

# Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 17. janúar 2025

Mál nr. E-925/2024:

**Svandís Alexía Sveinsdóttir**  
**og Hafsteinn Einar Ágústsson**  
(*Björgvin Helgi Fjeldsted Ásbjörnsson lögmaður*)  
**gegn**  
**Katrínu Vilhelmínu Tómasdóttur**  
(*Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður*)

## Dómur

Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu 2. apríl 2024 og dómtekið 22. nóvember 2024.

Stefnendur eru Svandís Alexía Sveinsdóttir, kt. 000000-0000, og Hafsteinn Einar Ágústsson, kt. 000000-0000, bæði til heimilis að [...], [...].

Stefnda er Katrín Vilhelmína Tómasdóttir, kt. 000000-0000, [...], [...].

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru þær að stefndu verði gert að greiða þeim 8.394.320 krónur auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 10. maí 2024 til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu að skaðlausu með hliðsjón af framlögðum málskostnaðarreikningi.

Stefnda krefst þess að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda og henni dæmdur málskostnaður úr hendi stefnenda að mati dómsins með hliðsjón af framlagðri tímaskýrslu.

### Helstu málsatvik og ágreiningur:

Með kaupsamningi, dags. 19. mars 2021, keyptu stefnendur íbúð stefndu í fasteigninni að [...] í [...]. Kaupverðið var 48.900.000 krónur.

Í söluýfirliti fasteignarinnar kemur m.a. fram að hún hafi verið byggð árið 1989, húsið líti vel út og skipt hafi verið um gólfefni íbúðarinnar að undanskildu baðherbergi og þvottahúsi. Sameign hafi verið tekin í gegn, stigagangur teppalagður 2016 og loftræstikerfi nýlega hreinsað. Húsið hafi verið múrviðgert og málað að utan 2017-2018, þak yfirfarið og málað. Um galla segir að það sé móða í einu gleri í barnaherbergi.

Eignin var afhent stefnendum 1. maí 2021 og munu þau hafa flutt inn 15. sama mánaðar. Afsal var gefið út til stefnenda 25. júní 2021.

Stefnendur geta þess í stefnu að þann 29. júní 2021 hafi þau fjarlægt rist á þili við baðker og þá hafi komið í ljós umfangsmiklar rakaskemmdir og mygla hafi verið í veggjum og á gólfi undir baði. Hafi þau þá sett sig í samband við fasteignasalann. Í skýrslu fasteignasalans fyrir dómi bar hún að þar sem búið hafi verið að gefa út afsal og ekkert „konkret“ hafi legið fyrir um kröfur stefnenda hafi hún ekki upplýst stefndu um þær kvartanir. Hún hafi hins vegar verið í sambandi við ömmu annars stefnenda, sem hafi verið eins konar „talskona“ þeirra við sölumeðferðina. Stefnendur bera að þau hafi í framhaldi þessa sjálf gert upp baðherbergið.

Stefnendur geta þess næst að í lok janúar 2023 hafi þau orðið vör við myglu í vaskaskáp í innréttingu í eldhúsi. Hafi þau ákveðið að flytja út á meðan á framkvæmdum stæði, m.a. með niðurrifi eldhúsinnréttingar. Í framhaldi þessa höfðu stefnendur samband við Verkís verkfræðistofu um úttekt á ástandi íbúðarinnar.

Í skýrslu Verkís frá 28. mars 2023, kemur fram að raki og mygla hafi fundist í íbúðinni. Var mælt með því að allt byggingarefni yrði fjarlægt af útveggjum og allt gólfefni fjarlægt af rýmum með útveggjum, þ.e.a.s. á öllum herbergjum að baðherbergi og þvottahúsi undanskildum. Í skýrslu úttektaraðilans fyrir dómi kom fram að hún teldi líklegustu skýringu rakans mega rekja til ófullnægjandi frágangs rakavarnarlags.

Með bréfi frá lögmanni stefnenda, dags. 11. apríl 2023, var stefndu tilkynnt um fyrrgreinda galla á fasteigninni. Þá hygðust stefnendur leita réttar síns og krefjast afsláttar eða skaðabóta, og að kveðja til dómkvaddan matsmann til að fá nákvæmt mat á tjón sitt.

Þann 7. júní 2023 var A byggingatæknifræðingur dómkvaddur sem matsmaður. Í matsgerð, dags. 2. ágúst 2023, komst hann að þeirri niðurstöðu að við afhendingu fasteignarinnar hefðu verið ágallar á útveggjum, baðherbergi, gólfefnum í eldhúsi og eldhúsinnréttingu. Mat hans á baðherbergi og eldhúsinnréttingu hefði byggt á myndum, enda búið að endurnýja baðherbergið og fjarlægja innréttinguna. Í skýrslu matsmanns fyrir dómi kom fram að um hefði verið að ræða raka í veggjum, en að hann hefði ekki fundið lekann. Taldi hann líklegast að rakinn kæmi frá sprungum við glugga. Lagði matsmaður til tiltekna úrbætur og mat kostnað við þær samtals 3.265.458 krónur að teknu tilliti til endurgreiðslu á virðisaukaskatti af vinnu.

Í stefnu sem birt var stefndu 2. apríl 2024, kröfðust stefnendur 10.000.000 króna úr hendi stefndu.

Undir rekstri málsins óskuðu stefnendur eftir að því að dómkvaddur yrði sem matsmaður löggiltur fasteignasali, til að leggja mat á umfang verðmætisrýrnunar fasteignarinnar, vegna ágalla sem voru á eigninni samkvæmt fyrirliggjandi matsgerð [A]. Til að framkvæma matið var dómkvaddur B löggiltur fasteignasali. Í matsgerð hans frá september 2024 metur hann verðmæti eignarinnar á þeim degi sem stefnendur keyptu hana 40.900.000 krónur, þ.e. ef þá hefðu legið fyrir upplýsingar um þá galla sem getur um í mati A. Þar sem kaupverðið hafi verið 48.900.000 krónur, meti hann 8.000.000 króna sem afslátt til stefnenda.

Stefnendur breyttu dómkröfum sínum við aðalmeðferð málsins, sem tók mið af mati B að viðbættum kostnaði við öflun skýrslu Verkís verkfræðistofu, sem nam 394.320 krónum.

Aðilaskýrslur gáfu báðir stefnendur og stefnda. Vitnaskýrslur gáfu A matsmaður, B matsmaður, C, löggiltur fasteignasali, D byggingatæknifræðingur og E, amma stefnandans Svandísar.

