

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 13. apríl 2023

Mál nr. E-965/2022:

Ingigerður Sæmundsdóttir

(Friðrik Smáráson lögmaður)

gegn

Sigurði Jónssyni og Ásmundi Magnússyni

(Þórir Helgi Sigvaldason lögmaður)

og gagnsök

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 21. febrúar 2023, var höfðað með stefnu, þingfestri 25. maí 2022, af aðalstefnanda, Ingigerði Sæmundsdóttur, [...], gegn gagnstefnendum, Sigurði Jónssyni, [...], og Ásmundi Magnússyni, [...]. Gagnstefnendur höfðuðu mál gegn aðalstefnanda hinn 31. ágúst 2022 og var það mál sameinað þessu máli, sem gagnsök, með ákvörðun dómsins hinn 3. nóvember 2022.

Aðalstefnandi krefst þess í aðalsök að gagnstefnendur verði sameiginlega dæmdir til að greiða henni 7.500.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 3.900.000 krónum frá 14. desember 2020 til 1. febrúar 2021, en af 7.500.000 krónum frá þeim degi til greiðsludags, gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni að [...] (fasteignanúmer [...]) úr hendi aðalstefnanda til gagnstefnenda. Þá krefst aðalstefnandi aðallega sýknu af öllum kröfum gagnstefnenda í gagnsök og til vara að fjárfrafa gagnstefnenda verði lækkuð. Loks krefst aðalstefnandi málskostnaðar úr hendi gagnstefnenda.

Gagnstefnendur krefjast sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda í aðalsök. Í gagnsök krefjast gagnstefnendur þess að aðalstefnandi verði dæmd til að greiða þeim 6.653.916 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 603.001 krónu frá 28. febrúar 2022 til 21. ágúst 2022, en af

6.653.916 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefjast gagnstefnendur þess að aðalstefnandi verði dæmd til að gefa út afsal til þeirra fyrir fasteigninni að [...] (fasteignanúmer [...]). Loks krefjast gagnstefnendur málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda.

I.

Helstu málsatvik

Málsatvik eru í meginatriðum þau að með kaupsamningi, dagsettum 8. október 2020, keyptu gagnstefnendur fasteignina að [...] af aðalsefnanda og var hún afhent gagnstefnendum sama dag. Kaupverð fasteignarinnar var 75.000.000 króna. Hluti þess skyldi greiðast með þremur peningagreiðslum. Ágreiningslaust er að gagnstefnendur hafa haldið síðustu tveimur greiðslunum eftir, annars vegar 3.900.000 krónum sem skyldu greiðast eigi síðar en 14. desember 2020 og hins vegar 3.600.000 krónum sem skyldu greiðast við útgáfu afsals eigi síðar en 1. febrúar 2021. Enn fremur er ágreiningslaust að aðalstefnandi hefur sökum þess ekki gefið út afsal fyrir fasteigninni til gagnstefnenda. Í kaupsamningi málsaðila kemur fram að málsaðilar hafi kynnt sér veðbandayfirlit fasteignarinnar, söluyfirlit Stuðlabergs fasteignasölu sem og „yfirlit FMR“ um hið selda og sætti sig við þá lýsingu á fasteigninni sem þar komi fram. Þá er svohljóðandi ákvæði í umræddum kaupsamningi: „Í lögum um fasteignakaup nr. 40/2002 er kveðið á um ríka skoðunarskyldu kaupenda á fasteignum. Vill Stuðlaberg fasteignasala því skora á væntanlega kaupendur að kynna sér vel ástand fasteigna fyrir kauptilboðsgerð og leita til þar til bærra sérfræðinga um nánari skoðun.“ Í kaupsamningi málsaðila kemur ekkert frekar fram um ástand viðkomandi fasteignar.

Í framlögðu söluyfirliti fasteignarinnar að [...] kemur fram að samkvæmt skráningu eignarinnar hjá Þjóðskrá Íslands sé byggingarstig hennar 7 eða fullgerð bygging og matsstig hennar 7 eða fullgert mannvirki. Þá kemur fram að um sé að ræða einstakt einbýlishús á tveimur hæðum og gerð grein fyrir herbergjafjölda og skipan herbergja sem og gólfefnum og innréttingum og öðru fylgifé, lýsingu, útsýni og fleiri kostum. Þá kemur fram að allir gluggar séu úr viðhaldsfríu áli og séu glerin hljóðeinangrandi með sólarvörn sem dragi úr UV-geislum. Ekki er gerð frekari grein fyrir ástandi viðkomandi fasteignar en tekið fram að nánari upplýsingar veiti sölumenn Stuðlabergs fasteignasölu.

Með bréfi, dagsettu 14. janúar 2021, krafði aðalstefnandi gagnstefnendur um gjaldfallnar eftirstöðvar kaupverðs fasteignarinnar ásamt dráttarvöxtum. Af því bréfi má

ráða að þegar það var sent höfðu þegar átt sér stað tölvubréfasamskipti á milli málsaðila og Stuðlabergs fasteignasölu sem ekki hafa verið lögð fram. Þannig kemur fram í umræddu bréfi að af fyrri samskiptum megi ráða að ástæða þess að gjaldfallin kaupsamningsgreiðsla hafi ekki verið greidd sé sú að ekki liggi fyrir sérupprættir af þaki fasteignarinnar og að umrædd greiðsla verði ekki innt af hendi fyrr en aðalstefnandi hafi afhent gagnstefnendum slíka upprætti. Þá er í umræddu bréfi vísað til matsgerðar Þórðar Árnasonar, húsasmíðameistara og matsfræðings, sem gagnstefnendur höfðu þá aflað og því hafnað að af henni megi ráða að aðalstefnanda beri skylda til að afhenda sérupprætti af þaki fasteignarinnar.

Framangreindu bréfi aðalstefnanda var svarað með bréfi gagnstefnenda, dagsettu 16. febrúar 2021. Í því kemur í meginatriðum efnislega fram að gagnstefnendur telji fasteignina að [...] haldna göllum. Skömmu eftir að þeir hafi fengið fasteignina afhenta hafi komið í ljós verulegir gallar á þaki hennar. Þeir hafi orðið varir við raka eða leka frá þaki á að minnsta kosti átta mismunandi stöðum. Í kjölfarið hafi Þórður Árnason, húsasmíðameistari og matsfræðingur, verið fenginn til að rannsaka og meta umfang lekans. Hann hafi meðal annars bent á að engir sérupprættir væru til af þaki hússins og því ómögulegt að meta hvort hönnun þess og smíði sé eðlileg og í samræmi við þær kröfur sem gerðar séu til slíks. Fyrir liggi hins vegar að þakið leki og óhugsandi að það hafi getað dulist aðalstefnanda. Þá er vikið að því að það sé rangt að fasteignin hafi hlotið lokaúttekt. Fulltrúi byggingarfulltrúans í Reykjanesbæ hafi staðfest að slík úttekt hafi ekki farið fram. Aðalstefnandi hafi eignast fasteignina ókláraða árið 2015 og henni borið skylda til að kalla eftir viðeigandi úttektum byggingaryfirvalda. Það hafi hún ekki gert og látið hjá líða að upplýsa gagnstefnendur um þá staðreynd. Ennfremur kemur fram að gagnstefnendur hyggist kalla eftir lokaúttekt og að aðalstefnandi megi vænta þess að verða krafín um þann kostnað sem til kunni að falla svo að fasteignin hljóti slíka úttekt. Loks kemur fram að gagnstefnendur muni ekki inna af hendi frekari greiðslur fyrr en fasteignin hafi hlotið lokaúttekt og bætt hafi verið úr öllum göllum á fullnægjandi hátt.

Þessu bréfi var svarað með bréfi aðalstefnanda til gagnstefnenda, dagsettu 25. febrúar 2021, þar sem því var í meginatriðum hafnað að fasteignin væri haldin göllum og að aðalstefnandi hafi á einhvern hátt sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu hennar og þess krafist að gagnstefnendur inntu eftirstöðvar kaupverðs fasteignarinnar af hendi. Í bréfi gagnstefnenda til aðalstefnanda, dagsettu 29. apríl 2021, kemur svo í meginatriðum efnislega fram að hinn 16. þess mánaðar hafi fulltrúi byggingarfulltrúans í Reykjanesbæ

komið á vettvang til að framkvæma lokaúttekt á fasteigninni. Við skoðun hans hafi komið í ljós ýmsir ágallar og frávik frá hönnunargögnum og opinberum kröfum sem standi lokaúttekt í vegi að svo stöddu. Þá voru í bréfinu tíundaðar þær athugasemdir sem fulltrúi byggingaryfirvalda hefði gert og gerð grein fyrir þeim úrbótum sem hann teldi nauðsynlegan undanfara lokaúttektar. Lutu þær athugasemdir að því er fram kemur í umræddu bréfi einkum að brunavörnum í bílskúr fasteignarinnar, vöntun á svalahandriði, ófullnægjandi frágangi lóðar, því að þak fasteignarinnar væri ekki byggt í samræmi við byggingarlýsingu og að séruppdrætti af því skorti, því að lögbundnum áfangauúttektum á fasteigninni hefði verið ábótavant sem og ýmsum öðrum atriðum. Í niðurlagi viðkomandi bréfs skoruðu gagnstefnendur svo á aðalstefnanda að láta á eigin kostnað gera viðeigandi úrbætur á fasteigninni og lýstu því yfir að þegar að því loknu mundu þeir greiða eftirstöðvar kaupverðs fasteignarinnar að frádregnum þeim kostnaði sem þeir hefðu orðið fyrir. Ella væri þeim nauðugur sá kostur að beiðast dómkvaðningar matsmanns til að leggja mat á tjón þeirra og beina í framhaldi af því kröfu að aðalstefnanda.

