

# Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 21. desember 2023

Mál nr. E-2033/2022:

**Sæmundur Jóhannsson og**

**Ester Erlingsdóttir**

(Guðni Áspór Haraldsson lögmaður)

**gegn**

**Birni Þorfinnssyni og**

**Þorgerði Hafsteinsdóttur**

(Haukur Örn Birgisson lögmaður)

## Dómur

Mál þetta, sem höfðað var 17. október 2022, var dómtekið 29. nóvember 2023. Stefnendur eru Sæmundur Jóhannsson og Ester Erlingsdóttir, bæði til heimilis að [...], og stefndu eru Björn Þorfinnsson og Þorgerður Hafsteinsdóttir, bæði til heimilis að [...].

Stefnendur krefjast þess að stefndu verði óskipt dæmd til þess að greiða þeim 32.987.330 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þingfestingardegi til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar óskipt úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefnenda og til vara að þær verði lækkaðar verulega. Þá krefjast stefndu málskostnaðar óskipt úr hendi stefnenda.

Stefndu kröfðust í upphafi aðallega frávísunar málsins frá dómi. Með úrskurði dómsins 16. maí 2023 var kröfu stefndu um frávísun málsins frá dómi í heild hafnað en fallist á kröfu þeirra um að vísa frá dómi hækkun á dómkröfu stefnenda um 1.591.200 krónur sem lögð var fram á dómþingi hinn 11. janúar 2023.

## I.

### *Helstu málsatvik*

Tildrög þessa máls eru í meginatriðum þau að á síðari hluta árs 2008 keyptu stefnendur fasteignina að [...] í [...] af stefndu. Kaupsamningur var undirritaður hinn 21. ágúst 2008 og afsal gefið út sama dag. Kaupverð fasteignarinnar var 54.000.000 króna. Fasteignin var afhent stefnendum hinn 1. nóvember sama ár. Í framlögðu söluyfirliti fasteignarinnar sem lá til grundvallar við framangreind viðskipti kemur fram að hún hafi verið byggð árið 2003 og sé 206 fermetrar. Þá kemur þar auk annars fram að um nýlegt einbýli á einni hæð ásamt bílskúr sé að ræða. Ágreiningslaust er að stefndu keyptu fasteignina fullkláraða að utan en fokhelda að innan vorið 2004 og innréttuðu hana og luku við innri frágang hennar á þeim mánuðum sem í hönd fóru. Þau fluttu svo inn í fasteignina síðar sama ár og bjuggu í henni þar til hún var seld stefnendum.

Á fyrri hluta árs 2011 reis ágreiningur vegna ætlaðra galla á umræddri fasteign. Í tilefni af þeim ágreiningi var Hjalti Sigmundsson, byggingartæknifræðingur og húsa-smíðameistari, dómkvaddur af Héraðsdómi Reykjaness til að framkvæma mat samkvæmt matsbeiðni stefnenda og skilaði hann matsgerð hinn 18. nóvember 2011. Niðurstaða Hjalta var sú að heildarkostnaður við úrbætur á metnum ágöllum á fasteigninni næmi samtals 4.234.000 krónum. Var þar í meginatriðum um að ræða kostnað við tilfæringar svo unnt væri að gera lokaúttekt á fasteigninni, kostnað við úrbætur á rakasperru fasteignarinnar, kostnað við úrbætur á frágangi samskeyta á þakköntum og þakpappa við þakkant, lista neðan við þakkant og rakapéttingu, kostnað við lagfæringar á skemmdum af völdum leka og kostnað við úrbætur á hitakerfi hússins. Að fenginni matsgerð Hjalta greiddi Vátryggingafélag Íslands hf. stefnendum 3.342.000 krónur úr starfsábyrgðartryggingu annars byggingarstjóra fasteignarinnar vegna hluta metinna ágalla á fasteigninni. Stefnendur höfðuðu svo mál gegn stefndu og hinum byggingarstjóra fasteignarinnar hinn 23. maí 2012 og kröfðust þess að stefndu yrðu dæmd til að greiða þeim 774.151 krónu ásamt vöxtum og dráttarvöxtum vegna annarra metinna ágalla. Með dómi Héraðsdóms Reykjaness hinn 23. apríl 2013 voru stefndu og umræddur byggingarstjóri fasteignarinnar dæmd til að greiða stefnendum 510.645 krónur ásamt vöxtum vegna ófullnægjandi frágangs á rakavörn í bílskúr fasteignarinnar.

Framlögð gögn bera ekki með sér að nein samskipti hafi átt sér stað á milli málsaðila eftir að framangreindur dómur gekk fyrir en stefnendur sendu stefndu tölvubréf, dagsett 20. júní 2022. Í því kemur samandregið efnislega fram að undanfarin ár hafi

heilsa fjölskyldu stefnenda verið slæm. Læknar hafi spurt þau hvort mygla kunni að vera á heimili þeirra. Mörg rými fasteignarinnar hafi verið tekin í gegn en engin mygla fundist. Þau hafi svo á endanum afraðið að flytja úr fasteigninni vegna slæmrar líðanar. Nú hafi komið í ljós að röng uppsetning á einangrun útveggja hafi orðið þess valdandi að raki hafi komist að köldum útveggjum fasteignarinnar og mygla myndast. Þá sé loftun í þakrými fasteignarinnar ófullnægjandi og ekki í samræmi við samþykktar teikningar.

Með bréfi frá lögmanni stefnenda til stefndu, dagsettu 17. ágúst 2022, var svo upplýst að við skoðun á fasteigninni í apríl það ár hefði komið í ljós að frágangur á þakkanti sé ekki í samræmi við hönnunargögn. Búið sé að bæta við timburleiðara undir flasningu og loka loftflæði að mestu inn undir timburklæðningu. Loftun sé almennt illa frágengin og geti valdið rakamyndun með tilheyrandi mygluskemmdum. Kostnaður við lagfæringu á þessu geti orðið verulegur og geti stefnendur ekki fallist á að þau þurfi að bera þann kostnað. Áætli þau að kostnaður við úrbætur að þessu leyti nemi um 2.000.000 króna. Þá hafi þau í júní síðastliðnum fengið staðfest að veruleg mygla sé í útveggjum fasteignarinnar. Það megi að líkindum rekja til þess að plasteinangrun sem límd hafi verið á vegg hennar hafi ekki verið með heillímnda bakhlið. Grunur leiki á að vinna við þá einangrun hafi ekki verið unnin af þeim meisturum sem skráðir hafi verið á fasteignina. Myglan hafi haft í för með sér heilsufarsvandamál hjá íbúum fasteignarinnar. Eina leiðin til þess að komast að myglunni sé að rífa burt innveggi og einangrun innan frá og eyða myglunni með þeim aðferðum sem viðurkenndar séu í dag. Sú aðgerð muni hafa í för með sér verulegan kostnað sem stefnendur geti ekki fallist á að þau þurfi að bera. Áfallinn kostnaður sé nú þegar um 3.000.000 króna og áætlaður kostnaður við að útrýma myglu sé um 10.000.000 króna. Þá kemur í umræddu bréfi fram að stefnendur hafi falið lögmanninum að beiðast dómkvaðningar matsmanns til að meta kostnað við úrbætur á framangreindu sem og að höfða mál fyrir dómstólum til að rjúfa fyrningu. Enn fremur kemur þar fram að stefnendur hafi auk framangreinds orðið fyrir verulegu óhag-ræði. Þau hafi þurft að flytja af heimili sínu og innanstokksmunir séu að hluta ónýtir. Þau áskilji sér því einnig rétt að til að setja fram kröfu um bætur vegna þess.

Hinn 22. ágúst 2022 fóru stefnendur svo fram á að dómkvaddur yrði matsmaður til að leggja mat á nánar tiltekin atriði og kostnað við að lagfæra ætlaða ágalla á fasteigninni að [...] í [...]. Í þeirri matsbeiðni kemur efnislega fram að umliðin ár hafi farið að bera á veikindum heimilisfólks sem hugsanlega megi rekja til myglu í fasteigninni. Þá var óskað eftir því að matsmaður svaraði sjö matsspurningum sem í meginatriðum lutu

að loftun þaks fasteignarinnar, einangrun útveggja hennar, ætlaðri myglu og orsök hennar, tilgreindri vinnu sem stefnendur höfðu lagt í og kostnaði við hana sem og því hvort stefnendur hafi þurft að flytja af heimilinu og kostnaði í tengslum við það. Hinn 16. september 2022 var Ríkharður Kristjánsson, byggingarverkfræðingur, dómkvaddur af Héraðsdómi Reykjaness til að framkvæma umbeðið mat. Hann skilaði matsgerð hinn 25. nóvember 2022 og svo uppfærðri matsgerð hinn 7. janúar 2023. Niðurstaða Ríkharðs var sú að heildarkostnaður við úrbætur á metnum ágöllum sem og við leigu á öðru húsnæði næmi samtals 21.591.200 krónum. Var þar í meginatriðum um að ræða kostnað við úrbætur á loftun þaks, kostnað við hreinsun myglu úr þaki, kostnað vegna mögulegrar myglu í útveggjum og kostnað við lagfæringar á bílskúr fasteignarinnar.

Stefnendur höfðuðu mál þetta, svo sem fyrr greinir, hinn 17. október 2022 og áskildu sér í stefnu rétt til lagfæringa á kröfugerð sinni ef matsgerð Ríkharðs gæfi tilefni til. Í stefnu gerðu þau kröfu um 20.000.000 króna vegna úrbóta á fasteigninni, 3.388.330 krónur vegna útlagðs kostnaðar, 7.599.000 krónur vegna förgunar innanstokksmuna og fatnaðar og 2.000.000 króna í miskabætur. Á dómþingi hinn 11. janúar 2023 lögðu stefnendur fram skjal sem ber yfirskriftina endanlegar dómkröfur stefnenda. Í því skjali var dómkrafa þeirra vegna úrbóta á fasteigninni hækkuð úr 20.000.000 króna í 21.591.200 krónur með vísan til framangreindrar matsgerðar Ríkharðs. Með úrskurði dómsins hinn 16. maí 2023 var svo þeirri hækkun á dómkröfu stefnenda um 1.591.200 krónur vísað frá dómi að kröfu stefndu.

