

Fimmtudaginn 14. september 2000.  
 Nr. 94/2000.

**Margrét Rögnvaldsdóttir og  
 Hlín Kristinsdóttir**

(Halldór Þ. Birgisson hdl.)  
 gegn

**Ingvari H. Guðmundssyni  
 Bryndísi H. Pétursdóttur  
 Pétri Jónssyni og  
 Rögnu Guðmundsdóttur**

(Björn Ólafur Hallgrímsson hrl.)  
 og gagnsök

Fasteignakaup. Galli. Afsláttur.

*Kaupendur fasteignar kröfðust skaðabóta eða afsláttar vegna galla sem þeir töldu hafa komið fram á eigninni. Með því að seljendur voru taldir hafa verið grandlausir um umfang steypuskemmda á húsinu voru ekki talin skilyrði til að dæma þá til greiðslu skaðabóta. Ekki var talið að kaupendur hefðu skoðað húsið sem skyldi að utanverðu, þótt útlit þess, upplýsingar frá seljendum og nýlegar viðgerðir á endaraðhúsi hefðu gefið kaupendum fullt tilefni til þess að kanna ástand hússins betur. Kaupendur voru því ekki taldir eiga rétt á afslætti vegna galla er stöfuðu frá ytra byrði hússins. Afsláttur var hins vegar dæmdur vegna þess að handrið voru ekki í samræmi við byggingareglugerð, sem gilti þegar húsið var byggt, svo og vegna gallaðrar arinhleðslu, sem seljendur voru einnig taldir bera ábyrgð á.*

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Haraldur Henrysson og Pétur Kr. Hafstein.

Aðalfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 9. mars 2000. Þeir krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum í málinu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefjst þeir þess að dómkröfur verði lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu málinu 22. maí 2000. Þeir krefjast þess, að hinum áfrýjaða dómi verði breytt á þá leið, að aðaláfrýjendur verði dæmdar in solidum til að greiða 2.370.772 krónur með dráttarvöxtum

samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 27. ágúst 1998 til greiðsludags, auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

### I.

Fyrir Hæstarétti hafa aðaláfrýjendur breytt dómkröfum sínum á þann veg, að fallið er frá þeim hluta varakröfu, sem lýtur að því að hugsanlegum dæmdum afslætti eða bótum verði skipt hlutfallslega milli þeirra í hlutföllunum 35/65 hundraðshlutum. Þeir hafa einnig fallið frá þrautavarakröfu sinni um samsvarandi skiptingu málskostnaðar, sem kynni að verða dæmdur.

Gagnáfrýjendur una þeirri niðurstöðu héraðsdóms, að ekki sé unnt að taka til greina kröfuliðinn 1.000.000 krónur vegna rangrar tilgreiningar á aldri hússins nr. 34 við Fljótasel, og hafa lækkað kröfu sína úr 3.370.772 krónum í 2.370.772 krónur.

### II.

Eins og nánar greinir í héraðsdómi keyptu gagnáfrýjendur raðhús að Fljótaseli 34 í Reykjavík af aðaláfrýjendum með kaupsamningi 17. apríl 1996. Í máli þessu krefjast gagnáfrýjendur afsláttar eða skaðabóta úr hendi aðaláfrýjenda vegna galla, sem þeir telja að komið hafi fram á eigninni.

Fallist er á með héraðsdómi, að ekki séu skilyrði til að dæma aðaláfrýjendur skaðabótaskylda gagnvart gagnáfrýjendum. Kemur þá til athugunar, hvort um afslátt af kaupverði geti verið að ræða.

### III.

Miða ber við, að framangreind húseign, sem er í miðju þriggja raðhúsa, hafi verið byggð á árunum 1975 og 1976, og að gagnáfrýjendum hafi mátt vera það ljóst.

Aðilum ber ekki saman um það, hvernig staðið var að skoðun eignarinnar áður en kaup gerðust. Gagnáfrýjendurnir Ingvar og Bryndís báru fyrir dómi, að þau hefðu skoðað húsið að kvöldi 12. mars 1996 og hafi þá verið myrkur og snjókoma. Verður af framburði þeirra ráðið, að þau hafi lítið skoðað húsið að utanverðu. Þau segjast hafa farið út á neðri svalir en ekki á efri svalirnar, þar sem þær hefðu verið fullar af snjó. Þau hefðu ekki orðið vör við neinar sprungur á húsinu og fundist það líta nokkuð vel út. Aðaláfrýjendur hefðu bent þeim á, að lekið

hefði inn í svefnherbergið og parket eyðilagst, og einnig var þeim bent á loft eldhússins, þar sem sáust greinileg merki eftir leka. Hefðu aðaláfrýjendur sagt, að lekinn stafaði af því, að „yfirfall“ á efri svölum hefði fyllst, en eftir það hefði aldrei lekið. Þeim hefði ekki verið gerð grein fyrir því, að gafl hússins hefði verið klæddur. Daginn eftir hefðu síðan allir gagnáfrýjendur skoðað húsið, en aðallega íbúð á neðri hæð þess.

