

Héraðsdómur Vesturlands

Dómur 7. október 2020

Mál nr. E-45/2018:

Snorri Hauksson og Ólafía Lára Ágústsdóttir
(*Hólmgeir Elías Flosason lögmaður*)
gegn
Sverri Sverrissyni hf. og Sverri Sverrissyni
(*Garðar Vilhjálmsson lögmaður*)

Dómur

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 10. september sl., er höfðað með stefnu birtri 29. ágúst 2018.

Stefnendur eru Snorri Hauksson og Ólafía Lára Ágústsdóttir til heimilis að Ljósabergi 26, Hafnarfirði, en stefndu eru Sverrir Sverrison hf. og Sverrir Sverrison til heimilis að Bragavöllum 8, Reykjanesbæ.

Stefnendur krefjast þess að aðalstefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum sameiginlega skaðabætur að fjárhæð 1.136.000 krónur með vöxtum skv. 1. mgr. 8. gr., sbr. 4. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 14. september 2017 til 25. júní 2018 og með dráttarvöxtum skv. 9. gr., sbr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Til vara er þess krafist að varastefnda verði gert að greiða stefnendum sameiginlega skaðabætur að fjárhæð 1.136.000 krónur með vöxtum skv. 1. mgr. 8. gr., sbr. 4. gr., laga nr. 38/2001 frá 14. september 2017 til 25. júní 2018 og með dráttarvöxtum skv. 9. gr., sbr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Þá gera stefnendur kröfu um greiðslu alls málskostnaðar úr hendi stefnda með hliðsjón af tímaskýrslu og framlögðum reikningum um útlagðan kostnað.

Stefndu krefjast þess að þeir verði sýknaðir af kröfu stefnenda, en til vara að stefnufjárhæð verði lækkuð verulega að mati dómsins. Jafnframt krefjast þeir málskostnaðar úr hendi stefnenda að mati dómsins.

II.

Með kaupsamningi, dags. 14. september 2017, keyptu stefnendur sumarhúsið að Vatnsendahlíð 28 í Skorradalshreppi af stefnda Sverri Sverrissyni hf. og var eignin afhent samdægurs. Skyldi kaupverðið allt greitt við undirritun kaupsamningsins að undanskildri 400.000 króna greiðslu sem skyldi inna af hendi við útgáfu afsals hinn 11. október sama ár. Skömmu síðar, eða 20. sama mánaðar, sendi stefnandinn Snorri tölvupóst til stefnda Sverris og tilkynnti þar að komið hefði í ljós verulegur halli á gólfi hússins.

Með matsbeiðni, dags. 26. október 2017, fóru stefnendur síðan fram á það við dóminn að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta ætlaða galla á fasteigninni, aðallega vegna gólfhalla, undirstaða og burðarvirkis, sem mál þetta snýst um, og var Ari Guðmundsson byggingarverkfræðingur dómkvaddur í því skyni hinn 19. desember s.á. Skilaði hann matsgerð sinni í apríl 2018 og eru þar m.a. raktar niðurstöður hans vegna spurninga matsbeiðenda um framangreind atriði.

Í matsspurningu um gólfhalla í fasteigninni er óskað mats á því hvort hallinn sé innan þeirra marka sem eðlilegt geti talist eða eins og almennt megi búast við í sambærilegum byggingum byggðum á sambærilegan hátt. Sé svo ekki sé þess farið á leit við matsmann að hann reki orsakir hans. Niðurstaða matsmanns vegna þessa er á þá leið mesti gólfhalli sé 12 mm/m (12 prómill), sem sé utan þess sem eðlilegt geti talist í sambærilegum byggingum, byggðum á sambærilegan hátt. Telji matsmaður að orsök þessa sé staðbundið sig í nokkrum undirstöðusúlum, sér í lagi þar sem lengst sé niður á fastan botn.

