

D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra miðvikudaginn 24. september 2014 í máli

nr. E-172/2012:

A

(Guðmundur Siemsen hdl.)

gegn

B

C

(Jón Þór Ólason hdl.)

og gagnsök

Mál þetta, sem var dómtekið 6. maí sl., en endurupptekið 30. júlí sl. og dómtekið þá á ný, var höfðað 29. maí 2012 af aðalstefnanda, A, gegn gagnstefnendum, B og C, sem höfðuðu þann 19. september 2013 mál gegn aðalstefnanda, sem að ósk aðila var sameinað upphaflega málinu sem gagnsök.

Aðalstefnandi krefst þess í aðalsök að gagnstefnendur verði dæmd til að greiða sér 1.400.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 15. nóvember 2011 til greiðsludags og málskostnað.

Gagnstefnendur krefjast sýknu í aðalsök og málskostnaðar.

Gagnstefnendur krefjast þess í gagnsök aðallega að staðfest verði riftun á kaupsamningi aðila frá 4. nóvember 2011 um efri hæð hússins að H..., Þ..., ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber, þar með talin lóðarréttindi, sem lýst var yfir í bréfi til aðalstefnanda 30. júlí 2012. Þá krefjast þau þess að aðalstefnandi verði dæmd til að greiða þeim 16.600.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 4. nóvember 2011, gegn afhendingu efri hæðar hússins að H, Þ... og einnig að aðalstefnandi verði dæmd til að greiða þeim 2.292.462 krónur, með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, frá 18. október 2013 til greiðsludags.

Til vara krefjast gagnstefnendur þess í gagnsök að aðalstefnandi verði dæmd til að greiða þeim 12.327.935 krónur, með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, af 11.900.000 frá 30. ágúst 2012 til 18. október 2013, en af 12.327.935 krónum frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum 1.400.000 króna eftirstöðvum af kaupverði sem greiða átti þann 15. nóvember 2011 samkvæmt

ákvæðum í kaupsamningi aðila 4. nóvember 2011 um efri hæð í húsinu nr. ... við H... á Þ... . Þá er þess krafist að viðurkenndur verði réttur gagnstefnanda til skuldajafnaðar gagnvart kröfu aðalstefnanda um 1.400.000 króna eftirstöðvar af kaupverðinu, sem komi til frádráttar kröfum gagnstefnanda.

Þá er krafist málskostnaðar, bæði hvað varðar aðal- og varakröfu.

Aðalstefnandi krefst aðallega sýknu af kröfum í gagnsök, en til vara þess að dómkröfur gagnstefnanda verði lækkaðar verulega. Þá er krafist málskostnaðar.

Dómarar gengu á vettvang 5. maí 2014.

I.

Þann 12. október 2011 gerðu gagnstefnendur aðalstefnanda tilboð í í fasteignina H..., efri hæð, Þ... . Var tilboðið, sem hljóðaði um 18.000.000 króna, samþykkt sama dag. Gagnstefnendur höfðu komið auga á skemmdir á parketi á stofugólfi, við vegg milli stofu og baðherbergis, svo og vatnsskemmdir í einum glugga. Var getið um þessar skemmdir í kauptilboði og kaupsamningi.

Þann 4. nóvember 2011 undirrituðu gagnstefnendur kaupsamning um eignina og greiddu kr. 16.600.000 við undirritun samningsins en eftirstöðvarnar átti að greiða við afsalsgerðina sem fyrirhuguð var 15. nóvember 2011. Gagnstefnendur greiddu ekki eftirstöðvarnar og er aðalsök höfðuð til heimtu þeirra.

Þann 7. nóvember 2011 ritaði gagnstefnandinn B D fasteignasala, sem annast hafði söluna, bréf þar sem hann segir að gagnstefnendur hafi ætlað sér að laga parket í stofu vegna raka sem hafi verið talinn vera frá baðkari og hugsanlega lagfæra þann vegg ef þyrfti. Veggurinn hafi reynst illa farinn vegna leka, sem ekki væri að öllu leyti ljóst hvaðan stafaði. Hafi hann kallað fasteignasalann til, og hafi verið ákveðið að fá óháðan byggingameistara til að skoða veggina. Hafi sá jafnvel talið að rakinn væri til staðar vegna þakleka, þótt skipt hefði verið um þakjárn á húsinu fyrir einu ári. Hafi gagnstefnendur talið að skynsamlegast væri að rífa af veggjunum og hafi B rifið klæðningu og einangrun af útveggjum baðherbergisins, sem hafi verið mjög blautir. Þá hafi sést að vesturveggur í stofu var rakur líka og hafi komið í ljós að gluggastykki á vestasta glugga að sunnan hafi verið vatnsósa og þar í horninu hafi veggir verið vatnsmettaðir. Eftir að gluggatjöld hafi verið fjarlægð úr stofu hafi víða mátt sjá rakaskemmdir þar og einnig í svefnherbergjum. Megi ætla að raki og rakaskemmdir séu víðar í húsinu. Óskaði B þess að kaupin gengju til baka sem fyrst.

Í málinu liggur frammi bréf, dagsett 10. nóvember 2011, frá E, skipulags- og byggingarfulltrúa Þingeyinga, þar sem kemur fram að hann hafi farið ásamt gagnstefnandanum B, fasteignasalanum og fleirum um efri hæðina að H... þann 8. nóvember 2011. Segir þar að húsið sé steinsteypt tvíbýlishús á tveimur hæðum, byggt 1980. Útveggur sé einangraður með 25 mm frauðplasteinangrun, innan við hana 50 mm glerull og innst spónaplata. Ekki virðist hafa verið sett rakavarnarlag innan við einangrun. Þessi frágangur sé þekktur í fleiri húsum á Þ... frá þessum tíma.

Innanverður útveggur að norðan hafi verið orðinn þurr. Timburlektur á honum hafi borið með sér að hafa lengi verið undir rakaálagi. Sveppamyndun hafi ekki verið augljós á steinveggnum sjálfum. Ryðsláttur út frá stáli í veggnum bendi til þess að hann hafi orðið fyrir rakaálagi í gegnum árin.

Gert hafi verið við þak árið 2010. Sé ósennilegt að þak hafi lekið eftir lagfæringar. Hins vegar kunni að hafa lekið inn fyrir útvegg áður en gert hafi verið við þakið. Eins sé ósennilegt að um sé að ræða vatn sem leki í gegnum vegginn utan frá. Því sé líklegra að annaðhvort sé um að ræða vatn sem hafi komist inn í vegginn vegna eldri leka frá þaki, eða rakapéttingu á köldum steinvegg vegna hás rakastigs lofts úr íbúðinni og skorts á rakavarnarlagi. Telja verði að aðilar þurfi að kalla til sérfræðimenntaðan aðila ef það skipti lykilmáli í uppgjöri þeirra.

Lögmaður ritaði fasteignasalanum bréf þann 11. nóvember 2011 fyrir hönd aðalstefnanda og hafnaði ósk um að kaupin gengju til baka.

Að ósk gagnstefnenda var F byggingarverkfræðingur dómkvaddur þann 30. desember 2011 til að meta meinta galla á eigninni. Matsgerð hans er dagsett 20. febrúar 2012. Þar kemur fram að húsið sé tveggja hæða, þak úr timbri með bárujárnsklæðningu. Þak sé einangrað í grind, frágengið á hefðbundinn hátt með rakavarnarlagi neðan við einangrun og vindpappa ofan á einangrun. Útveggir séu klæddir að innan með trégrind, einangraðir með 25 mm frauðplasti næst steypu og þar innan við 50 mm glerullareinangrun, án rakavarnardúks. Á grindina sé klætt með 12 mm spónaplötum. Innveggir séu einnig úr timbri og klæddir með spónaplötum. Byggingarár sé 1980, samkvæmt Fasteignamati ríkisins.

Skoðun hafi farið fram þann 12. janúar. Skoðað hafi verið inni í íbúðinni á efri hæð, án sérstakra mælinga eða viðbótarrofs til að kanna ástand umfram það sem hafi sést við skoðunina. Í baðherbergi hafi verið búið að rjúfa timburklæðningu af útveggjum og fjarlægja hluta milliveggjar að stofu. Búið hafi verið að fjarlægja plötuklæðningu og hluta einangrunar af útveggnum sunnan baðherbergis, að síðum glugga á suðurhlíð. Greinileg ummerki um raka hafi sést á útveggnum sem búið hafi verið að fjarlægja klæðninguna af, þó veggir hafi verið þurrir þegar skoðað var. Rakaummerki hafi verið mest inni á baðherbergi, en minni í stofuveggnum. Timburgrindin næst steypunni hafi dökknað af raka og bert járn úr mótatengjum í yfirborði steypu hafi ryðgað. Aðrir staðir í íbúðinni með skemmdum í plötu klæðningum útveggjar sem tengst gætu raka hafi verið gat í spónaplötuklæðningu við gólf í horni herbergis að norðan, morknaður blettur í spónaplötu á útvegg í sama herbergi, þrútnar spónaplötur ofan við glugga í báðum herbergjum á norðurhlíð og einnig minniháttar þrútnun og gliðnun plötuskeyta við glugga í eldhúsi og stofu.

Við matsskoðun hafi komið fram að gert hafi verið við þak hússins árið 2010 vegna leka. Skipt hafi verið um þakjárn og verið talið að viðgerðin hafi verið fullnægjandi og leki stöðvaður.

Ummerki um raka á útvegg í baðherbergi séu greinileg, þó ekki sé hægt að segja með vissu um orsökina. Tvær skýringar komi helst til álita, að rakaummerkin séu afleiðingar þess að um rakapéttingu úr innilofti sé að ræða, eða að vatn hafi komist inn í vegginn. Komist vatn á einhvern hátt inn fyrir klæðningu auki það rakastig

innan við veggklæðninguna og það valdi þéttingu á köldum flötum, víðar en þar sem bleyta komist inn. Þetta geti átt við ef staðbundinn leki er frá þaki, eða bleyta frá baðkari, handlaug eða við gólf nái inn í vegginn. Rakinn dreifist undir klæðningunni og þéttist á köldustu flötunum. Ekki séu líkur á að rakaummerki séu eftir leka inn um sprungur í veggnum.

Ummerki um raka í öðrum herbergjum en baðherberginu eigi sér frekar skýringu í leka (frá þaki), en rakapéttingu innilofts við steypuflöt útveggjarins. Þó sé hugsanlegt að spónaplötturnar sjálfar geti tekið upp raka og þrútnað á stöðum með lægra hitastig, (við glugga, bak við gluggatjöld). Rakaskemmd í vegg í stofu sunnan baðherbergis, þar sem búið hafi verið að taka klæðningu af, sé frekar af völdum leka en rakapéttingar, staðbundin skemmd í gluggakarmi og rakaummerki sjáist mest á timburgrind næst glugganum.

Engin rakavarnarfilma hafi verið til staðar í veggklæðningunni. Tilgangur með rakavarnarlagi innan við einangrun veggja sé að koma í veg fyrir að það mikil vatnsgufa geti leitað út að köldum flötum í veggnum að þétting eigi sér stað. Mest hætta sé á rakapéttingu við mikinn mun á hitastigi inni og úti og einnig hafi hlutfallslegt rakstig innanhúss bein áhrif á áhættuna. Ef hefðbundnu rakavarnarlagi, sem yfirleitt sé plastdúkur, sé komið fyrir á réttan hátt, sé nær örugglega búið að koma í veg fyrir tjón af rakapéttingu inni í veggjunum. Sé rakavarnarlagi hins vegar sleppt sé þó ekki endilega víst að tjón hljótist af.

Mikilvægasta atriðið sé þá að loftraka innanhúss sé haldið mjög lágum. Einnig geti efnisgerð einangrunar ráðið úrslitum, byggingarefni séu mis viðkvæm fyrir raka, steypa og múr þoli raka á annan hátt en timbur. Hversu lágt hitastig verði á kaldasta tíma árs hafi einnig áhrif og geti því staðsetning bygginganna jafnvel haft áhrif. Á heitari tíma ársins sé við því að búast að uppsafnaður raki inni í veggjum minnki, veggirnir þorni og myndi ísogsgetu fyrir næstu rakapéttingu.

Það sé vel þekkt að rakastig í íbúðum sé mjög mismunandi, ör loftskipti við lágt útihitastig lækki rakastigið, íbúarnir og ýmsar athafnir innan húss hækki það aftur á móti. Baðherbergi sé líklegt til að hafa hærri loftraka en önnur herbergi hússins og því meiri líkur á að rakapétting verði þar en annarsstaðar í húsinu. Það styðji tilgátuna um að ummerkin í baðherberginu séu vegna rakapéttingar, frekar en leka.

Eins og útveggur sé frágenginn, innsta klæðning spónaplatna máluð með hefðbundinni plastmálningu, síðan 5 cm glerullareinangrun í trégrind og 2,5 m frauðplast næst steypu, sé rakamótstaðan mjög lítil og útfærslan því verulega áhættusöm að þessu leyti.