Aðaláfrýjandinn Margrét bar fyrir dómi, að gagnáfrýjendur hefðu farið út og á bak við húsið og skoðað það að utan, þegar þeir komu að degi til. Þeim hefði verið sérstaklega bent á, að eigandi endaraðhússins væri búinn að láta klæða húsið að utan. Það hefði verið mjög greinilegt, að búíð var að klæða endahúsið, þegar þetta var skoðað í björtu. Jafnframt hefði þeim verið bent á lekaskemmdir í svefnherbergi, sem fyrri eigandi hefði sagt aðaláfrýjendum að stöfuðu af því, að „yfirfall“ hefði stíflast og það hefði lekið inn í svefnherbergi og þaðan í eldhúsið.

Eins og fram kemur í úttekt Guðmundar H. Hjaltasonar byggingameistara, sem fram fór sex mánuðum eftir að kaupsamningur aðila var undirritaður, var húsið mjög illa farið að utan, múrverk þarfnaðist endurnýjunar, handrið á svölum krosssprungin og sprungumyndanir undir flestum gluggum. Er ekki ástæða til að ætla annað en að svo hafi einnig verið, þegar kaup fóru fram. Ljóst er, að gagnáfrýjendur skoðuðu húsið að utanverðu ekki sem skyldi þrátt fyrir það, að útlit þess gæfi þeim sérstaka ástæðu til nánari athugunar og þeim hafði verið bent á leka, sem stafaði frá svölum, auk þess sem lagfæring endaraðhússins gaf fullt tilefni til þess að kanna ástand hússins betur. Samkvæmt þessu þykja gagnáfrýjendur ekki eiga rétt á afslætti vegna þeirra galla, sem stafa frá ytra byrði hússins, þar á meðal vegna lekaskemmda innanhúss.

Fram er komið, að handrið á svölum hússins voru ekki í samræmi við byggingareglugerð, sem gildi, er húsið var byggt. Gagnáfrýjendur máttu treysta því, að handriðin væru í samræmi við reglur, sem um þau giltu, og bera aðaláfrýjendur ábyrgð á því. Þá þykja þeir einnig bera ábyrgð á því, að eldfastur steinn í arni í stofu losnaði. Eiga gagnáfrýjendur rétt á afslætti vegna þessa.

Í málinu hefur verið lögð fram matsgerð dómkvadds matsmanns ásamt kostnaðarmati. Hefur þeirri matsgerð ekki verið hnekkkt. Samkvæmt breyttri kröfugerð gagnáfrýjenda í héraði var kostnaðarmat

vegna grindverks á svalahandrið 40.250 krónur og vegna viðgerðar á arinhleðslu 42.000 krónur, en héraðsdómur tók ekki tillit til breyttrar kröfugerðar. Ber að dæma aðaláfrýjendur til að greiða gagnáfrýjendum samtals 82.250 krónur með vöxtum sem í dómsorði greinir.

Rétt þykir, að málskostnaður falli niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

#### D ó m s o r ð :

Aðaláfrýjendur, Margrét Rögnvaldsdóttir og Hlín Kristinsdóttir, greiði gagnáfrýjendum, Ingvari H. Guðmundssyni, Bryndísi H. Pétursdóttur, Pétri Jónssyni og Rögnu Guðmundsdóttur, 82.250 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 16. febrúar 1999 til greiðsludags.

Málskostnaður fellur niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

#### **Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 10. desember 1999.**

Mál þetta, sem dómtekið var 16. nóvember sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Ingvari H. Guðmundssyni, kt. 120260-5539, Bryndísi H. Pétursdóttur, kt. 030169-3289, Pétri Jónssyni, kt. 200727-2589, og Rögnu Guðmundsdóttur, kt. 121030-4709, Fljótaseli 34, Reykjavík, á hendur Margréti Rögnvaldsdóttur, kt. 100359-2789, Starengi 78, Reykjavík, og Hlín Kristinsdóttur, kt. 020137-2749, Eyjabakka 11, Reykjavík, með stefnu sem birt var 8. febrúar 1999.

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða 3.370.772 krónur auk dráttarvaxta af þeirri fjárhæð skv. III. kafla laga nr. 25/1987 með síðari breytingum, frá 27. ágúst 1998 til greiðsludags. Til vara krefjast þau að stefndu verði dæmd til að greiða þeim aðra og lægri fjárhæð að mati dómsins ásamt með sömu vöxtum og í aðalkröfu greinir. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar skv. framlögðum málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur stefndu eru aðallega að þær verði sýknaðar af öllum kröfum í málinu. Til vara er krafist lækkunar á stefnukröfum og komi til þess að fallist verði á kröfur að einhverju leyti þá verði þeim skipt þannig að stefnda, Margrét Rögnvaldsdóttir, beri 35% af dæmdri kröfu og stefnda, Hlín Kristinsdóttir, beri 65% af dæmdri kröfu.

