

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 4. maí 2023

Mál nr. E-2218/2021:

Berglind Jónsdóttir

(Gísli Kristbjörn Björnsson lögmaður)

gegn

Ernu Bergþóru Einarsdóttur,

Súsönnu Gísladóttur og

Einari Gunnarssyni

(Sigurgeir Valsson lögmaður)

og gagnsök

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 28. mars 2023, var höfðað hinn 1. nóvember 2021, af aðalstefnanda, Berglindi Jónsdóttur, [...], gegn gagnstefnendum, Ernu Bergþóru Einarsdóttur, [...], Súsönnu Gísladóttur, [...], og Einari Gunnarssyni, [...]. Gagnstefnendur höfðuðu mál gegn aðalstefnanda hinn 28. september 2022 og var það mál sameinað þessu máli sem gagnsök, með ákvörðun dómsins hinn 5. desember 2022.

Aðalstefnandi krefst þess í aðalsök að gagnstefnandi Erna Bergþóra verði dæmd til að greiða henni 900.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. janúar 2021 til greiðsludags, að frádreginni innborgun að fjárhæð 592.200 krónur hinn 28. mars 2021, að gagnstefnandi Súsanna verði dæmd til að greiða henni 50.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. janúar 2021 til greiðsludags, að frádreginni innborgun að fjárhæð 32.900 krónur hinn 28. mars 2021 og að gagnstefnandi Einar verði dæmdur til að greiða henni 50.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. janúar 2021 til greiðsludags, að frádreginni innborgun að fjárhæð 32.900 krónur hinn 28. mars 2021. Þá krefst aðalstefnandi aðallega sýknu af öllum kröfum gagnstefnenda í gagnsök og til vara

að dómkröfur þeirra verði lækkaðar verulega. Loks krefst aðalstefnandi málskostnaðar úr hendi gagnstefnenda.

Gagnstefnendur krefjast sýknu af kröfum aðalstefnanda í aðalsök. Í gagnsök krefst gagnstefnandi Erna Bergþóra þess aðallega að aðalstefnandi verði dæmd til að greiða henni 5.208.120 krónur auk vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 5. desember 2020 til þingfestingardags, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags, og gagnstefnendur Súsanna og Einar krefjast þess hvort um sig að aðalstefnandi verði dæmd til að greiða þeim hvoru um sig 289.340 krónur auk vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 5. desember 2020 til þingfestingardags, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Í gagnsök krefst gagnstefnandi Erna Bergþóra þess svo til vara að aðalstefnandi verði dæmd til að greiða henni 4.735.620 krónur auk vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 5. desember 2020 til 22. nóvember 2021, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags, og gagnstefnendur Súsanna og Einar krefjast þess hvort um sig að aðalstefnandi verði dæmd til að greiða þeim hvoru um sig 263.090 krónur auk vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 5. desember 2020 til 22. nóvember 2021, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Loks krefjast gagnstefnendur málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda.

I.

Helstu málsatvik

Málsatvik eru í meginatriðum þau að með kaupsamningi, dagsettum 23. nóvember 2020, keyptu gagnstefnendur tilgreinda fasteign í fjöleignarhúsinu að [...] af aðalstefnanda í tilteknum hlutföllum. Samkvæmt kaupsamningnum skyldi eignin afhent eigi síðar en 12. desember sama ár. Samkvæmt framlögðum gögnum var eignin afhent 5. þess mánaðar. Kaupverð fasteignarinnar var 56.400.000 krónur og skyldu 5.000.000 króna greiðast með millifærslu peninga við kaupsamning, 50.400.000 krónur eins og greiðslur bærust úr sölu eignar gagnstefnanda Ernu Bergþóru en þó eigi síðar en 15. janúar 2021 og 1.000.000 króna 30 dögum eftir afhendingu eignarinnar við útgáfu afsals. Ágreiningslaust er að gagnstefnendur hafa haldið eftir hluta síðastgreindrar greiðslu vegna ætlaðra galla á umræddri fasteign.

Í framlögðu söluyfirliti umræddrar fasteignar kemur fram að um sé að ræða góða sex herbergja rúmlega 145 fermetra íbúð á fjórðu hæð að [...]. Samkvæmt skráningu eignarinnar hjá Þjóðskrá Íslands sé byggingarstig hennar 7 eða fullgerð bygging og matsstig hennar 7 eða fullgert mannvirki. Fasteignin sé tilvalin fyrir stóra fjölskyldu. Hún sé á rólegum stað og í góðu umhverfi. Stutt sé í alla þjónustu, leikskóla og skóla og næg bílastæði. Húsið sé viðhaldslítið og engar framkvæmdir fyrirhugaðar. Þá er að finna nánari lýsingu á skipulagi eignarinnar, innréttingum og efnisvali. Í þeirri lýsingu segir svo um efri hæð hennar: „Hringstigi er upp á efrihæð þar sem er gestasnyrting, hol, þrjú stór svefnherbergi með parket á gólfi og eitt með fataskáp. Inn af holi er mjög stór geymsla undir súð.“ Ekki er gerð frekari grein fyrir ástandi viðkomandi fasteignar en tekið fram að nánari upplýsingar veiti nafngreindur fasteignasali.

Gagnstefnendur héldu sem fyrr greinir eftir framangreindri lokagreiðslu sinni samkvæmt kaupsamningi málsaðila á þeim grundvelli að fasteignin væri haldin margvíslegum göllum. Með tölvubréfi, dagsettu 26. mars 2021, upplýsti aðalstefnandi gagnstefnendur um að ef sú greiðsla yrði ekki innt af hendi mundi hún hefja innheimtuaðgerðir. Því tölvubréfi svaraði gagnstefnandi Erna Bergþóra með tölvubréfi, dagsettu 28. sama mánaðar. Í því kemur efnislega fram að ýmsir ágallar séu á eigninni og er áætlaður kostnaður við að bæta úr þeim sundurliðaður. Gagnstefnendur hafi því greitt samtals 658.000 krónur en haldi því sem út af stendur áfram eftir. Þá kemur fram að gagnstefnendur geri þá kröfu að aðalstefnandi geri viðeigandi ráðstafanir til að fá teikningar af efri hæð fasteignarinnar samþykktar áður en gengið verði til afsals. Á fyrirbyggjandi teikningum sé efri hæð hennar skráð sem óráðstafað rými en gagnstefnendur hafi keypt eignina á þeim forsendum að þar væru þrjú skráð svefnherbergi. Staðan sé hins vegar sú að eldvarnir séu ófullnægjandi enda neyðarútgangar ekki til staðar. Aðalstefnandi verði að bera allan kostnað við að bæta úr þessu svo að teikningar fái samþykktar. Í framhaldi af þessu áttu sér svo stað frekari tölvubréfasamskipti á milli gagnstefnanda Ernu Bergþóru og aðalstefnanda sem lauk með því að aðalstefnandi hóf aðgerðir til innheimtu á eftirstöðvum framangreindrar lokagreiðslu.

Með tölvubréfi frá lögmanni aðalstefnanda til gagnstefnanda, dagsettu 1. júlí 2021, var vísað til þess að þar sem gagnstefnendur hefðu í engu sinnt innheimtuviðvörðunum aðalstefnanda væri hún nauðbeygð til að höfða dómssmál til innheimtu eftirstöðva lokagreiðslunnar ásamt dráttarvöxtum. Því tölvubréfi var svarað

með bréfi lögmanns gagnstefnenda, dagsettu 16. ágúst 2021. Í því kemur í meginatriðum efnislega fram að eftir afhendingu fasteignarinnar hafi komið fram ýmsir gallar, meðal annars séu veggir á efri hæð skakkir með þeim afleiðingum að hurðir haldist ekki í hlutlausri stöðu, frágangur klósetts á efri hæð sé einnig ófullnægjandi þar sem skólplögn halli upp á við og því renni hluti úrgangs til baka í stað þess að renna frá klósettinu, móða komi fram á milli glerja í kjölfar rigningar og dyrasími hafi verið óvirkur. Vegna þessa hafi gagnstefnendur haldið eftir 340.000 krónum af lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi málsaðila. Nýlega hafi svo komið fram frekari gallar á fasteigninni. Þannig séu breytingar sem gerðar hafi verið á efri hæð fasteignarinnar ósamþykktar og engar teikningar af þeim liggi fyrir. Þetta hafi komið gagnstefnendum í opna skjöldu. Þau hafi verið í góðri trú um að umræddar breytingar hefðu verið unnar í samræmi við gildandi lög og reglur, enda hvergi getið um annað í þeim gögnum sem legið hafi til grundvallar viðskiptunum. Umræddar upplýsingar hefðu sannarlega haft áhrif á ákvörðun gagnstefnenda um kauptilboð í eignina hefðu þær legið fyrir. Fasteignin sé því gölluð í skilningi viðeigandi ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Loks er í bréfinu skorað á aðalstefnanda að semja um skaðabætur og/eða afslátt af kaupverði fasteignarinnar.

