

Lokaverkefni til BS gráðu í viðskiptalögfræði við Háskólann á Bifröst

Vor 2011



HÁSKÓLINN Á BIFRÖST
BIFRÖST UNIVERSITY

**Hugtakið galli í fasteignakaupum, hvenær uppfyllir galli
meginskilyrði riftunar um verulega vanefnd í skilningi 42. gr.
fasteignakaupalaga nr. 40/2002?**

Höfundur: Ásta Kristín Hólmkelsdóttir

Leiðbeinandi: Þorbjörg Inga Jónsdóttir





Staðfesting lokaverkefnis
til BS gráðu í viðskiptalögfræði

Lokaverkefnið:

**Hugtakið galli í fasteignakaupum, hvenær uppfyllir galli
meginskilyrði riftunar um verulega vanefnd í skilningi 42. gr.
fasteignakaupalaga nr. 40/2002?**

Höfundur:

Ásta Kristín Hólmkelsdóttir kt.130683-3049

Verkefnið hefur verið metið samkvæmt reglum og kröfum

Háskólans á Bifröst

og hefur hlotið lokaeinkunnina: _____

Bifröst: _____

Deildarforseti

Leiðbeinandi



**Hugtakið galli í fasteignakaupum, hvenær uppfyllir galli
meginskilyrði riftunar um verulega vanefnd í skilningi 42. gr.
fasteignakaupalaga nr. 40/2002?**

Kröfuréttur

Höfundur: Ásta Kristín Hólmkelsdóttir

Leiðbeinandi: Þorbjörg Inga Jónsdóttir



Ágrip

Þegar ráðist er í kaup á íbúðarhúsnæði gengur kaupandi almennt út frá því að fasteign hafi þá eiginleika sem leiðir af lögum og kaupsamningi ásamt því sem almennt má gera ráð fyrir miðað við aldur og gerð húsnæðisins. Sú staða getur hinsvegar komið upp að fasteign skorti þá eiginleika sem kaupandi mátti við samningsgerðina ganga út frá að hún hefði. Standa honum þá ýmis vanefndaúrræði til boða sér til hagsbóta. Verða í eftirfarandi umfjöllun tekin til skoðunar ákvæði 3. kafla laga um fasteignakaup nr. 40/2002 með það að markmiði að gera grein fyrir gallahugtaki laganna og skýra þær meginreglur sem gilda þegar metið er hvort galli hafi réttaráhrif. Ásamt því verður skoðað í hvaða tilvikum galli uppfylli meginskilyrði riftunar um verulega vanefnd í skilningi 42. gr. fasteignakaupalaga.



Formáli

Ritgerð þessi er lokaverkefni til BS. gráðu í viðskiptalögfræði við lagadeild Háskólans á Bifröst. Markmið ritgerðarinnar er tvíþætt, í fyrsta lagi að taka til skoðunar ákvæði 3. kafla laga um fasteignakaup nr. 40/2002 með það að markmiði að gera grein fyrir gallahugtaki laganna og skýra þær meginreglur sem gilda þegar metið er hvort galli hafi réttaráhrif. Í öðru lagi að skoða vanefndarúræðið riftun og komast að því í hvaða tilvikum galli uppfylli meginskilyrði riftunar um verulega vanefnd sbr. 42. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002.

Áhugi minn á viðfangsefninu kviknaði þegar ég sat námskeið í kröfurétti á vorönn 2010 en þar fékk ég hugmyndina að ritgerðarefninu.

Ritgerðin er 8 ECTS einingar og er unnin á haustmisseri 2010 undir handleiðslu Þorbjargar I Jónsdóttur, hæstaréttarlögmanns. Ég vil hér með þakka henni fyrir góða leiðsögn og greinargóðar ábendingar. Einnig vil ég þakka Einari Þór Hólmkelssyni, viðskiptafræðing og Grétari Þór Jóhannssyni meistaranema við Háskólann á Bifröst fyrir yfirlestur ritgerðarinnar. Að auki vil ég þakka Jóhannesi Þór Skúlasyni, sagnfræðingi og kennara fyrir prófarkalestur.

Ég lýsi því hér með yfir að ég er eini höfundur þessa lokaverkefnis og er ritgerðin unnin í samræmi við reglur og kröfur Háskólans á Bifröst um vinnslu lokaritgerðar í grunnnámi.

Háskólinn á Bifröst, 11. apríl. 2011

Ásta Kristín Hólmkelsdóttir



Efnisyfirlit

1.0 INNGANGUR	1
2.0. FASTEIGNAKAUPARÉTTUR INNAN FRÆDIKERFIS LÖGFRÆÐINNAR	2
3.0. GILDISSVIÐ LAGANNA	3
4.0 KAUPSAMNINGUR UM FASTEIGN	4
5.0. ÁKVÆÐI LAGA NR.40/2002 UM FASTEIGNAKAUP ER VARÐA GALLA	4
5.1. 18. gr. fasteignakaupalaga	5
5.2. Gallapröskuldur á notuðum fasteignum	6
5.3. 19. gr. fasteignakaupalaga	8
5.4. Tímamark við mat á galla	9
5.5. Stærðarfrávik fasteignar	11
5.6. Fylgifié fasteignar	12
5.7. Upplýsingaskylda seljanda	13
5.8. Fasteign seld í því ástandi sem hún er	15
5.9. Aðgæsluskylda kaupanda	15
6.0. ALMENNT UM VANEFNDARÚRRÆÐI VEGNA GALLA	17
6.1. Vanefndarúrræðið riftun	17
6.2. Yfirlýsing um riftun	18
6.3. Tilkynningarskylda kaupanda og úrbótaréttur seljanda	18
7.0. VERULEG VANEFND SEM MEGINSKILYRÐI RIFTUNAR	19
7.1. Mat á verulegri vanefnd	20
7.2. Beiting riftunar sem vanefndarúrræðis	23
8.0. NIÐURSTÖÐUR	26
9.0. HEIMILDASKRÁ	28



1.0 Inngangur

Þann 1. júní 2002 voru lögfest í fyrsta sinn á Íslandi lög um fasteignakaup. Í frumvarpi til laganna kemur fram að tilgangur þeirra sé að móta skýrari lagaákvæði er snúa að fasteignakaupum og fækka þar með dómsmálum er varða vanefndir slíkra mála.

Hér á landi hefur í áratugi ríkt sú venja að flestir kaupa það húsnæði sem þeir áætla að búa í um ókomin ár. Fasteignakaup eru því oftast en ekki ein stærsta fjárfesting fólks á lífsleiðinni og hafa slík kaup því mikla þýðingu fyrir þann sem í hlut á. Þegar einstaklingar ráðast í svo stóra fjárfestingu er því ávallt mikið í húfi þar sem oftast nær er um aleigu einstaklinga að ræða og því þarf að gæta að mörgu í aðdraganda slíkra kaupa. Gengur kaupandi almennt út frá því að fasteign hafi þá eiginleika sem leiðir af lögum og kaupsamningi ásamt því sem almennt má gera ráð fyrir miðað við aldur og gerð húsnæðisins. Sú staða getur hinsvegar komið upp að fasteign skorti þá eiginleika sem kaupandi mátti við samningsgerðina ganga út frá að hún hefði og fasteign væri því talin gölluð samkvæmt reglum fasteignakaupalaga nr. 40/2002. Standa kaupanda þá ýmis vanefndarræði til boða sér til hagsbóta sem tryggð eru í 37. gr. laganna. Hefur kaupandi meðal annars val samkvæmt ákvæðinu að krefjast riftunar kaupsamnings ef um verulega vanefnd sé að ræða.

Höfundur þótti verðugt verkefni að skrifa ritgerð á sviði fasteignakauparéttar í þeim tilgangi að gera réttarstöðu kaupanda í þessum efnum greinargóð skil. Verður uppbygging ritgerðarinnar með þeim hætti að byrjað verður á því að fjalla um ákvæði 3. kafla laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, er varða galla á fasteign, þar sem grein verður gerð fyrir þeim meginreglum sem gilda þegar metið er hvort galli hafi réttaráhrif. Ásamt því verður fjallað um riftun sem vanefndarræði kaupanda með það fyrir augum að komast að því hvenær galli uppfylli meginskilyrði riftunar um verulega vanefnd, sbr. 42. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002.

Ljóst er að efnið sem er til umfjöllunar nær einnig yfir eignarrétt að hluta. Í ritgerðinni verður leitast við að takmarka þá umræðu og afmarkast efnið við réttarreglur sem snúa að galla og riftun í fasteignakaupum og þau meginatriði dregin fram sem bestu ljósi varpa á viðfangsefnið.



2.0. Fasteignakauparéttur innan fræðikerfis lögfræðinnar

Þegar fræðileg umfjöllun í lögfræði er annars vegar er venjan sú að skipta ríkisbundnum réttarreglum í tvo flokka, allsherjarrétt og einkarétt.¹ Ástæðan fyrir þessari skiptingu réttarreglna í tvo flokka er sú að á bak við þær liggja mismunandi markmið og frábrugðnar forsendur sem koma fram þegar lögin eru túlkuð og hafa þannig úrslitaáhrif við túlkun laga og réttarheimilda. Þessi fræðilega verkaskipting gefur hverri grein fyrir sig afmarkað rannsóknarsvið, en mismunandi hagsmunir eru í húfi í hverju tilviki fyrir sig, eftir því hvort um er að ræða einkaréttarlegar reglur eða opinberar réttarreglur.

Allsherjarréttur fjallar um skipulag ríkisins og hlutverk þess, innbyrðis samskipti ríkisstofnana og samskipti borgaranna við stjórnvöld. Sú hugmynd sem býr að baki reglum allsherjarréttar er að um sé að ræða opinbera hagsmuni þar sem tryggja þurfi réttaröryggi borgaranna gagnvart hinu opinbera. Allsherjarrétti er almennt skipt í flokkana ríkisrétt, refsirétt, réttarfar, stjórnskipunarrétt og stjórnsýslurétt.

Einkaréttur hefur annan útgangspunkt, hann varðar samskipti borgaranna innbyrðis, þ.e sjálfsákvörðunarrétt einstaklinga og athafnafrelsi þeirra. Innan einkaréttar skipta reglur á einstökum sviðum mannlífsins sköpum og einkennast réttarsambönd þeirra af persónulegum hagsmunum einstaklinga líkt og samningagerð, viðskiptum, og fjárhagslegum hagsmunum eins og kaupum og sölu. Helstu undirgreinar einkaréttarins eru persónuréttur, erfðaréttur, sifjaréttur og fjármunaréttur.²

Fjármunaréttur er mjög yfirgripsmikið réttarsvið sem felur í sér fjárhagsleg réttindi sem eru framseljanleg til annars aðila. Fjármunaréttur elur af sér fjölmargar undirgreinar sem lengst af hefur tíðkast að skipta í fjögur megin réttarsvið; kröfurétt, eignarrétt, skaðabótarétt og samningarétt.³ Fasteignakauparéttur, sem er einn hluti kauparéttar, fellur undir sérstaka svið kröfuréttarins í þrengri merkingu en innan þess sviðs er fjallað um einstakar tegundir samninga um fasteignakaup.⁴ Réttarreglur um fasteignakaup er að finna í lögum um fasteignakaup nr. 40/2002 er hafa að geyma kröfuréttarreglur um réttarsamband kaupanda og seljanda.

¹ Sigríður Logadóttir. (2003), bls. 17.

² Ingibjörg Þorsteinsdóttir. (2010), bls.15-17.

³ Þorgeir Örlygsson. (2001), bls. 1. Sjá einnig Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson. (2009), bls. 20-21.

⁴ Viðar Mór Matthíasson (2008), bls. 38.



