

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 27. mars 2024

Mál nr. E-940/2021:

Lilja Karen Prastardóttir

og

Tómas Þór Jacobsen

(Ólafur Kjartansson lögmaður)

gegn

Jóni Vilhelm Pálssyni

(Friðleifur Egill Guðmundsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta var upphaflega þingfest 21. apríl 2021 og dómur kveðinn upp þann 22. apríl 2022. Þeirri niðurstöðu héraðsdóms var áfrýjað til Landsréttar sem kvað upp dóm í máli réttarins nr. 319/2022 þann 12. október 2023 þar sem dómurinn var ómerktur og vísað heim í hérað til lögleggrar málsmeðferðar og dómsálagningar að nýju.

Stefnendur eru Lilja Karen Prastardóttir, kt. [...], og Tómas Þór Jacobsen, kt. [...], bæði til heimilis að [...].

Stefndi er Jón Vilhelm Pálsson, kt. [...], [...]í [...].

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefnda verði gert að greiða þeim 13.139.221 krónu ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af þeirri fjárhæð frá 18. apríl 2021 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar. Er kröfugerðin breytt frá stefnu í ljósi þess að stefndi er eigandi að 50% hluta eignarinnar en ekki 50,8% eins og gengið var út frá í stefnu.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda auk málskostnaðar en til vara lækkunar á dómkröfum og að málskostnaður verði felldur niður.

Við fyrirtöku málsins þann 27. október 2023 lögðu stefnendur fram viðbótargögn sem höfðu verið lögð fram í Landsrétti. Óskaði stefndi eftir fresti til að leggja þá fram viðbótargögn sem lögð höfðu verið lögð fram í Landsrétti af hálfu stefnda en í fyrirtöku þann 1. nóvember sl. lagði stefndi fram bókun þar sem hann mótmælti

viðbótarframlagningu gagna stefnenda. Í því þinghaldi lýstu stefnendur því yfir að þau myndu þingfesta framhaldsstefndu á næsta reglulega þingi og óska eftir því að það mál yrði sameinað þessu máli. Var máli þessu því frestað ótiltekið þar til niðurstaða lægi fyrir vegna framhaldsstefnunnar. Mál E-2992/2023 var þingfest þann 8. nóvember sl. og tekið til úrskurðar eftir munnlegan málflutning um frávisunarkröfu stefnda. Fór málflutningur fram þann 11. janúar sl. og var málinu vísað frá dómi með úrskurði þann 24. janúar sl. Var þeirri niðurstöðu unað af hálfu stefnenda.

Fór endurflutningur málsins fram þann 18. mars sl. og var málið dómtekið að málflutningi loknum.

Málsatvik.

[...] í [...] er staðsteypt tveggja hæða hús ásamt kjallara, einangrað að innan og múrhúðað. Að utan er húsið slétt múrhúðað að hluta og með hraunuðu yfirborði að hluta og málað. Þakið er uppstólað timburþak klætt með 1x6“ timburklæðningu, pappa og báruðu járn. Gluggar eru ísteyptir trégluggar og eru málaðir. Húsið er teiknað af Kjartani Sveinssyni og aðalteikningar gefnar út í júní 1974. Burðarvirki var hannað af Jóni Bergssyni verkfræðingi.

Samkvæmt söluýfirliti frá 10. desember 2018 var fasteignasalan Remax með neðri hæð hússins að [...] í [...] til sölu, fnr. [...], byggt árið 1977. Er um að ræða neðri hæð í tvíþýli en í kjallara fylgdi með tveggja herbergja íbúð. Á hæðinni segir í söluýfirliti að séu fjögur svefnherbergi, þrjár stofur, tvö baðherbergi og bílskúr. Húsið hafi fengið mjög gott viðhald í gegnum árin og sé gott útsýni úr íbúðinni af stórum sólríkum svölum. Nánar um lýsingu segir m.a. að eldhús og baðherbergi hafi verið endurnýjað árið 2018. Um ástand eignarinnar segir að skipt hafi verið um þakpappa og járn á árinu 2018. Eftir sé að setja flasningar sem séu til. Gert hafi verið við þakkant. Múrviðgerðir séu á útitröppum og vegg við innkeyrslu í bílskúra. Húsið hafi verið málað að utan fyrir um þremur árum og að hluta til sumarið 2018. Málning sé til fyrir því sem eftir sé að mála. Búið sé að endurnýja glugga/gler að hluta. Rafmagn sé upprunalegt. Ofnar í eldhúsi, borðstofu og sameign niðri séu nýlegir. Innihurðir og hurðir á fataskápum hafi verið endurnýjaðar árið 2008. Hnota hafi verið lögð á gólfín árið 2008 og flæði um stofur, eldhús, svefnherbergi og gang og sé án þröskulda. Með söluýfirlitinu fylgdi yfirlýsing seljanda um ástand eignarinnar sem útbúið er af fasteignasölonni. Hafnar hann því að hann hafi haft vitneskju um galla, leka, fúa eða myglu. Þá kveður hann ekki hafa farið fram viðgerðir eða endurnýjun á baðherbergi síðastliðin fimm ár. Fer þetta í bága við það

sem kemur fram í söluyfirliti. Kveður seljandi að sprungur hafi verið í veggjum og múrverki en gert hafi verið við það 2015 og 2018. Skipt hafi verið um pappa og járn á þaki árið 2018, skipt hafi verið um gler að hluta árið 2007 og 2018 og opnanleg fög að hluta árið 2018. Sprunguviðgerðir hafi verið unnar af múrarmeistara en tröppur og skyggni hafi verið unnið af lærlingi.

Kaupsamningur liggur fyrir í málinu, dagsettur 20. febrúar 2019. Eru stefnendur kaupendur og stefndi seljandi. Var kaupverðið 70.500.000 krónur og afhending eignarinnar 1. maí 2019. Í kaupsamningnum er tekið fram að aðilar hafi kynnt sér og áritað söluyfirlit fasteignasölnunar sem skoðist sem hluti kaupsamningsins. Tekið er fram í kaupsamningnum að samkomulag sé um að seljandi ljúki við frágang í kringum glugga á vesturhlið stofu og setji upp flasningar, hvort tveggja á eigin kostnað, fyrir útgáfu afsals sem átti að vera 30 dögum eftir afhendingu eignarinnar. Eigandi efri hæðarinnar aflaði ástandsskýrslu og liggur hún fyrir í málinu.

Þá öfluðu stefnendur einnig skoðunarskýrslu Erlings Magnússonar sem liggur fyrir í málinu, dagsett 21. apríl 2020. Mat Erling kostnað við úrbætur eins og rakið er síðar.

Þegar skoðunarskýrslur lágu fyrir sendi lögmaður stefnenda bréf og óskaði eftir samningum um greiðslu skaðabóta. Því hafnaði lögmaður stefnda með bréfi þann 6. maí 2020.

Þann 8. júlí 2020 var dómkvaddur matsmaður til að meta og svara tilgreindum spurningum varðandi galla á neðri hæð hússins en einnig var sami matsmaður dómkvaddur til að meta galla efri hæðar og þaks. Lágu mót þessi fyrir í febrúar 2021.

Þann 18. mars 2021 krafði lögmaður stefnenda stefnda um skaðabætur vegna galla að fjárhæð 14.554.801 króna og þann 21. apríl 2021 var stefna þingfest í Héraðsdómi Reykjaness.

Undir rekstri málsins var yfirmats óskað og voru Tryggvi Jakobsson og Eyþór Rafn Þórhallsson dómkvaddir til að leggja sjálfstætt mat á þau atriði sem spurt er um í matsbeiðninni. Lá yfirmatsgerðin fyrir 7. október 2021 og var lögð fram í málinu 26. nóvember 2021.

Stefnendur kveða að eftir afhendingu eignarinnar hafi vísbendingar um galla komið í ljós, sérstaklega á efri hæðinni þar sem ummerki hafi verið um leka.

Málsástæður og lagarök stefnenda.

Stefnendur byggja kröfu sína á því að fasteignin sé gölluð í skilningi 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup þar sem hún standist ekki kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögunum og kaupsamningi. Fasteignin sé haldin ágöllum sem rýri veðgildi hennar verulega. Heildarkostnaður við úrbætur skv. matsmanni séu rúmlega 14.500.000 krónur sem samsvari rúmlega 20% af kaupverðinu. Fasteignin teljist verulega gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd hafa veitt kaupanda eða hefur láðst að veita kaupanda, sbr. 26. og 27. gr. laga um fasteignakaup. Á því sé byggt að í söluþingliti sé sérstaklega tekið fram að húsið hafi fengið mjög gott viðhald í gegnum árin og þá séu tíundaðar sérstaklega þær úrbætur sem hafi verið gerðar árin fyrir söluna, s.s. að skipta um þakpappa og járn árið 2018, múrviðgerðir á útitröppum og að skipt hafi verið um gler og glugga að hluta. Stefnendur hafi því mátt treysta því að ástand hússins væri almennt mjög gott og sérstaklega þær framkvæmdir sem ráðist hafi verið í fyrir kaupin. Stefnendur hafi mátt treysta því að stefndi þekkti ástand eignarinnar vel vegna langrar búsetu og sérfræðipækkingar sinnar.

Stefnendur byggja á niðurstöðum matsgerðar sem raktar séu í matsgerðinni. Þar sem eignin sé gölluð í skilningi fasteignakaupalaga eigi stefnendur rétt til skaðabóta og/eða afsláttar úr hendi stefnda, sbr. 41. og 43. gr. laga nr. 40/2002.

