

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness föstudaginn 24. febrúar 2017 í máli nr. E-364/2015:

**K**

*(Árni Pálsson hrl.)*

**gegn:**

**L og**

**M**

*(Ívar Pálsson hrl.)*

**og**

**L og**

**M**

*(Ívar Pálsson hrl.)*

**gegn**

**K**

*(Árni Pálsson hrl.)*

Mál þetta, sem var dómtekið 27. janúar síðastliðinn, var upphaflega höfðað 18. mars 2015 af K, [...], [...], á hendur L og M, [...] í [...].

Stefnandi krefst þess að stefndu greiði óskipt 27.852.013 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 25.222.013 krónum frá 5. september 2014 til 1. október sama ár en af 27.852.013 krónum frá þeim degi til greiðsludags gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni [...], fastanúmer [...], [...]. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndu krefjast aðallega sýknu en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar. Þá krefjast stefndu málskostnaðar.

Stefndu höfðuðu mál á hendur stefnanda 28. september 2016 og gera aðallega þá kröfu að staðfest verði riftun 21. september 2016 á kaupsamningi stefnanda og stefndu frá 30. júní 2014 um fasteignina að [...], [...], fastanúmer [...], ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber og að stefnandi verði dæmd til að greiða þeim 57.303.905 krónur auk vaxta samkvæmt 4. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 5.068.737 krónum frá 1. júlí til 1. ágúst 2014, af 15.206.006 krónum frá þeim degi til 1. september sama ár, af 15.342.649 krónum frá þeim degi til 1. október sama ár, af 15.479.905 krónum frá þeim degi til 1. nóvember sama ár, af 15.616.710 krónum frá þeim degi til 1. desember sama ár, af 15.753.707 krónum frá þeim degi til 1. janúar 2015, af 15.889.995 krónum frá þeim degi til 1. febrúar sama ár, af 16.026.703 krónum frá þeim degi til 1. mars sama ár, af 16.162.440 krónum frá þeim degi til 1. apríl sama ár, af 16.299.082 krónum frá þeim degi til 1.

maí sama ár, af 16.437.115 krónum frá þeim degi til 1. júní sama ár, af 16.575.341 krónu frá þeim degi til 1. júlí sama ár, af 16.713.955 krónum frá þeim degi til 1. ágúst sama ár, af 16.852.926 krónum frá þeim degi til 1. september sama ár, af 16.992.121 krónu frá þeim degi til 1. október sama ár, af 17.132.059 krónum frá þeim degi til 1. nóvember sama ár, af 17.271.449 krónum frá þeim degi til 1. desember sama ár, af 17.410.936 krónum frá þeim degi til 1. janúar 2016, af 17.549.936 krónum frá þeim degi til 1. febrúar sama ár, af 17.689.390 krónum frá þeim degi til 1. mars sama ár, af 17.828.436 krónum frá þeim degi til 1. apríl sama ár, af 17.968.021 krónu frá þeim degi til 1. maí sama ár, af 18.108.120 krónum frá þeim degi til 1. júní sama ár, af 18.248.509 krónum frá þeim degi til 1. júlí sama ár, af 18.389.482 krónum frá þeim degi til 1. ágúst sama ár, af 18.530.713 krónum frá þeim degi til 1. september sama ár, af 18.671.493 krónum frá þeim degi til 21. september sama ár en dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 57.303.905 krónum frá þeim degi til greiðsludags, gegn afhendingu fasteignarinnar að [...], fastanúmer [...], [...], ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber.

Til vara gera stefndu þá kröfu að staðfest verði riftun 21. september 2016 á kaupsamningi stefnanda og stefndu 30. júní 2014 um fasteignina að [...], [...], ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber og að stefnandi verði dæmd til að greiða þeim 53.672.674 krónur auk vaxta samkvæmt 4. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 5.000.000 króna frá 1. júlí 2014 til 1. ágúst sama ár, af 15.000.000 króna frá þeim degi til 21. september 2016 en dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 53.672.674 krónum frá þeim degi til greiðsludags, gegn afhendingu fasteignarinnar að [...], [...], með ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber.

Til þrautavara gera stefndu þá kröfu að stefnanda verði gert skylt að gefa út afsal fyrir fasteigninni að [...], fastanúmer [...], [...], ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber og dæmd til að greiða þeim 4.063.695 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu að liðnum mánuði frá málshöfðun stefndu til greiðsludags.

Í öllum tilvikum er krafist málskostnaðar.

Stefnandi krefst sýknu og málskostnaðar.

Aðilar málsins gerðu með sér samning 30. júní 2014 um kaup stefndu á einbýlishúsinu að [...] í [...] og var kaupverðið 71.000.000 króna. Með samkomulagi aðila 31. júlí sama ár var samið um að greiðslufyrirkomulag skyldi vera með þeim hætti að 5.000.000 króna yrðu greiddar við undirritun kaupsamnings, 10.000.000 króna 1. ágúst 2014, 28.270.000 krónur með yfirtöku láns við afhendingu, 25.100.000 krónur 5. september 2014 og 2.630.000 krónur 1.

október sama ár. Fjárkröfu sína byggir stefnandi á því að stefndu hafi ekki staðið skil á tveimur síðustu greiðslunum. Stefndu halda því á hinn bóginn fram að vegna verulegra galla á fasteigninni hafi þeim verið heimilt að rifta kaupunum og því skuli stefnanda gert að endurgreiða þeim það kaupverð sem þegar hafi verið innt af hendi og greiða þeim skaðabætur. Verði ekki á það fallist halda stefndu því fram að þau eigi gagnkröfu á hendur stefnanda í formi skaðabóta eða afsláttar að fjárhæð 31.793.695 krónur. Gera stefndu í því tilviki kröfu um skuldajöfnuð við kröfu stefnanda og sjálfstæðan dóm um eftirstöðvar gagnkröfunnar. Samkvæmt ákvörðun dómsins og með vísan til 1. mgr. 30. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála voru málin sameinuð í þinghaldi 7. desember 2016. Til einföldunar og enda þótt ekki sé um eiginlega gagnsök að ræða verður hér eftir talað um stefnanda samkvæmt framansögðu sem aðalstefnanda, en stefndu sem gagnstefnendur.

## I

Ágreiningur málsaðila er samkvæmt framansögðu sprottinn af kaupum gagnstefnanda á einbýlishúsinu að [...] í [...]. Í málinu hefur verið lagt fram söluyfirlit fasteignarinnar frá 24. apríl 2014 sem var samið af starfsmanni fasteignasöluunnar Remax Lind og gagnstefnendur kynntu sér áður en þau gerðu tilboð í eignina. Kom þar fram að um væri að ræða 225,1 m<sup>2</sup> einbýlishús með bílskúr byggt árið 1967. Í reit á söluyfirlitinu, sem ætlaður er fyrir nánari lýsingu á eigninni, sagði meðal annars: „Húsið er mikið endurnýjað, allar innréttingar, baðherbergi, gólfefni, rafmagn, skolp, allt gler og opnanleg fög, ofnar og vatnslagnir að mestu. Húsið var málað og steypuviðgert árið 2006. Þak málað 2013.“ Ásett verð samkvæmt söluyfirlitinu var 73.900.000 krónur. Í skýrslutöku af aðalstefnanda við aðalmeðferð málsins kom fram að hún hefði keypt fasteignina á árinu 2005 í upprunalegu ástandi og að endurbætur sem tilgreindar hafi verið í söluyfirlitinu væru frá því ári og árinu 2006. Á þeim tíma sem kaupin áttu sér stað bjuggu gagnstefnendur erlendis og skoðuðu foreldrar gagnstefnanda M því fasteignina í aðdraganda kaupanna.

Afhending fasteignarinnar fór fram 1. ágúst 2014. Fyrir liggur að tveimur dögum fyrir afhendinguna upplýsti aðalstefnandi gagnstefnendur um vatnsleka í þvottahúsi fasteignarinnar sem orsakaðist af því að gleymst hafði að setja tappa í vatnslagnir þegar þvottavél var aftengd. Við sama tilefni upplýsti aðalstefnandi um að fasteignatrygging hennar hjá Sjóvá-Almennum tryggingum hf. bætti tjónið. Gagnstefnendur kveða smíð og pípulagningamann á vegum Sjóvár hafa komið til að meta tjón vegna vatnslekans 14. ágúst. Hafi þeir opnað hurðarop á milli þvottahúss og eldhúss og mygla þá komið í ljós. Í kjölfarið hafi fúkkalykt farið versnandi, korkur á eldhúsgólfi tekið að bóligna upp og veggur farið að „freyða“ niður við gólfefni. Þann 28. sama mánaðar hafi dúklagningarmaður á vegum Sjóvár

rifið gólfefni af eldhúsi og svört mygla komið í ljós undir korki á gólfi. Hafi gólfplatan verið blaut og mygluð og borið ummerki eldri leka. Þá hafi málarar á vegum Sjóvár skafið af veggjum þar sem brúnleitur vökvi hafi lekið úr bólum. Þann 1. september sama ár hafi smiður á vegum Sjóvár losað hluta af innréttingu í eldhúsi og þá komið í ljós skemmdir, raki og bleyta í vegg á milli eldhúss og þvottahúss og bleyta í útvegg og á gólfplötu við minni eldhúseiningu. Enn fremur hafi vatn lekið þegar sökkull innréttingarinnar hafi verið fjarlægður. Í kjölfarið hafi pípari á vegum Sjóvár komið og skoðað hitakompu íbúðarinnar. Gagnstefnendur kveða Sjóvá ekki hafa aðhafst frekar í málinu enda talið að hinar umfangsmiklu skemmdir gætu vart stafað frá leka þegar þvottavél hafi verið aftengd. Um orsök rakamyndunar á vegg og í gólfi í eldhúsi segir í skoðunarskýrslu A pípulagningameistara á vegum Sjóvár, dagsettri 2. september 2014, að affallslögn í hitakompu við hlið eldhúss væri leidd í stíflað ídráttarrör og flæddi affalsvatnið upp úr rörinu og þaðan niður á gólf. Gólfið í hitakompunni héldi ekki vatni og hallaði ekki í áttina að niðurfalli. Vatnið úr ídráttarrörinu lækni niður um göt og sprungur í gólfinu og einnig inn undir vegginn að eldhúsinu.