*Helstu málsástæður og réttarheimildir stefnenda:*

Stefnendur byggja á að fasteignin hafi við afhendingu verið haldin ágöllum á útveggjum, baðherbergi, gólfefnum í eldhúsi og eldhúsinnréttingu. Þessir ágallar hafi leitt til verulegrar verðmætisrýrnunar á fasteigninni sem sé umfram gallapröskuld fasteignakauparéttar. Þá byggja stefnendur á því að stefnda beri vegna upplýsingaskorts og rangra upplýsinga ábyrgð á ágöllum á útveggjum, gólfefnum í eldhúsi og rakaskemmdum í baðherbergi án tillits til gallapröskuldar. Fasteignin hafi því við afhendingu verið haldin göllum sem heimili stefnendum að krefjast afsláttar og/eða skaðabóta vegna verðmætisrýrnunar og annars tjóns sem af göllum leiðir.

Gallar sem voru á fasteigninni við afhendingu: Stefnendur byggja á að þau hafi við kaupsamningsgerð haft ríkar ástæður til að telja útveggi á séreignarhluta fasteignarinnar, baðherbergi, gólfefni í eldhúsi og eldhúsinnréttingu, í góðu ásigkomulagi. Þær réttmætu væntingar hafi þó reynst stoðlausar. Við afhendingu hafi ytra byrði fasteignarinnar ekki haldið veðri og vindum með viðhlítandi hætti með þeim afleiðingum að útveggir voru þá þegar haldnir raka- og mygluskemmdum vegna utanaðkomandi leka. Þá hafi raka- og mygluskemmdir verið á veggjum í baðherbergi, gólfefnum í eldhúsi og eldhúsinnréttingu.

Ágallar á útveggjum: Stefnendur byggja á að í söluyfirliti fasteignarinnar hafi komið fram að húsið liti vel út eftir framkvæmdir og það hefði verið múrviðgert og málað að utanverðu árin 2017-2018, þ.e. um þremur árum fyrir kaup. Við skoðun hafi svo útveggir fasteignarinnar litið vel út. Af þessum sökum hafi stefnendum verið rétt að draga þá ályktun að ástand útveggja væri gott og þeir héldu veðri og vindum með viðhlítandi hætti.

Raunverulegt ásigkomulag útveggja við afhendingu hafi þó ekki verið í samræmi við réttmætar væntingar stefnenda um gott ásigkomulag. Ytra byrði hafi verið áfátt að því leyti að regnvatn hafi komist inn í veggina um sprungur og meðfram gluggum. Þetta hafi haft þær afleiðingar að rakastig hafi verið verulega of hátt milli steinsteypis útveggjar og rakavarnarlags. Þessi mikli raki í langan tíma hafi leitt til þess að festivinklar sem timburgrind hafi verið fest á hafi verið fúnir og myglaðir, timburgrind hafi verið útsett fyrir miklu rakaálagi í langan tíma og að miklu leyti verið haldin sýnilegum raka- og mygluskemmdum og einangrun hafi um langan tíma verið verulega blaut og útsett fyrir myglu. Þá hafi neðri brún spónaplatna sem mynduðu innsta byrði útveggja víða verið bólgin vegna raka en þetta hafi ekki verið hægt að sjá við skoðun vegna gólflista og innréttinga. Ásigkomulag útveggja fasteignarinnar við afhendingu hafi því ekki verið í samræmi við þær kröfur um gæði sem stefnendum hafi verið rétt að gera á grundvelli kaupsamnings og atvika við kaupsamningsgerðina. Útveggirnir voru því haldnir ágalla.

Ágallar á baðherbergi: Þá byggja stefnendur á að í söluyfirliti hafi komið fram að baðherbergi væri með nýlegri innréttingu, handlaug og skáp og við skoðun hafi baðherbergi litið vel út og greinilega verið nýlega endurnýjað að hluta til. Við undirritun kaupsamnings hafi svo stefnandi Svandís spurt stefndu hvort rakavandamál væru til staðar á baðherberginu. Stefnda hafi svarað skýrt að svo væri ekki. Stefnendum hafi því verið rétt að álykta að við nýlegar úrbætur á baðherbergi hafi í það minnsta lágmarksskoðun á ásigkomulagi þess að öðru leyti farið fram. Stefnendum hafi því með hliðsjón af nýlegri endurnýjun á baðherberginu, góðu útliti og skýrri afstöðu stefndu til þess að ekki væru rakavandamál til staðar á baðherberginu, verið rétt að leggja nokkurt traust á að ástand þess væri gott eða í það minnsta viðhlítandi.

Raunverulegt ásigkomulag baðherbergis við afhendingu hafi ekki samrýmst réttmætum væntingum stefnenda um viðhlítandi ásigkomulag þar sem verulegar rakaskemmdir hafi verið á timburvegg við langhlið baðkers og steinsteypum vegg sem lá við skammhlið. Ásigkomulag baðherbergis fasteignarinnar við afhendingu hafi því

ekki verið í samræmi við þær kröfur um gæði sem stefnendum var rétt að gera á grundvelli kaupsamnings og atvika við kaupsamningsgerðina. Baðherbergið var því við afhendingu haldið ágalla.

Ágallar á eldhúsgólfi: Einnig byggja stefnendur á að í söluþirliti hafi komið fram að skipt hefði verið um gólfefni á allri íbúðinni árið 2015 og hún þá verið parketlögð fyrir utan baðherbergi og þvottahús. Stefnendum hafi verið rétt að álykta að við þessa nýlegu endurnýjun hefði verið gengið úr skugga um að ástand gólfs og undirlags væri viðhlítandi. Þá hafi parket í eldhúsi litið mjög vel út við skoðun. Stefnendur hafi því haft ríka ástæðu til að draga þá ályktun að gólfefni í eldhúsi hefðu ekki orðið fyrir áföllum á þeim skamma tíma sem liðið hafði frá því þau voru endurnýjuð. Stefnendum hafi því verið rétt að gera ráð fyrir að ásigkomulag gólfefna í eldhúsi væri gott og ekki yrði þörf fyrir endurnýjun þeirra fyrr en að mörgum árum liðnum.

Raunverulegt ásigkomulag gólfefna í eldhúsi við afhendingu hafi ekki samrýmst réttmætum væntingum stefnenda um gott ásigkomulag þar sem umfangsmikill mygluvöxtur hafi verið í gólfdukk og undirlagi undir parketi. Þá hafi parketfjalir verið útsettar fyrir mygluvexti í langan tíma. Ásigkomulag gólfefna í eldhúsi fasteignarinnar hafi við afhendingu ekki verið í samræmi við þær kröfur sem stefnendum var rétt að gera á grundvelli kaupsamnings og atvika við kaupsamningsgerðina. Gólf í eldhúsi hafi því við afhendingu verið haldið ágalla.