3.0. Gildissvið laganna

Á 127. löggjafarþingi, 2001-2002, var flutt á Alþingi frumvarp til laga um fasteignakaup⁵ sem var samþykkt sem lög nr. 40/2002 og tóku þau gildi þann 1. júní sama ár. Í athugasemdum með frumvarpinu kemur fram að héraendis hafi engin löggjöf verið áður sett um fasteignakaup. Fyrir gildistöku laganna var almenna reglan sú að ákvæðum eldri laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup⁶ var beitt með löggjöfnun eða með öðrum hætti í ágreiningsmálum um fasteignakaup. Í mörgum tilvikum í ágreiningsmálum um fasteignaviðskipti var ekki unnt að notast við ákvæði lkpl. og var þá meðal annars farið eftir almennum reglum kröfuréttar þar sem við gat átt. Einnig var farið eftir dómstólamynduðum reglum þar sem lkpl. var ekki ætlað gilda um fasteignakaup skv. 1. gr. þeirra. Þessar aðferðir sættu ekki gagnrýni um þó nokkurt skeið en þó var talið að réttaróvissa á sviði fasteignakaupa færi enn vaxandi þar sem nægilega skýr úrræði vantaði til að mæta þeim kröfum sem á reyndi við úrlausn mála í fasteignaviðskiptum, líkt og þegar viðsejandi vanefnir samninginn. Því var talið nauðsynlegt að lögfasta reglur á sviði fasteignakaupa.

Á þeim tíma sem frumvarp til fkpl. náði fram að ganga var mikil velta á fasteignamarkaði og málafjöldi milli aðila að kaupsamningum um fasteignir mikill. Því var talið mjög mikilvægt að í gildi væru skýrar reglur á sviði fasteignakaupa ásamt því að ítrekaðar ábendingar hagsmunaaðila á sviði fasteignakaupa bentu til þess að nauðsyn væri á setningu nýrra laga. Við gerð frumvarpsins var höfð hliðsjón af norrænum rétti um sama efni ásamt því að hliðsjón var höfð af lkpl. Tildrög frumvarpsins voru meðal annars þau að gallahugtakið þótti vera mjög óljóst þar sem stór hluti þeirra mála sem fór fyrir dómstóla var vegna ágreinings um það hvort fasteign væri gölluð eða ekki.⁷

Ákvæði fkpl. beinast fyrst og fremst að réttarsambandi kaupanda og seljanda með það að markmiði að skýra réttarstöðu þeirra í þeim efnum er við kemur úrræðum vegna vanefnda á kaupsamningum fasteigna. Staða kaupanda og seljanda var fyrir setningu laganna talin mjög á reiki þegar um var að ræða vanefndir á samningum og þótti brýnt að ráða bót á þeirri réttaróvissu. Í fkpl. eru nú báðum samningsaðilum tryggð fullnægjandi úrræði vegna vanefnda annars hvors aðilans. Beinast ákvæði fkpl. fyrst og fremst að því að vernda réttarstöðu kaupanda fyrir saknæmri háttsemi seljanda ásamt því að vernda seljanda fyrir óréttmætum kröfum kaupanda. Ákvæði fkpl. eru ekki tæmandi talning um það hvenær telja beri fasteign gallaða. Er lögnum fyrst og fremst ætlað að vera tæki til að auðvelda dómstólum mat á því

⁵ Hér eftir fkpl.

⁶ Hér eftir lkpl.

⁷ Frumvarp til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þskj. 291-253 mál. 127. lþ. (2001). Sótt 17.10.2010 af: <http://www.althingi.is/alttext/127/s/0291.html>



hvort fasteign telst vera gölluð eða ekki þar sem það er meðal annars bundið aðstæðum í hverju tilviki fyrir sig hvort annmarki á fasteign teljist í raun galli samkvæmt lögnum sem hafi þannig réttaráhrif.⁸

4.0. Kaupsamningur um fasteign

Þær kröfur sem kaupandi má gera til gæða og ástands fasteignar eru reistar á ákvæðum fkpl. eða á kaupsamningi og þurfa þær ekki að eiga sér stoð bæði í lögum og kaupsamningi heldur nægir að þær eigi sér stoð í öðru hvoru.⁹ Kaupsamningur í fasteignakaupum er gagnkvæmur samningur sem leggur skyldur á báða aðila samningssambands þar sem seljandi lætur af hendi eign sína til kaupanda og kaupandi greiðir svo endurgjald til seljanda fyrir eignina. Með samningnum flyst eignarréttur fasteignar frá seljanda yfir til kaupanda og er hann þar með skuldbindandi fyrir báða aðila sé réttilega til hans stofnað.¹⁰ Í fasteignakaupum er það skilyrði að kaupsamningur sé skriflegur eigi hann að halda gildi sínu sbr. 7. gr. fkpl. Rökin að baki því eru þau að mörg dómsmál risu áður á grundvelli þess að aðilar greindu á um það hvenær kaupsamningur hafði stofnast þeirra á milli, en fyrir gildistöku fkpl. var ekki að finna tiltekin fyrirmæli er kváðu á um sérstakt form kaupsamninga fasteigna. Voru þeir því taldir vera jafngildir hvort sem um var að ræða skriflegan eða munnlegan samning. Kaupsamningi fasteignar er til að mynda ekki þinglýst nema um sé að ræða skriflegan samning, sbr. 29. gr. þinglýsingarlaga. nr. 9/1978.¹¹ Þetta formskilyrði tryggir það að réttarstaða samningsaðila er skýrari en áður og það dregur úr þeim málafjölda sem varðar vanefndir í fasteignakaupum, en flest mál er varða fasteignakaup rísa á grundvelli þess hvort samningsskyldur aðila hafi verið réttilega efndar. Það er því mikilvægt að vandað sé til undirbúnings og gerðar kaupsamninga.

5.0. Ákvæði laga nr. 40/2002 um fasteignakaup er varða galla

Í 3. kafla fkpl. sbr. 18.-29. gr. eru ákvæði sem snúa að galla í fasteignakaupum. Tilgangur ákvæðanna er að afmarka þau meginatriði sem hafa skal til hliðsjónar þegar metið er hvort fasteign telst gölluð og túlka réttarstöðu aðila í vanefndum slíkra mála. Fasteignir eru margbreytilegar og hafa hver sín sérkenni, því er hver galli frábrugðin öðrum, og bundið atvikum hverju sinni hvort galli hafi réttaráhrif eða ekki. Í eftirfarandi köflum verður varpað

⁸ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 228.

⁹ Viðar Már Matthíasson. (2003), bls. 755.

¹⁰ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 125.

¹¹ Viðar Már Matthíasson (2008), bls.133 -135.



ljósi á gallahugtak laganna og þau ákvæði sem notast er við þegar metið er hvort galli hafi réttaráhrif.

5.1. 18. gr. fasteignakaupalaga

Í 1. ml. 18. gr. er kveðið á um hina almennu skilgreiningu á því hvenær fasteign telst gölluð. Í ákvæðinu er tekið fram að ef fasteign er ekki í samræmi við þær kröfur sem leiðir af lögum eða kaupsamningi um gæði, búnað og annað telst hún vera gölluð. Þar af leiðandi geta kaupendur ekki haft uppi kröfur að öðru leyti en því sem leiðir af skýru orðalagi fkpl., kaupsamnings og annarra skjala er varða kaupin, nema um það sé samið sérstaklega.¹² Kaupandi hefur lögsmætan rétt til að hafa uppi kröfur sem leiða af kaupsamningi og lögum um eiginleika hennar, notagildi, búnað og réttindi sem henni að öðru leyti fylgja. Til viðbótar því sem kveðið er á um í kaupsamningi og fkpl. gerir kaupandi almennt ráð fyrir að fasteign sé í viðunandi ástandi og að hún sé í samræmi við þær væntingar sem almennt má gera til sambærilegra eigna. Sé fasteign í verra ástandi en leiðir af kaupsamningi eða lögum telst hún vera gölluð. Fasteign getur t.d. talist gölluð í skilningi fasteignakauparéttar sem í daglegu tali myndi ekki teljast vera gölluð. Ástæðan er sú að kaupandi getur samið um sérstaka eiginleika fasteignar í kaupsamningi og ef þeir eru ekki fyrir hendi þegar kaup hafa farið fram getur verið um vanefnd af hálfu seljanda að ræða.¹³

Kaupandi á einungis rétt til þess að gera kröfu um að fasteign hafi þá eiginleika sem lög og reglur mæla fyrir um á þeim tíma sem fasteignin var byggð. Þannig getur kaupandi ekki gert sömu kröfur til fasteignar sem er nýleg og fasteignar sem er komin til ára sinna, hann þarf þó ekki að setta sig við lakara ástand en almennt getur talist um sambærilegar og jafn gamlar eignir.¹⁴

Ásamt þeim almennu kröfum sem kaupandi gerir um kosti, búnað og annað sem leiðir af lögum og kaupsamningi verður fasteignin að fullnægja þeim kröfum sem leiða af öðrum lögum og reglugerðum, má þar nefna skipulagslög nr. 123/2010, lög um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004 og byggingarreglugerð nr. 441/1998.¹⁵ Einnig ber að geta þess að sammingsaðilar geta með kaupsamningi samið um að seljandi beri ríkari ábyrgð en ella, að hann ábyrgist þá galla sem kynnu að koma fram eftir afhendingu fasteignar. Einnig geta þeir takmarkað rétt kaupanda þannig að miða beri ástand fasteignar við gerð kaupsamnings, en

¹² Viðar Már Matthíasson (2008), bls.252.

¹³ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 228-230.

¹⁴ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 242.

¹⁵ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 240.



ekki við afhendingu eins og almennt gengur og gerist, en það er þó ekki algengt.¹⁶ Þær kröfur sem kaupandi má almennt gera til fasteignar eiga ekki við, ef annað leiðir af samningi. Af 1. ml. 18. gr. má því ráða að kaupandi getur gengið út frá því að eign hafi bæði þá sérstöku eiginleika eða notagildi sem leiðir af lögum og kaupsamningi en jafnframt á hún að hafa þá almennu eiginleika og notagildi sem sambærilegar fasteignir hafa.¹⁷

5.2. Gallapröskuldur á notuðum fasteignum

Í 2. ml. 18. gr. er ný regla sem ekki hefur komið fram áður í íslenskri löggjöf. Kveður hún á um að notuð fasteign teljist ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Ákvæðið tekur einungis til sölu á notuðum fasteignum og getur verið beitt um allar fasteignir sem eru nýlegar eða gamlar.¹⁸ Með ákvæðinu er komið í veg fyrir að kaupandi geti haft uppi kröfur vegna annmarka sem ganga út fyrir þau mörk sem eðlileg geta talist. Ákvæðið er ein af sérreglum laganna ásamt 21. gr. fkpl. sem lúta að beinni takmörkun á gallahugtakinu. Með því er átt við að gallahugtakið hafi verið of kaupendavænt síðustu áratugi, þar sem mjög algengt var að kaupendur fasteigna hefðu uppi mjög óraunhæfar kröfur á seljendur um bætur vegna annmarka sem voru smávægilegir miðað við að um notaða fasteign væri að ræða.¹⁹ Eignirnar voru þá komnar til ára sinna og báru með sér eðlilegt slit sökum aldurs. Það er almennt talið vera óraunhæf krafa af hálfu kaupanda að ætlast til þess að ekkert hafi farið úrskaiðis yfir líftíma eignar sem er komin til ára sinna og ber slit með sér sökum aldurs.

Er ákvæðið túlkað á þann hátt að smávægilegir ágallar á notaðri fasteign teljast ekki vera galli nema seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, og er þar með tryggt að hann losni ekki undan ábyrgð ef hann sýnir af sér sök. Í þeim tilvikum sem seljandi sýnir af sér saknæma háttsemi t.d. með því að sinna ekki upplýsingaskyldu sinni eða láta af hendi rangar upplýsingar til kaupanda sbr. 26. og 27. gr. fkpl. getur það því leitt til að fasteign sé talin gölluð sem veiti kaupanda rétt til vanefndarúrreða, þó svo að galli rýri ekki verðmæti fasteignar svo að nokkru varði. Með þessu er verið að tryggja að réttur kaupanda sé ekki takmarkaður þegar slík tilvik koma upp.²⁰

¹⁶ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 238.

¹⁷ Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 12.10.2010 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>

¹⁸ Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 12.10.2010 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>

¹⁹ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 255.

²⁰ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 260.