Í málinu liggur fyrir skýrsla B, byggingafræðings og framkvæmdastjóra Hönnunar og eftirlits ehf., dagsett 2. september 2014, um ástandsskoðun á fasteigninni. Í skýrslunni kemur fram að við vettvangsskoðun sem farið hafi fram 25. ágúst sama ár hafi eldhús, stofa og svefnherbergi verið skoðuð og rakamæld. Hafi leka- og rakaskemmdir verið sjáanlegar í hurðargati sem opnað hafi verið á milli eldhúss og þvottahúss og í eldhúsinnréttingu, gólfefnum og hluta veggja í umræddum rýmum. Þá hafi mátt sjá rakaskemmd í loftklæðningu við grjóthleðslu við arin en að raki hafi ekki mælst þar við skoðun. Í svefnherbergjum hafi engar sýnilegar rakaskemmdir verið að finna og enginn raki mælst. Fram kemur að við aðra vettvangsskoðun 1. september 2014 hafi verið búið að taka frá hluta af eldhúsinnréttingu og gólfefni og rakaskemmdir og mygla þá verið sjáanleg undir gólfefni og bak við innréttingu. Þá hafi prófun leitt í ljós að returlögn hússins, sem tengd væri í gegnum rör í gólfplötu í inntaksklefa, annaði ekki nauðsynlegu vatnsmagni og hafi vatn skilað sér upp úr rörinu aftur og niður á gólf í inntaksklefa fasteignarinnar. Í skýrslunni er greint frá því að niðurstöður greininga C, sveppafræðings hjá Náttúrufræðistofnun Íslands, á myglusvepp staðfesti nokkrar gerðir myglu/sveppa víðs vegar um fasteignina en „einna helst í kringum eldhús og inntaksklefa“. Við úrbætur skyldi returlögn sem tengdist í fráveitukerfi brotin upp og endurnýjuð þar sem umrædd lögn væri stífluð að hluta og hefði valdið umræddu vatnstjóni. Við endurbætur vegna leka og rakaskemmda skyldi fjarlægja eldhúsinnréttingu og gólfefni í eldhúsi, þvottahúsi og inntaksklefa og slípa niður um 2-4 millimetra yfirborð steypu til að tryggja að öll mygla yrði fjarlægð. Áður en

uppbygging hæfist skyldi mygluhreinsa alla fasteignina með viðurkenndum aðferðum. Var kostnaður við niðurrif, hreinsun, endurnýjun returlagnar, innréttingar, gólfefni og málun metinn 2.930.000 krónur, með virðisaukaskatti. Sama dag og skýrsla Hönnunar og eftirlits ehf. lá fyrir óskuðu gagnstefnendur eftir fundi með aðalstefnanda um þá kröfu sína að kaupsamningi yrði rift vegna ástands eignarinnar. Ekki varð af því að sá fundur væri haldinn.

Þann 1. september 2014 tók D meindýraeyðir loftsflyni, snertisflyni og flyni af byggingarefnum í fasteigninni og sendi til rannsóknar hjá Náttúrufræðistofnun Íslands. Í greinargerðum C 11. september 2014 og 30. október sama ár er gerð grein fyrir niðurstöðum rannsóknar á myglusveppum í sýnunum. Í kjölfarið óskuðu gagnstefnendur eftir því við Hönnun og eftirlit ehf. að ágallar á fasteigninni yrðu endurmetnir. Í viðaukaskýrslu B, sem dagsett er 1. desember 2014, kemur fram að ný vettvangsskoðun og sýnataka af byggingarefnum í fasteigninni hafi farið fram 29. nóvember sama ár. Hafi skoðun og rannsókn á sýnum staðreynt myglu og myglusvepp í hluta sýnanna. Í skýrslunni kemur fram að við skoðun og ákvörðun á úrbótum hafi verið haft samband við C og komi tvær leiðir til greina við úrbætur á húsnæðinu. Um leið A var vísað til skýrslu Hönnunar og eftirlits ehf. frá 2. september 2014. Leið B fælist í því að fjarlægð væru öll sýkt eð gljúp byggingarefni og þeir byggingarhlutar endurgerðir frá grunni, meðal annars gólfefni, innréttingar, innveggir og hugsanlega hluti af þaki. Kostnaður við síðarnefndu leiðina var metinn 20.000.000 til 30.000.000 króna. Er síðarnefnd leið sögð taka mið af því að íbúar væru með ofnæmi eða sérstaklega viðkvæmir fyrir þeim tegundum myglu/sveppa sem greinst hafi í fasteigninni.

Undir rekstri þess máls sem aðalstefnandi höfðaði á hendur gagnstefnendum óskuðu gagnstefnendur eftir að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta og láta í té skriflegt og rökstutt álit á göllum og tjóni á fasteigninni. Matsbeiðnin, sem var samtals í 18 liðum, tók í fyrsta lagi til þess að meta hvort ofnlögn/returlögn sem gengi í gegnum gólfplötu fasteignarinnar annaði því vatnsmagni sem ofnakerfi gæfi frá sér og væri fullnægjandi. Í öðru lagi hvort vatnstjón eða leki hafi átt sér stað í þvottahúsi og eldhúsi fasteignarinnar eða hvort þar væri af öðrum orsökum rakamyndun eða ummerki eftir slíkt. Í þriðja lagi hvort leka eða raka væri að finna í lofklæðningu, í veggjum, í herbergjum, hitakompu, rafmagnsinntaki, baðherbergjum, stofu, bílskúr, eldhúsi eða holi fasteignarinnar. Í fjórða lagi hvort frágangur á þaki bílskúrs, endurnýjaðra neysluvatnslagna og loku á strompi væri fullnægjandi. Í fimmta lagi hvort læki inn með gluggum í stofu og eldhúsi og í sjötta lagi hvort sveppagróður eða mygla hafi myndast í fasteigninni við leka eða raka. Óskað var eftir því að mat væri lagt á orsakir og afleiðingar ágalla sem kæmu fram og hvaða lagfæringa væri þörf. Þá var þess óskað að matsmaður legði mat á

kostnað við úrbætur og kostnað við leigu á sambærilegu húsnæði þann tíma sem endurbætur stæðu yfir. Kostnaður við úrbætur skyldi vera sundurliðaður og taka til alls efnis og vinnu með og án virðisaukaskatts.

Í þinghaldi 12. maí 2015 var E, byggingafræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur til að vinna hið umbeðna mat. Lá matsgerð hans fyrir 20. júlí 2015. Í matsgerðinni segir að vettvangsskoðanir hafi farið fram 8. og 19. júní 2015. Í niðurstöðum matsgerðarinnar kemur fram að returlögn hafi verið breytt og verið lögð frá tengigrind með lausri pípu að röri í gólfi. Gólf við affalsrörið halli ekki að niðurfalli og að yfirborð þess haldi ekki vatni. Þá væri hugsanlega tregða í rörinu sem valdi því að lögnin hafi ekki undan affalli. Að auki kæmi umtalsverður raki upp um rörið þar sem tenging lagnanna væri ekki þétt. Var það niðurstaða matsmanns að returlögnin væri hvorki í samræmi við reglugerðir né góðar venjur og vinnubrögð. Fælust úrbætur í því að taka niður núverandi returlögn frá tengigrind, brjóta upp hluta gólfs og leggja pípu frá tengigrind og í fráveitulögn aftan við gólfniðurfall, loka gólfi og mála. Þá var það lagt til grundvallar í matsgerðinni, með hliðsjón af greinargerð F f.h. Sjóvár Almennra trygginga til matsmanns 29. júní 2015 um tjónaskoðun félagsins, að vatnstjón hafi orðið vegna leka frá krana í þvottahúsi. Í matsgerðinni er lýst greinilegum ummerkjum eftir raka í útvegg í eldhúsi og í millivegg milli eldhúss og þvottahúss og hitakompu. Þá væru rakaummerki á gólfi í eldhúsi og á eldhús- og vaskaskápum. Orsakir þessara skemmda taldi matsmaður vera allt í senn raka frá krana í þvottahúsi, vatn sem lekið hafi upp úr returlögn í gólfi og raki sem streymt hafi upp með lögninni. Þá mætti rekja hluta rakaskemmda til leka með gluggum. Hljóðar kostnaðarmat samkvæmt matsgerðinni við úrbætur á returlögn upp á 89.200 krónur, úrbætur vegna leka frá krana í þvottahúsi 474.800 krónur og á skemmdum í eldhúsi og þvottahúsi af öðrum orsökum 279.100 krónur.

Í matsgerðinni er lýst ummerkjum um langvarandi raka við skorstein í stofu fasteignarinnar og raka- og lekaskemmdum í loftklæðningu við skorstein í geymslu við þvottahús. Um þetta segir nánar að skorsteinninn í stofu bæri þess merki að lekið hafi með honum í nokkurn tíma og þá væru skemmdir á parketi við arin. Skemmdir væru á loftklæðningu við skorsteininn og að borðaklæðning þaks við skorsteininn væri farin að fúna. Orsakir mætti rekja til þess að skorsteinninn í stofu væri töluvert sprunginn að utanverðu og að hluti þeirra sprungna næði í gegnum vegg skorsteinsins. Skorsteinninn við hitakompu væri einnig með ákveðnum sprungum í veggjum og áfella ofan við skorsteininn gapi. Samkvæmt matsgerðinni nemur kostnaður við úrbætur á skorsteinum og lagfæringar á stofulofti og í geymslu og hitakompu 706.100 krónum með virðisaukaskatti. Í matsgerðinni kemur fram að ekki væri að finna merki um raka- eða lekaskemmdir í loftklæðningu í öðrum

rýmum hússins.

Í matsgerðinni er að öðru leyti lýst ummerkjum raka eða lekaskemmda í veggjum í stofu/borðstofu, undir glugga í stofu, í veggjum í hitakompu, í lofti og veggjum í geymslu, undir glugga og gönguhurð í bílskúr og í loftklæðningu næst útvegg við þakenda í bílskúr. Eru rakaskemmdir á veggjum við glugga taldar að rekja til leka með gluggum og skemmdir á veggjum í geymslu til leka við skorstein. Orsakir skemmda í loftklæðningu í bílskúr eru taldar mega rekja til lítils halla á þaki og þakrennu. Tekið er fram að loftun þaks væri góð og þakvirki heilt og án nokkurra ummerkja um rakaskemmdir. Þá mætti rekja rakaskemmdir í útvegg og við gönguhurð og glugga í bílskúrnum til þess að hurða- og gluggakarmar væru fúnir og því óþéttir. Nemur metinn kostnaður við lagfæringu á veggjum í geymslu og skúr, endurnýjun glugga og hluta karms í bílskúr, hluta klæðningar og á lofti bílskúrs og þakrennu 665.800 krónum og lagfæringar á gluggum í borðstofu, stofu og veggjum 290.300 krónum.