Framangreindu bréfi var svarað með bréfi lögmanns aðalstefnanda, dagsettu 17. ágúst 2021. Þar er því efnislega alfarið hafnað að fasteignin sé haldin einhverjum göllum og áréttað að aðalstefnandi hafi þegar látið lagfæra dyrasíma á eigin kostnað. Viðvíkjandi efri hæð fasteignarinnar kemur svo í meginatriðum fram að aðalstefnandi hafi ekki staðið að framkvæmdum þar að því undanskildu að hún hafi látið setja upp einn vegg sem sé hvorki leyfis- né tilkynningarskyld framkvæmd. Hún hafi því enga hugmynd um hvenær aðrar framkvæmdir þar hafi átt sér stað og hafi efri hæð fasteignarinnar verið í nákvæmlega sama ástandi þegar hún hafi eignast hana að áðurgreindum vegg undanskildum. Að endingu er svo skorað á gagnstefnendur að inna eftirstöðvar lokagreiðslu af hendi innan þriggja daga ella megi þau vænta þess að mál verði höfðað með tilheyrandi auknum kostnaði.

Þessu bréfi var svo svarað með bréfi lögmanns gagnstefnenda, dagsettu 1. september 2021. Í því er það sem fram kemur í fyrra bréfi áréttað. Þá kemur þar fram að eftir að gagnstefnendur hafi orðið þess áskynja að þær breytingar sem gerðar hefðu verið á efri hæð fasteignarinnar væru ósamþykktar og uppfylltu ekki skilyrði byggingarreglugerðar hefðu þau leitað til byggingarfulltrúa Kópavogs sem hafi upplýst þau um að óheimilt væri að nýta rými eftir hæðar sem svefnherbergi þar sem flóttaleið

skorti. Með vísan til þess sé einsýnt að breyting aðalstefnanda sjálfrar á hinu óráðstafaða rými samrýmist ekki byggingarreglugerð þar sem meðal annars sé kveðið á um það að við breytingu á þegar byggðu mannvirki eða við breytta notkun skuli hönnuður aðaluppdráttar, eða annar hönnuður sem taki að sér ábyrgð á brunahönnun, staðfesta að brunavarnir uppfylli kröfur reglugerðarinnar. Þá var á ný skorað á aðalstefnanda að semja um skaðabætur og/eða afslátt af kaupverði fasteignarinnar. Ella mætti aðalstefnandi vænta þess að gagnstefndur leituðu réttar síns með atbeina dómstóla.

Þá liggja frammi tölvubréf frá lögmanni gagnstefnenda til lögmanns aðalstefnanda, dagsett 17. september og 22. október 2021. Í þeim kemur efnislega fram að gagnstefndur hafi kannað hvaða leiðir séu færar til að bregðast við þeirri stöðu sem upp sé komin og sett fram boð um málalyktir án aðkomu dómstóla. Þá kemur fram að verði ekki á það fallist muni gagnstefndur beiðast dómkvaðningar matsmanns.

Sem fyrr greinir var aðalsök máls þessa svo höfðuð hinn 1. nóvember 2021. Greinargerð gagnstefnenda í aðalsök var lögð fram á dómþingi hinn 1. desember 2021 og ásamt henni var lögð fram beiðni um dómkvaðningu matsmanna til þess að skoða og meta skemmdir, ágalla og aðra annmarka sem og áhrif þeirra á söluverð á fasteigninni og láta í té um það skriflegt og rökstutt álit. Í þinghaldi hinn 27. janúar 2022 var lögð fram bókun af hálfu aðalstefnanda þar sem gerðar voru margvíslegar athugasemdir við framkomna matsbeiðni og þess krafist að dómkvaðningu matsmanna yrði hafnað. Í sama þinghaldi var ákveðið að munnlegur málflutningur um ágreining málsaðila þar að lútandi skyldi fara fram hinn 25. febrúar 2022. Því þinghaldi var svo þrívægis frestað utan réttar og umræddur ágreiningur loks tekinn til úrskurðar að undangengnum munnlegum málflutningi hinn 3. maí 2022. Með úrskurði dómsins hinn 31. maí 2022 var kveðið á um að dómkvaðning samkvæmt umræddri matsbeiðni skyldi fara fram. Í þinghaldi hinn 7. júlí 2022 voru þeir Sigurður Hafsteinsson, byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari, og Kristján Baldursson, löggiltur fasteignasali, svo dómkvaddir til að framkvæma umbeðið mat. Í matsgerð dómkvaddra matsmanna, dagsettri 14. september 2022, komust þeir í meginatriðum að þeirri niðurstöðu að til þess að heimilt væri að nýta rými á efri hæð sem svefnherbergi þyrfti að bæta við flóttaleið frá efri hæð, að veggir á efri hæð væru skakkir, að tregða væri á frárennsli frá klósetti á efri hæð og að það hefði neikvæð áhrif á markaðsverð fasteignarinnar að svefnherbergi væru tvö en ekki fimm. Þá komust þeir að þeirri niðurstöðu að kostnaður við úrbætur á framangreindum þáttum sem og kostnaður við húsaleigu á meðan á framkvæmdum

stæði, þrif og annað óhagræði næmi í heild samtals 5.603.800 krónum og að markaðsverð fasteignarinnar hefði á söludegi verið 5.600.000 krónum lægra ef svefnherbergi hefðu verið tvö í stað fimm.

Með bréfi lögmanns gagnstefnenda til lögmanns aðalstefnanda, dagsettu 20. september 2022, var þess með vísan til framangreindrar matsgerðar krafist að aðalstefnandi greiddi gagnstefnendum 6.128.800 krónur í skaðabætur og/eða afslátt auk mats- og lögfræðikostnaðar. Með tölvubréfi, dagsettu sama dag, var þeirri kröfu hafnað. Gagnstefnendur höfðu svo sem áður greinir mál til heimtu skaðabóta og/eða afsláttar úr hendi aðalstefnanda hinn 28. september 2022 sem sameinað var þessu máli sem gagnsök.

II.

Helstu málsástæður aðalstefnanda

Aðalstefnandi byggir kröfu sína í aðalsök um greiðslu samkvæmt kaupsamningi málsaðila úr hendi gagnstefnenda á reglum samninga- og kröfuréttar um réttar efndir, ákvæðum laga um fasteignakaup nr. 40/2002 sem og ákvæðum kaupsamnings málsaðila. Gagnstefnendur hafi í engu sinnt greiðsluáskorun aðalstefnanda, né heldur mótmælt kröfunni sem slíkri eða sannað meintan galla eða sök aðalstefnanda, eða yfir höfuð sannað að þau hafi orðið fyrir tjóni sem hún beri ábyrgð á. Aðalstefnandi hafni öllum ávirðingum gagnstefnenda þar að lútandi sem ósönnuðum og órökstuddum. Aðalstefnandi hafni því að hún hafi sýnt af sér sök, enda hafi hún hvorki vitað né mátt vita um hina meintu galla, umfram það sem hún hafi þegar bætt úr. Telji aðalstefnandi því haldlagningu gagnstefnenda á eftirstöðvum kaupverðsins óþarfa og sé sú aðgerð alfarið á ábyrgð þeirra. Af hálfu aðalstefnanda hverfist mál þetta því um fullar efndir gagnstefnenda á eftirstöðvum greiðslu samkvæmt kaupsamningi málsaðila, þ.e. fullnaðaruppgjör á lokagreiðslu samkvæmt honum.

Kröfu um sýknu af kröfum gagnstefnenda í gagnsök byggir aðalstefnandi á því að umrædd fasteign sé ekki haldin galla í skilningi ákvæða laga nr. 40/2002 sem hún beri ábyrgð á. Aðalstefnandi hafi í meginatriðum selt fasteignina í sama ástandi og hún hafi verið í þegar hún hafi keypt hana. Hún hafi því ekki staðið að þeim framkvæmdum sem gagnstefnendur byggir á að hafi verið án tilskilinna leyfa og ekki vitað annað en að fasteignin væri að öllu leyti í löglegu horfi.

Viðvíkjandi ávirðingum gagnstefnenda um að aðalstefnandi hafi haft eða mátt hafa vitneskju um að umræddar framkvæmdir væru óleyfisframkvæmdir, þá liggja fyrir

að gagnstefnandi Erna Bergþóra hafi verið upplýst um eignaskiptayfirlýsingu vegna fasteignarinnar, ásamt teikningum, fyrir kaupin, og það svo ítrekað gagnvart öllum gagnstefnendum með kaupsamningnum. Í eignaskiptayfirlýsingunni og fylgigögnum með henni komi skýrt fram að rýmið sem sé á efri hæð fasteignarinnar hafi verið skráð sem óráðstafað rými. Við skoðun á fasteigninni sjáist hins vegar glögg að breyting hefur orðið á efri hæð síðan eignaskiptayfirlýsingin var gerð. Að auki séu allar teikningar skráðar og aðgengilegar á heimasíðu Kópavogsbæjar, ásamt því að eignaskiptayfirlýsingar ásamt teikningum séu auðsóttar til Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.

