

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 15. maí 2023

Mál nr. E-2115/2022:

Gísli Viðar Eggertsson

og

Kristín Sveinsdóttir

(*Bjarki Þór Sveinsson lögmaður*)

gegn

Hrefnu Ösp Sigfinnsdóttur

og

Böðvari Þórissyni

(*Arnar Þór Stefánsson lögmaður*)

Dómur

Mál þetta, sem var höfðað 4. nóvember 2022, var dómtekið 24. apríl 2023. Stefnendur eru Gísli Viðar Eggertsson og Kristín Sveinsdóttir, bæði til heimilis að [...]. Stefndu eru Böðvar Þórsson og Hrefna Ösp Sigfinnsdóttir, bæði til heimilis að [...].

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefndu greiði þeim 33.638.279 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 3. júní 2022 til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af kröfum stefnenda en til vara lækunar á kröfum þeirra. Einnig gera stefndu kröfu um málskostnað úr hendi stefnenda.

I.

Ágreiningur er um málsatvik. Hinn 23. október 2020 gerðu stefnendur tilboð í fasteign stefnenda að [...], að fjárhæð 122 milljónir króna, sem var samþykkt af stefndu sama dag. Afhendingardagur eignarinnar átti að vera 22. mars 2021. Kaupsamningsgreiðslur voru þannig að stefnendur áttu að greiða 20 milljónir króna við undirritun kaupsamnings, 50 milljónir króna með láni stefnenda, 35 milljónir króna hinn 15. mars 2021 og 17 milljónir króna við afsal, 20 dögum efir afhendingu. Í tilboðinu gerðu stefnendur eftirfarandi fyrirvara:

Kaupendur gera fyrirvara um ástandsskoðun eignarinnar sem þeir munu láta framkvæma á sinn kostnað í samráði við seljendur. Skulu kaupendur hafa lokið skoðun þessari innan 5 virkra daga frá samþykki tilboðs þessa. Hafi kaupendur athugasemdir um ástand

eignarinnar í framhaldi af skoðun þessari geta þeir rift tilboði þessu með einhliða skriflegri yfirlýsingu innan 2ja virkra daga frá því að skoðun lauk. Geri þeir það ekki teljast þeir una ástandi eignarinnar.

Stefnendur halda því fram að við skoðun á fasteigninni fyrir gerð kautilboðs hafi þau tekið eftir ummerkjum eftir leka innanhúss og spurt stefndu sérstaklega út í þakið og ástand þess. Annar stefndu hafi þá fullyrt að „ekkert væri að þakinu“ og að leka/rakaskemmdir innanhúss væru ummerki eftir gamlan leka sem búið væri að laga og koma í veg fyrir en ekki væri búið að lagfæra skemmdir vegna lekans innan fasteignarinnar. Stefndu mótmæla því að hafa sagt að ekkert væri að þakinu eða að rakaummerki væru eftir gamlan leka sem væri búið að laga. Stefnendum hafi verið bent á að komið væri að ýmsu viðhaldi á eigninni.

Stefnendur fengu Gunnar Fannberg Gunnarsson hjá Hönnun og eftirliti ehf. til að framkvæma ástandsskoðun á fasteigninni. Stefnendur segja að hann hafi ekki komist til að skoða eignina fyrr en 30. október 2020 og þau hafi því þurft að hafa samband við stefndu til að fá að lengja þann fyrirvara sem þau hefðu gert í kautilboðinu því að þau hefðu fundið fyrir miklum óróleika og óþolinmæði frá stefndu. Stefnendur hafi þannig upplifað óeðlilegan þrýsting og pressu á að láta framkvæma í hraði ástandsskoðun og taka ákvörðun um það hvort þau myndu halda sig við kaupin eða falla frá þeim. Annar stefndu hafi ítrekað hringt í stefnendur og ýtt á eftir því að skoðunin yrði framkvæmd og skýrsla tilbúin. Óþolinmæðin hafi verið svo mikil að annar stefndu hafi hringt í skoðunarmann stefnenda hjá Hönnun og eftirliti ehf. til að ýta á hann um að hraða gerð skýrslunnar. Skoðunarmaður stefnenda hafi sérstaklega upplýst um það að honum hefði þótt það óeðlilegt og óþægilegt, þannig að hann hafi þurft að láta skoðunina ganga hratt fyrir sig og vinna skýrsluna með óeðlilega miklum hraða. Stefnendur segja jafnframt að sá grunur hafi læðst að þeim að stefndu hafi vitað að það væri eitthvað meira að eigninni en þau hafi látið uppi og að stefnendur hafi ætlað að nýta sér það að stefndu væru ungir einstaklingar að kaupa sína fyrstu fasteign. Stefndu mótmæla staðhæfingum stefnenda um óróleika, óþolinmæði eða þrýsting af þeirra hálfu. Þvert á móti hafi þau verið mjög liðleg með fresti að því er ástandsskoðun varðaði. Einnig mótmæla stefndu staðhæfingum stefnenda um að þau hafi ætlað að nýta sér að stefnendur væru ungir og reynslulausir í fasteignakaupum. Jafnframt benda stefndu á að bakhjarl og faðir stefnenda Gísli Viðars, Eggert Gíslason, sé mjög reynslumikill athafnamaður og hafi komið að samskiptum vegna kaupanna og verið stefnendum innan handa.

Fyrir liggur skýrsla Hönnunar & eftirlits ehf. sem unnin var af Gunnari Fannberg Gunnarssyni í október 2020 og stefnendur segja að hafi verið skilað 4. nóvember 2020. Í skýrslunni eru myndir úr eldhúsi, baðherbergi, stofu og svefnherbergi þar sem sjá megi leka/rakaskemmdir. Jafnframt segir í skýrslunni að seljandi hafi upplýst að búið væri að

koma í veg fyrir leka/raka en ekki búið að lagfæra skemmdir innan fasteignarinnar. Þá eru fleiri myndir af eigninni innanhúss, svölum, ytra byrði og lögnum og ástandi lýst. Í niðurstöðu skýrslunnar segir að við skoðun innan fasteignarinnar hafi mátt sjá að tími væri kominn á heildarendurbætur innan eignarinnar þar sem ekki hafi verið lagfærðar þær skemmdir eða leka/rakaummerki sem fram hafi komið við leka í gegnum ytra byrði fasteignar. Fara þurfi heildstætt yfir þéttingar og frágang innan votryma ásamt því að framkvæmdum sé ólokið innan bílskúrs. Við skoðun á ytra byrði megi sjá að kominn sé tími á heildarendurbætur þar sem sýnilegt niðurbrot sé í byggingarhlutum. Búið sé að skipta út hluta af gluggum/gleri en kominn tími á almennt og eðlilegt viðhald miðað við aldur. Ytra byrði á bílskúr sé óunnið og þurfi að fara yfir þéttingar. Við skoðun og greiningu á grunnlögnum hafi mátt sjá að komið sé misgengi og rof í hluta af lögnum og mátt sjá að kominn sé klóakmaur innan lagnaveggja. Ráðlagt sé að fara heildstætt yfir fasteignina áður en ráðist verði í viðhaldsframkvæmdir. Bent hafi verið á að ráðlegt sé að seljandi upplýsi um þær framkvæmdir og þá aðila sem komið hafi að þeim framkvæmdum svo að auðvelda mætti kaupendum viðtöku framkvæmda/viðhalds. Þá segir í skýrslunni að ekki sé um endanlegan lista eða upptalningu að ræða þar sem um grunnskoðun/sjónmat sé að ræða. Sérstaklega var tekið fram varðandi kostnaðarmat að þakrymi milli einangrunar og borðaklæðningar hefði verið myndað en myndavél hefði verið send í gegnum loftunarrör. Það hafi sést útfellingar og skemmdir í þakvið þar sem hluti af þakvið sé fúinn og ónýtur en á öðrum svæðum minni skemmdir en sýnilegt niðurbrot miðað við aldur. Við myndun hafi mátt sjá að hluti borðaklæðningar vanti og hafi mátt sjá hvar vatn safnist saman á því svæði ásamt því að finna hafi mátt þakflöt ganga til þegar gengið hafi verið um þak. Við skoðun hafi komið í ljós að almennt ástand eignar sé í samræmi við aldur en viðhaldi ekki verið sinnt sem skyldi en sjá hafi mátt að leka/rakaummerki hafi ekki verið lagfærð innan fasteignar eftir þau vatnstjón sem hafi komið fram samkvæmt upplýsingum frá seljanda ásamt því að sjá hafi mátt að eingöngu hafi verið komið fyrir nýjum tjörupappa á sínum tíma en ekki verið endurnýjuð borðaklæðning eða annar viður í þaki. Kostnaður við endurbætur var áætlaður þannig að 4.500.000 krónur voru vegna endurnýjunar þakpappa ásamt hluta af þakvið, 3.000.000 króna við fódrun fráveitulagna og 950.000 krónur við endurbætur innan fasteignar, samtals 8.450.000 krónur. Að teknu tilliti til afskrifta og endurgjalds virðisaukaskatts af vinnu væru þetta samtals 7.395.161 króna. Þetta væri kostnaður vegna þeirra þátta sem flokkist ekki undir „almennt og eðlilegt“ viðhald fasteignar. Ekki hafi verið metnir þeir byggingarhlutar sem ekki hafi verið kláraðir líkt og bílskúr eða þeir þættir sem komnir séu á tíma og því um almennt viðhald að ræða.

Hinn 9. nóvember 2020 sendi stefndi Böðvar stefnanda Gísla Viðari yfirlit yfir það sem hefði verið gert við húsið. Þar kemur meðal annars fram að skipt hefði verið um

þakdúk á öllu húsinu fyrir 15-20 árum. Jafnframt hafi loftun verið endurbætt með auknum fjölda lofttúða.

