt til riftunar.
- 39 Eftir afhendingu en áður en stefnendur höfðu vitneskju um umfang gallans hafi þær farið í framkvæmdir við eignina, m.a. lagfært skemmt frárennsli og endurbætt sólpall. Þær eigi því rétt til skaðabóta samkvæmt 43. gr. laga nr. 40/2002 og/eða afsláttar samkvæmt 41. gr. laganna vegna þess kostnaðar sem þær hafa lagt út með tilheyrandi verðmætaaukningu fasteignarinnar. Er enn vísað til rangra upplýsinga frá stefnda og þess að samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns nemi kostnaður við viðgerðir 15.863.000 sem sé rétt tæplega helmingur kaupverðsins.

Sundurliðun krafna

- 40 Stefnendur kveða aðalkröfu tvískipta, annars vegar sé krafa um endurgreiðslu kaupverðs og hins vegar vegna kostnaðar þeirra við framkvæmdir á eigninni.
- 41 Kaupverðið hafi verið 33.000.000 krónur, þar af hafi 28.100.000 krónur verið greiddar 5. ágúst 2022, 2.900.000 krónur þann 10. ágúst 2022 og 2.000.000 krónur þann 10. september 2022. Krafist sé dráttarvaxta samkvæmt 4. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá greiðslu til 13. mars 2024 en þá hafi verið liðinn mánuður frá því að riftunaryfirlýsing var send stefnda. Frá þeim degi sé krafist dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001.
- 42 Skaðabótakrafan, 3.500.470 krónur vegna útlagðs kostnaðar sundurliðist þannig:

Endurnýjun á frárennsli, Árni Helgason ehf.	kr.	477.689
Sólpallur, efni	kr.	765.492
Sólpallur, vinna	kr.	1.035.040
Trésmíði ehf.	kr.	70.938
Hringrásardæla fyrir hitaveitu	kr.	106.211

Kostnaður vegna fasteignakaupa	kr.	2.500
Stimpilgjald vegna fasteignakaupa	kr.	175.200
Þinglýsing	kr.	10.000
Umsýslugjald fasteignasala	kr.	50.000
Lántökukostnaður	kr.	59.900
Vinna við þakviðgerð	kr.	747.500

- 43 Verði ekki fallist á aðalkröfu byggja stefnendur á því að þær eigi rétt á skaðabótum og/eða afslætti úr hendi stefnda. Um fjárhæð er vísað til kostnaðarmats dómkvadds matsmanns sem meti kostnaðinn í heild 15.853.000 krónur að virðisaukaskatti meðtöldum. Þegar tillit hafi verið tekið til réttar einstaklinga til 35% endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu nemi sú fjárhæð 15.365.487 krónum. Því til viðbótar sé gerð krafa um 477.689 vegna viðgerða við frárennsli og heildarfjárhæðin nemi því alls 15.843.176 krónur. Þá er krafist dráttarvaxta frá því mánuði eftir að stefnendur kynntu stefnda kröfu sína sem byggðist á matsgerðinni.

Málsástæður stefnda

- 44 Stefndi kveðst hafa keypt húsið 2016. Hann hafi gert lagfæringar og breytingar, til að mynda fjarlægð öll gólfefni, sett hita í öll gólf nema baðherbergi á neðri hæð, lagt nýtt parket, skipt um eldhúsinnréttingu og -tæki, sett nýja sturtu, sturtugler, handklæðaofn og niðurfall á baðherbergi efri hæðar og lagt nýjar lagnir fyrir neysluvatn frá inntaki í eldhús. Þá hafi hann endurnýjað frárennslilagnir inni í húsinu þannig að skolplögn hafi verið lögð úr plasti að útvegg og verið þrædd þaðan inn í steypurör frá húsi út í götu. Hann hafi einnig útbúið fellistiga upp á loft frá gangi á efri hæð. Þá hafi allir útveggir á efri hæð verið lektaðir, einangraðir og klæddir spónaplötum, að undanskildum norðurvegg við stiga og útvegg á baði.
- 45 Stefndi kveður föður stefnandans Stefaniú og bróður hennar sem sé smiður hafa skoðað eignina með stefnendum í tvígang. Að auki hafi vinur bróðurins, sem einnig sé smiður, skoðað húsið með þeim. Faðir og bróðir stefnandans hafi farið upp í þakrými hússins við skoðun. Aðgengi hafi verið auðvelt, þeir verið þar í rúman hálf tíma og haft orð á því að timbur í þaki væri gamalt og farið að grána. Stefndi hafi tekið undir það, enda væri um upprunalegt timbur að ræða. Þá hafi þeir rætt saman um járníð á þakinu og stefndi sagt föðurnum að hann teldi að fyrri eigandi hafi skipt um þakjárn á árunum 2006-2008 án þess að geta fullyrt nokkuð í þeim efnum. Þeir hafi rætt að þakið liti illa út og hverju það sætti. Stefndi hafi sagt að hann vissi ekki nákvæmlega hvenær hefði verið skipt um járn á þaki og hvatt stefnendur til að afla sér nánari upplýsinga þar um.
- 46 Stefndi kveðst hafa ítrekað við stefnendur að skoða húsið vel og þá sérstaklega þakið, enda hefði lekið inn um það u.þ.b. ári fyrir söluna til stefnenda. Stefndi hefði rifið frá loftaklæðningu í herbergi fasteignarinnar og einangrun af loftinu til þess að þurrka eftir lekann og sýnt stefnendum þessi ummerki sérstaklega við skoðun. Hann hafi skýrt þeim frá því að hann hafi ráðfært sig við smið í kjölfar lekans. Sá hafi talið að frosið hafi í þakrennum og vatn þannig flætt inn undir þakið. Honum hafi verið bent á að skipta út þakrennunum og setja upp álrennur og rafhitakapal í þær og í kverkarnar á þakinu. Stefndi hafi farið að þessum ráðum, líkt og samið hafi verið um í kaupsamningi aðila.