Fasteignin sé skráð í opinberum bókum, sem aðgengilegar séu almenningi, svo sem á vefsíðu fasteignaskrár. Ljóst megi vera af þeim fermetrafjölda sem þar sé tilgreindur að fasteignin er mun stærri en skoðun á neðri hæðinni einni gefi til kynna, enda sé þar tilgreint hvað hvor íbúðarhluti, efri og neðri hæð, sé stór. Þá sé vísað til notkunar sambærilegra fasteigna í grenndinni, þ.e. í fjöleignarhúsum sem byggð hafi verið á sama tíma og með sams konar eða líku byggingarlagi, sbr. framlagðar útprentanir af fasteignavefnum Fastinn. Því sé vandséð hvernig aðalstefnandi hefði átt að geta áttað sig á meintum galla. Fasteignin sé byggð í gildistíð eldri byggingarlaga nr. 54/1978, en ekki sé ljóst hvort dómkvaddir matsmenn hafi tekið mið af því í matsvinnunni. Mat þeirra virðist þó vera þungamiðjan í málatilbúnaði gagnstefnenda í gagnsök. Þá hafi þeir ekki heldur tekið tillit til þeirra venja á byggingar- og fasteignamarkaði sem tíðkast hafi á tíma framkvæmdanna, enda sé ekki vitað hver sá tími hafi verið, heldur þess sem tíðkist nú. Þá beri að taka það fram, að við mat sitt hafi þeir hvorki tekið tillit til neinnar viðurkenndrar hönnunar á því hvernig beri að lagfæra hinn meinta galla að því er flóttaleiðir varði, enda liggi engin slík hönnun fyrir, né heldur samþykki höfundar teikninganna eða byggingaryfirvalda fyrir slíkri framkvæmd. Séu hugmyndir matsmanna um þann lið því ekki annað en getgátur um kostnað við aðra óleyfisframkvæmd, sem gagnstefnendur telji að þau geti knúið aðalstefnanda til að bera ábyrgð á. Það sé hins vegar með öllu óljóst á hvaða grunni það sé, þar sem sök aðalstefnanda sé með öllu ósönnuð.

Gagnstefnendur byggi á því að viðeigandi lögum og reglum hafi ekki verið fylgt við framkvæmdir á efri hæð fasteignarinnar. Aðalstefnandi hafi ekki komið að þeim framkvæmdum að undanskildum einum vegg, sem sé tengdur tveimur veggjum sem hafi verið þar fyrir. Sú framkvæmd hafi ekki verið leyfisskyld. Allt annað hafi verið til staðar

Þegar aðalstefnandi hafi keypt fasteignina, og hafi hún enga ástæðu haft til að ætla annað en að framkvæmdir á efri hæðinni, hverju nafni sem þær nefnist, væru lögmæt og að rétt hefði verið að þeim staðið. Enda hafi ekki verið sýnt fram á annað af hálfu gagnstefnenda, hvorki að framkvæmdirnar séu ólöglegar í skilningi eldri byggingarlaga nr. 54/1978 né heldur grandsemi aðalstefnanda um tilvist meintra galla eða eðli þeirra. Veggurinn sem reistur hafi verið af hennar hálfu hafi verið unninn samkvæmt venjulegum vinnubrögðum í byggingariðnaði, að bestu vitund aðalstefnanda, og henni ekki kunnugt um neina galla á honum. Þar að auki sé alkunna meðal iðnaðarmanna að skekkjur geti leynst í stórum veggjum, án þess að slíkt teljist galli í skilningi fasteignakauparéttar, og hafni aðalstefnandi því alfarið að einhver galli sé á veggnum. Veggurinn sem um ræði sé hið minnsta tveggja til þriggja metra hár, og þriggja til fjögurra metra langur. Ljóst megi vera að þriggja til fjögurra millimetra skekkja geti auðveldlega leynst í slíkri framkvæmd án þess að um galla sé að ræða í framangreindum skilningi. Alltént hafi aðalstefnanda ekki verið kunnugt um meinta skekkju þegar hún hafi selt fasteignina, né heldur að hurðirnar héldust ekki í hlutlausri stöðu. Slíkt hefði þó verið auðvelt að sannreyna við skoðun. Í þessu sambandi verði og að hafa hugfast að fyrir liggi að gagnstefnendur eða einhverjir á þeirra vegum hafi tekið hurðirnar úr og sett þær í að nýju. Vel kunni því að vera að sú aðgerð sé orsök þess að þær haldist ekki í hlutlausri stöðu sé það raunin. Að öðru leyti hafi fasteignin verið í sama ástandi þegar aðalstefnandi hafi keypt fasteignina og þegar hún hafi selt hana.

Á matsfundi hafi dómkvaddur matsmaður, Sigurður Hafsteinsson, lagt fram teikningar af lagnakerfi baðherbergisins á efri hæð fasteignarinnar. Rétt sé að taka fram að lagnakerfið sést ekki við skoðun, og sé ekki sýnilegt nema brotið sé úr veggjum frá því. Umræddur matsmaður hafi greint frá því að hann hefði fengið aðgang að teikningunum eftir sérstökum leiðum sem hann hafi þekkt til eftir að hafa starfað hjá embætti byggingarfulltrúans í Kópavogi. Þá hafi hann tekið fram að allir hafi aðgang að þessum teikningum, sem telji sig þurfa á þeim að halda. Af því tilefni sé rétt að halda því til haga að aðalstefnandi hafi aldrei talið sig þurfa á þessum teikningum að halda, þar sem hún hafi alla tíð verið í góðri trú um að réttilega hefði verið að umræddum framkvæmdum staðið og ekkert verið athugavert við þær. Þar að auki sé bent á að halli á salernisröri sjáist glöggvtt við skoðun. Hið sama gildi um móðu á milli glerja í gluggum. Af öllu framansögðu sé ljóst að aðalstefnandi, sem hafi verið með öllu grandlaus um ætlaða galla, hafi ekki haft neinar forsendur til að kalla eftir gögnum um þá.

Þá sé vert að taka fram, að hvorki byggingarfulltrúinn í Kópavogi, Slökkviliðið né Mannvirkjastofnun hafi aðhafst nokkuð vegna hins ætlaða ólögmæta ástands fasteignarinnar, né heldur vegna framkvæmda af sama meiði í nærliggjandi fjöleignarhúsum, sem allar séu þá haldnar sama galla og gagnstefnendur byggja á að umrædd fasteign sé haldin. Þannig hafi ekki verið sett á búsetubann eða öðrum viðurlögum beitt sem embættum þessum sé heimilt að beita í tilfellum þar sem um búsetu sé að ræða í meintu ólögmætu húsnæði.

Loks hafi gagnstefnendur ekki á nokkurn hátt sinnt skoðunarskyldu sinni. Hafi það verið forsenda kaupanna af þeirra hálfu að framkvæmdir á efri hæð fasteignarinnar væru í því horfi sem þau telji lögmætt, þá hefði þeim borið ríkari skylda til að leggja áherslu á það við skoðun og kalla eftir upplýsingum þar um frá aðalstefnanda. Það hafi þau ekki gert, og að því er virðist raunar ekkert aðhafst til að tryggja sér vitneskju um hvort þær forsendur væru uppfylltar. Sama gildi um að efni söluyfirlits hafi haft veruleg áhrif á ákvörðun þeirra um að kaupa fasteignina, og með sömu rökum að skortur á þeim hafi leitt til annarrar ákvörðunar. Vert sé að ítreka að söluyfirlitið hafi verið gert samkvæmt bestu vitneskju aðalstefnanda enda hafi hún ekki vitað annað en að fasteignin væri að öllu leyti í löglegu horfi og enga ástæðu haft til að ætla annað.

Með vísan til alls framangreinds sé öllum framkomnum dómkröfum um hvaða galla sem er og hverju nafni sem þeir nefnist, og málsástæðum gagnstefnenda hafnað. Aðalstefnandi hafi verið með öllu grandlaus um meinta galla sem nái ekki viðmiði 18. gr. laga nr. 40/2002 um gallaþröskuld nema þeir séu allir lagðir saman. Standi því engin rök til annars en að sýkna hana af kröfum gagnstefnenda í gagnsök.

Aðalstefnandi reisi varakröfu sína í gagnsök um lækkun krafna gagnstefnenda á öllum sömu málsástæðum og aðalkröfu sína um sýknu. Í því sambandi sé hvort tveggja sérstaklega vísað til þess að sá kostnaður sem matsmenn telji nauðsynlegan til að bæta úr brunavörnum á efri hæð fasteignarinnar sé úr öllu hófi og ekkert liggi fyrir um að sú leið sem þeir leggi til sé fær eða hagkvæmasta leiðin í því sambandi. Þá standist niðurstaða matsmanna um ætlaða lækkun á markaðsverði fasteignarinnar enga skoðun.