Þegar meta á hvort galli teljist rýra verðmæti fasteignar svo að nokkru varði virðist vera ríkjandi viðhorf í íslenskri dómaframkvæmd að hafna minniháttar ágöllum í notuðum fasteignum sbr. Hrd. 26/2005 þar sem um var að ræða fasteign byggða árið 1931. Talið var að afsláttarkrafan sem nam 3,04% af kaupverðinu rýrði ekki verðmæti fasteignarinnar svo að nokkru varðaði í skilningi 2. ml. 18. gr. fkpl. Í Hrd. 414/2004 var um að ræða fasteign byggða árið 1960, talið var að 7,76% væri einnig undir því lágmarki sem 2. ml. 18. gr. fkpl. gerir kröfu um og afsláttarkröfu kaupenda því hafnað. Þó voru dæmdar skaðabætur á grundvelli þess að kaupandi fékk rangar upplýsingar um eignina í söluyfirliti sbr. 27. gr fkpl.

Í dómaframkvæmd hefur almenna reglan verið sú að afsláttur er aðeins dæmdur í grófari tilfellum eða þegar hann er mönnum alveg augljós. Af því má leiða af ákvæði gallaþröskuldar að sammingsaðilar eigi að jafnaði að búast við ákveðnum frávikum hvað varðar gæði gamalla fasteigna og að minniháttar frávik verði ekki talin vera forsenda afsláttar.²¹ Er almennt talið að sá aðili sem vanefndin beinist að getur ekki krafist afsláttar nema gallinn sé það umfangsmikill að lágmark hans svari til umtalsverðs hluta af kaupverði eignar,²² sbr. Hrd. 7/2006.

H og M keyptu hluta af gamalli fasteign að Njálsgötu í Reykjavík og kröfðust afsláttar eða skaðabóta vegna ágalla sem fólust í því að bílastæði, garður og hitakerfi voru í sameign en ekki í séreign eins og fram hafði komið í söluyfirliti. Einnig voru ágallar á frárennslis- og drenlögnum fasteignarinnar. Rýrnun á verðmæti fasteignarinnar vegna þessara ágalla var talin vera 11,6% af kaupverði eignarinnar. Hæstiréttur staðfesti niðurstöðu héraðsdóms þess efnis að kaupendur ættu rétt á afslætti vegna gallanna. Í dómi Hæstaréttar segir að fasteignina hafi skort þá áskildu kosti og hafi auk þess verið haldin leyndum göllum sem seljandi beri ábyrgð á gagnvart kaupanda. Líta eigi heildstætt á viðkomandi galla þegar metið er hvort þeir rýri verðmæti fasteignarinnar svo að nokkru varði í skilningi 2. ml. 18. gr. fkpl.

Eins og tekið er fram í dómnum fer fram ákveðið heildarmat á því hvort galli teljist rýra verðmæti fasteignar svo að nokkru varði. Matið virðist aðallega fara eftir aldri fasteignar og ástandi hennar almennt.²³ Því getur skipt máli hvernig útliti viðkomandi eignar er háttað þegar kaup fara fram. Ef eignin er nýleg og í góðu ásigkomulagi við kaup, er almennt ekki talið að sá aðili þurfi að sætta sig við sama lágmark og sá sem festir kaup á eign sem er augljóslega í slæmu ástandi. Af þessu má því draga þá ályktun að viðmið gallaþröskuldar skuli vera herra á eldri eignum en lægra á nýlegum eignum. Á þetta að hvetja kaupendur til nánari skoðunar á fasteign fyrir kaup.

²¹ Þorgeir Örlygsson. (1996), bls. 181-183.

²² Þorgeir Örlygsson. (1996), bls. 182.

²³ Viðar Már Matthíasson. (2003), bls. 774.



Enga ótvíræða reglu er að finna um það hvenær hægt er að telja að ágalli rýri verðmæti fasteignar svo að nokkru varði. Gefur orðalag ákvæðisins mjög óglögga mynd af því hversu umfangsmikill gallinn þurfi að vera til að hann geti talist fullnægja skilyrði málsliðarins.²⁴

Í athugasemdum með frumvarpi til fkpl. kemur fram að ekki sé unnt að festa eina hlutfallsreglu um lágmark galla þegar það ræðst af aðstæðum hverju sinni hvort galli rýri verðmæti fasteignar svo nokkru varði. Með tíð og tíma er dómstólum því fengið það hlutverk að móta skýra reglu hvar mörk gallapröskuldsins liggja svo smám saman verði ljóst hver lágmark hans eru.

5.3. 19. gr. fasteignakaupalaga

Í 1. mgr. 19. gr. fkpl. er gallahugtakinu sett nokkuð skýrari mörk. Ákvæðinu er skipt í almennan og sérstakan hluta. A-liður ákvæðisins tekur til almenna hlutans, en þar segir að fasteign telst gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til. Með þessu er átt við að litið skal til þess hvaða almennu kröfur kaupandi má gera til fasteignarinnar, þ.e hvaða almennu eiginleikum hún skal búa yfir, án tillits til sérstakra ákvæða kaupsamnings. Sem dæmi má nefna að almennt íbúðarhúsnæði myndi teljast gallað ef það hentaði ekki til slíkra afnota skv. a-lið ákvæðisins.²⁵

B-liður ákvæðisins tekur til sérstaka hlutans, en þar segir að fasteign telst gölluð ef hún hentar ekki til þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda var eða mátti vera ljóst þegar kaupsamningur var gerður. Reglan gildir þó ekki ef kaupandi byggði ekki á þekkingu eða mati seljanda á eiginleikum eignarinnar eða skorti réttmæta ástæðu til þess. Sem dæmi myndi verslunarhúsnæði teljast gallað skv. b-lið, sem væri keypt til atvinnuareksturs en myndi svo ekki henta undir slíka starfsemi, enda væri það mat seljanda að eignin hentaði til slíkra afnota og kaupandi hafi mátt treysta því mati. Ef kaupandi myndar sér hinsvegar sjálfstæða skoðun á því hvaða notagildi fasteignin hefur og seljandi hefur ekkert til þeirra mála lagt, getur kaupandi ekki haldið því fram að fasteign sé gölluð þó svo að hún henti ekki til þeirra afnota sem hann ætlaðist til af eigninni í upphafi. Tekur sérstaki hluti ákvæðisins til þess hvaða væntingar kaupandi megi gera til sérstaks notagildis hennar og hvaða forsendur hann megi leggja til grundvallar um eiginleika og ásigkomulag fasteignar að teknu tilliti til samningsákvæða kaupsamnings. Samkvæmt ákvæðinu getur kaupandi gert þá kröfu að fasteign hafi þá sérstöku eiginleika eða notagildi hafi um það verið samið en samhliða því skal

²⁴ Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 12.12.2010 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>

²⁵ Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 12.12.2010 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>



hún jafnframt hafa þá almennu eiginleika og notagildi sem sambærilegar fasteignir hafa sbr. 1. ml. 18. gr.

Kaupandi ber ávallt sönnunarbyrðina fyrir því að honum hafi verið heimilt á grundvelli kaupsamnings að hafa uppi tiltekna kröfur til fasteignarinnar. Aðilar semja þó ekki alltaf um það að viðkomandi fasteign eigi að hafa sérstaka eiginleika, sem sambærilegar eignir hafa að jafnaði ekki. En í þeim tilvikum kemur sérstaki hluti gallahugtaksins ekki til álita.²⁶

Huglæg afstaða seljanda varðandi galla hefur verulega þýðingu þegar um sérstaka hluta gallahugtaksins er að ræða. Samkvæmt ákvæðinu er það skilyrði fyrir því að galli teljist vera fyrir hendi, að seljandi hafi vitað eða mátt vita að kaupandi hafi ætlað nota fasteignina til ákveðinna afnota, og kaupandi hafi byggt kaup sín á mati seljanda, sem taldi fasteignina hæfa til slíkrar notkunar.²⁷

Ljóst er að reglurnar um galla skv. 18. og 19. gr. fkpl standa ekki sjálfstæðar heldur verður að skýra þær með hliðsjón af skyldum kaupanda og seljanda. En af því leiðir að fyrir utan þær almennu kröfur sem kaupandi hefur uppi um gæði, búnað og annað sem leiðir af samningi eða lögum þarf einnig að taka mið af þeim sérstöku kröfum, séu þar eru settar fram. Í framhaldi af því er hægt að slá því föstu hvort fasteign sé haldin galla eða ekki. Þannig ræðst það af mörgum þáttum sem oft á tíðum geta verið mjög vafasamir. Til dæmis því hvað það var sem aðilar sömdu um sín á milli, hvað seljandi upplýsti kaupanda um og hvað hann lét kyrrt liggja að upplýsa.²⁸ Það er því til margs að líta þegar tekin er afstaða til þess hvort fasteign sé haldin galla í skilningi laganna og hvort hann hafi réttaráhrif samkvæmt þeim.

5.4. Tímamark við mat á galla

Í 20. gr. fkpl. er kveðið á um tímamark við mat á galla. Í ákvæðinu felst að þegar ákvörðun er tekin um það hvort fasteign sé gölluð er miðað við ástand fasteignarinnar á því tímamarki sem hún er afhent kaupanda sbr. 12. gr. fkpl. eða samkvæmt samningi. Þetta felur í sér að þegar ákvarðað er hvort fasteign sé gölluð eða ekki er miðað við almennt ástand hennar á afhendingardegi. Ákvæðið helst í hendur við 38. gr. fkpl. þar sem kveðið er á um skyldu kaupanda til að skoða eignina þegar í stað eftir að hún hefur verið honum afhent. Það takmarkar svigrúm kaupanda til að krefja seljanda um ábyrgð á þeim göllum rétt eftir afhendingu, nema að seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Seljandi getur þó borið ábyrgð á galla þó hann eða afleiðingar hans komi í ljós síðar. Sérstaklega þegar um leyndan galla er að ræða líkt og raka eða leka sem hafa að öllum líkindum verið til staðar þegar

²⁶ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 245-246.

²⁷ Viðar Már Matthíasson. (2003), bls. 764.

²⁸ Viðar Már Matthíasson (2008), bls. 230.



áhættuskipti fóru fram.²⁹ Þetta gerir það að verkum að þegar um slíka galla er að ræða getur kaupandi ekki komið auga á þá við venjulega skoðun. Kaupandi ber þó sönnunarbyrðina fyrir því að seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi og viðkomandi galli og orsakir hans hafi verið fyrir hendi við afhendingu. Það kann þó að vera erfitt fyrir kaupanda að sanna það að galli hafi verið til staðar við afhendingu. Seljendur hafa jafnvel búið í viðkomandi eign til margra ára og í mörgum tilvikum hafa þeir einnig byggt fasteignina og þekkja því vel til hennar. Í þessum tilvikum eru kröfur til kaupanda um sönnunarbyrði því gerðar vægar að því leytinu til að oftast beri að líta svo á að löglíkur séu fyrir því að viðkomandi galli hafi verið til staðar á því tímamarki sem áhættan fluttist yfir til kaupanda.³⁰

Í 2. mgr. 20. gr. eru gerðar tvær undantekningar á þeirri meginreglu að galli verði að vera fyrir hendi á því tímamarki sem áhættan er hjá kaupanda. Gera þessar undantekningar ráð fyrir því að seljandi geti borið ábyrgð á galla sem kemur upp eftir áhættuskipti, þ.e þegar kaupandi hefur fengið eignina afhenda. Í fyrsta lagi ber seljandi ábyrgð á galla ef rekja má ástæður hans til vanefnda af hans hálfu, sbr. 2. mgr. 20. gr. fkl., sem felast til dæmis í því að hann stendur ekki við það sem hann hefur skuldbundið sig til að gera samkvæmt samningi eftir afhendingu. Sem dæmi má nefna, að klára smíði á innréttingum eða mála fasteignina svo eitthvað sé nefnt. Í þessu felst einnig að ef seljandi veldur skemmdum á eigninni eftir afhendingardag, við það að flytja í hana muni eins og vélar og tæki. Í öðru lagi, snýr síðari undantekningin að ábyrgðaryfirlýsingu seljanda. Í henni felst að seljandi ber ábyrgð á göllum eftir afhendingu fasteignar ef hann hefur gefið út ábyrgðaryfirlýsingu til kaupanda um að hann muni taka ábyrgð á tilteknum eiginleikum fasteignar í tiltekinn tíma. Þá hafa samningsaðilar skipt áhættunni þannig að seljandi beri ríkari ábyrgð á göllum fasteignarinnar samkvæmt samningi, sem er ríkari ábyrgð en lögin gera ráð fyrir.³¹

Þar sem ákvörðun um það hvort fasteign sé gölluð eða ekki miðast við afhendingardag, getur seljandi bætt úr þeim göllum sem eru á fasteign fram að þeim tíma sem áhættan flyst frá honum yfir til kaupanda. Fyrir þann tíma þarf fasteign ekki að uppfylla kröfur samkvæmt kaupsamningi, því þarf hún ekki að vera tilbúinn fyrr en á afhendingardegi og getur seljandi því bætt úr ágöllum sem eru fyrir hendi á þeim tíma sem áhættan er hjá honum.³² Af framansögðu má ráða að áhættan er að jafnaði hjá seljanda ef gallar eru á

²⁹ Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 20.11.2010 af: <http://www.althingi.is/altxt/127/s/0291.html>

³⁰ Viðar Már Matthíasson (2003), bls. 751-752.