Með matsbeiðni, dagsettri 3. júní 2021, fóru gagnstefnendur þess svo á leit við dóminn að dómkvaddur yrði matsmaður til að svara nánar tilgreindum spurningum um fasteignina að [...] og láta í té mat á því hvort hún væri haldin göllum sem og kostnaði við nauðsynlegar úrbætur ef svo reyndist vera. Í þinghaldi hinn 8. júlí sama ár var Auðunn Elíson, byggingarfræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur til að framkvæma umbeið mat. Í matsgerð hans, dagsettri 6. nóvember 2021, komst hann í meginatriðum að þeirri niðurstöðu að byggingarlag þaks fasteignarinnar væri ekki í samræmi við byggingarlýsingu, einangrun þakveggja og frágangur þakniðurfalla væri ófullnægjandi, uppfæra þyrfti hönnunargögn fasteignarinnar, gerð og frágangur hurðar milli íbúðarrýmis og bílskúrs væri ófullnægjandi með hliðsjón af opinberum reglum um brunavarnir og að frágangur glugga í stofu væri ófullnægjandi. Matsmaður lagði mat á kostnað við úrbætur á framangreindum þáttum auk þess sem hann lagði mat á kostnað við að setja upp svalahandrið líkt og beiðst var. Í viðauka við umrædda matsgerð, dagsettum 2. desember sama ár, var umrætt mat á kostnaði uppfært í kjölfar athugasemda gagnstefnenda. Með matsbeiðni, dagsettri 26. apríl 2022, fóru gagnstefnendur þess svo á leit við dóminn á ný að dómkvaddur yrði matsmaður til að svara spurningu um frágang annarra glugga fasteignarinnar. Í þinghaldi hinn 18. maí sama ár var Auðunn svo dómkvaddur til að framkvæma umbeið mat. Í viðbótarmatsgerð hans, dagsettri 10. júlí

2022, komst hann að þeirri niðurstöðu að frágangur þeirra væri einnig ófullnægjandi og lagði mat á kostnað við úrbætur að því leyti.

Aðalsök máls þessa var sem fyrr greinir þingfest 25. maí 2022. Með tölvubréfi gagnstefnenda til aðalstefnanda, dagsettu 21. júlí 2022, upplýstu þeir hana um framangreinda viðbótarmatsgerð og niðurstöðu hennar. Í því kemur aukinheldur fram að tjón þeirra nemi því samkvæmt fyrirbyggjandi matsgerðum samtals 13.495.647 krónum að teknu tilliti til 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað eða sem samsvari metnum kostnaði við úrbætur á þakveggjum og niðurföllum, við úrbætur á öllum gluggum fasteignarinnar svo og við nauðsynlegar úrbætur svo að fasteignin fái lokaúttekt. Þeir eigi því augljóslega hærri kröfu á hendur aðalstefnanda en sem nemi þeirri fjárhæð sem þeir hafi haldið eftir og muni því höfða mál á hendur henni. Gagnstefnendur höfðuðu svo sem áður greinir slíkt mál hinn 31. ágúst 2022 sem sameinað var þessu máli sem gagnsök.

II.

Helstu málsástæður aðalstefnanda

Til stuðnings kröfu sinni í aðalsök byggir aðalstefnandi í fyrsta lagi á því að hún eigi rétt á greiðslu kaupverðs samkvæmt kaupsamningi málsaðila um fasteignina að [...]. Rétt sinn byggi hún á því að gerður hafi verið kaupsamningur og samkvæmt meginreglum samningaréttar og reglna laga nr. 40/2002 um fasteignakaup eigi hún rétt á því að sá kaupsamningur sé efndur, sbr. 49. og 50. gr. umræddra laga. Í öðru lagi byggi aðalstefnandi á því að hún hafi uppfyllt allar þær skyldur sem á henni hvíldu samkvæmt kaupsamningi. Hún eigi þar með rétt á því að gagnstefnendur uppfylli þær skyldur sem á þeim hvíli. Í þriðja lagi byggi aðalstefnandi á því að hún hafi í einu og öllu farið eftir þeim skyldum sem á henni hafi hvílt sem seljanda fasteignar. Hún hafi leitað til viðurkennds fasteignasala, sem reki fasteignasölu og sé jafnframt löggiltur fasteignasali, til þess að selja fasteignina. Aðalstefnandi hafi í því skyni upplýst viðkomandi fasteignasala um allt það sem hún hafi vitað og mátt vita um ástand fasteignarinnar og eiginleika hennar. Meðal annars hafi hún upplýst viðkomandi fasteignasala um það að leki ætti sér stað í gluggum fasteignarinnar við sérstök veðurskilyrði. Aðalstefnandi hafi þar með uppfyllt upplýsingaskyldu sína sem seljandi, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002. Enn fremur byggi aðalstefnandi á því að greinileg lekaummerki hafi verið á því tímamarki sem hún hafi sett fasteign sína á sölu. Það geti fyrrgreindur fasteignasali staðfest. Aðalstefnandi mótmæli þar með því sem haldið sé fram af hálfu gagnstefnenda um að

hún hafi á einhvern hátt sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu á fasteigninni og byggi á því að hún hafi enga sök af sér sýnt. Að auki sé byggt á því að verð fasteignarinnar hafi endurspeglað ástand hennar enda hafi það verið undir markaðsvirði sambærilegra eigna á sama svæði. Í fjórða lagi byggi aðalstefnandi á því að fasteignin sé ekki haldin göllum sem henni verði gert að bera ábyrgð á. Verði komist að þeirri niðurstöðu að fasteignin sé gölluð byggi aðalstefnandi á því að þeir gallar rýri verðmæti hennar ekki svo nokkru varði í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002.

Til stuðnings aðalkröfu sinni um sýknu af kröfum gagnstefnenda í gagnsök vísar aðalstefnandi auk framangreinds til þess að fasteignin að [...] sé ekki gölluð í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002. Í fyrsta lagi hafni aðalstefnandi því að fasteignin standist ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af umræddum lögum og kaupsamningi málsaðila. Aðalstefnandi vísi til þess að hún hafi búið í fasteigninni frá miðju ári 2015 fram til ársins 2020. Á þeim tíma hafi hún aldrei orðið þess vör að eitthvað væri að fasteigninni sem rekja mætti til þess sem gagnstefnendur haldi fram um gæði, búnað og annað. Enn fremur vísi aðalstefnandi til þess að frá því að fasteignin var byggð og fram til hennar búsetu hafi bróðir hennar búið í fasteigninni. Á þeim tíma hafi hann aldrei orðið var við neitt af því sem gagnstefnendur haldi fram. Aðalstefnandi árétti þó að hún hafi verið vel meðvituð um að gluggar í stofu lækju. Það hefði ekki átt að fara fram hjá neinum þeim sem skoðaði fasteignina, enda hafi greinileg lekaummerki verið til staðar inni. Einnig hafi verið til staðar skemmdir utan húss á stofugluggum sem hafi verið vel greinilegar.

Aðalstefnandi mótmæli því að gallar séu staðreyndir með matsgerðum Auðuns Elíssonar. Vísi hún til þess að galli í skilningi laga nr. 40/2002 sé lögfræðilegt hugtak og að það sé ekki hlutverk matsmanna að taka afstöðu til lögfræðilegra atriða. Aðalstefnandi byggir á því að það sé rangt sem gagnstefnendur haldi fram að þeim sé nauðugur sá kostur einn að fara í umfangsmiklar viðgerðir og að það liggi fyrir að slíkt sé nauðsynlegt. Aðalstefnandi bendi á að búseta hafi verið í húsinu í rúm 14 ár í því ástandi sem það hafi verið í við afhendingu til gagnstefnenda.

Aðalstefnandi byggi þannig á því að ekki séu uppfyllt skilyrði 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 og þar með beri að sýkna hana af kröfum gagnstefnenda í gagnsök. Auk þess byggi hún á þeirri meginreglu við mat á því hvort fasteign teljist gölluð að þá þurfi galli að rýra verðmæti hennar svo nokkru varði. Byggi aðalstefnandi á því að ekkert sé komið fram um, né byggt á í stefnu, að ástand eignarinnar, að undanskildum leka frá

stofuglugga, rýri notagildi eða verðmæti fasteignarinnar eða að þörf sé á að bæta ástand hennar. Þá byggi hún á því að með vísan til umfangs hvers meints tjónsliðs fyrir sig rýri þeir ekki verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði. Þá hafi verðmæti fasteignarinnar aukist verulega eftir þann tíma sem aðalstefnandi afhenti hana gagnstefnendum og þar til fyrirbyggjandi matsgerðir hafi litið dagsins ljós.