Loks vísar aðalstefnandi framangreindu til viðbótar til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála kröfu sinni um málskostnað til stuðnings.

III.

Helstu málsástæður gagnstefnenda

Gagnstefnendur byggja kröfur sínar um sýknu af kröfum aðalstefnanda í aðalsök á því að fasteignin að Fífulind 15 sé haldin verulegum göllum í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Af þeim sökum eigi gagnstefnendur rétt á skaðabótum og/eða afslætti af kaupverði fasteignarinnar samkvæmt 37. gr., sbr. 41. og/eða 43. gr., laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og sé krafa þeirra að því leyti hærri en stefnukrafa í aðalsök. Í fyrsta lagi byggji gagnstefnendur á því að fasteignin hafi verið haldin galla í skilningi 18. og 19. gr. laga um fasteignakaup. Þá byggji gagnstefnendur á því að aðalstefnandi hafi brotið gegn upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002, bæði með því að veita rangar og villandi upplýsingar í aðdraganda kaupanna sem og með því að upplýsa ekki um atriði sem skipt hafi gagnstefnendur verulegu máli að fá upplýsingar um fyrir kaup þeirra á fasteigninni. Gagnstefnendur lýsi því hvert um sig yfir skuldajöfnuði vegna krafna aðalstefnanda. Sýknukröfur sínar byggji gagnstefnendur á heimild sinni til að skuldajafna gagnkröfum sínum um skaðabætur/afslátt samkvæmt 1. mgr. 28. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 en öll skilyrði til skuldajafnaðar séu fyrir hendi. Þá sé kröfu aðalstefnanda um dráttarvexti sérstaklega mótmælt enda hafi gagnstefnendur beitt stöðvunarrétti sínum samkvæmt 44. gr. laga nr. 40/2002 og tilkynnt aðalstefnanda sannanlega um það.

Gagnstefnendur byggji bæði aðal- og varakröfur sínar í gagnsök aukinheldur á framangreindum málsástæðum. Í 18. gr. laga nr. 40/2002 komi fram að fasteign teljist gölluð ef hún standist ekki þær kröfu um gæði, búnað og annað sem leiði af lögnum og kaupsamningi. Notuð fasteign teljist þó ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Í 19. gr. segi svo að fasteign teljist gölluð ef hún henti ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir séu venjulega notaðar til eða henti ekki til þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda hafi verið eða mátt vera kunnugt um þegar kaupsamningur var gerður. Þetta gildi þó eigi ef kaupandi byggði ekki á þekkingu eða mati seljanda á eiginleikum eignarinnar eða skorti réttmæta ástæðu til þess.

Gagnstefnendur byggji á því að fasteignin hafi við afhendingu verið haldin verulegum göllum í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002. Í söluyfirliti hafi verið fullyrt að fasteignin væri 6 herbergja 145,3 fermetra íbúð á byggingarstigi 7, þ.e. fullgerð bygging. Fasteignin hafi verið sérstaklega markaðssett fyrir stórar fjölskyldur með

þremur svefnherbergjum á efri hæð. Engir gallar hafi verið tilgreindir í söluýfirliti. Með vísan til framlagðrar yfirlýsingar byggingarfulltrúa Kópavogs hafi komið í ljós að fasteignin standist ekki þær almennu kröfur um gæði, búnað og annað sem ætla mátti að eignin hefði, sérstaklega með vísan til söluýfirlits enda eigi kaupendur almennt að geta gert ráð fyrir að geta nýtt eign með þeim hætti sem hún hafi verið auglýst. Niðurstaða dómkvaddra matsmanna styðji framangreint.

Gagnstefnendur hafi ekki getað búist við því að fasteign sem auglýst hafi verið með „þremur svefnherbergjum á efri hæð“ væri í raun og veru ein eða fleiri framkvæmdir, hvort sem þær teljist vera óleyfisframkvæmdir eða ekki, sem m.a. uppfylli ekki ákvæði byggingarreglugerðar eða reglur um eldvarnir vegna skorts á flóttaleiðum. Fasteignin að [...] hafi því ekki þá eiginleika sem áskildir hafi verið í kaupsamningi og stefnendur byggt kaup sín á. Af þeim sökum sé fasteignin að [...] haldin verulegum göllum í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 nema lagt verði út í kostnaðarsamar framkvæmdir við uppsetningu á utanálíggjandi svölum og framkvæmdir innanhúss til þess að tryggja flóttaleið í samræmi við byggingarreglugerð og reglur um eldvarnir.

Gagnstefnendur byggi einnig á því að fasteignin sé haldin frekari göllum en gerð hafi verið grein fyrir hér að framan. Þannig séu veggir á efri hæð skakkir sem valdi því að hurðir haldist ekki í hlutlausri stöðu og frágangur klósetts á efri hæð ófullnægjandi þar sem skólplögn halli upp á við og því renni hluti úrgangs til baka í stað þess að renna frá klósettinu. Þar sem aðalstefnandi hafi ekki upplýst um framangreinda galla teljist fasteignin því jafnframt haldin galla vegna þessa samkvæmt 26. gr. og/eða að upplýsingar í söluýfirliti hafi reynst rangar samkvæmt 27. gr. sem leiði til þess að stefnendur eigi rétt á afslætti af kaupverði og/eða skaðabótum samkvæmt 41. og 43. gr., sbr. 37. gr., laga nr. 40/2002. Telja verði ágreiningslaust að gallarnir hafi verið til staðar við afhendingu og séu því á ábyrgð aðalstefnanda, sbr. 20. gr. sömu laga.

Ljóst sé að gallarnir rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði enda telji dómkvaddir matsmenn að tjón stefnenda sé 6.128.800 krónur. Kaupverð fasteignarinnar hafi verið 56.400.000 krónur. Það sé því ljóst að gallarnir rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði í skilningi 2. málsl. 18. gr. laga nr. 40/2002 enda nemi tjón gagnstefnenda um 11% af kaupverði fasteignarinnar. Gagnstefnendur telji þó að um galla sé að ræða óháð gallaþröskuldi þar sem aðalstefnandi hafi brotið gegn 26. og/eða 27. gr. umræddra laga.

Gagnstefnendur byggi á því að aðalstefnandi hafi brotið gegn upplýsingaskyldu seljanda samkvæmt 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 og því teljist fasteignin gölluð í skilningi ákvæðanna. Samkvæmt 26. gr. teljist fasteign haldin galla ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana, sem seljandi vissi eða mátti vita, og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Seljandi eigi með vísan til þessa að upplýsa um hvaðeina, sem hann veit eða má vita um. Það hefði skipt gagnstefnendur verulegu máli að fá upplýsingar um að breyting á rými efri hæðar í svefnherbergi hefði verið gerð án tilskilinna leyfa og/eða uppfylli ekki skilyrði byggingarreglugerðar um flóttaleiðir nema að ráðast í kostnaðarsamar framkvæmdir með sögun á útvegg og uppsetningu á svölum. Aðalstefnandi hafi hins vegar ekki upplýst um þetta atriði og teljist því fasteignin haldin galla í skilningi 26. gr. laga nr. 40/2002. Telji gagnstefnendur að skýring aðalstefnanda um að hún hafi aðeins sett upp einn millivegg, þ.e. fjölgað svefnherbergjum á efri hæð úr tveimur í þrjú, hafi engin áhrif á gallakröfu þeirra. Allt að einu liggi fyrir yfirlýsing aðalstefnanda um að hún hafi a.m.k. fjölgað svefnherbergjum á efri hæð og markaðssett fasteignina með þremur svefnherbergjum á efri hæð auk þess sem framlagt söluyfirlit sem legið hafi til grundvallar viðskiptum aðalstefnanda og þáverandi eiganda fasteignarinnar sýni að hún hafi bætt við svefnherbergi á efri hæð.

Þá hafi aðalstefnandi jafnframt ekki upplýst um að veggir á efri hæð væru skakkir. Telji gagnstefnendur að sú staðreynd að hurðir á svefnherbergjum haldist ekki í hlutlausri stöðu hafi ekki getað farið fram hjá aðalstefnanda á meðan hún hafi verið eigandi fasteignarinnar. Hins vegar hafi hún kosið að upplýsa ekki um þetta atriði. Það sama eigi við um bakrennsli og/eða tregðu á rennsli frá klósetti á efri hæð.