Í söluþingliti komi fram að múrviðgerð hafi farið fram á tröppum og vegg við innkeyrslu. Í ástandsskýrslu komi fram að lærlingur hafi gert við tröppurnar. Engu að síður máttu stefnendur treysta því að þær væru unnar með faglegum hætti en matsmaður telji viðgerðina óforsvaranlega. Þá telji matsmaður að ekki hafi verið gengið tryggilega frá húðun, annaðhvort í undirvinnu og/eða meðhöndlun múrefnisins.

Varðandi þakið sé sérstaklega á því byggt að í yfirlýsingu í söluþingliti og í ástandsskýrslu seljanda sé tekið fram að skipt hafi verið um þakjárn og pappa árið 2018. Hafi stefnendur mátt treysta því að ástand þaksins að öðru leyti væri gott enda sé ljóst að þeim sem framkvæmdu verkið 2018 hafi verið kunnugt um ástand þaksins að öðru leyti. Stefnda, sem hafði ráðist í úrbætur á þaki 2018, sumarið fyrir kaupin, vissi eða mátti vita af fúa í þakviðum og ber ábyrgð á þessum ágalla gagnvart stefnendum.

Í söluþingliti og ástandsskýrslu seljanda komi fram að búið hafi verið að endurnýja glugga og gler að hluta. Stefnendur hafi því mátt treysta því að þeir gluggar sem ekki hafi verið skipt um sinntu enn hlutverki sínu og að ekki læki með þeim. Ástand glugga sé mun verra en ætla megi af söluþingliti og ástandsskýrslu seljanda. Matsmaður telji

hagkvæmast að endurnýja glugga í heilu lagi eins og rakið sé í matsgerð og þeir hafi í raun lokið líftíma sínum þar sem þeir standist ekki veðurálag. Matsmaður staðreyni jafnframt að sjá megi ummerki um leka fyrir neðan glugga þar sem múrhúð hafi verið fjarlægð. Í matslið 7 staðfesti matsmaður myglu í herbergjum á svefnherbergisgangi sem sé vegna leka meðfram gluggum. Byggt sé á að stefnda hafi verið eða mátt vera ljóst bágborið ástand glugganna vegna sérfræðipækkingar sinnar og langvarandi búsetu í eigninni.

Þá sé enn fremur á því byggt að stefndi sem bjó í eigninni um árabíl hafi vitað eða mátt vita að gluggar á svefnherbergisgangi voru komnir á tíma. Stefndi hlaut að hafa orðið var við leka við glugga eða þær víðtæku skemmdir sem staðfestar séu í matsgerð. Þá sé á því byggt, óháð niðurstöðu matsmanns um að líftími glugga sé á enda, að stefnendur hafi samt sem áður mátt treysta því að gluggarnir væru í lagi þar sem búið væri að „endurnýja gler/glugga að hluta fasteignin hafi fengið gott viðhald í gegnum árin“ líkt og segir í söluyfirliti fasteignarinnar. Stefndi, sem seljandi, beri ábyrgð gagnvart stefnendum á tjóni vegna þess að gluggar hafi lekið og beri að bæta tjón á svefnherbergisgangi sem sé afleiðing lekans og staðfest sé með matsgerð Ragnars Ómarssonar.

Stefnendur byggja á kostnaðarmati Ragnars Ómarssonar matsmanns skv. matsgerð vegna úrbóta á þeim göllum sem hann staðreynir og séu niðurstöður kostnaðarmats í eftirfarandi töflu. Stór hluti staðfesta galla varði sameign hússins. Tekið sé mið af því að kostnaður er að hluta til vegna atriða er tilheyri sameign og skiptist þá á milli séreigna. Hlutfall stefnenda í sameign hússins sé 50,8% og er tekið mið af því í liðum er tilheyra sameign.

| Matsliður | Samtals metið | Vsk. af vinnu | Samtals án vsk. | Séreign/sameign | Alls kostnaður |
|-------------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 1 Dren | 726.080 | 76.136 | 649.944 | Sameign | 330.172 |
| 2 Tröppur | 219.300 | 36.891 | 182.409 | Sameign | 92.664 |
| 4 Þak | 12.122.930 | 1.509.718 | 10.613.212 | Sameign | 5.391.512 |
| 6 Gluggar íbúð 101 | 1.437.680 | 210.938 | 1.226.742 | Sameign | 623.185 |
| Gluggar íbúð 201 | 1.437.680 | 210.938 | 1.226.742 | Sameign | 623.185 |
| 7 Svefnh.gangur íb. 101 | 3.200.680 | 401.833 | 2.798.847 | Sameign | 1.421.814 |
| Svefnh.gangur íb.201 | 2.435.930 | 351.820 | 2.084.110 | Sameign | 1.058.728 |
| 12 Kjallari | | - | | | |
| Kjallari séreignarhluti | 2.621.780 | 379.245 | 2.242.535 | séreign | 2.242.535 |
| Kjallari sameign | 215.540 | 23.752 | 191.788 | sameign | 97.428 |

| | | | | | |
|-----------------|-----------|--------|-----------|---------|------------|
| Annar kostnaður | 1.496.400 | 86.611 | 1.409.789 | séreign | 1.409.789 |
| Samtals | | | | | 13.291.012 |

Stefnendur byggja á því að þau eigi rétt til að fá bætt allt beint tjón sitt eftir ákvæðum 43. gr. laga um fasteignakaup, þar með talið vegna öflunar sérfræðiálita til að staðreyna gallana. Því sé gerð sjálfstæð krafa um kostnað stefnenda, annan en lögfræðikostnað og matskostnað, ella að tekið verði tillit til þessara liða við ákvörðun málskostnaðar. Annar kostnaður þeirra sé 580.478 krónur og sundurliðast svo:

| Útlagt | skýring | fjárhæð |
|---------------------|-----------------|---------|
| Verkvangur | Vettvangsskoðun | 99.200 |
| Lexoris | Skýrsla | 297.600 |
| Náttúrufræðistofnun | sveppagreining | 49.200 |
| Náttúrufræðistofnun | sveppagreining | 24.600 |
| Valur Helgason ehf. | Myndataka dren | 109.878 |
| Samtals | | 580.478 |

Heildarkrafa stefnenda nemi því 13.871.489 krónum, sem hafi verið stefnufjárhæð málsins í upphafi.

Stefnendur krefjast þess að stefndi greiði dráttarvexti frá því er mánuður var liðin frá því að þau gerðu kröfu á hendur stefnda. Krafist er dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefnendur vísa til meginreglna samninga- og kröfuréttar og laga um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum III. kafla, sbr. 18., 19., 26. og 27. gr. og IV. kafla, sbr. einkum 41. og 43. gr. fasteignakaupalaga.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi byggir kröfu um sýknu á meginreglum fasteignakauparéttar, samningaréttar, skaðabótaréttar og kauparéttar. Stefndi byggir á því að hann hafi staðið við allar samningsskuldbindingar sem á honum hafi hvílt og stefnendur eigi enga kröfu á hendur sér. Beri því að sýkna stefnda af kröfum stefnenda.

Vísar stefndi einkum til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Áréttar stefndi að fasteign teljist ekki gölluð nema því aðeins að á henni sé ágalli sem rýri verðmæti hennar svo nokkru varði, sbr. 18. gr. laganna. Telur stefndi að þeir ágallar sem stefnendur telja vera á eigninni fullnægi ekki skilgreiningu laganna um galla, og þó svo að þeir gerðu það, þá rýri þeir verðmæti hennar ekki sem nokkru varði. Stefndi byggir enn fremur á

því að krafa stefnenda sé órökstudd og ósönnuð. Nánar tiltekið byggir stefndi á eftirfarandi málsástæðum:

Ábyrgð á grundvelli kaupsamnings.

Með undirritun kaupsamnings, og að öllum fyrirvörum uppfylltum, samþykktu stefnendur ástand fasteignarinnar eins og það var við afhendingu, sbr. 12. og 29. gr. fasteignakaupalaga. Fasteignin var skráð árið 1977 í fasteignaskrá og af aldri hússins leiði að aðgæslu- og skoðunarskylda stefnenda hafi verið rík. Á henni beri stefndi enga ábyrgð. Þess utan hafi ábendingar stefnda í yfirlýsingu seljanda um gömul lekavandamál hjá svalahurð og upplýsingar um framkvæmdir síðastliðinna ára gefið stefnendum tilefni til aukinnar aðgæslu. Þá hafi ástand fasteignarinnar ekki leynt sér við skoðun. Stefnendur hafi bæði haft tækifæri og tilefni til að sinna skoðunarskyldu sinni og hafi sérstaklega verið hvött til þess áður en áhættuskipti á fasteigninni fóru fram en hafi ekki gert það.

Með stefnu hafi stefnendum ekki tekist að færa sönnur á kröfur sínar gagnvart stefnda. Matsgerð staðfestir þvert á móti að allt viðhald sem stefndi lét framkvæma var faglega unnið í samræmi við viðurkennd vinnubrögð. Stefndi hafi ekki haft ástæðu til annars en að ætla að ending yrði skv. því sem almennt megi vænta. Þá liggi fyrir að stefnendur hafi engar athugasemdir eða fyrirvara gert í aðdraganda kaupsamnings eða við afhendingu eignarinnar.