Ágallar á eldhúsinnréttingu: Jafnframt byggja stefnendur á að í söluþirliti sé ekki getið um neina ágalla á eldhúsinnréttingu. Við þá venjulegu skoðun sem fram fór fyrir kaupin hafi eldhúsinnréttingin litið óaðfinnanlega út og engin ummerki um raka- eða mygluskemmdir hafi verið sjáanleg. Stefnendum hafi því verið rétt að draga þá ályktun að ásigkomulag eldhúsinnréttingarinnar væri gott.

Raunverulegt ásigkomulag eldhúsinnréttingarinnar við afhendingu hafi ekki samrýmst réttmætum væntingum stefnenda um gott ásigkomulag. Rakaskemmdir sem ekki voru sjáanlegar hafi verið á vaskaskáp, sveppavöxtur í kanti á borðplötu við útvegg og við vask og sveppavöxtur í sökkli undir vaskaskáp og við hliðina á ísskáp. Ásigkomulag eldhúsinnréttingarinnar við afhendingu hafi því ekki verið í samræmi við réttmætar væntingar stefnenda á grundvelli kaupsamnings og atvika við samningsgerð. Eldhúsinnrétting fasteignarinnar hafi því við afhendingu verið haldin ágalla.

Upplýsingaskortur og réttaráhrif: Stefnendur byggja á því að við kaupsamningsgerð hafi stefndu verið kunnugt um eða mátt vera kunnugt um að

rakavandamál væru til staðar á baðherbergi eða sérstök ástæða væri til að líta eftir hvort svo væri. Við afhendingu hafi verið búið að rífa frá lóðréttan stökk í geymslurými í kjallara beint undir baðherberginu og gera gat á stökk undir lofti. Þar hafi mátt sjá útfellingar undir lofti beint undir þeim stað sem baðker stóð, tauma á lögnum og svarta flekki á timburgrind. Þetta hafi gefið skýrlega til kynna að skoðun hafi farið fram á lekavandamálum í tengslum við baðherbergi íbúðarinnar fyrir afhendingu til stefnenda og skoðunarmanni hafi mátt vera ljóst að verulegt lekavandamál hafi verið til staðar um langan tíma. Stefnendur hafi ekki verið upplýst um að slík skoðun hefði farið fram.

Í öðru lagi hafi frá árinu 2013 verið í váttryggingaskilmála vegna fasteignarinnar hjá Sjóvá eftirfarandi sérskilmáli: „Undanskilin váttryggingu þessari eru öll tjón sem rekja má til lagna og blöndunartækja við baðkar íbúðar 0001 og tjón vegna rakaskemmda á vegg baðherbergis íbúðar 0101“. Stefnendum sé rétt að gera þá kröfu til stefndu að hún sem eigandi fasteignarinnar um árabíl hafi búið yfir vitneskju um þennan mjög sérstaka sérskilmála sem hafði í för með sér takmörkun á ábyrgð váttryggingafélags vegna baðherbergisins. Stefnendu hafi því verið eða mátt vera kunnugt um skilmálann og þá um leið að sérstök ástæða væri fyrir mögulega kaupendur að hafa sérstaklega í huga möguleg rakavandamál í veggjum baðherbergis.

Stefnda hafi þannig vitað eða mátt vita að rakaskemmdir væru til staðar á veggjum í baðherbergi íbúðarinnar eða sérstakar ástæður væru til að gefa því gaum hvort svo væri. Stefnendur hafi haft réttmæta ástæðu til að fá þessar upplýsingar við kaupin. Þessar upplýsingar voru ekki veittar. Hefðu upplýsingarnar verið veittar hefði það bersýnilega leitt til ítarlegrar skoðunar á baðherbergi. Þar sem einungis hefði þurft að skrúfa lausa rist undir baði og horfa þar inn undir til að sjá myglu og rakaskemmdir hefði ítarleg skoðun leitt í ljós forsendubrest fyrir kaupunum eða að lágmarki leitt til lækkunar á kaupverði. Þessi skortur á upplýsingum hafi leitt til þess að raka- og mygluskemmdir á baðherbergi teljist galli í skilningi laga nr. 40/2002 án tillits til gallaþröskuldar.

Réttmætar ályktanir af veittum upplýsingum og réttaráhrif: Stefnendur byggja á að upplýsingar um nýlegar endurnýjanir tiltekinna þátta fasteignarinnar og gott útlit þeirra þátta við skoðun hafi gefið þeim ríka ástæðu til að draga þær ályktanir að þessir þættir væru í góðu ásigkomulagi. Þannig hafi upplýsingar í söluyfirliti um að húsið hafi á árunum 2017-2018 verið múrviðgert og málað að utanverðu, upplýsingar um að baðherbergi hefði að hluta verið endurnýjað og upplýsingar um að skipt hefði verið um gólfefni í eldhúsi á árinu 2015, og gott útlit allra þessara þátta við skoðun, gefið

stefnendum mjög ríka ástæðu til að draga þær ályktanir að þessir tilteknu hlutar fasteignarinnar væru í góðu ásigkomulagi.

Raunverulegt ásigkomulag útveggja, baðherbergis og eldhúsgólfs hafi ekki verið í samræmi við réttmætar ályktanir stefnenda um gott ásigkomulag þar sem allir þessir hlutar fasteignarinnar hafi verið haldnir verulegum ágöllum. Hefðu réttar upplýsingar um ásigkomulag útveggja, baðherbergis og gólfefna á eldhúsi legið fyrir við kaupsamningsgerð hefðu þær verið forsendubrestur fyrir kaupunum þar sem stefnendum var mjög í mun að eignast fasteign sem ekki þarfnaðist viðhalds eða endurbóta í bráð eða byggi yfir heilsuspillandi eiginleikum. Í öllu falli hefðu slíkar upplýsingar bersýnilega að lágmarki leitt til verulegrar lækkunar á kaupverði. Fasteignin hafi því að þessu leyti verið gölluð hvort sem ágallar við afhendingu teljist rýra verðmæti hennar svo nokkru varði í skilningi 2. málslíðar 18. gr. laga nr. 40/2002 eða ekki.