Málsaðilar undirrituðu kaupsamning 15. desember 2020. Afhendingardagur var sá sami og í kauptilboðinu en afsalsdagur skyldi vera 30 dögum eftir afhendingu í stað 20 dögum.

Afhending eignarinnar mun hafa átt sér stað nokkru fyrir umsamdan tíma 22. mars 2021. Með tölvupósti stefnenda til stefndu 30. mars 2021 gerðu þau ýmsar athugasemdir við ástand hússins. Þar kemur meðal annars fram að stefnendur hafi fengið pípara og rakamælingar hans hefðu leitt í ljós töluvert meiri raka en eðlileg viðmið segi til um sem kalli á skjót viðbrögð og endurbætur á dreni á austur- og norðurhlið hússins. Í leiðinni myndu stefnendur athuga með raka inn á vegg á vesturhlið hússins. Einnig hefðu komið í ljós töluverðar rakaskemmdir þegar hillur í bílskúr hafi verið fjarlægðar. Þá hefði stefndi Böðvar sagt við skoðun að steypan væri í góðu ástandi og að húsið væri drenað og það kæmi stefnendum því á óvart að kominn væri tími á þessar framkvæmdir. Einnig hefðu stefnendur eftir afhendingu tekið eftir slæmu ástandi á nokkrum hurðum og opnanlegum fögum í húsinu sem þeim hafi ekki verið bent á. Jafnframt gerðu stefnendur athugasemdir við bílskúrshurð, skemmdir á pullum á steiptum sófa í stofu og að potturinn væri ekki með frostvarðar lagnir. Stefnendur ætluðu því að hafa samband við matsaðila til að meta stöðuna betur og hann kæmi 6. apríl.

Stefnda Hrefna Ösp svaraði stefnendum með tölvupósti 31. mars 2021. Þar segir að tölvupóstur stefnenda kæmi mjög á óvart. Stefnendur væru að kaupa gamalt hús og hafi látið taka það mjög vel út fyrir kaupin. Einnig sagði stefnda að verð hússins endurspeglaði ástand þess og stefndu hefðu gefið mjög mikið eftir í verðinu. Ekkert af því sem stefnendur nefndu hefði verið falið með nokkrum hætti og ástand augljóst, sérstaklega fyrir fagfólk sem hefði skilað skýrslu um ástand hússins. Þegar stefnendur hafi fengið skýrsluna í hendur hafi þau viljað gera kröfu á stefndu og stefndu boðið þeim að ganga út úr kaupunum. Stefnda ítrekaði við stefnendur að þau væru að kaupa gamalt hús sem þarfnaðist viðhalds.

Stefnendur segja að fljótlega eftir afhendingu eignarinnar hafi þau tekið eftir því að ástand fasteignarinnar hafi ekki verið í samræmi við þær upplýsingar sem seljendur hefðu gefið, einkum hvað varðar neðri hæð hússins og útfellingar sem hafi sést þar eftir að húsgögn stefndu hefðu verið fjarlægð. Stefnendur hafi því talið sig knúna til að fá annað mat fagaðila á ástandi fasteignarinnar, Stúf ehf. Í skýrslu félagsins um ástandsskoðun eignarinnar og kostnaðarmat, dags. 6. apríl 2021, komi meðal annars fram að drenlagn vestan við húsið væri slitin í sundur og að drenlagn norðan megin við húsið virtist einnig vera í slæmu ásítkomulagi. Stutt hafi verið í afsal og stefnendur upplifað mikla pressu og hraða í kauptilboðs/kaupsamningsferlinu. Þau hafi haft samband við stefndu og munnlegt samkomulag komist á um 1.500.000 króna afslátt vegna

drenlagnanna sem kæmi til frádráttar lokagreiðslu stefnenda við afsalið, enda hafi stefnendur á þessum tíma talið að það væru ekki aðrir verulegir gallar á fasteigninni. Það hafi ekki verið fyrr en í fyrsta illviðrinu 29. maí 2021, eftir undirritun afsals og greiðslu lokagreiðslu, sem stefnendur hafi orðið varir við að rakaummerki væru enn að myndast og nýir taumar að koma niður vegg. Einnig hafi dropað úr lofti á nokkrum stöðum. Stefnendur hafi þá talið ljóst að þakið væri ekki í því ástandi sem seljendur hefðu upplýst um og ekki hefði verið komið í veg fyrir leka líkt og seljendur hefðu fullyrt um. Enn fremur hafi komið í ljós eftir afhendingu fasteignarinnar, þegar stefnendur fóru að vinna í neðri hæð hússins, að bólgur og rakaskemmdir hafi verið inni í veggjum, sem voru á bak við rúm og fataskápa þegar stefnendur skoðuðu fasteignina. Einnig hafi komið í ljós að „inngangshurð“ að bílskúr væri nánast gengin í sundur en hún hafi verið í lagi við skoðun á fasteigninni. Við skoðun hafi bílskúr verið fullur af dóti og skápar verið á vegg þar sem stefndu hafi fundið síðar rakaummerki og myglu eftir afhendingu.

Þá segja stefnendur að í júní 2021 hafi þau fengið smíði til þess að rífa upp einn þakhluta og þá komið í ljós að tréviður í þakinu væri orðinn kolsvartur af myglu. Þá hafi mikið vatn lekið frá þakinu gegnum loftið og meðfram veggjum inn í húsið. Stefnendur hafi þurft að koma fyrir böllum og handklæðum víða til þess að varna tjóni. Í þaki og lofti fasteignarinnar hafi verið grasserandi myglusveppur. Við nánari skoðun hafi komið í ljós að myglan hafði tekið sér bólfestu í loftpanel fasteignarinnar. Stefnendur hafi því ákveðið að höfða matsmál til að afla sönnunar fyrir því tjóni og þeim leyndu göllum sem á fasteigninni væru. Þá hafi stefnendur ekki getað haldið áfram að búa í húsinu vegna myglu og flutt út úr húsinu.

Fyrir liggur að haldinn var fundur á fasteignasölunni 20. apríl 2021, í kjölfar tölvupósts stefnenda 16. apríl 2021. Í téðum tölvupósti var því haldið fram að komið hefðu í ljós gallar eftir afhendingu eignarinnar, sem þau hafi ekki fengið að vita af en komið hefði í ljós að drenlagn væri ónýt. Daginn eftir fundinn, 21. apríl, undirrituðu aðilar „lögskil/uppgjör“. Samkvæmt því greiddu stefndu 79.807 krónur vegna fasteignagjalda ársins 2021 og stefnendur kostnað vegna lána, 40.950 krónur. Þá var lokagreiðsla samkvæmt kaupsamningi 17 milljónir króna. Loks segir í skjalinu: „Fullnaðarafsláttur skv. samkomulagi og á hvorugur aðila frekari kröfur á hendur hinum, 1.500.000 kr.“ Samhliða þessu var afsal gefið út, dags. 21. apríl 2021.

Í þinghaldi 27. september 2021 var að beiðni stefnenda dómkvaddur matsmaður, Hjalti Sigmundsson, byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari, sem skilaði matsgerð, dags 14. febrúar 2022.

Með bréfi stefnenda 3. maí 2022 gerðu þau kröfu á hendur stefndu að fjárhæð 29.304.723 krónur vegna meintra galla. Stefndu höfnuðu öllum kröfum stefnenda með bréfi 3. júní 2022. Stefnendur hafa því höfðað mál þetta.

Við aðalmeðferð málsins gáfu stefnendur skýrslu, Gísli Eggertsson og Kristín Sveinsdóttir. Þá gaf skýrslu stefndi Böðvar Þórisson. Einnig komu fyrir dóm vitnin Hjalti Sigmundsson, dómkvaddur matsmaður, Eggert Árni Gíslason, Elvar Rúnarsson, Snorri Wium og Gunnar Fannberg Gunnarsson. Verður vísað til framburður þeirra síðar, eftir því sem ástæða er til.

II.

Stefnendur byggja kröfur sínar á því að hin selda fasteign hafi við afhendingu 22. mars 2021 verið haldin göllum í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sem veiti þeim rétt til skaðabóta eða afsláttar, sbr. 18., 20., 27. og 28. gr. laganna og IV. kafla þeirra, einkum 41. og 43. gr.

Stefnendur vísa til þess að samkvæmt 1. mgr. 18. gr. laga nr. 20/2002 teljist fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögunum og kaupsamningi. Notuð fasteign teljist þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Samkvæmt 1. mgr. 20. gr. laganna skuli við mat á því hvort fasteign teljist gölluð miða við það tímamark er hún flyst yfir í áhættu kaupanda, skv. 12. gr. eða samkvæmt samningi. Um galla geti þó verið að ræða þótt hann eða afleiðingar hans komi í ljós síðar. Samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laganna beri seljandi ábyrgð á galla, sem fram kemur síðar, ef orsakir gallans eru vanefndir af hans hálfu. Sama eigi við ef seljandi hefur með ábyrgðaryfirlýsingu eða öðrum hætti tekist á hendur ábyrgð á eiginleikum eða öðrum kostum fasteignar í tiltekinn tíma.

Þá vísa stefnendur til þess að samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga nr. 20/2002 teljist 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 eigi við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Í 28. gr. laganna segi að þótt fasteignakaup séu gerð með þeim skilmálum að eign sé seld „í því ástandi sem hún er og kaupandi hafi kynnt sér“ eða með sambærilegum almennum fyrirvara teljist hún gölluð ef ákvæði 26. og 27. gr. eiga við. Fasteignin teljist einnig gölluð, þótt hún sé seld með framangreindum skilmálum, ef ástand hennar er til muna mun lakara en kaupandi hafði ástæðu til að ætla miðað við kaupverð hennar eða atvik að öðru leyti.