Matsmaður var spurður í matsbeiðni hvort það væri í samræmi við gildandi byggingarreglugerð á byggingartíma að hafa ekki rakavarnarlag innan við einangrun og hvort þetta verklag væri í samræmi við faglega rétt vinnubrögð á byggingartíma hússins. Segir hann að samkvæmt gildandi byggingarreglugerð þegar húsið hafi verið byggt 1980 (reglugerð frá maí 1979), sé krafist rakavarna. Þar segi í grein 7.5.10 að útveggir skuli þannig hannaðir og byggðir að ekki myndist skaðleg rakapétting eða hrím inni í veggnum eða á innra byrði hans. Fyrir útveggi úr tré eða trjákenndum efnum séu þessar kröfur að jafnaði uppfylltar ef heppilegri rakavörn (álþynnu, plastþynnu) sé komið fyrir á þeirri hlið einangrunar sem heitari sé. Frágangur klæðningar og einangrunar í trégrind án rakavarnarlags sé því ekki í samræmi við kröfur byggingarreglugerðarinnar og ekki heldur faglega

réttur. Matsmaður vilji þó benda á að ekki sé algild regla að settir séu rakavarnardúkar í vegg, mjög algeng aðferð við einangrun bygginga sé að líma frauðplasteinangrun innan á steypu útveggina og múrhúða síðan. Sú útfærsla teljist enn hefðbundin og valdi mjög sjaldan rakatjóni þótt ekki sé eiginlegt rakavarnarlag fyrir hendi. Frauðplastið hafi nokkra mótstöðu gegn rakaflæði, svipaða og steinsteypa og sé því nokkur hluti rakamótstöðunnar í „heita“ hluta veggjarins sem gagnist til minnkunar á rakabéttingu. Sá frágangur sem hér um ræði sé þó ekki sambærilegur nema að því leyti að næst steypa útveggnum sé 25 mm frauðplasteinangrun sem dragi þó mun minna úr líkum á rakabéttingu, sitji í kaldari hluta veggjarins og sé þynnra. Spónaplötturnar og glerullareinangrunin hafi hins vegar mjög litla rakamótstöðu og gagnist alls ekki. Tiltölulega litlar aðgerðir til úrbóta, svo sem þétt málning geti ráðið úrslitum. Gamaldags olúmálning með bindiefni úr línolíu eða fernis hafi t.d. margfalt meiri rakamótstöðu en plastmálning, allt að 10-15 sinnum meiri og geti haft umtalsverð áhrif til minnkunar á rakaflæði. Einnig séu nú komin á markað þéttiefni með enn hærri rakamótstöðu sem borin séu á í fljótandi formi og hægt sé síðan að mála yfir. Þau hafi þó ekki almennt verið notuð í þessum tilgangi.

Spurningu um kostnað við úrbætur kveðst matsmaður líta svo á að spurt sé um galla sem stafi af rakaskemmdum og frágangi rakavarna í útveggjunum, en viðgerð á skemmdum innveggjum að baðherbergi sé óviðkomandi matsspurningunni. Matsmaður hafi ekki getað skoðað ástand þeirra útveggjaklæðninga sem hafi verið búið að fjarlægja, en gangi út frá því að klæðningin hafi verið skemmd. Að því gefnu að gerðar verði ráðstafanir til að hindra betur rakaflæði sé ekki ástæða til að ætla að skemmdir í öðrum útveggjaklæðningum séu þess eðlis að þær þurfi að rífa eða endurnýja. Kostnaður við endurgerð klæðninga sem hafi verið fjarlægðar sé 130.000 krónur í efni og vélar og 200.000 krónur vegna vinnu.

Hagkvæmasta úrbótaleiðin sé að setja hefðbundinn rakavarnardúk úr plasti á núverandi plötuklæðningu og klæða yfir með gipsplötum. Sé aðgerðin einföld og kosti lítið rask. Taka þurfi gólflista frá, en rafmagnsdósir ættu að geta verið óhreyfðar, tengla og rofalok ætti að vera hægt að færa fram sem nemi einni plötubykkt. Endurmálun með sérstöku málningarkerfi væri hugsanleg, en ekki örugg lausn. Kostnaður við rakavarnardúk og málaða gipsplötuklæðningu telur matsmaður að yrði 250.000 krónur vegna efnis og véla og 750.000 krónur vegna vinnu á byggingarstað. Framkvæmdatími ætti að verða um fjórar vikur og hæfileg húsaleiga á framkvæmdartíma 150.000 krónur, enda íbúðin ekki íbúðarhæf á framkvæmdartímanum.

Matsmaður ritaði viðauka við matsgerð þann 12. mars 2012. Kemur þar fram að matsbeiðandi hafi óskað þess eftir að matsskýrslu var skilað að skoðað yrði betur ástand einangrunar og klæðninga með því að opna útveggjaklæðningu á fleiri stöðum en áður hafi verið gert. Matsþoli hafi mótmælt því að þessi skoðun færi fram og ekki mætt til hennar.

Klæðning hafi verið rofin á þremur stöðum og einnig skoðað með réttsskeið hvort plötuklæðningar lofta og veggja væru verptar. Í norðvesturherbergi og forstofu hafi verið ummerki eftir raka í timburgrindinni þótt hún væri ekki skemmd af fúa. Í stofu (suðurvegg við gólf) hafi ekki verið greinileg merki um raka í timburgrindinni. Spónaplötuklæðningar hafi víða verið verptar, bæði í lofti og á útveggjum. Í spónaplötuáfellum ofan glugga í herbergjum á norðurhlið og ofan

glugga í stofu megi sjá skemmdir og þrútnun platna eftir bleytu, væntanlega eftir leka frá þaki.

Þessi skoðun gefi ekki tilefni til að draga aðrar ályktanir en fram komi í matsgerð, að því viðbættu að tengja megi verpingu á klæðningum útveggjarins að einhverju leyti við þann galla að rakavörn vanti eða að lekið hafi inn í klæðningu frá þaki. Til að bæta úr til fulls sé eðlilegt að miða við að klæðningin yrði öll endurnýjuð með nýrri grind, einangrun, rakavarnarlagi og (gips)klæðningu. Viðbótarkostnaður umfram það sem talið sé í upphaflegri matsgerð sé áætlaður 275.000 krónur vegna efnis og 425.000 krónur vegna vinnu.

Þáverandi lögmaður gagnstefnenda ritaði þáverandi lögmanni aðalstefnanda bréf þann 27. mars 2012 og rakti þar atvik og niðurstöðu matsins. Krafðist hann bóta og áskildi rétt til að krefjast frekari bóta ef fram kæmi að sveppamyndun hefði átt sér stað. Einnig spurði hann hvort athugasemdir væru gerðar við að ráðist yrði í framkvæmdir við úrbætur, þar sem ekki hefði verið fallist á riftun.

Þann 7. maí 2012 óskaði lögmaðurinn eftir nýju mati, þar sem frekari gallar hefðu komið í ljós þegar gagnstefnendur hefðu byrjað viðgerðir. Voru dómkvödd þau G byggingarverkfræðingur og H líffræðingur. Matsgerð þeirra er dagsett 27. júlí 2011. Þar kemur fram að við matsskoðun hafi komið í ljós að búið hafi verið að hreinsa allt byggingarefni af steiptum útveggjum, nema í eldhúsi. Hluti innveggja næst útveggjum hafi verið fjarlægður svo og klæðning í lofti 1,5 m frá útvegg og einangrun og annar frágangur þar. Þetta hafi verið gert nokkrum vikum fyrir matsskoðun. Þetta byggingarefni hafi verið geymt í stórru kerru, sem hafi verið sótt síðar á vettvang, viðstöddum til skoðunar. Augljósar raka- og mygluskemmdir hafi verið að sjá á klæðningarefni, einangrun og lektum af útveggjum. Ekki hafi leynt sér megn lykt í húsinu, sem fylgi húsum þar sem rakaskemmdir hafi komið fram og fylgi gjarnan þar sem fúu sé í timbri og hætt sé við frekari skemmdum vegna myglu og sveppagróðurs.

Í matsbeiðni var í fyrstu þremur spurningum spurt um skemmdir á spónaplötum í loftum, afréttingum og lagnagrindum í lofti og þakviðum og kostnað við úrbætur. Kveðast matsmenn telja augljóst að spónaplötur, afréttingar- og lagnagrindur og þakviðir sem haldi uppi þessum byggingarhlutum séu stórlega skemmd af raka og fúa. Séu skemmdirnar með þeim hætti að um langvarandi orsakir sé að ræða, sem rekja megi til frágangs útveggja. Þessar skemmdir séu takmarkaðar við liðlega 1 m breidd frá útveggjum, en innar í lofti sé ekki að sjá raka- eða fúaskemmdir. Til að lagfæra skemmdir þurfi að skipta um sperruenda næst útveggjum og skemmda bordaklæðningu, líkt og gert hafi verið að hluta þegar þakstál hafi verið endurnýjað. Með sama hætti þurfi að skipta um togbönd kraftsperranna á sama svæði. Nauðsynlegt verði að skera burt loftaklæðningu á um 1,5 m breiðu svæði næst útveggjum og endurnýja þar einnig afréttingargrind, einangrun og rakavörn. Til að uppræta skemmdir sé nauðsynlegt að fjarlægja þakstál af þakköntum og losa upp þakstál og fjarlægja allt timbur sem gangi út í gegnum útvegg og sé óvarið. Sperruenda og enda togbanda verði væntanlega unnt að „laska“ saman, en eðlilegt að yfirfara hönnun með tilliti til gildandi staðla.

Vegna skemmda á timburgrindum í útvegg sé óhjákvæmilegt að fjarlægja allt byggingarefni af útveggjum og farga því. Hreinsa þurfi burt vandlega allan stein þar sem svartir myglutaumar séu og sé nauðsynlegt að fylgja leiðbeiningum

sérfróðra manna þar um.

Setja þurfi upp nýjar vegggrindur, einangra, setja rakavörn, setja upp veggklæðningu og mála. Vegna þessa sé nauðsynlegt að fjarlægja alla ofna af útveggjum ásamt öllum lögnum og endurleggja. Ekki sé hægt að reikna með að vatns- og hitalagnir verði endurnýttar, vegna eðlis framkvæmdanna. Sama gildi um raflagnir, sem verði fyrir það miklum skemmdum vegna framkvæmdanna að nauðsynlegt sé að endurnýja þær. Kostnaður vegna endurbóta á spónaplötum í loftum, afréttinga- og loftagrindum, er sundurliðaður í mati, samtals 1.250.000 krónur að virðisaukaskatti meðtöldum. Kostnaður vegna þakviða er samtals metinn á 3.300.000 krónur að virðisaukaskatti meðtöldum.

Spurningu um meintan raka í innveggjum svara matsmenn svo að þeir séu byggðir upp með timburgrind og klæddir spónaplötum. Timburgrind þeirra hafi verið í snertingu við útveggjagrindur og skemmt af raka og fúa næst útveggjum. Sé nauðsynlegt að skipta um hluta þeirra. Kostnaður er í sundurliðaðri áætlun metinn 900.000 krónur.

Spurningu um meintan fúa í gluggum svara matsmenn svo að þó nokkrar skemmdir séu í þeim, af sömu ástæðum og aðrar skemmdir í útveggjum. Um alla gluggana gildi að áfelliur úr spónaplötum séu ónýtar vegna raka. Þá séu fjórir tilgreindir gluggar svo illa farnir vegna raka og fúa að nauðsynlegt sé að skipta um þá. Kostnaður við úrbætur er sundurliðaður og samtals metinn 800.000 krónur.

Spurningu um ástand raf- og vatnslagna svara matsmenn svo að ekki sé unnt að sjá að raka- og fúaskemmdir í útveggjum og lofti hafi valdið beinu tjóni á raf- og vatnslögnum. Hins vegar, vegna skemmda og nauðsynlegra endurbóta vegna myglu- og sveppagróðurs, sé eðlilegt að gera ráð fyrir endurnýjun þessara lagna. Hér sé um að ræða dreifilagnir og tengingar við stofna veitukerfa. Kostnaður er sundurliðaður og samtals metinn 1.450.000 krónur.

Spurningu um skemmdir vegna leka í bílskúr svara matsmenn svo að þar séu staðbundnar minniháttar skemmdir í loftaklæðningu af völdum þakleka, en þar sé loftaklæðning orpin á litlu svæði. Ekki hafi verið sjáanlegar aðrar skemmdir. Svo virðist sem tekist hafi að koma í veg fyrir þennan leka þegar skipt hafi verið um þakstál og þéttingar á þaki lagfærðar. Til úrbóta sé að skipta um skemmdan hluta loftaklæðningar. Er kostnaður við það sundurliðaður og samtals metinn á 150.000 krónur.