Þá byggi gagnstefnendur á því að þau hafi fengið rangar eða í það minnsta villandi upplýsingar við kaupin á fasteigninni. Í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 segi að fasteign teljist gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem komi fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama eigi við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Í lýsingu á fasteigninni í framlögðu söluyfirliti hafi sérstaklega verið tekið fram að um væri að ræða 6 herbergja 145,3 fermetra íbúð á byggingarstigi 7, þ.e. fullgerða byggingu. Þá hafi sérstaklega verið tekið fram í söluyfirlitinu að eignin væri tilvalin fyrir stóra fjölskyldu þar sem hringstigi væri upp á efri hæð „þar sem er gestasnyrting, hol, þrjú stór svefnherbergi með parket á gólfi og eitt með fataskáp. Inn af holi er mjög stór geymsla undir súð.“

Gagnstefnendur hafi ekki verið upplýst um að breyting á efri hæð hafi verið gerð án tilskilinna leyfa né að flóttaleið skorti, þvert á móti beri öll gögn við sölu fasteignarinnar með sér að eignin hafi verið seld með þremur svefnherbergjum á efri hæð, sem nú hafi komið í ljós að ekki sé heimilt að nýta sem slík nema með uppsetningu á flóttaleið. Lýsing á eiginleikum fasteignarinnar í söluyfirliti sé því röng. Gagnstefnendur hafi gert ráð fyrir því að heimilt væri að nýta fasteignina með þeim hætti sem hún hafi verið auglýst og að hún uppfyllti öll skilyrði fyrir þeirri nýtingu. Byggingarfulltrúi Kópavogs hafi hins vegar staðreynt að óheimilt sé að nýta rými efri hæðar fasteignarinnar sem svefnherbergi. Gagnstefnendur sjái nú fram á að sitja uppi með gríðarlegan kostnað vegna þessa galla. Þá telji gagnstefnendur einnig að markaðsverðmæti fasteignarinnar sé mun lægra en umsamið kaupverð sé tekið mið af þeirri staðreynd að ekki sé heimilt að nýta rými á efri hæð sem svefnherbergi.

Samkvæmt 37. gr. laga nr. 40/2002 geti kaupandi fasteignar krafist afsláttar af kaupverði samkvæmt 41. gr., krafist skaðabóta samkvæmt 43. gr. og haldið eftir greiðslu samkvæmt 44. gr. sé fasteign haldin galla. Gagnstefnendur hafi haldið eftir greiðslu hluta umsamins kaupverðs, 342.000 krónum, á grundvelli 44. gr. fasteignakaupalaga til þess að tryggja réttmæta kröfu sína vegna galla á hinni keyptu fasteign. Vísi gagnstefnendur til fyrri umfjöllunar og að sú fjárhæð sem þau hafi haldið eftir sé í engu móti hærrí en heimilt sé. Telji gagnstefnendur því að skilyrði 44. gr. fasteignakaupalaga séu uppfyllt. Þá telji gagnstefnendur að þau eigi rétt til greiðslu skaðabóta og/eða afsláttar úr hendi stefnda á grundvelli 41. og/eða 43. gr. laga nr. 40/2002 vegna alls tjóns sem þau hafi orðið fyrir vegna framangreinds.

Fjárhæð kröfu gagnstefnenda að því leyti byggist á niðurstöðu dómkvaddra matsmanna sem komist hafi að þeirri niðurstöðu að kostnaður við uppsetningu á flóttaleið, sem og lagfæringu á veggjum og lögnum auk annars sem til falli vegna þess, og afsláttur vegna lægri markaðsverðs fasteignarinnar næmi 10.984.322 krónum að meðtöldum virðisaukaskatti sem og að teknu tilliti til endurgreiðslu á virðisaukaskatti vegna vinnu á verkstað. Aðalkrafa gagnstefnenda í gagnsök sé byggð á niðurstöðu matsmanna um lækun á markaðsverði fasteignarinnar vegna færri svefnherbergja, auk kostnaðarliða við lagfæringu á veggjum og á klósetti. Gagnstefnendur telja sig eiga rétt á afslætti og/eða skaðabótum vegna þess að verðmæti hinnar seldu fasteignar var mun minna en kaupverð hennar, sbr. 41. og/eða 43. gr. laga um fasteignakaup. Varakrafa gagnstefnenda sé svo byggð á niðurstöðu matsmanna vegna kostnaðar við uppsetningu á

flóttaleið, auk kostnaðarliða við lagfæringu á veggjum og á klósetti sem og vegna leigu á húsnæði, þrifa o.fl. Tjón gagnstefnanda í aðalkröfu í gagnsök nemi í heild 6.128.800 krónum. Þar sem gagnstefnendur geri aðskildar kröfur sé tjón gagnstefnanda Ernu Bergþóru 5.515.920 krónur (90% eignarhlutur í fasteigninni) en tjón gagnstefnanda Súsönnu og Einars hvors um sig 306.440 krónur (5% eignarhlutur í fasteigninni hvort). Til frádráttar komi hins vegar sú fjárhæð sem gagnstefnendur hafi haldið eftir, þ.e. 342.000 krónur. Dómkrafa gagnstefnanda Ernu Bergþóru sé því 5.208.120 krónur (5.515.920 krónur – 307.800 krónur) og gagnstefnanda Súsönnu og Einars hvors um sig 289.340 krónur (306.440 krónur -17.100 krónur). Tjón gagnstefnanda í varakröfu í gagnsök nemi í heild 5.603.800 krónum. Þar sem þau geri aðskildar kröfur sé tjón gagnstefnanda Ernu Bergþóru 5.043.420 krónur en tjón gagnstefnanda Súsönnu og Einars 280.190 krónur hvors um sig. Til frádráttar komi svo sem fyrr sú fjárhæð sem gagnstefnendur hafi haldið eftir, þ.e. 342.000 krónur. Varakrafa gagnstefnanda Ernu Bergþóru sé því 4.735.620 krónur (5.043.420 krónur – 307.800 krónur) og gagnstefnanda Súsönnu og Einars hvors um sig 263.090 krónur (280.190 krónur -17.100 krónur).

Framangreindu til frekari stuðnings vísa gagnstefnendur til grundvallarreglna laga um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum 18. gr., 19. gr., 20. gr., 26. gr., 27. gr., 41. gr., 43. gr. og 59. gr., sem og almennra reglna fasteignakauparéttar. Um heimild til aðilasamlags vísa þau til 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um varnarþing til 34. gr. og 35. gr., sbr. 1. mgr. 42. gr., sömu laga. Loks vísa þau til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 kröfu sinni um málskostnað til stuðnings.

IV.

Niðurstaða

Í máli þessu gerir aðalstefnandi líkt og að framan greinir í aðalsök kröfu um að gagnstefnendur greiði henni eftirstöðvar kaupverðs tilgreindrar fasteignar í fjöleignarhúsinu að [...] samkvæmt kaupsamningi málsaðila, dagsettum 23. nóvember 2020, ásamt dráttarvöxtum. Gagnstefnendur gera í aðalsök kröfu um sýknu á þeim grundvelli að þeir eigi hærri gagnkröfu til skuldajafnaðar vegna galla á umræddri fasteign og þeim því rétt að beita stöðvunarrétti. Gagnstefnendur gera svo í gagnsök kröfu um skaðabætur eða afslátt vegna ætlaðs tjóns þeirra að því leyti að frádregnum framangreindum eftirstöðvum kaupverðs fasteignarinnar. Aðalkrafa gagnstefnanda í gagnsök er byggð á niðurstöðu dómkvaddra matsmanna um tilhlýðilegan afslátt vegna lægra markaðsverðs fasteignarinnar sökum þess að fjöldi svefnherbergja hafi ekki verið

réttilega tilgreindur sem og niðurstöðu þeirra um kostnað við lagfæringu á veggjum og rennsli frá salernisskál á snyrtingu á eftir hæð fasteignarinnar. Varakrafa þeirra í gagnsök er svo byggð á niðurstöðu dómkvaddra matsmanna um kostnað við að koma upp flóttaleið frá efri hæð fasteignarinnar sem og framangreindri niðurstöðu þeirra um kostnað við lagfæringu á veggjum og rennsli frá salernisskál. Aðalstefnandi gerir í gagnsök kröfu um sýknu og byggir einkum á því að fasteignin sé ekki haldin galla sem hún beri ábyrgð á. Lýtur ágreiningur málsaðila því í meginatriðum að því hvort umrædd fasteign sé haldin galla í skilningi viðeigandi ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Samkvæmt framlögðum gögnum er skráð byggingarár fjöleignarhússins að [...] árið 1997. Sú fasteign sem ágreiningur málsaðila lítur að er samkvæmt framlagðri útprentun af heimasíðu Þjóðskrár Íslands 145,3 fermetrar að stærð og skiptist meðal annars í 85,6 fermetra íbúð á hæð og 55,2 fermetra íbúðarherbergi í risi. Samkvæmt framlagðri eignaskiptayfirlýsingu [...] og [...], þinglýstri 1. nóvember 1996, er umrædd fasteign í meginatriðum tilgreind sem þriggja herbergja íbúð með tveimur herbergjum, baðherbergi, stofu, skála, þvottahúsi og eldhúsi, samtals 85,64 fermetrar að stærð, ásamt óráðstöfuðu rými á rishæð, samtals 55,16 fermetrar að stærð. Aðalstefnandi eignaðist fasteignina árið 2015. Ágreiningslaust er að þá voru tvö herbergi sem og snyrting á efri hæð fasteignarinnar. Enn fremur er ágreiningslaust að aðalstefnandi lét setja upp vegg þar og bætti með því þriðja herberginu við. Aðalstefnandi seldi svo gagnstefnendum fasteignina sem fyrr greinir árið 2020 og var kaupverð hennar 56.400.000 krónur.