Aðalstefnandi byggi á því að það ósamræmi sem byggingaryfirvöld í Reykjanesbæ leggi upp með hvað varði lokaúttekt á fasteigninni sé ekki á ábyrgð hennar. Í því sambandi vísi hún til þess að hún geti ekki borið ábyrgð á mistökum eða ósamræmi hvað það varði. Hún hafi árið 2016 óskað eftir heimild og leyfi til þess að reka gistiheimili í flokki I og fengið slíkt leyfi. Vísi hún til þess að fyrir liggi að byggingarfulltrúi Reykjanesbæjar hafi komið í fasteignina og tekið hana út með vísan til þess að slíkt yrði að gera. Í kjölfar þess hafi hann staðfest að lokaúttekt hefði farið fram líkt og framlagt erindi hans til sýslumannsins á Suðurnesjum, dagsett 5. ágúst 2016, beri vott um. Enn fremur liggi fyrir að hinn 31. maí 2018 hafi fasteignin að [...] verið færð í opinberum skráningum á byggingarstig 7 og matsstig 7 líkt og framlögð gögn beri með sér. Aðalstefnandi hafni því að hún beri ábyrgð á réttmæti þeirrar aðgerðar. Vísi hún til þess að samkvæmt 3. mgr. 19. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 sé það alfarið á ábyrgð byggingarfulltrúa eða annara sem viðkomandi sveitarfélag hafi falið slíka ábyrgð. Aðalstefnandi hafi ekki verið byggingaraðili hússins eða hafi sérfræðipækkingu á því sviði og ekki hægt að ætlast til meira af henni en að treysta opinberum skráningum hússins og hafni því sem haldlausu að hún hafi vitað eða mátt vita að fasteignin hefði ekki fengið lokaúttekt.

Hvað þá lokaúttekt sem gagnstefnendur vísi til að byggingarfulltrúi hafi ekki getað framkvæmt sökum þess að húsið hafi ekki verið fullbyggt áhræri gerir aðalstefnandi þá athugasemd að engum af byggingaraðilum fasteignarinnar hafi verið tilkynnt að hún ætti að fara fram, þrátt fyrir skýran rétt þeirra til þess að fá vitneskju um það. Enn fremur geri hún verulegar athugasemdir við að skráðum byggingarstjóra fasteignarinnar hafi ekki verið gert að vera viðstaddur. Loks hafni aðalstefnandi því alfarið að ljóst sé að gagnstefnendur þurfi að fara í kostnaðarsamar framkvæmdir til þess að fasteignin hljóti lokaúttekt hafi hún ekki fengið slíka úttekt nú þegar. Slíkt sé með öllu ósannað enda komi ekkert fram í fyrirbyggjandi matsgerðum Auðuns Elísonar um að tiltekna framkvæmdir þurfi að fara fram til þess að fasteignin fái lokaúttekt. Þá hafi þau atriði sem byggingarfulltrúi hafi bent á að þurfi að framkvæma verið augljós við skoðun

fasteignarinnar. Væri aðalstefnanda gert að bera ábyrgð á þeim atriðum sé fullljóst að gagnstefnendur væru að hagnast á kostnað hennar.

Aðalstefnandi byggir á því að hún hafi á engan hátt vanrækt upplýsingaskyldu sína. Þvert á móti hafi hún upplýst um allt það sem hún hafi vitað og mátt vita um fasteignina. Hún hafi jafnframt upplýst um allt það sem líta megi svo á að hafi þarfnast sérstakrar skoðunar. Aðalstefnandi hafi upplýst um leka í stofugluggum. Það hafi hún gert við fasteignasala þann sem annast hafi sölu á fasteigninni líkt og framlögð gögn beri vott um. Þá hafi lekaummerki aukinheldur verið vel sjáanleg og ekki átt að fara fram hjá neinum þeim sem skoðaði fasteignina. Gagnstefnendur hafi skoðað fasteignina líkt og framlögð gögn beri með sér.

Þá hafni aðalstefnandi því alfarið að hafa veitt rangar upplýsingar um fasteignina líkt og gagnstefnendur haldi fram og að fasteignin teljist gölluð á þeim grundvelli. Gagnstefnendur haldi því fram að upplýsingar í söluyfirliti um að gluggar séu viðhaldsfrír séu rangar. Því fari fjarri. Sannanlega sé um að ræða glugga sem ekki krefjast venjubundins viðhalds. Gagnstefnendur telji ótrúverðugt að aðalstefnandi hafi aldrei orðið vör við rakaummerki frá þaki eða niðurfallsrörum og vísi til þess að vart hafi orðið við slík ummerki innan tveggja mánaða frá því að þeir fengu fasteignina afhenta. Aðalstefnandi mótmæli þessum staðhæfingum sem haldlausum og ítreki að hún hafi aldrei orðið vör við slík rakaummerki. Telji hún að umrædd rakaummerki megi rekja til þess að við málun á fasteigninni hafi gagnstefnendur ekki gætt að öndun.

Loks hafni aðalstefnandi því alfarið í þessu sambandi að unnt sé að líta svo á að hún hafi veitt rangar upplýsingar viðvíkjandi lokaúttekt fasteignarinnar. Fasteignin hafi verið skráð á byggingarstig 7 við sölu. Sé ósamræmi í skráningum fasteignarinnar sé það ekki á hennar ábyrgð heldur viðkomandi byggingarfulltrúa. Aðalstefnandi hafi eðli máls samkvæmt mátt treysta því að þær skráningar væru réttar. Hið sama gildi um uppfærð hönnunargögn. Athugasemdir þar að lútandi hafi fyrst komið fram eftir að fasteignin var afhent gagnstefnendum. Aðalstefnandi geti ekki borið ábyrgð á yfirsjón og misræmi í störfum byggingaryfirvalda. Grundvallaratriði sé að fasteignin hafi verið byggð samkvæmt undirrituðum og samþykktum teikningum sem ekki hafi sætt neinum athugasemdum fyrr en eftir að fasteignin var afhent gagnstefnendum. Enn fremur sé byggt á því að hvort sérupprættir og aðrar teikningar hafi verið til staðar geti ekki og hafi ekki verið ákvörðunarforsenda við kaupin, enda hafi tilvist slíkra teikninga engin áhrif á verðmæti fasteignarinnar.

Þá byggir aðalstefnandi á því að gagnstefnendur geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem þeir hafi þekkt til eða átt að þekkja til þegar kaupsamningur hafi verið gerður, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Lekaummerki hafi verið greinileg þvert á það sem gagnstefnendur haldi fram sem og ýmis önnur atriði sem nánari skoðunar hafi þarfnast. Því til stuðnings vísi aðalstefnandi meðal annars til þess að tveir aðilar hafi skoðað fasteignina en ákveðið að gera ekki tilboð í hana vegna lekaummerkja og frágangs hennar að öðru leyti. Í kaupsamningi málsaðila um fasteignina segi m.a. svo: „Í lögum um fasteignakaup nr. 40/2002 er kveðið á um ríka skoðunarskyldu kaupenda á fasteignum. Vill Stuðlaberg fasteignasala því skora á væntanlega kaupendur að kynna sér vel ástand fasteigna fyrir kauptilboðsgerð og leita til þar til berra sérfræðinga um nánari skoðun.“ Aðalstefnanda verði ekki gert að sæta ábyrgð á því að gagnstefnendur hafi ekki gætt nægjanlegrar varúðar við skoðun á fasteigninni þrátt fyrir að skorað hafi verið á þá að gera slíkt, sbr. 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Þá hafni aðalstefnandi því alfarið að hafa á nokkurn hátt sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða að framferði hennar hafi verið með þeim hætti að skilyrði 2. málslíðar 2. mgr. 29. gr. sömu laga sé uppfyllt. Ekkert hafi komið fram í máli þessu sem renni stoðum undir slíkt. Loks vísar aðalstefnandi í þessu sambandi til þess að fasteignin hafi verið seld á töluvert lægra verði en fasteignamatsverði hennar einmitt vegna þess að ýmis frágangur var ókláraður auk þess sem gera þurfti við leka í gluggum. Hluti af aðgæsluskyldu gagnstefnenda samkvæmt 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 sé að meta fasteignina með hliðsjón af slíku.

Hvað varði aðra glugga en stofuglugga vísi aðalstefnandi til þess að þeir hafi aldrei lekið. Því sé því alfarið hafnað að á þeim séu einhverjir gallar og að fyrirbyggjandi matsgerðir Auðuns Elísonar renni stoðum undir staðhæfingar gagnstefnenda þar að lútandi. Í niðurstöðu matsmanns komi fram að frágangur sé í samræmi við leiðbeiningar VarmaMóts sem stuðst hafi verið við þegar fasteignin hafi verið byggð árið 2006. Matsmaður telji hins vegar að sá frágangur standist ekki íslenskar aðstæður. Sé það raunin geti það ekki talist galli í skilningi 18. gr. og 19. gr. laga nr. 40/2002 sem aðalstefnanda verði gert að bera ábyrgð á enda fasteignin orðin 16 ára gömul. Þá liggi fyrir að frágangur sé í samræmi við leiðbeiningar framleiðanda og að undanskildum stofuglugga hafi aldrei orðið vart við leka og ekki á nokkurn hátt sýnt að úrbóta sé þörf.