Varðandi málskostnað krefjast stefndu þess aðallega að þær verði sýknaðar af málskostnaðarkröfu stefnenda og að þeim verði dæmdur málskostnaður in solidum úr hendi stefnenda að skaðlausu auk 24,5% vsk. ofan á málskostnað. Til vara varðandi málskostnað er þess krafist að málskostnaður verði felldur

niður. Til þrautavara er þess krafist, komi til þess að stefndu verði dæmdar til greiðslu málskostnaðar, að málskostnaði verði skipt milli stefndu þannig að Margrét Rögnvaldsdóttir greiði 35% af málskostnaði og Hlín Kristinsdóttir greiði 65% af málskostnaði.

## I.

Aðilar þessa máls gerðu með sér kaupsamninga 17. apríl 1996. Annars vegar keyptu stefnendur af stefndu raðhús ásamt bílskúr að Fljótaseli 34, Rvík, hins vegar keypti stefnda, Hlín Kristinsdóttir, af stefnendum, Ingvari og Bryndísi, íbúð og bílskúr að Eyjabakka 11, Rvík. Í kaupsamningi aðila um Fljótasel 34 kemur fram að stefnendur greiði m.a. fyrir raðhúsið með íbúðinni að Eyjabakka, íbúðin er virt á 7.400.000 kr., til greiðslu fyrir fasteignina að Fljótaseli sem samtals er verðlögð á 13.100.000 kr.

Stefnda, Hlín Kristinsdóttir, taldi að hún hefði verið leynd upplýsingum um kostnaðarsamar viðhaldsframkvæmdir á húseignunum nr. 1-15 við Eyjabakka þar sem hlutfall íbúðar hennar er 2,16%. Og með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 30. nóvember 1998 voru þau Ingvar og Bryndís dæmd til að greiða henni 150.000 kr. sem réttmætan afslátt af umsömdu kaupverði eignarinnar.

Í bréfi lögmanns stefnenda til lögmanns stefndu dags. 8. október 1996 er m.a. lýst yfir að stefnendur telji að „eign sú sem þeir keyptu af Margréti og Hlín, Fljótasel 34, Reykjavík, sé haldin göllum sem umbj. yðar ber skaðabótaábyrgð á.“ Er farið nokkrum orðum um það og síðan sagt að óskað hefði verið úttektar óháðs byggingameistara á umræddum göllum og skýrslu væri vænst fljótlega. Þá er áskilinn réttur til að krefjast bóta.

Stefnandi, Ingvar H. Guðmundsson, fékk Guðmund H. Hjaltason byggingameistara til að líta á fasteignina að Fljótaseli 34 þann 20. október 1996. Og í bréfi lögmanns stefnenda til lögmanns stefndu 7. nóvember 1996, sem látið er fylgja með greinargerð Guðmundar byggingameistara, er staðhæft, að ýmsu sé ábótavant. Að vísu liggi ekki fyrir kostnaðartölur, en ljóst megi vera, að verulegur kostnaður verði af nauðsynlegum viðgerðum á húsinu.

Með bréfi lögmanns stefnenda til lögmanns stefndu 27. júlí 1998 lögðu stefnendur fyrir stefndu að greiða þeim bætur er „nemi viðgerðarkostnaði skv. meðfylgjandi áætlun (samtals að fjárhæð 1.652.850 kr.), en fullyrða má að fjárhæðir og umfang verks sé þar varlega áætluð.“ Þá er til viðbótar óskað eftir viðræðum aðila um greiðslu skaðabóta til stefnenda eða afslátt vegna þess að í söluyfirliti fasteignasölnunnar, sem sá um sölu þá er hér um ræðir, er húsið sagt byggt 1985 en skv. upplýsingum frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík sé húsið byggt 1975. Af hálfu stefndu var þessu hafnað.

Stefnendur báðu um dómkvaðningu matsmanns eins og nánar greinir í matsbeiðni dags. 22. september 1998. Flosi Ólafsson múrarameistari var dóm-

kvaddur til að skoða og meta meinta galla á húseigninni við Fljótasel. Og í nóvember sama ár skilaði hann matsgerð sem lögð hefur verið fram í málinu sem dskj. nr. 19. Heildarviðgerðarkostnaður skv. matinu er 2.604.450 kr.

Með bréfi 22. janúar 1999 höfðu öllum kröfum stefnenda en þar segir m.a. að kröfur gegn þeim verði ekki byggðar á mati því sem unnið hafi verið enda sé það ekki mat á göllum í skilningi laga heldur kostnaðaráætlun um endurnýjun á ytra byrði hússins.