A.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögnum og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Við mat á því hvort ágalli rýri verðmæti notaðrar fasteignar svo nokkru varði er jafnan miðað við að kostnaður við að bæta úr þeim ágalla nemi að minnsta kosti 10% af söluverði viðkomandi fasteignar. Það á þó sem að framan greinir ekki við hafi seljandi sýnt af sér saknæma háttsemi. Samkvæmt 1. mgr. 19. gr. sömu laga telst fasteign gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til eða hentar ekki til þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda var eða mátti vera kunnugt um þegar kaupsamningur var gerður. Hið síðar greinda gildir þó eigi ef kaupandi byggði ekki á þekkingu eða mati seljanda á eiginleikum eignarinnar eða skorti réttmæta ástæðu til þess. Samkvæmt 1. mgr. 20. gr. umræddra laga

skal við mat á því hvort fasteign telst gölluð miða við það tímamark er hún flyst yfir í áhættu kaupanda samkvæmt 12. gr. eða samkvæmt samningi. Um galla getur þó verið að ræða þótt hann eða afleiðingar hans komi í ljós síðar.

Samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign aukinheldur gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þetta gildir þó aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Samkvæmt 27. gr. umræddra laga telst fasteign svo gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama á við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluþfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana.

Í 1. mgr. 29. gr. sömu laga kemur svo fram að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Í 2. mgr. sömu greinar kemur fram að hafi kaupandi skoðað fasteign, áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi skoraði á hann að gera það, getur hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þetta eigi þó ekki við hafi seljandi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríði með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Loks kemur fram í 3. mgr. umræddrar greinar að ákvæði 1. og 2. mgr. víki fyrir efni 26. gr. um skort á upplýsingum um fasteign.

Samkvæmt 1. mgr. 37. gr. laga nr. 40/2002 getur kaupandi eftir því sem við á beitt þeim vanefndaúrræðum sem tilgreind eru í stafliðum málsgreinarinnar ef fasteign er gölluð, án þess að því valdi atvik sem kaupanda er um að kenna eða hann af öðrum ástæðum ber ábyrgð á, þar með talið krafist afsláttar samkvæmt 41. gr., sbr. b-lið, skaðabóta samkvæmt 43. gr., sbr. d-lið, og haldið eftir greiðslu samkvæmt 44. gr., sbr. e-lið. Samkvæmt 1. mgr. 41. gr. getur kaupandi krafist afsláttar ef fasteign er gölluð. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar skal ákveða afslátt að tiltölu eða í samræmi við kostnað af því að bæta úr galla. Samkvæmt 1. mgr. 43. gr. umræddra laga getur kaupandi krafist skaðabóta vegna annars tjóns en óbeins tjóns samkvæmt 59. gr. sömu laga ef fasteign er gölluð þótt seljandi hafi ekki sýnt af sér sagnæma háttsemi. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar getur kaupandi svo krafist skaðabóta fyrir bæði beint og óbeint tjón ef galla eða tjón má rekja til sagnæmrar háttsemi seljanda. Hið sama á við ef fasteign var við kaupsamningsgerð ekki í samræmi við ábyrgðaryfirlýsingu seljanda. Samkvæmt 44. gr.

getur kaupandi svo á eigin áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu réttmætrar kröfu vegna galla.

B.

Líkt og áður greinir öfluðu gagnstefnendur matsgerðar tveggja dómkvaddra sérfræðinga áður en gagnsök var höfðuð. Í matsgerð þeirra Sigurðar Hafsteinssonar, byggingartæknifræðings og húsasmíðameistara, og Kristjáns Baldurssonar, löggilts fasteignasala, dagsettri 14. september 2022, komust matsmenn að þeirri niðurstöðu að kostnaður við úrbætur á þeim þáttum sem kostnaður var metinn vegna næmi í heild samtals 5.603.800 krónum. Var þar í meginatriðum um að ræða kostnað vegna uppsetningar á flóttaleið frá einu herbergi á efri hæð fasteignarinnar, kostnað við að rétta af vegg og kostnað við að lagfæra bakrennsli eða tregðu í rennsli frá salernisskál ásamt tilgreindum afleiddum kostnaði. Ekki var metinn kostnaður vegna annarra þátta sem óskað var mats á. Í þeirri umfjöllun sem hér fer á eftir verður eingöngu gerð grein fyrir niðurstöðum matsmanna um þá þætti sem kostnaður var metinn vegna.

Þannig var í fyrsta lagi metinn kostnaður við uppsetningu á flóttaleið frá einu herbergi efri hæð fasteignarinnar ásamt tilheyrandi frágangi. Í svari matsmanna við þeirri spurningu kemur fram að þeir hafi staðreynt að einungis ein flóttaleið sé frá efri hæð íbúðarinnar, nánar tiltekið hringstigi sem liggja að miðrymi neðri hæðar hennar. Til þess að fá heimild fyrir svefnherbergjum á efri hæð þurfi að bæta við flóttaleið en samkvæmt núgildandi byggingarreglugerð sé skylt að vera með tvær óháðar flóttaleiðir frá hverri hæð íbúðar. Það sé hægt að gera með því að setja svalir á fimmtu hæð. Kostnað við þá framkvæmd telja matsmenn í heild nema 4.800.000 krónum. Sá kostnaður er svo nánar sundurliðaður í kostnaðarmati í kostnað við hönnun og eftirlit, steinsögun, svalahurð ásamt uppsetningu, flóttasvalir ásamt uppsetningu, frágang á vegg ásamt viðgerð og málun og gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í öðru lagi var svo metinn kostnaður við að rétta af vegg og á efri hæð fasteignarinnar. Þannig var í matsbeiðni óskað álits matsmanna á því hvort veggir efri hæðar fasteignarinnar væru skakkir sem valdi því að hurðir haldist ekki í hlutlausri stöðu. Í svari matsmanna við þeirri spurningu kemur fram að matsmenn hafi staðreynt að veggir sem skilji að herbergi og gang í risi séu skakkir. Það leiði til þess að innihurðir þessara herbergja haldist ekki kyrrar í opinni stöðu. Þannig sjáist glögg að hurðarkarmur sé skakkur eða halli og telji matsmenn skekkjuna vera að minnsta kosti fimm til átta millimetra. Þetta eigi við um allar þrjár herbergishurðir á efri hæð fasteignarinnar.

Úrbætur felist í því að taka hurðirnar úr stæði sínu, rétta vegginn af með sprautuspartli, mála og setja að svo búnu hurðirnar upp að nýju. Kostnað við þá framkvæmd telja matsmenn í heild nema 313.800 krónum.

Í þriðja lagi var metinn kostnaður við að lagfæra bakrennsli eða tregðu í rennsli frá salernisskál á snyrtingu á efri hæð fasteignarinnar. Þannig var í matsbeiðni óskað álits matsmanna á því hvort vatns- og/eða fráveitulagnir frá klósetti efri hæðar fasteignarinnar væru fullnægjandi og í samræmi við gildandi reglur, uppdrætti, teikningar hönnuða, góðar venjur og vinnubrögð við sambærilegar byggingarframkvæmdir á byggingartíma fasteignarinnar eða við síðari tíma endurbætur. Í svari matsmanna við þeirri spurningu kemur fram að á fyrsta matsfundi hafi komið fram bakrennsli í frárennislögn frá umræddri salernisskál. Á öðrum matsfundi hafi ekki komið fram bakrennsli en hins vegar hafi komið í ljós veruleg tregða á rennsli. Það töldu matsmenn mega rekja til þess að útloftun vanti á fallpípu og úr því þurfi að bæta en útloftun fallpípa sé forsenda þess að þær virki rétt. Því til stuðnings vísa matsmenn til gildandi staðla og reglugerða þar að lútandi. Þá kemur fram að matsmenn telji að vöntun á útloftun og öfugur halli á frárennislögn frá umræddri salernisskál skýri að fullu bakrennsli og/eða tregðu í rennsli frá henni auk þess sem þeir taka fram að allir staðlar geri ráð fyrir því að frárennislagnir halli í rennislisátt en ekki öfugt líkt og hér sé um að ræða. Úrbætur felist í því að losa salernisskál, opna lagnastokk, setja útloftunarventil á fallpípu, setja upp veggghengt salerni þannig að vatnshalli verði réttur og loks loka veggnum og mála hann. Kostnað við þá framkvæmd telja matsmenn í heild nema 215.000 krónum.