Þá hafni aðalstefnandi því alfarið að gallar séu á þaki fasteignarinnar sem henni verði gert að bera ábyrgð á. Þak fasteignarinnar sé heitþak, þ.e.a.s. óloftræst þak. Í slíkum þökum sé það ávallt svo að þakniðurföll séu höfð heit, þ.e. þau staðsett í innanverðum

útveggjum. Því til stuðnings vísist til framlagðs RB-blaðs Rannsóknastofu byggingariðnaðarins. Þak fasteignarinnar og frágangur þess sé að öllu leyti í samræmi við fyrirbyggjandi teikningar og meginreglur og venjur viðvirkjandi frágangi slíkra þaka. Loks hafni aðalstefnandi því að henni verði gert að bera ábyrgð á uppsetningu eldvarnarhurðar. Brunavarnir Suðurnesja hafi skoðað fasteignina með tilliti til brunavarna líkt og framlögð gögn beri vott um. Þá hafni hún því að henni verði gert að bera ábyrgð á uppsetningu á svalahandriði. Eðli máls samkvæmt hafi verið sýnilegt við skoðun að svalahandrið væri ekki til staðar.

Að endingu verði ekki hjá því komist að vísa til þess að þau gögn sem gagnstefnendur byggja kröfu sína á séu ekki í nokkru samræmi við raunverulegt tjón þeirra vegna ætlaðra galla á fasteigninni. Gagnstefnendur byggja kröfu sína alfarið á matsgerðum dómkvaddis matsmanns. Flestar þær úrbætur sem hann leggi til séu í reynd endurbætur sem muni leiða til aukningar á verðmæti fasteignarinnar. Ljóst sé því að gagnstefnendur mundu hagnast með óeðlilegum hætti ef fallist yrði á kröfugerð þeirra.

Verði ekki fallist á kröfu aðalstefnanda um sýknu af kröfum gagnstefnenda í gagnsök þá krefjist hún þess að krafa þeirra verði lækkuð. Nauðsynlegt sé að lækka dómkröfu gagnstefnenda um fjárhæð sem nemi þeirri verðmætaaukningu sem verði á fasteigninni við að nýtt komi í stað gamals. Jafnframt verði að horfa til skyldu gagnstefnenda til þess að lágmarka tjón sitt. Þá verði að taka tillit til þess að gagnstefnendur eigi rétt til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað. Að öðru leyti vísist til fyrrgreindra málsástæðna varakröfu aðalstefnanda til stuðnings.

Loks mótmæli aðalstefnandi dráttavaxtakröfu gagnstefnenda og byggja á því að krafa þeirra geti fyrst borið dráttarvexti frá þeim degi er mánuður hafi verið liðinn frá því að stefna í gagnsök var birt aðalstefnanda.

Öllu framangreindu til stuðnings vísar aðalstefnandi til almennra meginreglna kröfuréttar og meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi loforða og skyldu til að efna samninga en þessar reglur eigi sér meðal annars stoð í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Þá vísar aðalstefnandi til laga um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum 18., 19., 26., 27., 29., 49. og 50. gr., og laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Loks vísar aðalstefnandi til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála kröfu sinni um málskostnað til stuðnings.

III.

Helstu málsástæður gagnstefnenda

Gagnstefnendur byggja kröfu sína um sýknu af kröfu aðalstefnanda í aðalsök sem og fjárkröfu sína í gagnsök á því að fasteignin að [...] sé haldin göllum, m.a. í skilningi 18. og 19. gr., sbr. 26. og 27. gr., laga nr. 40/2002 um fasteignakaup svo og almennra reglna fjármuna- og fasteignakauparéttar, sem veiti gagnstefnendum rétt til að krefjast afsláttar og/eða skaðabóta úr hendi aðalstefnanda, sbr. 37., sbr. 41. og 43. gr., sömu laga. Aðalstefnandi eigi því engar kröfur á hendur gangstefnendum. Þvert á móti eigi gagnstefnendur gagnkröfu á hendur aðalstefnanda vegna galla á hinni seldu fasteign, sem sé mun hærri en stefnufjárhæð í aðalsök, og standi því í vegi hvers konar kröfum aðalstefnanda, í samræmi við almennar reglur um skuldajöfnuð.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 teljist fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögnum og kaupsamningi. Gagnstefnendur byggi á því að fasteignin hafi ekki verið í umsöndu ástandi við áhættuskipti, sbr. 1. mgr. 20. gr., sbr. 1. mgr. 12. gr., laga nr. 40/2002, og sé því gölluð. Umræddir gallar séu staðreyndir með matsgerðum Auðuns Elísonar.

Nánar tiltekið byggi gagnstefnendur á því að fasteignin sé haldin göllum vegna frágangs allra glugga hennar, þaks hennar og niðurfallsröra, auk þess kostnaðar sem nauðsynlegt sé að ráðast í svo að fasteignin geti staðist lokaúttekt og talist fullbyggð. Í söluyfirliti því sem legið hafi til grundvallar viðskiptunum sé fasteigninni lýst sem einstöku einbýlishúsi og gluggum hennar sérstaklega lýst sem viðhaldsfríum, með hljóðeinangrandi glerjum og sólarvörn. Ekki sé orði minnst á ágalla. Gagnstefnendur byggi á því að með tilliti til aldurs og gerðar fasteignarinnar, auk lýsingar á henni í sölu- og kynningargögnum, hafi þeir mátt vænta þess að ekki væri nauðsynlegt að ráðast í eins umfangsmiklar viðgerðir og fyrir liggi að séu nauðsynlegar.

Gagnstefnendur byggi einnig á því að þeir hafi mátt treysta því að fasteignin væri fullbyggð og hefði hlotið lögbundnar úttektir því til staðfestingar, enda hafi matsstig og byggingarstig hennar verið skráð þannig þegar viðskiptin hafi átt sér stað. Því hafi þeir mátt vænta þess að þurfa ekki að hlutast til um slíkt sjálfir, hvað þá að þeir þyrftu einnig að ráðast í framkvæmdir fyrir lokaúttekt líkt og dómkvaddur matsmaður telji nauðsynlegt og byggingarfulltrúi hefur krafist.

Gagnstefnendur byggi á því að fasteignin sé gölluð hvað varði alla matsliði í matsgerð og viðbótarmatsgerð, að undanskildum matslið nr. 1, enda hafi matsmaður talið núverandi byggingarlag þaksins fullnægjandi, og hluta matsliðar nr. 3, þ.e. gerð steyptra útitrappa, veggja og sorptunnuskýlis, enda muni nýir aðaluppdrættir endurspeglar

fasteignina eins og hún sé raunverulega, þ.e. án þessara atriða. Gagnstefnendur byggja á því að fasteignin sé gölluð hvað varði vöntun á svalahandriði, þótt það hafi legið fyrir við skoðun þeirra á fasteigninni, enda hafi þeir ekki mátt vænta þess að byggingaryfirvöld myndu krefjast uppsetningar þess og ómögulegt sé að fá samþykktar reyndarteikningar sem ekki geri ráð fyrir svalahandriði.

Rétt sé að leiðrétta misskilning sem gæti í málalíbúnaði aðalstefnanda, um að skaðabótakrafa vegna kostnaðar við gerð hönnunargagna byggist á því að slíkt sé fylgifié fasteigna eða að tilvist þessara tilteknu hönnunargagna hafi verið forsenda gagnstefnenda fyrir viðskiptunum. Svo sé ekki, heldur byggist krafan á því að þeim sé nú nauðsynlegt að afla þessara gagna svo að fasteignin geti hlotið lokaúttekt, sem ekki sé hægt að líta svo á að þeir hafi mátt gera ráð fyrir við viðskiptin.

Gagnstefnendur byggja einnig á því að fasteignin sé gölluð samkvæmt a-lið 1. mgr. 19. gr. laga nr. 40/2002, enda henti hún ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir séu venjulegar hafðar. Um sé að ræða nýlegt íbúðarhúsnæði og lágmarkskrafa að slíkt húsnæði haldi vatni, að frágangur niðurfallsröra og þakflata sé þannig að ekki valdi rakaskemmdum og svo mætti áfram telja.