Þá er frágangur endurnýjaðra neysluvatnslagna talinn að mestu leyti í samræmi við góðar venjur við slíka framkvæmd en að lagnir sem liggi í eldhúsi að eldhúsvaski skyldi festa við gólf eða vegg. Er kostnaður við þá framkvæmd metinn 15.000 krónur. Þá kemur fram að smávægilegar rakaskemmdir væru í gipsplötuklæðningu niður við gólf við handlaug í gestasalerni en að ekki væri gott að greina orsakir þeirra skemmda. Mætti hugsanlega rekja þær til þess að flætt hafi upp úr gólfniðurfalli eða vatn flætt um hluta gólfs. Þá læki vatn með blöndunartækjum í sturtuklefa sem skilaði sér með neysluvatnslögn niður að gólfi á baðherbergi. Þá læki vatn niður á gólf með sturtubarka sem tekinn væri upp í gegnum brún á baðkari. Kostnaður við úrbætur á baðherbergjum er metinn 37.400 krónur.

Í matsgerðinni kemur fram að niðurstöður rannsókna á sýnum, sem tekin hafi verið úr gólfi og gólfefni í eldhúsi, útvegg í eldhúsi, gólfi í gangi undir parketi og vegg undir stofuglugga, og tegundagreind af C, sýni umtalsverða myglu. Nokkuð minni mygla væri í sýnum úr millivegg í eldhúsi og úr vegg í þvottahúsi. Þá mældist óverulegt magn myglu í sýnum frá loftefni í stofu, salernisvegg og í útvegg bílskúrs. Í matsgerðinni eru úrbætur taldar felast í því að gólfefni í eldhúsi sé tekið af og yfirborð múrílagningar slípað upp og hreinsað. Hluta neðri skápa af eldhúsinnréttingu þurfi að taka niður á meðan á hreinsun standi. Þá þurfi að hreinsa alla veggi, þar sem raki hafi verið, með því að hreinsa af málningu, slípa múr, gera við veggina og mála. Þar sem sýni undir parketi í stofu hafi sýnt fram á myglu, við leka undir stofuglugga, sé talin þörf á að taka upp parket í stofu og endurnýja. Þá þurfi að þrifa allt húsið, bæði vegna framkvæmda og vegna myglu. Nemur kostnaðarmat samkvæmt matsgerðinni við allt framangreint 918.600 krónum.

Þá er kostnaður við lagfæringar á reykspjaldi í skorsteini, sem sitji fast, metinn 44.000 krónur og kostnaður vegna afnotamissis meðan á framkvæmdum standi, sem áætlað sé að taki mánuð, 200.000 krónur. Loks er gert ráð fyrir kostnaði við tæknilega umsjón 180.000 krónur.

Samtals nemur kostnaðarmat samkvæmt matsgerðinni 3.900.300 krónum að virðisaukaskatti meðtöldum. Sundurliðast sú fjárhæð þannig að efniskostnaður nemur 1.500.600 krónum en vinnuliðurinn 2.399.700 krónum. Þegar tekið hefur verið tillit til þess að virðisaukaskattur vegna vinnu á verkstað fæst að hluta til endurgreiddur lækkar heildarkostnaður við að bæta úr göllum fasteignarinnar samkvæmt mati dómkvadds matsmanns og nemur 3.621.625 krónum.

Gagnstefnendur töldu matsgerð hins dómkvadda matsmanns ófullnægjandi og óskuðu því eftir að dómkvaddir yrðu matsmenn til að láta í té yfirmat. Í þinghaldi 24. september 2015 voru dómkvödd sem yfirmatsmenn G líffræðingur og H byggingatæknifræðingur, löggiltur mannvirkjahönnuður og húsasmíðameistari. Matsgerð þeirra lá fyrir í maí 2016. Í matsgerðinni kemur fram að fyrsta vettvangsskoðun hafi farið fram 5. nóvember 2015 er gengið hafi verið um fasteignina. Þá hafi önnur vettvangsskoðun farið fram 5. janúar 2016 er framkvæmdar hafi verið rakamælingar og sýnatökur og teknar myndir og myndbönd af herbergjum. Í matsgerðinni er því lýst að við vettvangsskoðunina hafi þegar verið búið að opna upp í þak á nokkrum stöðum, inn í útveggi og lyfta upp gólfefnum. Yfirmatsmenn hafi við skoðun sína opnað þak og parket á öðrum svæðum. Þá hafi frekari vettvangsskoðanir yfirmatsmanna farið fram á tímabilinu frá mars til maí sama ár, meðal annars sýnatökur.

Í niðurstöðu yfirmatsgerðar er, líkt og í undirmatsgerð, gerð grein fyrir rakamyndun, leka og vatnstjóni í þvottahúsi og eldhúsi. Orsakirnar eru taldar leki frá strompi, leki frá lögnum (returlögn), leki frá krana í þvottahúsi, leki frá gluggum og leki frá útvegg. Í matsgerðinni er gerð grein fyrir þeim úrbótum sem ráðast þurfi í á gólfi, steypu utanhúss, bæði á strompi og útvegg, á gluggum, vegg milli eldhúss og þvottahúss og innréttingum á útvegg. Þá þurfi sérhæfða hreinsun eftir aðgerðir á yfirborðsflötum, innréttingu og heimilistækjum.

Í yfirmatsgerðinni er, líkt og í undirmatsgerð, gerð grein fyrir ummerkjum um leka í loftklæðningu í kringum skorsteina hússins. Í yfirmatinu er því til viðbótar lýst ummerkjum um leka í þaki, raka í þakklæðningu og í timbri ofan við einangrun. Einnig séu ummerki í gólfi í stofu við skorstein, þar sem lekið hafði niður með skorsteini og úr þaki þar sem loftklæðning hefði verið opnuð. Í yfirmatinu segir að loftun þaks væri fullnægjandi utan þess hluta bílskúrs sem liggja að vegg íbúðar. Þá segir að á „einhverjum tímapunkti“ frá því að þakið hafi verið byggt hafi það náð að „sagga“ og/eða leka þannig að rakasöfnun hafi verið nægileg

til mygluvaxtar og hafi flest sýni úr þaki staðfest myglu. Telja yfirmatsmenn orsök leka og rakapéttingar í þaki vera leka frá strompi og saggamyndun í þaki sem leitt hafi til mygluvaxtar.

Í niðurstöðum matsgerðarinnar er auk framangreinds gerð grein fyrir því að raki hafi mælst á tilteknum svæðum í herbergjum, hitakompu, rafmagnsinntökum, baðherbergi og gestasalerni, borðstofu og stofu, á gangi og í bílskúr. Á þeim svæðum sem raki hafi mælst staðfesti sýnatökur enn fremur myglu og miði úrbætur í matsgerðinni við að fjarlægja mygluð og rakaskemmd byggingarefni. Til að koma í veg fyrir leka og raka þurfi að þétta sprungur í steypu, þétta með gluggum, skipta út skemmdum hluta glugga og í einhverjum tilvikum skipta út gluggum og hurðum alfarið. Þá þurfi að skipta út gólfefnum á íbúð, saga gólfílögn, fjarlægja múr og einangrun útveggja að stærstum hluta í rafmagnsinntaki, hitakompu og eldhúsi og undir gluggum og hurðum þar sem raki hafi mælst og steinslípa málningarfleti með sjáanlegum rakaskemmdum. Þá telja matsmenn að festa þurfi neysluvatnslagnir á nokkrum stöðum og einangra þær og verja með því að byggja stökk. Enn fremur þurfi að liðka loku í strompi sem sitji föst.

Kostnaðarmat yfirmatsmanna er þannig sett fram að kostnaðarliðir eru sundurliðaðir eftir heildarkostnaði við byggingarhluta, svo sem steypuviðgerðir, glugga- og hurðaviðgerðir, málun, þakviðgerðir, viðgerðir á gólfi og svo framvegis, en ekki eftir matsliðum í matsbeiðni. Hljóðar kostnaðarmat samkvæmt matsgerðinni upp á 25.019.030 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti. Sundurliðast sú fjárhæð þannig að efniskostnaður nemur 11.711.980 krónum, þar af kostnaður vegna leigu á sambærilegu húsnæði í fjóra mánuði 320.000 krónum, en vinnuliðurinn 13.307.050 krónum. Þegar tekið hefur verið tillit til þess að virðisaukaskattur vegna vinnu á verkstað fæst að hluta til endurgreiddur lækkar heildarkostnaður við að bæta úr göllum fasteignarinnar samkvæmt yfirmatinu í 23.743.695 krónur.

Samkvæmt skýrslu heilbrigðiseftirlits Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis 4. september 2015 er það niðurstaða þess samkvæmt sjónskoðun heilbrigðisfulltrúa 1. sama mánaðar að húsið sé óíbúðarhæft á meðan ekki hafi verið ráðin bót á mygluvanda.

Í bréfi lögmanns gagnstefnenda til lögmanns aðalstefnanda 30. maí 2016 var vísað til niðurstöðu yfirmatsgerðar og aðalstefnanda boðið að ganga til samkomulags um að kaupin gengju til baka en ella áskilinn réttur til að rifta kaupunum. Með bréfi 21. september 2016 lýstu gagnstefnendur yfir riftun á kaupsamningnum. Var aðalstefnandi krafinn um endurgreiðslu kaupsamningsgreiðslna og bætur vegna tjóns gagnstefnenda, gegn afhendingu hússins. Eins og fyrr greinir höfðuðu gagnstefnendur mál til staðfestingar á

riftuninni, endurgreiðslu kaupverðs og til heimtu skaðabóta.

## II

Aðalstefnandi byggir kröfu sína um greiðslu eftirstöðva kaupverðsins á því að komist hafi á bindandi kaupsamningur á milli aðila. Gagnstefnendum beri að efna kaupsamninginn og samkomulag um breytingu á greiðsluskilmálum samkvæmt efni sínu samkvæmt 1. mgr. 50. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Hafnar aðalstefnandi því að gagnstefnendum hafi verið heimilt að halda eftir kaupsamningsgreiðslum með vísan til kostnaðar við úrbætur samkvæmt leið B í viðauka við ástandsskoðun fasteignarinnar frá 1. desember 2014. Við mat á kostnaði við úrbætur, og þá hvort fasteignin teljist gölluð, geti sérstakar aðstæður gagnstefnanda M ekki haft þýðingu.

Aðalstefnandi hafnar því að sýnt hafi verið fram á að fasteignin hafi verið haldin galla sem hún beri ábyrgð á. Er byggt á því að meintur galli á fasteigninni sé ekki slíkur að rýri verðgildi fasteignarinnar svo nokkru nemi í skilningi 18. gr. laga um fasteignakaup. Að því er varðar skemmdir á húsinu vegna leka fyrir afhendingu er vísað til þess að gagnstefnendur hafi öðlast rétt á hendur váttryggingafélagi aðalstefnanda.