Stefndi hafnar ásökunum stefnenda um að hann hafi leynt upplýsingum um ástand fasteignarinnar og að hún sé gölluð af þeim sökum, sbr. 26. gr. laganna. Þvert á móti framvísaði stefndi öllum gögnum sem hann hafði undir höndum og upplýsti stefnendur um alla þá vitneskju sem hann hafði um ástand fasteignarinnar. Stefnendur bera sönnunarbyrðina fyrir því að stefndi hafi veitt rangar upplýsingar eða búið að vitneskju um slæmt ástand einstakra hluta eignarinnar. Engin gögn hafa verið lögð fram sem styðja málatilbúnað þeirra um að upplýsingagjöf stefnda hafi á einhvern hátt verið ábótavant eða hún röng. Innihaldslausar staðhæfingar stefnenda um að stefndi hlyti að hafa vitað eitthvað geti undir engum kringumstæðum talist viðhlítandi sönnun í lögfræðilegum skilningi.

Staðreyndin sé sú að meintir ágallar á fasteigninni stafi af ástæðum sem varði að mestu leyti almennt slit og mörk líftíma einstakra hluta og uppfylli ekki skilgreiningu fasteignakaupalaga um galla. Staðhæfingar stefnenda séu órökstuddar og ósannaðar með öllu og hafnar stefndi málatilbúnaði þeirra og tilvísun í 27. gr. fasteignakaupalaga.

Stefnendur haldi því einnig fram að stefndi hafi þekkt ástand eignarinnar vel vegna langrar búsetu og sérfræðipækkingar sinnar. Stefnendur tilgreina þó ekki hvaða sérfræðipækkingu þau telja að stefndi búi yfir. Stefndi sé vélvirkjameistari og sé með sveinspróf í pípulögnum og hafi starfað sem pípulagningamaður síðastliðin ár. Sú staðreynd að hann sé vélvirkjameistari sem sé með sveinspróf í pípulögnum geri hann ekki að sérfræðingi í öllu sem tengist fasteignum. Sérfræðipækking stefnda sé einskorðuð við vélar og pípulagnir en í kröfugerð stefnenda sé ekki gerð nein krafa er varðar pípulagnir og því hafi sérfræðipækking stefnda ekki meira gildi en ef hann væri flugmaður eða leikskólakennari.

Því sé ekki mótmælt að stefndi hafi búið lengi í fasteigninni en ásýnd og ástand hennar hafi ekki borið með sér að það væri neitt athugavert við hana, sér í lagi ef tekið er mið af aldri hennar. Stefnendur bjuggu sjálf í fasteigninni í meira en hálfu ári án þess að átta sig á að mögulega væru gluggar komnir á tíma eins og matsgerð staðfesti. Það hafi ekki verið fyrir en eigandi 2. hæðar fór að gera athugasemdir um meintan leka í gluggum hjá sér sem þau fóru að athuga hvort eitthvað væri athugavert hjá þeim. Renni það frekari stöðum undir það að engir af meintum ágöllum hafi verið sjáanlegir við sjónskoðun og hafi stefndi verið með öllu grandlaus í þeim efnum. Stefnendum hafi í málalíbúnaði sínum ekki tekist að sýna fram á neitt annað enda ekki um neitt slíkt að ræða.

Drenlagn.

Stefnendur geri kröfu um að stefndi greiði þeim fyrir nýja drenlagn við fasteignina þótt hvergi komi fram í sölugögnum að drenlagn hafi verið til staðar og engu lofað í þeim efnum. Í matsgerð komi fram að í hönnunargögnum frá 1974–1975 sé misræmi í aðaluppdrætti og séruppdráttum. Stefndi viti að aldrei var lögð drenlagn við fasteignina og séu umræddar lagnir eingöngu frárennslislagnir fyrir þakrennur og því ekki eiginlegar drenlagnir. Enn fremur komi fram í umfjöllun matsmanns að á þeim tíma sem fasteignin var hönnuð hafi ekki verið í gildi nein almenn byggingarlöggjöf eða reglugerðir eins og þekktist í dag. Ekki hafi heldur verið gerð sérstök krafa í byggingarsamþykkt fyrir skipulagsskylda staði utan Reykjavíkur, dagsettri 14.2.1967, um drenlagnir í kringum hús.

Stefnendum hafi ekki verið lofað að fasteignin væri með drenlagn og ekki hafi verið lagaleg krafa um slíka lagn þegar fasteignin var reist. Umfjöllun matsmanns um drenlagn sé að mati stefnda villandi þar sem lögnin sé ekkert annað en hluti af þakvatns-lögnum sem hafi þann eina tilgang að veita vatni af þakinu niður með húsinu og út í

brunn. Vel megi vera að sú lögn sé komin til ára sinna og mátti stefnendum vera það ljóst þar sem fasteignin hafi verið tekin til notkunar árið 1977 og því komin til ára sinna. Geti stefnendur ekki gert kröfu um greiðslu úr hendi stefnda fyrir atriði sem ekki var tilgreint að fylgdu kaupunum, sbr. 26. gr. laganna. Þess utan hafði stefndi enga ábyrgðaryfirlýsingu gefið um að drenlagn væri til staðar og hvað þá að hún væri í lagi, sbr. 2. mgr. 20. gr. laganna. Er kröfu stefnenda um nýja drenlagn þar með hafnað af hálfu stefnda.

Tröppur.

Í söluyfirliti kemur fram að múrviðgerð hafi verið framkvæmd á tröppum og vegg við innkeyrslu. Í stefnu segir að þrátt fyrir að fram komi í yfirlýsingu seljanda um ástand fasteignarinnar að tröppurnar hafi verið viðgerðar af lærlingi, þá hafi stefnendur engu að síður mátt treysta því að verkið hafi verið unnið faglega. Ábending stefnda um að lærlingur hafi unnið verkið hafi gefið stefnendum sérstakt tilefni til aukinnar aðgæslu og í ofanálag hafi ástand trappanna ekki leynt sér við skoðun. Stefnendur geti þar með ekki borið fyrir sig það sem augljóst var við skoðun og þeim hafði verið bent á, sbr. 2. mgr. 29. gr. laganna. Er kröfu stefnenda hvað þetta varðar því hafnað.

Þak.

Óumdeilt sé í málinu að skipt var um þakpappa og járn á þaki fasteignarinnar sumarið 2018. Í stefnu komi fram að stefnendur hafi mátt treysta því að ástand þaksins væri gott vegna þessara framkvæmda. Það hafi þó ekkert komið fram um að eitthvað hafi verið athugavert við framkvæmdina sem slíka, þ.e. þakpappann og járníð. Stefnendur gangi reyndar svo langt að halda því fram að stefndi hafi vitað um fúa í þakinu og telja að það hafi verið meðvituð ákvörðun af hálfu stefnda, Hafþórs Árnasonar, þáverandi eiganda 2. hæðar, og Boga S. Thorarensen húsasmíðameistara, sem tók að sér verkið, að leggja nýjan pappa og járn á þak sem var fúíð og í slæmu ástandi. Að mati stefnda er fjarstæðukennt að halda þessu fram og slík fullyrðing eigi sér enga stoð í raunveruleikanum.

Vegna þessara haldlausu ásakana stefnenda hafi Hafþór Árnason sett sig í samband við Boga S. Thorarensen húsasmíðameistara, en hann hafi séð um framkvæmdina á þakinu, og beðið hann um yfirlýsingu. Í yfirlýsingunni útlistar Bogi nokkuð ítarlega hvernig staðið var að umræddri framkvæmd. Ákvörðun um útfærslu á verkinu hafi verið tekin á grundvelli tillögu Boga sem byggði á því að ekkert væri athugavert við þakið, styrkingin væri góð og fúí hvergi sjáanlegur. Stefnendur hafi ekki fært fram nein gögn eða sannanir sem sýni fram á að framkvæmd Boga hafi verið ófullnægjandi á nokkurn hátt. Enn fremur hafi stefnendur ekki sýnt fram á að meintir ágallar á þakinu hafi verið

til staðar, hvorki á þeim tíma þegar viðgerðin hafi farið fram, sumarið 2018, né við áhættuskiptin, þann 1. maí 2019.

Stefndi vill einnig benda á að þakrýmið sé séreign efri hæðarinnar, sbr. eignaskiptasamning sem undirritaður hafi verið þann 19. júní 1976. Samkvæmt 4. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 sé séreign afmarkaður hluti af húsi eða lóð eins og honum er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu. Stefndi vilji þó áréttta að hann geri sér fyllilega grein fyrir því að þakið og burðarvirki þess sé sameign, sbr. 6. og 8. gr. fjöleignarhúsalaga. Það sem máli skipti í þessu samhengi sé að stefndi hafði ekki komið upp í þakrýmið í áratugi, hann nýtti það ekki á nokkurn hátt og hafði enga vitneskju um hvernig það væri nýtt.

Ástæður meints raka í þakrýminu séu mjög líklega þær aðgerðir Hafþórs eða kaupanda 2. hæðarinnar að leiða heitt loft úr baðherbergi inn í kalt þakrýmið.

Að öllu ofangreindu virtu telji stefndi í fyrsta lagi ósannað að þakið hafi verið haldið þeim ágalla sem lýst sé í stefnu og matsgerð matsmanns um framkvæmdir á þakinu sumarið 2018. Í öðru lagi sé ósannað að þeir hafi verið til staðar við áhættuskiptin, þann 1. maí 2019. Í þriðja lagi séu líklegar orsakir þess ágalla sem hér um ræðir aðgerðir eiganda 2. hæðarinnar og hafi stefndi verið grandlaus um umræddan frágang á loftræsiröri í baðherbergi hans. Í fjórða lagi bendir stefndi á að matsmaður finni ekkert athugavert við uppbygginguna á þakinu. Þvert á móti staðfesti hann að uppbygging þaksins sé í lagi, loftun sé fullnægjandi og frágangi ekki áfátt, sbr. umfjöllun í matslið 3 í undirmatsgerð. Það séu því ekki sérstakir eiginleikar fasteignarinnar sem virðast valda myglugrói heldur sé það afleiðing aðgerða eiganda 2. hæðarinnar. Að mati stefnda ættu stefnendur því að beina kröfum sínum hvað varðar þakið að honum en ekki stefnda þar sem stefndi hafi ekkert til saka unnið og hafi verið grandlaus um umræddan frágang loftræsirörsins sem virðist vera orsökinn fyrir myglugrói sem þar sé að finna.