Samkvæmt framansögðu telji gagnstefnendur að aðalstefnandi beri ábyrgð á tjóni þeirra vegna kostnaðar samkvæmt eftirfarandi matsliðum:

Matsliður nr.:	Kostnaður með 24% vsk.:	Kostnaður að fráðregnum 100% vsk. af vinnu á verkstað:
2. Einangrun þakveggja og lagfæring þakniðurfalla:	kr. 3.935.400	kr. 3.432.513
3. Gerð uppfærðra hönnunargagna:	kr. 972.000	kr. 783.976
4. Uppsetning eldvarnarhurðar:	kr. 223.800	kr. 212.422
5. Uppsetning svalahandriðs:	kr. 999.600	kr. 977.231
<u>Viðbótarmatsliður.</u> Viðgerð stofuglugga:	kr. 2.642.900	kr. 2.249.727
<u>Viðbótarmatsgerð.</u> Viðgerð annarra glugga en stofuglugga:	kr. 6.649.700	kr. 5.651.724
Samtals:	kr. 15.423.400	kr. 13.307.593
<i>Par af vsk. af vinnu á verkstað:</i>	kr. 2.115.807	
Samtals, miðað við endurgreiðslu á 60% af vsk. af vinnu á verkstað:	kr. 14.153.196	

Hinn 31. ágúst 2022 falli niður tímabundinn réttur til endurgreiðslu 100% virðisaukaskatts af vinnu við íbúðarhúsnæði. Gagnstefnendur eigi því aðeins kost á

endurgreiðslu á 60% þess skatts, sbr. 1. mgr. 42. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Miðað við endurgreiðslu á 60% virðisaukaskatts af vinnu á verkstað nemi tjón gagnstefnenda vegna metinna galla samtals 14.153.916 krónum. Kaupverð fasteignarinnar hafi verið 75.000.000 króna. Því sé auðsjáanlega uppfyllt skilyrði 2. málsliðar 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002 um að ágalli rýri verðmæti fasteignar svo nokkru varði, enda nemi metinn viðgerðarkostnaður um 19% af kaupverðinu. Gagnstefnendur eigi því ótvíræða afsláttar- eða skaðabótakröfu á hendur aðalstefnanda sem nemur tjóni þeirra, sbr. 1. og 2. mgr. 41. gr. og 43. gr. laga nr. 40/2002.

Auk framangreinds byggi gagnstefnendur á því að aðalstefnandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi í skilningi lokamálsliðar 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002, með því að veita ekki þær upplýsingar sem hún hafði um ástand fasteignarinnar, sbr. 26. gr. laganna, auk þess sem hún hafi veitt rangar upplýsingar um hana, sbr. 27. gr. laganna. Því beri aðalstefnandi einnig ábyrgð á óbeinu tjóni stefndu, sbr. 2. mgr. 43. gr. laganna.

Í stefnu í aðalsök komi skýrt fram að aðalstefnandi vissi að gluggar í stofu lækju. Sé þar rakið að aðalstefnandi hafi, í samráði við þann fasteignasala sem hafi haft milligöngu um viðskiptin, ákveðið að bjóða fasteignina á lægra verði en hún hefði ráðgert, m.a. vegna ástands glugganna. Þá komi fram að aðalstefnandi hefði upplýst fasteignasalann um að gluggarnir „ættu það til að leka í tiltekinni veðurátt.“ Gagnstefnendur hafni því alfarið að þeir hafi verið upplýstir um ástand glugganna. Þvert á móti sé ástand þeirra í hrópandi ósamræmi við kynningar- og sölugögn fasteignarinnar, m.a. söluþingrit hennar, þar sem góðum eiginleikum glugganna sé sérstaklega lýst. Hvergi í fyrirbyggjandi gögnum eða samskiptum aðila sé orði minnst á að gluggarnir séu haldnir umfangsmiklum ágöllum. Gagnstefnendur byggi einnig á því að stefnandi beri ábyrgð á tjóni þeirra vegna ástands glugganna á grundvelli 27. gr. laga nr. 40/2002, enda séu þeir ekki viðhaldsfrír, líkt og fullyrt sé í söluþingriti.

Þá hafi gagnstefnendur orðið varir við rakaummerki frá þaki eða niðurfallsrörum innan við tveimur mánuðum eftir afhendingu fasteignarinnar. Vandamálið sé þess eðlis að það hljóti að hafa verið til staðar frá smíði útveggjanna. Því telji gagnstefnendur ótrúverðugt að aðalstefnandi hafi aldrei orðið vör við vandamálið. Byggi þeir á því að henni hafi borið að upplýsa um þetta og því beri hún skaðabótaábyrgð á tjóni þeirra vegna nauðsynlegra viðgerða á þaki á grundvelli 26. gr. laga nr. 40/2002.

Aðalstefnandi hafi hafnað ábyrgð á tjóni gagnstefnenda af því að fasteignin hafi ekki hlotið lokaúttekt með vísan til þess að hún hefði haldið að lokaúttekt hefði þegar

farið fram þar sem hún hefði fengið útgefið leyfi til að reka heimagistingu í fasteigninni árið 2016 og að meðal skilyrða slíks sé að fasteign sé fullbyggð. Gagnstefnendur byggi á því að aðalstefnandi geti ekki borið slíkt fyrir sig, enda hafi hún eignast fasteignina á meðan hún hafi enn verið í byggingu og hún því borið ábyrgð á að lokaúttekt færi fram, sbr. 3. mgr. 15. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010. Sú ábyrgð falli ekki niður við sölu mannvirkis í byggingu, nema skýrlega sé um það samið í samningi aðila, sbr. d-lið 4. mgr. sömu greinar. Staðreyndin sé sú að aðalstefnandi hafi aldrei óskað eftir lokaúttekt við byggingaryfirvöld né hafi slík úttekt verið framkvæmd að frumkvæði byggingaryfirvalda. Því byggi gagnstefnendur á því að aðalstefnandi hafi vitað eða mátt vita að fasteignin hefði ekki hlotið lokaúttekt og að henni hafi borið að upplýsa gagnstefnendur um það, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002. Þá beri aðalstefnandi aukinheldur ábyrgð á tjóni þeirra vegna þessa á grundvelli 27. gr. laga nr. 40/2002, enda hafi fasteignin verið kynnt þeim sem fullbyggð og kaupendur fullbyggðra fasteigna megi almennt treysta því að lokaúttekt hafi þegar farið fram og að ekki falli á þá kostnaður vegna slíks.

Þá sé því harðlega mótmælt að gagnstefnendur geti ekki borið framangreinda ágalla fyrir sig þar sem ummerki um slægt ástand glugga hafi verið augljós við hefðbundna skoðun fasteignarinnar, sbr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Fyrir það fyrsta sé því alfarið mótmælt að greinileg ummerki hafi verið um lélegt ástand glugga, hvað þá þess háttar ummerki að gagnstefnendur hefðu mátt gera sér grein fyrir umfangi gallanna. Við skoðun fasteignarinnar hafi gagnstefnendur spurt þann fasteignasala sem hafi sýnt hana m.a. að því hvort einhvern tímann hefði orðið vart við leka í fasteigninni, sem hann hafi svarað neitandi. Jafnframt sé á það bent að ekkert í samskiptum aðilanna eða fyrirbyggjandi gögnum hafi gefið gagnstefnendum ástæðu til að ætla að ástandi fasteignarinnar væri að einhverju leyti ábótavant að teknu tilliti til aldurs hennar og gerðar. Þá sé áréttað að upplýsingaskylda seljanda samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 gengur framur þeirri aðgæsluskyldu kaupanda sem mælt sé fyrir um í 1. og 2. mgr. 29. gr. þeirra, sbr. 3. mgr. sömu greinar. Upplýsingaskylda seljanda samkvæmt lögnum feli í sér, óháð aðgæsluskyldu kaupanda, að hafa frumkvæði að því að veita kaupanda þær upplýsingar, sem seljandi búi yfir og viti eða megi vita að kaupandi hafi réttmæta ástæðu til að ætla að hann fái. Þá beri seljandi einnig ábyrgð á upplýsingaskyldu þeirra sem veiti upplýsingar á hans vegum við sölu fasteignar, svo sem fasteignasala eða starfsmanna þeirra. Því geti aðalstefnandi ekki borið fyrir sig að nægilegt hafi verið að upplýsa þann

fasteignasala sem hafði milligöngu um viðskiptin um ágallana. Af fullyrðingum aðalstefnanda um að gagnstefnendum hefðu mátt vera umræddir ágallar ljósir leiðir svo augljóslega að henni hefðu þá einnig mátt vera þeir ljósir og borið að hafa frumkvæði að því að veita gagnstefnendum upplýsingar um þá. Sú skylda hafi verið enn ríkari í ljósi þess að söluyfirlit fasteignarinnar ber með sér að um vandaða byggingu sé að ræða. Þá hafi það enga þýðingu að einhverjir, sem verið hafi áhugasamir um að kaupa fasteignina, hafi að undangenginni skoðun sérfræðings fallið frá þeim áformum vegna ástands hennar. Þvert á móti hafi aðalstefnanda borið að upplýsa gagnstefnendur um niðurstöður skoðunar þessa sérfræðings, sem nú liggi fyrir að hún hafi haft vitneskju um. Sagnæm háttsemi aðalstefnanda sé enn ljósari með hliðsjón af þessu. Þá hafi kaupverð fasteignarinnar enga þýðingu í þessu sambandi líkt og fyrirliggjandi dómaframkvæmd beri vott um.