## II.

### *Helstu málsástæður stefnenda*

Stefnendur byggja á því að fasteignin að [...] í [...], fastanúmer [...], hafi verið haldin leyndum göllum við afhendingu hennar þann 1. nóvember 2008, sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þá sé ábyrgð stefndu mikil þar sem þau hafi sjálf séð um að fullklára fasteignina, þar með talið að einangra og múra útveggi hússins að innan. Það hafi ekki verið gert á faglegan hátt og á því beri þau ábyrgð.

Um hafi verið að ræða nýbyggt hús sem hafi átt að vera byggt samkvæmt viðurkenndum venjum og hefðum og í samræmi við þágildandi byggingarreglugerð og gildandi staðla. Stefndu hafi keypt húsið á byggingarstigi fokhelt að innan. Þau hafi því borið ábyrgð á frágangi á loftun þaks og eins frágangi á einangrun og múrun útveggja að innan. Sá frágangur hafi ekki verið í samræmi við viðurkennd vinnubrögð sem aftur hafi leitt af sér myglumyndun sem fyrst hafi komið í ljós löngu eftir afhendingu eignarinnar.

Húsinu hafi í söluyfirliti verið lýst sem nýlegu og fallegu einbýlishúsi. Þá hafi því verið lýst sem góðu húsi. Engir gallar hafi verið tilgreindir á húsinu. Stefnendur hafi greitt fyrir húsið 54.000.000 króna. Stefndu hafi hins vegar staðið illa við sínar skyldur og stefnendur á sínum tíma því þurft að sækja um 4.000.000 króna úr hendi tryggingafélags byggingarstjóra hússins og um 500.000 krónur úr hendi stefndu. Sé þetta til marks um það hversu illa húsið hafi verið byggt.

Stefnendur byggi á því að hin selda eign hafi ekki staðist þær kröfur sem stefndu hafi lofað með því að selja stefnendum nýlega eign. Stefnendur hafi mátt reikna með því að eignin væri byggð samkvæmt viðurkenndum vinnubrögðum og reglum. Í ljós hafi svo komið að svo hafi ekki verið. Stefnendur hafi sem fyrr greini þurft að sækja bætur á árinu 2012 og svo aftur nú hafi komið í ljós alvarlegir gallar sem leitt hafi til heilsutjóns fyrir stefnendur og heimilisfólk þeirra.

Þannig sé á því byggt að húsið hafi ekki staðist þær kröfur sem gera hafi mátt um gæði nýs húss á þessum tíma og það þannig verið gallað í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002. Þá henti það ekki kaupendum að húsið sé haldið myglu sem rekja megi til óviðunandi vinnubragða, sbr. 19. gr. sömu laga. Miðað sé við að húseignin hafi verið gölluð við afhendingu þann 1. nóvember 2008. Stefndu beri ábyrgð á göllum sem fram komi síðar, sbr. 20. gr. laga nr. 40/2002. Stefnendur hafi ekki getað séð þá galla er um ræði heldur hafi þeir verið þeim leyndir. Stefndu, sem séð hafi um að fullklára húsið, hafi hins vegar verið í þeirri stöðu að vita hversu illa gengið hafi verið frá einangrun og múrun útveggja að inna. Þess vegna hafi skort upplýsingar um ástand hússins, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002. Stefnendur hafi við kaupin ekki á nokkurn hátt getað séð að húsið væri svo illa byggt eins og raun beri vitni. Þannig hafi gallinn verið þeim leyndur í skilningi 29. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnendur krefjist aðallega skaðabóta út hendi stefndu sem jafngildi viðgerðarkostnaði samkvæmt framlagðri matsgerð dómkvadds matsmanns. Um það vitni þau til 34. gr., 39. gr. og 43. gr. laga nr. 40/2002. Krafið sé um óbeint tjón með vísan til þess að stefndu hafi sýnt af sér saknæma hegðun. Til vara krefjist þau afsláttar af hinni seldu eign sem nemi viðgerðarkostnaði, sbr. 41. gr. sömu laga.

Afleitt tjón stefnenda sé mikið. Þannig hafi þau þurft að flytja af heimilinu og búi nú úti í bæ við þröngan kost. Á því sé byggt að stefndu hafi vitað um þá staðreynd að húsið hafi ekki verið einangrað af viðurkenndum múrarmeistara og að vinna við einangrun þess á útveggjum að innan hafi verið unnin af ófaglærðum aðilum. Það hafi auk

Þess verið á þeirra ábyrgð að ráða byggingarstjóra til verksins eftir að starfsábyrgðartrygging byggingarstjórans hafi fallið úr gildi. Sé um það vitnað til 51. gr. eldri skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Þannig hafi þau ekki sýnt af sér heiðarleika og góða trú enda liggi fyrir að engin lokaúttekt hafði farið fram við söluna árið 2008, sbr. dóm Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. E-792/2012. Þannig hafi stefnendur sjálf þurft að fá lokaúttekt á húsið.

Á því sé byggt að innréttingar og einangrun hússins að [...] í [...] hafi ekki verið í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998 þegar húsið hafi verið byggt. Sé þar vísað til 169. gr. og 184. gr. þar sem fram komi að hús megi ekki vera þannig byggt að þau valdi skaða á heilsu íbúa þess, m.a. vegna raka og myglu. Þá sé einnig vísað til viðurkenndra og hefðbundinna aðferða við einangrun slíkra húsa og gildandi staðla.

Á því sé byggt að kröfur stefnenda séu ekki fyrndar. Kaupsamningur hafi verið gerður á árinu 2008. Því gildi um lögskipti aðila lög nr. 150/2007 um fyrningu kröfu-réttinda. Afhending eignarinnar hafi farið fram þann 1. nóvember 2008. Krafa stefnenda hefði því að óbreyttu átt að fyrnast 1. nóvember 2012, en þar sem stefnendur hafi ekki getað vitað um hinn meinta galla, er í fyrsta lagi lutu að loftun og í öðru lagi að myglu, fyrr en í ágúst 2022, gildi um rétt þeirra ákvæði 1. mgr. 10. gr. laga nr. 150/2007, sbr. og 3. mgr. sömu greinar. Þannig hafi stefnendur skort vitneskju um gallana og þau ekki fengið slíkt staðfest fyrr en í ágúst 2022. Málið sé höfðað innan árs frá þeim tíma.

Á því sé byggt að loftun hússins hafi verið ábótavant. Þá hafi einangrun og múrverk útveggja að innan ekki verið í samræmi við reglur og viðurkennd vinnubrögð. Þetta hafi allt saman leitt til þess að mygla hafi myndast í húsinu. Um þetta vísist til matsgerðar. Enn fremur sé á því byggt að frágangur á þakkanti sé ekki í samræmi við hönnunargögn. Búið sé að loka loftflæði að mestu inn undir timburklæðningu. Þá séu loftunarrör of lítil. Um þetta sé vísað til umfjöllunar Arnars Más Ágústssonar byggingarfræðings frá 19. apríl 2022. Myglu megi rekja til þess að plasteinangrun, sem límd hafi verið á útveggi, hafi ekki verið með heillímda bakhlið. Þannig hafi myndast loftrými að baki einangrun þar sem raki hafi getað sest að sem aftur hafi leitt til myglu í útveggjum hússins. Uppsetning á einangrun hafi þannig ekki verið unnin eftir viðurkenndum verkferlum.

Kostnað vegna lagfæringa á fasteign hússins hafi stefnendur við höfðun þessa máls talið vera 20.000.000 króna. Matsgerð dómkvadds matsmanns leiði í ljós að hann sé enn hærri. Í niðurstöðu matsmanns komi fram að hvorki hönnuð lausn né útfærð lausn

á loftun þaksins að [...] í [...] uppfylli þær kröfur sem gerðar hafi verið til byggingar húsa á þeim tíma sem húsið hafi verið reist. Þá staðfesti matsmaður að einangrun útveggja hafi ekki verið heillímd á vegg hússins, sem auki líkur á myglumyndun við vissar aðstæður. Einnig að frágangi á rakavörn hafi verið ábótavant. Matsmaður hafi fundið myglu yst í steypusýnum í dökkum blettum á útveggjum efst þar sem rakasperra úr þakinu hafi verið klemmd niður bak við einangrun veggjanna, sem sé að mati matsmanns hættuleg aðferð. Engin mygla hafi fundist í steypusýnum neðar, hvorki í bílskúr né íbúð þar sem búíð hafi verið að brenna veggina. Matsmaður telji þó að meiri líkur en minni séu á að útveggir íbúðar hafi verið myglaðir. Þá hafi mælingar sýnt myglu í bílskúr. Mælingar hafi einnig sýnt mikla myglu í innviðum þaksins, bæði í íbúðarhúsi og bílskúr. Hafi hins vegar verið mygla í veggjum hafi aðgerðir stefnenda til þess að losna við hana verið nauðsynlegar. Í heild telji matsmaður kostnað við lagfæringar sem og húsaleigu nema 21.591.200 krónum er sundurliðist svo: Lagfæring og loftun þaks á íbúð, 250.685 krónur, hreinsun myglu úr þaki íbúðar, 9.096.000 krónur, kostnaður vegna mögulegrar myglu í útveggjum, 6.461.000 krónur, kostnaður við lagfæringu á bílskúr, 3.983.515 krónur, og kostnaður vegna leigu 1.800.000 krónur.

Stefnendur hafi auk framangreinds orðið fyrir töluverðum útlögðum kostnaði vegna þeirra meintu galla er um ræði. Um þann kostnað sé vísað til framlagðrar samantektar og nemi hann samtals 3.388.330 krónum. Þá hafi þau þurft að farga húsgögnum, fatnaði, rúmfatnaði og rúmum vegna myglumengunar. Um það sé vísað til framlagðrar samantektar þar um. Samtals nemi sá kostnaður 7.599.000 krónum.