Við mat á því hvort fasteign teljist gölluð beri að miða við 1. mgr. 20. gr. fasteignakaupalaga. Þar segi að fasteign teljist gölluð á því tímamarki sem hún flyst yfir á áhættu kaupanda skv. 12. gr. laganna eða skv. samningi. Áhættuskipti á fasteigninni áttu sér stað skv. samningi þann 1. maí 2019, sbr. 1. mgr. 12. gr. fasteignakaupalaga og hefur fasteignin verið í vörslum stefnenda frá því tímamarki. Í 2. mgr. 20. gr. komi fram undantekning á meginreglunni um að galli þurfi að hafa verið fyrir hendi við afhendingu, þ.e. ef orsakir gallans eru vanefndir af hálfu seljanda. Sama eigi við ef seljandi hefur með ábyrgðaryfirlýsingu eða með öðrum hætti tekist á hendur ábyrgð á eiginleikum eða

öðrum kostum fasteignar í tiltekinn tíma. Hvorug þessara undantekninga eigi hér við þar sem stefndi hafi ekki farið í neinar aðgerðir sem geti hafa valdið umræddum ágöllum og hafi hann enga sérstaka ábyrgðaryfirlýsingu gefið um eiginleika eða aðra kosti fasteignarinnar umfram það sem eðlilegt geti talist.

Stefnendur beri sönnunarbyrðina fyrir því að fasteignin hafi verið gölluð við afhendingu og ráða vörslur fasteignarinnar því hvor aðilinn beri sönnunarbyrðina. Í matsgerð komi ekkert fram sem staðfesti það. Stefndi hafi engar upplýsingar um slíkt og komu meintir ágallar á þaki fyrst í ljós við matsgerð Ragnars Ómarssonar. Í gögnum málsins sé enga staðfestingu að finna um að myglugró hafi verið til staðar í þakinu þegar áhættuskiptin áttu sér stað. Matsmaður skoðaði þakrýmið þann 9. nóvember 2020 og tók þar sýni sem send voru til rannsóknar. Á niðurstöðu þeirrar skoðunar og gagna byggja stefnendur kröfu sína á hendur stefnda.

Það myglugró sem matsmaður fjallar um í þaki fasteignarinnar hafi allt eins getað myndast á þeim rúmu tveimur og hálfá ári sem liðu frá áhættuskiptunum og þar til matsmaður framkvæmdi rannsókn sína. Á þessu geti stefndi ekki borið ábyrgð. Stefndi bendir jafnframt á að mygla geti myndast mjög ört við réttar aðstæður og hafi stefnendum því borið að takmarka tjón sitt um leið og þau komust að því að umrætt loftræsirör væri tengt upp í þakrýmið.

Eftir því sem stefndi komist næst hafi stefnendur vitað af frágangi á umræddu loftræsiröri á 2. hæðinni í töluverðan tíma en það kom í ljós í tengslum við viðræður og athuganir beggja eigenda fasteignarinnar í kringum áramótin 2019. Liggi því fyrir að loftræsirörið hefur verið óbreytt a.m.k. frá þeim tímapunkti og fram að 9. nóvember 2020 þegar matsmaður framkvæmdi rannsókn sína. Á þessu geti stefndi ekki borið ábyrgð þar sem áhættuskipti voru löngu búin að eiga sér stað. Í þessu samhengi bendir stefndi á hrd. nr. 495/2017 en þar var fallist á að rakaskemmdir hefðu ágerst verulega frá afhendingartíma eignarinnar fram til þess tíma sem vettvangsskoðun fór fram, 18 mánuðum síðar. Í umfjöllun dómsins komi einnig fram að mygla geti myndast á allt að tveimur mánuðum og ágerst hratt ef aðstæður leyfa.

Gluggar.

Stefnendur byggja á því að stefndi hafi búið í eigninni um árabíl og hafi því vitað eða mátt vita að gluggar í svefnherbergi væru komnir á tíma og að hann hljóti að hafa orðið var við leka við glugga eða þær víðtæku skemmdir sem staðfestar eru í matsgerð. Þessu hafnar stefndi sem röngu og ósönnuðu. Eins og fram hafi komið var stefndi grandlaus

um meinta galla enda hafi ekkert sjáanlegt verið að gluggum í fasteigninni og hafi stefnendur ekki fært fram nein rök fyrir því hvernig stefnda hefði átt að vera þetta ljóst. Þess utan þjuggu stefnendur sjálf í fasteigninni í yfir hálf t. ár án þess að verða vör við leka eða aðra galla.

Þá byggji stefnendur á því, óháð niðurstöðu matsmanns um að líftími glugga sé á enda, að þau hafi mátt treysta því að gluggarnir væru í lagi þar sem búið væri að „endurnýja gler/glugga að hluta og að fasteignin hafi fengið gott viðhald í gegnum árin“ líkt og segir í söluýfirliti fasteignarinnar. Því sé haldið fram að stefndi beri ábyrgð gagnvart stefnendum á tjóni vegna þess að gluggar hafi lekið og beri að bæta þeim það tjón. Stefnendur hafi skoðað eignina margsinnis og hafi haft greiðan aðgang að stefnda og gátu leitað til hans hvenær sem var og fengið upplýsingar um eignina. Þess utan hafi stefndi verið búinn að upplýsa um allt sem hann vissi um eignina. Í dómaframkvæmd hafi það verið margítrekað að gluggi sem er kominn á aldur teljist ekki galli í skilningi fasteignakaupalaga. Þær upplýsingar sem stefndi hafi veitt við söluna hafi verið réttar, þ.e. það var ekki búið að skipta um glugga í fasteigninni að undanskildum einum glugga í stofunni og mátti stefnendum því vera það ljóst að ástand glugganna væri í samræmi við aldur fasteignarinnar. Stefnendur hafi sætt sig við aldur glugganna með undirritun kaupsamnings og afhendingu á eigninni.

Yfirlýsingu seljanda um ástand fasteignar og söluýfirlit geti stefnendur ekki túlkað sem ábyrgðaryfirlýsingu um sérstaka eiginleika eignarinnar umfram það sem þar kemur fram. Stefnendur fengu nákvæmar upplýsingar um allar framkvæmdir sem gerðar höfðu verið og sem dæmi má nefna að stefndi skipti um glugga við svalahurðina vegna ónægrar þéttingar á póstinum á milli gluggans og svalahurðarinnar. Það hafi ekki verið hægt að loka hurðinni almennilega og átti hún til að leka. Þetta hafi verið eini glugginn sem var endurnýjaður í fasteigninni og þetta vissu stefnendur. Að reyna að halda því fram að þau hafa ekki vitað að gluggar væru upprunalegir er fjarstæðukennt að mati stefnda.

Á umfjöllun hér að ofan við um alla glugga í fasteigninni og meintar orsakir bæði á aðalhæð og í kjallara, þ.e. þótt ekki sé fjallað sérstaklega um leka í stefnu annars staðar en í svefnherbergi og á svefnherbergisgangi. Kostnaður vegna myglu og framkvæmda á veggjum og gólfi er sennileg afleiðing glugga sem hafa lokið líftíma sínum og bar stefnendum að gæta að þeim skyldum sem á þeim hvíla skv. 26. gr. laganna. Enn fremur bendir stefndi á að kostnaður við að lagfæra vegg og gólf fasteignarinnar sé vel undir

hinum svokallaða gallapröskuldi og geti því ekki talist galli í skilningi fasteigna-kaupalaga.

Stefndi hafi hvorki veitt rangar upplýsingar né haft vitneskju um meinta galla. Þvert á móti hafi hann verið grandlaus og því beri að sýkna stefnda af þeim ásökunum sem stefnendur bera á hann í stefnu. Stefndi hafi enga sérfræðipækkingu sem snúi að gluggum og sé þeirri málsástæðu stefnenda einnig hafnað. Engir af þeim meintu göllum sem stefnendur byggja kröfu sína á hafi verið sjáanlegir við sjónskoðun og því ótækt að halda því fram að stefndi hafði haft aðra vitneskju um ástand einstakra hluta fasteignarinnar. Þess utan komi ekkert fram í matsgerð eða öðrum gögnum málsins um að gluggarnir hafi lokið líftíma sínum þegar fasteignin var afhent í maí 2019.

Aðrir liðir og samantekt.

Hvað kröfu skv. 26. lið í stefnu varði, um kostnað vegna skýrslu, sveppagreiningar, vettvangsskoðunar og myndatöku á dreni, þá sé þeim kostnaðarliðum hafnað í heild sinni, þar sem aðgerðir þessar hafi verið einhliða ákveðnar af stefnendum og geti þau ekki ætlast til að stefndi greiði þeim fyrir kostnað vegna aðgerða sem hafi lítið sem ekkert gildi í dómsmáli þessu. Fasteignin hafi ekki verið haldin göllum við afhendingu og geti stefnendur því ekki krafist skaðabóta úr hendi stefnda byggðum á 43. gr. fasteignakaupalaga. Hafi þau viljað freista þess að afla sönnunargagna í þessu máli bar þeim að óska eftir dómkvöddu mati strax í upphafi þessa máls.