³¹ Viðar Már Matthíasson. (2003), bls. 752-753.

³² Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 234.



fasteign. Sé annmarki hinsvegar ekki talinn vera galli í skilningi fkpl. er áhættan almennt hjá kaupanda.

5.5. Stærðarfrávik fasteignar

Þó svo að flatarmál fasteignar sé minna en kaupandi gerði ráð fyrir telst það ekki galli skv. 21. gr. fkpl. nema það sé verulega minna en seljandi upplýsti fyrir kaup eða háttsemi seljanda teljist stórfelld gáleysi. Ákvæðið á við um allar fasteignir, nýjar sem gamlar. Er þetta önnur sérregla laganna, ásamt reglunni um gallapröskuld, sem þrengir gallahugtakið í ákveðnum tilfellum. Lagt var til að slík regla yrði lögfest þar sem á síðastliðnum áratugum hafa komið til kasta dómstóla ágreiningsmál þar sem kaupandi fasteignar áskilur sér rétt til afsláttar og/eða skaðabóta sökum þess að fasteign sé minni en seljandinn hefði upplýst eða kaupandinn fékk með öðrum hætti upplýsingar um.³³

Af íslenskri dómaframkvæmd má ráða að minni háttar stærðarfrávik frá því sem upp var gefið teljist sjaldan vera galli sem gefi kaupanda rétt til skaðabóta eða afsláttar. Ástæðan að baki því er sú að kaupandi skoðar almennt fasteign fyrir kaup og ákveður út frá því hversu mikið hann er tilbúin að borga fyrir viðkomandi fasteign. Því er gert ráð fyrir að hann byggi viðhorf sín til notagildis fasteignarinnar á grundvelli þeirrar skoðunar en ekki út frá því hvort hún sé nokkrum fermetrum minni eða stærri,³⁴ sbr. Hrd. 389/2003.

Kaupendur höfðu búið í fasteign um hálf ár þegar þau uppgötvaðu að hún reyndist vera 71 fermetri en ekki 84,7 fermetrar eins og tilgreint var í söluýfirliti að fengnum upplýsingum frá Fasteignamatari ríkisins. Hæstiréttur taldi að seljandi hafi ekki vitað að íbúðin væri minni en fram kom í söluýfirliti, né að hann hafði ábyrgst nákvæma tilgreiningu á stærð íbúðarinnar og var því ekki um skaðabótaábyrgð seljanda að ræða. Einnig var ekki talið að viðkomandi stærðarfrávik væri svo verulegt, né að kaupendur hefðu sýnt fram á að meginforsenda kaupanna hefðu legið einstaklingsbundnar forsendur um að ákveðin fermetrafjöldi væri forsenda kaupanna. Kröfu um afslátt var því hafnað.

Minniháttar stærðarfrávik virðast því ekki hafa í för með sér að kaupandi eigi rétt á afslætti og/eða skaðabótum þar sem það er sjaldan svo að fermetrastærð skipti kaupanda meginmáli. Hafi seljandi tilgreint stærð fasteignar, myndi það teljast vera ábyrgðaryfirlýsing af hans hálfu, og ef hún reyndist vera röng myndi það veita kaupanda rétt til skaðabóta vegna beins eða óbeins tjón kaupanda.³⁵ Hinsvegar verður húsnaði að vera umtalsvert minna en gefið var upp til þess að stærðarfrávik verði metið sem galli. Í sumum tilvikum getur þetta þó skipt

³³ Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291-253 mál. 127. Íþ. (2001). Sótt 7.12.2010 af: <http://www.althingi.is/alttext/127/s/0291.html>

³⁴ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 264-265.

³⁵ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls.264.



máli, svo sem þegar keypt er atvinnuhúsnæði þar sem kaupandi metur tekjur sínar með hliðsjón af stærð húsnæðisins eða land þar sem ræktun eða beit fyrir sauðfé eða hross fer fram, í þeim tilvikum er réttarstaða kaupenda oft betri,³⁶ sbr. Hrd. 235/1988.

Jörð sem ætluð var til hrossaræktar og skógræktar var seld sem 50 hektarar. Upplýsti fasteignasali kaupendur um stærð hennar, en einnig kom stærðin fram í afsali. Eftir að kaup fóru fram létu kaupendur mæla landið vegna fyrirhugaðrar vegalagningar. Kom þá í ljós að stærð landsins reyndist einungis vera 32 hektarar og kröfðust kaupendur því skaðabóta og/eða afsláttar af kaupverði. Í Hæstarétti var ekki á það fallist að kaupandi hefði við skoðun mátt gera sér grein fyrir að jörðin væri í hekturum talið svo miklu minni en raun bara vitni. Þar sem frávik voru það umtalsverð, eða 18 hektarar var talið að kaupendur ættu rétt á afslætti af kaupverði jarðarinnar.

Af framangreindu má ráða að minniháttar stærðarfrávik frá því sem seljandi upplýsti, teljist ekki vera galli í skilningi laganna sem veitir kaupanda rétt á skaðabótum eða afslætti nema um stórfellt gáleysi af hálfu seljanda er að ræða og því um sök til staðar af hans hálfu. Rétt er að geta þess að ómeðvitað gáleysi nægir svo kaupandi geti gert kröfu um afslátt eða skaðabætur, svo lengi sem það er stórkostlegt. Óbein ábyrgðaryfirlýsing af hálfu seljanda sem myndi svo reynast röng gæti því talist stórkostlegt gáleysi.³⁷

Samkvæmt ákvæðinu og athugasemdum með frumvarpi til laganna er ekki greint frá því hvenær flatarmál fasteignar telst verulega minna en seljandi upplýsti kaupanda um. Af niðurstöðum dóma má þó ráða að þegar frávik er orðið meira en 10-15% sé um verulegan mun að ræða sem veiti kaupanda rétt til afsláttar.³⁸

5.6. Fylgifé fasteignar

Fasteign telst gölluð skv. 22. gr. fkpl. ef annað leiðir ekki af samningi og henni fylgir ekki sá búnaður og réttindi sem talin eru upp í 23-25. gr. og sá búnaður hafi verið fyrir hendi þegar skoðun fór fram, eða átt að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, gögnum eða venju. Fylgifé er nánar skilgreint sem munir sem hægt er að skilja frá henni, lífrænir og ólífrænir, en eru í tengslum við fasteignina og hafa fjárhagslegt gildi einir og sér.³⁹ Fylgifé fasteignar er því búnaður hverskonar, verkfæri, viðskeytingar eða annað sem fylgir almennt með fasteign þegar hún er seld. Engin ákveðin regla gildir um fylgifé fasteignar þar sem það er breytilegt í hverju tilviki fyrir sig hvað telst fylgifé og hvað ekki.⁴⁰ Oft kann því að koma upp ágreiningur um hvaða búnaður og réttindi eigi að fylgja fasteign en þá gildir sú meginregla að líta beri til þess

³⁶ Viðar Már Matthíasson. (2003), bls. 777.

³⁷ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls.264.

³⁸ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 267.

³⁹ Gaukur Jörundsson, (1982-1983), bls. 31.

⁴⁰ Viðar Már Matthíasson. (2003), bls. 761.



hversu erfitt er að skilja viðkomandi búnað eða réttindi frá umræddri fasteign og hvort fjárhagsleg tengsl sem af búnaðinum leiðir séu nauðsynlegur hluti hennar svo eðlileg afnot á fasteigninni geti farið fram.⁴¹ Seljanda ber að afhenda kaupanda það fylgifé sem telst til hennar án endurgjalds, nema samið hafi verið um annað sbr. 2. mgr. 22. gr. fkpl.

Í 24. gr. fkpl. er kveðið nánar á um fylgifé íbúðarhúsnæðis, gistihúsa, skrifstofuhúsnæðis o.fl. er þar tekið fram að fylgifé þeirra teljist t.d. hitavatnslagnir, rafmagnsleiðslur, loftnet og móttökubúnaður í eigu seljanda. Einnig er þar talið upp gólfefni og innréttingar sem og tæki sem felld eru inn í þær. Ekki er um tæmandi talningu að ræða og getur það verið breytilegt hverju sinni hvað telja beri til fylgifés en það fer m.a. eftir því til hvaða afnota fasteignin er ætluð. Þannig gæti frysti og kæliskápar í verslunarhúsnæði talist til fylgifés en það er háð mati hverju sinni. Þegar metið hvort búnaður telst til fylgifjár skal m.a. horfa til þess hvernig fasteign myndi standa án þeirra, ef henni yrði verulega áfátt án viðkomandi hluta og þeir ekki njóta sín einir og sér ber að telja þá sem fylgifé hennar.⁴²

5.7. Upplýsingaskylda seljanda

Í fasteignakaupum er almenna reglan sú að á seljanda hvílir upplýsingaskylda um eiginleika greiðslu. Í 26. gr. fkpl. segir að fasteign telst gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um fasteignina sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Vanræki seljandi upplýsingaskyldu sína getur það haft tvennskona réttaráhrif í för með sér. Í fyrsta lagi að annmarki á fasteign sem almennt væri ekki talin rýra verðmæti fasteignarinnar svo að nokkru varði, sbr. 2. ml. 18. gr. fkpl. telst vera galli og kaupandi getur borið hann fyrir sig sem vanefnd vegna saknæmrar háttsemi seljanda. Hins vegar að seljandi baki sér skaðabótaskyldu sem upphaflega hefði eingöngu orðið afsláttur eða riftun kaupsamnings ef gallinn teldist verulegur. Rík skylda er lögð á seljanda að hann upplýsi kaupanda um þá galla er varða fasteign auk annarra atriða er snúa að búnaði hennar, ástandi og notagildi, og ætla megi að hafi mikla þýðingu fyrir kaupanda.⁴³ Þess ber þó að geta að upplýsingaskylda seljanda nær eingöngu til þeirra atvika sem seljandi vissi eða mátti vita um fasteignina.⁴⁴ Auk þess þarf seljandi aðeins að láta af hendi þær upplýsingar sem ætla má að kaupandi hafi þörf á að vita svo hann geti lagt mat á eiginleika fasteignarinnar og hvað hann er tilbúin til að greiða fyrir eignina. Efni þeirra upplýsinga sem seljandi lætur

⁴¹ Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002). Sótt 25.11.2010 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>

⁴² Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 82.