Þá hafi stefnandi Ester orðið fyrir verulegum óþægindum vegna þeirrar myglu er um ræði og hafi þurft að leita sér lækninga vegna þess. Sé um það vísað til læknisvottorðs og ljósmynda sem lagðar hafi verið fram í málinu. Þá hafi stefnendur og heimilisfólk þeirra þurft að yfirgefa heimili sitt og búa úti í bæ á meðan fundið hafi verið út úr því hvað þyrfti að gera til þess að útrýma og staðreyna mygluna og orsök hennar. Þau líta svo á að þau eigi vegna þessa rétt á miskabótum sem þau meta hæfilegar 2.000.000 króna.

Um þetta óbeina tjón vísi stefnendur til 59. gr. laga nr. 40/2002. Sök stefndu felist í því að hafa ekki látið meistara hússins sem skráður hafi verið fyrir múrverki þess vinna það verk heldur látið aðra sem ekki hafi haft til þess réttindi vinna verkið. Það falli undir ásetning eða stórkostlegt gáleysi í skilningi 26. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993.

Samkvæmt öllu framansögðu sundurliðist tjón stefnenda og krafa þeirra svo: Lagfæringar á húsinu og leiga, 20.000.000 króna, útlagður kostnaður 3.388.330 krónur,

kostnaður við förgun húsmuna og fatnaðar 7.599.000 krónur og miskabætur 2.000.000 króna. Samtals nemi því tjón stefnenda og krafa þeirra 32.987.330 krónum.

Loks vísa stefnendur til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála kröfu sinni um málskostnað til stuðnings.

### III.

#### *Helstu málsástæður stefndu*

Stefndu byggja sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að kröfur stefnenda séu fallnar niður vegna tómlætis. Verði ekki talið að krafa stefnenda sé fallin niður vegna tómlætis byggi stefndu á því í öðru lagi að kröfur stefnenda séu fyrndar. Í þriðja lagi byggi stefndu á því að umrædd eign sé ekki haldin göllum í skilningi laga um fasteignakaup nr. 40/2002 sem stefndu beri ábyrgð á gagnvart stefnendum.

Stefndu byggi þannig á því að meintar kröfur stefnenda séu fallnar niður sökum tómlætis og af þeim sökum hafi stefnendur glatað rétti sínum til þess að hafa uppi kröfur á hendur stefndu. Í 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 segi að kaupandi glati rétti til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynni seljanda ekki innan sanngjarns frests, eftir að hann varð eða mátti verða hennar var, um eðli og umfang hennar og að hann ætli að bera hana fyrir sig. Þá segi í 2. mgr. að þessi réttur kaupanda til þess að senda tilkynningu um vanefnd falli niður að liðnum fimm árum frá afhendingu eignarinnar, nema seljandi hafi ábyrgst hana í lengri tíma. Skemmst sé frá því að segja að slíkri ábyrgðaryfirlýsingu stefndu sé ekki til að dreifa í málinu.

Reglur um tilkynningarskyldu og réttaráhrif þeirra séu fyrst og fremst settar vegna hagsmuna seljanda. Reglur um tómlætisverkanir í kröfurétti eigi sér stoð í gagnkvæmri trúnaðarskyldu, sem samningsaðilum beri að virða. Þetta sé eðlilegt þar sem reglunum sé einmitt ætlað að koma í veg fyrir að kaupandi geti látið langan tíma líða og borið upp kröfur gagnvart seljanda seint og um síðir, þegar seljandi eigi að geta treyst því að viðskiptunum sé endanlega lokið. Stefndu eigi því ekki að þurfa að sæta því að stefnendur komi fram með svo síðbúnar kvartanir eins og fyrir liggja í máli þessu.

Í tilvitnuðum lagaákvæðum sé um að ræða lögbundinn hámarksfrest fyrir stefnendur til þess að tilkynna stefndu um galla í fasteigninni. Eins og áður segi sé ekki heimilt að víkja frá þessum fresti nema seljandi hafi ábyrgst fasteign í lengri tíma. Í þessu máli hafi liðið 14 ár frá afhendingu fasteignarinnar þar til stefnendur hafi tilkynnt stefndu um meinta galla á fasteigninni. Frestur samkvæmt 48. gr. laga nr. 40/2002 hafi því verið

löngu liðinn og stefnendur raunar glatað rétti sínum til að bera fyrir sig galla þann 1. nóvember 2013. Meintar kröfur stefnenda séu því fallnar niður af þessum sökum.

Í 3. mgr. 48. gr. laganna segi svo að seljandi geti ekki borið fyrir sig að tilkynning hafi verið send of seint ef hann hefur sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Á slíkri sök stefndu hafi ekki verið byggt í málinu af hálfu stefnenda og í öllu falli sé slíkri sök alfarið hafnað. Í þessu sambandi sé rétt að geta þess að málatilbúnaður stefnenda byggist á því að meinta galla fasteignarinnar megi rekja til rangrar uppsetningar á einangrun við útveggi, þ.e. ætluð sök stefndu eigi að lúta að uppsetningu einangrunarinnar, en með matsgerð Ríkharðs Kristjánssonar liggi nú fyrir að uppsetning einangrunarinnar hafi ekki saknæm af hálfu stefndu og sé orsök meintra galla heldur ekki að rekja til einangrunarinnar. Geti sjónarmið um sök vegna uppsetningar á einangrun, sem nú liggi fyrir að ekki hafi verið saknæm, því aldrei leitt til þess að ákvæði 3. mgr. 48. gr. komi til skoðunar.

Hvað sem framangreindum lagaákvæðum líði, þá byggi stefndu í öllu falli á því að stefnendur hafi sýnt af sér stórkostlegt tómlæti í málinu, sem alltaf leiði til þess að meintar kröfur þeirra séu fallnar niður. Vísist til almennra reglna um réttaráhrif tómlætis í þessu skyni. Í þessu sambandi bendi stefndu á að stefnendur hafa búið í fasteigninni í 14 ár og rúmur áratugur sé liðinn frá því að þau hafi verið upplýst um vankanta á fasteigninni, sbr. matsgerð Hjalta Sigmundssonar.

Fari svo ólíklega að meintar kröfur stefnenda teljist ekki hafa fallið niður samkvæmt framansögðu sé í annan stað byggt á því að kröfurnar séu fyrndar. Um fyrningu og lok á skaðabótakröfum vegna galla í fasteignum gildi lög nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, sbr. m.a. 4. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Almennur fyrningarfrestur krafna samkvæmt lögum nr. 150/2007 sé fjögur ár, sbr. 3. gr. laganna. Fyrningarfrestur þessi eigi við um skaðabótakröfur sem eigi rót sína að rekja til samninga, m.a. samninga um fasteignakaup, og atriði sem kunni að rísa vegna sammingsins, t.d. galla. Varðandi upphaf fyrningarfrests sé meginreglan sú að miða eigi við afhendingardag fasteignar en fyrir liggur að stefnendur fengu fasteignina afhenta 1. nóvember 2008. Samkvæmt því hafi meint krafa stefnenda fyrnst þann 1. nóvember 2012 og því ljóst að langt sé um liðið síðan meint krafa stefnenda hafi fallið niður fyrir fyrningu.

Verði ekki fallist á að meginreglan um upphafstíma fyrningar kröfuréttinda gildi um meinta kröfu stefnenda byggi stefndu enn fremur á því að hvernig sem litið sé á málið sé meint krafa stefnenda engu að síður fyrnd. Í 1. mgr. 10. gr. laga nr. 150/2007, sem

fjalli um viðbótarfresti, segi að hafi kröfuhafi ekki haft uppi kröfu sökum þess að hann skorti nauðsynlega vitneskju um kröfuna fyrnist krafa hans aldrei fyrr en einu ári eftir þann dag þegar kröfuhafi fékk eða bar að afla sér vitneskju. Stefnu byggji á því að stefnendur hafi fengið slíka vitneskju þegar Hjalti Sigmundsson hafi skilað matsgerð sinni þann 18. nóvember 2011 en í því mati séu gerðar ýmsar athugasemdir við ástand fasteignarinnar, þar með talið bleytu, rakaskemmdir, mygluskemmdir og sveppagróður. Þá bendi Hjalti á í matsgerð sinni að einangrun í þaki hafi verið blaut og að þakklæðning hafi verið blaut og dökk af raka og sveppagróðri, auk þess sem dökkbrúnir fletir hafi verið ofan á rakavörn fasteignarinnar. Í stuttu máli sjáist af matsgerð Hjalta að rakaummerki hafi mátt finna í nánast öllum herbergjum fasteignarinnar, auk þess sem Hjalti bendi á áberandi sprungur í útveggjum fasteignarinnar, sem innihaldi raka. Óvíst sé út frá gögnum málsins hvort stefnendur hafi ráðist í þær framkvæmdir sem Hjalti Sigmundsson hafi ráðlagt að farið yrði í eða hvort stefnendur hafi ráðist í framkvæmdir yfir höfuð eða hvort þær hafi verið fullnægjandi. Hvað sem því líði fari ekki á milli mála, með hliðsjón af þeim upplýsingum sem fram hafi komið í matsgerð Hjalta, að stefnendur hafi haft vitneskju um meintar kröfur sínar eða að þeim hafi a.m.k. borið að afla sér vitneskju um frekara ástand fasteignarinnar þegar þann 18. nóvember 2011 er matsgerðinni hafi verið skilað til þeirra. Með vísan til 1. mgr. 10. gr. laga nr. 150/2007 hafi meintar kröfur þeirra því fyrnst þann 18. nóvember 2012, einu ári eftir að matsgerðin hafi legið fyrir.