Hann hafi margsinnis ítrekað við stefnendur að þær skyldu setja rafhitakapal í þakrennurnar sem fyrst. Þær hafi ekki farið að þeim ráðum.

47 Stefndi vísar til þess að réttilega hafi komið fram í söluyfirliti að fasteignin væri mikið endurnýjuð. Sú staðhæfing að þak hafi verið endurnýjað hafi ekki komið frá stefnda. Hann hafi tjáð Sigurði Sveini Sigurðssyni fasteignasala að hann teldi að skipt hafi verið um járn á þaki á árunum 2006-2008 en um það hafi Sigurður líklega vitað meira þar sem hann hafi haft eignina í sölumeðferð þegar stefndi keypti hana 2016. Stefnandi Stefanía hafi bent stefnda á að í auglýsingu hafi staðið að þak væri endurnýjað og ráðlagt honum að breyta því, enda hafi hún vitað að svo var ekki. Stefndi hafi ítrekað við hana að þakið væri ekki endurnýjað og haft samband við Sigurð og óskað eftir að þetta yrði lagfært. Það hafi þó ekki verið gert.

48 Stefnendur hafi haft samband við Hörð Ólafsson trésmið eftir að vatnstjón hafi orðið á þaki 23. janúar 2023. Hann hafi skilað mati 25. janúar 2023. Stefnendur virðist hafa greitt fyrir þá vinnu sem hafi falist í að moka klaka og snjó af þakinu og bora stórt gat upp í gamla steinrennu sem hafi verið búið að klæða þakjárn yfir. Hörður hafi talið það kosta 8.452.660 krónur að skipta út þakjárn á 170 fermetrum, þakeinangrun á 16 fermetrum, þakklæðningu, furu, pappa, taka járn rennu og setja upp aftur, setja bita framan á þakskegg, loka steinrennu, skipta um loftaklæðningu, plötur á veggjum, parket og teppi.

Skilyrði 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 – fasteignin ekki gölluð

49 Stefndi byggir á því að fasteignin sé ekki gölluð í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002. Samkvæmt 2. málslíð ákvæðisins teljist notuð fasteign ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi sýnt af sér saknæma háttsemi.

50 Við mat á því hvaða kröfur megja gera til ástands fasteignar verði að taka tillit til aldurs, gerðar og útlits hennar. Umrætt hús hafi verið byggt árið 1950. Þá hafi verið augljóst að ástand þaks var bágborið enda hafi það víða verið ryðskemmt, sérstaklega við nagla og á köntum þar sem þær skemmdir hafi sést greinilega frá Hlíðavegi. Einnig hafi verið útbreidd merki um rakaskemmdir og greinileg lekamerki í þakrými. Ástand ytra byrðis þaks og grámi í burðarvirki þaks fái einnig stoð í mati Harðar Ólafssonar. Stefnendum hafi verið fullkunnugt um bágborið ástand þaksins þar sem faðir og bróðir annars stefnanda, sérfróður, hafi skoðað þakrýmið í dágóðan tíma og tjáð stefnda að timbur væri gamalt og farið að grána. Þá hafi stefndi nefnt sérstaklega að hann teldi að skipt hafi verið um þakjárn á árunum 2006-2008 í tíð fyrri eiganda án þess að fullyrði þar um og hvatt stefnendur til að skoða þakið vel. Stefnendur hafi skoðað eignina að sumri og gengið umhverfis húsið þar sem ryðskemmdir á þaki séu augljósar. Hann hafi að auki upplýst um leka u.þ.b. ári áður og hvatt stefnendur til að skoða þakið vel.

51 Stefndi vísað til þess að ekki verði annað ráðið af matsgerð og myndum með henni en að annmarkar þaks hafi verið sýnilegir við venjulega skoðun og þá skoðun sem stefnendur gerðu á þakrými. Ástandið hafi ekki verið lakara en stefnendur hafi mátt ætla eftir ítarlega sjónskoðun, og að teknu tilliti til aldurs eignarinnar og upplýsinga stefnda um hana. Ástand þaksins hafi einnig mátt vera fasteignasalanum augljóst við þá skoðun og þá sérfræðiskoðun sem honum hafi borið að inna af hendi, sbr. 10.-11. gr. laga nr. 70/2015.

Stefndi beri ekki ábyrgð á því sem fasteignsali setji sjálfstætt inn í söluýfirlit um endurnýjun þaks.

52 Stefndi vísar til þess að stefnendur hafi ekki fylgt ráðum um að setja rafhitakapal í þakrennur og rekja megi orsök lekans í janúar 2023 til klakamyndunar á þakbrún og í skotrennum. Lekann megi þannig rekja til aðgerðarleysis stefnenda sem hafi ekki gert viðeigandi ráðstafanir. Á því geti stefndi ekki borið ábyrgð, hvorki á beinu tjóni né afleiddu.