Þá byggja stefnendur á að réttmætar ályktanir sem skýrlega mátti draga af upplýsingum í söluyfirliti og skoðun fyrir kaupin, um gott ásigkomulag útveggja, baðherbergis og gólfefna í eldhúsi, og sú staðreynd að gallar í þeim tilteknu hlutum eru uppistaða galla sem voru á fasteigninni, leiði til þess að gallaþröskuldur í skilningi 2. málslíðar 18. gr. laga nr. 40/2002 í máli þessu sé með allra lágsta mótí.

Verðmætisrýrnun og annað tjón vegna galla: Stefnendur byggja á að verðmætisrýrnun fasteignarinnar vegna þeirra ágalla sem hún var haldin við afhendingu sé mun meiri en sem nemur kostnaði við þær úrbætur sem lagðar eru til samkvæmt fyrirbyggjandi matsgerð. Úrbætur samkvæmt matsgerð geri stefnendur ekki jafn setta og ef ágallarnir hefðu ekki verið til staðar. Þannig yrði fasteignin fyrir verulegri verðmætisrýrnun þótt þær úrbætur yrðu gerðar sem lagt er upp með í matsgerð.

Í fyrirbyggjandi matsgerð hafi matsmaður metið kostnað við úrbætur ágalla með eftirfarandi hætti:

Útveggir	Kr. 2.345.000
Baðherbergi	Kr. 698.000
Eldhúsgólf	Kr. 169.000
Eldhúsinnrétting	Kr. 293.000
Annar kostnaður	Kr. 49.000
Samtals:	Kr. 3.554.000

Að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu, kr. 3.265.458.

Í fyrirbyggjandi matsgerð hafi matsmaður lagt til grundvallar að við úrbætur á útveggjum yrði endurnýtt öll einangrun og stærri hluti timburs í burðargrind milli steinsteypts útveggjar og rakavarnarlags. Þá hafi matsmaður lagt til grundvallar að við

úrbætur á eldhúsgólfi yrði parketið sjálft endurnýtt og parketfjalir yrðu sagaðar í hurðargötum og þar settur skillisti. Matsmaður hafi svo lagt til grundvallar að við úrbætur á eldhúsinnréttingu yrði endurnýtt borðplata sem var mygluð í kanti og í gati þar sem vaskur var staðsettur með því að mygla yrði hreinsuð.

Stefnendur byggja á að kaupendur á markaði myndu almennt ekki telja viðhlítandi við úrbætur á ágöllum fasteignarinnar að endurnýta einangrun útveggja sem hefði árum saman verið blaut og útsett fyrir myglu, timbur í grind útveggja sem hefði verið í háu rakastigi um árabíl þó sýnilegar mygluskemmdir væru fjarlægðar, parket á eldhúsgólfi sem hefði árum saman legið á undirlagi sem var undirlagt af myglu og borðplötu sem væri á hlið og í gati fyrir vask þakin myglu þó sýnileg mygla yrði hreinsuð. Endurnýting þessara byggingarefna myndi bersýnilega gera kaupendur fráhverfa eigninni. Þá myndi leiða til verðmætisrýrnunar að hafa parket ekki fljótandi yfir hurðargöt í eldhúsi. Ef úrbætur færu fram með þessum hætti yrði því markaðsverð fasteignarinnar þrátt fyrir úrbætur verulega lægra en markaðsverð fasteignarinnar ógallaðrar.

Þá byggja stefnendur á að kaupendur á markaði myndu ekki festa kaup á eigninni með þeim göllum sem hún var haldin við afhendingu nema á verði sem væri verulega lægra en markaðsverð ógallaðrar eignar að frádregnum áætluðum kostnaði við viðhlítandi úrbætur að þeirra mati. Verðmætisrýrnun fasteignarinnar vegna þeirra ágalla sem á henni voru við afhendingu hafi þannig verið talsvert meiri en kostnaður við viðhlítandi úrbætur og verulega meiri en metinn kostnaður í matsgerð við þær óviðhlítandi úrbætur sem þar eru lagðar til. Um þá verðmætisrýrnun, 8.000.000 króna, vísa stefnendur til niðurstöðu í matsgerð B, löggilts fasteignasala.

Stefnendur byggja einnig á að þeim hafi verið nauðsynlegt að afla sérfræðiúttektar um eðli og umfang ágalla á fasteigninni. Það hafi verið gert með öflun skoðunar- og myglusýnaskýrslu Verkís. Kostnaður við öflun skýrslunnar, 394.320 krónur, falli því undir beint tjón vegna þeirra galla sem fasteignin var haldin við afhendingu. Slíkur kostnaður kæmi eftir atvikum til skoðunar kaupenda á markaði til lækkunar við mat á kaupverði gallaðrar fasteignar.

Stefnendur eigi því rétt á afslætti vegna afleiddrar verðmætisrýrnunar fasteignarinnar og skaðabótum vegna annars beins tjóns sem af göllum leiðir, alls 8.394.320 króna m. a. vegna skýrslu Verkís (8.000.000+394.320). Þann kostnað beri að

hafa til hliðsjónar við mat á verðmætisrýrnun fasteignarinnar en verði ekki fallist á það komi sá kostnaður til skoðunar við mat á öðru beinu tjóni en verðmætisrýrnun.

Stefnendur byggja á að dómkrafa málsins sé hófleg að teknu tilliti til ofangreindra sjónarmiða.

Varðandi lagarök vísa stefnendur til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 18., 19., 20., 26., 27., 37., 41. og 43. gr. laganna. Þá vísa stefnendur til almennra meginregla samninga og kröfuréttar. Varðandi varnarþing vísa stefnendur til 1. mgr. 34. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Kröfu um dráttarvexti byggja stefnendur á ákvæðum laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, einkum III. og IV. kafla laganna. Kröfu um málskostnað byggja stefnendur á 129.-131. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

*Helstu málsástæður og réttarheimildir stefndu:*

Stefnda bendir á að eins og málatilbúnaður stefnenda hafi fyrst legið fyrir í stefnu málsins, um kröfu að fjárhæð 10.000.000 króna, hafi henni verið nær ómögulegt að átta sig á því hvaðan sú fjárhæð væri komin eða á hverju hún væri byggð. Með endanlegri kröfugerð stefnenda sem fram kom við aðalmeðferð málsins hefði málið skýrst.