Verði ekki fallist á framangreindan fyrningardag, þá byggji stefnu á því að meintar kröfur hafi í síðasta lagi fyrnst einhvern tímann á árinu 2021, líklegast í júní 2021. Vísi stefnu til þess að í framlögðum tölvupósti stefnenda til stefnu þann 20. júní 2022 hafi stefnendur vísað til þess að þau hafi orðið vör við mikinn heilsubrest tveimur árum áður, sem þau reki til myglu í fasteigninni. Þannig hafi á árinu 2020 verið kominn upp grunur um mögulega myglu í húsinu og hafi stefnendum borið að afla sér vitneskju um slíkt eigi síðar en á þeim tímapunkti. Krafa stefnenda hafi því fyrnst í síðasta lagi ári síðar eða árið 2021, sbr. 1. mgr. 10. gr. laga nr. 150/2007.

Stefnu byggji á því að það sé í raun sama við hvaða framangreint tímamark sé miðað. Í öllum tilvikum sé ljóst að meintar kröfur stefnenda hafi verið fyrndar þegar dómsmál þetta hafi verið höfðað síðla árs 2022. Stefnu taki fram að undantekningarregla 3. mgr. 10. gr. laga nr. 150/2007, sem tiltaki að ekki sé unnt að framlengja fyrningarfrest samkvæmt greininni í meira en tíu ár frá því að krafa hefði ella fyrnst, eigi

ekki við í máli þessu þar sem sú regla byggir á því að ekki hafi verið komið upp tilefni fyrir stefnendur til að kanna aðstæður eða afla sér vitneskju um kröfu sína, eins og hér hátti til.

Verði ekki fallist á að meintar kröfur stefnenda séu fyrndar eða fallnar niður fyrir tómlæti byggir stefndu á því að eignin sé ekki haldin göllum í skilningi laga nr. 40/2002, sem stefndu beri ábyrgð á gagnvart stefnendum.

Ljóst sé að stefnendur hafi fengið eign sína afhenta fyrir rúmlega 14 árum síðan. Samkvæmt 1. mgr. 12. gr. laga nr. 40/2002 flytjist áhættan af seldri fasteign til kaupanda við afhendingu. Þá sé meginregluna um hvort fasteign teljist gölluð að finna í 1. mgr. 20. gr. laganna en þar segi að við mat á því hvort fasteign teljist gölluð skuli miða við það tímamark er hún flytjist yfir í áhættu kaupanda samkvæmt 12. gr. eða samkvæmt samningi. Í 2. málsl. 1. mgr. 20. gr. segi þó að um galla geti verið að ræða þótt hann eða afleiðingar hans komi í ljós síðar. Undantekningu sé síðan að finna frá meginreglunni í 2. mgr. 20. gr. en þar segi að seljandi beri ábyrgð á galla, sem fram kemur síðar, ef orsakir gallans eru vanefndir af hans hálfu. Stefndu byggir á því að skilyrði undantekningarinnar séu ekki uppfyllt í máli þessu. Skilyrði þess að galli sem fyrst komi fram eftir afhendingu geti talist hafa legið fyrir við afhendingu eða yfirfærslu áhættunnar sé að orsaka hans sé að finna í ástandi eða eiginleikum fasteignarinnar við afhendingu. Sönnunarbyrðin fyrir því að stefndu hafi vanefnt skyldur sínar hvíli eðlilega á stefnendum. Þetta eigi við um leið og stefnendur hafi fengið eignina afhenta. Þannig beri seljandi sönnunarbyrði fyrir því að fasteign sé ekki haldin galla fram að yfirfærslu áhættunnar en í kjölfar afhendingar hvíli sönnunarbyrðin á kaupanda. Stefndu byggir á því að stefnendum hafi með engu móti tekist sönnun fyrir því að þá ágalla sem þau telji vera á eigninni sé að rekja til vanefnda af hálfu stefndu. Þannig telji stefndu að þeir annmarkar sem stefnendur vísi til og reisi kröfur sínar á séu tilkomnir vegna notkunar stefnenda sjálfra á eigninni og eftir atvikum framkvæmda af hálfu þeirra sjálfra sem ráðast hafi þurft í samkvæmt matsgerð Hjalta Sigmundssonar frá árinu 2011.

Stefnendur byggir á því að fasteignin að [...] í [...] hafi verið haldin galla við afhendingu í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002. Í 18. gr. laganna segi að fasteign teljist gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögunum og kaupsamningi. Notuð fasteign teljist ekki gölluð, nema á gallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Hvorugt eigi við í þessu máli.

Þá teljist eðlilegt slit byggingarhluta ekki galli í skilningi laga nr. 40/2002. Fasteignin að [...] sé 19 ára gömul og hafi verið seld stefnendum fyrir 14 árum síðan. Eðli máls samkvæmt hafi gengið á ýmsu á þeim tíma og ekki óeðlilegt að ástand fasteignarinnar hafi versnað, sérstaklega vegna slæms veðurs eða annarra náttúruaðstæðna. Þá vísi stefndu til þess að fyrir liggi í málinu að ýmsir annmarkar hafi verið á fasteigninni þegar hún hafi verið metin af Hjalta Sigmundssyni í nóvember 2011 og alls kostar óljóst sé með hvaða hætti úr þeim hafi verið bætt af hálfu stefnenda og raunar hvort einhverjar úrbætur hafi farið fram yfir höfuð. Á þessu geti stefndu ekki borið ábyrgð.

Jafnvel þótt fasteignin teldist að einhverju leyti haldin göllum í dag verði af dómaframkvæmd ráðið að kostnaður við að laga ágalla þurfi að nema a.m.k. 10% af kaupverði notaðrar fasteignar svo um galla sé að ræða í skilningi laganna. Í matsgerð Ríkharðs Kristjánssonar sé áætlaður kostnaður vegna úrbóta talinn vera 21.591.200 krónur. Eigi þá eftir að taka tillit til endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu á verkstað til lækunar. Stefndu byggji á því að þótt heildarkostnaður samkvæmt mati Ríkharðs sé metinn í kringum 20.000.000 króna liggi ljóst fyrir að slíkur kostnaður geti aldrei verið leiddur af ástandi fasteignarinnar, eins og það hafi verið við afhendingu hennar árið 2008. Sannanlegur kostnaður vegna nauðsynlegra úrbóta, sem raunverulega meggi rekja til ástands fasteignarinnar við afhendingu hennar, nemi í öllu falli mun lægri fjárhæð sem leiði til þess að hin meinta krafa nái ekki framangreindum gallapröskuldi 18. gr. laga nr. 40/2002.

Stefndu hafni því að fasteignin að [...] sé haldin galla sem þau beri ábyrgð á með vísan til 26. gr. eða 27. gr. laga nr. 40/2002, enda hafi þau aldrei orðið vör við þá leka eða þann raka sem lýst sé í matsgerð Ríkharðs Kristjánssonar á meðan þau hafi verið eigendur fasteignarinnar. Athygli sé vakin á því að fasteignin hafi verið byggð árið 2004 og því sé um 19 ára gamla fasteign að ræða. Það sé því ekki óeðlilegt að komið sé að viðhaldi. Stefndu hafi leitast við að greina frá öllu sem þau hafi vitað um fasteignina þegar hún hafi verið seld stefnendum. Í þessu sambandi sé því mótmælt sem röngu og ósönnuðu að stefndu hafi borið ábyrgð á frágangi á loftun þaks og eins frágangi á einangrun og múrun útveggja að innan, eins og haldið sé fram í stefnu. Hið rétta sé að stefndu hafi fengið iðnaðarmenn, meistara og byggingarstjóra til þess að annast umræddar framkvæmdir og beri þessir aðilar, eðli máls samkvæmt, ábyrgð á sínum störfum, þar

með talið að framkvæmdir séu í samræmi við teikningar, reglugerðir og viðurkennd fagleg vinnubrögð. Stefnu hafi því á engan hátt vanrækt upplýsingaskyldu sína enda hafi þau greint frá öllu sem þau hafi vitað um eignina og máli gat skipt fyrir stefnendur að vita.

Stefnu bendi á að í matsgerð Hjalta Sigmundssonar hafi stefnendum verið bent á ýmsa annmarka á fasteigninni. Í matsgerðinni hafi Hjalti lagt til ýmsar úrbætur og stefnendur fengið greiddar bætur frá Vátryggingafélagi Íslands, vegna starfsábyrgðartryggingar þáverandi byggingarstjóra, Ingólfs Ásgeirssonar. Nánar tiltekið hafi verið um að ræða matsliði nr. 4, 5 og 7, sem lotið hafi að frágangi á þakköntum hússins og þakdúk sem ekki hafi verið í samræmi við samþykktar teikningar og matsmaður staðfest að valdið hafi rakaskemmdum o.fl. í húsinu. Vátryggingafélag Íslands hafi gert upp þessa matsliði gagnvart stefnendum og stefnendur fengið greiddar bætur að fjárhæð 3.342.000 krónur. Í matsgerð Hjalta hafi verið lagðar til ýmsar nauðsynlegar úrbætur á fasteigninni, m.a. til þess að koma í veg fyrir gallana og frekara tjón á fasteigninni. Eins og áður segi hafi verið leka- og rakaskemmdir í nánast öllum herbergjum fasteignarinnar, auk þess sem Hjalti hafi bent á áberandi sprungur í útveggjum fasteignarinnar, sem hafi innihaldið raka. Þar að auki hafi stefnendur fengið dæmdar bætur úr hendi stefnu í héraðsdómsmálinu nr. E-792/2012, sem hafi verið til komnar vegna matsliðar nr. 2 í matsgerð Hjalta, þar sem komist hafi verið að þeirri niðurstöðu að rakavörn í bílskúr væri ófullnægjandi. Hafi stefnendum verið dæmdar bætur að fjárhæð 510.645 krónur vegna þess og stefnu greitt stefnendum þá fjárhæð. Ekkert liggi fyrir um það í málinu til hvaða úrbóta stefnendur hafi gripið í kjölfarið eða hvort þau hafi gert það yfir höfuð og þá með hvaða hætti. Í öllu falli geti stefnu ekki borið ábyrgð á framkvæmdum eða framkvæmdaleyssi stefnenda en stefnu byggi á því að ástand fasteignarinnar í dag hljóti að einhverju leyti að mega rekja til þeirra annmarka sem Hjalti hafi lagt mat á.