⁴³ Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002). Sótt 20.11.2010 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>

⁴⁴ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 269.



kaupanda í té er breytilegt eftir þekkingu kaupanda. Það ræðst einnig eftir atvikum hverju sinni hvort seljandi fullnægi upplýsingaskyldu sinni þar sem fasteignir eru margbreytilegar eftir notkun þeirra og líftíma og því mismunandi hvað teljast nægar upplýsingar hverju sinni.⁴⁵ Ekki er ætlast til þess af seljanda að hann upplýsi kaupanda um allt það sem farið hefur úrskeiðis yfir líftíma eignarinnar né að hann leggist í ákveðna rannsóknarvinnu á eigninni til að leita eftir annmörkum sem ekki hafa sérstaka þýðingu fyrir mat á verðmæti fasteignarinnar. Hins vegar er meginreglan sú að hann upplýsi um þau atriði sem hann þekkir til eða ætti að þekkja til og ætla megi að hafi þýðingu fyrir mat kaupanda á eigninni, og ekki er hægt að ætlast til af kaupanda að hann sé kunnugur um. Seljandi þarf því að gera grein fyrir þeim göllum sem eru kaupanda ekki sjáanlegir við venjulega skoðun, auk þess sem hann á að gera grein fyrir þeim atriðum sem ekki teljast til venjulegs slits eignar.⁴⁶ Ríkari kröfur eru gerðar til upplýsingaskyldu seljanda ef hann hefur búið í fasteigninni um langt árabil, samanborið við þann sem hefur búið í eign í skamman tíma. Ef seljandi er sérfróður aðili um byggingarmálefni eru auk þess gerðar enn ríkari kröfur til hans um upplýsingarskyldu.⁴⁷ Í athugasemdum með frumvarpi til laganna kemur fram að seljandi ber að veita tilteknar upplýsingar af eigin frumkvæði sem hann veit um eða mátti vita um, einnig er tekið fram að löglíkur séu fyrir því að seljandi þekki fasteign svo vel að hann sé fær um að upplýsa kaupanda um galla á henni.⁴⁸

Í 2. ml. ákvæðisins er gerður sá fyrirvari að þetta gildi aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Með því er átt við að vanræksla á upplýsingaskyldu seljanda verði að hafa í för með sér ákveðnar afleiðingar fyrir kaupanda eigi ákvæðið að hafa réttaráhrif. Sem dæmi um þetta er að söluverð fasteignar yrði hærra en það hefði verið ef réttar upplýsingar hefðu verið veittar til kaupanda.⁴⁹ Í þeim tilvikum er almennt talið að ákvæðið hafi réttaráhrif.

Í 27. gr. fkpl. er ákvæði sem tekur til rangra upplýsinga. Samkvæmt ákvæðinu telst fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við þær upplýsingar sem seljandi, eða aðilar 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, söluþingum eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana, sbr. 2. ml. ákvæðisins. Ekki er gert að skilyrði að um saknæma háttsemi af hálfu seljanda þurfi að vera að ræða svo ákvæðið hafi réttaráhrif, heldur nægir að seljandi veiti

⁴⁵ Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 20.11.2010 af: <http://www.althingi.is/altxt/127/s/0291.html>

⁴⁶ Viðar Már Matthíasson. (2003), bls. 782.

⁴⁷ Viðar Már Matthíasson. (1997), bls. 234-236.

⁴⁸ Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 08.12.2010 af: <http://www.althingi.is/altxt/127/s/0291.html>

⁴⁹ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 269.



rangar upplýsingar í grandleysi sínu. Ekki er einungis átt við upplýsingar sem mælast beinlínis rangar heldur á þetta einnig við um villandi upplýsingar sem segja aðeins hálfu sögu.⁵⁰ Engin skilyrði eru sett fyrir því hvernig upplýsingarnar sem falla undir ákvæðið eru veittar. Geta þær bæði verið veittar munnlega og skriflega. Skriflegar upplýsingar eru þó taldar hagkvæmari þar sem það getur reynst erfitt fyrir kaupanda að sanna munnlegar upplýsingar.⁵¹ Í 2. mgr. 27. gr. er sama undantekningarregla og þegar hefur komið fram, að ákvæði 1. mgr. eigi aðeins við ef upplýsingarnar höfðu áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og þær hafa ekki verið skýrlega leiðréttar í tæka tíð.

5.8. Fasteign seld í því ástandi sem hún er

Í 28. gr. fkpl. er kveðið á um að fasteign seljist með fyrirvara um ástand hennar. Það er mjög algengt að almennur fyrirvari sé settur í kaupsamning af hálfu seljanda um ástand fasteignar. Með því er seljandi að tryggja sér ákveðið ábyrgðarleysi gagnvart tilteknum göllum fasteignar. Almennum fyrirvara er þá komið fyrir í kaupsamning og öðrum gögnum er varða kaupin. Þar sem tekið er fram að eignin seljist í núverandi ástandi og kaupandi hefur kynnt sér það og sætt sig við að öllu leyti.⁵² Staðreyndin er aftur á móti sú að dómstólar hafa oft hafnað því að slíkir almennir fyrirvarar hafi réttaráhrif samkvæmt efni sínu. Sé eign seld með slíkum fyrirvara telst eign þrátt fyrir það gölluð ef rekja má gallana til vanrækslu á upplýsingum eða rangra upplýsinga, sbr. 26. gr. og 27. gr. fkpl. Ástæðan er sú að það myndi setja kaupanda í afar erfiða stöðu að gera honum ókleift að hafa uppi kröfu um galla vegna slíkra almennra fyrirvara, sem eru oft í stöðluðu formi og erfitt getur reynst að vara sig á þeim. Þá telst fasteign einnig gölluð, þrátt fyrir áðurgreinda skilmála, ef ástand hennar er í mun lakara ástandi en kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla miðað við kaupverð hennar og önnur atvik, sbr. 28. gr. fkpl. Tekur viðkomandi ákvæði einungis til almennra fyrirvara sem þessa. Ef um sérstaka fyrirvara er að ræða eru þeir skýrðir samkvæmt orðanna hljóðan og túlkaðir eftir almennum reglum.⁵³

5.9. Aðgæsluskylda kaupanda

Í 29. gr. fkpl. er kveðið á um skoðun og aðra rannsókn á fasteign af hálfu kaupanda. Í 1. mgr. ákvæðisins er tekið fram að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla sem hann þekkti til eða átti

⁵⁰ Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 08.12.2010 af: <http://www.althingi.is/alttext/127/s/0291.html>

⁵¹ Viðar Már Matthíasson. (2003), bls. 785.

⁵² Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 279.

⁵³ Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 12.10.2010 af: <http://www.althingi.is/alttext/127/s/0291.html>



að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Í 2. mgr. eru gerð skil á því hvaða réttaráhrif það hefur í för með sér sé aðgæsluskyldu ekki sinnt og tekið þar fram að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla sem hefði átt að vera honum augljós við skoðun nema seljandi hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða sýnt af sér hegðun sem stríðir gegn heiðarleika og góðri trú. Ekki er um að ræða fyrirvaralaus skoðanaskyldu kaupanda sbr. 38. gr. fkpl. heldur er ætlast til þess að kaupandi sinni ákveðinni aðgæsluskyldu. Í íslenskum rétti er meginreglan sú að kaupandi ber áhættu af þeim göllum sem eru á eigninni sem hann hefði mátt sjá við skoðun, annað hvort þegar hún fór fram eða átti að fara fram. Kaupandi ber einnig áhættu á göllum ef hann ákveður að mæta ekki að skoða eignina þrátt fyrir áskorun seljanda. Kaupandi getur því almennt ekki borið þá galla fyrir sig sem hann átti að sjá við slíka skoðun.⁵⁴ Sérstaklega ríkar kröfur eru gerðar til skoðunar kaupanda þegar um notaða fasteign er að ræða, í sumum tilfellum kunna aðstæður þó að vera með þeim hætti að nauðsynlegt er fyrir kaupanda að skoða eign þrátt fyrir að um nýja eign sé að ræða.⁵⁵

Þegar metið er hversu miklar kröfur eigi almennt að gera til aðgæsluskyldu kaupanda er þrennt sem stendur framur öðru. Í fyrsta lagi skal hann skoða eignina af nákvæmni og framkvæma hana líkt og skynsamur maður myndi gera miðað við viðkomandi aðstæður. Þannig þyrfti kaupandi ekki að skoða nýja eign sem væri í góðu ásigkomulagi með sömu nákvæmni og um gamla eign væri að ræða sem væri augljóslega í slæmu ástandi. Í öðru lagi skal kaupandi framkvæma skoðun sína í samræmi við þær aðstæður sem eru fyrir hendi hverju sinni. Séu aðstæður þannig að erfitt sé að framkvæma skoðun eða jafnvel ekki unnt að framkvæma hana á viðkomandi stað, ber seljandi almennt ábyrgð á galla sem kaupandi hefði átt að sjá við skoðunina. Í þriðja lagi eru sérstaklega ríkar kröfur gerðar ef kaupandi er sérfróður aðili á sviði byggingariðnaðar samanborið við þann sem hefur litla eða enga kunnáttu á því sviði.⁵⁶

Samkvæmt þessu er mikil áhersla lögð á að kaupandi skoði eign af athygli áður en ráðist er í kaup ætli hann að bera galla fyrir sig. Að öðru leyti er hætta á að kaupandi fyrirgeri rétti sínum til að bera fyrir sig galla.

⁵⁴ Viðar Már Matthíasson. (2003), bls. 791-792.

⁵⁵ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 283.

⁵⁶ Viðar Már Matthíasson. (2003), bls. 792-793.



6.0. Almennt um vanefndarúrræði vegna galla

Um vanefndarúrræði kaupanda vegna galla í fasteignakaupum er fjallað í IV. kafla fkpl. Er kaupanda almennt heimilt að beita þeim vanefndarúrræðum sem eru nánar tilgreind í 37-45. gr. fkpl.

Í a-e lið 1. mgr. 37. gr. fkpl. eru þau ákvæði sem kaupandi getur stuðst við ef upp kemur galli í fasteign. Hefur kaupandi þann kost að beita þeim vanefndarúrræðum sem þar eru upp talin gegn því skilyrði að viðkomandi gallar séu ekki kaupanda sjálfum að kenna eða sem rekja má til atvika sem eru á hans ábyrgð. Eru vanefndarúrræði aðgreind eftir tegund þeirra og skal því ákvæði beitt sem uppfyllir þau skilyrði sem sett eru fyrir notkun þess. Í sumum tilvikum er unnt að beita úrræðum saman ef skilyrði til þess eru fyrir hendi en að öðru leyti er hverju og einu úrræði beitt sér. Kaupandi getur t.d. krafist afsláttar og skaðabóta saman en ekki beitt riftun og jafnframt krafist afsláttar.⁵⁷

Samkvæmt 37. gr. fkpl. eru helstu vanefndarúrræði kaupanda upp talin en þau eru, úrbætur á galla, afsláttur, skaðabætur, dráttarvextir og riftun. Í þeirri umfjöllun sem fer hér á eftir verður athyglinni beint að riftun vegna galla í fasteignakaupum, sbr. 42. gr. fkpl. Ekki verður frekari grein gerð fyrir öðrum vanefndarúrræðum.

6.1. Vanefndarúrræðið riftun

Kaupandi getur samkvæmt c-lið 37. gr. beitt riftun vegna galla. Í 42. gr. fkpl. er kveðið á um riftun vegna galla en þar segir að kaupandi geti rift kaupsamningi ef galli telst veruleg vanefnd. Riftun er það vanefndarúrræði sem gengur hvað lengst allra vanefndarúrræða og getur kaupandi beitt riftun þegar hann telur að viðsemjandi sinn hafi vanefnt skyldur sínar. Um er að ræða einhliða yfirlýsingu samningsaðila um að hann muni ekki inna greiðslu sína af hendi vegna vanefnda viðsemjanda síns sem leysir jafnframt gagnaðilann undan greiðsluskyldu sinni. Riftun er í raun slit á gagnkvæmum gildum samningi þar sem samningurinn er ekki efnður samkvæmt aðalefni sínu og samningsaðilar losna undan efnendum að heild eða hluta. Má því segja að réttaráhrif riftunar er líkust því og ekki hafi komið til samnings milli aðila, sbr. 1. mgr. 33. gr. fkpl. þar sem kveðið er á um að þegar kaupsamningi er rift falla á brott skyldur aðila til efnda. Riftun er gagnkvæmnisúrræði þar sem það felur í sér að ef einhverjar greiðslur hafa verið inntar af hendi af hálfu samningsaðila verða þeir að skila þeim greiðslum til baka sem þeir hafa tekið við. Kaupandi á því rétt á að fá hluta kaupverðs greiddan til baka og seljandi fær viðkomandi fasteign sem haldin er göllum til baka.⁵⁸

⁵⁷ Þskj. 291-253 mál. 127. lþ. (2001). Sótt 17.10.2010 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>

⁵⁸ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 325-327.