53 Stefndi vísar einnig til þess að við mat á meintu tjóni sé ekki hægt að miða við viðgerðarkostnað á meintum göllum heldur veri að leggja mat á þá verðmætisrýrnun sem gallinn á að hafa á verð eignarinnar samkvæmt skýru orðalagi 18. gr. laga nr. 40/2002. Ekki liggi fyrir mat löggilts fasteignsala á því og ekkert sem sýni fram á raunverulega verðmætisrýrnun vegna galla. Markaðsverð sé langt undir raunkostnaði við húsbyggingar og kostnaður við endurbætur og framkvæmdir leiði ekki til verðmætisaukningar að sömu fjárhæð.

54 Þá vísar stefndi til þess að stefnendur hafi keypt 72 ára hús. Á grundvelli þess og upplýsinga og skoðana stefnenda og aðila á þeirra vegum hafi ágallar á þaki átt að vera augljósir. Þá hafi stefndi upplýst þær um fyrri vatnstjón og ráðlagt þeim að setja rafhitakapal í þakrennu. Þá sé ekki unnt að leggja til grundvallar þær fjárhæðir sem greinir í matsgerð þegar tjón stefnenda sé metið, og þar með hvort það uppfylli gallapröskuld 18. gr. laga nr. 40/2002, þar sem horfa verði til þess að nýtt þak komi í stað gamals og verðmætisrýrnun sé ekki metin.

55 Stefndi kveður fasteignina ekki hafa verið haldna göllum við afhendingu 10. ágúst 2022. Tjón sem stefnendur hafi orðið fyrir 23. janúar 2023 hafi orðið eftir áhættuskipti og megi alfarið rekja til þess að þær hafi ekki hindrað það með því að koma fyrir rafhitakapli fyrir veturinn. Það sama eigi við um afleitt tjón á öðrum rýmum hússins og þá myglu sem sé staðreynd í matsgerð.

56 Stefndi mótmælir því að hann hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, að skort hafi á upplýsingagjöf og hann veitt rangar upplýsingar við söluna. Í matsgerð séu hvorki gerðar athugasemdir við frágang lagnaframkvæmda stefnda né lagfæringu þakkants. Skilyrði saknæmisreglunnar séu ekki uppfyllt og stefndi beri hvorki skaðabótaskyldu né þurfi að sæta riftun.

26. gr. laga nr. 40/2002 – upplýsingaskylda stefnda uppfyllt

57 Stefndi kveðst hafa veitt stefnendum allar þær upplýsingar um eignina sem hann vissi eða mátti vita og stefnendur höfðu réttmæta ástæðu til að ætla að fá, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002. Er vísað í það sem greinir að framan í efnisgrein 45 um þakjárn, fyrri leka og skoðun stefnenda. Þá hefðu stefnendur, í ljósi veittra upplýsinga, getað sett fyrirvara um frekari ástandsskoðun en aðgerðarleysi þeirra verði að meta þannig að þær hafi sætt sig að fullu við ástand eignarinnar.

58 Um fráfrennslislagnir vísar stefndi til þess sem áður hefur verið lýst í efnisgrein 44 um þær lagfæringar sem hann gerði. Hann kveðst hafa upplýst fasteignasalann um það og

einnig þá sem skoðuðu eignina með stefnendum. Hann hafi engu leynt eða dregið undan um að ekki hefði verið endurnýjað út í götu. Hann beri ekki ábyrgð á því hvernig fasteignasali hafi hagað framsetningu í sölufirliti og vísar til skyldna fasteignasala eftir 2. mgr. 12. gr., sbr. 10. gr. laga nr. 70/2015.

27. gr. laga nr. 40/2002 – engar rangar upplýsingar veittar af hálfu stefnda

- 59 Stefndi byggir eins og áður er fram komið á því að hann hafi ekki veitt stefnendum rangar eða misvísandi upplýsingar. Hann hafi þvert á móti látið þær vita að hann vissi ekki nákvæmlega hvenær skipt hefði verið um járn á þaki en hann héldi að það hafi verið 2006-2008. Hann hafi hvatt þær til ítarlegrar skoðunar.
- 60 Varðandi það að í sölufirliti hafi komið fram að þak væri endurnýjað vísar stefndi til þess að þar hafi verið um að ræða breytingu frá fyrra sölufirliti þegar stefndi keypti húsið, þar sem stóð um ástand þaks: „ekki vitað. Þessi breyting milli sölufirlita hafi ekki byggst á upplýsingum frá honum. Stefndi beri því ekki ábyrgð á þessum upplýsingum. Ríkar kröfur séu gerðar til vandaðra vinnubragða fasteignasala sem birtist meðal annars í ákvæðum um sölufirlit í 10.-12. gr. laga nr. 70/2015. Fasteignasalinn sem samdi yfirlitið beri ábyrgð á þessum upplýsingum en ekki stefndi.
- 61 Stefnendur hafi gert kaupin á grundvelli upplýsinga frá stefnda sem gerði þeim kleift að setja inn kröfur um að hann kláraði tiltekin verk, sem hann hafi gert. Engar nýjar upplýsingar liggi fyrir eftir kaup, sem ekki hafi legið fyrir við undirritun kaupsamnings og tilboðs.