Í matsspurningum er lúta að undirstöðum og burðarvirki fasteignarinnar er í fyrstu spurningu óskað svara við því hvort þær séu haldnar ágöllum, s.s. vegna halla, sigs eða af öðrum orsökum. Kemst matsmaður að þeirri niðurstöðu að undirstöðurnar séu haldnar ágöllum og ljóst sé að hluti þeirra hafi sigið og valdið halla á húsinu. Megi leiða líkur að því að frágangi/hreinsun við botn hafi verið ábótavant. Þá séu festingar dregara

veikburða og ekki hafi verið tekið tillit til lárétts álags við útfærslu þeirra. Spurður í annarri spurningu um orsakir þess að steiptar undirstöður hússins halli og/eða leiti undan halla svarar matsmaður því til að staðbundnu efni af staðnum hafi verið komið fyrir meðfram undirstöðusúlum og einungis þjappað með gröfu. Megi leiða líkur að því að þjöppun hafi verið ábótavant í ljósi þess að gröfuskófla hefði tæplega komist þar að, auk þess sem efnið hafi ekki þá eiginleika að geta verið vel þjöppunar- og burðarhæft til að mæta hliðarálagi. Þá virðist sem engin sértæk hönnun hafi átt sér stað á undirstöðum hússins, sér í lagi m.t.t. þeirrar dýptar sem sé við húsið framanvert. Að endingu fullyrðir matsmaður að um sé að ræða galla við hönnun hússins og byggingu.

Í þriðju spurningunni um undirstöður og burðarvirki er spurt hvort burðarbitar þeir sem á hinum steiptu undirstöðum hvíli sitji rétt á undirstöðunum og hvort þeir séu réttilega festir á tilætluðum stöðum. Tekur matsmaður vegna þessa fram að dregarar halli sumir til suðurs og að þeir séu ekki réttilega festir. Lítið viðnám sé gegn láréttu álagi, s.s. vindálagi úr norðri eða suðri. Sé ljóst að útfærsla festinga hafi ekki verið hönnuð m.t.t. þess álags sem vænta megi að þær þurfi að þola.

Í fjórðu matsspurningu er óskað álits matsmanns á því hvort sig á undirstöðum eða annars konar hreyfing á þeim hafi áður komið fram og þá spurt hvernig úr því hafi verið leyst. Segir í svari matsmanns að á matsfundi og í símtali matsmanns við Jóhann Pálmason byggingaraðila hafi komið fram að viðgerð á undirstöðum hefði verið framkvæmd átján mánuðum fyrr. Samkvæmt því sé ljóst að slík viðgerð hafi farið fram, auk þess sem sjá hafi mátt ummerki um viðgerðir þegar matsmaður skoðaði undirstöður.

Í svari matsmanns við matsspurningum fimm og sex kemur fram það álit hans að meginhreyfingar eða sig hússins hafi þegar komið fram. Ekki sé þó hægt að útiloka frekari lóðréttar hreyfingar hússins og einnig sé enn möguleiki á láréttum hreyfingum, s.s. vegna vind- eða jarðskjálftaálags. Þá telji hann að gólfhalli eða galli í undirstöðum hússins hafi ekki haft teljandi áhrif á aðra hluta fasteignarinnar og þótt aðrir byggingarhlutar hafi færst eða aflagast hafi þeir ekki misst styrk eða notagildi sitt.

Matsbeiðandi spyr að lokum í sjöundu spurningunni hvaða leiðir séu færar til varanlegra úrbóta á undirstöðum fasteignarinnar. Telur matsmaður að nauðsynlegt sé að yfirfara og

lagfæra festingar við dregara, tryggja að festingar nái saman og séu hertar. Þá gerir matsmaður ráð fyrir því að snittteinar séu framlengdir og/eða dregarar festir tryggilega með öðrum hætti. Auk þess sé þörf á því að setja fram skástífustyrkingar milli nokkurra undirstöðusúlna þannig að lárétt álag eigi greiðari leið niður í undirstöður með mótspyrnu í grunni. Gólfhalla þurfi að ná í eðlileg mörk og horfa til þess að ekki verði skemmdir á öðrum hlutum hússins vegna of mikilla færslna. Nauðsynlegt sé því að tjakka upp á fleiri en einum stað í einu, gera það í litlum áföngum og gæta þess að ekki verði spennur í dregurum eða burðarvirki þess í heild.