Í fjórða lagi var svo metinn kostnaður við leigu á öðru húsnæði á meðan á framkvæmdum stæði. Þannig var í matsbeiðni óskað álits matsmanna á því hvort fasteignin yrði óíbúðarhæf í heild eða að hluta á meðan á framkvæmdum samkvæmt öðrum matsliðum stæði og ef svo væri hver yrði kostnaður gagnstefnenda við leigu á öðru húsnæði af þeim sökum. Í svari matsmanna við þeirri spurningu kemur fram að matsmenn telji að efri hæð fasteignarinnar verði óíbúðarhæf í þrjár vikur á meðan á framkvæmdum við endurbætur standi og að sanngjarnt sé að greiða hæfilegar húsaleigubætur fyrir tímabilið. Var kostnaður að því leyti í heild metinn 180.000 krónur.

Loks var metinn kostnaður við þrif og óhagræði vegna endurbóta á efri hæð fasteignarinnar. Í matsbeiðni var óskað eftir því að metinn yrði allur kostnaður við nauðsynlegar lagfæringar eftir viðgerðir, svo sem málun og hvers konar þrif og frágang. Í svari við því vísuðu matsmenn í kostnaðarmat vegna annarra þátta en mátu kostnað við

þrif í heild 25.000 krónur. Þá var óskað eftir því að metinn yrði allur kostnaður vegna hugsanlegs brottflutnings og/eða óhagræðis vegna nauðsynlegra viðgerða. Í svari við því vísuðu matsmenn einnig í kostnaðarmat vegna annarra þátta en mátu kostnað vegna óhagræðis af nauðsynlegum endurbótum á efri hæð fasteignarinnar í heild 70.000 krónur.

Framangreindu til viðbótar var svo í matsbeiðni óskað eftir því að matsmenn legðu mat á hvaða áhrif það hefði á markaðsverð fasteignarinnar að í henni væru tvö svefnherbergi í stað fimm sem og hvort fasteignin hefði á söludegi verið verðminni ef svefnherbergi hefðu verið tvö í stað fimm og þá hver sá verðmunur væri. Í svari matsmanna við þeim spurningum kemur efnislega í meginatriðum fram að matsmenn telji það hafa neikvæð áhrif á markaðsverð fasteignarinnar að hún sé í raun þriggja herbergja íbúð með rými á efri hæð sem ekki megi nýta sem svefnherbergi. Matsmenn telji þannig að sex herbergja íbúð með fimm svefnherbergjum sé dýrari en þriggja herbergja íbúð með tveimur svefnherbergjum og tólmstundaaðstöðu þó svo að þær séu í fermetrum talið jafnstórar. Möguleg nýting rýma hafi þannig veruleg áhrif við verðmat fasteigna og fjöldi svefnherbergja í stórum íbúðum hafi mikil áhrif á eftirspurn. Matsmenn telji því að það hefði sannarlega haft áhrif til lægra söluverðs ef sölugögn hefðu verið rétt hvað varðar fjölda svefnherbergja. Þá telji matsmenn að sá verðmunur hefði verið sýnilegur og að gera megi ráð fyrir því að fasteignin hefði selst á viðkomandi tíma á 50.800.000 krónur. Því telji þeir að hæfilegur afsláttur vegna leiðréttingar á söluverðmæti fasteignarinnar sé 5.600.000 krónur.

Þeir Sigurður Hafsteinsson og Kristján Baldursson gáfu báðir skýrslu fyrir dómi við aðalmeðferð málsins og staðfestu matsgerð sína og svöruðu spurningum um efni hennar. Í skýrslu Sigurðar Hafsteinssonar kom meðal annars fram að þar sem ekki hefði verið sótt um leyfi til breytinga á efri hæð fasteignarinnar þegar þær voru gerðar og hún væri þar af leiðandi enn skráð sem óráðstafað rými þyrfti eðli máls samkvæmt að miða við gildandi byggingarreglugerð við meðferð slíkrar umsóknar nú. Í skýrslu Kristjáns Baldurssonar kom svo meðal annars fram að við mat á því á hvaða verði fasteignin hefði selst á viðkomandi tíma ef sölugögn hefðu verið rétt hvað varðar fjölda svefnherbergja hefði verið lagt til grundvallar að um þriggja herbergja fasteign með óráðstöfuðu rými á efri hæð væri að ræða.

C.

Að mati dómsins, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmanni á viðeigandi sviði, getur staðreyndur halli á veggjum efri hæðar fasteignarinnar ekki talist vera galli á umræddri fasteign í skilningi áðurgreindra ákvæða laga nr. 40/2002. Þannig er umræddur halli svo óverulegur samkvæmt framangreindri mælingu dómkvaddra matsmanna að hann getur ekki leitt til þess að fasteignin standist ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem af umræddum lögum og kaupsamningi málsaðila leiðir eða haft í för með sér að fasteignin henti ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til. Þá er og til þess að líta að í aðilaskýrslu aðalstefnanda fyrir dómi kom fram að hún hefði aldrei orðið vör við að hurðir á eftir hæð fasteignarinnar héldust ekki í hlutlausri stöðu. Þá kom bæði fram í aðilaskýrslu gagnstefnanda Ernu Bergþóru sem og vitnisburði eiginmanns hennar fyrir dómi að eftir að þau fengu fasteignina afhenta hefðu þau tekið hurðir á efri hæð fasteignarinnar niður á meðan skipt var um gólfefni og sett þær svo aftur upp á ný að því loknu. Það hafi svo verið eftir það sem þau hafi tekið eftir því að hurðirnar héldust ekki í hlutlausri stöðu. Að þessu gættu er að mati dómsins aukinheldur ósýnt að svo hafi verið þegar fasteignin var afhent gagnstefnendum.

Það er hins vegar álit dómsins, sem var sem fyrr greinir skipaður sérfróðum meðdómsmanni á viðeigandi sviði, að framangreind matsgerð þeirra Sigurðar Hafsteinssonar og Kristjáns Baldurssonar sé að því er aðra staðreynda ágalla varðar faglega unnin og ágætlega rökstudd. Henni hefur ekki verið hnekkkt og verður hún því lögð til grundvallar um nauðsyn þess að bæta við flóttaleið frá efri hæð fasteignarinnar svo að nýta megi þau herbergi sem þar eru sem svefnherbergi sem og staðreyndan ágalla á rennsli frá salernisskál á snyrtingu á efri hæð fasteignarinnar. Samkvæmt matsgerð þeirra nemur kostnaður við úrbætur á þessum ágöllum í heild 5.290.000 krónum, og þá án þess að tekið hafi verið tillit til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað, eða rétt rúmlega 9% af kaupverði fasteignarinnar samkvæmt kaupsamningi málsaðila. Jafnvel þótt fallist væri að fullu á niðurstöðu dómkvaddra matsmanna um kostnað við nauðsynlegar úrbætur á umræddum ágöllum teljast þeir því ekki rýra verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði í áðurgreindum skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 nema aðalstefnandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.

Hvorki framlögð gögn né það sem kom fram við skýrslutökur fyrir dómi gefa á nokkurn hátt til kynna að aðalstefnandi hafi vitað að óheimilt væri að nýta herbergi á efri hæð fasteignarinnar sem svefnherbergi eða að brunavörnum fasteignarinnar væri á

einhvern hátt ábótavant eða að hún hafi mátt vita að svo væri. Í því sambandi er meðal annars til þess að líta að þegar hún keypti fasteignina var þegar búið að gera breytingar á efri hæð hennar og útbúa þar herbergi og í söluyfirliti sem lá til grundvallar þeim kaupsamningi kom fram að tvö svefnherbergi væru á efri hæð fasteignarinnar. Þau herbergi nýtti aðalstefnandi án nokkurra athugasemda sem slík á meðan hún bjó í fasteigninni. Enn fremur bera bæði framlögð gögn og það sem fram kom við skýrslutökur fyrir dómi með sér að sams konar breytingar hafa verið gerðar á öðrum fasteignum á efstu hæð í fjöleignarhúsinu að [...] sem og öðrum sambærilegum fasteignum í nærliggjandi fjöleignarhúsum. Hafði aðalstefnandi því enga ástæðu til að ætla annað en að heimilt væri að nýta viðkomandi herbergi á áðurgreindan hátt. Sú staðreynd að hún lét setja þar upp einn léttan vegg og bætti þar með við einu herbergi til viðbótar breytir engu þar um. Þá bera hvorki framlögð gögn né það sem kom fram við skýrslutökur fyrir dómi með sér að aðalstefnandi hafi vitað eða mátt vita af framangreindum ágalla á rennsli frá salernisskál á snyrtingu á efri hæð fasteignarinnar auk þess sem gagnstefnendur hafa engin rök fært að því að sá ágalli sé yfirhöfuð þess eðlis að það hafi haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings málsaðila að upplýsingar um hann voru ekki veittar. Að öllu þessu gættu er að mati dómsins ósannað að aðalstefnandi hafi vitað eða mátt vita um framangreinda ágalla og þegar af þeirri ástæðu ekki á það fallist að hún hafi veitt ófullnægjandi upplýsingar að því leyti í aðdraganda kaupsamnings málsaðila. Verður því ekki á það fallist að umrædd fasteign sé haldin galla í skilningi 26. gr. laga nr. 40/2002.