Óskað var mats á því hvort mygla eða sveppir hefðu myndast í íbúðinni vegna raka og hvernig mætti þá eyða þeim og hvaða kostnaður væri því samfara. Matsmenn segja að miðað við niðurstöður úr 10 sýnum sem send hafi verið til greiningar til Náttúrufræðistofnunar Íslands, sé myglusveppur þar sem sýnin hafi verið tekin, á nánar greindum stöðum. Loftskýni staðfesti einnig að líkur á því að uppspretta gróanna sem komi fram í loftskýni séu yfirgnæfandi og heildarmagnið sé meira en þrítugfalt það sem finnst utandyra.

Til að eyða myglu, sveppum og geislabakteríum úr húsnæði þurfi í fyrsta lagi að tryggja að komið sé í veg fyrir frekari rakaupptök. Tryggja þurfi góða og þétta rakavörn, loftskipti í þaki og veggjum og að þak og útveggir leki ekki. Eins og komi fram í leiðarvísi Alþjóðaheilbrigðisstofnunarinnar þurfi að fjarlægja öll

byggingarefni þar sem finnist mygla. Ekki nægi að úða eða þurrka hana til þess að ná árangri með tilliti til heilsu.

Þegar mygluð byggingarefni hafi verið fjarlægð þurfi að hreinsa húsnæðið með sérstökum verkferlum, sem nánar er lýst í matsgerð.

Nauðsynlegt sé til að uppræta myglu og sveppagróður að fjarlægja öll byggingarefni þar sem myglu og sveppi sé að finna. Megi nefna spónaplötur í lofti, einangrun, þakstál, hluta undirlagspappa, alla þakviði sem fúu og mygla finnist í, hluta innveggja næst útveggjum, fúna glugga og ofna og lagnir. Til að hreinsa myglu af útveggjum sé nauðsynlegt að fjarlægja allar innréttingar af útveggjum og allar útveggjaklæðningar, einangrun og lektur. Við mat á kostnaði við enduruppbyggingu á frágangi útveggja sé miðað við einangraða útveggjagrind með klæðningu. Kostnaður er metinn og sundurliðaður. Í heild nemur hann í þessum lið 4.050.000 krónum.

Matsmenn telja að húsnæði verði ekki íbúðarhæft meðan á framkvæmdum standi. Telji þau að þær taki allt að 2,5- 3 mánuði og sé þá miðað við að 2-4 menn komi að verkinu að jafnaði.

Heildarkostnaður endurbóta samkvæmt matinu er 11.900.000 að virðisaukaskatti meðtöldum.

Þáverandi lögmaður gagnstefnenda ritaði lögmanni aðalstefnanda bréf þann 30. júlí 2012 og krafðist riftunar á kaupunum.

II.

Gagnstefnendur kveðast aðallega byggja á því að fasteignin hafi við afhendingu verið haldin verulegum leyndum göllum í skilningi fasteignakauparéttar en samkvæmt sölufirliti hafi verið fullyrt að húsinu hefði verið vel við haldið og væri í góðu ástandi að utan sem innan. Ein megin skylda seljanda fasteignar sé að afhenda fasteign í því ástandi sem samningur og eða lög um fasteignakaup geri ráð fyrir. Fasteign teljist gölluð ef hún m.a. standist ekki þær kröfur um gæði sem leiði af lögnum og kaupsamningi samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og fasteign teljist enn fremur gölluð ef hún sé ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi eða þeir sem komu fram fyrir hans hönd hafi veitt kaupanda skv. 27. gr. sömu laga og eigi það m.a. við um upplýsingar sem fram hafi komið á sölufirliti frá fasteignasölu.

Sé það mat gagnstefnenda að fasteignin sé haldin slíkum göllum að þeim hafi verið heimilt að beita vanefndaúrræðum. Byggja þau á því að gallar þessir hafi verið staðfestir með matsgerðum sem ekki hafi verið hnekkt. Hinir verulegu gallar eigi að leiða til þess að þau eigi rétt á að rifta hinum umdeildu kaupum og eigi jafnframt rétt á bótum. Verði ekki fallist á riftunarkröfu eigi þau hins vegar rétt á skaðabótum/afslætti auk heldur sem fallast beri á kröfu þeirra um skuldajöfnuð.

Gagnstefnendur kveðast byggja á því að hin selda fasteign hafi ekki verið í umsömdu ástandi á afhendingardegi hennar þann 4. nóvember 2011. Sé byggt á því hún hafi verið haldin verulegum leyndum göllum og að eðli og umfang þeirra sé með þeim hætti að gallarnir teljist vera veruleg vanefnd, sbr. 1. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002 (fkpl). Hafi aðalstefnandi því vanefnt svo verulega umræddan kaupsamning milli aðila að gagnstefnendum hafi verið heimilt að rifta samningnum og krefjast bóta. Sé í því sambandi jafnframt vísað til matsgerðar G og H, er sanni málatilbúnað gagnstefnenda. Jafnframt beri einnig að horfa til þess að á því sé enn fremur byggt að aðalstefnandi hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína.

Staðreynt hafi verið að frágangur klæðningar og einangrunar í trégrind hússins hafi verið án rakavarnarlags og því ekki í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar þeirrar er hafi gilt á byggingartíma hússins, þar sem krafist hafi verið rakavarnarlags, sbr. einnig matsgerð F. Þá liggja jafnframt fyrir að í matsgerð G og H hafi heildarkostnaður endurbóta verið metinn 11,9 milljónir króna með virðisaukaskatti. Í matsgerðinni komi jafnframt fram að myglusveppur hafi fundist í þeim 10 sýnum sem send hafi verið til greiningar. Í matsgerðinni komi einnig fram að skemmdirnar væru með þeim hætti að um langvarandi orsakir væri að ræða. Til þess að eyða myglu, sveppum og geislabakteríum úr húsnæði þurfi í fyrsta lagi að tryggja að komið sé í veg fyrir frekari rakaupptök. Í öðru lagi tryggja góða og þétta rakavörn, lofskipti í þaki og veggjum og að þak og útveggir leki ekki. Þá þurfi að fjarlægja öll byggingarefni þar sem finnst mygla en ekki nægi að úða eða þurrka myglu til þess að ná árangri með tilliti til heilsu. Í matsgerðinni sé því svo ítarlega lýst hvernig verkferlið fari fram sem og hvaða hluti þurfi að fjarlægja.

Gögn málsins beri með sér að gagnstefnendur hafi í tvígang sent aðalstefnanda bréf þar sem lýst hafi verið yfir riftun á kaupsamningnum, fyrst með bréfi gagnstefnanda B 7. nóvember 2011, sem ritað hafi verið aðeins þremur dögum eftir afhendingu fasteignarinnar og kaupsamningsgerðina, en riftunarkröfu hafi verið hafnað af hálfu lögmanns aðalstefnanda með bréfi 11. nóvember 2011. Í annan stað hafi verið send riftunaryfirlýsing af hálfu þáverandi lögmanns gagnstefnenda, sbr. bréf dags. 30. júlí 2012, eða þremur dögum eftir að síðari matsgerð hafi legið fyrir í málinu er hafi staðfest að gallarnir væru verulegir enda væri m.a. að finna í fasteigninni myglu og svepp. Þá hafi heildarkostnaður vegna endurbóta numið tæpum 12 milljónum króna með virðisaukaskatti, sem gagnstefnendur byggi á að sé langt yfir öllum gallaþröskuldum enda nemi kostnaður vegna úrbóta um tveimur þriðju af kaupverðinu. Þessari riftunaryfirlýsingu hafi hins vegar ekki verið svarað eða mótmælt með formlegum hætti.

Í ljósi þess að staðreynt hafi verið að bæði sé að finna svepp og myglu í fasteigninni auk annarra skemmda, megi vera ljóst að endursöluverð fasteignarinnar hljóti að vera í uppnámi. Væri verulega ósanngjarnt ef gagnstefnendur, er hafi keypt fasteignina í trausti þess að um ógallaða eign væri að ræða, þyrftu að sæta því að riftun næði ekki fram að ganga. Verði einnig að telja að þau hafi tilkynnt aðalstefnanda um riftun án nokkurra tafa, sbr. m.a. 2. mgr. 42. gr. fkpl. Byggi þau þar af leiðandi á því að þau eigi skýran rétt til riftunar kaupsamningsins og endurgreiðslu kaupsamningsgreiðslunnar með vöxtum auk skaðabóta. Fyrir liggja að þau hafi beitt stöðvunarrétti vegna vanefnda aðalstefnanda, sbr. meginreglur fasteignakauparéttar og 15. tl. kaupsamnings aðila, en um hafi verið að ræða óverulegan hluta kaupverðsins, eða 1.400.000 krónur af

18.000.000 króna kaupverði. Byggi gagnstefnendur á því að þau hafi verið í fullum rétti að beita stöðvunarrétti að því er varði lokagreiðsluna en í 44. gr. fkpl. sé kveðið á um að hafi kaupandi uppi réttmæta kröfu vegna galla geti hann þá á eigin áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægi til að tryggja greiðslu hennar.

Þá byggja gagnstefnendur á því að öll lagaleg skilyrði séu til staðar að því er riftunina varði og hafi gert grein fyrir skilyrðum riftunar á grundvelli 42. gr. fkpl., m.a. um verulega vanefnd. Þau kveðast einnig byggja á því að skilyrðið um að rétt skil á greiðslum geti farið fram, sé einnig uppfyllt. Fyrir liggi að þau hafi ítrekað boðist til að skila fasteigninni en því hafi verið hafnað. Árétti þau því enn og aftur boð sitt um skil á umræddri fasteign, sbr. meginreglur um gagnkvæma skyldu aðila í því sambandi. Sé krafa þeirra í öðrum lið aðalkröfu um að aðalstefnandi verði dæmd til að greiða þeim 16.600.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 4. nóvember 2011 til greiðsludags, gegn afhendingu hinnar umdeildu fasteignar. Óumdeilt sé að gagnstefnendur hafi greitt þessa fjárhæð við undirritun kaupsamningsins og að hún hafi verið móttekin af aðalstefnanda. Verði fallist á kröfu þeirra um riftun beri að dæma aðalstefnanda til að endurgreiða framangreinda kaupverðsgreiðslu með vöxtum frá greiðsludegi, enda meginregla að hafi sá er riftir þegar greitt af sinni hálfu eigi hann rétt á að fá þeirri greiðslu skilað til baka.

Að því er varði skilyrði um rétt skil á greiðslum, byggja gagnstefnendur á því að þær framkvæmdir sem hafi farið fram á fasteigninni, þar sem plötur hafi verið fjarlægðar af veggjum og úr loftum auk klæðningar að hluta, hafi verið nauðsynlegar til rannsóknar á eigninni, þ.e. til þess að staðreyna gallana, enda þurfi ekki að fjölyrða um skaðsemi myglu, sveppa og geislabaktería í húsnæði. Sé í þessu sambandi m.a. vísað til umfjöllunar í matsgerð G og H.

Af hálfu gagnstefnenda sé á því byggt að það sé viðurkennt bæði í dómaframkvæmd sem og í umfjöllun fræðimanna að frá meginreglu 3. mgr. 32. gr. fkpl. sé að finna nokkrar undantekningar, m.a. að því er varði rannsóknir til að staðreyna galla, sbr. ofangreinda umfjöllun. Telja þau matsgerðir þær er liggja frammi í málinu sanna að skilyrðum framangreindrar undantekningarreglu sé fullnægt. Auk heldur staðfesti matsgerð G og H að nauðsynlegt sé að fjarlægja ýmis byggingarefni vegna þeirra skemmda sem finna megi í fasteigninni.

Af öllu þessu megi vera ljóst að gagnstefnendur eigi rétt á að rifta kaupunum með vísan til 42. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, þar sem um sé að ræða galla sem teljist vera veruleg vanefnd í skilningi laganna. Af þeim sökum beri að fallast á kröfu þeirra um riftun kaupsamningsins.

Af hálfu gagnstefnenda er enn fremur byggt á því að aðalstefnandi hafi ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína gagnvart þeim, sbr. m.a. 26. gr. fkpl., enda hafi mátt gera auknar kröfur til hennar í þeim efnum þar sem hún hafi átt eignina í fjölda ára og búið í henni. Byggja gagnstefnendur á því að það veiti þeim sjálfstæðan grundvöll til riftunar, auk þess sem hin huglæga afstaða gagnstefnanda hafi einnig þýðingu við mat á því hvort telja beri vanefnd verulega eða ekki, auk heldur rétt til greiðslu skaðabóta. Málalíbúnað sinn að þessu leyti kveðast gagnstefnendur byggja í fyrsta lagi á því að aðalstefnandi hafi ekki upplýst þau um að frágangur klæðningar og einangrunar í trégrind hafi ekki verið í samræmi við kröfur er í gildi voru á

byggingartíma fasteignarinnar, þ.e. að rakavarnarlag hafi ekki verið til staðar innan við einangrun. Í öðru lagi hafi hún ekki upplýst um að viðvarandi rakavandamál hefði a.m.k. verið á neðri hæð hússins og það ástand varað í nokkur ár. Hafi henni verið það að fullu ljóst enda hafi ýmsar framkvæmdir farið fram til að vinna bug á því vandamáli, með fullri þátttöku aðalstefnanda, enda um fjöleignarhús að ræða.