Stefnda byggir á því að stefnendur hafi glatað rétti sínum til að bera fyrir sig meinta galla á grundvelli tómlætis. Eigi það sérstaklega við um meinta ágalla á baðherbergi. Í 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup segi að kaupandi glati rétti til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynnir seljanda ekki innan sanngjarns frests, eftir að hann varð eða mátti verða hennar var, um eðli og umfang hennar og að hann ætli að bera hana fyrir sig. Stefnda byggir á því að ákvæðið eigi við, enda hafi stefnendur sýnt af sér tómlæti við að tilkynna stefndu um meinta galla á eigninni og að gera kröfu vegna þeirra. Óumdeilt sé að stefnendur uppgötvað hina meintu galla, a.m.k. á baðherbergi, skömmu eftir að þau fluttu inn 15. maí 2021. Engu að síður upplýstu stefnendur ekki stefndu um meinta ágalla fyrir en með bréfi, dags. 11. mars 2023, eða um tveimur árum eftir að stefnendur urðu þeirra vör. Stefnda telur umrædda tilkynningu um meinta galla allt of seint fram komna og að stefnendur hafi glatað rétti til að bera fyrir sig þessa meintu galla, sbr. 1. mgr. 48. gr. laga um fasteignakaup. Það sama eigi við um aðra meinta galla á fasteigninni, þ.e. á útveggjum, eldhúsinnréttingu og gólfi en stefndu barst ekki tilkynning um þá fyrir en með sama bréfi, dags. 11. mars 2023. Af hálfu stefndu sé tekið

fram að með öllu sé ósannað að stefnendur hafi ekki vitað um hina meinta ágalla fyrr en í byrjun árs 2023 eins og lýst sé í stefnu.

Stefnda mótmælir meintu tjóni stefnenda á því byggt að stefnendur hafi ekki orðið fyrir tjóni eða a.m.k. ekki sýnt fram á það. Af hálfu stefndu fáist ekki séð að stefnendur hafi orðið fyrir nokkru tjóni, enda liggi fyrir að stefnendur hafi selt eignina á mun herra verði en þau greiddu við kaup hennar á sínum tíma.

Stefnendur hafi aflað matsgerðar dómkvadds matsmanns, A vegna meintra ágalla á eigninni en virðist ekki byggja á matsgerðinni í stefnu. Sé matsgerðinni mótmælt og telur stefnda að hún sé ótæk sem sönnunargagn þar sem stefnendur höfðu lagfært meinta annmarka að mestu leyti áður en matsmaður var dómkvaddur. Meint tjón stefnenda sé að stórum hluta ósannað þrátt fyrir mat dómkvadds matsmanns. Óumdeilt sé að á þeim tíma sem matið fór fram höfðu stefnendur ráðist í framkvæmdir á baðherbergi og eldhúsi. Mat dómkvadds matsmanns um meinta galla á baðherbergi, eldhúsinnréttingu og gólfi hafi eingöngu grundvallast á ljósmyndum frá stefnendum. Matsmaður hafi því ekki getað metið né staðreynt megnið af meintum ágöllum af eigin raun, svo sem er áskilið skv. IX. kafla laga nr. 91/1991. Matsgerðin sé því ekki fullnægjandi sönnun fyrir meintum ágöllum á baðherbergi, eldhúsinnréttingu og gólfi og teljast þeir því að mati stefndu vera með öllu ósannaðir.

Ef matsgerð dómkvadds matsmanns, A verði engu að síður lögð til grundvallar sé það svo að allt annað tjón sé ósannað, enda hafi stefnendur ekki sýnt fram á að meintir ágallar nemi meiru en 3.265.485 krónum. Stefnendur kusu í kjölfar þeirrar matsgerðar að fara ekki eftir þeim úrbótatillögum sem matsmaður lagði til í vegna útveggja heldur sé því lýst í stefnu að allt byggingarefni hafi verið hreinsað af útveggjum íbúðarinnar, sem og gólfum, og eignin seld í kjölfar þess. Því liggi ekkert fyrir um hvort þær úrbætur sem matsmaður taldi viðeigandi væru nægjanlegar né hafi verið leitt í ljós að viðgerðir hefðu verið dýrari.

Stefnda hafnar því að skoðunar- og myglusýnaskýrsla Verkís hafi vægi í máli þessu. Skýrslan sé ótækt sönnunargagn, enda hennar aflað einhliða áður en stefnda var látin vita af meintum ágöllum á eigninni. Stefnda hafði því ekki kost á að koma sínum sjónarmiðum að og gæta hagsmuna sinna. Því sé auk þess hafnað að skýrsla þessi falli undir beint tjón stefnenda líkt og gerð er krafa um í stefnu.

Stefnda telur ekki ljóst af stefnu hvort stefnendur byggja á 18. og 19. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 en ef svo er byggir stefnda á því að gallaþröskuldi í skilningi

2. málsliðar 18. gr. laga nr. 40/2002 sé ekki náð og að meintir ágallar rýri því ekki verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði. Bent sé á að niðurstaða matsmanns sýni fram á að meintir ágallar á fasteigninni eru langt undir gallaþröskuldi eða um 6,5% af kaupverði eignarinnar. Með hliðsjón af því að um ræðir notaða fasteign sem er 35 ára gömul verður að telja ljóst að tjónið nái ekki gallaþröskuldi 18. gr. laga nr. 40/2002 og rýri því ekki verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði. Þá sé því hafnað að gallaþröskuldur eigi að vera með allra lægsta móti líkt og vísað er til í stefnu. Þvert á móti ætti gallaþröskuldurinn að vera hærri þar sem um ræðir 35 ára notaða fasteign sem eðlilegt er að hafi rýrnað með árunum.

Þessu til viðbótar sé tekið fram að tjón stefnenda nemi raunar lægri fjárhæð en samkvæmt kostnaðarmati dómkvadds matsmanns. Þar sé meint tjón á útveggjum metið samtals að fjárhæð 2.345.000 krónur án tillits til endurgreiðslu á virðisaukaskatti af vinnu. Hins vegar liggi fyrir að útveggir teljast vera í sameign, sbr. 2. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Ekki sé tekið tillit til reglna laga um fjöleignarhús í stefnu. Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu sé eignarhlutfall íbúðar 02-0101 í húsinu 15,26%. Í samræmi við eignarhlut stefnenda nemi meint tjón þeirra vegna útveggja 357.847 krónum, enda þyrftu þau aldrei að bera meira en 15,26% af kostnaði við þær viðgerðir.

Ef stefnda yrði talin bótaskyld vegna meints tjóns á útveggjum geti stefnendur einungis átt rétt á bótum í samræmi við sinn eignarhlut í fasteigninni. Ef tekið er mið af hlutdeild stefnenda í sameign sé metið tjón þeirra vegna ágalla á eigninni 1.278.332 krónur, þ.e. um 2,6% af kaupverði eignarinnar.