Gagnstefnendur byggi á því að fasteignin sé haldin slíkum göllum í skilningi laga nr. 40/2002 og meginreglna fjármuna- og fasteignakauparéttar, að stofnast hafi heimild til handa þeim að beita vanefndarúrræðum gagnvart aðalstefnanda, sbr. 44. gr. laga nr. 40/2002. Á þeim grundvelli haldi gagnstefnendur eftir samtals 7.500.000 krónum af kaupverði fasteignarinnar. Verði ekki fallist á kröfu þeirra um sýknu af kröfu aðalstefnanda í gagnsök mótmæli þeir dráttarvaxtakröfu hennar sérstaklega og krefjist þess að dráttarvextir falli í fyrsta lagi á umrædda kröfu við dómsuppsögu, verði hún á annað borð að einhverju leyti tekin til greina, enda verði dráttarvextir ekki dæmdir frá þeim tíma sem gagnstefnendur hafi beitt stöðvunarrétti sínum.

Gagnstefnendur krefjist skaðabóta á grundvelli 43. gr. laga nr. 40/2002 og almennu sakarreglunnar. Um fjárhæð tjóns þeirra vísist til matsgerða Auðuns Elísonar, sem ekki hafi verið hnekkt. Byggi gagnstefnendur á því að tjón þeirra vegna gallanna nemi samtals 14.153.196 krónum. Stefnufjárhæð í gagnsök svari til tjóns gagnstefnenda við viðgerð gallanna að frádregnum eftirstöðvum kaupverðs fasteignarinnar sem gagnstefnendur haldi eftir. Gagnstefnendur byggi á því að öll skilyrði skuldajafnaðar séu uppfyllt.

Verði ekki fallist á að gagnstefnendur eigi rétt á skaðabótum, byggi þeir á því að þeir eigi rétt á afslætti af kaupverði fasteignarinnar vegna umræddra galla, sbr. 1. og 2. mgr. 41. gr. laga nr. 40/2002. Byggi þeir á því að dæma eigi þeim afslátt í samræmi við kostnað af því að bæta úr viðkomandi göllum, sbr. 2. málslíð 2. mgr. 41. gr. laganna.

Kröfu sína um að aðalstefnandi gefi út afsal fyrir fasteigninni byggi gagnstefnendur á því að skuldajöfnuður leiði til þess að þeir hafi þegar efnt kaupsamninginn fyrir sitt leyti og því eigi þeir rétt á afsali fyrir fasteigninni.

Gagnstefnendur krefjast dráttarvaxta vegna þeirra þátta sem fjallað hafi verið um í fyrri matsgerð Auðuns Elísonar frá 28. febrúar 2022, en þá hafi verið mánuður liðinn frá því að matsgerðin hafi verið kynnt aðalstefnanda, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Með sama hætti krefjast gagnstefnendur dráttarvaxta af allri stefnufjárhæðinni frá því er mánuður hafi verið liðinn frá því að viðbótarmatsgerðin hafi verið kynnt lögmanni aðalstefnanda. Við framsetningu dráttarvaxtakröfu gagnstefnenda hafi verið tekið tillit til ógreiddra eftirstöðva kaupverðsins.

Öllu framangreindu til stuðnings vísa gagnstefnendur til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum IV. kafla þeirra, þ. á m. 18., 19., 26. og 27. gr., auk 37., 41., 43. og 44. gr., meginreglna fasteignakauparéttar og venja á því sviði. Þá vísa stefnendur til meginreglna samninga- og kröfuréttar. Loks vísa gagnstefnendur til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála kröfu sinni um málskostnað til stuðnings.

IV.

Niðurstæða

Í máli þessu gerir aðalstefnandi líkt og að framan greinir í aðalsök kröfu um að gagnstefnendur greiði henni eftirstöðvar kaupverðs fasteignarinnar að [...] samkvæmt kaupsamningi málsaðila, dagsettum 8. október 2020, ásamt dráttarvöxtum. Gagnstefnendur gera í aðalsök kröfu um sýknu á þeim grundvelli að þeir eigi hærri gagnkröfu til skuldajafnaðar vegna galla á umræddri fasteign og þeim því rétt að beita stöðvunarrétti. Gagnstefnendur gera svo í gagnsök kröfu um skaðabætur eða afslátt vegna ætlaðs tjóns þeirra að því leyti að frádregnum framangreindum eftirstöðvum kaupverðs fasteignarinnar. Aðalstefnandi gerir í gangsök kröfu um sýknu og byggir einkum á því að fasteignin sé ekki haldin galla auk þess sem gagnstefnendur geti ekki borið fyrir sig galla sem þeir hafi þekkt til eða átt að þekkja til þegar kaupsamningur málsaðila var gerður. Lýtur ágreiningur málsaðila því í meginatriðum að því hvort umrædd fasteign sé haldin galla í skilningi viðeigandi ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Samkvæmt framlögðum gögnum var umrædd fasteign byggð árið 2006. Aðalstefnandi eignaðist hana svo árið 2015 og bæði bjó í henni og rak þar gistiheimili þar til hún seldi fasteignina gagnstefnendum árið 2020. Samkvæmt framangreindum kaupsamningi málsaðila var kaupverð fasteignarinnar 75.000.000 króna.

A.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögnum og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Við mat á því hvort ágalli rýri verðmæti notaðrar fasteignar svo nokkru nemi er jafnan miðað við 10% af söluverði viðkomandi fasteignar. Það á þó ekki við hafi seljandi sýnt af sér saknæma háttsemi. Samkvæmt 26. gr. sömu laga telst fasteign aukinheldur gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þetta gildir þó aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Samkvæmt 27. gr. umræddra laga telst fasteign svo gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama á við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Í 1. mgr. 29. gr. sömu laga kemur svo fram að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Í 2. mgr. sömu greinar kemur fram að hafi kaupandi skoðað fasteign, áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi skoraði á hann að gera það, getur hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þetta eigi þó ekki við hafi seljandi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríði með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Loks kemur fram í 3. mgr. umræddrar greinar að ákvæði 1. og 2. mgr. víki fyrir efni 26. gr. um skort á upplýsingum um fasteign. Samkvæmt 1. mgr. 43. gr. umræddra laga getur kaupandi krafist skaðabóta vegna annars tjóns en óbeins tjóns samkvæmt 59. gr. sömu laga ef fasteign er gölluð þótt seljandi hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar getur kaupandi svo krafist skaðabóta fyrir bæði beint og óbeint tjón ef galla eða tjón má rekja til saknæmrar háttsemi seljanda. Hið sama á við ef fasteign var við kaupsamningsgerð ekki í samræmi við ábyrgðaryfirlýsingu seljanda.

B.

Málsaðila greinir auk annars á um það hvaða upplýsingar voru veittar í aðdraganda kaupsamningsgerðar um áðurgreinda fasteign sem og hvort ummerki um leka frá glugga í stofu hafi verið bersýnileg við skoðun gagnstefnenda á fasteigninni. Líkt

og rakið er í lýsingu á helstu málsatvikum hér að framan er ekki getið um neina vankanta í söluþfirliti fasteignarinnar og þar kemur ekki annað fram um glugga hennar en að þeir séu allir úr viðhaldsfríu áli og að glerin séu hljóðeinangrandi með sólarvörn sem dragi úr UV-geislum. Í kaupsamningi málsaðila er svo tekið fram að þeir hafi kynnt sér umrætt söluþfirlit og sætti sig við þá lýsingu á fasteigninni sem þar komi fram auk þess sem frammi liggur eintak af umræddu söluþfirliti undirritað af gagnstefnanda Sigurði til staðfestingar á því að hann hafi lesið það og mótttekið og aðalstefnanda til staðfestingar á því að hún hafi lesið það og staðfest.

Ágreiningslaust er að engin bein samskipti áttu sér stað milli aðalstefnanda og gagnstefnanda í aðdraganda þess að umræddur kaupsamningur var gerður og að aðalstefnandi var ekki viðstödd þegar gagnstefnendur skoðuðu fasteignina. Þá er ágreiningslaust að gagnstefnandi Sigurður skoðaði fasteignina að minnsta kosti tvívegis í fylgd Haraldar Freys Guðmundssonar, fasteignasala hjá Stuðlabergi fasteignasölu. Í aðilaskýrslu aðalstefnanda fyrir dómi kom fram að öll samskipti hennar hefðu verið við Guðlaug H. Guðlaugsson, fasteignasala hjá framangreindri fasteignasölu. Hún hefði upplýst hann um leka frá gluggum í stofu sem og ýmsa aðra vankanta á fasteigninni og treyst því að hann kæmi þeim upplýsingum áleiðis til væntanlegra kaupenda. Þá hefðu ummerki um leka frá gluggum í stofum verið bersýnileg. Í þeim tilvikum sem hún hefði sjálf sýnt fasteignina hefði hún alltaf veitt viðeigandi upplýsingar þar að lútandi. Þá kom fram í skýrslu hennar að eftir á að hyggja hefði verið heppilegra að veita upplýsingar um leka frá gluggum í stofu í söluþfirliti fasteignarinnar.

Í aðilaskýrslu gagnstefnanda Sigurðar fyrir dómi kom fram að hann hefði ekki fengið neinar upplýsingar um leka frá gluggum í stofu eða aðra vankanta á fasteigninni áður en kaupsamningur um hana var gerður. Við skoðun hefði hann séð smávægilegt hrúður neðarlega á vegg við glugga í stofunni og spurt þann fasteignasala sem sýndi fasteignina hvort vart hefði orðið við leka en hann svarað því neitandi. Hið sama kom fram í vitnisburði eiginkonu gagnstefnanda Sigurðar fyrir dómi.