Niðurstaða matsmanns varðandi kostnað við úrbætur á undirstöðum fasteignarinnar með tilliti til fyrrgreindra ágalla var eftirfarandi:

Kostnaður við hönnun og útfærslu	239.000 krónur
Gólfhalli minnkaður og festingar lagfærðar	442.000 krónur
Skástífum komið fyrir	<u>455.000 krónur</u>
Samtals	1.136.000 krónur

Fram kemur og að þar af sé virðisaukaskattur af vinnu metinn á 152.129 krónur.

Með bréfi lögmanns stefnenda, dags. 25. maí 2018, kröfðu stefnendur aðalstefnda um framangreinda fjárhæð í skaðabætur ásamt þegar áföllnum kostnaði þeirra við rekstur málsins. Kveðast stefnendur ekki hafa fengið viðbrögð af hálfu stefndu og því hafi þeim verið nauðsynlegt að höfða mál þetta.

Við aðalmeðferð málsins voru teknar skýrslur af stefnandanum Snorra Haukssyni og varastefnda, Sverri Sverrissyni, auk þess sem teknar voru vitnaskýrslur af matsmanninum Ara Guðmundssyni byggingarverkfræðingi, Gunnari S. Jónssyni, löggiltum fasteignasala og Jóhanni Pálmasyni.

III.

Stefnendur kveðast beina kröfum sínum aðallega að seljanda fasteignarinnar, Sverri Sverrissyni hf., en til vara að Sverri Sverrissyni persónulega. Byggist það einkum á þeirri staðreynd að varastefndi sjálfur hafi verið þinglýstur eigandi hennar um rúmlega 10 ára skeið, frá 28. júlí 2006 til 21. desember 2016, þegar hann hafi ákveðið að færa hana yfir

á nafn aðalstefnda, Sverris Sverrissonar hf., félags í hans eigu. Í fyrirsvari fyrir aðalstefnda á þeim tíma hafi verið eiginkona Sverris, auk þess sem viðgerð fyrri eiganda hafi farið fram einungis nokkrum mánuðum fyrir framsal yfir á félagið. Í öllu falli sé ljóst að þegar viðskiptin milli stefnenda og stefnda fóru fram hafi varastefndi sjálfur komið fram fyrir hönd aðalstefnda, hvort tveggja sem fyrri eigandi og sem þáverandi fyrirsvarsmaður aðalstefnda. Því sé augljóst að varastefndi sé jafnframt persónulega fullmeðvitaður um ástand hússins og eiginleika, sem og þá galla sem á eigninni séu. Í málinu sé stefnt til greiðslu skaðabóta á grundvelli sakar og þar sé engum öðrum til að dreifa en varastefnda sjálfum, ýmist í eigin nafni eða sem þáverandi fyrirsvarsmanni aðalstefnda. Jafnframt sé ljóst að dómkröfur á hendur aðalstefnda og varastefnda eigi rætur að rekja til sama atviks, aðstöðu eða löggernings og því séu uppfyllt skilyrði til varaaðildar skv. 2. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 1. mgr. sömu greinar. Öll sömu málsatvik og málsástæður eigi við um aðalstefnda og varastefnda í málinu. Um framangreint vísist til ákvæðis 1. mgr. 45. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, þar sem fram komi að kaupandi geti beint kröfu vegna galla að fyrri eiganda eða öðrum fyrri sammingsaðila í sama mæli og seljandi sjálfur gæti haft uppi slíka kröfu. Ákvæði 2. mgr. sömu greinar um tilkynningar til fyrri sammingsaðila hafi þegar verið uppfyllt.