## III

Svo sem fram er komið byggja gagnstefnendur kröfur sínar í málinu á því að fasteignin að [...] í [...] hafi verið gölluð í skilningi laga um fasteignakaup. Aðal- og varakrafa gagnstefnanda snúi að staðfestingu á riftun kaupsamningsins en til þrautavara er gerð krafa um sýknu af kröfum aðalstefnanda á þeim grundvelli að gagnstefnendur eigi rétt til afsláttar eða skaðabóta úr hendi aðalstefnanda sem nemi hærri fjárhæð en krafa aðalstefnanda. Hafa gagnstefnendur krafist sjálfstæðs dóms um eftirstöðvar gagnkröfu sinnar eftir skuldajöfnun, 4.063.695 krónur. Verður í einu lagi gerð grein fyrir þeim málsástæðum gagnstefnanda sem upphaflega var teft fram fyrir sýknukröfu í greinargerð þeirra í tengslum við málshöfðun aðalstefnanda, og komu að nýju fram í stefnu þeirra á hendur aðalstefnanda, og þeim sem byggt er á í stefnu.

Gagnstefnendur byggja á því að samkvæmt yfirmatsgerð sé fasteignin að [...] haldin verulegum göllum. Því sé um verulega vanefnd að ræða af hálfu aðalstefnanda sem veiti þeim rétt á að rifta kaupunum. Gagnstefnendur vísa til þess að samkvæmt yfirmatsgerð sé kostnaður við að bæta úr göllum fasteignarinnar 23.473.695 krónur, að teknu tilliti til endurgreiðslu á virðisaukaskatti vegna vinnu, eða um 33,5% af kaupverði fasteignarinnar.

Gagnstefnendur byggja í fyrsta lagi á því að fasteignin sé gölluð í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Samkvæmt 18. gr. laganna teljist fasteign gölluð standist hún ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af

lögnum og kaupsamningi. Gagnstefnendur byggja á því að við afhendingu hafi fasteignin verið haldin verulegum leyndum göllum í skilningi ákvæðisins. Í söluyfirliti hafi verið fullyrt að húsið væri mikið endurnýjað, þar á meðal allar innréttingar, baðherbergi, gólfefni, rafmagn, skólþ, allt gler, opnanleg fög, ofnar og vatnslagnir að mestu og hafi kaupverðið tekið mið af því góða ástandi sem fasteignin hafi virst vera í við skoðun og söluyfirlit hafi borið með sér. Gagnstefnendur byggja á því að niðurstöður Hönnunar og eftirlits ehf. og yfirmatsgerðar staðfesti að fasteignin hafi ekki staðist þær almennu kröfur um gæði, búnað og annað sem ætla hafi mátt. Hafi gagnstefnendur ekki mátt búast við því að „mikið endurnýjuð“ fasteign væri með raka- og mygluvandamál á því stigi að hún væri óíbúðarhæf eða að ráðast þyrfti í umfangsmiklar lagfæringar. Gagnstefnendur byggja á því að skemmdir vegna raka, leka, myglu og galla á lögnum hafi verið til staðar við afhendingu eignarinnar, sbr. 20. gr. laga nr. 40/2002. Vísa gagnstefnendur í því sambandi til gagna málsins og yfirmatsgerðar sem staðfesti langvarandi raka- og lekaskemmdir. Þá henti fasteignin ekki til þeirra afnota sem íbúðarhús eru venjulega notuð þar sem húsnaðið hafi verið óíbúðarhæft vegna raka og myglu. Gagnstefnendur byggja á því að skilyrði um að ágallinn rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði sé uppfyllt, enda nemi ágalli fasteignarinnar samkvæmt yfirmatsgerð 33,5% af kaupverði eignarinnar. Gagnstefnendur byggja enn fremur á því að aðalstefnandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi í skilningi lokamálsliðar 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002 með því að upplýsa þau ekki um þá galla sem hún hafi mátt vita af. Ótrúverðugt sé að aðalstefnandi hafi ekki vitað um svo umfangsmikla galla sem eignin hafi verið haldin.

Gagnstefnendur byggja einnig á því að fasteignin sé gölluð í skilningi 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002. Gagnstefnendur telja að þau hafi ekki fengið þær upplýsingar um fasteignina sem aðalstefnandi vissi eða mátti vita um og gagnstefnendur hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að þau fengju. Hafi gagnstefnendur leitað eftir því að kaupa fasteign án aðkallandi viðhalds og hefðu því upplýsingar um framangreinda galla haft áhrif á ákvörðun þeirra um kaup á fasteigninni. Í þessu sambandi telja gagnstefnendur að aðalstefnandi hafi að minnsta kosti mátt vita af raka í vegg milli eldhúss og hitakompu, þaki og vegg bílskúrs fasteignarinnar og um loku í strompi sem ekki hafi virkað. Auk þess hafi aðalstefnandi vitað eða mátt vita um leka- og rakaummerki sem yfirmatsmenn hafa staðfest að hafi verið til staðar víðs vegar í húsinu. Þar sem aðalstefnandi hafi kosið að upplýsa þau ekki um framangreint teljist fasteignin gölluð í skilningi 26. gr. laga nr. 40/2002. Gagnstefnendur taka fram að þau hafi sinnt skoðunarskyldu sinni í samræmi við lög um fasteignakaup með tilliti til upplýsinga og aðstæðna með því

að foreldrar gagnstefnanda M hafi skoðað eignina fyrir þeirra hönd fyrir kaupin. Við venjulega skoðun á eigninni hafi ekkert sést sem bent hafi til hinna umfangsmiklu galla sem síðar hafi komið í ljós. Þá byggja gagnstefnendur á því að lýsing fasteignarinnar í söluyfirliti hafi verið röng og í besta falli villandi þar sem komið hafi á daginn að fasteignin hafi verið haldin verulegum göllum, meðal annars leka- og rakavandamálum. Þá hafi neysluvatnslagnir ekki verið endurnýjaðar nema að mjög litlu leyti. Með vísan til þessa og að öðru leyti til niðurstöðu yfirmatsgerðar telja gagnstefnendur fasteignina gallaða í skilningi 27. gr. laga nr. 40/2002.

Með bréfi 21. september 2016 hafi gagnstefnendur rift kaupunum en þá hafi legið fyrir sundurliðaður útreikningur yfirmatsmanna á kostnaði við úrbætur amkvæmt yfirmatsgerð nemi kostnaður við úrbætur 25.019.030 krónum, með virðisaukaskatti, og 23.473.695 krónum, að teknu tilliti til 60% endurgreiðslu virðisaukaskatts af kostnaði við vinnu. Kostnaður við úrbætur nemi því verulegum hluta af verðmæti eignarinnar eða um 33,5%. Gagnstefnendur vísa til þess að fasteignin hafi ekki verið í umsömdu ástandi á afhendingardegi hennar og þá sé eðli og umfang gallanna slíkt að þeir teljist vera veruleg vanefnd. Hafi fasteignin verið haldin verulegum leyndum göllum auk þess að aðalstefnandi hafi veitt rangar upplýsingar og vanrækt upplýsingaskyldu sína. Aðalstefnandi hafi samkvæmt framangreindu vanefnt kaupsamning aðila svo verulega að gagnstefnendum sé heimilt að rifta kaupunum samkvæmt 1. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002 og krefjast skaðabóta.

Gagnstefnendur taka fram að þau hafi ekki farið í neinar framkvæmdir á eigninni eftir afhendingu hennar nema til að koma í veg fyrir frekara tjón, staðreyna galla og kanna orsakir þeirra. Starfsmenn Sjóvár, á vegum aðalstefnanda, hafi tekið ofn af eldhúsvegg, opnað gífsvegg í eldhúsi, tekið niður innréttingu í þvottahúsi til að kanna leka, fjarlægt gólfefni o.fl. Gagnstefnendur telja að þær framkvæmdir hafi engin áhrif á heimild þeirra til riftunar samkvæmt 32. gr. laga nr. 40/2002. Kveðast gagnstefnendur einungis hafa fjarlægt gamla fataskápa en að öðru leyti sé eignin í sama horfi og við kaupin.

Gagnstefnendur taka fram að vegna verulegrar raka- og mygluvandamála hafi þau ekki getað flutt inn í fasteignina. Þá hafi þau boðið aðalstefnanda að láta kaupin ganga til baka, skil á greiðslum og að afhenda henni fasteignina, án árangurs. Gagnstefnendur muni vart eiga þess kost að flytja inn í fasteignina þrátt fyrir að ráðist yrði í úrbætur á eigninni samkvæmt yfirmati þar sem gagnstefnandi M sé sérstaklega viðkvæm fyrir myglu auk þess að tvö yngstu börn gagnstefnanda séu með ofnæmissjúkdóma og viðkvæm fyrir myglu. Þá hafi ein dóttir gagnstefnanda glímt við alvarleg veikindi. Gagnstefnendur vísa jafnframt til þess

að gera megi ráð fyrir því að verðmæti hússins og sölueiginleikar séu skertir þrátt fyrir að úrbætur kæmu til, enda verði að gera grein fyrir málinu við sölu hússins. Gagnstefnendur hafi því ekki átt aðra kosti í stöðunni en að rifta kaupnum til að tryggja hagsmuni sína. Hafi það haft verulega þýðingu fyrir gagnstefnendur að kaupa fasteign án galla.