Þá bendi stefnu á að samkvæmt framlögðum athugasemdum við lokaúttekt fasteignarinnar hjá byggingarfulltrúanum í [...], dagsettum 31. janúar 2018, hafi stefnendum verið synjað um rakasperruúttekt þann 23. maí 2011, þremur árum eftir að þau hafi keypt fasteignina. Á þeim tímapunkti hafi þeim mátt vera ljóst að úttekt á rakasperru hafði ekki farið fram. Þrátt fyrir að hafa verið þetta ljóst í fjölda ára hafi stefnendur ákveðið að láta ekki fara fram úttekt á rakasperru hússins, jafnvel þótt bent hafi verið á annmarka á henni í matsgerð Hjalta Sigmundssonar í nóvember 2011.

Stefnendur byggi á því að meinta galla fasteignarinnar megi rekja til þess að loftun hússins hafi verið ábótavant þar sem frágangur á þakkanti sé ekki í samræmi við hönnunargögn og að einangrun og múrverk útveggja að innan hafi ekki verið í samræmi við reglur og viðurkennd vinnubrögð þar sem plasteinangrunin, sem límd hafi verið á útveggi, hafi ekki verið með heillímda bakhlið. Stefnendur byggi á því að stefndu beri ábyrgð á báðum þessum atriðum og af þeim sökum hafi stefnendur óskað eftir álit matsmannsins Ríkharðs Kristjánssonar, sem staðfesta hafi átt kenningar stefnenda að þessu leyti.

Í stuttu máli sé niðurstaða Ríkharðs sú að loftun þaksins sé ekki í lagi og eigi það bæði við um hönnun og útfærslu þaksins sem sé frávik frá hönnun. Matsmaður telji orsök lekans í húsinu vera að sprungur í útveggjum leki og staðfesti matsmaður að húsið leki vegna þessa. Þá telji matsmaður svokallaða punktlímingu einangrunarinnar á útveggjum ekki skapa vandamál í sjálfu sér en geta aukið vandamál sem komi annars staðar frá og það myndist mygla sem annars hefði ekki komið fram. Loks lýsi matsmaður þeirri skoðun sinni að frágangi rakavarnarlags sé ábótavant og ekki í samræmi við hönnunargögn.

Sú einkennilega staða sé uppi í þessu máli að matsmaðurinn Ríkharður Kristjánsson hafi skilað af sér tveimur matsgerðum. Sú fyrri sé dagsett þann 25. nóvember 2022 og sú síðari þann 7. janúar 2023. Stefnendur hafi lagt þá fyrri fram í málinu en stefndu þá síðari. Nokkur munur sé á þessum tveimur matsgerðum en í síðari útgáfu hennar víki matsmaður sérstaklega að rakavarnarlagi í lofti, sem lítið sem ekkert sé vikið að í fyrri útgáfu matsgerðarinnar. Þá hafi Ríkharður fjarlægt tilvísanir til matsgerðar Hjalta Sigmundssonar úr síðari útgáfu matsgerðar sinnar, þar sem lagt hafi verið mat á samskonar atriði og í matsgerð Ríkharðs, að því er virðist að hvatningu þess dómara sem hafi kvatt hann til matsstarfa. Snúi þessi atriði einkum að matsliðum 1, 2 og 3. Af þessum sökum hafi stefndu lagt fram fyrri útgáfu matsgerðar Ríkharðs svo bera megi þær saman. Loks hafi matsmaður bætt við umfjöllun um „seinni myglurannsókn“, sem ekki hafi verið að finna í fyrri útgáfu matsgerðarinnar.

Stefnendur byggi á því að frágangur á loftun þaksins á húsinu hafi ekki verið í samræmi við teikningar hússins og viðurkenndar venjur í byggingariðnaði þegar húsið hafi verið byggt. Þessu mótmæli stefndu sem röngu og ósönnuðu. Stefndu bendi á að samkvæmt matsgerð Hjalta Sigmundssonar frá því í nóvember 2011 hafi hann verið beðinn um að leggja mat á sama atriði og stefnendur óskuðu eftir að lagt yrði mat á með matsbeiðni sinni frá því í ágúst 2022. Í matsgerð sinni fjalli Hjalti um loftun í þaki hússins

með eftirfarandi hætti: „Matsmaður sér hvergi ummerki í þaki sem bendir til þess að loftun sé ófullnægjandi. Þannig eru sperrur og þakklæðning ljós og án nokkurra sýnilegra ummerkja um raka eða myglugróður ...“ Með vísan til þessa liggi fyrir að stefnendur hafi áður fengið dómkvaddan matsmann til þess að leggja mat á sömu atriði og þau hafi óskað eftir að Ríkharður Kristjánsson mæti. Þá vísi stefndu til þess að í aðdraganda héraðsdómsmálsins nr. E-792/2012 hafi verið tekist á um frágang þaks fasteignarinnar og farið svo að stefndu hafi fengið greiddar bætur vegna þessa úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjórans Ingólfs Ásgeirssonar.

Í öllu falli sé ljóst að hefðu stefnendur talið niðurstöður Hjalta Sigmundssonar rangar hafi þeim borið að óska eftir yfirmati á grundvelli 64. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Slíkt hafi ekki gert og beri stefnendur að öllu leyti hallann af því að byggja á atriðum sem hafi nú þegar verið metin og eftir atvikum bætt. Að þessu leyti sé því mótmælt að matsgerð Ríkharðs Kristjánssonar verði lögð til grundvallar.

Jafnvel þótt matsgerð Ríkharðs verði lögð til grundvallar í málinu, hvað þennan matslið varði, telji stefndu hana ekki leiða til þess að hægt sé að fella bótaábyrgð á þau vegna þessa matsliðar. Í matsgerð Ríkharðs sé niðurstaðan sú að loftun þaksins sé ekki fullkomlega í lagi og að það eigi bæði við um hönnun og útfærslu þaksins sem feli í sér frávik frá hönnun. Í matsgerð Hjalta Sigmundssonar hafi verið bent á að frágangur þakdúks/þakpappa væri ekki í samræmi við samþykktar teikningar. Þá segi Hjalti einnig um ástand þaksins: „Matsmaður telur að frágangur á þakköntum sé ekki í samræmi við samþykktar teikningar. Gerð þakkanta er óheppileg eins og hún er sýnd á samþykktum teikningum. Matsmaður hefur staðreynt að ekki er þakdúkur á þakinu eins og fram kemur á samþykktum teikningum og nauðsynlegt er m.v. þakhalla og gerð er krafa um í byggingareglugerð. Til að bæta úr telur matsmaður að taka þurfi allt þakjárn ásamt áfellum og þakrennum af þakinu. Taka þarf upp langbönd og þakkant við lágbrún. Þá þarf að gera halla á þakkanta að ofanverðu og sjóða síðan tvöfaldan þakpappa á allt þakið og yfir þakkanta. Matsmaður telur reyndar að nægilegt sé að nota eitt lag af soðnum asfaltduk á þakið. Ganga síðan frá kubbum eða listum undir langbönd með því að sjóða yfir þá bætur úr asfaltduk. Setja niður langbönd og klæða aftur með þakjárn. Reikna verður með að hluti þakjárns fari forgörðum þar sem að það skemmist við að rífa það af. Allar áfellur fara forgörðum og þarf að smíða nýjar og ganga frá þeim. Breyta þarf frágangi þakrennu þannig að vatn af þakdúk renni í hana og gang svo aftur frá þakkanti við lágbrún.“

Fyrir liggi að stefnendur hafi nú þegar fengið greiddar bætur úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjórans Ingólfs Ásgeirssonar vegna frágangs á þaki fasteignarinnar. Byggi stefndu á því að þeir ágallar sem stefnendur telji vera til staðar í dag séu þeir sömu eða megi a.m.k. rekja til þeirra ágalla sem verið hafi á fasteigninni árið 2011. Tjón vegna þessa hafi stefnendur því þegar fengið bætt, auk þess sem þeim hafi verið ljóst í rúman áratug að þörf væri á tilteknum viðgerðum á þakinu.

Þá liggi einnig fyrir að stefnendur hafa sjálf gert umtalsverðar breytingar á þaki fasteignarinnar. Um þær breytingar fjalli Ríkharður Kristjánsson í matsgerð sinni: „Hvað varðar geislun út (og inn) þá er breytingin, sem gerð var á þakinu 2012, frekar til boga þar sem bárujárnið í hannaðri lausn tók við undirklæðningunni, það daggaði hugsanlega neðan á því en það dropaði þá ofan á þakdúkinn. Nú er þessi vörn bárujárnsins farin og döggunaráhættan komin inn í þakið. Á móti kemur að svarta dúkþakið hitnar mjög í sólinni allt upp í 60-70°C og snöggþurrkar þá þakið ef loftunin er góð. Í heild telur matsmaður þessa breytingu að sleppa bárujárninu neikvæða en hins vegar var fyrra dúkaval rangt eins og fyrri matsmaður benti á.“ Stefndu byggi á því að þá staðreynd að loftun þaksins sé í dag ekki talin fullnægjandi megi rekja til framkvæmda stefnenda sjálfra enda staðfesti Hjalti í matsgerð sinni að engin ummerki séu um að loftun í þaki sé ófullnægjandi, auk þess sem sperrur og þakklæðning hafi verið án nokkurra sýnilegra ummerkja um raka eða myglugróður. Ekki hafi sést ummerki í húsinu sem bent hafi til þess að rakapétting komi til með að verða í þaki vegna gufu- eða loftstraums innan úr húsinu. Engin ummerki hafi verið í húsinu um óeðlilegan raka. Frá því matsgerð Hjalta hafi verið unnin hafi stefnendur búið í húsinu í rúman áratug og með öllu óvíst hvernig stefnendur hafi farið með húsið, hvaða framkvæmdir hafi verið gerðar o.s.frv., þar með talið á þakkanti hússins eða loftun. Stefndu hafi ekki komið nálægt húsinu frá því að stefnendur hafi fest kaup á því.