Megi því vera ljóst að aðalstefnanda hafi verið ljóst að um viðvarandi lekamál hafi verið að ræða um langa hríð í húsinu án þess að hún hafi upplýst það við sölu fasteignarinnar. Hafi fasteignina því skort áskilda kosti og ekki staðist þær kröfur sem gagnstefnendur hafi mátt gera til hennar, miðað við aðrar eignir, þar sem í henni hafi verið gríðarlegur raki, sveppir, mygla og geislabakteríur. Hafi því verið um algjöran forsundubrest að ræða fyrir kaupunum, enda um að ræða atriði er kunni að hafa gríðarleg áhrif á heilsu einstaklinga, en fyrir liggi að gagnstefnendur eigi tvö ung börn.

Af hálfu gagnstefnanda er hins vegar á því byggt að þau hafi í öllu uppfyllt skoðunarskyldu sína. Telja þau liggja ljóslega fyrir í málinu að gallar þeir sem uppi eru í málinu hafi verið leyndir þannig að þeim hafi ekki mátt vera þeir ljósir við venjulega skoðun, enda útilokað að staðreyna gallann, þ.e. rakaskemmdirnar sem hafi verið í útveggjum hússins og hafi nú verið staðreyndar í matsgerðum, á annan hátt en að fjarlægja klæðningar af veggjunum. Raunar komi það fram í stefnu í aðalsök að þegar að íbúðin hafi verið hreinsuð fyrir afhendingu hafi ekki neina galla verið að sjá á henni. Sé með ólíkindum hvernig gagnstefnendur hafi þá ekki átt að hafa sinnt skoðunarskyldu sinni, líkt og gefið sé í skyn í stefnu.

Fyrir liggi í málinu að gagnstefnendur hafi hafist handa við framkvæmdir þegar í kjölfar afhendingar og er gagnstefnandinn B hafi orðið var við mikinn raka hafi hann þegar haft samband við iðnaðarmann, sem og fasteignasalann. Þar sem ekki hafi á þessu stigi verið ljóst hve gallarnir væru umfangsmiklir og hver orsök rakans væri, hafi þess verið farið á leit við fasteignasalann að greiðslan yrði stöðvuð. Þar sem það hafi ekki gengið eftir, hafi gagnstefnandinn B ritað aðalstefnanda bréf, 7. nóvember 2011, þremur dögum eftir afhendingu fasteignarinnar, þar sem ljóst megi vera að gagnstefnendur myndu bera fyrir sig galla á hinu keypta. Hafi þau lýst yfir riftun á kaupsamningi aðila sem síðar hafi verið hafnað af hálfu aðalstefnanda.

Gagnstefnendur kveðast byggja jafnframt á því að vanefndir aðalstefnanda, sem lýst hafi verið hér að framan, hafi jafnframt bakað henni fébótaábyrgð, en vanefndir hennar hafi leitt til verulegs tjóns fyrir gagnstefnendur og að bein orsakatengsl séu þar á milli sem og að tjónið sé sennileg afleiðing vanefnda aðalstefnanda. Byggja gagnstefnendur á því að riftun samnings útiloki engan veginn að sá samningsaðila sem lýsi yfir riftun geti samhliða riftun krafist skaðabóta vegna vanefnda gagnaðila. Sé í þessu sambandi ennfremur vísað til umfjöllunar um galla hér að ofan sem og í varakröfu, kröfu þessari til fyllingar.

Af hálfu gagnstefnanda sé á því byggt að unnt sé að krefjast vangildisbóta þegar gildum samningi sé rift af lögum ástæðum og vanefndina megi rekja til gagnaðila líkt og gagnstefnendur telji sannað að liggi fyrir í máli þessu. Sé jafnframt vísað til reglna fasteignakaupa- og skaðabótaréttar sem og dómvenju íslensks réttar um bótaskyldu seljanda á göllum í fasteignakaupaviðskiptum, enda beri aðalstefnandi fulla ábyrgð gagnvart gagnstefnendum á göllum þeim er fram komi í matsgerðum þeim er aflað hafi verið í málinu. Sé jafnframt vísað til umfjöllunar um þá málsástæðu gagnstefnanda að aðalstefnandi hafi ekki sinnt

upplýsingaskyldu sinni gagnvart gagnstefnendum.

Verði ekki fallist á að gagnstefnendur eigi efnislegan rétt á vangildisbótum, byggi þau á því að fallast beri á tilgreinda skaðabótakröfu þeirra á grundvelli stjórnunar ábyrgðar við galla, sbr. 43. gr. f.kpl., en í henni felist, að sammingsaðili beri ábyrgð á efdum kaupsammings. Sé jafnframt vísað til þess að á söluyfirliti um fasteignina, sé að finna yfirlýsingu sem skýra beri sem ábyrgðaryfirlýsingu, þar sem aðalstefnandi hafi tekist á hendur ábyrgð á tilteknum eiginleikum, ástandi, búnaði eða notagildi fasteignarinnar. Komi fram í söluyfirlitinu að húsinu hafi verið vel við haldið og það sé í góðu ástandi að utan sem innan. Hafi gagnstefnendur treyst þessari yfirlýsingu og því gert tilboð í eignina. Telji þau nú hins vegar yfirlýsingu þessa vera ranga eins og matsgerðir þær er liggi fyrir í málinu beri með sér. Fyrir liggi að umrædd fasteign sé óíbúðarhæf og ráðast þurfi í kostnaðarsamar framkvæmdir til að bæta þar úr.

Krafa gagnstefnenda vegna þess tjóns sem þau telji að aðalstefnanda beri að bæta þeim nemi alls kr. 2.292.462 krónum. Samanstandi sú fjárhæð í fyrsta lagi af kostnaði af undirbúningi sammingsgerðar, sammingsgerðinni sjálfri, sérfræðikostnaði og kostnaði vegna gerðar og þinglýsingar skjala. Hafi gagnstefnendur greitt 21.245 krónur vegna sérstaks uppgjörs við aðalstefnanda um fasteignagjöld, 63.800 krónur í stimpilgjald vegna þinglýsingar kaupsammings, 4.000 krónur í þinglýsingargjald og 43.925 krónur í umsýslugjald að viðbættum virðisaukaskatti, samtals 132.970 krónur.

Í öðru lagi kveðast gagnstefnendur gera kröfu um að aðalstefnandi bæti þeim fjárhæð er þau hafi greitt vegna húsaleigu, en eins og að framan sé rakið liggi fyrir að fasteignin sé óíbúðarhæf. Hafi þau því engra annarra kosta átt vöð en að leigja sér íbúð, sem hafi verið þeim fjárhagslega þungt í vöfum enda hafi þau á sama tíma verið að greiða af lánum þeim er þau hafi tekið vegna kaupana. Í málinu liggi fyrir útprentanir af heimabanka gagnstefnanda er sýni fram á greiðslurnar fyrir þann tíma sem krafist sé bóta fyrir. Athygli sé vakin á því að einvörðungu sé krafist greiðslu vegna tímabilsins frá því í desember 2011 og þar til í janúar 2013, en eftir þann tíma hafi þau flutt í íbúð sem hafi verið í eigu foreldra gagnstefnandans B. Samtala þeirrar húsaleigu sem krafist sé greiðslu á, nemi 1.427.935 krónum.

Með vísan til ofangreindra raka geri gagnstefnendur í þriðja lagi kröfu um að aðalstefnandi bæti þeim þá fjárhæð er þau hafa greitt vegna fasteignagjalda á fasteigninni vegna áranna 2012 og þeirra greiðslna er fallið hafi til á árinu 2013. Nemi samtala þeirra alls 530.234 krónum.

Að sama skapi geri gagnstefnendur í fjórða lagi kröfu um að aðalstefnandi verði dæmd til að greiða þeim fjárhæð sem nemi þeim kostnaði er fallið hafi til vegna hitunar á umræddri fasteign. Gagnstefnendur hafi engra annarra kosta átt vöð en að greiða reikninga vegna hitunar fasteignarinnar svo hún lægi ekki undir skemmdum og telji þau að dæma eigi aðalstefnanda til að bæta þeim þann kostnað. Nemi samtala þeirra reikninga er þau hafi greitt vegna þessa alls 100.444 krónum.

Í fimmta og síðasta lagi að því er þennan lið varði, geri gagnstefnendur kröfu um að aðalstefnandi verði dæmd til að greiða kostnað er fallið hafi til vegna rafmagns sem aðalstefnendur hafi neyðst til að greiða til að fasteignin lægi ekki undir skemmdum. Nemi samtala þeirra reikninga er þau hafi greitt í því skyni alls 100.879 krónum.

Sé höfuðstólsfjárhæð bótakröfunnar því reiknuð með þeim hætti að ofangreindar fimm fjárhæðir séu lagðar saman, samtals 2.292.462 krónur.

Gagnstefnendur kveðast styðja kröfu um vexti við lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, sbr. 1. mgr. 6. gr. þeirra laga. Að því er varði annan lið aðalkröfu sé upphafstími vaxta miðaður við undirritun kaupsamnings 4. nóvember 2011, en þann dag hafi þau greitt umstefnda fjárhæð vegna kaupanna. Að því er varði annan lið sé upphafstími vaxta miðaður við mánuð eftir útgáfu stefnu, sbr. 9. gr. vaxtalaga.

III.

Ef ekki verði fallist á aðalkröfu um riftun kveðast gagnstefnendur hins vegar gera kröfu um að aðalstefnandi verði dæmd til greiðslu skaðabóta. Eins og rakið hafi verið í umfjöllun um aðalkröfu sé byggt á því af hálfu gagnstefnenda að fasteign sú er þau hafi keypt að H... á Þ hafi við afhendingu verið haldin leyndum göllum, sbr. 1. mgr. 20. gr. fkpl. Sé til frekari fyllingar vísað til þeirra málsástæðna og raka er fram komi hér að framan, en þau sjónarmið eigi að öllu leyti við um varakröfu gagnstefnenda og sé jafnframt á þeim byggt að því er varði varakröfu þeirra um greiðslu skaðabóta. Kveðast þau áréttá að fasteign teljist gölluð ef hún m.a. standist ekki þær kröfur um gæði sem leiði af lögnum og kaupsamningi samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, og fasteign teljist enn fremur gölluð ef hún sé ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi eða þeir sem hafi komið fram fyrir hans hönd hafi veitt kaupanda skv. 27. gr. Um rétt til skaðabóta úr hendi aðalstefnanda af kaupverði kveðast gagnstefnendur byggja m.a. á IV. kafla l. nr. 40/2002, m.a. 43. gr. og 59. gr., sbr. 37. gr. sömu laga.

Gagnstefnendur kveðast byggja á því að skv. reglum fasteignakaupa- og skaðabótaréttar sem og dómvenju íslensks réttar um bótaskyldu seljanda á göllum í fasteignakaupaviðskiptum beri aðalstefnandi fulla ábyrgð gagnvart gagnstefnendum á göllum þeim er fram komi í matsgerðum F, sem og matsgerð G, byggingarverkfræðings og H, líffræðings. Sé í því sambandi vísað til umfjöllunar í málavaxtalýsingu sem og umfjöllunar um aðalkröfu þar sem rakin sé sú niðurstaða matsgerðar G og H að fasteignin hafi verið haldin rakaskemmdum og að fundist hafi bæði mygla, sveppir og geislabakteríur sem nauðsynlegt sé að uppræta. Það verði einvörðungu gert með því að fjarlægja öll byggingarefni þar sem myglu og sveppi sé að finna. Slíkt getur aldrei talist vera eðlilegt viðhald á fasteign sem seld sé undir þeim formerkjum að fasteigninni hafi verið vel við haldið bæði að innan sem utan, sbr. einnig 1. mgr. 27. gr. fkpl. Yfirlýsing í söluyfirliti bindi aðalstefnanda, enda um ábyrgðaryfirlýsingu hennar að ræða sem gagnstefnendur hafi mátt treysta á. Telji gagnstefnendur því um að ræða galla vegna rangra og ófullnægjandi upplýsinga um gæði hins selda og sé í því sambandi einnig vísað til fyrri umfjöllunar um að aðalstefnandi hafi ekki sinnt upplýsingaskyldu sinni, enda hafi henni verið það fullkunnugt að rakaskemmdir hafi verið til staðar í húsinu um árabíl.