Af 2. másl. 18. gr. laga um fasteignakaup leiði að notuð fasteign teljist gölluð hafi seljandi sýnt af sér saknæma háttsemi, sem að mati stefnenda sé augljóst að eigi við í tilviki seljanda. Þá kveði 1. mgr. 37. gr. laganna á um þau úrræði sem kaupendum fasteigna standi til boða þegar fasteign teljist gölluð og vísist þar einkum til d-liðar, er lúti að kröfu um skaðabætur, sbr. 43. gr. sömu laga. Ákvæði 2. mgr. 43. gr. kveði á um að kaupandi fasteignar geti krafist skaðabóta fyrir beint og óbeint tjón ef galla eða tjón meggi rekja til saknæmrar háttsemi seljanda, sbr. og 59. gr. laganna, og jafnist ábyrgð seljanda á við hlutlæga ábyrgð að því leyti að hún grundvallist ekki á sakarreglunni.

Jafnframt sé rétt að benda á ákvæði 26. gr. laga um fasteignakaup um að fasteign teljist gölluð hafi kaupandi ekki fengið þær upplýsingar sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Um sé að ræða umfangsmikla skyldu sem hvíli á seljanda að þessu leyti og í lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa sé að finna ákvæði í 10. og 11. gr. sem ótvírætt undirstriki mikilvægi

þessarar skyldu. Í 1. mgr. 10. gr. segi að strax og fasteignasali hafi fengið eign til sölumeðferðar skuli hann semja rækilegt yfirlit yfir þau atriði sem skipt geti máli við sölu eignarinnar og í 11. gr. sé með ítarlegum hætti rakið hvert efni söluyfirlits skuli vera, þ. á m. um galla sem seljanda og/eða fasteignasala sé kunnugt um á eign, sbr. c-lið 1. mgr. greinarinnar. Þá sé tekinn af allur vafi um það að seljandi sé ábyrgur fyrir því að upplýsingar í söluyfirliti um fasteign séu réttar, sbr. 27. gr. laga um fasteignakaup, og beri hann hlutlæga ábyrgð á upplýsingum sem hann gefi eða aðrir í hans umboði. Í frumvarpi því sem orðið hafi að lögum um fasteignakaup nr. 40/2002 komi auk þess fram að seljandi skuli sjálfur hafa frumkvæði að því að veita þær upplýsingar sem hann viti eða megi vita um.

Ríkari upplýsingaskylda hvíli á seljanda þegar hann hafi sjálfur haft uppi kröfur um úrbætur eða lagfæringar frá fyrri eiganda. Upplýst sé í máli þessu að fyrri eigandi hafi leitað til upphaflegs eiganda vegna lagfæringa á undirstöðum og því sé hafið yfir allan vafa að seljanda hafi borið að upplýsa stefnendur um ástand fasteignarinnar hvað þetta varði. Í þessu samhengi skuli því einnig haldið til haga að fyrri eigandi hafi látið upphaflegan eiganda gera við húsið og að sú „viðgerð“ hafi reynst ófullnægjandi. Beri seljandi því ábyrgð á núverandi galla fasteignarinnar og sé sú ábyrgð ríkari í því ljósi að hann hafi haft uppi tilburði til viðgerða sem ekki hafi reynst nægilegar.

Þrátt fyrir að þáverandi fyrirsvarsmanni seljanda hafi verið fullkunnugt um meiri háttar galla og vankanta á hinni seldu fasteign hafi honum ekki þótt sérstök ástæða til að upplýsa að fasteignin þyrfti umtalsverðra úrbóta við. Verði því ekki komist að annarri niðurstöðu en að mikilvægum upplýsingum hafi vísitandi verið haldið frá stefnendum, sem hefðu án vafa haft áhrif á það hvort viðskiptasamband kæmist á eða ekki og því verið ákvörðunarástæða við kaupin. Af öllu framangreindu sé ljóst að komið hafi verið fram af óheiðarleika gagnvart stefnendum og aðhafst í vondri trú í viðskiptasambandi milli aðila. Því til viðbótar hafi kröfum eða málaleitan stefnenda frá upphafi verið mætt með algeru skeytingar- og virðingarleysi og enginn vilji sýndur til að leita lausna eða koma til móts við stefnendur. Sé þannig fallinn á málið umtalsverður óþarfur útlagður málskostnaður við lögmann og dómkvaddan matsmann sem gerð sé krafa um að aðalstefnda, eða varastefnda, verði gert að greiða að fullu til samræmis við fyrirleggjandi reikninga.