Stefnendur byggja á því að hin selda fasteign sé haldin göllum í framangreindum skilningi. Ástand fasteignarinnar sé mun lakara en stefnendur hafi haft ástæðu til að ætla miðað við kaupverð hennar og þær upplýsingar sem lágu fyrir í söluyfirliti fasteignarinnar og sem stefndu sjálf hefðu veitt þeim við kaupin.

Af matsgerð dómkvadds matsmanns sé ljóst að stefnendur eigi ekki annan kost en að endurgera þakið í heild sinni enda telji matsmaður ekki annað koma til greina. Þar að auki sé ljóst að við slíkar framkvæmdir neyðist stefnendur til að gera við og endurnýja

aðra hluta fasteignarinnar líkt og fram komi í matsgerð. Við kaup á fasteigninni hafi stefnendur ekki getað vitað að ástand þaksins væri svo slæmt sem matsgerð dómkvadds matsmanns beri vitni um og staðfesti. Jafnvel þótt stefnendur hafi gert sér grein fyrir að líklega þyrfti að ráðast í einhverjar minni háttar lagfæringar eða viðhald á þakinu þá hafi það verið fjarri þeim að það þyrfti að endurgera þakið í heild sinni og því ljóst að um svo umtalsverðan galla á fasteigninni sé að ræða sem veiti stefnendum rétt til að neyta vanefndaúrræða samkvæmt IV. kafla laga nr. 40/2002.

Stefnendur telja sig eiga rétt á skaðabótum og/eða afslætti sem svari til þess tjóns sem þau hafi orðið fyrir af völdum þessa galla. Þá telja stefnendur sig enn fremur eiga rétt á skaðabótum vegna afnotamissis húsnæðisins en stefnendur hafi verið tilneydd til að flytja út úr fasteigninni þar sem þau hafi á þeim tíma talið að í fasteigninni væri að finna mikla myglu og raka sem kynni að vera heilsuspillandi fyrir sig. Matsgerð dómkvadds matsmanns og niðurstöður rannsóknar á sjö myglusýnum sem matsmaður tók staðfesti þessa ályktun stefnenda. Þá hafi þau ekki getað flutt inn í fasteignina á meðan umfangsmiklar framkvæmdir hafi átt sér stað á þaki fasteignarinnar og innanhúss. Frá því að þau fóru úr eigninni hafi þau eignast sitt fyrsta barn og því ekki verið mögulegt fyrir þau að flytja inn í fasteignina með kornabarn sitt á meðan mygla hafi enn verið í henni og þak hennar í algerri endurgerð. Stefnendur eigi rétt á skaðabótum og/eða afslætti sem svari til þess tjóns sem þau hafi orðið fyrir af völdum þessa galla, sbr. 41. og 43. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnendur halda því fram að þau hafi, sem kaupendur fasteignar, hvorki getað vitað né sjálf séð við skoðun á fasteigninni að þak fasteignarinnar hafi verið í svo slæmu ástandi og raun beri vitni. Þar að auki hafi söluyfirlit fasteignarinnar ekki gefið til kynna annað en að þakið hefði verið endurnýjað fyrir 15-20 árum og því ekki langur tími liðinn frá því að þakið hafi verið tekið í gegn. Þá hafi hvergi verið minnst á leka eða rakaummerki í söluyfirlitinu. Með hefðbundnu viðhaldi ætti þakið samkvæmt þessu því enn að duga og engin þörf á að fara í miklar framkvæmdir á þaki aðrar en þær sem falli undir hefðbundið viðhald. Af matsgerð dómkvadds matsmanns sé á hinn bóginn augljóst að þakið dugi ekki. Enn fremur hafi stefnendur fengið afhent yfirlitsblað í tengslum við viðhald á fasteigninni þar sem fram komi að loftun hafi verið endurbætt með auknum fjölda lofttúða. Ljóst sé að loftun hafi á engan hátt verið endurbætt jafnvel þótt stefndu hafi talið svo vera en samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns sé loftun ofan við einangrun ekki næg og sé það meginástæðan fyrir skemmdum í þakinu.

Þá halda stefnendur því fram að stefndu hafi, þegar þau hafi spurt út í þakið, sagt að „ekkert væri að þakinu“ og að leka/rakaskemmdir innanhúss væru gömul ummerki eftir leka sem búið væri að koma í veg fyrir en ekki væri búið að lagfæra leka/rakaskemmdir innan fasteignarinnar. Þannig hafi það verið skilningur stefnenda út frá framangreindum upplýsingum, og með hliðsjón af ástandsskoðunarskýrslu Hönnunar

og eftirlits ehf., að þakið væri í lagi en það þyrfti á hefðbundnu viðhaldi að halda og ráðast þyrfti í einhverjar minni háttar lagfæringar innanhúss vegna gamalla leka/rakaummerkja.

Einnig hafi ýmsir aðrir hlutar fasteignarinnar en þakið verið í verra ásigkomulagi en stefnendur hafi getað gert sér grein fyrir við skoðun hennar, svo sem neðri hæð hússins, bílskúr og inngangshurð að bílskúr. Stefnendur hafi ekki getað séð ástand neðri hæðar og bílskúrsins við skoðun á fasteigninni sökum húsgagna og skápa sem hafi verið fyrir rakaummerkjnum. Þá hafi inngangshurð að bílskúr verið í lagi þegar stefnendur skoðuðu fasteignina en hún hafi hins vegar verið orðin ónýtt þegar þau fengu fasteignina afhenta.

Stefnendur telja með vísan til framangreinds að þær upplýsingar sem þeim hafi verið veittar við kaupin hafi verið rangar, sbr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Í ljósi þess að vatnstaumar hafi lekið niður vegg og úr loftum fasteignarinnar eftir afhendingu hennar hafi stefndu ekki getað dulist það við búsetu í húsinu að það væru merki um að raki væri enn að myndast og/eða að enn læki í fasteigninni. Stefndu hafi borið lögum samkvæmt að upplýsa væntanlega kaupendur um þessi atriði í söluyfirliti eða við skoðun stefnenda á fasteigninni fyrir gerð kauptilboðs en ekki gert það.

Stefnendur halda því fram að ástand fasteignarinnar sé ekki í samræmi við það sem hafi leitt af kaupsamningi aðila og þær upplýsingar sem veittar hafi verið í söluyfirliti, en í c-lið 16. gr. staðlaðra skilmála kaupsamningsins sé vísað til söluyfirlitsins. Lýsingar stefndu á ástandi fasteignarinnar, lýsingar í söluyfirliti, standist ekki þær kröfur um gæði og búnað sem gerðar séu til hennar og teljist fasteignin þ.a.l. gölluð, sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002. Rýri gallinn verðmæti fasteignarinnar svo um munar að jafnvel þótt um ræði notaða fasteign teljist hún gölluð samkvæmt ákvæði 18. gr. laga nr. 40/2002.

Um umfang og fjárhæð tjónsins vísa stefnendur til matsgerðar dómkvadds matsmanns, sem staðfesti að fasteignin sé haldin verulegum leyndum göllum sem stefnendur hafi á engan hátt getað gert ráð fyrir við kaup þeirra á fasteigninni. Það sé ljóst að þau hefðu aldrei greitt það verð sem þau hafi greitt fyrir fasteignina hefðu þau vitað að leggja þyrfti út í slíkar umfangsmiklar framkvæmdir sem matsgerðin staðfesti að nauðsynlegt sé að ráðast í. Enn fremur hafi stefnendur orðið fyrir tjóni sökum þess að þau hafi ekki getað búið í fasteigninni frá því í byrjun júní 2021. Þau hafi þurft að verða sér úti um leiguhúsnæði frá þeim tíma auk þess að greiða ýmsan rekstrarkostnað á hinni keyptu fasteign á sama tíma án þess að geta notið hennar sem skyldi.

Sérstaklega um þak eignarinnar vísa stefnendur til umfjöllunar í fyrirbyggjandi matsgerð dómkvadds matsmanns:

„Staðreynt var við skoðun á þaki hússins að bleyta er í því öllu. Ekki eru augljós merki um leka frá þaki en ummerkin má skýra af því að raki safnist upp í þakinu vegna raka sem streymir innan úr húsinu með dreifð (diffusion) og stafi af því að loftun þaksins er ónóg.“

[...]

„Vegna þess að loftun í þaki hússins, eða þökum, er takmörkuð og á köflum engin, hefur raki safnast upp í þeim vegna dreifðar þ.e. vegna raka sem streymir í gufuformi innan úr húsinu.

Loftrásir í útveggjum inn í loftbil ofan við einangrun í þaki eru ójafnt dreifðar og ekki í báðum endum á öllum sperrubílum. Þakið er margbrotið og óljóst hvort að loftun virki sem skyldi.“

[...]

„Ekki er hægt að sjá nú hvernig ástand þaks var þegar skipt var um þakpappa og klæðningu á sperrum og sem gert hafi verið fyrir 15-20 árum samkvæmt því sem kemur fram í matsbeiðni. Þó má ganga út frá því að skipt hafi verið um pappa og þakklæðningu vegna þess að hvorutveggja hafi verið að einhverju leiti úr sér gengið og þak lekt. Engin ástæða hefur annars verið til þess. Ekki þarf þá að koma á óvart að þá hafi eitthvað séð á þakviðum, rakavörn og loftaklæðningum þar sem að vatn hefur þá verið búið að leka niður í þakið og inn í húsið að einhverju marki. Verður að ætla að þakviðir hafi ekki verið svo skemmdir að ástæða hafi verið til að gera við þá eða skipta um fyrst að það var ekki gert enda annað ófaglegt. Ekkert liggur fyrir um hvert ástand viðá var á þeim tíma.“

[...]