29. gr. laga nr. 40/2002 – aðgæsluskylda stefnanda vanrækt

- 62 Stefndi vísar til þess að samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002 hvíli aðgæsluskylda á kaupanda fasteignar. Í henni felist að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Þessi skylda sé breytileg og háð aldri og ástandi fasteignar. Þá eigi það sem kaupandi kann að sjá við skoðun að gefa honum tilefni til ítarlegrar skoðunar.
- 63 Húsið sem hér um ræðir hafi verið 72 ára gamalt þegar viðskiptin fóru fram. Stefnendur hafi skoðað húsið þrisvar. Þær hafi notið aðstoðar ættingja annarrar þeirra, meðal annars smíðs, og þeir meðal annars farið inn í þakrýmið og skoðað það vel. Í matsgerð komi fram að ummerki um rakaskemmdir séu útbreidd og þau hafi átt að gefa stefnendum ærið tilefni til að athuga nánar ástand þaksins og hvort þörf væri á úrbótum. Ryðskemmdir á þaki sjáist einnig greinilega utan frá, frá Hlíðarvegi. Yfirlýsing í sölufirliti um endurnýjað þak geti ekki leitt til þess að stefnendur geti leitt hjá sér augljós ummerki um rakaskemmdir, ryðgað þak og gráma í þakrými. Þetta hafi gefið þeim tilefni til að falast eftir nánari upplýsingum en ekki treysta yfirlýsingunni enda hafi hvergi komið fram hvenær það hefði verið gert eða í hverju endurnýjunin hafi falist. Stefnendur hafi sætt sig við ástandið þar til leka varð vart í janúar 2023 og í ljós kom afleitt tjón af honum. Þann leka hafi verið að rekja til klakamyndunar í þakrennu sem stefndu hafi borið ábyrgð á því þær hafi látið undir höfuð leggjast að fylgja ráðleggingum stefnda um að koma fyrir hitaleiðslum í nýju þakrennurnar.

42. gr. laga nr. 40/2002 – skilyrði riftunar ekki uppfyllt

- 64 Stefndi byggir á að hafna beri kröfu um riftun þar sem skilyrði 42. gr. laga nr. 40/2002 séu ekki uppfyllt. Stefnendur hafi ekki sýnt fram á að fasteignin sé gölluð í skilningi 18. eða 19. gr. laganna. Þá byggir stefndi á að þótt fasteignin yrði talin gölluð sé skilyrði 42. gr. laganna um verulega vanefnd ekki uppfyllt. Við mat á því hvort vanefnd sé veruleg þurfi að fara fram heildarmat á aðstæðum öllum og hagsmunum samningsaðila. Riftun sé afdrifaríkt úrræði og túlka verði riftunarheimild 42. gr. þröngt. Við það mat vegi meginreglur íslensks samningaréttar um tillits- og trúnaðarskyldur samningsaðila þungt og í því felist skylda til að koma fram af tillitssemi og sanngirni gagnvart viðsemjanda sínum. Þá verði að líta til þess að allar greiðslur hafi verið inntar af hendi og það myndi valda gríðarlegri röskun á hagsmunum stefnda yrði fallist á riftunarkröfu stefnenda að teknu tilliti til þess að aflahæfi stefnda sé skert til frambúðar. Hann hafi fest kaup á annarri fasteign og standist ekki greiðslumat vegna endurgreiðslukröfu verði riftun staðfest. Staða á fasteignamarkaði á Ólafsfirði sé þannig að það verði stefnda mun erfiðara að selja eign sína til að taka við Hornbrekkuvegi 9 verði kröfur um riftun teknar til greina. Líta verði til alls framangreinds við mat á því hvort fallast eigi á kröfu um riftun.
- 65 Stefndi byggir á því að við mat á verulegri vanefnd megi finna leiðbeiningu í 94. gr. laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup. Þar segi að vanefndir samningsaðila teljist verulegar ef þær leiði til slíks tjóns fyrir gagnaðila að hann teljist af þeirra völdum verr settur en hann hafi með réttu mátt vænta samkvæmt samningnum, nema því aðeins að sá aðili sem vanefnir hafi ekki getað séð það fyrir og ekki heldur skynsamur maður í sömu stöðu og við sömu aðstæður gat við sanngirni séð fyrir. Stefndi hafi efnt kaupsamninginn, sök hans sé ekki til að dreifa, meint vanefnd hafi ekki verið fyrirsjáanleg og riftun myndi hafi í för með sér sérstaka ósanngirni.
- 66 Stefndi byggir einnig á að liðinn sé sá frestur sem sanngjarnt megi telja að stefnendur hafi haft til að senda riftunaryfirlýsinguna. Hún hafi verið send 18 mánuðum eftir að kaupsamningur var undirritaður og 12 mánuðum eftir umrætt vatnstjón.

Skuldajöfnuður og athugasemdir við skaðabótakröfu og endurgreiðslukröfu í aðalkröfu

- 67 Stefndi mótmælir skaðabótakröfu í aðalkröfu og sérstaklega öllum fjárhæðum sem ekki styðjast við reikninga.
- 68 Þá telji stefndi sig eiga gagnkröfu á hendur stefnendum vegna afnota af húsnæðinu. Ef fallist verði á riftunarkröfu stefnenda verði að horfa til þess hagræðis sem þær hafi haft af því að hafa notað fasteignina. Réttaráhrif riftunar felist í því að skyldur samningsaðila til efnda falli brott og báðir aðilar eigi að vera eins settir og enginn samningur hefði verið gerður, sbr. 1. mgr. 33. gr. laga nr. 40/2002. Verði fallist á riftunarkröfu stefnenda án þess að gagnkrafa stefnda um hæfilegt endurgjald vegna afnota þeirra af eigninni verði tekin til greina hagnist stefnendur á kostnað stefnda. Því sé gerð gagnkrafa að fjárhæð 5.580.000 krónur til skuldajöfnuðar við aðalkröfu stefnenda um endurgreiðslu kaupverðs og skaðabóta ef fallist verður á riftun, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