## II.

Stefnendur segjast byggja á því að fasteignin nr. 34 við Fljótasel í Reykjavík hafi við sölu verið haldin verulegum leyndum göllum, sem seljendur beri ábyrgð á, hvort heldur er eftir reglum um afslátt af kaupverði eða skaðabætur. Matsgerð beri þess vitni að stefndum hafi verið kunnugt um eða mátt vera kunnugt um gallana og vanrækt upplýsingaskyldu sína við sölu, hvar í mót stefnendur hafi ekki með neinum hætti vanrækt skoðunarskyldu sína.

Stefnendur segjast byggja sérstaklega á reglum kaupréttarins um áskilda kosti, enda hafi þau mátt sem venjulegir fasteignarkaupendur treysta því að hin selda eign héldi vatni og vindum, steypa í lagi og múr ekki að hrúni kominn. Þá hefðu stefnendur mátt treysta því að eignin væri í löglegu ástandi, en ljóst sé að handrið séu ólögleg, en á slíku beri stefndu sannanlega ábyrgð.

Að lokum segjast stefnendur reisa kröfu á því að stefndu beri ábyrgð á röngum upplýsingum um aldur hússins, en í því efni hafi þau treyst upplýsingum frá þeim sérfræðingi sem stefndu hafi fengið til liðs við sig við sölu á eigninni, hinum löggilta fasteignasala. Séu umræddar upplýsingar alfarið á áhættu seljenda og einnig í því tilviki hafi um mistök verið að ræða sem kaupendur eigi ekki að líða fyrir án bóta.

Dómkröfu sína segja stefnendur tölulega að mestu byggða á niðurstöðu matsgerðarinnar frá því í nóvember 1998, enda hafi af hálfu stefndu hvorki verið hlutast til um að fram færi yfirmat né matinu verið hnekkð með öðrum hætti. Til viðbótar komi svo 1.000.000 króna vegna ætlaðrar verðrymnunar sökum þess að húsið var mun eldra en áskilið hafði verið við sölu og forsendur stefnenda við kaupskaðgerð byggðust á. Framangreindir kröfuliðir nemi samtals 3.370.772 krónum. Dráttarvaxta sé krafist að mánuði liðnum frá því að stefnendur hefðu sannanlega fyrst krafist bóta eða afsláttar af kaupverðinu með bréfi dags. 27. júlí 1998.

## III.

Stefndu í málinu krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefnenda en til vara lækunar krafa. Sami rökstuðningur eigi við um báðar kröfurnar.

Á því er byggt að stefnendur hafi sætt sig við ástand eignarinnar að Fljóta-

seli 34 við gerð kaupsamnings. Þeim hafi verið gefnar upplýsingar um mögulega þörf á viðhaldi á ytra byrði hússins á komandi árum enda hafi það svo sem ekki dulist neinum. Eignin hafi verið liðlega 20 ára á kaupsamningsdegi. Sennilega byggð úr alkalkvirkri steinsteypu eins og hús voru á þeim tíma. En í málinu liggja raunar ekki annað fyrir um það en reist verður á sjónmati. Ástand ytra byrðis hússins hafi hins vegar ekki getað dulist við skoðun. Nýleg klæðning á hluta eignarinnar nr. 32-36 við Fljótasel hafi ein og sér átt að gefa stefnendum ástæðu til ítarlegri skoðunar en ella, hafi þau raunverulega ætlað sér að kaupa eign, sem þarfnæðist ekki viðhalds í bráð.

Stefndu segja að eignin hafi verið skoðuð þrisvar sinnum af stefnendum. Stefndu hafi upplýst það sem þær vissu um ástand eignarinnar. Og þótt ekki hafi verið búið að gera byggingafræðilega úttekt á húsinu, hafi klæðning hluta hússins samt verið rædd bæði milli aðila málsins sem og milli stefnanda, Ingvars, og starfsmanns fasteignasöluunar Hraunhamars ehf. Því sé ljóst að stefnendur vissu, eða að minnsta kosti máttu vita, um ástand hússins eins og það var. En sé svo, að kaupendur hafi vanrækt skoðunarskyldu sína, sé ekki við stefndu að sakast.

Stefndu telja fjarstæðu, að stefnendur eigi rétt á skaðabótum, því ekki sé um svik að ræða. Ágreiningur málsins snúist hins vegar um það, hvort stefnendur kunni að eiga rétt á afslætti af kaupverði.

Stefndu telja kröfu stefnenda um afslátt af kaupverði eða bætur að fjárhæð 1.000.000 kr. vegna meintrar verðryrnunar eignarinnar, þar sem hún hafi reynst 10 árum eldri en kaupendum hafi verið lofað eða þeir mátt ætla við kaupin, ekki dómtæka vegna vanreifunar. Krafan sé ekki studd lagarökum og sett fram gegn betri vitund enda hafi stefnendum við kaup verið gerð grein fyrir því, að húsið hefði verið byggt á seinni hluta sjöunda áratugarins. Þá sé ekkert sambengi á milli kröfu stefnenda og mögulegrar villu þeirra um aldur eignarinnar.