„Í Eurocode EN 1990 segir að leiðbeinandi hönnunartími íbúðarhúsa sé 50 ár og hönnun skuli vera þannig að mannvirkið rýrni ekki eða skerði notagildi þess umfram það sem ætlað er miðað við umhverfi þess og væntanlegt viðhald. Þetta verður ekki skilið þannig að miða eigi við að mannvirkið sé ónýtt með öllu að loknum leiðbeinandi líftíma heldur haldi enn notagildi sínu þó það hafi hrörnað og þarfnist endurbóta.

Ekki er því óvænt að þak hússins þarfnist viðhalds, annars vegar á ytra byrði en einnig á þakviðum. Ekki var hægt að sjá fyrir og reikna með að þakið væri svo skemmt að ekki verði á því byggt áfram.“

Þá segi í niðurstöðum matsmanns: „Þakviðir og þakklæðning er mikið skemmd vegna fúa og bleyta er í þaki eins og nánar er lýst að framan. Þakið er það mikið skemmt að óraunhæft er að miða við annað en að endurgera það eins og fjallað er um að framan.“ Einnig segi í matsgerðinni: „Megin ástæðan fyrir skemmdum í þakinu er að loftun ofan við einangrun er ekki næg. Ekki eru sýnileg merki þess að þakið leki.“

Stefnendur telja að af matsgerðinni sé ljóst að stefnendur hafi ekki átt annan kost en að endurgera þakið í heild sinni enda sé það mat matsmanns að ekki komi annað til greina. Þar að auki sé ljóst að við slíkar framkvæmdir séu þau tilneydd til að gera við og endurnýja aðra hluta fasteignarinnar, líkt og fram komi í matsgerð. Við kaup á fasteigninni hafi stefnendur ekki getað vitað að ástand þaksins væri svo slæmt sem matsgerð dómkvadds matsmanns beri vitni um og staðfesti. Jafnvel þótt stefnendur hafi við kaupin gert sér grein fyrir að líklega þyrfti að ráðast í einhverjar minni háttar lagfæringar eða viðhald á þakinu eða öðrum hlutum fasteignarinnar þá hafi það verið algerlega fjarri þeim að það þyrfti að ráðast í svo umfangsmiklar framkvæmdir, líkt og raun beri vitni, að endurgera þakið í heild sinni.

Samkvæmt kostnaðarmati matsmanns sé kostnaður við að endurgera þak fasteignarinnar með öllu samtals 17.847.000 krónur. Miði matsmaður við að það þurfi að endurgera burðarviði, loftafrágang, einangrun og vatnsvörn. Óhjákvæmilegt sé að endurgera frágang turns um leið, og þar með talið klæðningu á honum að utan, þannig að hægt sé að ganga frá vatnsvörn á þaki upp að honum. Hér sé um að ræða umtalsverðan kostnað og framkvæmdir sem stefnendur þurfi að leggja út í til þess að koma fasteigninni í það horf sem þau hafi raunar talið að fasteignin væri í þegar þau keyptu hana, þ.e.a.s. að þak hennar væri nothæft enda hefi annar stefndu sérstaklega haft orð á því að það væri allt í lagi með þakið þegar stefnendur hafi spurt út í það.

Við höfðun málsins hafi stefnendur þegar verið búin að hefja niðurrif á þakhlutum og endurbyggingu þess. Við niðurrifið hafi komið í ljós að loftunargötum í þakinu hafi verið lokað með því að setja einangrun inn í þau og bræða asfaltdúk fyrir utan frá. Telja stefnendur ljóst að loftunargöt sem hafi verið á þaki fasteignarinnar hafi ekki nýst eins og skyldi vegna þess að í þau hafi verið sett einangrun og/eða bræddur dúkur fyrir og loftun augljóslega lítil sem engin um þau. Renni þetta stöðum undir það sem fram komi í matsgerð dómkvadds matsmanns og að fasteignin sé haldin verulegum leyndum göllum hvað varðar loftun þaksins.

Þá vísa stefnendur til þess að í umfjöllun dómkvadds matsmanns um loftpanel fasteignarinnar segi að óhjákvæmilegt sé að rífa niður loftpanel og rakavörn og endurnýja þegar þakviðir séu endurnýjaðir, samanber matsliði 1 til 2. Af matsgerðinni sé ljóst að þær framkvæmdir sem þurfi að ráðast í á þaki fasteignarinnar leiði til þess að það þurfi einnig að endurnýja loftpanel í fasteigninni. Matsmaður meti kostnað við að taka niður loftpanel og klæða loft að nýju með sérrunnum panel eins og fyrir er vera samtals 2.122.000 krónur. Stefnendur hafi ekki átt von á að þurfa að endurnýja loftpanel í heild sinni við kaup þeirra á fasteigninni líkt og þau séu tilneydd til að gera þegar þak fasteignarinnar sé endurgert.

Stefnendur vísa einnig til umfjöllunar í matsgerð dómkvadds matsmanns um raflagnir undir þaki fasteignarinnar, sem hafi metið kostnað vegna vinnu við raflagnir

samhliða því að þak sé endurgert. Þá sé miðað við að ídráttarpípur séu hengdar upp til bráðabirgða þegar þak sé endurnýjað og fest aftur. Taka þurfi niður ljós og aftengja raflagnir meðan unnið sé við þak. Stefnendur telja að af matsgerð dómkvadds matsmanns sé ljóst að þær framkvæmdir sem stefnendur þurfi að framkvæma á þaki fasteignarinnar leiði til þess að það þurfi að eiga við raflagnir í lagnagrind undir þaki sem feli í sér kostnað sem matsmaður meti á samtals 411.000 krónur.

Þá sé að finna í matsgerð dómkvadds matsmanns umfjöllun um ástand neðri hæðar fasteignarinnar. Þar segi að ummerki hafi verið á nokkrum stöðum niðri við gólf í kjallara. Mestar líkur séu til að raki sé að koma utan frá úr jarðvegi. Húsið standi í halla og sé niðurgrafið á þrjá vegu. Vafalítið renni því jarðvatn að því, einkum í vætutíð. Vatn hafi staðið í drenlögnum á köflum og megi af því ráða að það standi vatn við húsið upp að drenlögnum. Við austurhlið hússins sé drenlögn ofan við gólf í kjallara og standi vatn þá ofan við yfirborð gólfs. Vatn geti þá borist inn með steypuskilum og í gegnum steypu standi hún langtímum saman í vatni. Ummerki eftir raka hafi verið ofarlega á austurvegg kjallara. Ekki hafi verið hægt að sjá hvar rakinn berist inn en leiða megi líkur að því að vatn berist inn þar sem bílskúr sé steiptur upp að húsinu á suðausturhorni og valdi því að málning bólgni þar við ofanverðan glugga. Öllu óljósara sé hvar vatn berist inn ofan við glugga nær norðausturhorni. Þetta sé á þeim stað þar sem búið sé að rífa þak og tjaldað sé yfir með plasti. Vatn hafi lekið á gólf. Vafalítið stafi sum þessara ummerkja af því að vatn hafi lekið á gólf fyrir ofan og runnið niður með loftstokk og um steypuskil og sprungur. Þá sé ekki hægt að útiloka að hluti ummerkja stafi af því að vatn hafi borist inn með „gerli“ sem sé lagt í steipt föls innan frá og fest með trélistum að innanverðu. Glerið sé ekki í hefðbundnum karmi. Bili þéttingar við gler berist vatn niður með því í steinföls. Fölsin séu ekki loftuð og drenuð eins og almennt sé gert nú í hefðbundnum körmum. Berist vatn í þau komist það ekki út aftur en geti þá borist inn og um leið niður með einangrun sem sé fest innan á útveggi. Ummerki um raka séu á nokkrum stöðum í kjallara eins og lýst sé að framan. Þá hafi verið bleyta við austurhlið. Mygla hafi verið á spónaplöturenningi sem hafi verið á bak við brjóstþil í herbergi í kjallara. Matsmaður telji að mygla sé einnig í múrhúð þar sem raki hafi verið, í herberginu, á bak við klæðaskápa í hitarými og á austurhlið. Mygla dafni þar sem sé nægur raki. Mygla hafi verið í sýni 4 sem tekið hafi verið úr vegg við sturturýmið. Ummerki á vegg stafi mögulega af því að lekið hafi á milli hlaðins veggjar við sturturými og útveggs. Það hafi þó ekki verið hægt að staðreyna þar sem búið hafi verið að fjarlægja vegginn og allan frágang úr sturturýminu.

Stefnendur kveða að eftir afhendingu fasteignarinnar og þegar þau hafi farið að vinna í neðri hæð hússins, sem hafi staðið til að leigja út að hluta, hafi komið í ljós bólgur og rakaskemmdir inni í veggjum sem hafi verið á bak við rúm og fataskápa þegar stefnendur skoðuðu fasteignina. Af matsgerð dómkvadds matsmanns sé ljóst að þær

framkvæmdir sem stefnendur þurfi að ráðast í á neðri hæð hússins vegna myglu-, raka- og lekaummerkja við útveggi fasteignarinnar feli í sér kostnað sem matsmaður meti samtals 286.000 krónur.