Þá komi fram í matsgerðinni að fasteignin sé óíbúðarhæf á meðan framkvæmdir standi yfir, en þær geti tekið allt að þremur mánuðum. Í ljósi þess að staðfest sé í

matsgerðinni að um langvarandi orsakir sé að ræða megi vera ljóst að hún hafi í raun verið óíbúðarhæf við afhendingu. Eigi gagnstefnendur því jafnframt rétt á bótum vegna þess tjóns sem þau hafi orðið fyrir vegna þessa, en þau hafi bæði þurft að greiða af þeim lánnum sem þau hafi tekið vegna íbúðarkaupanna sem og að greiða fyrir leiguhúsnaði. Séu enda skýr orsakatengsl þar á milli.

Gagnstefnendur kveðast byggja á því að staðhæfingar þeirra um hina meintu leyndu galla séu sannaðar með matsgerðum hinna dómkvöddu matsmanna.

Matsgerðunum hafi ekki verið hnekkt með yfirmati. Eigi gagnstefnendur því rétt á skaðabótum eða eftir atvikum rétt á því að hljóta afslátt af kaupverði eignarinnar í samræmi við kostnað af því að bæta úr göllum, enda ljóst að gallarnir á fasteigninni rýri verðmæti hennar verulega miðað við kaupverðið. Sannvirði ógallaðrar fasteignar hafi numið umsömdu kaupverði á kaupdegi, en sannvirði fasteignarinnar með göllum, sem á henni hafi verið, nemi kaupverði að frádregnum áætluðum kostnaði vegna úrbóta samkvæmt matsgerðunum.

Samkvæmt söluyfirliti hafi verið fullyrt að húsinu hafi verið vel við haldið og það væri í góðu ástandi að utan sem innan. Sú fullyrðing sé augsýnilega röng og hafi fasteignin því ekki haft þá kosti sem aðalstefnandi hafi lofað að hún hefði. Með vísan til ofangreinds sé ennfremur á því byggt að í fasteignakauparétti hafi verið talið að fasteign teljist gölluð ef hún standist ekki þær kröfur, sem kaupandi megi með réttu gera til hennar um gæði, búnað og annað sem leiði af fkpl. eða samningi.

Þannig henti hún ekki til þeirra afnota, sem sambærilegar eignir séu venjulega notaðar til, líkt og framangreindar matsgerðir beri með sér. Þá sé einnig á því byggt að frágangur klæðningar og einangrunar í trégrind hafi ekki verið í samræmi við kröfur þeirrar byggingareglugerðar sem hafi verið í gildi á byggingartíma fasteignarinnar, enda liggi fyrir að rakavarnarlag sé ekki til staðar innan við einangrun, sem auk þess sé ekki faglegur frágangur. Beri aðalstefnandi ábyrgð á því gagnvart gagnstefnendum.

Ef ekki verði fallist á að aðalstefnandi sé skaðabótaskyld vegna nefndra galla byggi gagnstefnendur á því að þau eigi rétt á afslætti, enda séu umræddir gallar það umfangsmiklir að þeir rýri verulega verðmæti hins selda, enda megi vera ljóst að fasteign sem hafi að geyma myglusvepp, sé ekki söluvænleg eign. Til úrbóta þurfi að ráðast í kostnaðarsamar framkvæmdir. Byggi gagnstefnendur á því að samkvæmt 1. mgr. 41. gr. laga um fasteignakaup geti kaupandi krafist afsláttar vegna galla á fasteign. Að öðru leyti sé vísað til ofangreindrar umfjöllunar að því er frekari málsástæður og lagarök varði, enda eigi hún bæði við um skaðabætur og afslátt að breyttu breytanda.

Eins og gögn málsins beri með sér hafi afsalsgerð verið fyrirhuguð þann 15. nóvember 2011, en við það tækifæri hafi gagnstefnendur átt að greiða 1.400.000 króna eftirstöðvar af umsömdu kaupverði. Eins og að framan hafi verið rakið hafi þegar við upphaf framkvæmda uppgötvast töluverðar rakaskemmdir og hafi gagnstefnandinn B þegar í stað tilkynnt að miklar rakaskemmdir væru í veggjum fasteignarinnar. Einvörðungu þremur dögum eftir kaupsamningsgerðina, eða þann 7. nóvember 2011, hafi hann lýst yfir riftun á kaupsamningi aðila.

Riftunarkröfunni hafi hins vegar verið hafnað af hálfu lögmanns aðalstefnanda með bréfi 11. nóvember 2011. Í ljósi þess að strax hafi orðið ljóst að fasteignin væri haldin lekaskemmdum, þ.e. áður en komið hafi verið að afsalsgerð, byggi gagnstefnendur á því að þau hafi haft fullan rétt á að beita stöðvunarrétti vegna

vanefnda aðalstefnanda samkvæmt samningi, sbr. meginreglur fasteignakauparéttar og 15. tl. kaupsamnings aðila. Sé það enda almennt viðurkennt að bresti forsendan um gagnkvæmar efndir, þ.e. að vanefndir verði af hálfu viðsemjanda aðila, falli efndaskylda aðilans niður eða breytist, þannig að hann kunni að öðlast rétt til að hafa uppi sérstök vanefndaúrræði, t.a.m. beitingu stöðvunarréttar.

Gagnstefnendur byggi á því í aðalsök að krafa aðalstefnanda vegna eftirstöðva af umsömdu kaupverði sé fallin niður fyrir skuldajöfnuð, sbr. m.a. 1. mgr. 28. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og beri þar af leiðandi að sýkna þau af öllum kröfum aðalstefnanda. Byggi gagnstefnendur á því að öllum skilyrðum skuldajafnaðar sé fullnægt og því beri að fallast á kröfu þeirra að þessu leyti. Fyrir liggir að kröfurnar séu gagnkvæmar, sambærilegar, hæfar til að mætast og gagnkrafan sé gild krafa.

Höfuðstólsfjárhæð varakröfunnar sé þannig uppbyggð að annars vegar sé byggt á niðurstöðu matsgerðar G og H og hins vegar á leigufjárhæð þeirri er gagnstefnendur hafi greitt vegna vanefnda aðalstefnanda, þ.e. vegna þess að fasteignin hafi verið óíbúðarhæf og aðalstefnandi hafi ekki viljað fallast á riftunaryfirlýsingar gagnstefnenda sem hafi því engra aðra kosti haft en að leigja sér húsnæði. Sé í þessu vísað til umfjöllunar um sama þátt í aðalkröfu. Nemi samtala leigugreiðslanna alls kr. 1.427.935 kr.

Að því er varði hinn þátt höfuðstólsfjárhæðarinnar sé einkum vísað til matsgerðar G og H. Sé höfuðstólsfjárhæðin, 12.327.935 krónur, fundin með því að leggja saman samtölu leigugreiðslanna að fjárhæð 1.427.935 krónur og nauðsynlegra endurbóta skv. tilgreindri matsgerð að fjárhæð 11.900.000 krónur. Frá þessari fjárhæð dragist 1.400.000 króna eftirstöðvar af kaupverði sem greiða hafi átt þann 15. nóvember 2011 samkvæmt ákvæðum í kaupsamningi milli aðila um fasteignina. Gagnstefnendur hafi enda haft uppi kröfu um viðurkenningu á rétti til skuldajafnaðar líkt og reifað sé hér að framan.

Krafa gagnstefnenda um vexti í varakröfu styðjist við lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, sbr. 1. mgr. 6. gr. þeirra laga. Sé upphafstími vaxtakröfu annars vegar miðaður við mánuð frá dagsetningu bréfs þáverandi lögmanns gagnstefnenda til lögmanns aðalstefnanda, þar sem matsgerðin hafi verið hjálögð. Hins vegar sé síðari þátturinn miðaður við mánuð frá dagsetningu stefnu í gagnsök, en sá hluti höfuðstólsins varði framangreindar leigugreiðslur.

Gagnstefnendur kveðast byggja kröfur sínar á meginreglum kröfu- samninga- og fasteignakauparéttar. Þá sé jafnframt vísað sérstaklega til laga um fasteignakaup nr. 40/2002 m.a. að því er varði galla, stöðvunarrétt og upplýsingaskyldu seljanda fasteignar. Um rétt kaupenda til riftunar, greiðslu skaðabóta eða til afsláttar af kaupverði sé byggt á IV. kafla fasteignakaupalaga nr. 40/2002, m.a. 41. gr., 43., 43. gr. og 59. gr., sbr. 37. gr. sömu laga. Þá sé enn fremur vísað til meginreglna skaðabótaréttar, m.a. reglna um vangildisbætur sem og almennra reglna kröfuréttar um vanefndir, vanefndaheimildir og skuldajöfnuð. Um vexti sé vísað til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Kröfur um málskostnað séu reistar á ákvæðum XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. m.a. 130. gr. laganna. Þá byggist krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun á lögum nr. 50/1988. Gagnstefnendur séu ekki virðisauka

skattskyld og beri því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi aðalstefnanda.

IV.

Aðalstefnandi tekur fram um málavexti að kaupsamningur hafi komist á 12. október 2011, er skriflegt tilboð hafi verið gert og það samþykkt sama dag.

Þá komi fram í kaupsamningi að gagnstefnendur hafi verið meðvituð um vatnsskemmdir á parketi í stofu, sem og í svefnherbergisglugga, enda hafi þær verið vel sýnilegar. Vitneskja þeirra endurspeglar í því að þau hafi ætlað að lagfæra þær þegar eftir afhendingu. Hún hafi gefið þeim sérstakt tilefni til vandlegrar skoðunar á eigninni. Hafi þau gert þá skoðun með aðstoð fagaðila, sem hafi þekkt sérstaklega til eignarinnar. Þá hafi þau kosið að gera fasteignina fohhelda, með viðamiklu niðurrifi á innviðum hennar, sem hafi ekki verið nauðsynlegt til að staðreyna meinta galla.

Aðalstefnandi kveður sig eða lögmann sinn ekki hafa veitt munnlegt leyfi til að halda áfram framkvæmdum við eignina, eins og gagnstefnendur haldi fram.

Aðalstefnandi kveður sér ekki hafa verið ljóst að lekavandamál hafi verið viðvarandi í húsinu. Hafi eigendur íbúðar á neðri hæð gert munnlegt tilboð í eignina, áður en kaup tókust með málsaðilum, en tilboðið hafi verið háð fyrirvara og aðalstefnandi því kosið að semja við gagnstefnendur.

Aðalstefnandi kveðst hafna því að íbúðin hafi verið óíbúðarhæf vegna raka og myglu og benda á að hún hafi búið þar um árabíl án vandkvæða. Þá hafi hún sinnt eðlilegu viðhaldi, en á síðustu árum hafi til dæmis verið skipt um drenlög, húsið málað og þak og þakklæðning endurnýjuð.

Þá tekur hún fram að söluverðið, 18.000.000 króna, hafi verið töluvert lægra en verð fasteigna hafi almennt verið á Þ... .

Þá kveðst hún mótmæla því að gagnstefnendur hafi nokkru sinni boðist til að skila eigninni í því ástandi sem hún hafi verið í við afhendingu.

V.

Aðalstefnandi kveðst gera athugasemdir við matsgerðir. Spurningar til matsmannsins F hafi verið leiðandi og hlutleysis hafi ekki verið gætt. Hafi honum verið gefnar þær forsendur að raki fyndist í fasteigninni og að hún væri haldin göllum. Geti matsgerð sem grundvallist á slíkum matsspurningum ekki verið sönnun um sjálfstæða skoðun matsmanns á meintu tjóni gagnstefnanda.

Þá hafi matsmaðurinn sent frá sér viðauka við matsgerð að ósk matsbeiðenda. Sé ekki lagastoð fyrir því að hann auki með slíkum hætti við niðurstöðu matsgerðar að frumkvæði matsbeiðenda, enda hafi því verið mótmælt af hálfu aðalstefnanda. Geti

gagnstefnendur ekki byggt neinn rétt á slíku skjali matsmanns.

Þá sé matsgerð G og H haldin svo verulegum annmörkum að útilokað sé fyrir dóminn að leggja hana til grundvallar. Hafi þau lagt mat á byggingarefni, sem hafi verið búið að hreinsa út og legið utandyra í kerru. Sé ómögulegt að efnið hafi verið í sama ásigkomulagi og þegar það hafi verið rifið út úr fasteigninni. Þá beri matsgerð ekki með sér að matsmenn hafi sannreynt að efnið hafi verið hið sama að öllu leyti og hafi verið fjarlægt úr eigninni. Þegar af þessari ástæðu sé útilokað að við úrlausn málsins verði byggt á niðurstöðum matsmannanna. Bendir aðalstefnandi einnig á að ætla megi að efnið hafi verið sérstaklega útsett fyrir myglu meðan það hafi verið geymt utandyra, en ekki sé litið til þess í matsgerðinni.