Stefnda hafnar því að fasteignin hafi verið gölluð í skilningi 26. og 27. gr. laga um fasteignakaup. Ekki sé vísað til lagaákvæða í stefnu en á víð og dreif sé að finna staðhæfingar á þá leið að vegna upplýsinga í söluyfirliti hafi stefnendur haft réttmætar væntingar til góðs ástands eignarinnar. Það sé að mörgu leyti óljóst hvort yfir höfuð sé verið að byggja á ákvæðum 26. og 27. gr. laga um fasteignakaup, sem og á hvoru ákvæðinu sé þá byggt. Ef byggt sé á umræddum ákvæðum þá sé því hafnað að skort hafi á upplýsingagjöf stefndu eða að hún hafi veitt rangar upplýsingar um ástand eignarinnar.

Fyrir liggi að sönnunarbyrði um að eignin hafi verið haldin galla við afhendingu hvílir á stefnendum. Stefnendur þurfi einnig að sanna að stefnda hafi vitað um meinta galla og leynt þeim upplýsingum í aðdraganda kaupanna. Svo virðist sem stefnendur haldi fyrst og fremst fram upplýsingaskorti í tengslum við meinta ágalla á baðherbergi eignarinnar, þ.e. að stefndu hafi við kaupsamningsgerð „verið kunnugt um eða mátt vera

kunnugt um að rakavandamál væru til staðar á baðherbergi eða að hún hafi haft sérstaka ástæðu til að líta eftir hvort svo væri“, eins og segi í stefnu. Stefnenda hafnar því að hafa haft vitneskju um ágalla á baðherberginu að því undanskildu að hún upplýsti um brotnar flísar á baðherbergi, án þess þó að tengja þær við nokkurn raka. Þá fann stefnda aldrei fúkkalykt á baðherberginu í eignartíð sinni.

Stefnendur vísi til þess að búið hafi verið að rífa lóðréttan stokk í geymslurými í kjallara beint undir baðherbergi og að í váttryggingaskilmála alls hússins, hafi frá árinu 2013 verið sérskilmáli um að „tjón vegna rakaskemmda á vegg baðherbergis íbúðar 0101“ væri undanskilið váttryggingunni. Þessu til viðbótar sé annars staðar í stefnu vísað til þess að annar stefnenda hafi spurt stefndu við undirritun kaupsamnings hvort einhver rakavandamál hefðu verið á baðherbergi og hafi þeirri spurningu verið svarað neitandi. Líkt og áður segir hafnar stefnda því sem röngu.

Framangreindu hafnar stefnda alfarið sem ósönnuðu. Stefnenda hafi aldrei tekið eftir umræddum loftstokk eða útfellingum á bakvið hann í geymslurýminu og hafði raunar ekki velt sérstaklega fyrir sér hvernig geymslurýmið liti út. Auk þess lét stefnda aldrei fara fram skoðun á þessu, eins og tekið er fram í stefnu, enda hafði hún ekki vitneskju um meint lekavandamál á baðherberginu. Þá las stefnda aldrei fyrirbyggjandi váttryggingaskilmála fjöleignarhússins í eignartíð sinni, enda kom aldrei neitt upp á í eignartíð hennar sem krafðist þess. Ljóst sé að skilmálarnir séu frá árinu 2013, þ.e. áður en stefnda keypti eign sína að [...]. Þeir séu einnig fyrir fjöleignarhúsið í heild sinni en stefnda hafi aldrei setið í stjórn húsfélagsins og kom því ekki heldur að samskiptum við tryggingafélagið í tengslum við endurnýjun á váttryggingarskírteini þau ár er hún bjó í eigninni. Hér skuli þó tekið fram að eftir að mál þetta kom upp fór lögmaður stefndu að grennslast fyrir um fasteignina og ástand hennar áður en stefnda keypti hana. Kom þá í ljós að áður höfðu komið upp rakavandamál á baðherbergi eignarinnar sem stefnda var í engu upplýst um. Það fái til að mynda stoð í söluyfirliti frá því að stefnda keypti eignina, en þar hafi ekki verið minnst á rakaskemmdir á baðherbergi. Fyrri rakavandamál geti því skýrt sérstakan skilmála í váttryggingarskírteini auk loftstokks í geymslu.

Í stefnu sé tekið fram að í söluyfirliti hafi komið fram að baðherbergi væri með nýlegri innréttingu, handlaug og skáp. Við skoðun hafi baðherbergi litið vel út og greinilega verið nýlega endurnýjað að hluta. „Stefnendum hafi því verið rétt að álykta að við nýlegar úrbætur á baðherbergi hafi í það minnsta lágmarksskoðun á ásigkomulagi þess að öðru leyti farið fram.“ Þá segi einnig að upplýsingar um að baðherbergi hafi verið

að hluta endurnýjað leiði til þess að fasteignin hafi „verið gölluð hvort sem ágallar við afhendingu teljast rýra verðmæti hennar svo nokkru varði í skilningi 2. málsl. 18. gr. laga nr. 40/2002 eða ekki“. Stefnda tekur fram að því sé ekki lýst í söluýfirliti að ráðist hafi verið í endurbætur eða úrbætur, eins og stefnendur vilji meina. Hins vegar sé vísað til þess að keypt hafi verið ný innrétting á baðherbergið, handlaug og skápur en ljóst sé að sú breyting á baðherberginu hafi ekki falið í sér þörf á framkvæmdum þar sem opnað sé inn í vegg eða undir baðkar. Það að segja frá nýlegum innréttingum á baðherbergi í söluýfirliti geti með engu móti falið í sér ábyrgðaryfirlýsingu á góðu ástandi baðherbergis í heild sinni. Stefnda verði ekki talin bera ábyrgð á þeim ágöllum sem stefnendur halda fram að hafi verið til staðar á baðherberginu. Það sé enda ljóst að sýna þurfi fram á að stefnda hafi verið grandsöm um meinta ágalla á baðherberginu við kaupin. Ekki hafi verið sýnt fram á það.