69 Stefnendur hafi haft umráð fasteignarinnar frá 10. ágúst 2022. Markaðsleiguverð fyrir eignina sé 270.000 krónur. Krafan nemi því 5.580.000 vegna tímabilsins frá afhendingu til 23. maí 2024 auk vaxta af hverjum mánaðarlegum gjalddaga samkvæmt 4. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 180.000 krónum frá 1.-30 september 2022, af 450.000 krónum frá 1.-31. október 2022, af 720.000 krónum frá 1.-30. nóvember 2022, af 990.000 krónum frá 1.-31. desember 2022, af 1.260.000 krónum frá 1.-31. janúar 2023, af 1.530.000 krónum frá 1.-28. febrúar 2023, af 1.800.000 krónum frá 1.-31. mars 2023, af 2.070.000 krónum frá 1.-30. apríl 2023, af 2.340.000 krónum frá 1.-31. maí 2023, af 2.610.000 krónum frá 1.-30. júní 2023, af 2.880.000 krónum frá 1.-31. júlí 2023, af 3.150.000 krónum frá 1.-31. ágúst 2023, af 3.420.000 krónum frá 1.-30. september 2023, af 3.690.000 krónum frá 1.-31. október 2023, af 3.960.000 krónum frá 1.-30. nóvember 2023, af 4.230.000 krónum frá 1.-31. desember 2023, af 4.500.000 krónum frá 1.-31. janúar 2024, af 4.770.000 krónum frá 1.-29. febrúar 2024, af 5.040.000 krónum frá 1.-31. mars 2024, af 5.310.000 krónum frá 1.-30. apríl 2024, af 5.580.000 krónum frá 1.-23. maí 2024, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá 23. júní 2024 til uppgjörsdags.

Athugasemdir við varakröfu

70 Stefndi vísar til þess að í varakröfu stefnenda sé meðal annars krafist skaðabóta að fjárhæð 13.887.000 krónur vegna endurgerðar þaks og mótmælir henni þar sem þar sé gert ráð fyrir að nýtt komi fyrir gamalt sem sé ekki í samræmi við dómaframkvæmd. Stefnendur hafi keypt 72 ára gamla fasteign og eigi ekki rétt á nýju þaki á kostnað stefnda.

Niðurstaða

71 Kröfur stefnenda byggja á því að hin selda fasteign hafi verið haldin ágöllum sem stefndi beri ábyrgð á og vísa til 18. gr., a-liðar 1. mgr. 19. gr., 26. gr. og 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup þar um. Þá byggja stefnendur á að þær hafi uppfyllt skoðunarskyldu sína samkvæmt 29. gr. laganna.

72 Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögunum og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Samkvæmt a-lið 1. mgr. 19. gr. er fasteign gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til.

73 Fasteign telst gölluð samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 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. Fasteign telst einnig gölluð samkvæmt 27. gr. ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama á við ef fasteign er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, sölufirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Þetta á þó aðeins við ef upplýsingar hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og þær eru ekki skýrlega leiðréttar í tæka tíð.

- 74 Á kaupanda hvílir aðgæsluskylda og kaupandi getur ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Hafi kaupandi skoðað fasteign, áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi skoraði á hann um það, getur hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þetta á þó ekki við ef seljandi sýndi af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú, sbr. 2. mgr. 29. gr. laganna. Í 3. mgr. segir að ákvæði 1. og 2. mgr. víki fyrir efni 26. gr. um skort á upplýsingum um fasteign.
- 75 Ákvæði í söluyfirliti fasteignar getur verið þess eðlis að rétt sé að líta á það sem loforð eða ábyrgðaryfirlýsingu um sérstaka kosti eignar. Þó hefur verið talið að almenna yfirlýsingu seljenda um ástand eða gæði eignar beri ekki að túlka sem loforð eða ábyrgðaryfirlýsingu. Slík yfirlýsing þurfi að vera sértæk og beinast að tilteknum eiginleikum fasteignarinnar í heild eða einstökum hlutum hennar, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 26/2021.
- 76 Ágreiningslaust er með aðilum að ástand þaks hússins hafi verið bágborið við kaupin og stefndi hefur ekki dregið í efa lýsingu matsmanns á ástandi þaksins og niðurstöður hans um orsakir þess. Bar matsmaður fyrir dómi að fúi hafi verið það útbreiddur að það yrði dýrara að reyna að bæta úr en gera alveg nýtt þak. Hann kvað skemmdirnar augljósar fyrir mann með hans reynslu en líklega ekki fyrir leikmann. Að áliti dómsins er engum vafa undirorpið að frágangi þaksins var, við afhendingu, verulega áfátt vegna frágangs þak- og skotrenna þar sem klaki safnaðist fyrir, rakapéttingar vegna ónógrar loftunar og smits með nöglum og leka þar sem naglar höfðu losnað.
- 77 Ágreiningur aðila lýtur einkum að því hvað stefndi átti að upplýsa og hvað stefnendur máttu ráða af skoðun. Stefndi vísar til þess að bággt ástand þaksins hafi mátt vera stefnendum ljóst við skoðun. Hann kvaðst ekki hafa sagt að þakið væri endurnýjað og líklega ekki hafa lesið yfir söluyfirlitið áður en hann undirritaði það en hafa reynt að leiðrétta þetta við fasteignasöluna þegar hann hafi áttað sig á að þetta kæmi þar fram.
- 78 Í greinargerð stefnda er því lýst að hann hafi farið í verulegar framkvæmdir við eignina. Hann hafi skipt um gólfefni og sett hita í gólf, endurnýjað eldhús og baðherbergi og klætt vegg. Hann kvaðst hafa endurnýjað lagnir fyrir neysluvatn og frárennslislagnir inni. Þá hafi hann útbúið fellistiga upp í þakrými frá gangi á efri hæð. Því er einnig lýst að þakið hafi lekið um ári fyrir sölu til stefnenda. Hann hafi þá rifið loftaklæðningu frá í einu herbergi og rifið einangrun af loftinu til að þurrka eftir lekann. Vegna lekans hafi hann sett nýjar þakrennur en eftir hafi átt að setja hitakapal í þær og hann tjáð stefnendum að það skyldu þær gera sem fyrst. Fyrir dómi kvaðst stefndi hafa rifið nær allt út úr húsinu, það hafi verið nánast fokhelt.
- 79 Stefnandi Stefanía lýsti því fyrir dómi að stefndi hafi sagt þakið endurnýjað og stefnendur hafi tekið hann trúanlegan. Lekamerki hafi verið sýnileg í einu herbergi og stefndi sagt að það hafi verið vegna þakrennu sem hefði bilað, hann myndi ljúka uppsetningu hennar. Aðeins ætti eftir að mála þakið að utan og stefndi hafi skilið eftir málningu fyrir þær.