Stefndu áréttá að kröfur stefnenda séu að öðru leyti reistar á matsgerð Flosa Ólafssonar frá því í nóvember 1998. Stefndu telja að matið sé gallað, eingöngu ágiskun um ástand hússins en ekki sönnun um ástand þess. Nauðsynlega rannsókn skorti til að lögfull sönnun geti talist fram komin.

Stefndu benda á að stærstur hluti matsfjárhæðar, eða 2.121.250 kr., sé vegna meintra galla á suð austurhlíð hússins. En stefndu segja að við sölu hússins hafi verið ljóst að viðgerðar væri þörf á suð austurhlíð á komandi árum. Söluverð hússins hafi tekið mið af þessari staðreynd, kaupendur hafi verið upplýstir um þetta við skoðun á eigninni sem og í samtölum við sölumann fasteignasölu. Verði þessi staðhæfing stefndu ekki talin sönnuð, þá segjast stefndu byggja sýknukröfu, hvað þennan lið varðar, á vanrækttri skoðunarskyldu stefnenda enda hafi mögulegir gallar ekki getað dulist við venjulega skoðun. Ljóst sé að verð eignarinnar var látg miðað við stærð. Þá sé í engu litið til þess við samningu

matsgerðar eða við kröfugerð að húsið að Fljótaseli 32-36 er fjöleignarhús, þar sem ytra byrði alls hússins er í sameign allra eigenda, sem aftur leiði til þess að einungis þriðjungur af mögulegum viðgerðarkostnaði á ytra byrði hússins, ef til kemur, falli á stefnendur og hluti matsfjárhæðar er vsk. af vinnu sem stefnendur myndu fá endurgreiddan ef til viðgerðar hússins kemur.

Öll sömu sjónarmið og hér hafa verið rakin segja stefndu að eigi við um suðausturhlið hússins enda um viðhald að ræða á ástandi sem hafi verið sýnilegt við kaup hússins.

Þá staðhæfa stefndu að handrið hússins megi bæta með timbri án mikils tilkostnaðar til að það uppfylli ákvæði byggingareglugerðar.

Þá segir í greinargerð stefndu:

Varðandi aðra liði sem metnir eru í matsgerð er um þrjú atriði að ræða eða:

- a) Viðgerð á arinhleðslu en um er að ræða að múrsteinar í eldhólfi arins hafa losnað. Þegar húsið var afhent var arinn í lagi og telja stefnendur að um atriði sé að ræða sem þau beri ekki ábyrgð á enda sé þarna um óverulegt gæðafrávik að ræða. Þá er mótmælt fjárhæð samkvæmt mati sem talið er fráleitt.
- b) Viðgerð vegna leka í stofu en eins og fram kemur í gögnum málsins létu stefndu setja blikk ofan á veggj sem aðskilja húsið frá sambygðum húsum. Eins og fram kemur í mati er talsverð óvissa um kostnað við mögulega viðgerð á leka og því um hreina ágiskun að ræða sem bóta eða afsláttarkrafa verður ekki byggð á þar sem mögulega nægir að þetta með nýju blikki til að komast fyrir vandamálið og vænta má að sé líklegasta skýringin á lekanum sem eingöngu verður vart við í mestu vatnsveðrum. Hér er einnig um óveruleg gæðafrávik að ræða á 20 ára gamalli eign þar sem alltaf má vænta einhvers viðhalds. Þá er matsfjárhæð sem ekki er sundurliðuð mótmælt.
- c) Viðgerð á málningu vegna lekaskemmda. Þessi matsliður er talinn fráleitur enda verið að meta kostnað vegna leka frá suðausturhlið hússins þar sem ummerki nú eru eins og eignin var við kaup þar sem ekkert viðhald hefur farið fram á suðausturhlið hússins. Fráleitt er að ætla að stefnendur hafi mátt vænta þess að veggir í svefnherbergjum og eldhúsloft myndu ekki þurfa frekari viðhald en málningu og því fráleitt að meta viðgerð þess til verðs enda þarf að vinna viðhald á ytra byrði til að komast endanlega í veg fyrir þessa ágalla.

Stefndu krefjast þess, verði dæmt áfall í málinu að einhverju leyti, að því verði skipt milli stefndu í sömu hlutföllum og þær seldu eignina sem og mögulegum málskostnaði enda sé ekki grundvöllur fyrir solidarískri ábyrgð stefndu.