Að endingu vill stefndi benda á að útreikningar í kröfugerð stefnu séu ekki réttir, þ.e. eignarhlutfall stefnda í sameign er rangt. Samkvæmt þinglýstum eignaskipta-samningi er eignarhlutur hvors eiganda 50%, en ekki 50,8% eins og stefnendur miða við.

Stefndi hafnar því að hann beri ábyrgð á meintum göllum og meintu afleiddu tjóni á grundvelli almennu sakarreglunnar og meginreglu kauparéttar um galla á söluhlut eða þjónustu, sbr. til hliðsjónar 9. gr. laga um þjónustukaup nr. 42/2000 og 17. gr. laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup. Almenna sakarreglan í íslenskum rétti sé ein af meginreglum skaðabótaréttar. Samkvæmt reglunni beri aðili ekki skaðabótaábyrgð á tjóni nema það verði rekið til saknæmrar háttsemi hans. Til þess að uppfylla skilyrðið um saknæma háttsemi þurfi viðkomandi að valda tjóni af ásetningi eða gáleysi og með ólögmætum hætti, og tjónið þarf að vera sennileg afleiðing af hegðun hans sem raskar hagsmunum sem verndaðir eru af skaðabótareglum. Háttsemin þarf því bæði að vera ólögmæt og saknæm til þess að skilyrði sakarreglunnar séu uppfyllt. Hvorugt þessara skilyrða sé uppfyllt í þessu máli.

Stefndi upplýsti stefnendur um allt það sem hann vissi eða mátti vita um ástand eignarinnar. Á stefnendum hvílir rík aðgæslu- og skoðunarskylda í viðskiptum sem þessum og ákváðu stefnendur sjálfviljug að ganga til samninga byggðum á þeim upplýsingum sem lágu fyrir á þeim tíma. Allar framkvæmdir á fasteigninni hafi verið unnar af fagmönnum og skv. ráðleggingum þeirra og hafi stefndi því verið í góðri trú um að framkvæmdir væru í samræmi við viðurkenndar aðferðir og gildandi lög og reglur.

Að öllu framansögðu virtu beri að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnenda. Stefndi hafi í einu og öllu staðið við kaupsamning aðila og beri því að sýkna hann af öllum kröfum stefnenda. Verði ekki fallist á aðalkröfu er gerð varakrafa um verulega lækkun á bótakröfu og er vísað til umfjöllunar hér að ofan sem á jafnt við um aðal- og varakröfu.

Aðal- og varakrafa stefnda byggist á meginreglum samningaréttar og kröfuréttar, sbr. einnig lög nr. 40/2002 um fasteignakaup auk skaðabótalaga nr. 50/1993. Kröfur um vexti og vaxtavexti styðjast við III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001. Krafa um málskostnað styðst við XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Skýrslur fyrir dómi.

Við aðalmeðferð málsins gaf stefnandi Lilja Karen Þrastardóttir skýrslu og stefndi ásamt vitnunum Eyþóri Rafni Þórhallssyni, Tryggva Jakobssyni, Ragnari Ómarssyni, Erling Magnússyni, Boga S. Thorarensen og Hafþóri Árnasyni. Verður vitnað til framburðar þeirra eftir því sem þörf þykir við úrlausn málsins.

Matsgerðir og skoðunarskýrsla.

Í málinu liggur fyrir skoðunarskýrsla framkvæmd af Erling Magnússyni, dagsett 21. apríl 2020. Í niðurstöðum hans kemur eftirfarandi m.a. fram:

Í kaflanum sem ber heitið „Gróft verðmat“ segir að kostnaður við verkpalla, rafmagn o.þ.h. sé um 800.000 krónur. Gróflega megi áætla að vinna við sprunguviðgerðir utanhúss, múrun flata og að endursteypa sumt, kítun glugga og málun hússins að utan kosti á bilinu tvær til fjórar milljónir króna. Endurnýjun þaks, mygluþrif, nýr frágangur loftunar þaksins og vélrænnar loftræsingar upp úr þaki: Reiknað sé með að fara þurfi í verulega endurnýjun á þakinu. Kostnaður gæti numið fjórum til fimm milljónum króna. Nýir gluggar, múrvinna utan og innan, ný gólfefni og málun sé vart undir 2.500.000 krónum. Tröppur úti: Hreinsa þurfi burt núverandi flot og endurflota, sem kosti ca 500.000 krónur. Drenlögn endurnýjuð og færð neðar gæti numið 1.500.000 krónum. Skolplagnir endurnýjaðar: Kostnaður við slíkt sé mikill þar sem brjóta þurfi upp gólf og

endurleggja lagnir. Gæti numið tveimur til þremur milljónum króna. Kostnaður við flutninga, leigu og þrif gæti numið einni til einni og hálfri milljón króna. Gera megí ráð fyrir því að nær allt framangreint megí rekja til galla í sameign og þar af leiðandi séu skemmdir í séreign afleiddir gallar vegna þess.

Erling tók nokkur sýni og sendi til greiningar á myglu. Í sýni 1 sem tekið var úr herbergisglugga segir í niðurstöðu að á yfirborði frauðsins hafi verið mikið af skítaspörðum smádyra (fullum af sveppagróum og sveppþráðabútum). Á yfirborðinu hafi einnig verið þó nokkuð af bakteríulegum ögnum en enginn áberandi sveppavöxtur hafi fundist á frauðinu. Sýnið hafi reynst mikið mengað af sveppaefnum.

Í sýni 2 sem tekið var úr glugga segir að spónaplötubútarnir hafi losnað auðveldlega í sundur og að inn á milli samanþjappaðra spónanna hafi fundist þó nokkur vöxtur Scopulariopsis-tegundar og mikið af skítaspörðum smádyra. Báðum megin á frauðplasti hafi fundist vöxtur Scopulariopsis-tegundar og skítaspörð smádyra. Á yfirborði einangrunarplasts fannst einnig mikið af vexti sama svepps og skítaspörðum smádyra. Sýnið hafi reynst myglað.

Í sýni 3 sem var múrkjarni með málningarlagi hafi fundist vöxtur Aspergillus-tegundar í holrýmum múrsins niður í gegnum kjarnann. Mesti vöxturinn hafi verið næst ómáluðu hliðinni. Einnig hafi fundist vöxtur geislabaktería í nokkrum holrýmum. Sýnið hafi reynst myglað. Í sýni 4 hafi engin merki fundist um myglu.

Ragnar Ómarsson byggingafræðingur var dómkvaddur þann 8. júlí 2020 til að svara eftirtöldum spurningum og meta kostnað við úrbætur:

1. *Er dreni fasteignarinnar áfátt? Ef matsmaður staðreytir ágalla skal hann gera grein fyrir í hverju ágallinn felist, koma með tillögur að úrbótum og meta kostnað við framkvæmdir.*

Í niðurstöðum matsmanns segir að drenlögn fasteignarinnar, sem til staðar sé, sé verulega áfátt. Virkni hennar takmarkist einvörðungu við norðurhlið hússins þar sem lagnahlutar hennar meðfram austur- og vesturhlið séu stíflaðir.

Kostnað við úrbætur telur matsmaðurinn vera 726.080 krónur.

2. *Er frágangi á tröppum við inngang í húsið áfátt? Ef matsmaður staðreytir ágalla skal hann gera grein fyrir í hverju ágallinn felist, koma með tillögur að úrbótum og meta kostnað við framkvæmdir.*

Í niðurstöðum matsmanns segir að frágangi á múrhúð trappa sé áfátt. Verkið hafi ekki verið innt af hendi á fullnægjandi hátt.

Kostnað við úrbætur telur matsmaður vera 219.300 krónur.

3. *Er frágangi á þaki fasteignarinnar áfátt? Matsmaður skoði sérstaklega hvort nægjanleg loftun sé í þakrými. Matsmaður svari matsspurningu með tilliti til byggingarreglugerðar á þeim tíma þegar hún var byggð sem og þeirra faglegu krafna, skynsemi og þekkingar sem með réttu má ætla að viðhöfð séu við gerð mannvirkisins. Ef matsmaður staðreynir ágalla skal hann gera grein fyrir í hverju ágalli felist, koma með tillögur að úrbótum og meta kostnað við framkvæmdir.*

Í niðurstöðum matsmanns segir að frágangi á þaki sé ekki áfátt. Loftun þakrýmis sé fullnægjandi.

4. *Er raki og/eða myglusveppur í þaki fasteignarinnar? Ef matsmaður staðreynir raka og/eða myglu geri hann grein fyrir umfangi, komi með tillögur að úrbótum og meti kostnað við framkvæmdir.*

Í niðurstöðum matsmanns segir að myglusvepp sé að finna í þakvirki, á bæði borðaklæðningu þaks og í burðarvirki þess á fjölmörgum stöðum.

Kostnað við úrbætur segir matsmaður vera 12.122.930 krónur.

5. *Eru sprungur í útveggjum? Matsmaður skoði sérstaklega hvort viðgerð hafi verið reynd og hvort henni sé áfátt að einhverju leyti, meðal annars með tilliti til vandaðra og venjubundinna verkátta. Ef matsmaður staðreynir sprungur geri hann grein fyrir umfangi, komi með tillögur að úrbótum og meti kostnað við framkvæmdir.*

Í niðurstöðum segir að viðgerðum á sprungum í útvegg sé ekki áfátt þegar tillit sé tekið til vandaðra og venjubundinna verkátta. Engra aðgerða sé þörf.