Þá vísa stefnendur til umfjöllunar dómkvadds matsmanns um ástand bílskúrs og hurðar að bílskúr fasteignarinnar en þar segi meðal annars að ummerki eftir raka/leka sé á lofti og veggjum í bílskúr þar sem málning hafi bólgnað og flagnað. Matsmaður vísi til umfjöllunar um kjallara. Líklegt sé að vatnsagi sé við húsið og bílskúrin sem valdi því að rakaskemmdir séu neðarlega á veggjum í bílskúrnum. Líklegt sé að vatnsagi hafi verið við vesturhlið bílskúrs, þar sem tenging regnvatnslagnar við brunn hafi verið farin í sundur og valdið rakaskemmdum á vesturhlið í bílskúrnum eins og ummerki vitni um. Matsmaður telji að ummerki eftir raka/leka í bílskúr stafi af raka úr jarðvegi og frá þaki hússins sem sé ekki með regnvörn. Til að bæta úr þurfi fyrst að koma í veg fyrir að raki berist í vegg og þak bílskúrs. Endurnýja þurfi dren við hann. Af ummerkjum á veggjum og í lofti í bílskúr sé ljóst að raki berist í vegg og þakplötu. Mygla hafi reynst á málningarflögu af útvegg í bílskúr. Matsmaður telji að raki í bílskúrnum stafi að hluta til af því að hann sé óeinangraður og þak hafi verið án regnvarnar. Það hafi valdið því að mygla geti þrífist. Hurðin sé upprunaleg og þá 56 ára gömul. Almennt sé talið að miða megi við að tréhurðir geti enst í 20 til 40 ár. Þannig séu 20 ár lítil ending, 30 ár meðalending og 40 ár mikil ending. Matsmaður telji þó að vandaðar hurðir úr harðviði geti enst lengur með góðu viðhaldi. Hurð á bílskúr sé einföld að gerð og ekki hægt að vænta endingar umfram það sem almennt gerist. Hurðin sé upprunaleg og eðlilegt slit á henni af áralangri notkun eins og búast megi við. Grind í hurðinni sé brotin og panell af þeim sökum genginn á mis og skemmdur.

Stefnendur segja að eftir að þau fengu fasteignina afhenta hafi komið í ljós að skemmdir væru á hurð að bílskúr en hurðin hafi verið nánast gengin í sundur líkt og matsgerð sýni fram á. Hurðin hafi verið í lagi þegar stefnendur skoðuðu eignina. Þá hafi bílskúrin verið fullur af dóti og skápar upphengdir á vegg þar sem síðar hafi fundist rakaummerki og mygla. Stefnendur hafi því ekki getað vitað að ástandið væri svo slæmt sem raun hafi borið vitni. Af matsgerð dómkvadds matsmanns sé ljóst að þær framkvæmdir sem stefnendur þurfi að ráðast í á bílskúr fasteignarinnar feli í sér kostnað við að hreinsa loft og vegg og mála og sérsníða nýja hurð að bílskúr sem matsmaður meti samtals 219.000 krónur.

Enn fremur halda stefnendur því fram að þau hafi ekki getað búið í fasteigninni síðan í byrjun júní 2021 sökum ástands þaksins, leka og myglu. Þau hafi neyðst til að flytja úr fasteigninni og taka íbúð á leigu með tilheyrandi kostnaði og fyrirhöfn. Stefnendur hafi því ekki getað nýtt fasteignina sem skyldi sökum þess að nauðsynlegt hafi verið að fara í framkvæmdir á þakinu líkt og matsgerð dómkvadds matsmanns staðfesti. Stefnendur hafi ekki átt annarra kosta vöð en að óska eftir mati dómkvadds

matsmanns á ástandi fasteignarinnar til að tryggja sér sönnun fyrir því og hafi matsmaður skilað mati. Stefnendur hafi strax farið í lagfæringar á þakinu, um leið og matsmaður hafi lokið skoðun á því, til takmörkunar á tjóni sínu. Þegar mál þetta var höfðað hafi þau enn ekki getað flutt inn í fasteignina sökum framkvæmda við þak hennar sem eðli málsins samkvæmt sé veðrum háð. Vonir stæðu til að þau gætu flutt inn í fasteignina í febrúar 2023, þegar fyrirsjáanlegt væri að vinnu við loftapanel og málun væri lokið. Gera stefnendur því kröfu um að stefndu verði gert að bæta þeim fyrir afnotamissi af fasteigninni, sem miði við 669.737 krónur (2.228 kr pr. fermetur * 300,6 fm) á mánuði með vísitöluhækkunum frá því að þau fluttu út úr fasteigninni 1. júní 2021 til þess dags er stefna hafi verið rituð. Samtals 12.753.279 krónur vegna þessara 18 mánaða. Leigufjárhæðin sé miðuð út frá því hvað stefnendur hefðu greitt fyrir leigu á sambærilegu húsnæði og [...] 23, sé litið til upplýsinga frá Þjóðskrá um meðalleiguverð á hvern fermetra í júní 2021 og uppreiknað m.t.t. vísitölu leiguverðs íbúðarhúsnæðis fram til október 2022 fyrir 4-5 herbergja íbúð í Kópavogi. Geri stefnendur kröfu um greiðslu skaðabóta vegna afnotamissis af fasteigninni upp á 12.753.279 krónur sem sundurliðist svo:

Meðalleiguverð per fermetra í júní 2021 skv. Þjóðskrá með vísitöluhækkunum	Vísitala	Leiguverð á mánuði	
2.228 kr	201,3	669.737 kr	jún.21
2.257 kr	203,9	678.387 kr	júl.21
2.300 kr	207,8	691.363 kr	ágú.21
2.281 kr	206,1	685.707 kr	sep.21
2.280 kr	206	685.374 kr	okt.21
2.307 kr	208,4	693.359 kr	nóv.21
2.323 kr	209,9	698.349 kr	des.21
2.349 kr	212,2	706.002 kr	jan.22
2.370 kr	214,1	712.323 kr	feb.22
2.361 kr	213,3	709.661 kr	mar.22
2.410 kr	217,7	724.301 kr	apr.22
2.424 kr	219	728.626 kr	maí.22
2.424 kr	219	728.626 kr	jún.22
2.423 kr	218,9	728.293 kr	júl.22
2.423 kr	218,9	728.293 kr	ágú.22
2.423 kr	218,9	728.293 kr	sep.22
2.423 kr	218,9	728.293 kr	okt.22
2.423 kr	218,9	728.293 kr	nóv.22
Samtals:		12.753.279 kr	

Stefnendur hafi fengið að búa hjá foreldrum annars stefnanda frá 1. júní 2021 til loka júlímánaðar 2021. Þá hafi þau fengið íbúð til leigu að [...]. Um sé að ræða tæplega 94 fm íbúð í fjöleignarhúsi, um 205 fermetrum minni en fasteign þeirra að [...]. Hafi þau greitt 240.000 krónur í leigu á mánuði frá 1. ágúst 2021 og byggja til vara á því að stefndu beri að greiða þeim hið minnsta þá fjárhæð sem þau hafi þurft að greiða fyrir

leiguhúsnæði, 3.840.000 krónur fyrir þá 16 mánuði sem þau hafi búið í íbúðinni að [...] og ekki getað nýtt fasteign sína að [...].

Með vísan til alls framangreinds telja stefnendur að þau eigi rétt á skaðabótum sem svari til þess tjóns sem þau hafi orðið fyrir af völdum þeirra galla sem á fasteigninni séu, sbr. 41. og 43. gr. laga nr. 40/2002. Byggja stefnendur kröfur sínar á matsgerð dómkvadd matsmanns. Heildartjón stefnenda samkvæmt matsgerð sé 20.885.000 krónur. Sú fjárhæð sé því krafa stefnenda um skaðabætur/afslátt úr hendi stefndu. Sundurliðist sú fjárhæð á eftirfarandi hátt til samræmis við matsgerð og framangreint:

5.2.1 Þak hússins	17.847.000 kr
5.2.2 Loftpanell	2.122.000 kr
5.2.3 Raflagnir undir þaki	411.000 kr
5.2.4 Neðri hæð hússins og sturturými á neðri hæð	286.000 kr
5.2.5 Bílskúr og hurð að bílskúr	219.000 kr
Samtals vegna galla:	20.885.000 kr

Þar að auki hafi stefnendur orðið fyrir frekara tjóni vegna galla á fasteigninni, þ.e.a.s. vegna afnotamissis af fasteigninni, samtals að fjárhæð 12.753.279 krónur. Geri því stefnendur kröfu um greiðslu úr hendi stefndu að fjárhæð 33.638.279 krónur (20.885.000+12.753.279) sem sé tjón þeirra vegna leyndra galla á fasteigninni og missis afnota af henni.

Að lokum krefjast stefnendur þess að stefndu greiði málskostnað stefnenda. Hluti af þeim kostnaði sé kostnaður stefnenda við öflun matsgerðar, samtals 2.060.436 krónur. Þar að auki hafi stefnendur þurft að kalla út iðnaðarmenn til að aðstoða við opnun á þaki sem nauðsynlegt hafi verið til að matsmaður gæti skoðað ástand á þaki og framkvæmt nauðsynlegar prófanir fyrir gerð matsgerðar. Stefnendur hafi greitt tvo reikninga vegna þess, samtals 199.164 krónur (128.464+70.700) fyrir þá vinnu og efni. Krefjast stefnendur þess að stefndu bæti sér þann kostnað sem þau hafi þurft að leggja út í vegna þessa.

Krafa um dráttarvexti byggist á lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, og er krafist dráttarvaxta miðað við 3. júní 2022, þegar mánuður var liðinn frá þeim degi er stefnendur lögðu fram þær upplýsingar sem þörf var á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta, sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001.