Gagnstefnendur byggja á því að þar sem kaupsamningi milli aðila málsins hafi verið rift hafi skyldur aðila til efnda fallið brott samkvæmt 1. mgr. 33. gr., sbr. 3. mgr. 42. gr., laga um fasteignakaup. Því eigi aðilar rétt á að fá til baka þær greiðslur sem þeir hafa innt af hendi samkvæmt 2. mgr. 33. gr., sbr. 3. mgr. 42. gr., laganna. Í málinu sé óumdeilt að gagnstefnendur hafi greitt greiðslur samkvæmt kaupsamningi 30. júní og 1. ágúst 2014 og tekið yfir lán aðalstefnanda í samræmi við kaupsamning og samkomulag um breytt greiðslufyrirkomulag frá 31. júlí sama ár. Beri því að fallast á kröfu þeirra um riftun og dæma aðalstefnanda til að endurgreiða kaupsamnings-greiðslur, afborganir af láninu og eftirstöðvar þess. Verði aðilar þá eins settir og viðskiptin hefðu ekki átt sér stað. Aðalkrafa gagnstefnenda taki mið af því að áhvílandi lán, sem þau hafi yfirtekið frá aðalstefnanda, verði greidd upp gegn skilum á eigninni, enda sé ekki hægt að krefjast þess að aðalstefnandi yfirtaki lánin, enda háð samþykkti lánveitanda. Aðalkrafan sé því miðuð við stöðu lánanna á riftunardegi 21. september 2016. Gagnstefnendur byggja á því að krafan sé í samræmi við meginreglu kauparéttar um að við riftun skuli skila greiðslum sem þegar hafi verið inntar af hendi. Gagnstefnendur sundurliða aðalkröfu sína með svofelldum hætti:

Greitt við kaupsamning 30. júní 2014 með peningum 5.000.000 krónur

Greitt með peningum 1. ágúst 2014 10.000.000 krónur

Yfirtekið áhvílandi lán að fjárhæð (við riftun) 28.270.000 krónur

Innborganir af lánnum, samtals 3.671.493 krónur

Gagnstefnendur byggja á því að þau eigi rétt á að fá skilað til baka þeim greiðslum sem þau hafi þegar greitt, samtals 47.132.640 krónur. Gera þau kröfu um vexti á greiðslurnar frá því að þær voru inntar af hendi samkvæmt 4. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, sbr. 3. gr. sömu laga og 61. gr. laga um fasteignakaup, fram að riftun 21. september 2016 og um dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá þeim tíma, enda verði það talið sanngjarnt viðmið. Dráttarvextir verði ekki miðaðir við síðara tímamark en frá þingfestingu stefnu gagnstefnenda samkvæmt 4. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001. Verði ekki fallist á framangreint sé í varakröfu gagnstefnenda krafist endurgreiðslu innborgana, samtals að fjárhæð 15.000.000 króna, og höfuðstóls yfirtekinna lána við yfirtöku að fjárhæð 28.501.409 krónur, eða samtals 43.501.409 króna. Byggjast kröfur um

vexti og dráttarvexti af varakröfu á sömu forsendum og áður.

Í aðal- og varakröfu gera gagnstefnendur einnig kröfu um skaðabætur. Gagnstefnendur byggja á því að þau hafi orðið fyrir verulegu tjóni vegna vanefnda aðalstefnanda og að skilyrði um orsakatengsl og sennilega afleiðingu séu uppfyllt. Skaðabótakröfuna byggja gagnstefnendur á 37. gr., 43. gr. og 59. gr. laga nr. 40/2002. Þá byggja gagnstefnendur á því að aðalstefnandi beri ábyrgð á óbeinu tjóni þeirra samkvæmt 2. mgr. 43. gr. sömu laga. Samtals nemi krafa þeirra 10.171.265 krónum. Krafan byggist á kostnaði við undirbúning samningsgerðar og við samningsgerðina, sérfræðikostnað og kostnaði vegna skjalagerðar og þinglýsingar. Auk þess skuli aðalstefnandi bæta þeim kostnað vegna húsaleigu þar sem húsið hafi verið óíbúðarhæft. Sé um beint tjón að ræða hvort sem litið verði svo á að þau hafi þurft að afla sér húsnæðis að sömu stærð eða tapað leigutekjum af [...] en tjónið miði við leiguverð á sambærilegu húsnæði samkvæmt niðurstöðu yfirmats. Gagnstefnendur sundurliða skaðbótakröfu sína svo:

Tryggingar	228.754 krónur
Fasteignagjöld	885.640 krónur
Orkukostnaður	221.571 króna
Fasteignasali	54.900 krónur
Stimpilgjöld	460.400 krónur
<u>Leiga frá ágúst 2014 til október 2016</u>	<u>8.320.000 krónur</u>
Samtals	10.171.265 krónur

Fjárkrafa aðalkröfu samanstandi af samanlögðum skaðabótum og kröfu um endurgreiðslu eða samtals 57.303.905 krónur (10.171.265 + 47.132.640). Fjárkrafa varakröfu samanstandi af samanlögðum skaðabótum og kröfu um endurgreiðslu eða samtals 53.672.674 krónur (10.171.265 + 43.501.409). Gagnstefnendur gera kröfu um dráttarvexti á skaðabætur samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá riftun 21. september 2016, enda verði að telja það sanngjarnt viðmið. Dráttarvextir verði þó ekki miðaðir við síðara tímamark en frá þingfestingu stefnu gagnstefnenda samkvæmt 4. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001.

Til þrautavara gera gagnstefnendur kröfu um að aðalstefnandi verði dæmd til greiðslu skaðabóta eða afsláttar vegna galla á fasteigninni og útgáfu afsals. Um galla á eigninni er vísað til umfjöllunar um aðal- og varakröfu. Kröfu um skaðabætur styðja gagnstefnendur við 37. gr., 43. gr., 59. gr. og 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002 Um heimild til að beita stöðvunarrétti vísa gagnstefnendur til 44. gr. sömu laga. Krafa gagnstefnenda byggist á kostnaði við að bæta úr göllum samkvæmt yfirmatsgerð samtals 23.473.695 krónur, og tjóni vegna húsaleigu sambærilegs húsnæðis frá afhendingardegi 1. ágúst 2014 til stefnudags, alls

8.320.000 krónur. Byggist þrautavarakrafan á mismuni eftirstöðva kaupverðs, 27.730.000 krónum, og fjárhæð bótakröfu, 31.793.695 krónum. Mismunurinn sé 4.063.695 krónur. Gagnstefnendur taka fram að ekki sé þá tekið tillit til verðyrnunar eða minni sölumöguleika á húsinu vegna orðspors sem líklegt sé að fara muni af húsinu jafnvel þótt ráðist verði í lagfæringar þess. Verði ekki fallist á skaðabótaskyldu aðalstefnanda byggja gagnstefnendur á því að þau eigi rétt á afslætti að sömu fjárhæð, enda séu umræddir gallar það umfangsmiklir að þeir rýri verðmæti hins selda verulega. Gagnstefnendur byggja kröfu um afslátt á 1. mgr. 41. gr. laga um fasteignakaup. Um rétt til skuldajöfnunar við kröfur aðalstefnanda vísa gagnstefnendur til 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um skyldu aðalstefnanda til útgáfu afsals til 2. mgr. 11. gr. laga um fasteignakaup.

Um lagarök vísa gagnstefnendur að öðru leyti til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, almennra reglna fasteignakauparéttar og kauparéttar, einkum um riftun, reglna samninga- og kröfuréttar og skaðabótaréttar. Um málskostnaðarkröfu er vísað til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

#### IV

Í greinargerð sem aðalstefnandi lagði fram í málinu sem gagnstefnendur höfðuðu á hendur henni bendir aðalstefnandi á að kröfur gagnstefnanda kunni að teljast svo vanreifaðar að varði frávísun málsins frá dómi án kröfu. Þá beri að vísa frá þeim hluta krafna gagnstefnanda er varði bætur vegna óbeins tjóns á þeim grundvelli að engin gögn hafi verið lögð fram um þann kostnað við þingfestingu málsins.

Að því er sýknukröfu varðar vísar aðalstefnandi til þess að áhætta af seldri fasteign flytjist frá seljanda til kaupanda við afhendingu samkvæmt 12. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Samkvæmt 20. gr. sömu laga skuli við mat á því hvort fasteign teljist gölluð miða við það tímamark þegar áhætta flyst til kaupanda. Aðalstefnandi byggir á því að skýrslur frá Hönnun og eftirliti ehf. í september og desember 2014 sýni ástand fasteignarinnar við afhendingu. Fyrir liggi að húsið hafi staðið ónotað frá afhendingu og gagnstefnendur hafi ekkert gert til að bæta úr ágöllum þess. Í áhættuflutningum felist að gagnstefnendur hafi borið ábyrgð á fasteigninni frá afhendingu, þar á meðal eðlilegu viðhaldi hennar. Þá er vísað til skyldu gagnstefnanda til að takmarka tjón sitt í 1. mgr. 60. gr. laga nr. 40/2002.

Aðalstefnandi byggir á því að fasteignin hafi ekki verið gölluð við afhendingu. Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 teljist notuð fasteign ekki gölluð nema ágalli rýri verðmæti hennar svo að nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Við túlkun á ákvæðinu hafi verið miðað við að metinn ágalli þurfi að rýra verðmæti fasteignar allt að 10% af kaupverði eignarinnar. Mat á ágalla fasteignar sé almennt í þeirri merkingu að ofnæmi í fjölskyldu gagnstefnanda hafi

ekki sérstaka þýðingu. Þá verði að horfa til þess að hin selda fasteign hafi verið 47 ára gömul. Aðalstefnandi vísar til þess að í matsgerð dómkvadds matsmanns frá júlí 2015 hafi kostnaður við viðgerðir á húsnæðinu verið metinn 3.621.625 krónur. Sá kostnaður sé langt frá því að ná 10% af gallapröskuldi. Í matsgerðinni hafi enn fremur ekki verið tekið tillit til þess að nýtt komi í stað gamals.

Aðalstefnandi mótmælir því að hún hafi ekki veitt allar upplýsingar um ástand hússins sem henni hafi verið kunnugt um. Þá hafi upplýsingar í söluyfirliti verið réttar. Aðalstefnandi byggir á því að kaupendur hafi ekki mátt ætla annað um ástand einstakra hluta hússins en að þeir væru í samræmi við aldur hússins að frátöldu því sem talið hafi verið upp í söluyfirliti. Hafi gagnstefnendum mátt vera ljóst að fyrir dyrum stæði viðhald á húsinu að öðru leyti. Aðalstefnandi leggur áherslu á að við mat á galla beri að miða við ástand fasteignarinnar við afhendingu að teknu tilliti til aldurs eignarinnar og fleiri þátta. Aðalstefnandi byggir á því að við mat á því hvort húsið hafi verið haldið galla verði ekki miðað við yfirmat enda hafi skoðun og sýnataka verið framkvæmd löngu eftir afhendingu hússins. Um ástand hússins við afhendingu verði að horfa til úttekta sem farið hafi fram skömmu eftir afhendingu eignarinnar og til undirmats sem framkvæmt hafi verið mun nær afhendingartíma. Er á því byggt að gagnstefnendur hafi ekki axlað sönnunarbyrði fyrir því að húsið hafi verið gallað við afhendingu.