Um aðra ágalla á eigninni vísa stefnendur á nokkrum stöðum í stefnu til þess að ástand eignarinnar hafi ekki verið í samræmi við réttmætar væntingar stefnenda vegna lýsinga í söluýfirliti. Ekki sé ljóst hvort byggt er á ákvæðum 26. og/eða 27. gr. laga um fasteignakaup en stefnda telur vert að svara eftirfarandi:

Hvað varðar upplýsingar í söluýfirliti um að húsið hafi verið múrviðgert og málað að utanverðu árin 2017-2018 hafi stefnda hvorki gefið rangar né villandi upplýsingar. Nefna megi að söluýsingar annarra fasteigna í húsinu sem settar voru á sölu eftir árin 2017-2018 hafi að geyma sömu upplýsingar um múrviðgerðir. Ef ekki hafi verið um fullnægjandi viðgerðir að ræða hafði stefnda engar upplýsingar né vitneskju um slíkt, enda ljóst að um leyndan galla var að ræða. Raunar sé sérstaklega tekið fram í matsgerð að matsmaður hafi ekki getað staðreynt sprungur á íbúðinni auk þess sem stefnendur taka sjálf fram í stefnu að útveggir hafi litið vel út.

Stefnendur byggi á því að í söluýfirliti hafi komið fram að skipt hefði verið um gólfefni á allri íbúðinni og hún parketlögð árið 2015, fyrir utan baðherbergi og þvottahús. Hafi stefnendum því verið rétt að álykta að við þessa nýlegu endurnýjun hefði verið gengið úr skugga um að ástand gólfs og undirlags væri viðhlítandi. Af hálfu stefndu sé bent á að framkvæmdir þessar fóru fram árið 2015, þ.e. fyrir eignartíð stefndu, og því óumdeilt að stefnda kom ekki nálægt skiptum á gólfefni né parketlögn. Til viðbótar sýni myndir í söluýsingu fram á að parketið leit vel út í eignartíð stefndu og við sölu til stefnenda. Ummerki vegna meintra ágalla komi nær eingöngu fram á gólfdukknum undir parketinu og því verið ósýnileg. Þetta staðreyni matsgerð einnig en þar segi að ekki hafi

verið hægt að sjá af myndum að parket hafi verið skemmt utan þess að kantar við innréttingu hafi verið dökkir á köflum. Það að kantar hafi verið „dökkir á köflum“ gefi ósérfróðum einstaklingi enga vísbendingu um meinta ágalla. Það sé enda þekkt staðreynd að parket er lifandi efni sem er alla jafna mislitt og því ekki óeðlilegt að parket sé sums staðar dekkra. Stefnda vissi því hvorki af leka né myglu og hafði, eins og stefnendur, réttmætar væntingar til þess að gólfefni væri í góðu ásigkomulagi. Einnig hafi henni, eins og stefnendum, verið rétt að álykta að gengið hefði verið úr skugga um gott ástand gólfs og undirlags þegar skipt var um parketið.

Í stefnu sé vísað til þess að ekki hafi verið getið um neina ágalla á eldhúsinnréttingu í söluyfirliti. Þá segi að fyrir kaupin „hafi eldhúsinnréttingin litið óaðfinnanlega út og engin ummerki um raka- eða mygluskemmdir hafi verið sjáanleg“. Stefnda hafi ekki minnst á ágalla á eldhúsinnréttingu í söluyfirliti, enda taldi hún þá ekki vera til staðar. Það að stefnendur lýsi ástandi eldhúsinnréttingarinnar á þennan hátt styðji það að stefnda hafði ekki vitneskju um meinta ágalla á eldhúsinnréttingunni eða gólfi undir henni. Það sé óumdeilt að ekkert sá á eldhúsinnréttingunni, auk þess sem ljóst sé af matsgerð að matsmaður telur meinta ágalla hafa verið leynda og umfangslitla. Stefnda leyndi því ekki upplýsingum hvað varðar eldhúsinnréttinguna.

Samandregið sé því ljóst að stefnda hafði enga vitneskju um meinta ágalla á eigninni og gaf upplýsingar í samræmi við sína bestu vitneskju. Verði stefnda því ekki talin hafa vanrækt upplýsingaskyldu sína í skilningi 26. eða 27. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnda telur að stefnendur hafi vanrækt aðgæsluskyldu sína skv. 29. gr. laga um fasteignakaup. Stefnendur geti ekki borið fyrir sig galla sem þau sáu eða hefðu mátt sjá við skoðun á eigninni, sbr. 2. mgr. 29. gr. laganna. Stefnendur hafi sjálfst nefnt að við skoðun á eigninni hafi bara annar stefnenda fundið fúkkalykt inni á baðherberginu sem stefnda kannast reyndar ekki við. Sérstaklega sé tekið fram að stefnandi hafi eingöngu fundið lyktina við skoðun þar sem hún hafi verið ólétt. Þetta hafi gefið stefnendum ríkt tilefni til að kanna ástand baðherbergisins nánar fyrir kaup sem og að setja fyrirvara við kaupin. Það gerðu stefnendur hins vegar ekki og fóru í gegnum kaupsamning, afsal og afhendingu án þess að gera nokkra athugasemd við ástand eignarinnar. Verði þau að bera hallann af þeirri vanrækslu.

Stefnda telur að stefnendur hafi ekki takmarkað tjón sitt eins og þeim bar að gera skv. 1. mgr. 60. gr. laga nr. 40/2002. Í ákvæðinu segi að ef samningsaðili vanræki skyldu

sína til að takmarka tjón með hæfilegum aðgerðum verði hann sjálfur að bera þann hluta tjóns síns.

Óumdeilt sé að stefnendur hreinsuðu allt byggingarefni af útveggjum íbúðarinnar, sem og gólfum, og seldu eignina í framhaldinu fyrir 55.500.000 krónur. Stefnendur virðist byggja á því að þrátt fyrir að þau hafi selt eignina á mun hærra verði en þau keyptu hana á hafi meintir ágallar á eigninni valdið verðmætisrýrnun. Af hálfu stefndu sé bent á að það segi sig sjálf að mun minna fáist fyrir eign sem ekki hafi verið gert við. Stefnendur höfðu undir höndum mat dómkvadds matsmanns sem kvað á um kostnað vegna úrbóta á eigninni að fjárhæð 3.265.485 krónur. Engu að síður kusu þau að hreinsa allt úr eigninni og selja hana fyrir að því er þau telja mun lægra verð en hefði fengist ef eignin hefði verið gerð upp. Með því vanræktu stefnendur það að takmarka tjón sitt líkt og þeim bar skylda til. Að mati stefndu geta stefnendur ekki gert kröfu um 8.000.000 króna vegna verðmætisrýrnunar þegar fyrir lá mun hagkvæmari leið samkvæmt fyrirbyggjandi matsgerð. Stefnda geti ekki borið ábyrgð á því tjóni stefnenda eða þeirri verðmætisrýrnun sem hlaut af þeirri leið er stefnendur völdu sjálf að fara.