Um lagarök vísa stefnendur til almennra reglna samninga- og kröfuréttarins um loforð og efnidir samninga, en reglur þessar fá m.a. lagastoð í lögum um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936. Byggja stefnendur þar að auki á meginreglum samninga- og kröfuréttar um vanefndir og vanefndaúrræði. Einnig er byggt á lögum nr.

40/2002 um fasteignakaup, einkum 18. gr., 20. gr., 27. gr., 28. gr., 41. gr. og 43. gr. laganna.

Málskostnaðarkrafa er byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr. laganna. Um kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er vísað til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

III.

Stefndu byggja sýknukröfu sína á því að í hinu samþykktu kauptilboði um eignina að [...] hafi komið fram að stefnendur gerðu fyrirvara um ástandsskoðun hennar. Skyldu þau hafa lokið þeirri skoðun innan tilskilins tíma frá samþykkt kauptilboðsins en sá tími hafi reyndar verið framlengdur nokkuð. Tekið hafi verið fram að hefðu stefnendur athugasemdir við ástand eignarinnar í framhaldi af umræddri skoðun gætu þau rift kaupunum einhliða innan afmarkaðs frests. Sérstaklega hafi verið tekið fram að gerðu þau það ekki teldust þau „una ástandi eignarinnar“. Stefnendur hafi ekki rift kaupunum innan nefnds frests og hafi það þau réttaráhrif að leggja verði til grundvallar að þau hafi unað við ástand eignarinnar. Eigi þau þegar af þeirri ástæðu engar kröfur á hendur stefndu og beri því að sýkna stefndu af kröfum stefnenda í máli þessu.

Stefndu benda á að stefnendur hafi fengið Gunnar Fannberg Gunnarsson, byggingarfræðing hjá Hönnun og eftirliti ehf., til að gera ástandsskýrsluna og beri stefnendur gagnvart stefndu áhættu af tilhlýðileika skoðunar hans. Séu einhverjir annmarkar á verki Gunnars hvað skoðunina varðar, svo sem ýjað hafi verið að í beiðni stefnenda um dómkvaðningu matsmanns, verði þau atriði ekki sótt á hendur stefndu í máli þessu. Gunnar hafi skilað skýrslu um eignina í lok október 2021 og tilgreint ýmis atriði í ástandi hennar sem honum hafi þótt ábótavant, meðal annars að kominn væri tími á heildarendurbætur eignarinnar. Víða væru sýnilegar leka/rakaskemmdir og tímabært að fara í almennt viðhald margra þátta hennar, svo sem rakið sé í skýrslunni. Sýnilegt niðurbrot væri á byggingarhlutum. Ekki væri um endanlega lista að ræða eða upptalningu þar sem um grunnskoðun/sjónmat væri að ræða.

Eftir grunnskoðun eignarinnar hafi stefnendur óskað eftir nánari skoðun Gunnars á þakrými. Fjallað sé um niðurstöður þeirrar skoðunar í ástandsskýrslu hans, dags. 4. nóvember 2020. Í stuttu máli hafi þar komið fram ýmsar ábendingar um útfellingar og skemmdir í þaki og sýnilegt niðurbrot miðað við aldur. Vatn hefði safnast þar saman og sjá mátt leka/rakaummerki sem ekki hefðu verið lagfærð. Þá hafi mátt sjá að nýjum tjörupappa hefði verið komið fyrir á sínum tíma en ekki endurnýjuð bordaklæðning eða annar viður í þaki. Myndir sem fylgdu skýrslunni sýni glögg að ástandi þaksins hafi verið ábótavant. Ástandsskoðun þessi hafi úrslitapýðingu í kaupunum enda tekið sérstaklega fram í hinu samþykktu kauptilboði að stefnendur teldust una ástandi eignarinnar ef þau riftu ekki kaupunum innan tiltekins tíma að fenginni umræddri skýrslu. Slík riftun hafi ekki borist. Með vísan til hins samþykktu kauptilboðs,

skýrslunnar, sem og 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sem mæli fyrir um aðgæslu- og skoðunarskyldu kaupanda, geti stefnendur í engu borið neinu við í kaupunum sem greinir í nefndri skýrslu eða atriðum sem skýrslan hafi gefið nánari tilefni til að skoða. Gildi þetta m.a. um langstærsta kröfuliðinn í stefnu er lúti að meintum annmörkum á þaki eignarinnar og atriði er því tengist, en einnig önnur minni atriði sem tilgreind séu í stefnu.

Stefndu telja að framangreint valdi því að fasteignin geti ekki talist gölluð í skilningi fasteignakaupalaga, hvorki samkvæmt 18., 20., 26., 27. né 28. gr. laganna, sem stefnendur vísi til. Þannig hafi eignin verið fyllilega í samræmi við hið samþykkt kautilboð að gættum þeim upplýsingum sem fram komi í ástandsskýrslunni og því sem skýrslan hafi gefið nánara tilefni til að skoða, svo sem um ástand þaks og orsakir í því sambandi. Geti stefnendur í engu borið við gagnvart stefndu neinum atriðum sem ástandsskýrslan hafi gefið þeim nánara tilefni til að skoða í tengslum við þakið, svo sem atriði er lúti að loftun o.fl. Stefndu hafi aldrei gefið neinar yfirlýsingar í þá veru að „ekkert væri að þakinu“ eða að rakaskemmdir væru gömul ummerki eftir leka sem búið væri að laga, svo sem staðhæft sé í stefnu. Þegar af þessum ástæðum verði að sýkna stefndu af kröfum stefnenda í máli þessu.

Stefndu vísa til tölvupósts stefnenda 30. mars 2021, þar sem staðhæft hafi verið að gallar hefðu komið í ljós fljótlega eftir afhendingu eignarinnar, sem stefndu hafi svarað daginn eftir, 31. mars 2021. Stefndu hafi áréttað þar ýmis atriði í tengslum við kaupin, meðal annars hið augljósa að stefnendur væru að kaupa gamalt hús sem stefnendur hefðu tekið mjög vel út fyrir kaup, verð hússins endurspeglaði ástand þess og hefðu stefndu gefið mjög mikið eftir í verðinu. Ekkert af því sem stefnendur nefndu hefði verið falið með nokkrum hætti og ástandið augljóst, sérstaklega fyrir fagfólk sem skilað hefði skýrslu um ástand hússins. Enn hafi farið tölvupóstar á milli aðila í apríl 2021 og loks símafundur verið haldinn með aðilum og fasteignasölu þeirri sem milligöngu hafði um kaupin 20. apríl 2021. Á þeim fundi hafi aðilar skipst á skoðunum um hið selda, meinta annmarka og söluna. Þeim fundi hafi lyktað með því að stefndu hafi fallist á, umfram lagaskyldu, að veita stefnendum fullnaðarafslátt af eigninni að fjárhæð 1.500.000 krónur, gegn því að stefnendur ættu engar frekari kröfur á hendur stefndu. Samkomulag þetta hafi verið fært í letur af fasteignasölunni þeirri sem hafði milligöngu um kaupin og verið undirritað þar 21. apríl 2021. Samkomulagið hafi ekki verið „munlegt“ svo sem haldið sé fram í stefnu. Bæði stefnendur og stefndu hafi skrifað undir þetta samkomulag fyrirvaralaust. Hafi samkomulagið fullt gildi samkvæmt efni sínu. Stefndur hafi verið minnt á þetta samkomulag í bókun sem lögð hafi verið fram í tengslum við dómkvaðningu matsmanns í þinghaldi 9. september 2021 og í tölvupósti lögmans stefndu til lögmans stefnenda 23. september 2021. Athygli veki að stefnendur hafi ekki lagt þetta samkomulag fram við þingfestingu málsins og í stefnu sé engin

umfjöllun um samkomulagið eða réttaráhrif þess. Samkomulag þetta valdi því að stefnendur geti engar kröfur átt í máli þessu á hendur stefndu og beri að sýkna stefndu þegar af þeirri ástæðu. Stefnendur byggi málatilbúnað sinn í stefnu í engu á því að víkja beri samkomulaginu til hliðar eða ógilda það á grundvelli reglna samninga- eða kröfuréttar. Samkomulagið standi fullum fetum og valdi því að stefnendur geti engar frekari kröfur átt á hendur stefndu vegna fasteignakaupa þessara en þau hafi þegar fengið fram í formi þess fullnaðarafsláttar sem að framan greinir.

Hvað varðar einstaka kröfuliði hafna stefndu kröfum stefnenda um skaðabætur eða afslátt vegna þaks fasteignarinnar. Stefnendur áréttu það sem áður segir um ástandsskoðun sem stefnendur létu gera. Þeim hafi verið eða mátti a.m.k. vera ljóst ástand þaksins. Stefnendur vísa hér til aðgæsluskyldu kaupanda í fasteignakaupum, sbr. 29. gr. fasteignakaupalaga. Af fyrirliggjandi matsgerð dómkvaddis matsmanns megi ráða að þakið hafi staðist þær byggingarfræðilegu kröfur sem gerðar hafi verið til þess við byggingu hússins. Þá hafi stefnendur verið upplýst um að skipt hefði verið um þakdúk á húsinu fyrir 15-20 árum, jafnframt sem loftun hafi verið endurbætt með auknum fjölda lofttúða, sbr. upplýsingar þær sem stefnendum hafi verið látnar í té skriflega 9. nóvember 2020. Í engu hafi verið gefið loforð um að ekkert væri að þakinu eða að loftun í því væri að öllu leyti fullnægjandi. Stefnendur hafi því, með vísan til ástandsskýrslunnar og upplýsinga í tengslum við kaupin, aldrei með réttu getað lagt til grundvallar að skipt hefði verið um þak í heild sinni á eigninni nokkurn tímann eða að þakið væri í fullkomnu ástandi. Af þessum sökum öllum sé kröfu vegna þaks hafnað. Sérstaklega er áréttað að staðhæfingum í minnisblaði stefnenda sjálfra hvað varðar loftunargöt sé andmælt sem að engu hafandi.