6. *Er gluggum í herbergjum á suðurhlíð (herbergi 4) áfátt? Ef matsmaður staðreynir ágalla skal hann gera grein fyrir í hverju ágalli felist, koma með tillögur að úrbótum og meta kostnað við framkvæmdir.*

Í umfjöllun matsmanns segir að fram hafi komið að um sé að ræða fjóra glugga í þremur íbúðarherbergjum á herbergisgangi fasteignarinnar.

Í niðurstöðum segir að gluggum í herbergjunum fjórum sé stórlega áfátt og þarfnist endurnýjunar.

Kostnaður við úrbætur sé 1.437.680 krónur.

7. *Er raki og mygla í herbergjum á svefnherbergisgangi? Er þá bæði spurt um gólfplötu, vegg og loft. EF matsmaður staðreynir raka og/eða myglu geri*

hann grein fyrir umfangi, komi með tillögur að úrbótum og meti kostnað vegna framkvæmda.

Í niðurstöðum matsmanns segir að mygla finnist í herbergjum á svefnherbergisgangi sem orsakist af leka meðfram gluggum herbergjanna.

Um aðgerðir til úrbóta segir að koma þurfi í veg fyrir leka meðfram gluggum eins og fjallað sé um í matslið 6. Fjarlægja þurfi myglusýkta hluta útveggja, þ.e. alla einangrun þeirra og múrhúð. Fjarlægja þurfi alla húsmuni og setja upp ryk- og brotvarnir á herbergjagangi. Skera og brjóta burt múrhúð og einangrun af útveggjum sem hafa glugga og farga. Fjarlægja gólfefni. Hreinsa yfirboð útveggja með slípun og myglueyðandi efnapvotti. Slípa og þvo gólfplötu. Endurnýja einangrun á útveggjum. Endurnýja múrhúð á útveggjum. Grunna og mála nýtt útveggjayfirborð. Mála herbergi í heild eina umferð. Leggja nýtt gólfefni. Fjarlægja varnir og raða aftur inn húsmunum.

Kostnað við úrbætur telur matsmaður vera 3.200.680 krónur.

8. *Finnast skordýr og meindýr í svefnherbergjum? Ef matsmaður staðreynir tilvist skordýra eða meindýra skal hann gera grein fyrir umgangi, koma með tillögur að úrbótum og meta kostnað vegna framkvæmda.*

Í niðurstöðum segir að skordýr finnist í svefnherbergjum. Aðgerðir vegna myglu í þaki og myglu í svefnherbergjum ættu að duga gegn skordýrum einnig.

9. *Er raki/leki í svefnherbergi á norðurhlið? Ef matsmaður staðreynir raka og/eða myglu skal hann gera grein fyrir umfangi, koma með tillögur að úrbótum og meta kostnað vegna framkvæmda.*

Í niðurstöðum matsmanns er vísað til matsliða 6 og 7 ásamt aðgerðum til úrbóta.

10. Engar athugasemdir voru gerðar við þennan matslið.

11. *Er ástandi annarra glugga eða frágangi við þá áfátt? Matsmaður skoði sérstaklega hvort viðgerð eða úrbætur hafi verið reyndar og hvort þær framkvæmdir séu forsvaranlegar. Ef matsmaður staðreynir ágalla skal hann gera grein fyrir í hverju ágalli felist, koma með tillögur að úrbótum og meta kostnað við framkvæmdir.*

Í niðurstöðu matsmanns segir að hann geti ekki fullyrt að ástandi annarra glugga en þeirra sem tilteknir séu sérstaklega sé áfátt.

12. *Er raki í gólfplötu eða veggjum í kjallara? Ef matsmaður staðreynir raka og/eða myglu skal hann gera grein fyrir umfangi, koma með tillögur að úrbótum og meta kostnað vegna framkvæmda.*

Í niðurstöðu matsmanns er staðfest að raka og myglu sé að finna í gólfplötu og veggjum í kjallara. Varðandi úrbætur vísar hann í matsliði 6 og 7.

13. *Er frágangi rafmagns áfátt? Ef matsmaður staðreynir ágalla skal hann gera grein fyrir í hverju ágalli felist, koma með tillögur að úrbótum og meta kostnað við framkvæmdir.*

Í niðurstöðu matsmanns segir að um eðlilegt ástand sé að ræða í fasteign á þessum aldri og engra úrbóta þörf.

14. *Er frágangi á útveggjum bílskúrs áfátt? Ef matsmaður staðreynir ágalla skal hann gera grein fyrir í hverju ágalli felist, koma með tillögur að úrbótum og meta kostnað við framkvæmdir.*

Í niðurstöðum matsmanns segir að frágangi á útveggjum bílskúrs sé ekki áfátt.

Eyþór Rafn Þórhallsson byggingarverkfræðingur og Tryggvi Jakobsson, byggingafræðingur og múrarameistari voru dómkvaddir þann 15. júlí 2021 til að meta og svara spurningum vegna undirmatsins. Skiluðu þeir yfirmatsgerð vegna neðri hæðar hússins í október 2021. Áttu þeir að leggja sjálfstætt mat á þau atriði sem spurt er um í yfirmatsbeiðninni.

Við spurningu og svari 1 í undirmatsgerð segir í yfirmatsgerð:

Þær lagnir sem eru teiknaðar eru regnvatnslagnir en ekki drenlagnir, sbr. teikningu frá Jóni Bergssyni verkfræðingi með heitið „Holræsi í grunni“. Eins og sjá megi á teikningu fari regnvatnslögnin norðvestur fyrir hús rúmlega 12,5 metra eftir húshlið. Ekki séu teiknaðar neinar lagnir austur fyrir hús. Aftur á móti megi sjá á staðnum að tvö regnvatnsniðurföll séu á austur- og suðausturhlið. Segir einnig í svarinu að einhvers konar jarðvatnsbarkar hafi verið notaðir. Engu að síður hafi eingöngu verið gert ráð fyrir regnvatnslögnum til að tengja þakniðurföll við brunn. Líta þeir svo á að barkarnir hafi verið notaðir í þeim tilgangi að vera regnvatnslagnir. Virðist vera stífla í lögn austan við húsið en lögnin sé ekki á teikningu. Við framkvæmdir á austurhlið þurfi að grafa frá húsi og skipta út regnvatnslögn. Er metinn kostnaður við það 161.150 krónur.

Í svari við 2. spurningu í undirmati segir að við vettvangsskoðun í þakrými hafi sést að þak er uppstólað ofan á steypa plötu. Þaksperrur séu steypar inn við úthring. Loftunarrör séu staðsett í sperrubílum. Ofan á timbursperrum sé borðaklæðning. Upp í

Þakrýmið liggi útloftunarbarki frá baðherbergi á 2. hæð. Útsogsdæla sé staðsett á enda útloftunarbarka. Útkast frá þessari útloftun sé inn í þakrýmið. Við skoðun hafi sést að útloftunardæla var ekki í gangi. Matsmenn rakamældu sperrur og borðaklæðningu í rýminu á völdum stöðum. Rakamæling hafi ekki sýnt nein óeðlileg há gildi. Matsmenn hafi greinilega séð að tvö borð í þakklæðningu voru skemmd af fúa og myglu. Þessi borð nái yfir tvö sperrubil. Jafnframt hafi mátt sjá að einhvern tímann hafði lekið með mæni. Ekki hafi verið að sjá neinar skemmdir vegna þess og ekki sé talið að leki sé með mæni nú í dag. Þá segir að eins og lesa megi í umfjöllun undirmatsmanns sem sé í kafla 2.3 í þessari skýrslu hafi verið tekin fjölmörg sýni úr þakrýminu. Samkvæmt þeim niðurstöðum hafi mygla mælst í þakrými. Gerðu yfirmatsmenn ekki athugasemd við þær greiningar. Töldu yfirmatsmenn kostnað við að skipta út skemmdum fjöllum 60.000 krónur.

Í svari við 6. spurningu í undirmatsgerð segir í svari yfirmatsmanna að við vettvangsskoðun hafi sést að gluggar séu í eðlilegu ásigkomulagi miðað við aldur. Þá segir að varðandi spurningu í undirmati um hvort gluggar á svefnherbergisgangi séu lekir eða í verra ástandi en búast megi við miðað við aldur þeirra bendi yfirmatsmenn á að húsið hafi verið byggt 1974 og gluggakarmar séu upprunalegir og því 48 ára. Reynsla úr viðhaldsframkvæmdum varðandi glugga sem standi áveðurs sé að þörf sé á að skipta um glugga þegar aldur er um 40–50 ára. Telja matsmenn ekki aðkallandi þörf til viðgerða á þessum gluggum.

Í svari við 7. spurningu í undirmati segir að matsmenn hafi ekki séð sýnilega myglu í herbergjum, en jafnframt séu ekki dregnar í efa þær rannsóknir sem hafi verið gerðar á myglu í umræddum rýmum sem undirmatsgerð fjalli um. Ljóst sé að þó nokkuð sé um sprungur í steiptum útveggjum á suðurhlið. Matsmenn meti það svo að útveggir áveðurs á húsinu á suð- og suðausturhlið þurfi þó nokkurt viðhald. Nauðsynlegt sé að vatnsþétta fleti utan frá með því að saga upp sprungur, með inndælingu í sprungur ásamt viðgerð á flötum málmum.

Í svari við spurningu 9 í undirmati segir að matsmenn hafi hvorki getað staðreynt neina sýnilega myglu né hafi orðið varir við óeðlilega hátt rakastig eftir mælingu í svefnherbergi á norðurhlið. Matsmenn telji ekki ástæðu til að fjarlægja einangrun og múr á útveggjum að innan né að fjarlægja gólfefni.