Stefndu mótmæla vaxtakröfum stefnenda enda sé það í andstæðu við dómvenju að krefjast dráttarvaxta frá fyrri tíma en þeim þá er matsgerð liggur fyrir og þá sérstaklega með vísan til þess að verði að einhverju leyti byggt á mati að



það miðist við verðlag í nóvember 1998. Komi til að vextir verði dæmdir telja stefndu eðlilegt að upphafsdagur þeirra verði ekki fyrr en við þingfestingu málsins í fyrsta lagi.

#### IV.

Stefnandi, Ingvar H. Guðmundsson, gaf skýrslu fyrir rétti. Hann greindi m.a. frá því að hafa skoðað eignina að Fljótaseli 34 í mars 1996. Þau [hjónin] hafi komið að kvöldi til í snjókomu. Hlín og Hreinn hefðu tekið á móti þeim og sýnt þeim miðhæð og efri hæð hússins. Þetta hafi verið venjubundin skoðun. Þau hafi bent þeim á að einhvern tímann hefði fyllst yfirfall á efri svölum og við það hefði lekið inn í svefnherbergi og parket eyðilagst, enda hefðu þau séð að svo var. Eins hefðu þau bent þeim á að í lofti í eldhúsi mætti greinilega merkja að húsið hefði lekið. Þau hefðu tjáð þeim að þar hefði lekið þegar yfirfallið á efri svölunum fylltist á sínum tíma, en eftir það hefði aldrei lekið.

Aðspurður kvaðst Ingvar ekki hafa séð að neitt væri að húsinu að öðru leyti, en myrkur hefði verið og snjór í garði og á svölum hússins. Ekkert hefði verið rætt um viðhaldspörf. Daginn eftir hefðu þau farið með foreldra Bryndísar, Rögnu og Pétur, á staðinn, aðallega til að skoða þann hluta hússins, sem foreldrum hennar var ætlaður, ef af kaupum yrði [neðstu hæð af þremur]. Hann sagði, að síðan hefði verið gert tilboð í eignina. Tilboðinu hefði verið svarað með gagntilboði, sem fallist var á. Þetta hafi gengið hratt fyrir sig. Þrem vikum eða mánuði áður en flutt var inn, hefðu þau komið á staðinn og talað við Hlín og mann hennar, Hrein. Og þá hefðu þau tjáð þeim, að raflögn væri gölluð að því leyti, að ekki væri dregið í allar innstungur. Það hafi verið það eina, sem þeim hefði verið bent á, varðandi galla á eigninni og raunar ekki fyrr en eftir að gengið var frá samningum. Ekkert hefði komið fram við kaupsamningsgerð um galla á eigninni eða viðhaldspörf og ekkert rætt um aldur eignarinnar. Hann sagði, að ásett verð á eigninni hafi verið 13.500.000 krónur en endanlegt söluverð orðið 13.100.000 krónur. Hann sagði, að ekkert hefði verið unnið við viðhald á húsinu að utanverðu af sinni hálfu nema að mála hlið hússins sem snýr í vestur. Hann kvaðst fyrst hafa orðið þess áskynja hvað húsið var í raun gamalt, þegar hann aflaði sér teikninga af húsinu í október 1996 fyrir Guðmund Hjaltason byggingameistara, sem hann hafði fengið til að gera úttekt á ákveðnum atriðum varðandi fasteignina að Fljótaseli 34.

Stefnandi, Bryndís Hulda Pétursdóttir, gaf aðilaskýrslu, sem var í öllum meginatriðum samhljóða aðilaskýrslu Ingvars, þótt hún væri ekki eins ítarleg. Hún staðhæfði m.a. að viðhaldspörf hússins hefði komið henni að óvörum eftir að þau tóku við húsinu.

Stefnda, Margrét Rögnvaldsdóttir, gaf aðilaskýrslu. Hún sagði, að stefndu hefðu átt húseignina að Fljótaseli 34 í tvö ár. Húseignin hafi verið í óskiptri sam-