6.2. Yfirlýsing um riftun

Yfirlýsing um riftun er skilyrði fyrir því að til hennar geti komið og er hún í senn ákvöð og loforð sem hefur bindandi réttaráhrif þegar hún er komin til viðtakanda ásamt því að vera bindandi fyrir þann sem lýsir henni yfir.⁵⁹ Engar sérstakar formkröfur eru gerðar til riftunar og er hún jafngild hvort sem hún er gefin skriflega eða munnlega. Skrifleg yfirlýsing er þó alltaf hagkvæmari þar sem erfitt getur verið að sanna að munnleg yfirlýsing hafi komist til vitundar móttakanda.⁶⁰ Sá sem lýsir yfir riftun kaupsamnings þarf ekki að fá samþykki dómstóla né viðsemjanda síns fyrir henni sé hún byggð á réttmætum grundvelli. Hafi hinsvegar einhverjar greiðslur verið inntar af hendi gæti sá sem riftir þurft atbeina dómstóla til að fá greiðslu sína til baka og ágreiningur gæti risið milli aðila hvort rétt hafi verið staðið að endurgreiðslu kaupverðs.⁶¹ Ætli sá aðili sem lýsir yfir riftun hinsvegar að krefjast skaðabóta sökum þess að hann telur sig hafa orðið fyrir óbeinu tjóni ber honum að leita fulltingis dómstóla mótmæli gagnaðili bótaskyldu. Hvað yfirlýsingu riftunar varðar hefur hefur verið litið svo á samkvæmt íslenskri dómaframkvæmd að það nægi að aðili gefi það nógu sterklega til kynna að hann hyggt rifta kaupum, þannig að hann sýni gagnaðila ótvírætt fram á áform sín um riftun kaupsamnings,⁶² sbr. Hrd. 1942, bls. 326.

Framkvæmdir fóru fram í kjallara íbúðarhúsnæðis en leigjendur efri hæðarinnar kvörtuðu yfir því að þeim væri ekki vært í íbúðinni vegna háðvaða og óþrifnaðar sem stafaði af framkvæmdunum. Leigjendur greindu húseigendum frá því að þau myndu flytja burt úr íbúðinni ef ekki yrði ráðin bót á óþægindunum og fluttu þau stuttu síðar þar sem ekki var ráðin bót á málinu. Taldi Hæstiréttur að þar sem húseigandi skýrði frá því við leigjanda þegar hann kvartaði yfir óþægindunum að hann réði því sjálfur hvort hann færi úr húsinu eður ei, hafi mátt draga þá ályktun að húseigandi tæki þessa munnlegu yfirlýsingu hans um riftun húsaleigusamnings gilda.

Samkvæmt afstöðu dómsins er því ekki nauðsynlegt að gefa út yfirlýsingu í ákveðnu formi til gagnaðila heldur virðist nægja að samningsaðili gefi viðsemjanda sínum það nógu skýrlega til kynna með háttsemi sinni að hann hyggt rifta kaupsamningi.

6.3. Tilkynningarskylda kaupanda og úrbótaréttur seljanda

Í 2. mgr. 42. gr. er tekið fram að ákveðin tilkynningarskylda hvílir á kaupanda sem hyggt rifta kaupum vegna galla á fasteign. Ber kaupanda að tilkynna seljanda innan sanngjarns frests frá því að hann vissi eða mátti vita um gallann, eða eftir að aðrir frestir í tilkynningu, sbr. 39. gr. og 40. gr. fkpl. eru liðnir, annars glati hann rétti sínum til riftunar. Það er háð mati hverju

⁵⁹ Páll Sigurðsson (1992), bls. 322.

⁶⁰ Þorgeir Örlygsson. (2002), bls. 34.

⁶¹ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson. (2009), bls. 185.

⁶² Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 328.



sinni hvað telja beri sanngjarnan frest, og er það talið vera meginregla að kaupandi dragi það ekki að óþörfu að lýsa yfir riftun vegna galla og sýni viðsemjanda sínum eðlilega tillitsemi í þeim efnum.⁶³ Einnig er tekið fram í ákvæðinu að þó svo að kaupandi hafi ekki virt tilkynningarfrest þá glati hann ekki rétti sínum til riftunar ef seljandi hefur sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða hegðun sem stríðir gegn heiðarleika og góðri trú.⁶⁴

Eins og fram hefur komið er riftun afdrifaríkt úrræði og getur haft í för með sér mikla röskun á hagsmunum samningsaðila. Það er því mikið hagsmunamál fyrir seljanda að fá að vita um það sem fyrst ef kaupandi hyggst rifta kaupum vegna galla á fasteign. Ástæðan að baki því er sú að tilkynni kaupandi um áform sín innan sanngjarns frests getur seljandi boðist til þess að bæta úr viðkomandi göllum á fasteign, sbr. 1. mgr. 39. gr. fkpl. og ber þá kaupanda að una því. Leggja ber þann skilning í viðkomandi ákvæði að gert sé ráð fyrir því að eftir að kaupandi tilkynnir seljanda um riftun, gefi hann seljanda ákveðinn frest til úrbóta á viðkomandi galla og skulu þær úrbætur fara fram innan hæfilegs tíma.⁶⁵

Ákvæði 39. gr. fkpl. um úrbætur á galla og riftun vegna hans tengjast því saman að því leytinu til að ekki getur komið til riftunar nema seljanda hafi verið gefin kostur á að bæta úr viðkomandi galla, sbr. 1. og 2. mgr. 39. gr. Auk þess glatar kaupandi rétti sínum til riftunar ef hann kemur í veg fyrir að seljandi bæti úr galla, sbr. 4. mgr. 39. gr. Bæti seljandi hinsvegar úr viðkomandi galla svo ekki sé lengur um verulega vanefnd að ræða, er ekki talið að til riftunar geti komið.⁶⁶ Einnig ber að geta þess að ekki getur komið til riftunar ef fasteign hefur rýrnað, skemmst eða farist á þeim tíma sem kaupandi bar áhættu af henni, nema um tilviljunarkennda atburði er að ræða sem ekki er hægt að rekja til ábyrgðar kaupanda, sbr. 3. mgr. 32. gr. fkpl. Þó þarf rýrnun fasteignar ekki að standa í vegi fyrir riftun ef kaupandi greiðir seljanda bætur vegna verðrýrnunar.⁶⁷

7.0. Veruleg vanefnd sem megin skilyrði riftunar

Eins og fram hefur komið getur kaupandi beitt riftun ef fasteign er haldin galla, sbr. 1. mgr. 42. gr. fkpl. Riftun bindur enda á samningssambandið og aðilum ber þá að skila þeim greiðslum til baka sem þeir hafa tekið við úr hendi gagnaðila. Því er gerður áskilnaður um að vanefnd teljist veruleg þar sem af riftun leiðir oft flókið uppgjör. Til að mynda veldur riftun

⁶³ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 340-341.

⁶⁴ Þskj. 291-253 mál. 127. Íþ. (2001). Sótt 17.12.2010 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>

⁶⁵ Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. Íþ. (2001-2002) Sótt 12.10.2010 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>

⁶⁶ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 340.

⁶⁷ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 331.



verulegri hagsmunaröskun þegar samningur milli aðila hefur verið efndur að fullu eða hluta og afhending fasteignar hefur farið fram. Þá hafa báðir samningsaðilar að jafnaði ráðstafað viðkomandi greiðslum þannig að kaupandi hefur komið sér fyrir í nýkeyptri eign og seljandi fjárfest í annarri eign.⁶⁸ Af þessu leiðir að strangari kröfur eru gerðar til riftunar og skilyrðið um að vanefnd sé veruleg setur samningsaðilum eðlilegt takmörk um að grípa ekki til hennar við hvaða aðstæður sem er, sbr. Hrd. 187/1983 þar sem seljendur fasteignar ákváðu að lýsa yfir riftun kaupsamnings vegna þess eins að þau höfðu fengið betra kauptilboð. Var seljendum talið skylt að efna kaupsamningin.⁶⁹ Kröfuhafi á því ekki að geta notað sér vanefndarúrræðið af öðrum ástæðum en þeim að um verulega vanefnd sé að ræða. Áskilnað um verulega vanefnd má meðal annars rekja til þess að það er almennt litið svo á að kröfuhöfum sé oft betur borgið með vægari vanefndarúrræðum en riftun. Þannig kann því að skipta máli við mat á verulegri vanefnd hvort kaupandi hafi átt aðra kosti til að tryggja hagsmuni sína og ná þannig fram markmiðum sínum með öðrum vægari vanefndarúrræðum,⁷⁰ sbr. Hrd 24/1997.

G og H fóru fram á riftun vegna galla á eign sem þau keyptu. Í forsendum dómsins kemur fram að G og H eigi aðra kosti en að rifta kaupunum, s.s. að bæta úr göllum. Var á það bent að þrátt fyrir að eigendur efri hæðar hússins hefðu neitað um aðgang að fasteign til að gera endurbætur á gólfinu, þá væri heimild til þess í fjöleignarhúsalögum, um að þvinga fram aðgang að fasteign í því skyni að gera úrbætur sem nauðsynlegar væru. Var því ekki fallist á kröfu kaupanda um riftun. Varakrafa G og H um skaðabætur vegna galla var hinsvegar tekin til greina.⁷¹

7.1. Mat á verulegri vanefnd

Þegar metið er hvort vanefnd telst veruleg er ekki farið eftir einni ákveðinni reglu heldur fer fram ákveðið heildarmat hverju sinni þar sem umfang og eðli gallans er skoðað í víðu samhengi með tilliti til annarra þátta. Er matið meðal annars reist á sömu sjónarmiðum og þegar um galla eða afslátt er að ræða.⁷² Ekki er unnt að beita almennu mati í þessum efnum heldur er mikilvægt að ákveðið heildarmat fari fram, þar sem viðkomandi vanefnd og önnur atvik sem henni tengjast eru skoðuð áður en því er slegið föstu hvort um verulega vanefnd sé að ræða. Almennt er talið að viðkomandi vanefnd verði að fela í sér verulegt frávík frá þeim skyldum sem átti að efna eigi riftun að hafa réttaráhrif. Hefur almennt verið talið að það skipti miklu máli í því heildarmati sem fram fer hversu mikla þýðingu það hafði fyrir hagsmuni kaupanda að samningur var ekki rétt efndur,⁷³ sbr. Hrd. 150/1961.

⁶⁸ Viðar Már Matthíasson. (2003), bls. 120-121 og Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 325.

⁶⁹ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 141-142.

⁷⁰ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 336.

⁷¹ Ítarlegri reifun á þessum dómi er að finna í kafla 7.2

⁷² Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 12.10.2010 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>

⁷³ Viðar Már Matthíasson. (2003), bls. 121.



Bræður keyptu íbúð í fjöleignarhúsi við Leifsgötu af A. Í kaupsamningi var tekið fram að seljandi ábyrgðist að tiltekin byggingarréttur fylgdi húsinu og búið væri að tryggja samþykki annarra íbúa fjöleignarhússins á nýtingu byggingarréttarins. Þegar kom að því að nýta byggingarréttin mótmæltu aðrir eigendur hússins. Lýstu bræðurnir þá yfir riftun kaupsamnings. Fyrir dómi var deilt um lögmæti þeirrar riftunar. Í héraðsdómi sem staðfestur var af Hæstarétti, kom fram að A hefði verið kunnugt um að forsenda bræðranna fyrir kaupunum væri sú að hægt væri að hefja byggingarframkvæmdir án samþykkis íbúa fjölbýlishússins. Þar sem A hafði ekki getað tryggt þetta var talið að bræðrunum hafi verið heimilt að rifta kaupsamningnum.