Um upphafsdag vaxta vísist til 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, sbr. 4. gr. laganna, en kröfur um skaðabætur skuli bera vexti frá og með þeim degi er hið bótaskylda atvik hafi átt sér stað, sem hljóti að teljast í síðasta lagi þegar áhættuskipti hafi orðið á fasteigninni. Þá markist upphafsdagur dráttarvaxta við 25. júní 2018, en þá hafi mánuður verið liðinn frá því að stefnendur sannanlega hafi lagt fram kröfubréf og þar með þær upplýsingar sem þörf hafi verið á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta, sbr. 9. gr. laganna, sbr. og 6. gr. sömu laga um grunn dráttarvaxta.

IV.

Stefndi byggir kröfu sína um sýknu í fyrsta lagi á því að stefnendur hafi verið fullkomlega upplýstir um þá ætluðu galla á sumarhúsinu sem þau krefjast skaðabóta fyrir. Stefndandi hafi að fyrra bragði upplýst stefnendur um sig á undirstöðum hússins og halla á gólfi þegar þau hafi skoðað húsið fyrsta sinni. Þegar stefnendur hafi leitað frekari upplýsinga um undirstöður hússins og ástæðu gólfhalla hafi þeim verið bent á að hafa samband við byggingaraðila hússins, Jóhann Pálmason, sem áður hefði lagað gólfhalla í húsinu. Það hafi þau gert og fengið svör, sem þau augljóslega hefðu talið fullnægjandi því að þau hefðu keypt húsið nokkrum dögum síðar, eftir að hafa skoðað það a.m.k. í tvígang þar á eftir.

Stefndi hafni alfarið fullyrðingum í stefnu þess efnis að honum hafi verð fullkunnugt um „meiriháttar galla og vankanta á hinni seldu fasteign“ og að hann hafi vísvitandi haldið upplýsingum um þessa galla frá stefnendum. Ekkert sé fjarri sannleikanum. Tölvupóstur stefnandans Snorra til fasteignasalans Gunnars S. Jónssonar 29. ágúst 2017, með spurningum til stefnda og fasteignasalans, beri þess glöggvitni að stefnendum sé kunnugt um að stöpull undir húsinu hefði sigið. Stefndandi spyrji í tölvupóstinum um teikningar að húsinu og spyrji síðan: „1) Eru stöplarnir undir bústaðnum grafnir niður á fast og ef ekki hversu djúpt er þeir þá grafnir? Hver getur verið skýringin á sigi eins þeirra (undir svefnherbergis dyrum)?“ Enn fremur hafi stefndandi spurt fimm annarra spurninga um byggingarlag hússins og annað tengt frágangi þess. Stefnda sé ekki kunnugt um annað en að stefnendur hafi fengið svör við öllum sínum spurningum frá fyrrgreindum byggingaraðila hússins. Það sé því af og frá að halda því fram að hann hafi leynt stefnendur einhverjum upplýsingum varðandi húsið eða ætlaða galla á því.