Sá alvarlegi galli sé á kostnaðarmati að ekki sé litið til þess að gert sé ráð fyrir að gagnstefnendur fái nýtt byggingarefni í stað gamals, sem sé haldið meintum göllum. Við mat á meintu tjóni gagnstefnenda verði að líta til verðmætaaukningar vegna gagngera endurbóta sem matsmenn geri ráð fyrir, enda væri önnur niðurstaða í algeru ósamræmi við þá meginreglu skaðabótaréttar að tjónþoli skuli fá tjón sitt bætt, en ekki hagnast á því. Augljós fjárhagslegur ávinningur af þessu eigi að koma til lækkunar á skaðabótakröfu sem gagnstefnendur hafi uppi. Þar sem ekkert tillit sé tekið til verðmætaaukningarinnar í niðurstöðu matsgerðar sé umfang og tilvist á meintu tjóni með öllu ósönnuð.

Þá sé ekki tekið tillit til þess í kröfugerð gagnstefnenda að virðisaukaskattur vegna vinnu á byggingarstað fái að fullu endurgreiddur. Virðist kröfugerð þeirra því ekki aðeins miða að því að fá meint fjártjón bætt, heldur beinlínis til að afla þeim fjárhagslegs ávinnings á kostnað aðalstefnanda.

Í öllum liðum matsgerðarinnar sé tilgreindur liðurinn „Annað ófyrirséð um 10%“. Sé þannig gert ráð fyrir samtals 1.090.500 krónum í ófyrirséðan kostnað. Þessi liður sé örökstuddur og stór hluti framkvæmda hafi þegar farið fram og varla neitt ófyrirséð að því leyti. Að öðru leyti geti ófyrirséðir liðir varla numið svo háum fjárhæðum. Skorti forsendur til að þessi liður í kostnaðarmati verði tekinn til greina.

Sú niðurstaða matsmanna að kostnaður við úrbætur nemi tæplega 12.000.000 króna sé ekki í neinu samræmi við raunveruleikann. Þau virðist gefa sér að nauðsynlegt sé að ráðast í gagngerar endurbætur og endurnýja þannig ýmsa aðra þætti sem tæplega geti talist nauðsynlegt vegna meintra rakaskemmda og myglu, t.a.m. raf- og vatnslagnir, sem þau taki þó sérstaklega fram að hafi ekki skemmt af völdum raka eða fúa í útveggjum. Niðurstöðum matsgerðarinnar sé mótmælt sérstaklega að þessu leyti, en gagnstefnendur virðist falla í þá gryfju að líta svo á að niðurstaða matsmanna endurspegli það tjón sem gagnstefnendur telji sig hafa orðið fyrir og miða niðurstöðu sína við kostnaðarmat matsmanna. Telji aðalstefnandi óeðlilegt að bótakrafan byggi á niðurstöðunni eins og hún sé sett fram í matsgerð. Í því samhengi telji aðalstefnandi rétt að benda á að kaupverð fasteignarinnar hafi aðeins verið 6.000.000 króna hærra en fjárhæð aðalkröfu gagnstefnenda.

Þá sé útilokað fyrir gagnstefnendur að grundvalla málatilbúnað sinn á niðurstöðu matsmanna með þeim hætti sem gert sé í stefnu í gagnsök, þar sem ekkert tillit hafi verið tekið til þess að verulegur hluti lagfæringa og endurbóta varði sameignarhluta fasteignarinnar, sem sé fjöleignarhús í skilningi laga. Vísar aðalstefnandi til 8. gr.

laga nr. 26/1994 um að til sameignar teljist m.a. allt ytra byrði, útveggir, þak, burðarvirki, þakburðarvirki, ytri gluggaumbúnaður, risloft og allar lagnir sem þjóni sameiginlegum þörfum og þörfum heildarinnar. Allur kostnaður sem snerti sameign teljist til sameiginlegs kostnaðar og skuli skipt á eigendur eftir hlutfallstölum eignarhluta í viðkomandi sameign. Bæði gagnstefnendum, sem og matsmönnum hafi láðst að gæta að því að meiri hluti lagfæringa og endurbóta sem grundvalli kostnaðarmat matsmanna varði þá hluta fasteignarinnar sem teljist til sameignarhluta, svo sem þakviði, útveggi, glugga og lagnir. Ekkert tillit sé því tekið til þess af hálfu gagnstefnenda að eigandi hvorrar íbúðar um sig beri aðeins skyldu til greiðslu hluta þess kostnaðar sem nauðsynlegt sé að stofna til vegna viðhalds eða endurbóta á sameignarhlutum fasteignarinnar.

Þá hafi matsskoðun, vegna matsgerðar sem gagnstefnendur byggja stærstan hluta málatilbúnaðar síns á, verið framkvæmd í maí 2012. Matsniðurstaðan taki aðeins til ástands fasteignarinnar þá, en ekki ástands hennar í nóvember 2012 þegar hún hafi verið afhent gagnstefnendum. Gagnstefnendur hafi ráðist í gríðarlegar framkvæmdir og sé langur vegur frá því að eignin sé í sama ástandi og hún hafi verið við afhendingu. Telji aðalstefnandi að matsniðurstaðan sé ófullnægjandi sönnun um ástand eignarinnar við áhættuskipti samkvæmt 20. gr. laga nr. 40/2002.

Í ljósi þessa alls telji aðalstefnandi útilokað að dómurinn geti byggt á niðurstöðu matsgerðarinnar. Þar sem allar kröfur gagnstefnenda séu grundvallaðar á henni sé óhjákvæmilegt að sýkna aðalstefnanda af öllum kröfum gagnstefnenda.

VI.

Aðalstefnandi kveðst byggja kröfu um sýknu af riftunarkröfu gagnstefnenda á því að hin ríku skilyrði 42. gr. laga nr. 40/2002 séu ekki uppfyllt, enda hafi gagnstefnendum ekki tekist að sýna fram á að fasteignin hafi verið haldin slíkum galla við afhendingu að talist geti til verulegrar vanefndar af hálfu aðalstefnanda.

Í fyrsta lagi byggja hún á því að íbúðin hafi ekki verið haldin leyndum göllum við afhendingu, enda hafi sér verið alls ókunnugt um að hún hafi verið í verra ásigkomulagi en hún hafi bersýnilega borið með sér og upplýst hafi verið um. Byggi hún á því að gagnstefnendur hafi skoðað eignina ítrekað og haft óheftan aðgang að henni í u.þ.b. tvær vikur áður en til samningsgerðar hafi komið. Þá hafi gagnstefnandinn B ritað undir tilboð, þar sem segi að tilboðsgjafar hafi skoðað eignina vel og viti af skemmdum sem ekki séu listaðar á söluyfirliti, þ.m.t. vatnsskemmdir á parketi í stofu og í herbergisglugga. Þegar af þeirri ástæðu að gagnstefnendur lýsi því yfir að þeim hafi verið kunnugt um rakaskemmdir telji aðalstefnandi ljóst að ekki verði fallist á að íbúðin hafi verið haldin leyndum göllum við afhendingu. Af sömu ástæðu geti gagnstefnendur ekki borið fyrir sig galla á íbúðinni sem þau hafi þekkt til eða átt að þekkja til þegar kaupsamningur hafi verið gerður, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Þá byggja aðalstefnandi á því að gagnstefnendur geti ekki borið fyrir sig meinta galla á íbúðinni þar sem þau hefðu mátt sjá þá við skoðun, sbr. 2. mgr. 29. gr. sömu laga, enda í lófa lagið að skoða íbúðina með enn vökulla auga en ella, þar sem þau hafi orðið vör við rakaskemmdir í henni.

Í öðru lagi kveðst aðalstefnandi byggja á því að upplýsingar sínar um ástand hússins geti á engan hátt talist rangar í skilningi 27. gr. laga nr. 40/2002. Segi í söluyfirliti að húsinu hafi verið haldið vel við og sé í góðu ástandi að utan sem innan. Hafi upplýsingarnar verið í fullu samræmi við þekkingu hennar á ástandi hússins, enda hafi því almennt verið vel við haldið. Megi nefna að það hafi verið málað um tveimur árum fyrir afhendingu, skipt hafi verið um dren og þakvirki verið lagfært ári áður en selt var. Í þriðja lagi bendi hún á að hún hafi búið í íbúðinni um langt árabíl og aldrei orðið vör við rakamyndun eða myglu og dragi því verulega í efa að fasteignin geti verið haldin þeim stórfelldu göllum sem aðalstefnendur byggi á.

Í fjórða lagi kveðst aðalstefnandi benda á að jafnvel þótt dómurinn telji gagnstefnendur hafa fært fullnægjandi sönnun á tilvist gallans við afhendingu, og að hann sé að slíku umfangi að hann rýri verðmæti eignarinnar verulega, þá nægi það eitt og sér ekki til þess að hann verði talinn til verulegrar vanefndar sem geti réttlætt riftun. Almennt sé litið svo á að leggja þurfi heildarmat á vanefnd og önnur atvik, áður en því sé slegið föstu hvort hún sé veruleg eða ekki. Í þessu máli telji aðalstefnandi að meintir gallar séu ekki verulegt frávik frá þeim skyldum sem hún hafi átt að efna, enda hafi gagnstefnendum verið ljóst að íbúðin væri haldin rakaskemmdum, en fest kaup á henni engu að síður. Þá beri að hafa í huga að kaupverð hafi verið töluvert lægra en almennt hafi verið á Þ... á þessum tíma. Ennfremur verði að hafa í huga að ríkari kröfur en ella séu gerðar til þess að vanefnd teljist veruleg, ef einhverjar greiðslur hafi verið inntar af hendi, en í þessu máli hafi gagnstefnendur greitt stærstan hluta kaupverðs, eða 16.600.000 krónur af 18.000.000 króna. Sé ekki tilefni til að fallast á riftunarkröfu gagnstefnenda þar sem aðrir kostir séu líklegir til að tryggja hagsmuni gagnstefnenda, t.a.m. greiðsla skaðabóta eða afsláttar.

Í 3. mgr. 32. gr. laga nr. 40/2002 sé mælt fyrir um það skilyrði riftunar að fasteign hafi ekki rýrnað, skemmst eða farist meðan kaupandi bar áhættu af henni. Þetta skilyrði sé í samræmi við meginregluna um að hvor aðili verði að skila þeirri greiðslu sem hann hafi tekið við. Gagnstefnendur byggi á því að þau hafi ítrekað boðist til að skila fasteigninni, en því verið hafnað. Bendir aðalstefnandi á að langur vegur sé frá því að með skilum á fasteigninni fari fram skil á þeirri greiðslu sem gagnstefnendur hafi tekið við á sínum tíma. Þau hafi nú rífið allt byggingarefni innan úr eigninni og sé hún nú óíbúðarhæf og nánast fokheld. Geti þau því með engu móti skilað eigninni, sem sé nú í miklu verra ástandi en þegar þau hafi tekið við henni. Við afhendingu hafi hún verið í ágætu ásigkomulagi, fullbúin og hæf til búsetu. Þá hafni aðalstefnandi því að hún hafi gefið gagnstefnendum heimild til áframhaldandi framkvæmda eftir að ágreiningur um ástand eignarinnar hafi komið upp. Sé byggt á því í gagnsök að það sé viðurkennt að frá meginreglu 3. mgr. 32. gr. laga nr. 40/2002 sé að finna nokkrar undantekningar, m.a. að því er varði rannsóknir til að staðreyna galla og telji gagnstefnendur að skilyrðum undantekningarreglunnar sé fullnægt. Aðalstefnandi hafni því að nauðsynlegt hafi verið að ráðast í svo viðurhlutamiklar framkvæmdir til að sannreyna meinta galla.

Þá kveðst aðalstefnandi byggja á því að riftun vegna galla samkvæmt lögum nr. 40/2002 verði ekki komið við nema seljanda hafi fyrst verið gefinn kostur á að bæta úr meintri vanefnd. Sú sé ekki raunin í þessu máli, eins og fram komi í riftunartilkyningu 7. nóvember 2011, þar sem ekki sé gefinn frestur til úrbóta,

heldur leitast við að rifta kaupsamningnum fyrirvaralaust. Þegar af þeirri ástæðu verði ekki fallist á kröfu um riftun.

Almennt sé viðurkennt að kaupandi megi gera þá kröfu að ástand fasteignar, með tilliti til aldurs, byggingarefnis, innréttinga og útlits, sé ekki lakara en almennt gerist um sambærilegar jafngamlar eignir. Fasteignin sem hér um ræði hafi verið byggð árið 1980 og því orðin 31 árs gömul þegar hún hafi verið afhent. Jafnvel þó svo að fundist hafi minniháttar raki í henni hafi þeir vankantar sem hafi fundist á henni ekki verið meiri en búast mætti við miðað við aldur hennar, byggingarefni og útlit.