eign þannig, að stefndu hefðu átt ákveðið hlutfall af heildareigninni hvor fyrir sig. Ástæðan fyrir því, að þau réðust í að selja eignina, hafi verið fjárhagsvandi stefndu, Hlínar, vegna ábyrgðar hennar á lánnum bróður síns. Hún sagði, að stefnendur, Ingvar og Bryndís, hefðu fyrst komið til að athuga, hvort þessi eign gæti dugað til að foreldrum Bryndísar væri fært að búa þar með þeim, og hafi þau því viljað athuga sérstaklega jarðhæðina af því tilefni. Þau hefðu síðan komið aftur að degi til með foreldrum Bryndísar og skoðað þá húsið allt aftur og foreldrar Bryndísar tjáð ánægju sína yfir íbúðinni á jarðhæð. Húsið hefði verið skoðað að utan. Allir hefðu gengið út á bak við húsið [suðaustan megin] og út fyrir garðinn og stefnendum bent sérstaklega á að endahúsið var með veggklæðningu að utan og þeim tjáð að stefndu væru búin að fá áætlun um að klæða hjá sér, þ.e. þá hlið hússins sem snýr út í garðinn, en stefndu hefðu ekki talið þörf á að klæða þá hlið hússins sem snýr að götunni. Stefndu hefðu boðist til að koma stefnendum í samband við þann sem gert hefði þessa áætlun (Karl Arnarson byggingameistara, sem munnlega hefði tjáð stefndu, þegar þau keyptu eignina, að sá kostnaður næmi 600.000 krónum ef að líkum léti). Stefnendur hefðu komið í þriðja sinn í heimsókn, en stefnda, Margrét, kvaðst ekki muna hvenær það var og þorði ekki að fullyrða, hvort það hefði verið áður eða eftir að kaupsamningur var gerður. Stefnda sagði, að þak hússins hefði verið lagfært og málað á þeim tíma sem stefndu áttu húsið. Fyrri eigandi hefði ekki lagt í viðhald utanhúss og tímabært hefði því verið að kosta upp á það – það hefði ekki dulist neinum. Aðspurð sagðist stefnda hafa séð vottorð frá Fasteignamati ríkisins, þ.e. dskj. nr. 22, þegar kaupsamningurinn var gerður. Hún kvað það rangt, að stefnendur hefðu ekki vitað að húsið var eldra en frá árinu 1985. Við samningsgerðina hefði verið rætt um aldur hússins og reyndar öllum verið ljóst að húsið var eldra. Aðspurð kvað hún kaupverð eignarinnar, þegar stefndu keyptu, hafa numið u.þ.b. 11.500.000 krónum.

Flosi Ólafsson múraramestari, sem metið hafði meinta galla í húseigninni nr. 34 við Fljótasel í tilefni af dómkvaðningu þar að lútandi, kom fyrir dóminn. Hann staðfesti matsgerð sína og svaraði spurningum lögmanna varðandi hana. Aðspurður m.a., hvort líklegt væri að leikmaður hefði átt að greina alvarlegar steypuskemmdir í mars 1996, kvaðst hann ekki geta svarað því með vissu. Líklegt væri að svalahandrið hefðu verið þannig, að mátt hefði greina að viðgerðar þyrfti við, en naumast hefði leikmanni verið ljóst að brjóta þyrfti það niður og endursteypa.

Magnús Emilsson, löggiltur fasteignasali, gaf vitnaskýrslu í málinu, en fasteignasalan Hraunhamar, sem Magnús rekur, veitti atbeina sinn og þjónustu í viðskiptum aðila með fasteignina að Fljótaseli 34 og Eyjabakka 11 á árinu 1996. Hann staðfesti að hafa ritað bréf það sem fram kemur í myndriti á dskj. nr. 25, og játaði að efni þess væri frá honum komið. Hann staðhæfði m.a. að hann hefði

afhent stefnendum við kaupsamningsgerðina samhljóða eintak af dskj. nr. 22, þar sem fram kemur, að húsið að Fljótaseli 34 sé byggt 1979, og skýrt það fyrir stefnanda, Ingvari, sérstaklega. Hann hélt því fram að Ingvar hefði verið byrjaður að líta til þess að kaupa Fljótasel 34 löngu fyrir 12. mars 1996 [þegar Ingvar og Bryndís skoðuðu eignina í fyrsta sinn að innan]. Hann fullyrti að hafa ráðlagt Ingvari að fá fagmann til að líta á eignina með sér, enda væri ástæða til þess að fá álit fagmanna um eignir í þessu hverfi svo sem kunnugt sé.

Að lokum kom fyrir dóminn Ævar Gíslason, sem vann hjá fasteignasölnunni Hraunhamri, þegar framangreind sala á fasteigninni að Fljótaseli 34 átti sér stað. Ekki þykir ástæða til að rekja efni skýrslu hans hér.

## V.

### *Niðurstaða.*

Svo sem fram kemur á dskj. nr. 11, fékk stefnandi, Ingvar, Guðmund H. Hjaltason byggingameistara til að gera ákveðna úttekt á fasteigninni að Fljótaseli 34 þann 20. október 1996 eða sex mánuðum eftir að kaupsamningur aðila um eignina var undirritaður. Í greinargerð byggingameistarans kemur m.a. fram: „að efri svalir eru mjög illa farnar trúlega af alkalískemmdum eða frostskemmdum sem lýsir sér í því að hvít úrfelling eða grýlukerti myndast neðan á svölunum eftir rigningakafla. Einnig er öll þússning neðan á svölunum laus og gæti dottið niður hvenær sem er og valdið skaða. Handrið á báðum svölum eru krosssprungin þá er efra handriðið verra ...“. Síðar segir: „Allt múrverk á suðurhluta hússins þarfnast endurnýjunar þar sem kantar virðast meira og minna lausir og mjög virðist hafa verið kastað til höndunum við múrverkið á suðurhlið hússins. Einnig eru sprungumyndanir undir flestum gluggum.“ Af þessu verður að ætla, auk annars sem fram hefur komið, að ekki hafi dulist stefnendum, þegar þau réðust í að kaupa eignina að Fljótaseli 34, að þörf væri á einhverjum múrviðgerðum á húsinu, væri ekki væri gripið til þess ráðs að klæða veggj að utan, eins og augljóslega hafði verið gert við næsta raðhús við hliðina.