Stefndi byggi á því að skoðunarskylda stefnenda hafi verið sérstaklega rík hvað gólfhalla varði, þar sem athygli þeirra hafi sérstaklega verið vakin á því að gólfið hefði áður sigið í húsinu. Í samræmi við 1. mgr. 29. gr. fasteignakaupalaga geti stefnandi ekki borið fyrir sig galla sem hann hafi þekkt til eða átt að þekkja til við gerð kaupsamnings. Fyrirgreindur tölvupóstur stefnanda Snorra til fasteignasalans Gunnars og stefnda sanni svo ekki verði um villst að stefnendum hafi verið kunnugt um sig á undirstöðum og um gólfhalla í húsinu. Stefnendur geti því ekki borið þennan galla fyrir sig.

Stefndi byggi enn fremur á því að skoðunarskylda kaupanda hafi verið enn ríkari hvað þessi atriði varði þar sem húsið sé augljóslega byggt á landi þar sem langt sé niður á fast. Stefnendum hafi augljóslega verið þetta kunnugt miðað við spurningarnar sem þau hafi lagt fyrir stefnda og fasteignasalann.

Stefndi byggi og á því að minni háttar hreyfingar á undirstöðum húss sem byggt sé við þessar aðstæður séu eðlilegar. Byggingaraðili hússins hafi þannig gert ráð fyrir því að endrum og sinnum mætti búast við því að fleyga yrði undir undirstöður hússins til að rétta það af. Lítið mál væri að framkvæma þetta og alls ekki kostnaðarsamt eins og niðurstaða matsmanns í málinu bendi eindregið til, en hann hafi metið kostnaðinn við að rétta húsið af á 442.000 krónur.

Stefndi byggi kröfu sína um sýknu jafnframt á því að annar stefnenda, Snorri Hauksson, hafi verið mun fróðari um byggingar og frágang þeirra en hann sjálfur. Snorri hafi um árabíl kennt smíðar og hljóti því að vita sínu viti um smíðar á sumarhúsum. Stefnandinn hafi átt mun auðveldara með að meta húsið í þau skipti sem hann hafi skoðað það en nokkurn tíma stefndi, sem hafi enga þekkingu á húsbyggingum. Stefndi hafni því alfarið að stefnanda hafi ekki verið kleift að skoða undirstöður hússins vegna þess að hindranir hafi verið í veginum. Engar hindranir hafi verið í vegi fyrir því að stefnandi gæti skoðað undirstöður hússins eins hann lysti. Stefndi hafi vakið sérstaka athygli stefnenda á því að a.m.k. ein af undirstöðum hússins hefði sigið þannig að hurð í svefnherbergi hefði rekist í gólfið. Byggingaraðili hússins, Jóhann Pálmason, hefði lagað gólfhallann og hafi stefndi látið stefnanda í té allar upplýsingar til að hafa samband við Jóhann. Hafi stefnendur haft samband við Jóhann og fengið nákvæmlega sömu upplýsingar um undirstöður hússins og stefndi hefði sjálfur fengið. Hafi stefnendur ekkert aðhafst frekar

varðandi þetta þótt stefndi hefði sérstaklega vakið athygli þeirra á sigi gólfsins. Annar stefnenda ætti að vera sérfróður um byggingar sem smíðakennari til margra ára og samkvæmt áralangri dómaframkvæmd séu lagðar ríkari skyldur á einstaklinga sem séu sérfróðir á sviði bygginga til að kynna sér fasteignir og eiginleika þeirra fyrir kaup.

Stefndi byggir kröfu sína um sýknu enn fremur á því að gallapröskuldi þeim sem miðað hafi verið við í dómaframkvæmd sé ekki náð og að hann hafi þegar gefið stefnendum afslátt af húsinu sem sé langt umfram ætlaðan kostnað við að bæta úr hinum meintu göllum. Samkvæmt niðurstöðu sérfróðs matsmanns, sem stefnendur hafi fengið til að meta hina ætluðu galla, sé einungis um minni háttar galla að ræða sem auðvelt og tiltölulega ódýrt sé að bæta úr. Þannig meti matsmaðurinn heildarkostnaðinn við að bæta úr hinum meinta galla og við að endurbæta undirstöður hússins enn frekar einungis á 1.136.000 krónur með hönnunarkostnaði, en kaupverð hússins hafi hins vegar verið 41,4 milljónir króna. Fasteignin sé því ekki gölluð í skilningi 2. málslíðar 18. gr. laga um fasteignakaup.