Þá gaf Guðlaugur H. Guðlaugsson fasteignasali, sem útbjó söluþfirlit fasteignarinnar, vitnaskýrslu fyrir dómi. Í vitnisburði hans kom fram að hann minntist þess ekki að hafa séð neitt athugasvert við fasteignina þegar hann hefði skoðað hana áður en hann hefði útbúið umrætt söluþfirlit eða að aðalstefnandi hefði upplýst hann um einhverja vankanta á henni. Eitthvað rámaði hann þó í að gluggar í stofu hefðu lekið en búið hefði verið að laga það. Fasteignin hefði hins vegar ekki verið máluð að innan um

árabil og því sæjust einhver smávægileg ummerki um þann leka. Enn fremur gaf Haraldur Freyr Guðmundsson fasteignasali vitnaskýrslu. Í vitnisburði hans kom fram að hann hefði fyrst skoðað fasteignina þegar hann sýndi hana. Þá hefðu ummerki um leka verið greinileg.

Framangreindu til viðbótar liggur frammi tölvubréf, dagsett 3. október 2022, frá vitninu Guðlaugi H. Guðlaugssyni til aðalstefnanda sem hún byggir á að feli í sér sönnun um að gagnstefnendur hafi verið upplýstir um leka frá stofugluggum sem og að ummerki um leka hafi verið greinileg. Í því tölvubréfi segir orðrétt: „Ég finn ekkert um gluggana í tölvupóstinum, hann hefur sennilega passað sig á því, en [samkvæmt] Halla var það augljóst að það hafi verið ummerki um rakamyndu[n] með stóru gluggunum í stofunni, þeir hafi skoðað eignina mjög vel á sínum tíma, farið upp á þak ofl.“ Þá er í umræddu tölvubréfi vísað til áðurgreindrar áskorunar í kaupsamningi málsaðila um að kynna sér fasteignina vel og leita til þar til berra sérfræðinga um nánari skoðun.

Að öllu framansögðu virtu er það mat dómsins að ósannað sé að gagnstefnendum hafi verið veittar einhverjar frekari upplýsingar um viðkomandi fasteign en þær sem fram koma í áðurgreindu söluyfirliti enda verður ekkert slíkt ráðið af því sem fram kom við skýrslutökur fyrir dómi, framangreindu tölvubréfi eða öðrum framlögðum gögnum. Þá ber bæði málsaðilum og vitnum saman um að einhver ummerki hafi verið sýnileg á vegg við stofuglugga auk þess sem framlagðar myndir bera vott um hið sama og verður því lagt til grundvallar að svo hafi verið.

C.

Áður en gagnsök máls þessa var höfðuð öfluðu gagnstefnendur sem fyrr greinir tveggja matsgerða dómkvadds sérfræðings. Í matsgerðum Auðuns Elísonar, byggingarfræðings og húsasmíðameistara, dagsettum 6. nóvember 2021 og 10. júlí 2022, og viðauka við þá fyrri er það álit matsmanns að kostnaður við úrbætur á þeim þáttum sem óskað var mats á nemi í heild samtals 26.971.400 krónum. Var þar í meginatriðum annars vegar um að ræða kostnað við ýmsar úrbætur á þáttum sem matsmaður taldi ekki vera í samræmi við fyrirliggjandi uppdrætti af fasteigninni og uppfærslu á uppdráttum fasteignarinnar og hins vegar kostnað við úrbætur á staðreyndum ágöllum á einangrun þakveggja og þakniðurföllum, öllum gluggum fasteignarinnar og brunavörnum í bílskúr hennar. Gagnstefnendur byggja á því að hluti af þeim þáttum sem óskað var mats á teljist til galla á umræddri fasteign í skilningi fyrrgreindra ákvæða laga nr. 40/2002 og að þeir eigi því kröfu á aðalstefnanda sem nemi metnum kostnaði við úrbætur á þeim þáttum eða

samtals að fjárhæð 14.153.196 krónur að teknu tilliti til 60% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu við framkvæmd viðkomandi úrbóta. Í þeirri umfjöllun sem hér fer á eftir verður eingöngu gerð grein fyrir niðurstöðum matsmanns um þá þætti sem krafa gagnstefnenda lýtur að.

Krafa gagnstefnenda er í fyrsta lagi reist á því að frágangur þaks fasteignarinnar og þakniðurfalla sé ófullnægjandi. Þannig var í fyrri matsbeiðni óskað álits matsmanns á því hvort frágangur þaks fasteignarinnar væri forsvaranlegur og í samræmi við lög og reglugerðir á þeim tíma er húsið var byggt og faglegar kröfur að öðru leyti. Þá var óskað mats á því hvort þakið læki og ef svo hver orsök þess væri og hvort aðrir hlutar fasteignarinnar hefðu orðið fyrir tjóni af þeim sökum. Ennfremur var óskað eftir því að matsmaður legði mat á kostnað við nauðsynlegar úrbætur ef svo bæri undir. Niðurstaða matsmanns um framangreint var í meginatriðum sú að þakveggir og bitar sem standa upp úr þakfleti væru óeinangraðir, sem skapaði kuldabré og hættu á rakapéttingu undir þakdúk. Þá væri uppbygging og frágangur þakniðurfallsröra að öllu leyti ófullnægjandi sem orsakaði rakapéttingu undir þakdúk við þakniðurföll og umhverfis þau. Af þessum sökum taldi matsmaður nauðsynlegt að opna þakdúk við alla þakveggi og einangra veggfleti sem og að fjarlægja niðurfallsrör úr veggjum fasteignarinnar, gera viðeigandi lagfæringar á þeim og leggja niðurfallsrör utan á þá. Var kostnaður við framangreindar úrbætur í heild metinn 3.935.400 krónur.

Krafa gagnstefnenda er í öðru lagi reist á því að fyrirliggjandi uppdrættir af fasteigninni og hönnunargögn séu ófullnægjandi. Þannig var í fyrri matsbeiðni óskað álits matsmanns á því hvort til staðar væru fullnægjandi teikningar og hönnunargögn fyrir fasteignina miðað við lög og reglur á þeim tíma sem hún var byggð sem og ýmsum öðrum tengdum atriðum. Þá var óskað eftir að matsmaður legði mat á kostnað við að afla þeirra teikninga og hönnunargagna sem væru nauðsynleg svo að fasteignin hlyti lokaúttekt. Niðurstaða matsmanns um þetta atriði var í meginatriðum sú að ekki lægju fyrir séruppdrættir eða byggingaruppdrættir í samræmi við ákvæði þágildandi byggingarreglugerðar auk þess sem aðaluppdrættir hefðu ekki verið færðir til samræmis við endanlegan frágang fasteignarinnar. Þá var það mat hans að uppfæra þyrfti aðaluppdrætti og útbúa deili sem sýni frágang þakveggja og breytingar á niðurfallsrörum auk þess sem burðarvirkjahönnuður þyrfti að yfirfara hönnun útveggja fasteignarinnar. Var kostnaður við framangreint í heild metinn 972.000 krónur.

Í þriðja lagi er krafa gagnstefnenda reist á því að brunavarnir í bílskúr fasteignarinnar séu ófullnægjandi. Í fyrri matsbeiðni var því óskað eftir mati á kostnaði við fullnægjandi úrbætur á brunavörnum í bílskúr fasteignarinnar miðað við þau lög og reglur sem í gildi voru þegar fasteignin var byggð. Niðurstaða matsmanns þar að lútandi var í meginatriðum sú að hurð milli íbúðarrýmis og bílskúrs væri ekki af réttri gerð og frágangur hennar ófullnægjandi. Var kostnaður við nauðsynlegar úrbætur að því leyti í heild metinn 223.800 krónur.

Krafa gagnstefnenda er svo í fjórða lagi reist á því að handrið vanti á svalir á austurhlið fasteignarinnar sem auk annars standi því í vegi að hún hljóti lokaúttekt. Í fyrri matsbeiðni var því óskað eftir mati á kostnaði við kaup og uppsetningu á slíku handriði. Var kostnaður þar að lútandi í heild metinn 999.600 krónur.