Í svari við spurningu 11 í undirmatsgerð segir í svari yfirmatsmanna að ekki hafi verið að sjá óeðlilegar skemmdir í gluggum í stofu og eldhúsi. Ljóst sé að skipt hafi verið

um svalahurð. Matsmenn taki undir umfjöllun undirmatsmanns um spurningu 11 í undirmati. Matsmenn hafi ekki getað séð að viðgerð hafi átt sér stað í gluggunum. Varðandi glugga í herbergi í kjallara þarfnist hann málunar ásamt tilheyrandi undirbúningsvinnu. Matsmenn hafi ekki orðið varir við leka með gluggum og ástand þeirra sé í samræmi við aldur þeirra.

Í svari við spurningu 12 í undirmati segjast matsmenn ekki hafa mælt óeðlilega hátt rakastig eða séð neinar skemmdir í séreignarrýmum 1. hæðar þ.e. í kjallara.

Þá voru yfirmatsmenn spurðir, ef þeir teldu þörf á framkvæmdum, hvort fasteignin verði íbúðarhæf á meðan á framkvæmdum standi og hvort matspolar þurfi að flytja tímabundið út úr húsnæðinu á meðan endurbætur standa yfir. Ef svo væri var óskað eftir því að þeir myndu meta kostnað við að leigja sambærilegt húsnæði á meðan endurbætur færu fram.

Auk þessa var óskað eftir því að yfirmatsmenn upplýstu um orsakir þess sem kunni að vera áfátt vegna eignarinnar skv. framansögðu, með hliðsjón af lögum og reglugerðum, einkum byggingarreglugerð, sem og samþykktum uppdráttum, íslenskum stöðlum, leiðbeiningum og tilmælum framleiðanda og góðum venjum við sambærilegar framkvæmdir, eftir því sem við eigi, og leggi mat á afleiðingar ágallanna, hvað þurfi að gera til að bæta og hvað það muni kosta.

Í svari yfirmatsmanna segir að þeir telji einungis þörf á framkvæmdum utanhúss og að þær framkvæmdir eigi ekki að hafa teljandi áhrif á íbúðarhæfi neðri hæðar á meðan á framkvæmdum standi. Þá benda þeir á að húsið sé 48 ára gamalt og lög og reglugerðir um mannvirki hafi tekið miklum breytingum síðan húsið var byggt. Það sé mat yfirmatsmanna að [...] standist þær kröfur sem voru gerðar til íbúðarbygginga þegar húsið var byggt.

Við framkvæmd yfirmatsbeiðninnar var viðbótaryfirmatsbeiðni lögð fyrir matsmennina. Var óskað eftir endurskoðun á 5. og 14. matslið í undirmatsgerðinni.

Í svari við 5. matslið segir að sprungur séu í steypu á austur- og suðausturvegg. Ljóst sé að viðgerð hafi verið gerð á þessum veggflötum. Matsmenn meti það svo að nauðsynlegt sé að gera við útveggi á austur- og suðausturhlið. Það hafi í för með sér hreinsun á málningu af veggflötum, að þétta þurfi veggfleti með inndælingu og sprunguviðgerðum. Einnig hugsanlegar einhverjar múrviðgerðir. Setja þurfi undirlag á hraunaða fleti og hrauna síðan fleti að nýju. Að lokum sílanbaða og mála fleti.

Í svari við 14. matslið í undirmati segir að sprungur og fínriðið sprungunet sé á útvegg bílageymslu sem vísi í austur. Ekki sé að sjá sprungur eða skemmdir á veggjum sem vísi í norður og vestur. Veggur á austurhlið sé niðurgrafinn að hluta. Nauðsynlegt sé að grafa frá vegg og fara í múrviðgerðir að utanverðu, sem sé hreinsun málningar af veggflötum, og þetta veggfleti með inndælingu og sprunguviðgerðum. Einnig hugsanlegar einhverjar múrviðgerðir ásamt þéttingu á yfirborði. Að lokum sílanbaða og mála fleti.

Kostnaður vegna matsliða 5 og 14 sé 2.351.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Forsendur og niðurstaða.

Við upphaf aðalmeðferðar þann 28. mars 2022 fór dómurinn á vettvang og skoðaði fasteignina og inn í þakrýmið á 2. hæð. Við upphaf síðari málflutnings breyttu stefnendur kröfugerð sinni þannig að eignarhluti þeirra í sameign væri 50% en ekki 50,8%.

Stefnendur krefjast þess að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim þann kostnað við úrbætur sem koma fram í undirmatsgerð og að hluta í yfirmatsgerð. Byggja stefnendur kröfur sínar á III. kafla laga um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum 18. og 19. gr. og 26. og 27. gr., og IV. kafla, einkum 41. og 43. gr. laganna.

Samkvæmt gögnum málsins var fasteignin byggð árið 1977, og er eignin því notuð í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, og telst ekki gölluð nema að ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði. Viðmið galla í eldri húsum skv. nefndu lagaákvæði er skv. dómaframkvæmd að gallinn rýri verðmæti eignarinnar um 10% af söluverði hennar. Þetta á þó ekki við hafi seljendur sýnt af sér saknæma háttsemi.

Í 26. gr. laganna kemur fram að ef kaupandi fasteignar hefur ekki fengið þær upplýsingar um eignina sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi telst fasteign gölluð. Þetta gildir þó aðeins ef skortur á upplýsingum hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings.

Samkvæmt 27. gr. sömu laga telst fasteign 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, söluyfirliti eða öðrum sölu- og/eða kynningargögnum um hana. Þá getur kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður, sbr. 1. mgr. 29. gr. laganna.

Samkvæmt eignaskiptasamningi sem liggur fyrir í málinu er hlutdeild hvorrar hæðar í húsinu 50%.

Í söluýfirliti sem lá fyrir við tilboðsgerð stefnenda í íbúðina segir að húsið hafi fengið mjög gott viðhald í gegnum árin. Í yfirmatsgerð segir að húsið standist þær kröfur sem hafi verið gerðar til íbúðarbygginga þegar húsið var byggt. Þá hafi baðherbergi og eldhús verið endurnýjað á árinu 2018 og skipt um pappa og járn á þaki á sama ári. Húsið hafi verið málað að utan þremur árum fyrir og að hluta til sumarið 2018.

Stefnendur byggja á því að þau hafi mátt treysta því að ástand þaksins væri gott en þau byggja kröfu sína um úrbætur á þaki á niðurstöðu undirmatsgerðar um kostnað við að skipta um þak. Ekki er ágreiningur um að skipt var um þakpappa og járn á þaki hússins árið 2018. Vitnið Bogi S. Thorarensen kom fyrir dóminn og staðfesti það og kvað ástand timburklæðningar á þaki hafa verið gott og með fullum styrk þegar hann skipti um pappa og járn. Kvaðst vitnið ekki hafa vitað um að hægt væri að fara upp í loftrýmið í gegnum loftlúgu á efri hæðinni. Hann hefði því ekki séð inn undir þakið. Klæðning hafi verið lagfærð yfir bílskúr þar sem fúí hafi verið kominn í timbur og skipt hafi verið um þau borð.

Í undirmatsgerð, sem unnin var haustið 2021, kemur fram að víða hafi mátt sjá myglu í timburvirki og líka í steypu veggyfirborði. Allt þakrýmið sé undirlagt myglu. Telur matsmaður að orsökkin geti verið loftræsiloðgn sem sé í rýminu frá baðherbergi 2. hæðar með rafmagnsblásara sem sjái um að soga loft upp úr baðherberginu og blási því út í þakrýmið. Telur matsmaður úrbætur felast í því að fjarlægja allan við í þakvirki og klæðningu sem sé fúin. Ógerlegt sé að fjarlægja einungis þar sem fúíð sé innan frá og því verði að fjarlægja alla borðaklæðninguna ofan af þakviðum til þess að geta unnið við burðarvirki þaksins. Telur matsmaðurinn kostnað við að fjarlægja þakið og setja nýtt þak vera 12.122.930 krónur. Þessu mótmælir stefndi.

Yfirmatsmenn komu fyrir dóminn og staðfestu yfirmatsgerð sína. Segir í matsgerð þeirra um þakið að þeir geri ekki athugasemdir við þau sýni og þær greiningar sem gerðar voru á myglu. Hins vegar hafi þeir einungis sé tvö borð í þakklæðningu sem voru skemmd af fúa og myglu. Þá kváðu þeir að lokað hafi verið fyrir umræddan barka frá baðherbergi og ekki sé að sjá neinn fúa né merki um myglu þar í kring.

Þegar dómurinn fór á vettvang var hvorki að finna nein merki um myglu né fúa í þakrými utan þeirra tveggja borða sem yfirmatsmenn sáu. Telja yfirmatsmenn kostnað við að skipta út þessum borðum vera 60.000 krónur með virðisaukaskatti.

Í undirmati eru engar aðrar tillögur gerðar við að fjarlægja myglu en að fjarlægja allt þakið. Fyrir dóminum kom fram hjá yfirmatsmönnum að hægt væri að fjarlægja myglu með þurrís. Báru báðir yfirmatsmennirnir að ef loftun væri eðlileg, sem virtist vera við skoðun þeirra, þá lægi myglusveppur í láginni og gerði ekki meiri usla nema að vaxtarskilyrði fyrir hann breyttust, s.s. með auknum raka og hita.