Eins og framangreindur dómur sýnir er ekki notast við almennt mat heldur fer einstaklingsbundið mat fram þar sem horft er til þeirra sérstöku hagsmuna kröfuhafa í þessu tilviki. Það sem meginmáli skiptir í slíku mati er hversu mikil áhrif viðkomandi vanefnd hafði á hagsmuni samningsaðila, sér í lagi kaupanda.⁷⁴ Ákveðið atvik getur verið veruleg vanefnd fyrir einn aðila en óveruleg fyrir annan. Skilyrði riftunar myndi þannig ekki vera fyrir hendi ef vanefnd hefði óveruleg áhrif á hagsmuni kröfuhafa. Í ofangreindum dómi skipta hagsmunir kaupanda verulegu máli enda tiltekinn byggingarréttur meginforsenda kaupanna og var því um verulegt frávik að ræða frá þeim efnudum sem upphaflega átti að efna. Ef ekki hefði verið komið fyrir í kaupsamning að samþykki íbúa lægi fyrir tilteknum byggingarrétti, hefði að öllum líkindum ekki verið horft á það sem verulega vanefnd og fallið frá þeirri niðurstöðu að riftun væri heimil. Viðmiðunin sem einnig skal höfð að leiðarljósi þegar metið er hvort um verulega vanefnd sé að ræða er hversu mikil áhrif hún hafði á hagsmuni kröfuhafa, séð frá sjónarhorni þess sem vanefnir samninginn. Mat á verulegri vanefnd skal þó ætíð vera almenns eðlis nema um sé að ræða einhver einstaklingsbundin atvik kaupanda sem seljandi átti að vita um, sem leiðir til þess að sérstök sjónarmið ráði niðurstöðunni.⁷⁵ Þannig kann að skipta máli hvaða vitneskju seljandi hafði um viðkomandi vanefnd, sbr. Hrd. 278/2001, þar sem seljandi knattborðsstofu hafði sett ákvæði í kaupsamning þess efnis að bifreiðar sem hann átti að fá sem greiðslu fyrir fasteign og rekstur hennar væru í söluhæfu ástandi við afhendingu. Svo var ekki og var því talið að um verulega vanefnd á greiðslu væri að ræða, og var riftun því heimil. Því er það svo að þegar krafist er riftunar á kaupsamning þarf að vera orsakasamband á milli viðkomandi vanefndar og þeirrar skerðingar á hagsmunum sem kaupandi verður fyrir.⁷⁶ Þó svo að mat á verulegri vanefnd byggir á einstaklingsmiðuðum sjónarmiðum í einhverju tilviki byggir það ekki einungis á hagsmunum þess aðila sem verður fyrir vanefndinni heldur

⁷⁴ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 333.

⁷⁵ Þorgeir Örlygsson. (2002), bls. 17.

⁷⁶ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 336.



er meginreglan sú að taka verður bæði tillit til þess óhagræðis sem hún veldur kaupanda og einnig þess óhagræðis sem hún kann að hafa í för með sér fyrir seljanda,⁷⁷ sbr. Hrd. 327/1990.

T keypti 30 ára gamla fasteign af S. Kom í ljós síðar að gólf hússins hefði sigið verulega. Talið var að orsök þess væri að burðarþoli gólfplötu eða frágangi undir hluta af fyrstu hæðar hússins væri áfátt. Í Hæstarétti var gallinn talin vera sérstaks eðlis og verulegur og skipti í því sambandi meðal annars máli, að galli sem þessi valdi oft vafa um ástand húss í heild, styrkleika þess og frágangs. Hæstiréttur taldi að hugsanlegum endurbótum á húsinu myndu fylgja verulegt rask fyrir alla aðila máls. Bæri að hafa þetta í huga við mat á því hvort gallinn teldist verulegur. Einnig var bent á að það hefði ekki verið seljanda til verulegs óhagræðis að samþykkja riftunaryfirlýsingu kaupanda. Var riftun kaupanda því samþykkt.

Miðað við niðurstöðu dómsins er það ljóst að við mat á því hvort vanefnd sé veruleg verður að taka mið af hagsmunum beggja aðila þegar metið er hvort viðkomandi vanefnd teljist grundvöllur til riftunar. Hæstiréttur hefur einnig bent á það að þegar riftun veldur umtalsverðri hagsmunaröskun fyrir báða aðila kunni það að vera betri kostur að rifta ekki kaupum þó svo að um verulega vanefnd sé að ræða.⁷⁸ Einnig kann atvikum að vera þannig háttáð að það kemur sér betur fyrir seljanda að kaupandi rifti í stað þess að krefjast aflsáttar eða skaðabóta sem nemur háum fjárhæðum af kaupverði fasteignar, en í þeim tilvikum hefur Hæstiréttur talið betri kost að rifta kaupum, sbr. Hrd. 427/1993.

K keypti fasteign af G. Þegar kom að afhendingu íbúðarinnar gerði K athugasemdir við ýmis atriði og setti fram fyrirspurnir vegna frágangs íbúðarinnar. K taldi viðbrögð G við þeim athugasemdum vera óviðunandi og hélt eftir greiðslu kaupverðs. G óskaði þess að samningi yrði rift en K hafnaði því réttarárræði og valdi þess í stað þann kost að fara fram á stórfelldar og fjarstæðar fjákröfur sem námu nær sjöföldu kaupverði íbúðarinnar vegna vanefnda G. Taldi Hæstiréttur að miðað við það tjón sem K taldi sig hafa orðið fyrir hefði verið eðlilegast fyrir hann að krefjast riftunar á samningnum. Hann ákvað þess í stað að krefjast skaðabóta sem námu tugum milljónum króna. Niðurstaða Hæstaréttar var sú án þess að rökstyðja hana sérstaklega, að ekki hefðu verið skilyrði til skaðabóta í málinu. Þar sem frágangi íbúðar kaupanda var í ýmsu áfátt átti hann rétt á afslætti af kaupverði íbúðar.

Samkvæmt þessum dómi ber að líta svo á að þegar riftun hefur í för með sér einfaldari og viðhlutaminni afleiðingar fyrir seljanda samanborið við önnur vanefndarárræði, sé eðlilegra að kaupandi rifti í stað þess að krefjast úrræða sem hafa í för með sér mjög óhagkvæmar afleiðingar fyrir seljanda.⁷⁹

Þegar framangreint er virt virðast hagsmunir beggja aðila hafðir í fyrrirúmi þegar metið er hvort viðkomandi vanefnd sé veruleg og fullnægi skilyrðum riftunar sbr. 42. gr. fkpl. Ef riftun hefur þær afleiðingar í för með sér að raska hagsmunum samningsaðila um of er leitast við að lágmarka tjón aðila og nýta fremur önnur vanefndarárræði nái þau fram sama markmiði.

⁷⁷ Þorgeir Örlygsson. (2002), bls. 15.

⁷⁸ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 337.

⁷⁹ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 336.



7.2. Beiting riftunar sem vanefndarúrræðis

Það hefur almennt ekki verið talið skipta máli þegar beita á riftunarúrræðinu annars vegar, af hvaða ástæðum viðsemjandi vanefnir samningsskyldur sínar. Saknæm háttsemi seljanda eru til dæmis ekki sett fram sem sérstakt skilyrði riftunar í fasteignakaupum og hefur það almennt ekki áhrif á rétt til riftunar hvort seljandi beri ábyrgð á viðkomandi vanefnd eða ekki. Huglæg afstaða hans getur þó vissulega haft þýðingu við það heildarmat sem fer fram hverju sinni, hvort um verulega vanefnd sé að ræða sbr. 42. gr. fkl.⁸⁰ Draga má þá ályktun af þessu að hafi seljandi sýnt af sér saknæma háttsemi með því að leyna kaupanda upplýsingum eða gefa rangar upplýsingar, sbr. 26. og 27. gr. fkl. myndi það setja seljanda í afar óhagkvæma stöðu sem aukið gætu líkur að því að um verulega vanefnd væri að ræða sem myndi veita kaupanda heimild til riftunar. Vanræksla á upplýsingaskyldu myndi því hafa áhrif á það heildarmat sem fer fram hverju sinni með hliðsjón af hagsmunum kaupanda, sérstaklega ef um væri að ræða mjög ámælisverða háttsemi.⁸¹ Svik seljanda eru þó ekki sett fram sem sjálfstæður grundvöllur riftunar í fasteignakaupum en af dómaframkvæmd hér á landi má ráða að þegar kaupandi telur fasteign haldna göllum sökum þess að seljandi vanræki upplýsingaskyldu sína er riftun ekki tekin til greina heldur öðlast kaupandi fremur rétt til skaðabóta á grundvelli hlutlægrar ábyrgðar seljanda, sbr. Hrd. 518/2009.

Kaupandi festi kaup á eign sem byggð var árið 1926 en hélt eftir greiðslu við afhendingu fasteignarinnar, þar sem hann taldi galla vera á eigninni. Taldi hann gallann felast í því að klæðning hússins væri ekki úr timbri eins og fram kæmi í söluyfirliti heldur væri klæðning hússins asbest. Í kjölfarið rifti kaupandi samningi og seljendur höfðuðu mál til heimtu fyrrgreindrar greiðslu. Í dómi Hæstaréttar kom fram að seljendur hefðu við kaup haft vitneskju um að asbest væri í klæðningu hússins. Talið var að um væri að ræða atriði sem kaupandi hefði haft réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi upplýsingar um áður en hann gengi frá kaupunum og að það hefði haft áhrif á gerð kaupsamningsins, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Skortur á þessum upplýsingum hefði hins vegar ekki falið í sér verulega vanefnd af hálfu seljenda sem veitti kaupanda heimild til riftunar kaupsamnings. Hinsvegar var fallist á að kaupandi ætti rétt á skaðabótum vegna þessa.

Í niðurstöðu Hæstaréttar var tekið skýrt fram að kaupandi gæti bætt úr viðkomandi ágalla með því að skipta um klæðningu á húsinu, og þeim kostnaði sem því fylgdi væri ekki hægt að fallast á að um verulega vanefnd væri að ræða.

Einnig er það algengt í dómaframkvæmd hér á landi þegar um eldri fasteignir er að ræða, að kaupendur telja þær haldnar göllum og krefjast riftunar kaupsamnings. Í þeim tilvikum er riftun oftast hafnað á þeim grundvelli að ástand viðkomandi fasteignar með tilliti til aldurs

⁸⁰ Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 332.

⁸¹ Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 5.12.2010 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>



hennar og útlits sé ekki lakara en almennt gerist um jafngamlar eignir. Í þeim tilvikum er því kaupendum oftast veittur afsláttur af kaupverði fasteignar fremur en að riftun sé samþykkt, sbr. Hrd. 429/2002.

Kaupendur kröfðust viðurkenningar á riftun á kaupum þeirra á timburhúsi sem var byggt árið 1973, vegna verulegra galla á fasteigninni. Áður en kaupendur fluttu inn í húsið höfðu þau spurst fyrir um hvort húsið væri sigið og fengið þau svör að svo væri ekki. Þau urðu samt sem áður vör við að gólf voru ekki rétt og gluggar og dyr héldu ekki vindi. Hæstiréttur féllst á niðurstöðu héraðsdóms um að miðað við aldur og ástand hússins, sem kaupendum var kunnugt um eða mátti vera kunnugt um, væri húsið ekki haldið verulegum galla. Þá hefðu kaupendur ekki verið sýnt fram á að seljendur hefðu með sviksamlegum hætti leynt þeim göllum, sem þeim hefði verið kunnugt um, eða að húsið hefði ekki verið reist í samræmi við lög eða byggingarsamþykktir. Var því ekki fallist á riftunarkröfu kaupenda. Hins vegar var talið að þau hefðu við kaup á húsinu mátt ganga út frá því að gluggar og dyr væru vindþétt og gólfín rétt. Taldi Hæstiréttur að ætla mætti að viðkomandi gallar kynnu að hafa áhrif á verðmæti fasteignarinnar sem leiddi til lækkunar markaðsverðs. Var kaupendum því dæmdur afsláttur af kaupverði.