Hvað varðar kröfu um riftun kaupsamningsins vísar aðalstefnandi til þess að gagnstefnendur rökstyðji skilyrði um verulega vanefnd eingöngu með vísan til heildarkostnaðar við úrbætur samkvæmt niðurstöðum yfirmatsgerðar. Aðalstefnandi vekur athygli á gríðarlegum mun á kostnaði við endurbætur samkvæmt álitsgerðum sem unnar hafi verið skömmu eftir afhendingu hússins og í undirmati samanborið við yfirmat og ætlar að sá tími sem liðið hafi frá afhendingu eignarinnar og þar til yfirmat hafi farið fram skipti þar verulegu máli. Telur aðalstefnandi mega ráða af yfirmatsgerð að mygla eigi verulegan þátt í mati matsmanna á því hvað þurfi að gera við húsið. Fyrir liggir að gagnstefnendur hafi ekkert gert til að koma í veg fyrir að mygla breiddist um húsið þann tíma sem húsið hafi staðið autt. Vísað er til meginreglu í fasteignakauparétti um að tjónþola beri að draga úr tjóni sínu en verði annars að bera það sjálfur, sbr. 1. mgr. 60. gr. laga nr. 40/2002. Þá vísar aðalstefnandi til þess skilyrðis riftunar samkvæmt 3. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002, sbr. 3. mgr. 32. gr. sömu laga, að fasteign hafi ekki rýrnað á meðan kaupandi hafi borið áhættu á henni. Ekki séu skilyrði til að rifta kaupsamningnum, enda verði að ætla að eignin hafi rýrnað frá því að hún var afhent þar til yfirmatið hafi farið fram.

Aðalstefnandi byggir á því að samkvæmt 1. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002 sé það skilyrði riftunar að galli teljist veruleg vanefnd. Matið sé heildstætt þar sem fleiri atriði geti skipt máli en hvort ágalli sé tiltekið hlutfall af söluverði.

Aðalstefnandi vísar til þess að kostnaðarmat samkvæmt yfirmatsgerð miðist við nývirði án afskrifta en ekki að nýtt komi í stað gamals. Sem dæmi geti kostnaðarmat yfirmatsgerðar við að setja nýtt þak á húsið ekki verið lagt til grundvallar. Þá hafi gagnstefnendur ekki tilkynnt um riftun innan frests 2. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002 en gagnstefnendur hafi fengið yfirmatið í hendur í maí 2016 en ekki tilkynnt um riftun fyrir en 21. september sama ár.

Aðalstefnandi byggir á því að samkvæmt 2. mgr. 33. gr. laga nr. 40/2002 sé það meginregla við riftun að aðilar skili til baka þeim greiðslum sem þeir hafi innt af hendi. Aðalkrafa gagnstefnenda sé ekki við það miðuð og óljóst og órökstutt hvernig fjárhæð aðalkröfu gagnstefnenda sundurliðist. Þá verði að sýkna aðalstefnanda af kröfum um bætur fyrir óbeint tjón samkvæmt 2. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002, enda sé bótaskylda hennar á óbeinu tjóni háð því að hún hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, sbr. 1. mgr. 43. gr. sömu laga. Í gögnum málsins sé ekkert sem bendi til saknæmrar háttsemi aðalstefnanda.

Að því er varði kröfu gagnstefnenda um afslátt eða skaðabætur er á því byggt að í 1. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002 sé sú meginregla lögfest að aðeins beri að bæta fjárhagslegt tjón. Verði ekki við yfirmatið miðað í því tilliti. Hin keypta eign hafi verið 47 ára gömul og beri að lækka bætur mjög verulega með hliðsjón af því að verulega hafi verið liðið á líftíma einstakra hluta hússins við afhendingu þess. Þá bendir aðalstefnandi á að frágangur á affalli ofnalagna í kompu hafi ekki leynt sér við skoðun. Þá sé bæði í undir- og yfirmati tekið fram að greinileg merki hafi verið um leka í loftklæðningu í kringum skorstein í stofu. Einnig hafi verið upplýst um það við undirritun kaupsamnings að loka í strompi í arni hafi verið föst. Þá hafi mátt sjá við skoðun sprungur í útveggjum og að allir gluggar í húsinu hafi verið upprunalegir og þarfnast viðhalds. Geti endurbætur vegna atriða sem sjá hafi mátt við eðlilega skoðun ekki verið á ábyrgð aðalstefnanda. Þá skipti það einnig meginmáli við mat á hugsanlegum skaðabótum til gagnstefnenda að húsið hafi verið byggt í samræmi við gildandi reglur á byggingartíma þess. Blasi við að ágallar á húsinu falli undir viðhald en geti ekki talist gallar í merkingu laga um fasteignakaup.

Aðalstefnandi mótmælir vaxta- og dráttarvaxtakröfum gagnstefnenda í aðal- og varakröfu. Gagnstefnendur krefjast vaxta samkvæmt 4. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. júlí 2014 af nánar tilgreindum fjárhæðum. Aðalstefnandi byggir á því að krafa gagnstefnenda hafi í fyrsta lagi orðið til við riftun kaupsamnings 21. september og verði ekki krafist vaxta fyrir það tímamark samkvæmt 3. og 4. gr. laga nr. 38/2001. Einnig er upphafstíma dráttarvaxta í aðal- og varakröfu mótmælt þar sem hann sé ekki í samræmi við 5. gr. laga nr. 38/2001. Rétt sé að miða upphafstíma dráttarvaxta við 4. mgr. 5. gr. laganna.

Svo sem fram er komið höfðaði aðalstefnandi upphaflega mál þetta til heimtu eftirstöðva kaupverðs samkvæmt kaupsamningi málsaðila um íbúðarhúsnæði að [...] í [...], sem undirritaður var 30. júní 2014. Gagnstefnendur krefjast staðfestingar á riftun þeirra á kaupsamningnum vegna galla sem verið hafi á húsinu þegar þau festu kaup á því, en að því gengnu að aðalstefnanda verði gert að greiða þeim mismun eftirstöðva kaupverðs og gagnkröfu þeirra vegna gallanna eða eftir atvikum að krafa aðalstefnanda verði lækkuð á grundvelli gagnkröfu þeirra.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögnum eða kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Þá segir í a. lið 1. mgr. 19. gr. laganna að fasteign teljist gölluð ef hún hentar ekki til þeirra nota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til. Samkvæmt 26. gr. laga um fasteignakaup telst fasteign enn fremur gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Hefur þessari skyldu seljanda verið lýst á þann veg að hann eigi að hafa það viðhorf að betra sé að segja of mikið en of lítið, jafnvel þótt í því felist orðræða um sjálfsagða hluti. Framangreint gildir þó aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Vanræki seljandi þessa skyldu kann það að leiða til þess að eign teljist gölluð enda þótt gallinn rýri ekki verðmæti hennar svo nokkru varði, sbr. 2. málslíð 18. gr. laganna. Það sama á við ef fasteign er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda eða fasteign er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum samkvæmt 27. gr. laganna. Í 29. gr. sömu laga er kveðið á um skoðun og aðra rannsókn á fasteign af hálfu kaupanda áður en kaup eru gerð. Getur kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Af 3. mgr. 29. gr. leiðir að upplýsingaskylda seljanda samkvæmt 26. gr. takmarkast ekki af þeirri aðgæsluskyldu kaupanda.

Við mat á því hvort fasteign telst gölluð segir í 1. mgr. 20. gr. laga nr. 40/2002 að miða skuli við það tímamark er hún flyst yfir í áhættu kaupanda, sem í þessu máli var við afhendingu eignarinnar 1. ágúst 2014, sbr. 1. mgr. 12. gr. laganna. Um galla getur þó verið að ræða þótt hann eða afleiðingar hans komi í ljós síðar. Ber seljandi ábyrgð á slíkum göllum, sé staðreynt að orsök eða tilvist gallans hafi verið fyrir hendi við afhendinguna. Samkvæmt 60. gr. sömu laga ber

sammingsaðila skylda til að grípa til hæfilegra aðgerða til að takmarka tjón. Geri hann það ekki verður hann sjálfur að bera þann hluta tjóns síns sem koma hefði mátt í veg fyrir.

Kröfur gagnstefnenda styðjast við matsgerð dómkvaddra yfirmatsmanna, en gerð er grein fyrir niðurstöðum þeirra í kafla II hér að framan. Eins og lýst er í sama kafla viku niðurstaða yfirmatsins að verulegu leyti frá niðurstöðum undirmats að því er snertir útbreiðslu raka- og mygluskemmda um fasteignina og þeirra aðgerða sem talin er þörf á til lagfæringa á húsnæðinu og kostnaði við þær. Aðalstefnandi reisir andmæli sín við kröfum gagnstefnenda sérstaklega á því að ósannað sé að fasteignin hafi verið gölluð við afhendingu. Vísar aðalstefnandi í því sambandi til skýrslna Hönnunar og eftirlits ehf. um ástand eignarinnar frá september og desember 2014, mats dómkvadds matsmanns í júlí 2015 á kostnaði við viðgerðir á húsnæðinu og til aldurs eignarinnar. Við aðalmeðferð málsins byggði aðalstefnandi á því að við úrlausn málsins beri að horfa til þess að faðir gagnstefnanda M, sem skoðað hafi húsið fyrir kaupin, sé menntaður húsasmiðameistari. Gagnstefnendur andmæltu síðastnefndri málsástæðu sem of seint fram kominni. Þar sem fyrst var upplýst um menntun föður gagnstefnanda við aðalmeðferð málsins verða málsástæður aðalstefnanda sem að því snúa ekki taldar of seint fram komnar í málinu, sbr. 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Sönnunarbyrði um að fasteignin [...] hafi verið gölluð við afhendingu 1. ágúst 2014, þar á meðal um umfang galla sem aðalstefnandi ber ábyrgð á, hvílir á gagnstefnendum. Í gögnum máls þessa liggja fyrir, auk undirmatsgerðar frá 20. júlí 2015 vegna vettvangsskoðana í júní sama ár og yfirmatsgerðar frá maí 2016 vegna vettvangsskoðana í janúar til maí sama ár, skýrslur vegna skoðana á vegum Sjóvá-Almennra trygginga hf. í ágúst til september 2014, skýrslur B byggingafræðings hjá fasteignaskoðunar fyrirtækinu Hönnun og eftirliti ehf. frá 2. september og 1. desember 2014 vegna vettvangsskoðana í ágúst og nóvember sama ár, myndir af fasteigninni og greinargerðir C sveppafræðings um skoðun og greiningu á ýmist loftsynum, snertisynum og sýnum af byggingarefnum í rýmum fasteignarinnar í nokkrum tilvikum í ágúst til október 2014. Þá liggja að auki fyrir greiningarskýrslur C vegna undir- og yfirmatsgerðar. Í skýrslu C fyrir dómi kom fram að sveppir geta vaxið og byrjað að mynda gró allt frá nokkrum dögum upp í tvo mánuði. Erfitt sé að meta aldur myglu að liðnum mánuði frá því hún byrjaði að vaxa. Þá kom fram í skýrslu C og í skýrslu yfirmatsmannsins G að sveppir vaxa með auknum raka en standa ella í stað. Sé gert við rakavaldinn þorni myglan upp, en sé þó síst skaðminni sem slík. Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu, auk aðila málsins, I faðir gagnstefnanda M, J fasteignasali, E, H, G og C. Þá gengu dómarar á vettvang við

upphaf aðalmeðferðar.