Í því söluyfirliti sem lá til grundvallar kaupsamningi málsaðila kemur líkt og rakið er í lýsingu á helstu málsatvikum hér að framan afdráttarlaust fram að fasteignin sé tilvalin fyrir stóra fjölskyldu og að á efri hæð hennar séu þrjú stór svefnherbergi. Að virtu því sem að framan greinir um nauðsynlegar úrbætur á brunavörnum svo að heimilt sé að nýta herbergi á efri hæð fasteignarinnar sem svefnherbergi er fasteignin því í reynd ekki í samræmi við umræddar upplýsingar í söluyfirliti. Líkt og að framan greinir er að mati dómsins ósannað að aðalstefnandi hafi vitað eða mátt vita að óheimilt væri að nýta herbergi á eftir hæð fasteignarinnar sem svefnherbergi eða að brunavörnum fasteignarinnar væri á einhvern hátt ábótavant. Samkvæmt viðtekinni dómaframkvæmd ber hún engu að síður ábyrgð gagnvart gagnstefnendum á þeim galla sem hinar röngu upplýsingar fela í sér á grundvelli 27. gr. laga nr. 40/2002, og það án tillits til þess hvort hann hafi rýrt verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði í áðurgreindum skilningi 18. gr. sömu laga, sbr. til dæmis dóm Hæstaréttar frá 20. apríl 2005 í máli nr. 414/2004 og

dóm Landsréttar frá 18. júní 2021 í máli nr. 206/2020, og án tillits til hugsanlegrar ábyrgðar hlutaðeigandi fasteignasala samkvæmt ákvæðum 2. mgr. 12. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 og mögulegs endurkröfuréttar aðalstefnanda á hendur honum. Þá verður ekki á það fallist með aðalstefnanda að 1. mgr. eða 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 komi í veg fyrir að gagnstefnendur geti borið umræddan galla fyrir sig enda ekki á nokkurn hátt sýnt að um sé að ræða galla sem þau hafi þekkt til eða átt að þekkja til né heldur galla sem sjá hefði mátt við hefðbundna skoðun á fasteigninni. Er það því niðurstaða dómsins að gagnstefnendur eigi rétt á afslætti af kaupverði fasteignarinnar vegna viðkomandi galla samkvæmt a-lið 1. mgr. 37. gr. og 41. gr. laga nr. 40/2002.

D.

Samkvæmt 2. mgr. 41. gr. laga nr. 40/2002 ber að ákveða afslátt vegna galla að tiltölu eða í samræmi við kostnað við að bæta úr galla. Gagnstefnendur byggja aðalkröfu sína í gagnsök um fjárhæð afsláttar vegna þessa galla á niðurstöðu dómkvaddra matsmanna um tilhlýðilegan afslátt vegna lægra markaðsverðs fasteignarinnar sökum þess að fjöldi svefnherbergja hafi ekki verið réttilega tilgreindur. Líkt og að framan greinir var í matsbeiðni óskað eftir því að matsmenn legðu mat á hvaða áhrif það hefði á markaðsverð fasteignarinnar að í henni væru tvö svefnherbergi í stað fimm sem og hvort fasteignin hefði á söludegi verið verðminni ef svefnherbergi hefðu verið tvö í stað fimm og þá hver sá verðmunur væri. Í svari matsmanna við þeim spurningum kom fram að þeir teldu hæfilegan afslátt vegna leiðréttingar á söluverðmæti eignarinnar vera 5.600.000 krónur. Það er álit dómsins, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmanni á viðeigandi sviði, að sú niðurstaða matsmanna sé ágætlega rökstudd miðað við þær forsendur sem þeir lögðu til grundvallar og áður er gerð grein fyrir. Að mati dómsins verður hins vegar ekki fram hjá því litið að fasteignin er sex herbergja en ekki þriggja herbergja þó svo að óheimilt sé að nýta herbergi á efri hæð fasteignarinnar sem svefnherbergi nema að gera viðeigandi úrbætur. Því er að mati dómsins ekki tækt að leggja niðurstöðu dómkvaddra matsmanna um mun á markaðsverði þriggja herbergja fasteignar og sex herbergja fasteignar til grundvallar ákvörðun um fjárhæð afsláttar.

Varakrafa gagnstefnenda í gagnsök um fjárhæð afsláttar vegna umrædds galla er byggð á niðurstöðu dómkvaddra matsmanna um kostnað við að koma upp flóttaleið frá efri hæð fasteignarinnar. Það er álit dómsins, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmanni á viðkomandi sviði, að verulega skorti á rökstuðning fyrir því að sú leið til úrbóta sem þeir leggja til í matsgerð sinni sé nærtækust, hagkvæmust og ráði með

fullnægjandi hætti bót á umræddum galla. Að mati dómsins er því ekki unnt að leggja mat þeirra á kostnaði við að koma upp flóttaleið til grundvallar ákvörðun um fjárhæð afsláttar.

Engin önnur gögn hafa verið lögð fram af hálfu gagnstefnenda um ætlaða lækkun á markaðsverði fasteignarinnar ef hún hefði verið seld sem sex herbergja íbúð þar sem óheimilt væri að nýta þrjú þeirra sem svefnherbergi nema að gera viðeigandi úrbætur eða kostnað við slíkar úrbætur. Það er hins vegar afdráttarlaus niðurstaða dómkvaddra matsmanna, sem ekki hefur verið hnekkt, að það hafi áhrif til lækkunar á verði fasteignar að óheimilt sé að óbreyttu að nýta hluta herbergja í henni sem svefnherbergi. Verður því að leggja til grundvallar að það hefði haft einhver áhrif til lækkunar söluverðs og hafi því þýðingu fyrir verðmæti eignarinnar. Eins og málið liggur fyrir að þessu leyti verður afsláttur því ákveðinn að álitum og þykir hann hæfilega ákveðinn 2.000.000 króna.

E.

Samkvæmt öllu framansögðu eiga gagnstefnendur því hærri kröfu um afslátt vegna galla á umræddri fasteign en sem nemur ógreiddum eftirstöðvum kaupverðs hennar samkvæmt áðurgreindum kaupsamningi málsaðila. Eiga gagnstefnendur rétt á því að kröfu þeirra verði skuldajafnað við kröfu aðalstefnanda þar að lútandi. Þá verður eins og hér háttar atvikum ekki lagt gagnstefnendum til lasts að hafa haldið eftir umræddum eftirstöðvum. Verða gagnstefnendur því sýknaðir af kröfu aðalstefnanda í aðalsök. Í gagnsök verður aðalstefnandi svo að öllu framansögðu virtu dæmd til að greiða gagnstefnendum, í viðeigandi hlutföllum miðað við eignarhlut hvers þeirra um sig í fasteigninni, 1.658.000 krónur, eða 2.000.000 króna að frádregnum 342.000 krónum. Þá er það niðurstaða dómsins að sú fjárhæð skuli eins og hér stendur á bera dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þeim degi er gagnsök var höfðuð, sbr. 4. mgr. 5. gr. sömu laga.

Með hliðsjón af framangreindum úrslitum og eins og mál þetta er vaxið að öðru leyti þykir með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála rétt að aðilar beri hver sinn kostnað af málinu.

Dóm þennan kveða upp Hulda Árnadóttir héraðsdómari, sem dómsformaður, Ásmundur Ingvarsson verkfræðingur og Óskar Sigurðsson, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali. Fyrir uppkvaðningu hans var fyrir mæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 gætt.

Dómsorð:

Gagnstefnendur, Erna Bergþóra Einarsdóttir, Súsanna Gísladóttir og Einar Gunnarsson, eru sýknuð af kröfum aðalstefnanda, Berglindar Jónsdóttur, í aðalsök.

Aðalstefnandi greiði gagnstefnanda Ernu Bergþóru 1.492.200 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 28. september 2022 til greiðsludags, og gagnstefnendum Súsönnu og Einari, hvoru um sig, 82.900 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 28. september 2022 til greiðsludags.

Málskostnaður á milli aðila fellur niður.

Hulda Árnadóttir
Ásmundur Ingvarsson
Óskar Sigurðsson