Í öllu falli sé ljóst að stefndu beri enga ábyrgð á hönnun þaksins, frágangi þess eða loftun. Í fyrsta lagi liggi fyrir að öllum slíkum framkvæmdum hafi verið lokið þegar stefndu hafi fest kaup á fasteigninni og í öðru lagi hafi ekki verið ráðist í framkvæmdir á þakinu aftur fyrr en eftir að stefnendur hafi flutt í húsið. Slíkar framkvæmdir hafi að sjálfsögðu verið stefndu óviðkomandi.

Stefnendur byggi á því að einangrun útveggja hússins hafi ekki verið í réttu formi og samkvæmt viðurkenndum hefðum um byggingu húsa á árunum 2004–2008 og að þessi óforsvaranlegi frágangur hafi orsakað mygluvöxt í fasteigninni. Stefndu telji

stefndu bera ábyrgð á þessum óforsvaranlega frágangi. Því sé hafnað sem röngu og ósönnuðu. Í fyrsta lagi hafni stefndu því að frágangurinn sé óforsvaranlegur, í öðru lagi hafni þau því að þau beri ábyrgð á þessum frágangi og í þriðja lagi hafni stefndu því að frágangurinn hafi orsakað leka- eða rakaskemmdir.

Fyrir liggja að stefnendur hafi að öllu leyti fjarlæggt þá einangrun sem þau telji að hafi verið ófullnægjandi. Það blasir við að matsmaður geti ekki lagt mat á eða staðfest önnur atriði en þau sem hann verði sjálfur áskynja um. Þannig hafi Ríkharður Kristjánsson, eðli málsins samkvæmt, ekki getað lagt mat á það hvort einangrun, sem ekki hafi lengur verið til staðar, hafi verið í réttu formi, hvorki þegar hún hafi verið sett upp á tímabilinu 2004–2008 né heldur þegar hún hafi verið fjarlægð og henni fargað í apríl 2022. Þetta fáist staðfest í matsgerð Ríkharðs Kristjánssonar. Þar segi matsmaður að búið sé að rífa pússningu og einangrun og meðhöndla útveggi með eldi. Matsmaður geti því ekki rannsakað það sem deilt sé um í viðkomandi lið matsbeiðninnar. Matsmaður greini þó í matsgerð frá ýmsum áhættum sem tengist því að einangra hús að innan en staðfesti að hann geti ekki staðreynt þær þar sem búið sé að fjarlægja það sem beðið hafi verið um mat á. Samkvæmt því sem fram komi í umfjöllun matsmanns sé ómögulegt fyrir hann að staðreyna að það hafi komið upp rakavandamál þar sem búið sé að strípa útveggina. Þá komi einnig fram að þrátt fyrir að raki hafi getað verið til staðar hafi þær aðferðir sem notaðar hafi verið við einangrun hússins verið hefðbundnar hér á landi, þ.e. að heillíma ekki einangrunarplötur á útveggi.

Þrátt fyrir að það beri á því að matsmaður sé ósammála sumum aðferðum sem virðist hafa verið notaðar við byggingu hússins, og almennt hafi verið notast við húsbyggingar á Íslandi áratugum saman, þá segi matsmaður þó, í tengslum við það að punktalíma einangrun á steypa vegg, að slíkt sé algeng aðferð sem komi m.a. fyrir í leiðbeiningum Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins um bættu hljóðvist. Að mati Ríkharðs sé það „engan veginn svo að það sé alls staðar mælt með að heillíma plasteinangrun innan á steinveggi“. Þá segi hann jafnframt að hann sé ekki „sammála því að upplíming einangrunar sé bein orsök vandans“.

Með vísan til þessa byggi stefndu á því að uppsetning plasteinangrunar útveggja hússins hafi verið eðlileg og í samræmi við tæknilegar kröfur og fagleg vinnubrögð. Þetta sé beinlínis staðfest í matsgerð Ríkharðs. Þá byggi stefndu á því að þau beri enga ábyrgð á uppsetningu plasteinangrunarinnar en í stefnu virðist ætluð skaðabótaábyrgð stefndu

vera byggð á því. Hið rétta sé hins vegar að fyrirtækið Flotgólf ehf. hafi séð um framkvæmdina og múrarmeistarinn Oddur Theódór Guðnason haft umsjón með henni. Fullyrðingum stefnenda þess efnis að Oddur Theódór hafi ekki unnið við múrverk hússins sé alfarið mótmælt.

Loks byggji stefndu á því að stefnendur hafi ekki orðið fyrir tjóni vegna frágangs einangrunar, a.m.k. hafi stefnendum ekki tekist að sýna fram á slíkt tjón. Þannig liggi ekkert fyrir um það að leka- eða rakaskemmdir megi rekja til meints ófullnægjandi frágangs á uppsetningu einangrunar útveggja. Eins og fram komi í matsgerð Ríkharðs telji hann svokallaða punktlímingu einangrunarinnar á útveggjum ekki skapa vandamál í sjálfu sér en að hún geti aukið vandamál sem komi annars staðar frá og það myndist mygla sem annars hefði ekki komið fram. Í þessu sambandi vísi stefndu til þess að matsmaður staðfesti í matsgerð sinni að fasteignin leki í gegnum sprungur á veggjum við glugga og að gallinn sé í þéttingum við glugga. Þá segi svo í matsgerð: „Ef veggurinn lekur vegna sprungna getur lekinn farið niður og sest í raufina niður við gólf og skapað vandamál þar. Rakt loft getur einnig ferða[st] auðveldar bak við einangrunina. En það er lekinn sem er grunn vandamálið og hann skapar einnig vandamál þó einangrunin sé heillímd. Sama er ef það lekur frá þaki og rakavörn er ekki 100% þétt. Aðaláhættan að álit matsmanns er ef frágangur við glugga og fleiri staði þar sem heitt inniloft gæti komist út að steinveggjum. Þá getur daggað á útveggjum og myglað. Aftur er gallinn í þéttingum við glugga og fleiri staði en punktlímingin eykur á áhættuna. Léleg inniþétting er alltaf vandamál.“

Ekki sé byggt á því í málinu af hálfu stefnenda að stefndu beri ábyrgð á þessum sprungum og í öllu falli sé slíkri ábyrgð hafnað. Ósannað sé að umræddar sprungur hafi verið til staðar við afhendingu fasteignarinnar og séu allar líkur á því að þær hafi komið til á síðari stigum, enda hafi stefnendur búið í fasteigninni í 14 ár og ýmislegt getað valdið sprungumyndun á þeim langa tíma. Að mati stefnenda liggi þannig fyrir í málinu að fasteignin hafi lekið á undanförunum árum og leki í raun enn. Í þessu sambandi vísi stefndu til matsgerðar Hjalta Sigmundssonar þar sem eftirfarandi komi fram: „Þar sem skoðað var og hægt var að sjá til, eru ekki óeðlilegar rifur á milli trés og steins. Matsbeiðandi kíttaði í kverk á milli glugga og steins á suður- og austurhlið. Kítitið er heilt og hefur viðloðun við glugga og stein. Þetta var gert fyrir u.þ.b. tveim árum og áður en hús var endurmálað að innan og gert við rakaskemmdir. Skemmdir sem nú eru í húsinu eru komnar fram síðan. Mikið er um áberandi sprungur í útveggjum út frá gluggum og með

gólflötu/undirstöðum. Raki situr í sprungunum og gerir þær meira áberandi en annars. Á þessu ber meira í veggjum með ljósri steiningu en dökkri. Sprungur eru meira áberandi neðan við glugga en ofan við þá.“

Stefndu bendi á að sé Hjalti að lýsa sömu sprungum og Ríkharður, þá sé ljóst að stefnendur hafi látið undir höfuð leggjast í rúman áratug að fara í nauðsynlegar viðgerðir. Á þessu geti stefndu ekki borið ábyrgð.

Stefndu telji ljóst að skilyrðum skaðabótaábyrgðar um skaðabótagrundvöll sé ekki fullnægt en stefnendur hafi hvorki sýnt fram á orsakasamband milli ætlaðra vanefnda stefndu og tjóns né sýnt fram á að um sé að ræða fjárhagslegt tjón sem sé sennileg afleiðing af vanefnd, sbr. 1. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002. Þvert á móti fáist staðfest í matsgerð Ríkharðs Kristjánssonar að meint lekavandamál verði ekki rakið til óvandaðrar eða ófaglegrar uppsetningar á einangrun, líkt og stefnendur byggja kröfur sínar á.

Að lokinni umfjöllun um límingu plasteinangrunarinnar á útveggi fjalli Ríkharður um frágang á rakavörn þaksins og bendi á að hún sé „röng“ og öðruvísi en upphafleg hönnun geri ráð fyrir, þar sem rakavörnin sé leidd á bak við einangrun og límd á steinvegg hússins. Þetta telji matsmaður hafa átt þátt í því að mygla kunni að hafa myndast efst á útveggjum þar sem rakavarnarlag úr þakinu sé klemmt niður. Lýsi Ríkharður því í matsgerð sinni að ummerki um myglu hafi fundist í „seinni myglurannsókn“. Stefndu vekji athygli á því að ekki hafi verið byggt á þeirri málsástæðu í stefnu að rakavarnarlagi fasteignarinnar væri ábótavant en eins og áður segi byggja stefnendur skaðabótakröfu sína á þeirri málsástæðu að uppsetning plasteinangrunar hafi verið óforsvaranleg og að hún hafi orsakað myglu í fasteigninni. Sé málsástæðan því of seint fram komin ætli stefnendur sér að byggja á henni undir rekstri málsins. Hvað sem því líði ítreki stefndu að þau hafi hvorki séð um né borið ábyrgð á uppsetningu plasteinangrunar hússins eða rakavarnarlagi. Hafi þau ráðið sérstaka iðnmeistara til þeirra verka sem, eðli máls samkvæmt, beri ábyrgð á framkvæmdunum. Þá hafi frágangur rakavarnar hússins, hvað sem öðru líði, verið í lagi.