Við endurflutning málsins vísuðu stefnendur til niðurstöðu þeirra myglusýna sem höfðu verið tekin 13. maí 2022 og byggði á því að yfirmatsmenn hafi ekki gert athugasemdir við fyrri niðurstöður myglusýna. Því beri að taka niðurstöður undirmatsmanns til greina.

Gegn mótmælum stefnda er ósannað að honum hafi mátt vera ljós sú mygla sem sannreynd var með rannsóknum Erlings Magnússonar. Stefndi kvaðst ekki hafa komið í loftrýmið í áratugi en eigandi efri hæðarinnar hafi haft einkaafnot af þeim hluta eins og komi fram í eignaskiptayfirlýsingu. Þá er ekki fallist á það með undirmati að rífa þurfi allt þak og þakvirki hússins af eins og undirmatsgerð málsins gerir ráð fyrir. Í ljósi þessa er ósannað að stefndi hafi haft nokkra vitneskju um ástand viðar innan þakrýmisins sem eigendur efri hæðarinnar hafi haft einkaafnot af. Verður stefndi sýknaður af þessari kröfu.

Stefnendur krefjast greiðslu vegna drenlagnar við húsið, byggja á niðurstöðum undirmatsmanns og sé kostnaður 726.000 krónur.

Í yfirmati kemur fram að ekki sé um drenlagn að ræða. Drenlagn hafi hvorki verið teiknuð né lögð þegar húsið var byggt. Eingöngu sé um að ræða regnvatnslagnir sem síðan hafa verið lagðar í drenlagnarbarka en lögninni sé ekki ætlað að vera drenlagn. Í yfirlýsingu stefnda sem lá frammi hjá fasteignasöluinni kveður stefndi að ekki hafi verið skipt um lagnir í eigninni. Ekkert er minnst á drenlagn með húsinu. Þá segir í undirmatsgerð að þegar bygging hússins var samþykkt hafi ekki verið gerð sérstök krafa í byggingarreglugerð um að drenlagnir væru í kringum hús. Með vísan til þessa er ekki hægt að fallast á að drenlagn sé áfátt. Þá er ekki hægt að fallast á að sú lögn sem til staðar er sé gölluð vegna stíflu sem rekja megi til grjóts, enda er eingöngu um að ræða enda lagnarinnar.

EKKI er ágreiningur um að lagfæra þurfi útitröppur og að múrviðgerð hafi mistekist. Í söluyfirliti er getið um að útitröppur hafi verið lagfærðar á árinu 2018. Stefnendur máttu treysta því að þær viðgerðir væru í lagi, sbr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Nemur

kostnaður við úrbætur 91.205 krónum að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts og 50% sameignarhluta. Verður stefndi dæmdur til að greiða stefnendum þann kostnað.

Stefnendur krefjast greiðslu vegna endurnýjunar á gluggum og byggja á því að í söluyfirliti og ástandsskýrslu stefnda komi fram að búið hafi verið að endurnýja glugga og gler að hluta.

Í yfirlýsingu með söluyfirliti kemur fram að skipt hafi verið um gler að hluta 2007 og 2018 auk opnanlegra faga að hluta 2018 en stefndi kveðst ekki hafa haft vitneskju um að gluggar eða annað væri óþétt. Hins vegar bendir hann á að svalir á efri hæð hafi lekið en gert hafi verið við þann leka árið 2017 og í framhaldi skipt um svalahurðir.

Stefnendur byggja á niðurstöðum matsmanns í undirmati þar sem matsmaður kveðst hafa skoðað frágang á gluggum í svefnherbergjum og einnig í fjórum herbergjum íbúðar 2. hæðar þar sem múrhúð, rappnet og einangrun höfðu verið fjarlægð af útveggjum. Ekki var hreinsað frá gluggum neðri hæðar þegar undirmatsmaður skoðaði aðstæður og byggir hann niðurstöður sínar á því sem mátti sjá á gluggum í svefnherbergisgangi á efri hæðinni.

Í yfirmatsgerðinni segir að við vettvangsskoðun á þremur gluggum á austurhlið og einum glugga á norðurhlið hafi sést að gluggar hafi verið í eðlilegu ásigkomulagi miðað við aldur þeirra og telja yfirmatsmenn ekki þörf á úrbótum. Dómurinn fór á vettvang og sá engin merki um leka. Þá kvaðst stefnandi Lilja aðspurð á vettvangi ekki hafa séð nein ummerki um leka þegar hún skoðaði íbúðina eða flutti inn. Gegn mótmælum stefnda hafa stefnendur ekki sýnt fram á að stefndi hafi gefið ónógar eða villandi upplýsingar, sbr. 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002. Þar sem fram kom í söluyfirliti að skipt hafi verið um gler og glugga að hluta bar kaupendum að kynna sér það sérstaklega hvaða glugga hafði verið skipt um og hvaða gluggum var ekki skipt út, sbr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Verður þessum lið því hafnað.

Stefnendur lögðu fram við síðari meðferð málsins ljósmyndir af meintum raka í gólfi undir parketi í herbergjum. Stefndi mótmælti þeirri framlagningu sönnunargagna. Ekkert kemur fram á ljósmyndunum hvenær þær eru teknar né hvar og verður ekki byggt á þeim sem sönnun á leka frá gluggum í herbergjum neðri hæðar. Þá verður ekki byggt á yfirlýsingu frá Litla kletti þess efnis að ráðist hafi verið í aðgerðir í herbergjum að [...] til að komast fyrir útbreiðslu myglusvepps, rakaskemmda og fúkkalyktar í íbúðinni frá 4. júlí 2022, en eignin var afhent kaupendum 1. maí 2019.

Í kostnaðarlið í stefnu er tekið mið af kostnaði við séreignarluta í kjallara og sameign í kjallara. Samkvæmt yfirmatsgerð gátu matsmenn ekki mælt óeðlilega hátt rakastig eða sáu neinar skemmdir í séreignarrýmum 1. hæðar í kjallara. Þá gat dómurinn ekki séð nein ummerki um raka í þeim eignarluta við vettvangsskoðun. Stefnendur vissu að þau voru að kaupa hús sem var yfir 40 ára gamalt. Bar þeim í ljósi þess að skoða húsið ítarlega og kynna sér teikningar og gögn tilheyrandi húsinu. Er ekkert fram komið í málinu sem heimfæra má undir 26. eða 27. gr. laganna.

Stefnendur gerðu kröfu, við aðalmeðferð málsins, um greiðslu vegna kostnaðar á sprunguviðgerðum utanhúss og á útveggjum bílskúrs. Í undirmati kemur fram að sprunguviðgerðir hafi verið fullnægjandi. Í yfirlýsingu seljanda sem fylgdi söluyfirliti segir að sprunguviðgerðir hafi verið unnar af múrarmeistara árin 2015 og 2018. Í viðbótaryfirmati komast matsmenn að þeirri niðurstöðu að sprungur séu í steypu á austur- og suðurvegg eins og rakið er að framan. Kostnaður við úrbætur sé 2.341.000 krónur og 50% hluti stefnenda án virðisaukaskatts á vinnu nemi því 1.024.091 krónu.

Í stefnu gerðu stefnendur ekki ráð fyrir ofangreindum kostnaði vegna sprunguviðgerða og var framhaldsstefna ekki gefin út til að bæta við kröfugerð stefnenda eftir að yfirmat lá fyrir. Verður því að hafna þessari kröfu stefnenda.

Að öllu framansögðu virtu er það niðurstaða dómsins að stefnendur eigi rétt á afslætti af kaupverði fasteignarinnar að [...] í [...] vegna galla á múrhúð útitrappa hennar skv. a-lið 1. mgr. 37. gr. og 41. gr. laga nr. 40/2002. Samkvæmt 2. mgr. síðast greindrar lagagreinar skal ákveða afslátt að tiltölu eða í samræmi við kostnað af því að bæta úr galla. Samkvæmt matsgerð Ragnars Ómarssonar nemur kostnaður við nauðsynlegar úrbætur á múrhúð útitrappanna 91.205 krónum, að teknu tilliti til 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu sem og þess að eignarhlutfall stefnenda í sameign fasteignarinnar er 50% og er fjárkrafa stefnenda vegna þessa ágalla miðuð við þá fjárhæð.

Er það því niðurstaða dómsins að stefnendur eigi rétt á afslætti af kaupverði fasteignarinnar sem nemur umræddri fjárhæð og verður stefndi því dæmdur til að greiða stefnendum 91.205 krónur með dráttarvöxtum, svo sem nánar greinir í dómsorði. Að öðru leyti verður stefndi sýknaður af kröfu stefnenda þegar af þeirri ástæðu að staðreyndir ágallar á umræddri fasteign rýra ekki verðmæti hennar svo nokkru nemi í skilningi 2. málsl. 18. gr. laga nr. 40/2002 enda ekkert fram komið um að stefndi hafi, umfram það sem að framan greinir, sýnt af sér saknæma háttsemi varðandi þau atriði sem dómkrafa stefnenda í máli þessu tekur til.

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 stefnendur greiði stefnda hluta af málskostnaði hans sem þykir hæfilega ákveðinn eins og greinir í dómsorði.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Boga Hjálmtýssyni héraðsdómara og Ásmundi Ingvarssyni byggingarverkfræðingi.

Dómsorð:

Stefndi, Jón Vilhelm Pálsson, greiði stefnendum, Lilju Karen Þrastardóttur og Tómasi Þór Jacobsen, 91.205 krónur ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2011 frá 18. apríl 2020 til greiðsludags.

Stefnendur greiði stefnda 1.500.000 krónur í málskostnað.