Þar sem húsið var byggt í samræmi við lög og bygginarsamþykktir og ekki var um sviksamlega háttsemi af hálfu seljanda að ræða má álykta að vanefnd hafi því ekki verið talin veruleg og riftun hafi af þeim sökum ekki komið til álita. Af niðurstöðu dómsins má sjá að við mat á viðkomandi galla og hvort hann teljist til verulegrar vanefndar er litið til aldurs og almenns ástands fasteignarinnar, en viðkomandi fasteign var rúmlega 20 ára gömul þegar kaup fóru fram. Talið er að kaupendur slíkra fasteigna geti ekki haldið því fram, nema hafa samið um það sérstaklega, að notuð fasteign sé gölluð ef annmarkar hennar eru ekki viðameiri en almennt má búast við miðað við aldur hennar og ástand.⁸² Mega kaupendur almennt gera ráð fyrir því að gömlum eignum kunni að vera áfátt að einhverju leyti og geta því ekki krafist riftunar kaupsamnings nema um sé að ræða verulegt frávík frá því sem aðilar sömdu um í upphafi.⁸³

Þegar beita á vanefndarúrræðinu riftun er vert að hafa í huga að það gengur hvað lengst allra vanefndarúrræða. Þar sem það leiðir til slita á samningum og greiðslur aðila ganga til baka hefur það oftast en ekki mjög mikla hagsmunaröskun í för með sér fyrir aðila hafa greiðslur verið inntar af hendi að einhverju leyti. Það sem kann að skipta máli við það einstaklingsbundna mat sem fer fram hverju sinni er hvort kaupandi eigi aðra kosti sem tryggja hagsmuni hans. Í einhverjum tilvikum getur það verið svo, líkt og fram hefur komið að aðilum sé jafnvel betur borgið með vægari vanefndarúrræðum líkt og afslætti eða úrbótum á galla og riftun sé því hafnað á þeim forsendum, sbr. Hrd. 24/1997.

⁸² Viðar Már Matthíasson. (2008), bls. 241.

⁸³ Viðar Már Matthíasson. (2003), bls. 121.



F seldi G og H kjallara og forhýsi á 12 m.kr. Á efri hæð hússins og risi var önnur íbúð sem F leigði út fyrst um sinn en seldi svo öðrum aðila síðar. G og H fóru í mál og kröfðust riftunar kaupsamnings sökum þess að þau töldu sig verða vör við marga galla á hinu selda þar sem fyrst og fremst var um að ræða mikla hljóðbærni sem jókst mjög þegar nýir eigendur keyptu efri hæð hússins og létu setja parket á gólfið án þess að setja sérstaka einangrun sem varð þess vandandi að hljóðbærnin olli þeim verulegum óþægindum sem varð umfram það sem reglur áskildu lágmark. Einnig var mikið að rakamerkjum í íbúðinni, gera þurfti við lagnir o.fl. Í dómnum var ekki fallist á að gallarnir teldust það alvarlegir að þeir réttlættu riftun. Í forsendum dómsins kemur m.a. fram að G og H eigi aðra kosti en að rifta kaupunum, s.s. að bæta úr göllunum. Var bent á að þrátt fyrir að eigendur efri hæðarinnar hefðu neitað um aðgang að fasteign til að gera endurbætur á gólfinu þá væri heimild í fjöleignarhúsalögum um að unnt væri að þvinga aðgang að fasteign í því skyni að gera úrbætur sem nauðsynlegar væru. Varakrafa G og H um skaðabætur vegna galla var tekin til greina að fjárhæð 2,3 mkr.

Með framangreint í huga og með hliðsjón af þeim skilyrðum sem dregin hafa verið fram um verulega vanefnd má draga þá ályktun af niðurstöðum dómaframkvæmdar að mjög ríkar kröfur eru gerðar til verulegrar vanefndar þegar um galla í fasteignakaupum er að ræða. Í ofangreindum dómi var kaupendum dæmdar skaðabætur sem námu 20% af söluandvirði eignarinnar og er því hægt að fullyrða að verðmætisrýrnun á því bili dugi ekki til að teljast til verulegrar vanefndar í skilningi 42. gr. fkpl. Af þessu leiðir að hlutfall galla þurfi að vera yfir þessum mörkum svo unnt sé að fallast á riftun kaupsamnings.



8.0. Niðurstöður

Eins og fram kom í upphafi ritgerðarinnar var markmið hennar tvíþætt. Í fyrsta lagi að skýra þær meginreglur sem gilda um galla í fasteignakaupum og gera þannig grein fyrir gallahugtaki laganna. Í öðru lagi að skoða vanefndarúrræðið riftun og komast að því í hvaða tilvikum galli fullnægi skilyrðinu um verulega vanefnd svo unnt sé að rifta kaupsamning fasteignar sbr. 42. gr. fkpl.

Galli í skilningi fasteignakauparéttar er mjög fjölþætt hugtak. Í grófum dráttum má segja að um galla sé að ræða þegar fasteign er ekki í samræmi við það sem kaupandi mátti búast við af fyrirmælum í kaupsamningi eða lögum. Það er þó mjög matskennt hverju sinni hvort galli hafi réttaráhrif þar sem ekki er hægt að meta áhrif hans með nákvæmum hætti án þess að taka mið af aðstæðum samningsaðila hverju sinni. Þannig kann að skipta máli hvað samningsaðilar sömdu um sín á milli, hvað seljandi upplýsti kaupanda um og hvað hann lét kyrrt liggja að upplýsa.

Kaupandi getur aðeins ætlast til þess að fasteign fullnægi þeim kröfum og hafi þá eiginleika sem lög og reglur mæla fyrir um á þeim tíma sem fasteign var byggð. Þannig getur kaupandi ekki gert sömu kröfur til gamallar fasteignar sem komin er til ára sinna og nýrrar fasteignar, hann þarf þó ekki að setta sig við verra ástand en almennt á við um sambærilegar jafngamlar eignir. Í fasteignakaupum þarf kaupandi ávallt að sinna aðgæsluskyldu ætli hann að bera galla fyrir sig. Sinni hann henni ekki getur hann ekki borið fyrir sig galla sem hefði átt að vera honum augljós við skoðun. Er ætlast til af kaupanda að hann skoði fasteign af nákvæmni, líkt og skynsamur maður myndi framkvæma hana. Þrátt fyrir matskennd atriði hverju sinni skal fasteign ávallt standast þær kröfur sem leiðir af fkpl. og öðrum lögum og reglugerðum, líkt og lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004, skipulagslögum nr. 123/2010 og byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Galli er mjög víðtækt hugtak þar sem það ræðst af mörgum þáttum hverju sinni hvort hann nái því umfangi sem veiti kaupanda rétt til þess að beita vanendarúrræðum. Samkvæmt íslenskum rétti virðist ekki vera hægt að festa eina hlutfallsreglu hvað verðmætisrýrnun fasteignar varðar svo unnt sé að slá því föstu hvort galli hafi réttaráhrif. Er meginreglan sú að líta beri heildstætt á galla fasteignar þegar metið er hvort hann veiti kaupanda heimild til beitingar vanefndarúrræða, en enga ótvíræða reglu er að finna um lágmark hans. Tekið er fram í frumvarpi til laganna að 10% gæti verið talið hæfilegt lágmark fyrir gamlar eignir en væri of hátt um yngri eignir. Með hliðsjón af þeim sjónarmiðum sem lögð hafa verið fram um galla og því heildarmati sem fram fer hverju sinni þegar metið er hvort galli hafi réttaráhrif er



Það ljóst að dómstólum er fengið það hlutverk að móta skýra reglu með tíð og tíma um það hvert lágmark galla þurfi að vera sem veiti kaupanda heimild til beitingar vanefndarúrræða.

Vanefndarúrræðið riftun byggir undirstöður sínar á þremur meginþáttum. Í fyrsta lagi kemur riftun til athugunar þegar skuldari vanefnir gagnkvæman samning og er skilyrði fyrir beitingu riftunar að um verulega vanefnd sé að ræða. Í öðru lagi þarf sá sem verður fyrir vanefnd af hálfu gagnaðila, kröfuhafi, að lýsa því yfir beint eða óbeint við skuldara að hann hyggst rifta kaupsamningi. Í þriðja lagi hefur yfirlýsing riftunar þær afleiðingar í för með sér að skylda beggja aðila til efnda fellur niður og ber samningsaðilum að skila þeim greiðslum til baka sem inntar hafa verið af hendi.

Riftun er það vanefndarúrræði sem gengur hvað lengst allra vanefndarúrræða og hefur veigamestu afleiðingarnar í för með sér. Riftun leiðir til slita á samningum og veldur meðal annars miklu fjárhagslegu óhagræði fyrir kaupanda og seljanda þar sem kaupverð fasteignar hefur oft verið greitt að hluta eða öllu leyti. Áskilnaður um verulega vanefnd sem megin skilyrði riftunar kemur því ekki á óvart sökum þeirra hagsmuna sem eru í húfi hverju sinni. Þegar metið er hvort galli teljist veruleg vanefnd sem veitir heimild til riftunar fer fram ákveðið heildarmat þar sem eðli og umfang gallans er skoðað í víðu samhengi með tilliti til aðstæðna hverju sinni. Ber að skýra verulega vanefnd í ljósi þeirra áhrifa sem hún hefur hagsmunum samningsaðila, sérstaklega kaupanda. Þannig verður að líta heildstætt á málið með tilliti til þess hvort það sé sanngjarnt að annar aðilinn losni undan samningssambandinu. Þá þarf einnig að horfa til þess hversu miklu óhagræði riftun veldur báðum samningsaðilum. Því er annarsvegar horft til hagsmuna kaupanda og hinsvegar hagsmuna seljanda og það óhagræði metið sem hvor um sig verður fyrir ef kaupsamningi yrði rift.

Með ofangreint í huga verður ekki skorið úr um það með almennum mælikvarða sem byggir á nákvæmni hvenær vanefnd telst veruleg þar sem það veltur á heildarmati hverju sinni. Þó má færa rök fyrir því að vanefnd seljanda verður að ná ákveðnu marki til að riftunargrunvöllur kaupanda sé til staðar. Riftun er því mjög teygjanlegt hugtak sem setur samningsaðilum mjög strangar kröfur fyrir notkun þess.



9.0. Heimildaskrá

Alþingistíðindi.

Ingibjörg Þorsteinsdóttir. (2010). *Lögfræði: réttarheimildir og aðferðir lögfræðinnar*.

Háskólinn á Bifröst.

Gaukur Jörundsson. (1982-1983). *Eignaréttur I*. Reykjavík.

Páll Sigurðsson. (1992). *Kröfuréttur: Almennur hluti*. Reykjavík: Háskólaútgáfan.

Sigríður Logadóttir. (2003). *Lög á bók: yfirlitsrit um lögfræði*. Reykjavík: Mál og menning.

Viðar Már Matthíasson. (1997). *Fasteignakaup: helstu réttarreglur*. Reykjavík: Orator.

Viðar Már Matthíasson (2003). Riftun og framkvæmd hennar samkvæmt lögum um fasteignakaup nr. 40/2002. Í Friðgeir Björnsson (ritstjóri), *Tímarit lögfræðinga 53 (2)*, (bls. 115-136). Reykjavík: Lögfræðingafélag Íslands.

Viðar Már Matthíasson (2003). Gallahugtak laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Í Stefán Már Stefánsson og Viðar Már Matthíasson (ritstjóri), *Lögberg: rit lagastofnunar Háskóla Íslands*, bls. 741-794. Reykjavík: Háskólaútgáfan.

Viðar Már Matthíasson. (2008). *Fasteignir og fasteignakaup*. Reykjavík: Bókaútgáfan Codex.

Þorgeir Örlygsson. (1996). *Afsláttur*. Í Friðgeir Björnsson (ritstjóri), *Tímarit lögfræðinga 46 (3)*, (bls. 155- 189). Reykjavík: Lögfræðingafélag Íslands.

Þorgeir Örlygsson. (2001). *Kröfuréttur I: Greiðslutími og greiðslustaður*. Reykjavík: Lagadeild Háskóla Íslands.

Þorgeir Örlygsson. (2002). *Kröfuréttur III: Riftun*. Reykjavík: Lagadeild Háskóla Íslands.

Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson. (2009). *Kröfuréttur: Efnidir kröfu 1*. Reykjavík: Bókaútgáfan Codex.

Hæstaréttardómar

Nr. 91/1942.

Nr. 150/1961.

Nr. 235/1988.



Nr. 327/1990.

Nr. 427/1993.

Nr. 24/1997.

Nr. 278/2001.

Nr. 429/2002.

Nr. 389/2003.

Nr. 414/2004.

Nr. 26/2006.

Nr. 7/2006.

Nr. 518/2009.

Lagaskrá

Frumvarp til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Lög nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Lög nr. 50/2000 um lausafjárkaup.

Lög nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Skipulagslög nr. 123/2010.

Reglugerðir

Byggingarreglugerð nr. 441/1998.