Í þessu sambandi vísi stefndu einnig til umfjöllunar Hjalta Sigmundssonar en hann hafi sérstaklega verið beðinn um að leggja mat á rakavarnarlag hússins. Um það segi svo í matsgerð hans: „Matsmaður telur að frágangur rakavarnar sé í samræmi við uppdrætti eins langt og þeir ná og með tæknilega og faglega eðlilegum hætti. Á því eru þó frávík sem hér segir: Samskeyti rakavarnar í bílskúr eru ófullnægjandi þar sem að

límband sem er á þeim virðist ekki hafa viðloðun og er ekki samfelld límt. Þétting rakavarnar við vegg á milli bílskúrs og íbúðar er ekki klemmd og glufur í henni á köflum. Matsmaður telur litlar líkur til að þessi frávik á frágangi rakavarnar geti leitt til vandamála s.s. leka. [...] Matsmaður telur að ekki hafi komið fram lekar vegna frávika á frágangi á rakavörn í þaki hússins.“

Hér virðist matsmönnum tveimur, þeim Hjalta og Ríkharði, ekki bera saman um ástand rakavarnarinnar. Á meðan Hjalti telji frágang rakavarnarinnar í lagi geri Ríkharður alvarlegar athugasemdir við hann. Stefnu ítreki að í máli nr. E-792/2012 hafi verið tekist á um rakavarnarlag fasteignarinnar og héraðsdómur komist að þeirri niðurstöðu að frágangur rakavarnarlags í bílskúr væri ófullnægjandi en í því máli hafi jafnframt verið lagt til grundvallar að frágangur rakavarnarlags annars staðar í fasteigninni væri í lagi. Úr ágreiningi um rakavarnarlag fasteignarinnar hafi því þegar verið leyst fyrir dómi og hafi sá dómur fullt sönnunargildi um ástand rakavarnarlags fasteignarinnar, sbr. 4. mgr. 116. laga nr. 91/1991.

Stefnendur byggi á því að í húsinu sé til staðar mygla á nánar tilgreindum stöðum og að mygluna megi rekja til ófullnægjandi uppsetningar stefndu á einangrun. Þessu sé mótmælt sem röngu og ósönnuðu og vísist til þess sem að framan greini. Til viðbótar byggi stefndu á því að enga myglu sé að finna í útveggjum fasteignarinnar, hvorki íbúðar né bílskúrs, eins og staðfest hafi verið af matsmanni. Þá hafi engin mygla fundist í steypusýnum, hvorki þar sem búið hafi verið að brenna veggina né í bílskúr þar sem matsmaður hafi verið viðstaddur opnun veggja. Niðurstöður matsmanns virðist hins vegar sýna að fundist hafi myglusveppur á öllum sýnum úr þakborðum og að myglan gangi mjög stutt inn í timbrið og sé á yfirborði. Þrátt fyrir staðfestingu matsmanns á tilvist myglu byggi stefndu á því að ekki sé um galla að ræða í skilningi laga nr. 40/2002 sem rekja megi til háttsemi eða frágangs stefndu. Til þess að hægt sé að fallast á að stefndu beri ábyrgð á því tjóni sem felst í að fjarlægja umrædda myglu þurfi ýmis önnur atriði að vera til staðar og teljast sönnuð líkt og fyrr greini.

Til viðbótar vísi stefndu til þess að í matsgerð Hjalta Sigmundssonar komi fram að ummerki um brúna flekki hafi fundist við rakavarnarlag í mörgum herbergjum í íbúðarhluta fasteignarinnar. Stefnendur hafi því haft vitneskju um ummerki myglu við rakavarnarlag strax árið 2011 og telji stefndu ljóst að stefnendur hafi látið undir höfuð leggjast að ráðast í úrbætur. Geti stefnendur ekki komið nú, rúmum áratug síðar, og gert kröfur á hendur stefndu vegna þessa. Þá hafi Hjalti staðfest í matsgerð sinni að rakavörn

væri ófullnægjandi í bílskúr og lagt til úrbætur í þeim efnum. Stefnu telja ljóst að þau geti ekki verið talin bera ábyrgð á tjóni sem leiða megi af frágangi rakavarnarlags í þaki bílskúrsins, enda hafi stefnendum verið ljós sá frágangur árið 2011 og þau fengið dæmdar bætur úr hendi stefnu vegna hans.

Með matslið 4 geri stefnendur tilraun til að afla staðfestingar matsmanns á því að sú vinna sem stefnendur hafi farið í með því að opna útveggi hússins hafi verið nauðsynleg til þess að losna við og útrýma þeirri myglu sem þau telji að hafi verið til staðar. Auk þess sé óskað kostnaðarmats á slíkum úrbótum. Niðurstöður matsmanns í fyrri útgáfu matsgerðar hafi verið þær að hann hafi komið alltof seint að málinu til þess að geta svarað spurningunni með nákvæmni. Taki stefnu undir þessa niðurstöðu matsmanns. Þannig geti matsmaður ekki lagt mat á tilgátur sem þessar eins og matsmaður staðfesti sjálfur. Í síðari útgáfu matsgerðarinnar kveði hins vegar við örlítið breyttan tón og virðist matsmaður byggja svar sitt á ágiskunum, í stað eigin upplifunar eða skoðunar. Svör matsmanns séu því reist á tilgátum og þeim mótmælt af þeim sökum.

Stefnendur byggi á því að loftun þaks og frágangur veggja í bílskúr fasteignarinnar hafi ekki verið í samræmi við teikningar hússins og viðurkenndar venjur og hefðir við frágang húsa á þeim tíma er hann var byggður. Stefnu vísi til þess sem að framan greini hvað þetta varði að breyttu breytanda.

Í ljósi þess að stefnu telji fasteignina ekki vera haldna göllum í skilningi laga nr. 40/2002 sem þau beri ábyrgð á sé óhjákvæmilegt að hafna skaðabótaskyldu stefnu hvað varði kostnað stefnenda af leiguhúsnaði. Þá bendi stefnu á að í matsgerð staðfesti matsmaður að þó svo að hann telji að heimilisfólk hafi orðið að flytja úr húsinu meðan á lagfæringum hafi staðið sé ljóst að umfangsmesta lagfæringin snúi að þakkanti að utan og hún geti farið fram með íbúa búandi í húsinu. Krafa stefnenda að þessu leyti sé því í öllu falli úr hófi.

Í ljósi alls sem hafi verið rakið hér að framan byggi stefnu loks sýknukröfu sína á því að sé um ágalla að ræða rýri hann ekki verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002. Dómkrafa stefnenda sé 32.987.330 krónur en fyrir liggi að Ríkharður Kristjánsson meti heildarkostnað vegna allra viðgerða 21.591.200 krónur. Ljóst sé að krafa stefnenda geti ekki numið hærri fjárhæð en þeirri síðarnefndu og sé öllum viðbótarkröfum hafnað sérstaklega sem röngum og ósönnuðum.

Ljóst sé að krafa vegna meintra galla sé töluvert lægri ef dregin sé frá sú fjárhæð sem krafist sé vegna afleidds tjóns og miskabóta. Þá byggi stefnu á því að verði fallist

á að um einhverja ágalla sé að ræða, sem stefndu verði talin bera bótaábyrgð vegna, verði að taka tillit til þess að stefnendur hafi áður fengið tiltekna þætti kröfu sinnar metna og bætta og aðra hafi matsmaður staðfest að ekki sé hægt að leggja mat á vegna framkvæmda stefnenda. Muni framangreint allt leiða til þess að krafa stefnenda, ef einhver sé, verði hlutfallslega þannig að hún geti ekki talist rýra verðmæti fasteignarinnar miðað við kaupverð hennar svo nokkru varði. Stefndu byggja á því að augljóslega sé um notaða fasteign að ræða í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 enda séu næstum 20 ár síðan hún hafi verið byggð og hafi stefnendur búið í henni í um 14 ár.

Fari svo ólíklega að ekki verði fallist á kröfu stefndu um sýknu geri þau til vara kröfu um að dómkrafa stefnenda verði lækkuð umtalsvert. Til stuðnings varakröfu stefndu sé vísað til allra sömu málsástæðna og raktar hafi verið að breyttu breytanda.

Að lokum sé kröfu stefnenda um vexti og dráttarvexti sérstaklega mótmælt, þar með talið upphafsdegi vaxta. Þá verði að taka tillit til þess að verðlag hafi breyst umtalsvert frá afhendingardegi fasteignarinnar en stefnendur geti ekki notið góðs af því að sækja bætur vegna úrbóta 14 árum eftir afhendingu fasteignarinnar enda hefði kostnaður við nauðsynlegar úrbætur numið mun lægri fjárhæðum hefðu stefnendur gert kröfur á fyrri stigum.

Framangreindu til stuðnings vísa stefndu til meginreglna samninga- og kröfuréttar um efndir samninga sem og laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum ákvæða 12. gr., 18. gr., 20. gr., 48. gr. og 59. gr. Þá vísa stefndu til laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, einkum ákvæða 2. gr., 3. gr. og 10. gr. Kröfu sinni um málskostnað til stuðnings vísa stefndu til ákvæða XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, þar með talið 2. mgr. 131. gr. þeirra laga, enda mál þetta bersýnilega höfðað að þarflausu í skilningi a-liðar 1. mgr. sömu greinar.