Vitnið Sigurður Sveinn Sigurðsson löggiltur fasteignasali kvað stefnda hafa staðfest sölufirlitið eftir hvatningu um að lesa það vel. Vitnið kvaðst ekki kannast við að stefndi hafi óskað eftir að upplýsingum um þakið yrði breytt. Þá hafi stefndi kannast við það á fundi, eftir að málið kom upp, að hafa sagt að þakið væri endurnýjað. Vitnið Björn Davíðsson löggiltur fasteignasali kvaðst hafa skoðað eignina 11. október 2021. Upplýsingar um að þakið væri endurnýjað hafi komið frá stefnda. Vitnið kannaðist ekki við að stefndi hafi óskað eftir breytingum á upplýsingum um þakið. Hann vitnaði í tölvupóstsamskipti við stefnda frá því í október 2021 þar sem hann var beðinn að lesa sölufirlitið vel. Stefndi hafi svarað: „Takk, þetta er rétt og flott“. Vitnið Linda Brá Sveinsdóttir löggiltur fasteignasali kannaðist ekki heldur við neina beiðni stefnda um breytingu á sölufirlitnu. Vitnið Steinn Oddgeir Sigurjónsson skoðaði húsið með stefnanda Stefaníu í eitt skipti en hann kvaðst ekki vera sérfróður um byggingar. Hann kvað stefnda hafa lýst því að hafa tekið húsið í gegn „frá toppi til táar“. Þau hafi spurt hann um þakið og kíkt þar upp. Þar hafi ull verið staflað upp og stefndi sagt það hafa verið vegna leka vegna þakrennu sem hafi bilað, það yrði lagað fyrir sölu. Þakið væri að öðru leyti nýtt og þau hafi ekki spurt frekar um það. Fram hafi komið að járnið væri þó ekki nýtt en það þyrfti að mála það og málning hafi fylgt.

- 80 Telja verður að stefndi sem hafði átt húsið í rúm fimm ár og farið í ofangreindar framkvæmdir, m.a. sett lúgu upp í þakrýmið og „lagfært“ eftir leka árið 2022, hljóti að hafa þekkt ástand hússins afar vel. Að áliti dómsins er ljóst að í ýmsum atriðum skorti á að framkvæmdir væru unnar af fagmennsku. Bar stefndi meðal annars að hann hefði sett lektur á nær alla útveggi, einangrað þá og klætt með spónaplötum en ekki sett rakavarnarlag. Því fylgir ábyrgð að selja hús undir þeim formerkjum að hafa tekið það svo rækilega í gegn eins og hann hefur lýst. Verður að telja að kaupendur geti við þær aðstæður vænst þess að leitað hafi verið aðstoðar fagmanna, í það minnsta til ráðgjafar, um mikilvæg atriði. Þótt að skoðun hefði ef til vill mátt gefa stefnendum tilefni til að ítarlegri skoðunar er það álit dómsins, meðal annars í ljósi lýsinga stefnda á umfangi framkvæmda á húsinu sem hann átti í rúmlega fimm ár, sé ótvírætt að stefndi hafi vitað eða mátt vita um bágt ástand þaksins og hafi þar haft verulegt forskot á stefnendur hvað það varðar. Í ljósi þessa máttu stefnendur treysta því að stefndi þekkti ástand hússins mjög vel og að hann veitti þeim réttar upplýsingar þar um og leyndi þær engu. Þá gengur skylda hans til þess framarskoðunarskyldu stefnenda, sbr. 3. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002.
- 81 Auk framangreinds verður að líta til þess að í sölufirliti, undirrituðu af stefnda, segir að þakið sé endurnýjað. Í kautilboði er vísað til þess í stöðluðum texta að við tilboðsgerð og samþykki tilboðs hafi aðilar kynnt sér gaumgæfilega tilgreind gögn, þ. á m. sölufirlit, sem skoðist hluti kaupsamnings og/eða séu honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og aðilar hafi ekki gert athugasemdir við þau. Í kaupsamningi er sambærileg ákvæði en þar segir að sölufirlit sé dagsett 3. ágúst 2022 og tekið fram að aðilum hafi verið send skjölin í tölvupósti. Þá kom, eins og áður segir, fram í framburði Björns Davíðssonar löggilts fasteignasala að stefndi hafi staðfest

það í október 2021 að söluýfirlitið væri rétt og kannaðist enginn fasteignasalanna við það að stefndi hafi óskað eftir að texta þess yrði breytt.