Stefndi hafni því alfarið að ákv. 2. málslíðar 18. gr. laga um fasteignakaup geti átt hér við hvað varði saknæma háttsemi, enda víðs fjarri því að hann hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við kaupin. Hafi stefnendur á engan hátt sýnt fram á að stefndi hafi hagað sér með saknæmum hætti við kaupin. Þvert á móti bendi allt til þess að stefndi hafi komið fram eins og góður og gegn gagnaðili og gert allt sem í hans valdi stóð til þess að upplýsa stefnendur um ástand hússins. Samskipti milli aðila bæði með tölvupósti, sms-skilaboðum og símtölum fyrir kaupin sýni og sanni að stefndi hafi á engan hátt reynt að leyna stefnendur neinu varðandi húsið. Þvert á móti hafi hann gert það sem hann hafi getað til að vísa þeim á þá aðila sem best vissu um byggingarlag og frágang hússins og hafi stefnendur nýtt sér þau ráð hans. Stefnendur hafi því verið eins vel upplýstir og stefndi sjálfur um ástand hússins.

Varakröfu sína um lækkun á kröfu stefnanda byggi stefndi á sömu rökum og hann byggi aðalkröfu sína á. Stefnandi hafi reynt allt sem honum hafi verið kleift til að reyna að setta þetta mál, m.a. með því að veita stefnendum enn meiri afslátt af kaupverðinu en þau hafi þegar fengið og með því að bjóðast til að láta laga gólfhalla sem reynst hafi vera í húsinu.

V.

Niðurstaða

Af gögnum má ráða og er ágreiningslaust að varastefndi Sverrir Sverrisson keypti umrætt sumarhús á byggingarstigi af byggingaraðilanum Jóhanni Pálmasyni á árinu 2006, en formlegt eignarhald hússins var á árinu 2016 fært yfir á nafn hins stefnda félags, sem seldi það loks stefnendum í september 2017. Liggur fyrir að varastefndi kom fram fyrir hönd hins stefnda félags við sölu, en hann var þá framkvæmdastjóri þess og meðstjórnandi, og að engin breyting hafði orðið á raunverulegum notum og umráðum varastefnda og fjölskyldu hans að húsinu þegar eignarhald þess var fært yfir á nafn hins stefnda félags.

Málatilbúnaður stefnenda á hendur stefndu byggist alfarið á því að varastefnda hafi verið fullkunnugt um að meiri háttar gallar og vankantar væru á hinni seldu fasteign að því leyti að gólfhalli hennar væri umfram það sem eðlilegt gæti talist, aðallega vegna þess að hluti undirstaða hússins hefði sigið vegna galla við hönnun þeirra og byggingu. Hefði varastefndi sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu hússins til stefnendanna með því að veita þeim ekki þær upplýsingar um galla á húsinu sem hann hefði vitað, eða alla vega mátt vita, um og stefnendur sem kaupendur fasteignarinnar haft réttmæta ástæðu til að ætla að þeir fengju. Teljist því um að ræða galla á fasteigninni sem aðalstefndi, eða eftir atvikum varastefndi, sé bótaábyrgur fyrir á grundvelli 2. málslíðar 18. gr., 26. gr. eða 1. mgr. 27. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002.

Eins og fyrr hefur verið rakið var niðurstaða dómskvadds matsmanns sú að mesti gólfhalli sumarhússins væri 12 mm/m, eða 12 %, sem væri umfram það sem eðlilegt gæti talist í sambærilegum byggingum, byggðum á sambærilegan hátt. Taldi matsmaður að orsök þessa væri staðbundið sig í nokkrum undirstöðusúlum, sér í lagi þar sem lengst væri niður á fastan botn. Var niðurstaða matsmannsins sú að viðgerðarkostnaður vegna þessa myndi nema samtals 1.136.000 krónum.