Þá benda stefndu á að kröfugerð stefnenda miði við að þak verði endurgert frá grunni og leggi matsmaður mat á kostnað af slíku í matsgerð. Í því fælist að stefnendur fengju nýtt þak í stað gamals. Stefnendur geti aldrei undir neinum kringumstæðum átt kröfurétt sem nemi slíkum fjárhæðum. Yrðu þau alltaf að sæta verulegri lækkun vegna sjónarmiða um nýtt fyrir gamalt. Af því myndi aftur leiða að krafa stefnenda næði aldrei gallaþröskuldi 18. gr. fasteignakaupalaga, en hafa verði í huga í þeim efnum að kaupverð eignarinnar var 122.000.000 króna og gallaþröskuldur á notuðum eignum hafi verið talinn um 10%. Þá beri stefnendur sönnunarbyrði fyrir réttmætu umfangi kröfufjárhæða að teknu tilliti til sjónarmiða um nýtt fyrir gamalt. Að slíku hafi sjónum í engu verið beint í matsgerð sem stefnendur öfluðu.

Tveir aðrir kröfuliðir í stefnu tengist þeirri heildarendurnýjun á þaki sem farið er fram á að stefndu beri ábyrgð á. Gildi það um kröfu vegna loftpanels og rafmagns undir þaki. Af þeim ástæðum að kröfuliður vegna þaksins geti ekki náð fram að ganga samkvæmt framangreindu gildi hið sama um þessa liði. Þá vísa stefndu hér einnig til réttarreglna um gallaþröskuld, sbr. 18. gr. fasteignakaupalaga.

Hvað loftapanel varðar verði að hafna þeim lið sjálfstætt þar eð ummerki eftir raka hafi verið sjáanleg á honum og niður með veggjum. Um þessi atriði sé meðal annars getið í ástandsskýrslu Hönnunar & eftirlits ehf. Með vísan til skoðunarskyldu 29. gr. fasteignakaupalaga verði að hafna þessum lið sjálfstætt af þessum sökum.

Þá sé í stefnu gerð krafa vegna rakaummerkja á neðri hæð hússins og í bílskúr. Þessir liðir séu því marki brenndir að stefndu hafi ekki verið um þá sérstaklega kunnugt. Að minnsta kosti hafi umrætt ástand verið sýnilegt við tíðkanlega skoðun hinnar seldu eignar. Þá vísist einnig til ástandsskýrslu Hönnunar & eftirlits ehf. þar sem ýmsum annmörkum á hinu selda hafi verið flaggað, svo sem raka- og lekaummerkjum og bágbornu ástandi á köflum. Ástandsskýrslan hafi leitt til þess að stefnendum hafi borið að skoða hina seldu eign enn gaumgæfilegar en ella og verði þau að bera halla af því ef þau hafa ekki gert það. Valdi ákvæði 29. gr. fasteignakaupalaga því hér að stefnendur geti ekki átt kröfurétt á hendur stefndu af þessum sökum. Þá áréttast stefndu gallapröskuld 18. gr. fasteignakaupalaga, en annmarkar þessir á hinni notuðu fasteign séu ekki slíkir að verðmæti hennar rýrni svo nokkru varði.

Hvað bílskúrshurð varðar er því andmælt að hún hafi verið haldin annmörkum við afhendingu en verði talið að svo sé beri að horfa til þess að stefndu hafi ekki verið ljós þessi annmarki og að um upprunalega, 56 ára gamla hurð var að ræða. Matsmaður vísi sérstaklega til þess í matsgerð að hurðin beri þess merki að vera gömul og notuð sem sé eðlilegt. Vísa stefndu hér til 18. gr. fasteignakaupalaga og að um sé að ræða notaða fasteign og að annmarki þessi rýri ekki verðmæti hennar svo nokkru varði.

Þá mótmæla stefndu kröfu stefnenda um afnotamissi. Í fyrsta lagi beri að hafna honum þar eð aðrir kröfuliðir í stefnu vegna galla fá ekki staðist og beri að hafna, svo sem að framan hafi verið rakið. Þegar af þeirri ástæðu beri að hafna þessum lið. Í öðru lagi beri að hafna liðnum þar sem ósannað sé, jafnvel þótt einhver annarra kröfuliðanna yrði tekinn til greina, að stefnendur hafi orðið að yfirgefa húsnæðið vegna þeirra. Beri stefnendur alla sönnunarbyrði fyrir því. Verði talið að stefnendur hafi orðið að yfirgefa húsnæðið sé tímalengdinni, 18 mánuðum, mótmælt sem alltof langri. Ekki sé vitað hve lengi stefnendur hafi ekki búið í húsnæðinu en sú fjarvist, ef einhver er, sé alfarið á eigin áhættu og kostnað stefnenda. Beri og að horfa til þess að stefnendur hafi ráðist í að reisa viðbyggingu við húsið. Verði að leggja til grundvallar að þær framkvæmdir valdi sjálfstætt afnotamissi sem stefndu geti aldrei borið ábyrgð á. Þá mótmæla stefndu fjárhæð kröfu stefnenda sem alltof hárr og með öllu haldlausri. Stefndu vekja sérstaklega athygli á því að í stefnu viðurkenni stefnendur að hafa búið leigulaust hjá foreldrum sínum tiltekinn tíma og annan tíma í leiguíbúð í Hlíðunum. Komi til einhverra bóta vegna afnotamissis beri að horfa til þeirra raunverulegu leiguútgjalda en ekki annarra.

Verði ekki fallist á sýknukröfu stefndu í málinu byggja stefndu á því að lækka beri kröfur stefnenda stórkostlega. Vísast um röksemdir fyrir þeirri lækkunarkröfu til

þess sem að framan greinir, eftir því sem við á. Fjárhæðum einstakra kröfuliða sé andmælt sem of háum, sumum alltof háum og haldlausum. Gildi þetta meðal annars um kostnað af lagfæringum á þaki og loftapanel, en þar verði samkvæmt réttarframkvæmd að lækka kröfur stórkostlega að álitum vegna sjónarmiða um nýtt fyrir gamalt. Þá sé krafa um afnotamissi úr öllu hófi. Enn fremur liggi fyrir að stefnendur hafi fengið styrk úr húsafriðunarsjóði fyrir árið 2022 að fjárhæð 3.000.000 króna vegna eignarinnar. Sá styrkur skuli koma til frádráttar kröfum stefnenda, verði talið að stefnendur eigi einhvern bótarétt í málinu á hendur stefndu.

Loks er því andmælt að kröfur stefnenda geti borið dráttarvexti frá fyrra tímamarki en dómsuppsögu. Þá er málskostnaðarkröfu stefnenda andmælt.

Um lagarök vísa stefndu til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og meginreglna samninga- og kröfuréttar um efndir samninga.

Málskostnaðarkrafa stefndu er byggð á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV.

Í máli þessu krefjast stefnendur þess að stefndu greiði þeim 33.638.279 krónur þar sem fasteign sem þau keyptu af þeim, með kaupsamningi 15. desember 2020, hafi verið gölluð. Kaupverð eignarinnar var 122.000.000 króna. Krafa stefnenda vegna meintra galla sundurliðast þannig að 17.847.000 krónur eru vegna þaks hússins, 2.122.000 krónur vegna loftpanels, 411.000 krónur vegna raflagna undir þaki, 286.000 krónur vegna neðri hæðar hússins og sturturýmis, 219.000 krónur vegna bílskúrs og hurðar og 12.753.279 krónur vegna afnotamissis.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum þessum og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.

Í 19. gr. laga nr. 40/2002 segir nánar um galla að fasteign teljist gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til, eða hentar ekki til þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda var eða mátti vera kunnugt um þegar kaupsamningur var gerður. Þetta gildir þó eigi ef kaupandi hefur ekki byggt á þekkingu eða mati seljanda á eiginleikum eignarinnar eða skort réttmæta ástæðu til þess.

Þá segir í 26. gr. laga nr. 40/2002 að fasteign teljist gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þetta gildir þó aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar.

Í 27. gr. laga nr. 40/2002 er jafnframt kveðið á um að fasteign teljist 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- eða kynningargögnum um hana.

Þá segir í 28. gr. laganna að þótt fasteignakaup séu gerð með þeim skilmálum að eign sé seld „í því ástandi sem hún er og kaupandi hefur kynnt sér“ eða með sambærilegum almennum fyrirvara teljist hún samt gölluð ef ákvæði 26. og 27. gr. eiga við. Fasteignin telst einnig gölluð, þótt hún sé seld með framangreindum skilmálum, ef ástand hennar er til muna lakara en kaupandi hafði ástæðu til að ætla miðað við kaupverð hennar eða atvik að öðru leyti.

Enn fremur er í 29. gr. laganna ákvæði um skoðun og aðra rannsókn á fasteign. Þar segir í 1. mgr. að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Hafi kaupandi skoðað fasteign, áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi hafi skorað á hann um það, getur hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þetta á þó ekki við ef seljandi sýndi af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú, sbr. 2. mgr. greinarinnar. Í 3. mgr. greinarinnar er tekið fram að ákvæði 1. og 2. mgr. víki fyrir efni 26. gr. um skort á upplýsingum um fasteign.