Aðalstefnandi kveðst hafna því alfarið að hún hafi ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína. Hún hafi verið átræð að aldri við afhendingu eignarinnar og ekki hafa neina reynslu eða þekkingu á byggingu húsa, hvorki þessa húss né annarra. Teljist sannað að húsið hafi ekki verið byggt í samræmi við byggingarreglugerð, líkt og fram komi í matsgerð F, sem aðalstefnandi mótmæli sérstaklega, þá sé það á ábyrgð byggingarstjóra. Sé því mótmælt að hugsanleg brot gegn byggingarreglugerð leiði sjálfkrafa til þess að eign teljist gölluð í skilningi laga nr. 40/2002. Sé útilokað fyrir almennan húseiganda að gera sér grein fyrir slíku broti. Þá sé ekki sannað með matsgerð að hið meinta reglugerðarbrot hafi leitt til hinna meintu galla.

Aðalstefnandi hafi búið í eigninni um árabíl og ekki nokkurn tímann fundið fyrir kvillum sem rekja megi til sveppagróðurs eða myglu. Felist mótsögn í málsástæðum gagnstefnenda, þar sem annarsvegar sé á því byggt að aðalstefnandi hafi ekki uppfyllt upplýsingaskyldu og hinsvegar á því að meintir gallar hafi verið leyndir, þannig að ekki hafi mátt sjá þá við venjulega skoðun og útilokað að staðreyna þá á annan hátt en með því að fjarlægja klæðningu af veggjum.

Þá sé því hafnað að aðalstefnanda hafi verið kunnugt um meint viðvarandi rakavandamál á neðri hæð hússins. Jafnvel þótt henni hafi verið kunnugt um framkvæmdir hjá íbúum á neðri hæð hafi henni verið ókunnugt um tilgang eða orsakir þeirra. Þaðan af síður sé unnt að líta svo á að umræddar framkvæmdir leiði sjálfkrafa til þess að hún hafi mátt ætla að rakamyndun væri í fasteign hennar, líkt og haldið sé fram í stefnu í gagnsök.

Með vísan til þessa sé ekki unnt að líta svo á að aðalstefnandi hafi leynt gagnstefnendur upplýsingum um meinta ágalla á íbúðinni, enda hafi ekki verið sýnt fram á að hún hafi vitað eða mátt vita um þá annmarka sem tilgreindir séu í matsgerð.

Aðalstefnandi kveðst ekki mótmæla því að gagnstefnendur hafi uppfyllt skoðunarskyldu sína, en vekur athygli á því að þau hafi skoða eignina með atbeina sérfróðs aðila, I húsasmíðameistara, sem hafi haft sérþekkingu á eigninni, þar sem hann hafi annast viðgerð á þakvirki hennar árið 2010. Þá hafi m.a. verið skipt um hluta af sperruendum næst útveggjum í þaki, hina sömu og matsmenn telji nú að þurfi að endurnýja. Þá muni faðir gagnstefnandans B, sem sé lærður húsasmiður, jafnframt hafa skoðað eignina með gagnstefnendum fyrir kaupin.

Almennt hafi verið litið svo á í dómaframkvæmd að skoðun sérfróðs aðila á fasteign í tengslum við fasteignakaup leiði til þess að mun síður verði lögð bótaábyrgð á seljendur. Verði ekki litið framhjá því hér að hinn sérfróði aðili hafi ekki aðeins búið yfir sérþekkingu, heldur einnig yfir veigamiklum upplýsingum um

ástand og innviði þessarar eignar. Með vísan til þess beri að sýkna aðalstefnanda af öllum kröfum gagnstefnanda.

Þar að auki hafi gagnstefnendur fengið lykla að eigninni u.þ.b. tveimur vikum fyrir afhendingu og skoðað hana ítrekað. Fram komi í kaupsamningi að þau hafi verið meðvituð um vatnsskemmdir á parketi í stofu og á einum glugga. Hefði slíkt átt að vekja tilefni til þess að athuga hvort raki væri bundinn við gólf og glugga, eða hvort ástæða væri til þess að ætla að frekari rakaskemmdir væru í eigninni. Með vísan til þessa verði ekki fallist að kröfur gagnstefnanda um greiðslu skaðabóta.

Með vísan til ákvæða 29. gr. laga nr. 40/2002 geti gagnstefnendur ekki borið fyrir sig þá galla á eigninni sem þau hafi þekkt til eða átt að þekkja til þegar kaupsamningur hafi verið gerður. Þau hafi skoðað eignina vandlega áður en kaupin hafi gerst, m.a. með atbeina sérfræðings í húsbýggingum sem hafi haft sérþekkingu á innviðum hennar. Af þeirri ástæðu sé útilokað að gagnstefnendur geti borið þá ágalla sem kunni að hafa verið á eigninni og vísað sé til í stefnu í gagnsök, fyrir sig sem galla.

Því sé haldið fram í stefnu að meintar vanefndir aðalstefnanda hafi bakað henni fébótaábyrgð og krefjist gagnstefnendur vangildisbóta vegna þess. Almennt sé litið svo á að vangildisbóta verði aðeins krafist þegar skuldari hafi valdið tjóni með saknæmri háttsemi, eða samningur sé ógiltur. Telji aðalstefnandi ljóst að hvorug aðstaðan eigi við í þessu máli, enda hafi hún sinnt upplýsingaskyldu sinni.

Þá byggi gagnstefnendur bótakröfuna á grundvelli stjórnunarábyrgðar, sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002. Ekki sé rökstutt hvers vegna þau telji aðalstefnanda bera slíka ábyrgð. Þegar af þeirri ástæðu beri að hafna bótakröfu á þessum grundvelli.

Burtséð frá því telji aðalstefnandi að skilyrði þess að hún losni undan bótaábyrgð séu uppfyllt, þar sem meintur galli stafi af hindrun í skilningi laga nr. 40/2002.

Gagnstefnendur byggi á því að skýra beri söluyfirlit sem ábyrgðaryfirlýsingu, þar sem fram komi þar að húsinu hafi verið vel við haldið og það sé í góðu ástandi að innan sem utan. Þetta séu almennar upplýsingar sem feli ekki í sér ábyrgðar yfirlýsingu. Hafi dómstólar túlkað óbeinar ábyrgðaryfirlýsingar eftir orðanna hljóðan og verði því ekki lagt meira í tilvitnuð orð en orðalagið segi til um. Feli þessar upplýsingar ekki í sér ábyrgðaryfirlýsingu. Almennt sé litið svo á að til að unnt sé að túlka yfirlýsingar seljanda sem ábyrgðaryfirlýsingar, verði þær að vera sértækar, lúta að ábyrgð á tilteknum atriðum, eða að fasteign sé í tilteknu ástandi, hafi tiltekna eiginleika, búnað eða notagildi. Hafi gagnstefnendur sönnunarbyrði af þessum atriðum. Hafi slík sönnun ekki tekist, þvert á móti hafi þau ekki skýrt hvaða skuldbindingar yfirlýsingin feli í sér.

Stærstur hluti bótakröfunnar lúti að leigugreiðslum. Sé þeim hafnað, þar sem um sé að ræða óbeint tjón, sbr. b. lið 2. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002. Samkvæmt 1. mgr. og 2. mgr. 43. gr. laganna sé saknæm háttsemi seljanda skilyrði fyrir því að slíkt tjón verði bætt. Hafi ekki verið sýnt fram á saknæma háttsemi aðalstefnanda. Þar fyrir utan séu gögn um leigugreiðslur ekki fullnægjandi og hafi ekki verið sýnt fram á að millifærslur hafi verið vegna húsaleigu. Húsaleigusamningur hafi ekki verið lagður fram. Beri að hafna kröfum um húsaleigu, en til vara sé þess krafist að þær verði lækkaðar umtalsvert. Skilyrði fyrir skaðabótum samfara riftun séu samkvæmt framansögðu ekki uppfyllt.

VII.

Aðalstefnandi kveðst krefjast sýknu af varakröfu um skaðabætur, þar sem ósannað sé að eignin hafi verið gölluð við afhendingu eða að hún hafi leynt meintum göllum. Þá sé skilyrðum bótaábyrgðar ekki fullnægt. Hafi gagnstefnendur ekki náð að sanna tjón sitt, enda hafi framlagðar matsgerðir ekki sönnunargildi vegna verulegra annmarka á þeim. Þá sé ósannað að eignin hafi verið gölluð þegar áhætta hafi flust yfir við afhendingu, sbr. 1. mgr. 12. gr. og 1. mgr. 20. gr. laga nr. 40/2002. Þá hafi ekki verið sýnt fram á orsakatengsl, eða að tjónið sé sennileg afleiðing af meintri saknæmri háttsemi aðalstefnanda.

Í allri umfjöllun um kostnað við endurbætur og lagfæringar á eigninni, sem séu nauðsynlegar að mati matsmanna, sé ekki tekið tillit til þess að verulegur hluti þeirra varði sameignarhluta fasteignarinnar, sem sé fjöleignarhús. Einkum megi þar nefna þak og þakvirki hússins, útveggi og lagnir. Umfjöllun um meint tjón sé að þessu leyti verulega áfátt og kröfugerð órökstudd og vanreifuð, sem eigi að leiða til sýknu.

Verði fallist á kröfu um skaðabætur eða afslátt sé krafist verulegrar lækkunar á kröfum gagnstefnenda. Sé þar byggt á sömu málsástæðum og séu færðar fram fyrir sýknu og einnig því að taka beri tillit til þess að nýtt efni komi í stað gamals og verðmæti eignarinnar aukist þar með. Þá sé ekkert tillit tekið til heimildar gagnstefnenda til að krefjast endurgreiðslu á virðisaukaskatti vegna vinnu við fasteignina. Einnig sé bent á að gagnstefnendur hafi fengið afhenta íbúð sem hafi verið íbúðarhæf og í góðu ásigkomulagi, en hafi nú rífið niður stóran hluta af innviðum hennar, sem leiði til þess að verðgildi hennar hafi lækkað til muna eftir að þau hafi fengið hana afhenta.

Afsláttarkröfu sé hafnað með vísan til þess að gagnstefnendur hafi ekki sýnt fram á galla á fasteigninni. Fari svo að dómurinn telji fullsannaða vitneskju aðalstefnanda um galla á eigninni við afhendingu og bótaskyldu, sé þess krafist að afsláttarkrafa gagnstefnenda verði lækkuð verulega, enda ósannað hvert umfang hins meinta galla hafi verið þegar eignin hafi verið afhent, hvað sem líði ástandi hennar í maí 2012, eftir að byggingarefni hafi legið utandyra um langt skeið.

Þá hafni aðalstefnandi öðrum framkomnum kröfum í gagnsök. Hún mótmæli skuldajafnaðarkröfu, enda telji hún sig ekki vera í skuld við gagnstefnendur. Þá hafni hún því að þeim hafi verið heimilt að halda eftir lokagreiðslu að fjárhæð 1.400.000 krónur. Verði það ekki réttlætt með vísan til 15. tl. í kaupsamningi, þar sem skilyrði sé að kaupandi hafi uppi réttmæta kröfu vegna galla. Þá segi að á kaupanda hvíli sönnunarbyrði um tilvist galla og að hann sé á ábyrgð seljanda og einnig um fjárhæð kröfu vegna galla. Telji aðalstefnandi að krafa gagnstefnenda sé ekki réttmæt og hafi þau ekki sannað tilvist galla. Beri því að hafna beitingu stöðvunarréttar í þessu máli. Þá sé vísað til þess að verði fallist á kröfur gagnstefnenda séu ekki efni til að dæma dráttarvexti fyrir en frá dómsuppsögu. Í því samhengi sé áréttað að aðalstefnandi hafi boðið fram ríflegan afslátt, án viðurkenningar á greiðslu- eða bótaskyldu, til að leysa málið í sátt og án þeirra miklu fjárútláta sem gagnstefnendur hafi stofnað til.

Aðalstefnandi vísar til meginreglna samningaréttar, ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og meginreglna skaðabótaréttar um sönnun sakar, tjóns og orsakasambands. Þá vísar hún til ákvæða laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og ákvæða laga nr. 90/2003 um tekjuskatt og laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt um heimild til skattalegrar ívilnunar vegna endurbóta og endurgreiðslu virðisaukaskatts.

VIII.

Gagnstefnandi B gaf aðilaskýrslu fyrir dómi. Þá gáfu vitnaskýrslur D, I, J, K, F, H og G.