- 82 Samkvæmt öllu sem að framan er rakið verður ábyrgð á bágu ástandi þaksins felld á stefnda á grundvelli þess að hann hafi ekki veitt stefnendum allar þær upplýsingar sem hann vissi eða mátti vita að skiptu máli og veitt þeim rangar upplýsingar um að þak hússins væri endurnýjað, sbr. 26. gr. og 27. gr. laga nr. 40/2002.
- 83 Í söluýfirliti sagði einnig að frárennislagnir væru endurnýjaðar. Fyrir liggur að stefndi hafði gert lagfæringar innan húss og lýsir því í greinargerð að hafa lagt skolplögn úr plasti að útvegg og þrætt hana inn í steypurör sem hafi legið frá húsi út í götu. Hann bar að hann hafi ekki talið þörf á því að tilgreina sérstaklega að verkið hefði ekki náð út í brunn. Vitnið Árni Helgason jarðvegsverktaki bar að nauðsynlegt hafi verið að endurnýja frárennslið alla leið, skólp hafi lekið út í lóðina og jarðvegsvatn hafi þurft að komast undan húsinu. Að áliti dómsins er fram komið að frágangur frárennslis var ekki í lagi og samræmist ekki þeirri staðhæfingu að frárennsli hefði verið endurnýjað. Ber stefndi þannig einnig ábyrgð á þeim kostnaði sem hlaust af frágangi frárennslis, sbr. 27. gr. laga nr. 40/2002.
- 84 Samkvæmt 42. gr. laga nr. 40/2002 getur kaupandi rift kaupsamningi ef galli telst veruleg vanefnd. Samkvæmt útreikningum matsmanns er kostnaður við að endurnýja þak og lagfæringu á afleiddum skemmdum og myglu 15.863.000 krónur, þ.e. rúm 48% af kaupverði hússins, en 15.365.487 krónur þegar tillit er tekið til endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað. Útreikningum í matsgerð hefur ekki verið hnekkkt. Þá byggja stefnendur á að viðgerðir á frárennsli hafi kostað 477.689 krónur. Stefndi hefur vísað til þess að húsið var 70 ára gamalt þegar stefnendur keyptu það og líta verði til þess varðandi kostnaðinn. Undir venjulegum kringumstæðum er við ýmsu að búast þegar hús er komið á þennan aldur. Á hinn bóginn lýsti stefndi því að hafa tekið húsið rækilega í gegn og staðfesti meðal annars söluýfirlit þar sem segir að þakið sé endurnýjað. Verður því að telja að stefnendur hefðu mátt treysta því að þakið væri í það minnsta viðunandi. Þegar á allt er litið heildstætt er það álit dómsins að skilyrði um verulega vanefnd sé uppfyllt.
- 85 Það er skilyrði riftunar samkvæmt 3. mgr. 32. gr. laga nr. 40/2002 að fasteignin hafi ekki rýrnað, skemmst eða farist meðan kaupandi bar áhættu af henni. Riftun getur þó farið fram ef orsakir þess að fasteign rýrnar, skemmist eða ferst eru tilviljunarkenndir atburðir eða aðrar ástæður sem kaupandi ber ekki ábyrgð á eða atvik sem urðu áður en kaupandi varð eða mátti verða var við þær aðstæður sem riftun er reist á. Þetta skilyrði gildir um riftun samkvæmt 1. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002, eftir því sem við getur átt. Sjá til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 4. júní 2015 í máli nr. 761/2014.
- 86 Þegar stefnendur urðu varar við leka frá þaki 23. janúar 2023 kölluðu þær þegar til smið sem gerði bráðabirgðaviðgerðir á húsinu til að hindra frekari leka og liggur fyrir reikningur frá honum, dags. 31. janúar og 28. febrúar 2023. Þá bar vitnið Sigurður Sumarliði Sigurðsson, smiður og barnsfaðir stefnanda Stefaníu, að hann hafi sumarið 2023 gert lágmarksviðgerðir til að hindra frekari leka, hann hafi tekið þakið upp að hluta,

lagt nýjan pappa, aukið við öndun inn í þakið með tveimur túðum, sett skrúfur í stað nagla, komið fyrir snjógildrum og aukið ull ofan á steypu plötuna til að hindra hitastreymi upp í þakið. Var þetta sjáanlegt við vettvangsskoðun. Verður því ekki talið að skilyrði 3. mgr. 32. gr. laga nr. 40/2002 standi í vegi því að riftun geti náð fram að ganga.