Loks er krafa gagnstefnenda reist á því að frágangur allra glugga fasteignarinnar sé ófullnægjandi. Með viðbótarmatsspurningu, sem aðalstefnandi samþykkti að kæmist að undir rekstri fyrra matsmálsins, var óskað mats á því hvort gluggar í stofu lækju og ef svo hver væri orsök þess. Enn fremur var óskað eftir því að matsmaður legði mat á kostnað við nauðsynlegar úrbætur ef svo bæri undir. Niðurstaða matsmanns í því sambandi var í meginatriðum sú að gluggar í stofu lækju þar sem þéttingar á milli glugga og útveggja væru ekki í samræmi við fagleg og vönduð vinnubrögð. Það væri mat hans að skera þyrfti múrhúð umhverfis glugga bæði að innan- og utanverðu, hreinsa einangrun úr gati, ganga frá þéttingum, einangra og múra bæði að innan og utanverðu. Sú aðgerð mundi leiða til þess að bil milli glugga og útveggja yrði of vítt og þyrfti því einnig að gera viðeigandi ráðstafanir vegna þess. Var kostnaður við framangreint í heild metinn 2.642.900 krónur. Í síðari matsbeiðni var svo óskað mats á því hvort frágangur og gerð glugga fasteignarinnar í heild væri forsvaranlegur og í samræmi við samþykktar teikningar, reglur, góðar venjur og faglegar kröfur á þeim tíma sem fasteignin var byggð. Enn fremur var óskað eftir því að matsmaður legði mat á kostnað við nauðsynlegar úrbætur ef svo bæri undir. Niðurstaða matsmanns um þetta atriði var í meginatriðum sú að frágangur glugga væri að hluta til í samræmi við leiðbeiningar VarmaMóts ehf. um frágang glugga í útveggjum byggðum upp með einangrunarkubbum fylltum af steypu. Það væri hins vegar mat hans að frágangur þeirra væri ófullnægjandi og gengi ekki upp miðað við aðstæður hér á landi. Því þyrfti að ráðast í sams konar framkvæmdir og að framan er lýst við aðra glugga fasteignarinnar. Var kostnaður við það í heild metinn 6.649.700 krónur.

Auðunn Elíson gaf skýrslu við aðalmeðferð málsins fyrir dómi, staðfesti matsgerðir sínar og viðauka við þá fyrri og svaraði spurningum um efni þeirra.

D.

Að mati dómsins geta hvorki sú staðreynd að tiltekin hönnunargögn skorti né sú staðreynd að svalahandrið er ekki til staðar ekki talist vera gallar á umræddri fasteign í skilningi áðurgreindra ákvæða laga nr. 40/2002. Í því sambandi er einkum til þess að líta að þegar kaupsamningur málsaðila um fasteignina var gerður var skráð matsstig hennar og byggingarstig í báðum tilvikum sannanlega 7 auk þess sem frammi liggur bréf frá fulltrúa byggingarfulltrúa Reykjanesbæjar, dagsett 5. ágúst 2016, þar sem fram kemur að lokaúttekt hafi farið fram. Hvorki voru því veittar ófullnægjandi eða rangar upplýsingar að þessu leyti í skilningi 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 á þeim tímapunkti hvað svo sem síðar kann að hafa komið í ljós enda hafði aðalstefnandi enga sérstaka ástæðu til að efast um réttmæti framangreindrar skráningar. Þá var bersýnilegt á bæði myndum í sölu- og kynningargögnum fasteignarinnar sem og við skoðun á henni að svalahandrið var ekki til staðar og því um að ræða atriði sem gagnstefnendur þekktu til eða áttu að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður í skilningi 1. mgr. 29. gr. sömu laga. Verður aðalstefnandi því ekki krafín um metinn kostnað við úrbætur á þessum þáttum.

Það er álit dómsins, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, að framangreindar matsgerðir Auðuns Elísonar séu í senn faglega unnar og vel rökstuddar. Þeim matsgerðum hefur ekki verið hnekkt og verða þær því lagðar til grundvallar um staðreynda galla á einangrun þakveggja og þakniðurföllum, öllum gluggum og brunavörnum í bílskúr fasteignarinnar að [...] og kostnað við úrbætur að því leyti. Líkt og að framan greinir er að mati dómsins ósannað að gagnstefnendum hafi verið veittar einhverjar frekari upplýsingar um viðkomandi fasteign en þær sem fram koma í áðurgreindu söluyfirliti áður en kaupsamningur málsaðila var gerður. Verður því lagt til grundvallar að þau hafi ekki verið upplýst um að gluggar í stofu fasteignarinnar lækju þó svo að fyrir liggja að aðalstefnandi hafi vitað að svo væri. Að mati dómsins eru það ótvírætt upplýsingar sem gagnstefnendur höfðu réttmæta ástæðu til að ætla að þeir fengju í skilningi 1. másl. 26. gr. laga nr. 40/2002 og umræddar upplýsingar þess eðlis að ganga verður út frá því að það hafi haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að þær voru ekki veittar í skilningi 2. másl. sömu greinar enda hefðu slíkar upplýsingar gefið gagnstefnendum tilefni til að kanna orsakir og umfang þess leka nánar. Sú staðreynd að einhver ummerki hafi verið sjáanleg á vegg við stofuglugga við skoðun á fasteigninni

kemur því ekki í veg fyrir að gagnstefnendur geti borið fyrir sig galla á þeim gluggum enda víkja ákvæði 1. og 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 fyrir efni 26. gr. um skort á upplýsingum um fasteign samkvæmt 3. mgr. 29. gr. Þá verður ekki talið að umrædd ákvæði 1. eða 2. mgr. 29. gr. eða áðurgreind áskorun í kaupsamningi málsaðila komi í veg fyrir að gagnstefnendur geti borið aðra framangreinda galla fyrir sig enda ágreiningslaust að þeir skoðuðu fasteignina og annar þeirra að minnsta kosti tvívegis og umræddir gallar ekki þess eðlis að þá hefði mátt sjá við venjubundna skoðun. Loks verður ekki fallist á þá málsástæðu aðalstefnanda að kaupverð fasteignarinnar hafi á einhvern hátt tekið mið af framangreindum göllum enda verður ekkert slíkt ráðið af kaupsamningi málsaðila, öðrum framlögðum gögnum eða því sem fram kom við skýrslutökur fyrir dómi.

Samkvæmt framangreindum matsgerðum Auðuns Elísonar og viðauka við þá fyrri nemur metinn kostnaður við úrbætur á framangreindum göllum í heild samtals 12.308.551 krónu að teknu tilliti til 60% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu, sem er það hlutfall frádráttar sem nú er í gildi, eða rúmlega 16% af kaupverði fasteignarinnar samkvæmt kaupsamningi málsaðila. Telst fasteignin því gölluð að þessu leyti í áðurgreindum skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002, sbr. einnig að hluta 26. gr. sömu laga, og ekki þörf á að taka afstöðu til þess hvort hún teljist að frekara leyti gölluð í skilningi 26. gr. eða að einhverju leyti gölluð í skilningi 27. gr. sömu laga enda ekki krafist skaðabóta vegna óbeins tjóns samkvæmt 59. gr. þeirra. Varða framangreindir gallar skaðabótum og eru á ábyrgð aðalstefnanda samkvæmt 1. mgr. 43. gr. umræddra laga.

E.

Samkvæmt öllu framansögðu nemur fjártjón gagnstefnenda vegna staðreyndra galla á umræddri fasteign hærrí fjárhæð en ógreiddum eftirstöðvum kaupverðs hennar samkvæmt áðurgreindum kaupsamningi málsaðila. Eiga gagnstefnendur rétt á því að bótakröfu þeirra verði skuldajafnað við kröfu aðalstefnanda þar að lútandi. Þá verður eins og hér háttar atvikum ekki lagt gagnstefnendum til lasts að hafa haldið eftir umræddum eftirstöðvum. Verða gagnstefnendur því sýknaðir af kröfu aðalstefnanda í aðalsök. Í gagnsök verður aðalstefnandi svo að öllu framansögðu virtu dæmd til að greiða gagnstefnendum 4.808.551 krónu, eða 12.308.551 krónu að frádregnum 7.500.000 krónum. Þá er það niðurstaða dómsins að sú fjárhæð skuli eins og hér stendur á bera dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá degi dómsuppsögu til greiðsludags, sbr. síðari málslið 9. gr. sömu laga. Loks verður

aðalstefnandi svo í ljósi niðurstöðu dómsins um framangreint dæmd til að gefa út afsal til gagnstefnenda fyrir umræddri fasteign.

Eftir framangreindum úrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. sömu laga ber aðalstefnanda að greiða gagnstefnendum málskostnað. Gagnstefnendur öfluðu tveggja matsgerða til að staðreyna tjón sitt og réðust úrslit máls meðal annars af niðurstöðum þeirra. Með hliðsjón af eðli og umfangi máls og að teknu tilliti til málskostnaðaryfirlits lögmanns gagnstefnenda og kostnaðar vegna öflunar framangreindra matsgerða þykir málskostnaður til gagnstefnenda hæfilega ákveðinn 3.000.000 króna.

Dóm þennan kveða upp Hulda Árnadóttir héraðsdómari, sem dómsformaður, Þórhallur Haukur Þorvaldsson héraðsdómari og Hjalti Sigmundsson, byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari. Fyrir uppkvaðningu hans var fyrirmæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 gætt.

Dómsorð:

Gagnstefnendur, Ásmundur Magnússon og Sigurður Jónsson, eru sýknaðir af kröfum aðalstefnanda, Ingigerðar Sæmundsdóttur, í aðalsök.

Aðalstefnandi skal greiða gagnstefnendum 4.808.551 krónu með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 13. apríl 2023 til greiðsludags.

Aðalstefnandi skal gefa út afsal til gagnstefnenda fyrir fasteigninni að [...] (fasteignanúmer [...]).

Aðalstefnandi skal greiða gagnstefnendum 3.000.000 króna í málskostnað.

Hulda Árnadóttir
Þórhallur Haukur Þorvaldsson
Hjalti Sigmundsson