#### IV.

##### *Niðurstæða*

Í máli þessu gera stefnendur, sem fyrr greinir, kröfu um að stefndu greiði þeim óskipt 32.987.330 krónur með tilgreindum dráttarvöxtum vegna ætlaðra galla á fasteigninni að [...] í [...]. Umrædda fasteign keyptu stefnendur af stefndu á síðari hluta árs 2008. Var kaupsamningur undirritaður hinn 21. ágúst það ár og afsal gefið út sama dag. Fasteignin var svo afhent stefnendum hinn 1. nóvember sama ár. Stefndur byggja á því að umrædd fasteign hafi verið haldin leyndum göllum við afhendingu hennar í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup sem stefndu beri ábyrgð á. Þau eigi því rétt á

skaðabótum úr hendi stefndu eða eftir atvikum afslætti á grundvelli viðeigandi ákvæða umræddra laga. Stefndu krefjast sýknu af kröfu stefnenda og byggja í fyrsta lagi á því að ætluð krafa stefnenda sé fallin niður fyrir tómlæti, í öðru lagi á því að hún sé hvað sem því líði fyrnd og loks í þriðja lagi á því að umrædd fasteign sé ekki haldin göllum í skilningi laga nr. 40/2002 sem stefndu beri ábyrgð á.

Í 48. gr. laga nr. 40/2002 eru ákvæði um tilkynningar, tómlæti og fyrningu krafna kaupanda fasteignar á hendur seljanda hennar. Í 1. mgr. kemur fram að kaupandi glati rétti til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynnir seljanda ekki innan sanngjarns frests, eftir að hann varð eða mátti verða hennar var, um eðli og umfang hennar og að hann ætli að bera hana fyrir sig. Í 2. mgr. kemur svo fram að réttur til að senda tilkynningu falli niður að liðnum fimm árum frá afhendingu fasteignar, nema seljandi hafi ábyrgst hana í lengri tíma. Þá kemur fram í 3. mgr. að seljandi geti þó ekki borið fyrir sig að tilkynning hafi verið send of seint ef hann hefur sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Loks kemur svo fram í 4. mgr. að kröfur samkvæmt umræddum lögum fynnist eftir reglum laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda.

Í greinargerð sem fylgdi frumvarpi því sem varð að lögum nr. 40/2002 segir í athugasemdum um 48. gr. að ákvæði hennar eigi við um allar vanefndir seljanda, þ.e. hvort sem vanefndin felst í galla, afhendingardrætti eða öðru. Þá kemur þar fram að ákvæði 1. mgr. leggi þá skyldu á kaupanda að senda tilkynningu innan sanngjarns frests, auk þess sem kröfur séu gerðar til efnis slíkrar tilkynningar. Þannig verði kaupandi að upplýsa seljanda um eðli og umfang vanefndar að því marki sem hún sé þekkt, t.d. lýsa raka eða lekastað og sjáanlegu umfangi, sem og um það að hann ætli að bera vanefndina fyrir sig. Þá segir þar að í ákvæði 2. mgr. sé mælt fyrir um lokafrest til þess að senda slíka tilkynningu. Þannig sé miðað við að réttur til þess að gera það falli niður að liðnum fimm árum frá afhendingu fasteignar, nema seljandi hafi ábyrgst hana í lengri tíma. Loks segir þar um ákvæði 3. mgr. að það hafi að geyma undantekningu frá réttaráhrifum þess að kaupandi tilkynni of seint. Þannig geti seljandi sem sýnt hafi af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði sem stríði gegn heiðarleika og góðri trú ekki borið fyrir sig að tilkynning hafi verið send of seint.

Af framangreindum ákvæðum 1.–3. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 leiðir að kaupandi fasteignar glatar rétti til að bera fyrir sig vanefnd, þar með talið að fasteign hafi verið haldin leyndum galla, að liðnum fimm árum frá afhendingu fasteignar, nema seljandi

hafi ábyrgst hana í lengri tíma eða skilyrði 3. mgr. séu fyrir hendi. Eru þessi ákvæði reist á því að seljandi eigi að geta treyst því að viðskiptunum sé endalega lokið við tiltekið tímamark og þurfi ekki að sæta því að kaupandi komi fram með síðbúnar kvartanir nema eitthvað annað og meira komi til. Þá er ekki svigrúm til annarrar skýringar miðað við orðalag ákvæðis 2. mgr. en að ekki verði frá þessum tímafresti vikið, nema því aðeins að seljandi hafi ábyrgst fasteign í lengri tíma eða skilyrði 3. mgr. séu fyrir hendi. Kemur því ekki til skoðunar hvort krafa vegna vanefnda seljanda samkvæmt lögum nr. 40/2002 sé fyrnd nema ljóst sé að kaupandi hafi ekki glatað rétti til að bera þá vanefnd fyrir sig á grundvelli framangreinds.

Stefnendur fengu fasteignina að [...] í [...] sem fyrr greinir afhenta 1. nóvember 2008. Þau tilkynntu stefndu hins vegar fyrst um þá ætluðu vanefnd sem dómkrafa þeirra í máli þessu lýtur að með tölvubréfi 20. júní 2022. Var því réttur stefnenda til að bera þá vanefnd fyrir sig löngu niður fallinn þegar umrætt tölvubréf var sent, nema þá aðeins að sýnt sé að stefndu hafi ábyrgst umrædda fasteign í lengri tíma eða sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði þeirra strítt með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú.

Ágreiningslaust er að stefndu ábyrgðust hvorki tiltekið ástand fasteignarinnar að [...] í [...] né eiginleika hennar í ákveðinn tíma. Stefnendur byggja aftur á móti á því að stefndu hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi sem og að framferði þeirra hafi með öðrum hætti strítt gegn heiðarleika og góðri trú og þau geti því ekki borið fyrir sig að tilkynning um umrædda vanefnd hafi verð send of seint og stefnendur glatað rétti af þeim sökum. Í því sambandi virðast stefnendur einkum byggja á því að stefndu hafi keypt fasteignina fókhelda að innan og lokið við innri frágang hennar. Stefnendur hafi því borið ábyrgð á frágangi á loftun þaks og eins frágangi á einangrun og múrun útveggja að innan. Sá frágangur hafi ekki verið í samræmi við viðurkennd vinnubrögð og hafi leitt hafi af sér myglumyndun og stefndu því sýnt af sér stórkostlegt gáleysi sem valdið hafi stefnendum tjóni. Þá hafi stefndu leynt upplýsingum um að ekki hefði farið fram lokaúttekt á fasteigninni þegar kaupsamningur málsaðila var gerður í andstöðu við 26. gr. laga nr. 40/2002 og framferði þeirra að því leyti strítt gegn heiðarleika og góðri trú.

Samkvæmt framlögðum gögnum og því sem fram kom við skýrslutökur fyrir dómi réðu stefndu iðnmeistara á viðeigandi sviðum til þess að annast frágang fasteignarinnar að innan og byggingarstjóra til að hafa yfirumsjón og eftirlit með þeirri framkvæmd á meðan hún stóð yfir. Þá er að mati dómsins ósannað gegn andmælum stefndu að þau hafi að einhverju leyti sjálf annast þá framkvæmd enda liggur ekkert fyrir um að svo hafi

verið. Ekkert er því fram komið sem rennir stoðum undir það að stefndu hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi við frágang fasteignarinnar að innan enda máttu þau treysta því að þeir iðnmeistarar sem þau réðu til að annast þá framkvæmd inntu vinnu sína af hendi í samræmi við þær kröfur sem gerðar eru og að byggingarstjóri hefði virkt eftirlit með því að svo væri.

Þá var í því dómsmáli málsaðila vegna ætlaðra galla á fasteigninni að [...] í [...] sem lauk með dómi Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. E-792/2012 frá 23. apríl 2013 m.a. tekist á um það hvort stefndu hefðu vanrækt að upplýsa stefnendur um að lokaúttekt á fasteigninni hefði ekki farið fram í andstöðu við 26. gr. laga nr. 40/2002. Í þeim dómi kemur afdráttarlaust fram að þegar kaupsamningur málsaðila um fasteignina var gerður hafi legið fyrir gagn, sem stefnendur hafi staðfest að hafa kynnt sér, þar sem tiltekið var að skráð byggingarstig fasteignarinnar væri 4, þ.e. fokheld bygging. Verður því lagt til grundvallar að svo hafi verið enda ekkert fram komið í þessu máli um hið gagnstæða, sbr. 4. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þegar af þeirri ástæðu verður ekki á það fallist að stefndu hafi leynt upplýsingum um að lokaúttekt á fasteigninni hefði ekki farið fram þegar kaupsamningur málsaðila var gerður.

Að öllu framansögðu virtu er því að mati dómsins ekkert fram komið um að skilyrði 3. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 séu fyrir hendi í máli þessu en fyrir því bera stefnendur eðli máls samkvæmt sönnunarbyrði. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar höfðu stefnendur þannig ótvírætt glatað rétti til að bera fyrir sig þá ætluðu vanefnd á kaupsamningi málsaðila sem dómkrafa þeirra í máli þessu lýtur að þegar þau tilkynntu stefndu um hana tæplega 14 árum eftir afhendingu umræddrar fasteignar. Verða stefndu þegar af þeirri ástæðu sýknuð af dómkröfu stefnenda og ekki þörf á að taka afstöðu til annarra málsástæðna málsaðila kröfum þeirra til stuðnings.

Eftir þessum málsúrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 ber stefnendum að greiða stefndu málskostnað sem þykir með hliðsjón af eðli og umfangi máls, sem og úrlausn þess ágreiningsefnis sem leitt var til lykta undir rekstri þess, og að teknu tilliti til málskostnaðaryfirlits lögmanns þeirra hæfilega ákveðinn 2.000.000 króna. Ekki verður á það fallist með stefndu að efni standi til að gera stefnendum að greiða stefndu álag á málskostnað á grundvelli 2. mgr. 131. gr. sömu laga eins og mál þetta er vaxið.

Dóm þennan kveða upp Hulda Árnadóttir héraðsdómari, sem dómsformaður, Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari og Gústaf Vífilsson byggingarverkfræðingur.

**Dómsorð:**

Stefndu, Björn Þorfinnsson og Þorgerður Hafsteinsdóttir, eru sýknuð af kröfum stefnenda, Sæmundar Jóhannssonar og Esterar Erlingsdóttur.

Stefnendur greiði stefndu 2.000.000 króna í málskostnað.

Hulda Árnadóttir  
Ástríður Grímsdóttir  
Gústaf Vífilsson