Fyrir liggur að umrætt hús er byggt árið 1967. Í kautilboði stefnenda 23. október 2020 gerðu þau fyrirvara um ástandsskoðun eignarinnar. Nánar tiltekið að stefnendur myndu láta skoða ástand hússins og ef þau hefðu athugasemdir við ástand eignarinnar gætu þau rift kautilboðinu, ella teldust þau una ástandi eignarinnar. Stefnendur fengu Gunnar Fannberg Gunnarsson hjá Hönnun & eftirliti ehf. til að framkvæma ástandsskoðun og var skýrslu skilað til stefnenda 4. nóvember 2020, áður en gengið var frá kaupsamningi. Fremst í skýrslunni er „matslykill“ vegna ástandsskoðunarinnar þar sem hverjum byggingarhluta er gefin einkunn. Einkunnin A er gefin ef ástand er gott (byggingarhluti er nýr eða fær reglubundið viðhald), B ef það er sæmilegt (byggingarhluti er heill en fær ekki reglubundið viðhald), C ef það telst nothæft (byggingarhluti þjónar hlutverki sínu en lætur verulega á sjá) og D er lélegt (niðurbrot á byggingarhlut er vel merkjanlegt/þörf á úrbótum).

Engir byggingarhlutar fá einkunnina A. Meiri hluti hússins fær einkunnina C, eins og stofan, loft í eldhúsi, hjónaherbergi, stigi, veggir í geymslu og bílskúr. Minni hluti hússins fær einkunnina B. Speglar í anddyri fá einkunnina D. Hvað varðar ytra byrði hússins fá „loftið“ og lagnir einkunnina C. Þá eru í skýrslunni ljósmyndir og nánari athugasemdir skoðunarmanns, eins og um ummerki um leka í loftklæðningu í eldhúsi, baðherbergi, stofu, svefnherbergi og stofu. Einnig eru í skýrslunni myndir af bílskúr, svölum, ytra byrði hússins og lögnum. Í niðurstöðu skoðunarmanns segir að eins og sjá megi innan eignarinnar sé kominn tími á heildarendurbætur og einnig á ytra byrði. Sérstaklega var tekið fram að ekki væri um endanlegan lista eða upptalningu að ræða þar

sem um grunnskoðun eða sjónmat væri að ræða. Þá kemur fram í skýrslunni varðandi kostnaðarmat að eftir grunnskoðun eignarinnar hafi stefnendur óskað eftir nánari skoðun á þakrými. Myndavél hafi verið send í gegnum loftunarrör og hafi mátt sjá að hluti af þakvið væri fúinn og ónýtur en á öðrum svæðum minni skemmdir. Einnig hafi sést að hluta af borðaklæðningu vantaði og að vatn safnaðist saman ofan á þakfleti. Við myndun innan þakrýmis hafi mátt sjá útfellingar og niðurbrot í þakvið. Sérstaklega var tekið fram að ekki hafi verið mögulegt að mynda í gegnum öll loftunarrör þar sem einangrun lokaði hluta loftunar. Samkvæmt þessu máttu stefnendur gera ráð fyrir að þak gæti verið fúíð og ónýtt víðar en þar sem myndað var. Þá segir í skýrslunni að ástand eignarinnar væri í samræmi við aldur en viðhaldi ekki sinnt sem skyldi. Enn fremur segir í skýrslunni að á sínum tíma hafi eingöngu verið komið fyrir nýjum tjörupappa en ekki verið endurnýjuð borðaklæðning eða annar viður í þaki. Jafnframt er ljóst af upplýsingum frá stefnda Böðvars í yfirliti til stefnenda 9. nóvember 2020, áður en gengið var frá kaupsamningi, að þak hafði ekki verið endurnýjað nema að takmörkuðu leyti.

Að öllu þessu virtu var augljóst að þak hafði ekki verið endurnýjað í heild fyrir 15-20 árum, eins og skilja mátti af söluyfirliti eignarinnar, heldur hafði aðeins verið endurnýjaður þakpappi og lofttúðum fjölgað. Stefnendum var um þetta kunnugt áður en þau ákváðu að ganga frá kaupsamningi um eignina. Þau geta því ekki borið fyrir sig að í söluyfirliti segi að þak hafi verið endurnýjað fyrir 15-20 árum eða að stefndu hafi gefið rangar upplýsingar um ástand þaksins. Er gegn mótmælum stefndu ósannað að þau hafi sagt stefnendum að ekkert væri að þakinu og að ummerki eftir leka væru vegna leka sem búið væri að koma í veg fyrir. Þá er ekkert komið fram í málinu sem bendir til þess að nýlegur leki hafi verið í eigninni sem stefndu hafi átt að vera kunnugt um en ekki greint stefnendum frá. Það hefur heldur ekki verið sýnt fram á að stefndu hafi vitað eða átt að vita að lokað hefði verið fyrir loftunargöt og að loftun þaksins væri ekki næg, en eins og fram kemur í matsgerð Hjalta Sigmundssonar og vitnisburði hans fyrir dómi er meginástæðan fyrir skemmdum í þaki að loftun ofan við einangrun er ekki næg. Þannig er ósannað að stefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, vanrækt upplýsingaskyldu sína, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002, eða gefið rangar upplýsingar, sbr. 27. gr. laganna. Þá fær það ekki staðist sem stefnendur halda fram um að stefndu hafi verið óþolinmóð og þrýst á stefnendur að ganga frá kaupsamningi eða nýtt sér að stefnendur væru ung og reynslulaus. Það fær heldur ekki staðist sem stefnendur segja að stefndu hafi þrýst á skoðunarmann með ástandsskoðun. Vitnið Gunnar Fannberg Gunnarsson var sérstaklega spurt um þetta fyrir dómi og sagði vitnið að enginn þrýstingur hefði verið á vitnið frá stefndu.

Samkvæmt því sem rakið hefur verið mátti stefnendum vera ljóst af skýrslu um ástandsskoðun að þakið þyrfti meira en „einhverjar minniháttar lagfæringar eða viðhald“, eins og þau halda fram. Af skoðun hússins og skýrslu um ástandsskoðun var ljóst að

húsið lét verulega á sjá. Við myndun þaksins kom í ljós að þakviður var að hluta fúinn og ónýtur og að óvissa gæti verið með hvort það væri víðar þar sem ekki var hægt að mynda í gegnum öll loftunargöt til að kanna ástand þaksins. Verður því að hafna kröfu stefnenda vegna þaks, hvort sem um er að ræða skaðabætur eða afslátt, að fjárhæð 17.847.000 krónur, og kröfu að fjárhæð 411.000 krónur vegna rafmagns, sem tengist þakviðgerð. Þótt fallist yrði á með stefnendum að um væri að ræða galla á þakinu, í skilningi laga nr. 40/2002, vegna loftunar þaksins, verður að horfa til þess að þau væru að fá nýtt þak í stað gamals og þá rétt að miða við helming af viðgerðarkostnaði þaks. Auk þess verður að horfa til þess að stefnendur fengu 3.000.000 króna styrk úr húsafriðunarsjóði vegna viðgerða á þaki og loftaklæðningu. Samkvæmt þessu er krafa stefnenda vegna þaksins langt undir svokölluðum gallapröskuldi 18. gr. laga nr. 40/2002, en samkvæmt dómaframkvæmd er almennt miðað við að galli þurfi að nema 10% af verðmæti eignar.

Kröfum stefnenda vegna loftpanels, 2.122.000 krónur, 219.000 krónur vegna bílskúrs, og 286.000 krónur vegna neðri hæðar, verður einnig að hafna. Stefnendur geta ekki borið fyrir sig að hafa ekki áttað sig á umfangi raka eða leka þar sem við skoðun hússins hafi húsgögn og dót verið fyrir, enda kemur skýrt fram í skýrslunni um ástandsskoðun og á ljósmyndum að við skoðun hússins voru víða ummerki um raka eða leka. Þá kemur fram í skýrslunni að húsið hafi almennt látið verulega á sjá, eins og loftpanell og bílskúr sem þurfi heildarendurbætur. Einnig verður að horfa til þess að í fyrirbyggjandi matsgerð kemur fram að raki á neðri hæð komi meðal annars utan frá jarðvegi og það standi vatn upp við húsið upp að drenlögnum, en stefndu hafa þegar veitt stefnendum afslátt vegna drens.

Þá ber að hafna kröfu stefnenda vegna afnotamissis, að fjárhæð 12.024.986 krónur, sem telst óbeint tjón í skilningi b-liðar 2. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002, en skilyrði þess að unnt sé að krefjast skaðabótabóta vegna slíks tjóns er að það megi rekja til sagnæmrar háttsemi seljanda, sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002. Eins og áður segir liggur ekki fyrir sagnæm háttsemi stefndu.

Með vísan til alls framangreinds ber að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda. Samkvæmt þessu, og með vísan til e-liðar 1. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, er ekki þörf á því við úrlausn málsins að fjalla sérstaklega um aðrar málsástæður aðila, svo sem gildi yfirlýsingar í uppgjöri 21. apríl 2021 þess efnis að stefnendur eigi ekki frekari kröfur á hendur stefndu.

Eftir þessum úrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ber að dæma stefnendur til að greiða stefndu málskostnað, sem er hæfilega ákveðinn 1.500.000 krónur.

Dóm þennan kveður upp Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari, ásamt meðdómendum Huldu Árnadóttur héraðsdómara og Jóni Ágústi Péturssyni, byggingartæknifræðingi og húsasmíðameistara.

Dómsorð:

Stefndu, Hrefna Ösp Sigfinnsdóttir og Böðvar Þórisson, eru sýkn af kröfum stefnenda, Gísla Viðars Eggertssonar og Kristínar Sveinsdóttur.

Stefnendur greiði stefndu óskipt 1.500.000 krónur í málskostnað.

Sandra Baldvinsdóttir

Hulda Árnadóttir

Jón Ágúst Pétursson