Ekki verður talið að stefnendum hefði mátt vera ljóst við skoðun sína á eigninni og af viðræðum við starfsmenn fasteignasölnunnar og stefndu, að steypuskemmdir væru eins miklar og síðar kom í ljós, enda þótt augljós væri þörf á múrviðgerð að einhverju marki. Þá verður heldur ekki ráðið af framburði aðila og vitna og öðrum gögnum máls, að stefndu hafi vitað hversu steypuskemmdir hússins voru miklar, á þeim tíma sem salan fór fram. Hér er því ekki um svik að tefla af hálfu stefndu. En stefnendur eiga rétt á afslætti á umsömdu kaupverði eignarinnar eins og málum er háttað.

Álit sérfróðra dómenda á göllum, sem ætla má að dulist hafi stefnendum er kaup voru gerð á eigninni að Fljótaseli 34, eru steypuskemmdir á svalahandriðum og þörf viðgerðar á svalagölfum. Hæfileg fjárhæð til að kosta viðgerð á

duldum göllum, svo sem ætla má að þeir hafi þá verið, eru að mati þeirra 600.000 krónur. Þá er fallist á með stefnendum að þeir eigi réttmæta kröfu til afsláttar vegna þess að eldfastur steinn í eldhólfi arins í stofu losnaði, eftir að þau keypti húsið, enda má telja það leyndar galla að sú varð raunin. Sérfróðir dómendur telja þó kostnað viðgerðar á arinhleðslunni ofmetinn. Viðgerðarkostnaður nemi ekki hærri fjárhæð en 50.000 krónum til að koma arinhleðslunni í sama horf og ætla má að hleðslan hefði eðlilega átt að hafa eftir aldri og byggingarlagi. Þá er fallist á að stefnendur eigi rétt á afslætti vegna lekaskemmda innanhúss að fjárhæð 220.000 krónur. Kostnað við að koma grindverki á svalahandriðum til samræmis við byggingareglugerðir, er giltu er húsið var byggt, telja sérfróðir dómendur ekki ofmetinn með fjárhæð 63.250 krónur. Rétt er því að stefndu fái afslátt í samræmi við þessar fjárhæðir samtals 933.250 krónur.

Stefnendur staðhæfa að þau hafi treyst því þegar þau gerðu kaupsboð, að byggingarár hússins að Fljótaseli 34 væri 1985, svo sem staðið hefði í söluýfirliti frá fasteignasölu. Á þetta verður ekki fallist í ljósi annarra gagna sem liggja fyrir í málinu, svo sem dskj. nr. 22, og framburðar Magnúsar Emilssonar fasteignasala. Þykir krafa stefnenda um bætur „vegna verðryrnunar“ að fjárhæð 1.000.000 króna þannig ekki eiga rétt á sér.

Fasteignin að Fljótaseli 34 var í óskiptri sameign stefndu, Margrétar Rögnvaldsdóttur og Hlínar Kristinsdóttur, þegar stefnendur keyptu eignina af þeim enda þótt þess sé getið í kaupsamningi að Margrét eigi 35% en Hlín 65%. Ekki eru því lögmætar forsendur til að skipta dæmdri fjárhæð þannig, að skylda stefndu hvorri fyrir sig til að greiða stefnendum í hlutfalli við þessi eignaskipti þeirra í milli.

Samkvæmt framangreindu verða stefndu in solidum dæmd til að greiða stefnendum 933.250 krónur með dráttarvöxtum frá 16. febrúar 1999 til greiðsludags.

Stefndu verða dæmd til að greiða stefnendum málskostnað sem hæfilegur þykir 270.000 krónur, þar með talinn virðisaukaskattur á málflytningsspóknun.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari ásamt meðdómsmönnum Hirti Hanssyni verkfræðingi og Jóni K. Þórðarsyni múrarmeistara kveður upp dóminn.

#### D ó m s o r ð :

Stefndu, Hlín Kristinsdóttir og Margrét Rögnvaldsdóttir, greiði in solidum stefnendum, Ingvari H. Guðmundssyni, Bryndísi Pétursdóttur, Péttri Jónssyni og Rögnu Guðmundsdóttur, 933.250 krónur með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987, frá 16. febrúar 1999 til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnendum 270.000 krónur alls í málskostnað.