Með matsgerðunum, hvort tveggja undir- og yfirmati, vitnisburði matsmanna fyrir dómi og öðrum gögnum málsins telst í ljós leitt að rakaskemmdir hafi orðið í þvottahúsi fasteignarinnar, í vegg milli þvottahúss og eldhúss og í gólfi eldhúss sem stafi frá leka frá krana í þvottahúsi. Leki þessi varð eftir að kaupsamningur komst á en áður en afhending eignarinnar fór fram. Þar sem aðalstefnandi bar á þessum tíma áhættu af eigninni verður henni gert að bæta gagnstefnendum tjón sem af lekanum stafaði. Breytir þar engu þó svo váttrygging aðalstefnanda kunni að bæta tjónið enda hafa gagnstefnendur val um að hvorum þau beini kröfum sínum vegna þessa.

Með matsgerðum í málinu og öðrum gögnum málsins telst jafnframt sannað að frágangur á returlögn í þvottahúsi fasteignarinnar hafi verið ófullnægjandi sem leitt hafi til þess að hvort tveggja flaut vatn upp úr góflögn og raki komist upp með lögninni sem leiddi til raka- og mygluskemmda í þvottahúsi og eldhúsi, meðal annars í gólfi og gólfefnum. Þá megi rekja raka- og mygluskemmdir á útvegg í eldhúsi og hitakompu og á eldhúsinnréttingu til returlagnarinnar og að hluta til leka með glugga í eldhúsi og glugga í hitakompu. Samkvæmt gögnum málsins og skýrslum yfirmatsmanna, H og G, fyrir dómi verður að telja að skemmdirnar hafi ekki verið nýtilkomnar. Þessir gallar á eigninni urðu ljósir stuttu eftir afhendingu eignarinnar og telst í ljós leitt að fasteignin hafi verið haldin þeim við afhendinguna.

Með matsgerðunum telst einnig í ljós leitt að við afhendingu fasteignarinnar hafi lekið með gluggum í stofu og borðstofu sem leitt hafi til raka og lekaskemmda undir gluggum og á aðliggjandi veggjum. Jafnvel þó ekki liggi fyrir að skemmdirnar hafi verið komnar fram fyrir afhendingu, samkvæmt framburði aðila, föður gagnstefnanda M og fasteignasala fyrir dómi og öðrum gögnum málsins, telst engu að síður um galla á fasteigninni að ræða enda voru þeir staðreyndur þegar í undirmati í júní 2015. Með vísan til eðlis ágallans og þess hversu tiltölulega skammur tími var liðinn frá afhendingu verða taldar löglíkur fyrir því að orsök hans hafi verið til staðar fyrir afhendinguna.

Þá telst enn fremur í ljós leitt að raka- og lekaskemmdir hafi, við afhendingu eignarinnar, verið í loftklæðningu hvort tveggja við skorstein í stofu og skorstein á mörkum geymslu og hitakompu inn af þvottahúsi. Í skýrslu I, föður gagnstefnanda M, fyrir dómi kvaðst hann við skoðun hafa orðið var við skemmd á loftklæðningu við skorstein í stofu en kvað J fasteignasala hafa sagt að gert hafi verið við leka sem valdið hafi skemmdunum. Hafi J jafnframt sagt að enginn leki væri í húsinu. Þá hafi hann ekki bent honum á aðrar skemmdir. Í skýrslu J kom fram að við sölua hafi hann séð raka í kompu eða þvottahúsi og smá skellu fyrir

ofan arinn en ekki verið kunnugt um önnur rakaummerki í fasteigninni. Með hliðsjón af vitnisburði I, sem metinn er trúverðugur, verður lagt til grundvallar að við skoðun hafi honum verið sagt að gert hafi verið við þann leka sem valdið hafi skemmdum á loftklæðningu við skorstein í stofu hússins. Þá telst ósannað að rakaskemmdir á loftklæðningu við skorstein í geymslu hafi mátt vera svo augljósar við skoðun að afsakanlegt sé að aðalstefnandi, eða fasteignasali á hennar vegum, léti undir höfuð leggjast að upplýsa sérstaklega um rakaskemmdir í hitakompu. Með hliðsjón af því telst leki við skorsteina fasteignarinnar til galla á fasteigninni sem hafi verið til staðar við afhendingu hennar eða megi rekja til orsaka sem hafi verið til staðar fyrir afhendinguna.

Niðurstaða yfirmatsgerðar sker sig frá undirmatsgerð að því varðar ástand á þaki. Í yfirmatsgerðinni er lýst útbreiddum ummerkjum um raka í þaki og þakklæðningu fasteignarinnar, raka í timbri ofan við einangrun og mygluvexti í þakinu. Er talið nauðsynlegt að skipt sé um þakið í heild sinni. Í undarmati, sem var framkvæmt tæpu ári fyrr, var þakinu lýst sem heilu og án rakaskemmda eða myglu svo einhverju næmi. Fyrir liggur að við framkvæmd undirmatsins var rakavarnarlag þaksins rofin og op skilið eftir upp í þakið. Með hliðsjón af niðurstöðu undirmatsgerðar, sem fær stuðning í niðurstöðum rakamælinga við loftklæðningu í skýrslu Hönnunar og eftirlits ehf. frá 2. september 2014, og þegar horft er til þess að rof á rakavarnarlagi þaksins var til þess fallið að valda rakaskemmdum í þakinu, þess að ekkert var gert til að stöðva rakaleiðir inn í húsið frá afhendingu þess fram til þess tíma er yfirmat var framkvæmt og þess hversu skamman tíma það tekur myglu að vaxa, er það álit dómsins að ósannað sé að þakið hafi verið skemmt og haldið myglu við afhendingu fasteignarinnar. Þar við bætist að þak íbúðarhússins er upprunalegt, eða frá árinu 1967, og við kaupin mátti gagnstefnendum vera ljóst að ráðast þyrfti í endurnýjun þess áður en langt um liði. Um er að ræða einhalla timburþak með bárujárni og er halli þess undir 3°. Fram kemur í matsgerð yfirmatsmanna að reikna megi með að köld uppstóluð þök með timburklæðningu og bárujárni á steinsteyptri plötu geti enst í allt að 50 ár. Reynslan hafi þó sýnt að létt þök með bárujárni og litlum þakhalla með loftun þurfi viðgerð allt að tíu til fimmtán árum eftir að þau eru reist. Í ljósi alls framangreinds telst ósannað að þak íbúðarhússins hafi við afhendingu hússins verið haldið galla, eða að orsakir ástands þess eins og því er lýst í matsgerð yfirmatsmanna í maí 2016 sé á ábyrgð aðalstefnanda.

Óumdeilt er að við afhendingu eignarinnar hafi trekkspjald í skorsteini í stofu staðið fast. Aðalstefnandi heldur því fram að upplýst hafi verið um þetta við undirritun kaupsamnings og hefur því til stuðnings lagt fram söluýfirlit fasteignarinnar, undirritað af málsaðilum, þar sem athugasemd um þetta er

handskrifuð. Efni skjalsins að þessu leyti hefur ekki verið mótmælt og telst því sannað að gagnstefnendur hafi verið upplýstir um ástand á trekkspjaldinu við kaupsamning.

Með matsgerðum í málinu telst í ljós leitt að frágangur neysluvatnslagna hafi við afhendingu eignarinnar verið ófullnægjandi. Þar sem þetta var ekki sýnilegt við skoðun telst um galla að ræða. Þá telst jafnframt leitt í ljós að við afhendingu eignarinnar hafi verið rakaskemmdir í vegg milli baðherbergja.

Samkvæmt yfirmatsgerð mældist raki í nær til öllum rýmum íbúðarhússins, annað hvort í veggjum, gólfi eða hvoru tveggja, með snertirakamæli. Til viðbótar því sem áður er lýst á þetta við um öll herbergi hússins og gólfi í skála. Þá mældist raki víðar í öðrum rýmum en við sambærilegar skoðanir við framkvæmd undirmats, svo sem í gólfum í stofu og borðstofu. Í matsgerð yfirmatsmannanna kemur fram að mygla hafi mælst í öllum rýmum sem haldin séu rakavandamáli. Að mati yfirmatsmanna eru raka- og mygluskemmdir í byggingarefnum íbúðarhúsnæðinu þess eðlis að við lagfæringar sé nauðsynlegt að þetta sprungur í steypu hússins, þetta með gluggum og skipta út skemmdum hlutum þeirra og í einhverjum tilvikum skipta út gluggum og hurðum alfarið. Þá þurfi að fjarlægja mygluð og rakaskemmd byggingarefni, svo sem skipta út gólfefnum á öllu íbúðarhúsnæðinu og steinslípa gólf, saga gólfilögn, fjarlægja múr og einangra útveggi þar sem raki hafi mælst og steinslípa málningarfleti með sjáanlegum rakaskemmdum.

Ljóst er af undirmatsgerð, sem byggði á vettvangsrannsóknum í júní 2015, að upptök raka í húsinu mátti að meginstefnu til rekja til leka og raka í þvottahúsi og eldhúsi. Í samræmi við það mældist raki og mygla einkum í kring um það svæði íbúðarhússins. Að auki olli ástand glugga í stofu og borðstofu rakamyndun innandyrá. Svo sem áður segir liggja fyrir í málinu skýrslur og greinargerðir vegna skoðana sérfræðinga á ástandi hússins á fyrstu mánuðum eftir afhendingu þess. Styðja þau gögn niðurstöðu í undirmati um upptök og dreifingu raka og myglu um íbúðarhúsið á þeim tíma sem matið fór fram. Með vísan til þessa og atvika að öðru leyti verður fallist á það með aðalstefnanda að skemmdir af völdum raka og myglu í húsinu hafi ágerst verulega frá afhendingartíma hússins fram til þess tíma sem vettvangsrannsóknir vegna yfirmatsins fóru fram en þá voru liðnir meira en 18 mánuðir frá afhendingu þess. Fyrir liggur að gagnstefnendur gripu ekki til neinna ráðstafana eftir að niðurstaða undirmatsgerðar varð þeim ljós í júlí 2015 til að koma í veg fyrir að raki hefði greiðan aðgang inn í húsið, né gerðu þau ráðstafanir til að koma í veg fyrir að raki kæmist upp í þakrými hússins eftir að rakavarnarlag var rofið. Að þessu gættu verður talið að gagnstefnendur hafi vanrækt skyldu sína til að grípa til aðgerða til að takmarka tjón á fasteigninni af orsökum sem þeim voru að hluta til ljósar strax eftir afhendingu og voru síðar staðreyndar með matsgerð

dómkvadda matsmanns eins og áður segir. Þá verður ekki fram hjá því horft að við skoðun fyrir kaupin nutu gagnstefnendur aðstoðar húsasmíðameistara og mátti þeim því vera ljóst slæmt ástand gluggakarma hússins sem voru upprunalegir og verður ástand þeirra ekki talið galli við kaupin. Í reynd átti ekkert eðlilegt viðhald sér stað eftir að gagnstefnendur báru áhættu og ábyrgð á fasteigninni og má leiða af samanburði matsgerða og vitnisburði I húsasmíðameistara fyrir dómi að verulegar sprunguskemmdir á útveggjum hússins hafi fyrst komið til eftir að gagnstefnendur fengu fasteignina afhenta og báru áhættu af henni. Með hliðsjón af öllu framangreindu verða gagnstefnendur að bera halla af skorti á sönnun um að húsið hafi við afhendingu verið haldið þeim auknu raka- og mygluskemmdum sem gerð er grein fyrir í matsgerð yfirmatsmanna samanborið við undirmatsgerð. Að því virtu verður horft til ástands eignarinnar við afhendingu eins og því er lýst í undirmati.