Í skýrslu B kom fram að gagnstefnendur hefðu skoðað eignina áður en tilboð var gert. Hafi D fasteignasali sýnt hana. Þau hafi séð ummerki á parketi í stofu eftir raka og rakablett í herbergisglugga. Hafi hann ályktað að rakinn í stofunni væri vegna þess að lekið hefði meðfram baðkeri undir millivegg og að bletturinn í glugganum hefði komið til vegna þess að gluggi hefði verið skilinn eftir opin. Hann hafi ekki fengið fagmenn til að skoða eignina áður en tilboð var gert. Hafi hann haft samband við I eftir að tilboð var samþykkt, vegna ráðagerðar um parketslípun. Hann muni ekki til þess að neitt hafi verið rætt við J um ástand eignarinnar. Eftir að hann hafi rífið millivegg við baðherbergi hafi hann orðið áskynja um raka við útvegg og haft samband við J sem hafi ráðlagt honum að opna meira og hafi þá meiri raki komið í ljós. Hann hafi að ráðleggingu J haft samband við fasteignasalann og sýnt honum þetta. Þeir hafi kallað til sérfróðan mann sem hafi sagt að allur veggurinn við baðherbergið væri ónýtur og yrði að rífa þetta og láta þorna. Hann hafi beðið fasteignasalann að afhenda ekki greiðslu til aðalstefnanda, en hann hafi samt gert svo. Beiðni hans um að kaup gengju til baka hafi síðan verið hafnað.

D kvaðst ekki muna eftir því að blettur á parketi og blettur á glugga hafi komið sérstaklega til tals. Hann hafi farið á vettvang með B eftir afhendingu, líklega tveimur dögum seinna. Þá hafi verið búið að rífa vegg við baðherbergi. Einhver raki hafi verið á útveggjum. Hann hafi verið búinn að afhenda aðalstefnanda greiðslu þegar beðið hafi verið um að það yrði ekki gert. Lýsing í söluyfirliti hafi verið eftir því sem eignin hafi komið honum fyrir sjónir. Hann hafi ekki verið upplýstur um neitt lekavandamál í húsinu.

I húsasmíðameistari kvaðst hafa annast viðgerð á H... árið 2010. Skipt hefði verið um þakjárn, pappa og þakrennur, auk mjög óverulegs hluta af þakvirki. Greinilega hefði lekið þarna í einhvern tíma, því það hefði verið farið að sjá á klæðningu og sperruleggjum, sem hefði verið skipt um, en rík krafa hefði verið um að halda kostnaði í lágmarki. Samskipti sín hefðu aðallega verið við eigendur neðri hæðar. Þessi framkvæmd hefði verið viðurhlutaminni en ella vegna kröfu um að kostnaði yrði haldið í lágmarki. Hann hefði ráðlagt B um viðgerð á parketi, eftir að tilboð hefði verið samþykkt. Hann kvaðst kannast við rakavandamál á neðri hæð, en ekki muna eftir að hafa nefnt það við gagnstefnendur. Í maí 2013 hefði verið gert við rakaskemmdir í forstofu á neðri hæð, með því að rífa innan úr vegg og einangra og klæða. Veggurinn hefði verið rennandi blautur. Rakinn hefði komið sér á óvart í

ljósi þess að gert hefði verið við þakið árið 2010.

Spurður hvers vegna ekki hafi verið skipt um enda á togböndum í kraftsperrum árið 2010 sagði hann að þá hefði þurft að rífa neðan úr loftum. Hann hefði verið meðvitaður um að líta þyrfti á þetta og bankað upp á hjá aðalstefnanda til að ræða það, en hún hafi ekki viljað hleypa honum í það og ekki viljað stofna til aukakostnaðar.

J kvaðst hafa ráðlagt B er hann var að hefja viðgerð á baðherbergi að hann yrði að rjúfa vegg og skipta um lagnir. Komið hefði í ljós að veggur hafi verið blautur bak við einangrunarplast. Hann kvaðst ekki muna eftir að hafa ráðlagt neitt sérstakt í framhaldinu.

Vitnið K er eigandi að neðri hæð hússins að H... og kvaðst hafa búið þar síðan á árinu 2005. Hún hafi fljótt orðið vör við rakablett í norðvesturhorni. Hefði verið málað árið 2006. Þá hefði verið gerð drenlagn. Árið 2013 hefði verið opnað í forstofu og komið í ljós að veggur var blautur og rakavarnarlag vantaði. H hefði tekið sýni, en ekki orðið vör við sveppagróður. Vitnið kvað hlutdeild sameiginlegs kostnaðar vera 40% fyrir neðri hæðina.

Matsmenn staðfestu matsgerðir sínar og svöruðu spurningum um efni þeirra. Kom m.a. fram hjá vitnunum H og G að þau hefðu litið á byggingarefni í kerru, en sýni hefðu verið tekin úr efni innandyra.

IX.

Dómurinn leggur til grundvallar að sýnt hafi verið fram á það með niðurstöðum dómkvaddra matsmanna að miklar raka- og fúaskemmdir séu í íbúðinni, sem rekja megi til ófullnægjandi frágangs útveggja, þar sem ekki hafi verið neitt rakavarnarlag við einangrun. Verður ekki fallist á að matsgerð G og H sé haldin þeim ágöllum að hún verði ekki lögð til grundvallar um umfang skemmdanna og nauðsynlegar úrbætur. Raka- og fúaskemmdir bera með sér að hafa verið langvarandi, auk þess sem raki uppgötvaðist þegar eftir afhendingu er veggur við baðherbergi var opnaður. Verður ekki við annað miðað en að skemmdir vegna raka, fúa og myglu hafi verið til staðar við afhendingu, sbr. 1. mgr. 20. gr. laga nr. 40/2002. Var fasteignin þá gölluð, sbr. 1. málslið 1. mgr. 18. gr. laganna og er uppfyllt skilyrði um að ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði.

Deilt er um hvort aðalstefnandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi í skilningi lokamálsliðar 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002.

Dómurinn telur að ekki verði lögð á hana sakarábyrgð á því að rakavarnarlag var ekki sett í öndverðu. Verður ekki miðað við að gagnstefnendur hafi haft réttmæta ástæðu til þess að byggja á þekkingu aðalstefnanda að þessu leyti.

Þá verður að líta til þess að er gagnstefnendur skoðuðu íbúðina sáust ekki rakaskemmdir aðrar en þær sem þau töldu vera vegna minniháttar orsaka. Lýsing á ástandi í söluýfirliti, sem var samin af fasteignasala eftir skoðun á eigninni verður ekki metin sem sérstök ábyrgðaryfirlýsing.

Fyrir liggur að þak á eigninni var endurnýjað ári áður en hún var seld og var þess getið í söluyfirliti. Eigandi á neðri hæð bar að þar með hafi verið talið að komið hefði verið í veg fyrir rakaskemmdir. G skýrði frá því að ekki hefðu verið merki um að rakaskemmdir stöfuðu frá þakleka, heldur væru þær tvímælalaust vegna vöntunar á rakavarnarlagi. Þegar þetta er virt verður ekki á því byggt að aðalstefnandi hafi mátt vita um að rakaskemmdir væru til staðar vegna rakapéttingar við útveggi. Verður að þessu athuguðu ekki við það miðað að hún hafi vanrækt upplýsingaskyldu, þannig að áhrif hefði á gerð eða efni kaupsamnings.

Gagnstefnendur skoðuðu eignina áður en þau gerðu tilboð í hana. Ekki hefur verið sýnt fram á að þau hafi notið við það aðstoðar sérfræðings, sbr. framburð I. Verður ekki byggt á því að þau hafi mátt gera sér grein fyrir rakaskemmdunum við venjubundna skoðun, að öðru leyti en því sem áður er nefnt um rakablett á stofugólfu og í herbergisglugga, sem þau ætluðu að væru minniháttar skemmdir og kostuðu tiltölulega litlar úrbætur. Verður að miða við að þeim hafi verið afsakanlegt að ætla svo.

Samkvæmt 1. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002 getur kaupandi rift kaupsamningi ef galli telst veruleg vanefnd. Fyrir liggur matsgerð, sem ekki hefur verið hnekkt, um að það kosti 11,9 milljónir króna að bæta úr. Jafnvel þótt litið verði til þess að virðisaukaskattur af vinnu á byggingarstað fái endurgreiddur, þess að nýtt efni kemur í stað gamals og að einhverju leyti sé um að ræða viðgerð á byggingarhlutum í sameign, er ljóst að kostnaður við úrbætur nemur verulegum hluta af verðmæti eignarinnar. Verður að fallast á að skilyrði um verulega vanefnd sé uppfyllt.

Skilyrði riftunar samkvæmt 32. gr. laga nr. 42/2002 er að eignin hafi ekki rýrnað, skemmst eða farist meðan kaupandi bar áhættu af henni. Riftun getur þó farið fram ef orsakir þess að fasteign rýrnar, skemmist eða ferst eru tilviljunarkenndir atburðir eða aðrar ástæður sem kaupandi ber ekki ábyrgð á, eða atvik sem urðu áður en kaupandi varð eða mátti verða var við þær aðstæður sem riftun er reist á. Þetta skilyrði gildir um riftun samkvæmt 1. mgr. 42. gr. laga nr. 42/2002, eftir því sem við getur átt.

Hér að framan er rakið hvernig gagnstefnendur urðu fyrst vör við raka í fasteigninni og fengu í framhaldinu mat F. Hófu þau að því búnu viðgerðir. Er þau fjarlægðu byggingarefni enn frekar innan af útveggjum grunaði þau að skemmdir væru ennþá umfangsmeiri og öfluðu þá viðbótarmats G og H.

Ljóst er að þótt mikið af byggingarefni hafi verið fjarlægt er það síður en svo umfram það sem hin síðarnefndu telja nauðsynlegt til að bæta úr gallanum. Þegar þessi atvik eru virt í samhengi við umfang rakaskemmdanna og nauðsyn á úrbótum á eigninni með tilheyrandi niðurrifi, þykir þetta skilyrði ekki eiga að koma í veg fyrir riftun.

Í bréfi gagnstefnenda 30. júlí 2012 kemur fram að þau krefjast riftunar. Er svars óskað eigi síðar en 10. ágúst 2012. Ekki verður séð að brugðist hafi verið við þessu erindi af hálfu aðalstefnanda með því að bjóða úrbætur. Gagnstefnendur uppfylltu með þessu tilkynningarskyldu sína samkvæmt 42. gr. laga nr. 42/2002.

Samkvæmt þessu verður fallist á aðalkröfu gagnstefnenda um staðfestingu á riftun kaupsamnings aðila sem lýst var yfir í bréfi til aðalstefnanda 30. júlí 2012 og endurgreiðslu kaupverðs sem þau hafa þegar greitt, 16.600.000 krónur.

Dráttarvextir af þeirri fjárhæð verða dæmdir frá 30. ágúst 2012, er mánuður var liðinn frá því að gagnstefnendur sendu aðalstefnanda riftunartilkynningu og matsgerð.

Eins og áður er rakið hefur ekki verið fallist á að aðalstefnandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Samkvæmt 1. mgr. 43. gr. laga nr. 42/2002 verður aðalstefnandi því ekki dæmd til greiðslu bóta fyrir óbeint tjón samkvæmt 59. gr. laganna. Verður hún því sýknuð af kröfu um bætur vegna húsaleigukostnaðar, sbr. b. lið 1. mgr. 59. gr. laganna. Aðrir liðir í bótakröfu gagnstefnenda, vegna kostnaðar við kaupin, fasteignagjöld, rafmagn og upphitun, sem eru studdir gögnum, verða hins vegar taldir beint tjón í skilningi 2. mgr. 59. gr. laganna. Nema þessir liðir samtals 864.527 krónum og verður aðalstefnandi dæmd til greiðslu þeirrar fjárhæðar með dráttarvöxtum eins og krafist er.

Samkvæmt framansögðu ber að sýkna gagnstefnendur af kröfum í aðalsök.

Eftir þessum málsúrslitum ber að dæma aðalstefnanda til að greiða gagnstefnendum málskostnað, sem ákveðst í einu lagi í aðal- og gagnsök.

Kostnaður af matsgerðum nemur 1.320.930 krónum. Rétt þykir að gagnstefnendur beri sjálf þann hluta af kostnaði við mat F sem stafaði af viðauka við matsgerð, en að öðru leyti verður kostnaður af matsgerðum felldur á aðalstefnanda. Við ákvörðun málskostnaðar að öðru leyti verður litið til umfangs málsins og höfð hliðsjón af yfirliti lögmanns gagnstefnenda. Ákveðst málskostnaður í heild 4.000.000 króna.

Málið dæma Erlingur Sigtryggsson héraðsdómari og meðdómsmennirnir Hörður Blöndal og Tryggvi Tryggvason byggingarverkfræðingar. Gætt var ákvæðis 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

DÓMSORÐ:

Gagnstefnendur, B og C, eru sýkn af kröfum aðalstefnanda, A, í aðalsök.

Staðfest er riftun á kaupsamningi aðila frá 4. nóvember 2011 um efri hæð hússins að H..., Þ..., ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber, þar með talin lóðarréttindi, sem lýst var yfir í bréfi til aðalstefnanda 30. júlí 2012.

Aðalstefnandi greiði gagnstefnendum 16.600.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 30. ágúst 2012 til greiðsludags, gegn afhendingu efri hæðar hússins að H..., Þ....

Aðalstefnandi greiði gagnstefnendum 864.527 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, frá 18. október 2013 til greiðsludags og 4.000.000 króna í málskostnað.