- 87 Stefnendur höfðu samband við stefnda og fasteignasöluna þegar þær urðu varar leka 23. janúar 2023. Samningar voru reyndir en stefndi hafnaði bótaskyldu. Matsmaður var dómkvaddur 6. júlí 2023 og skilaði hann matsgerð 21. nóvember 2023. Stefnendur reyndu að nýju að fá stefnda til samninga en lýstu yfir riftun 13. febrúar 2024. Var óskað afstöðu stefnda sem fyrst og eigi síðar en sjö dögum eftir móttöku riftunaryfirlýsingarinnar. Gögn málsins bera ekki með sér að stefndi hafi brugðist við henni. Með bréfinu uppfylltu stefnendur tilkynningarskyldu sína samkvæmt 42. gr. laga nr. 40/2002 og verður að telja að það hafi þær gert innan sanngjarnra tímamarka þegar á allt er litið.
- 88 Samkvæmt þessu verður fallist á aðalkröfu stefnenda um staðfestingu á riftun á kaupsamningi aðila sem lýst var yfir í bréfi til stefnanda 13. febrúar 2024 og endurgreiðslu kaupverðs, 33.000.000 krónur.
- 89 Stefndi hefur gert kröfu um skuldajöfnuð vegna hagræðis stefnenda af því að búa í eignina þennan tíma sem liðinn er. Í greinargerð var krafist 270.000 króna á mánuði í húsaleigu. Undir rekstri málsins lagði stefndi fram mat Sigurðar Sveins Sigurðssonar og Björns Davíðssonar, löggiltra fasteignasala, á leiguverði hússins. Samkvæmt mati þeirra, dags. 17. september 2024 nam mánaðarleiga 165.000-170.000 krónum við upphaf tímabilsins, í ágúst 2022. Þeir miða við að hún taki síðan breytingum miðað við vísitölu neysluverðs og nemi 190.000-200.000 krónum þegar matið er gert. Við málflutning féllust stefnendur á frádrátt á þessum forsendum. Þær andmæltu fjárhæð í stefnu en töldu ásættanlegt að miðað verði við mat fasteignasalanna. Verður stefnendum gert að greiða stefnda 180.000 krónur á mánuði þann tíma sem krafist er, frá 10. ágúst 2022 til 23. maí 2024, alls 3.840.000. Kemur sú fjárhæð til frádráttar af endurgreiðslu kaupverðsins, sem nemur þá alls 29.160.000 krónum.
- 90 Ekki verður séð að 3. gr. laga nr. 38/2001 leiði til þess að stefnendur eigi rétt á vöxtum samkvæmt 4. gr. sömu laga frá hverjum greiðsludegi kaupverðsins svo sem krafist er. Dráttarvextir verða dæmdir á kaupverðið að frádregnum leigugreiðslum frá 13. mars 2024, þ.e. mánuði eftir að stefnendur tilkynntu stefnda um riftun kaupsamningsins, sbr. 3. gr. 5. gr. sömu laga.
- 91 Stefnendur gera einnig kröfu um að stefndi greiði þeim skaðabætur vegna útlagðs kostnaðar þeirra vegna framkvæmda við húsið, sbr. sundurliðun í efnisgrein 42. Af hálfu stefnda er því mótmælt að kostnaður vegna frárennslis og gerð sólþalls komi til frádráttar en einnig er andmælt öllum kröfum sem ekki styðjast við reikninga.
- 92 Stefnendur bera sönnunarbyrði fyrir bótaskyldu stefnda og umfangi tjónsins. Samkvæmt framangreindri niðurstöðu um ábyrgð stefnda á ófullnægjandi frágangi frárennslis verður fallist á að stefndi greiði stefnendum kostnað við að koma því í lag, enda nýtur hann góðs af þeirri ráðstöfun. Fyrir liggur reikningur um kostnað við þá vinnu, alls 477.689 krónur,

og verður sú krafa tekin til greina. Einnig verður fallist á að stefndi beri bótaábyrgð á kostnaði við þær viðgerðir sem stefnendur létu gera á þaki hússins til að forða eigninni frá frekari skemmdum. Reikningar vegna þeirra eru þrír að fjárhæð 20.928 krónur, 50.010 krónur og 747.500 krónur. Að teknu tilliti til reglna um endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað verður stefnda gert að greiða alls 66.414 krónur samkvæmt fyrri tveimur reikningunum. Engin sundurliðun fylgir síðastgreinda reikningnum og verður því ekki ráðið hvernig kostnaður skiptist í efni og vinnu á verkstað. Stefnendur verða að bera hallan af því og verður miðað við að stefnendur eigi rétt á endurgreiðslu virðisaukaskatts af allri fjárhæðinni. Nemur greiðsla stefnda samkvæmt þeim reikningi því 485.875 krónum. Þá liggur fyrir kvittun fasteignasölu við afsalsgerð þar sem fram kemur 59.900 króna lántökukostnaður stefnenda og 2.500 króna kostnaður við þinglýsingu afsals. Verða þeir liðir einnig teknir til greina. Aðrir liðir skaðabótakröfunnar eru ekki studdir gögnum og er því ekki unnt að taka kröfuna til greina hvað þá varðar. Stefndi greiði því stefnendum 1.092.378 krónur í skaðabætur með dráttarvöxtum frá því að mánuður var liðinn frá því að málið var höfðað.

- 93 Samkvæmt niðurstöðu málsins verður stefnda gert að greiða stefnendum málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 3.500.000 krónur.

Arnbjörg Sigurðardóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt Ingvari Þóroddssyni settum héraðsdómara og Antoni Erni Brynjarssyni byggingaverkfræðingi.

D ó m s o r ð :

Staðfest er riftun á kaupsamningi stefnenda, Stefaníu Steinsdóttur og Sólveigar Helgadóttur, og stefnda, Þorleifs Gestssonar, frá 5. ágúst 2022 um fasteignina Hornbrekkuveg 9, Ólafsfirði, fastanúmer [...], ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber.

Stefndi greiði stefnendum 29.160.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 13. mars 2024 til greiðsludags, gegn afhendingu fasteignarinnar Hornbrekkuvegi 9, Ólafsfirði.

Stefndi greiði stefnendum 1.092.378 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 17. maí 2024 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnendum 3.500.000 krónur í málskostnað.