Samkvæmt 26. gr. laga um fasteignakaup telst fasteign gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þetta gildir þó aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Þá kemur fram í 1. mgr.

27. gr. að fasteign teljist gölluð sé hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafi veitt kaupanda. Hið sama á við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana.

Óumdeilt er að varastefndi upplýsti stefnendur um það við skoðun á húsinu að sig hefði orðið á undirstöðum þess undir svefnherbergi og að upphaflegur byggingaraðili hússins, Jóhann Pálmason, hefði í kjölfarið farið undir húsið og gert við það. Kannaðist Jóhann við þetta í vitnisburði sínum fyrir dómi og kvaðst hann einungis í þetta eina skipti hafa farið undir húsið í því skyni að lagfæra undirstöður þess eftir að hann seldi varastefnda það á sínum tíma. Kvaðst hann þá hafa „fleygað“ nokkrar undirstöður til að lagfæra sigið á þessum stað, líklega á 4-6 súlum. Kannaðist hann við að stefnandinn Snorri hefði haft samband við hann símleiðis í ágúst/september 2017 vegna fyrrgreindrar viðgerðar og þá m.a. spurt hann út í hreyfingu á húsinu. Kvaðst hann hafa svarað Snorra því til að hreyfing hefði orðið á nokkrum súlum sem hann hefði „kíkt“ á. Að öðru leyti kvaðst vitnið ekki hafa haft vitneskju um að sig hefði orðið á húsinu. Varastefndi neitaði því einnig í skýrslu sinni að hann hefði látið gera við undirstöður hússins, umfram það sem Jóhann hefði gert undir svefnherberginu, eða að hann hefði á nokkurn hátt áttað sig á því að óeðlilegur halli hefði verið á gólfi hússins við sölu þess.

Með hliðsjón af framangreindu og öðrum gögnum málsins telur dómurinn stefnendur ekki hafa sýnt fram á að varastefndi hafi við sölu sumarhússins vitað eða mátt vita um gólfhallann á húsinu vegna sigs á undirstöðum þess og leynt því gagnvart stefnendum. Verður engu talið breyta í því sambandi þótt varastefndi hafi, eins og fyrr segir, látið gera við sig á undirstöðum undir svefnherbergi hússins stuttu áður, enda ekkert komið fram um að vitneskja um frekara sig hússins hafi þá legið fyrir. Er heldur ekkert komið fram um annað en að varastefndi, og eftir atvikum aðrir forsvarsmenn aðalstefnda, hafi sinnt upplýsingaskyldum sínum á fullnægjandi hátt. Telst því ekki komin fram sönnun um að fasteignin teljist við sölu hennar hafa verið gölluð á grundvelli tilvitnaðra ákv. 2. málsliðar 18. gr., 26. gr. eða 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Verða því hvorki aðalstefndi né varastefndi taldir bera bótaábyrgð gagnvart stefnendum vegna þess kostnaðar sem dómkvaddur matsmaður mat hæfilegan vegna viðgerða á undirstöðum hinnar eignarinnar. Verða þeir því báðir sýknaðir af kröfum stefnenda.

Stefnendur greiði óskipt stefndu 1.200.000 krónur í málskostnað.

Ásgeir Magnússon dómstjóri kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Daða Kristjánssyni héraðsdómara og Jóni Ágústi Péturssyni byggingartæknifræðingi og húsasmíðameistara.

Dómsorð:

Aðalstefndi, Sverrir Sverrisson hf., og varastefndi, Sverrir Sverrisson, eru sýknaðir af kröfum stefnenda, Snorra Haukssonar og Ólafíu Láru Ágústsdóttur.

Stefnendur greiði óskipt stefndu 1.200.000 krónur í málskostnað.

Ásgeir Magnússon
Daði Kristjánsson
Jón Ágúst Pétursson