Með matsgerðum dómkvaddra matsmanna í málinu telst í ljóst leitt að raka- og lekaskemmdir hafi verið á vegg við glugga og gönguhurð í bílskúr og á hluta loftklæðningar í skúr við afhendingu hússins. Fyrir liggur að við skoðun á eigninni huldu hillur skemmdir á veggnum. Teljast rakaskemmdirnar því til galla á eigninni. Á hinn bóginn verður með vísan til matsgerða í málinu talið að skemmd við loftklæðningu í skúr hafi mátt vera greinileg við skoðun og verður því ekki talin galli, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002.

Að því virtu sem hér hefur verið rakið telst ósannað að heildarkostnaður við úrbætur á göllum á eigninni sé sá sem í yfirmatsgerð greinir. Svo sem áður segir er kostnaðarmat yfirmatsmanna þannig fram sett að kostnaðarliðir eru sundurliðaðir eftir heildarkostnaði við byggingarhluta en ekki eftir matsliðum. Þá er ekki tekið tillit til þess að nýtt komi í stað gamals og kostnaður við endurbætur miðaður við gildandi reglugerðir en ekki við reglur og góðar venjur á byggingartíma fasteignarinnar eins og um er beðið í matsbeiðni. Verður því við mat á kostnaði við endurbætur á einstökum hlutum og rýmum fasteignarinnar að miða við kostnaðarmat í undirmatsgerð frá 20. júlí 2015 eftir því sem við á.

Samkvæmt undirmatsgerðinni nemur kostnaður vegna endurbóta á returlögn samtals 89.200 krónum, vegna endurbóta vegna leka frá krana í þvottahúsi 474.800 krónum og endurbóta á eldhúsi og þvottahúsi af öðrum orsökum 279.100 krónum allt að meðtöldum virðisaukaskatti. Þá nemur kostnaður við úrbætur á skorsteinum og lagfæringar á stofulofti og lofti í geymslu og hitakompu samtals 706.100 krónum með virðisaukaskatti. Kostnaður vegna lagfæringar í geymslu og skúr nemur samtals 422.300 krónum og vegna lagfæringar á gluggum og veggjum í borðstofu og stofu samtals 290.300 krónum með virðisaukaskatti. Annar kostnaður vegna hreinsunar, viðgerða og endurnýjunar gólfefna og þrifa vegna sveppagróðurs

og myglu nemur samtals 918.600 krónum. Þá nemur kostnaður vegna frágangs neysluvatnslagna samtals 15.000 krónum og kostnaður vegna endurbóta á baðherbergjum samtals 37.400 krónum að meðtöldum virðisaukaskatti. Í matsgerðinni er kostnaður við tæknilega umsjón verksins talinn nema samtals 180.000 krónum. Framangreindar fjárhæðir nema samtals 3.412.800 krónum og hefur þá ekki verið tekið tilliti til þess að hluti virðisaukaskatts vegna vinnu á verkstað fæst endurgreiddur.

Aðalkrafa gagnstefnenda er á því reist að gallar þeir sem á húseigninni eru uppfylli skilyrði 42. gr. laga nr. 40/2002 um verulega vanefnd og því megi rifta kaupnum. Með hliðsjón af því sem áður segir um kostnað við að bæta úr göllum á fasteigninni verður ekki talið að sá kostnaður nemi verulegum hluta af verðmæti eignarinnar. Af sömu ástæðu verður ekki talið að fasteignin hafi vegna þeirra ekki hentað til þeirra nota sem íbúðarhús eru venjulega notuð, sbr. a. lið 1. mgr. 19. gr. laga nr. 40/2002, en veikindi í fjölskyldu gagnstefnenda verða ekki talin leiða til annarrar niðurstöðu. Þá verður efni söluyfirlitsins ekki túlkað sem ábyrgðaryfirlýsing á sérstökum eiginleikum eignarinnar umfram það sem sagt er hafa verið endurnýjað. Hafa gagnstefnendur ekki stutt málsástæðu sína um að fasteignin hafi ekki verið í því ástandi sem lýst var í söluyfirliti haldbærum rökum. Á henni verður því ekki byggt við úrlausn málsins. Þá verður talið ósannað að aðalstefnandi hafi mátt vita af raka og rakaskemmdum í fasteigninni að frekara marki en áður er lýst um skemmdir á stöku stað í loftklæðningum. Verður því ekki fallist á það með gagnstefnendum að aðalstefnandi hafi veitt rangar upplýsingar við söluna eða vanrækt upplýsingaskyldu sína með þeim hætti að skilyrði riftunar um verulega vanefnd verði talið fullnægt. Þar við bætist að þegar gagnstefnendur lýstu yfir riftun á kaupsamningi aðila með bréfi 21. september 2016 voru liðin rúm tvö ár frá gerð kaupsamnings um eignina og afhendingu hennar. Jafnframt voru liðnir um fimm mánuðir frá því yfirmat lá fyrir. Riftun er viðurhlutamikið vanefndaúrræði og því mikilvægt að hún komi fram eins fljótt og tilefni verður til en jafnframt innan eðlilegs tíma frá samningsgerð, með hliðsjón af hagsmunum beggja aðila. Í ljósi alls sem að framan er rakið verður riftun gagnstefnenda ekki komið við eins og mál þetta liggur fyrir. Af þessu leiðir að ekki þarf að taka afstöðu til bótakrafna á hendur aðalstefnanda sem reistar eru á riftun kaupsamningsins.

Að frágenginni kröfu um riftun krefjast gagnstefnendur skaðabóta eða afsláttar vegna galla á fasteigninni. Áður hefur verið gerð grein fyrir göllum á fasteigninni [...] við sölu eignarinnar til gagnstefnenda. Samkvæmt því verður lagt til grundvallar að kostnaður við úrbætur á göllum á fasteigninni nemi samtals 3.161.299 krónum, þegar tekið hefur verið tillit til þess að 60% virðisaukaskatts á vinnu á verkstað fæst endurgreiddur (3.412.800 – 251.501). Við þetta bætist

kostnaður við leigu á sambærilegu húsnæði á meðan á viðgerð stæði, samtals 200.000 krónur, samkvæmt matsgerðinni 20. júlí 2015. Kaupverð fasteignarinnar nam 71.000.000 króna og var umrædd fasteign tæplega 50 ára gömul. Kostnaður við úrbætur á göllum nemur 4,5% af kaupverði eignarinnar. Verða gallarnir samkvæmt því ekki taldir rýra verðmæti eignarinnar svo nokkru varði, sbr. síðari málslið 18. gr. laga nr. 40/2002.

Sem áður segir verður enn fremur ekki fallist á það með gagnstefnendum að fasteignin hafi ekki verið í því ástandi sem lýst var í söluyfirliti eða að aðalstefnandi hafi vitað um raka í húsnæðinu en látið hjá líða að upplýsa um það við söluna. Á hinn bóginn verður talið að hin selda fasteign hafi verið haldin göllum vegna leka með skorsteinum hússins, sbr. 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002, og að aðalstefnandi sé skaðabótaskyldur gagnvart gagnstefnendum vegna þess samkvæmt 2. mgr. 43. gr. laganna. Þá ber aðalstefnanda að bæta gagnstefnendum tjón vegna vatnsleka frá krana í þvottahúsi á meðan aðalstefnandi bar áhættu af eigninni, samkvæmt 12. gr., sbr. 43. gr. sömu laga. Samkvæmt þessu verður aðalstefnanda gert að greiða gagnstefnendum skaðabætur að samtals fjárhæð 1.087.172 krónum og hefur þá verið tekið tilliti til frádráttar á virðisaukaskatti af vinnu á verkstað.

Samkvæmt því sem nú hefur verið rakið er aðalstefnandi sýkn af riftunarkröfum gagnstefnenda samkvæmt aðal- og varakröfu þeirra. Krafa gagnstefnenda um skaðabætur kemur til skuldajafnaðar kröfu aðalstefnanda um greiðslu eftirstöðva kaupverðs, sem ekki er tölulegur ágreiningur um, en af því leiðir að sú krafa ber ekki dráttarvexti að því marki sem henni er mætt með gagnkröfunni, sbr. 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Verður gagnstefnendum því gert að greiða aðalstefnanda 26.764.84 krónur (27.852.013 – 1.087.172) ásamt dráttarvöxtum svo sem í dómsorði greinir.

Málkostnaður verður ákveðinn í einu lagi. Að virtum málsúrslitum og með hliðsjón af 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður gagnstefnendum gert að greiða aðalstefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 2.000.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Málið dæma Jón Höskuldsson héraðsdómari og meðdómsmennirnir Gústaf Vífilsson og Stanley Pálsson byggingaverkfræðingar.

#### **D ó m s o r ð:**

Aðalstefnandi, K, er sýkn af riftunarkröfum gagnstefnenda, L og M.

Gagnstefnendur, L og M, greiði aðalstefnanda, K, 26.764.841 krónu með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 24.134.841 krónu frá 5. september 2014 til 1. október sama ár en af 26.764.841 krónu frá þeim degi til greiðsludags, gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni [...],

fastanúmer [...], [...].

Gagnstefnendur greiði aðalstefnanda 2.000.000 króna í málskostnað.

Jón Höskuldsson

Gústaf Vífilsson

Stanley Pálsson