Stefnda byggir málatilbúnað sinn á ákvæðum laga um fasteignakaup nr. 40/2002, almennum reglum fasteignakaupa-, skaðabóta- og kröfuréttar. Málskostnaðarkrafa stefndu á sér stoð í 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

#### *Forsendur og niðurstaða:*

Í greinargerð stefndu er bent á að ýmsir réttarfarságallar gætu verið á máli stefnenda og til skoðunar væri að vísa málinu ex officio frá dómi, sbr. 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Lögmaður stefndu féll frá málsástæðum þessu tengt eftir málflutning lögmanns stefnenda, og er á það fallist af hálfu dómsins að málgrundvöllur dómkröfunnar hafi þá nægjanlega skýrst.

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

Fasteignin að [...] í [...] var byggð árið 1989, og telst því notuð í skilningi fyrrgreindrar 18. gr. laga nr. 40/2002. Við mat á því hvort fasteign telst gölluð skal miða við það tímamark þegar fasteignin var afhent stefnendum, sbr. 1. mgr. 20. gr. laganna, þótt gallinn komi mögulega fram síðar. Stefnendur fengu fasteignina afhenta 1. maí 2021.

Stefnda mótmælir sem nýrri málsástæðu og of seint fram kominni að hún hafi sýnt af sér sagnæma háttsemi í tengslum við sölu fasteignarinnar. Í málsástæðum í stefnu hafa stefnendur orð á upplýsingaskorti af hálfu stefndu og „réttmætum ályktunum af veittum upplýsingum“. Í málflutningi stefnenda var byggt á 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 og er ákvæðanna getið í lagarökum í stefnu. Þá er í greinargerð fjallað um upplýsingaskyldu stefndu með vísan til fyrrgreindra ákvæða. Telst málsástæðan þar með nægjanlega fram komin í stefnu og verður því ekki fallist á að um nýja málsástæðu stefnenda sé að ræða.

Í 26. gr. laga nr. 40/2002 kemur fram að ef kaupandi fasteignar hefur ekki fengið þær upplýsingar um eignina sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi telst fasteign gölluð. Þetta gildir þó aðeins ef skortur á upplýsingum hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings.

Samkvæmt 27. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd hafa veitt kaupanda. Hið sama á við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, sölufirliti eða öðrum sölu- og/eða kynningargögnum um hana. Í athugasemdum með 27. gr. í frumvarpi því er varð að lögum nr. 40/2002 kemur fram að með röngum upplýsingum seljanda sé ekki aðeins átt við upplýsingar sem eru beinlínis rangar, heldur og misvísandi upplýsingar og upplýsingar sem eru aðeins hálfur sannleikur, svo og upplýsingar sem fallnar eru til þess að valda misskilningi. Það er á ábyrgð seljanda að tjá sig skýrt í þessum efnum. Kaupendur geta hins vegar ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem þeir þekktu til eða áttu að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður, sbr. 1. mgr. 29. gr. laganna.

Um vísun til 26. gr. laga nr. 40/2002 byggja stefnendur á að stefnda hafi mátt vita um raka á baðherbergi, sem hún hafi ekki upplýst um. Stefnda hafi vitað um sprungu í flísum og sjá hefði mátt raka undir baðinu í gegnum rist sem þar var. Einnig hefði stefnda mátt vita að í fasteignatryggingu húsfélagsins hjá Sjóvá hafi verið ákvæði um að félagið undanskildi tjón sem rekja mætti til lagna og blöndunartækja við baðkar íbúðarinnar og rakaskemmda á vegg í baðherbergi. Þá hafi verið búið að rífa frá lóðréttan stökk í geymslu íbúðarinnar undir baðherberginu þar sem sjá hafi mátt raka, sem stefndu hefði ekki mátt dyljast að kæmi frá baðherbergi hennar.

Af því sem sannað þykir í málinu þá hafi engin ummerki um raka verið sýnileg á baðherbergi við venjubundna skoðun eða við afhendingu fasteignarinnar. Óljóst er hvort

sprungu í flísum hafi verið orsök rakans en í matsgerð A er bent á að rakinn gæti einnig hafa komið frá bilaðri kíttisfúgu. Rakann hafi samkvæmt því ekki mátt rekja til lagna eða blöndunartækja. Þá verður að ætla að sprungur í flísum hafi verið sýnilegar, enda áberandi samkvæmt skýrslu fasteignasala fyrir dóminum.

Um þá málsástæðu að sjá hafi mátt raka með því að skrúfa frá rist undir baðinu, þá liggja engin gögn fyrir um þá rist eða aðgengi að ristinni m.t.t. þess hvað stefnda hefði mátt sjá eða stefnda hefði mátt vita. Þá hafi þær úrbætur sem stefnda hafði ráðist í á baðherbergi ekki snúið að baðkarinu eða umgjörð þess.

Ósannað er að stefnda hafi mátt vita af þeim ákvæðum er gat um í váttryggingu húsfélagsins, sem upphaflega var tekin áður en hún kaupir íbúðina, og þá hafi hún ekki verið í stjórn húsfélagsins né er fram komið að tryggingin eða rakavandamál hafi verið rædd á húsfundum í eignatíð stefndu.

Ekki liggur fyrir hvenær stokkur var fjarlægður í geymslu þar sem sjá hafi mátt ummerki raka. Óljóst er hvort þau ummerki hafi komið frá baðherbergi stefndu, en í matsgerð A segir að ummerkin gætu hafa stafað frá lekum með baðherbergi í íbúðinni. Þá má ætla að ummerkin hafi einnig verið sýnileg stefnendum.

Um vísun til 27. gr. laga nr. 40/2002 byggja stefnendur á því að stefnandi Svandís hafi á kaupsamningsfundi spurt stefndu hvort rakavandamál væru á baðherbergi og fengið neitun við þeirri spurningu. Stefnda bar fyrir dómi að hún myndi ekki eftir því að hafa verið spurð að þessu.

Stefnendur vísa í þessu sambandi einkum til tölvupósts sem sendur var til fasteignasalans þar sem m.a. kemur fram: „Þetta er mygla undir baðkerinu. Það er svo mikil lykt og ég var alveg búin að nefna við Katrínu.“ Ljóst er að tölvupósturinn var ekki sendur til stefndu heldur til fasteignasalans eftir að uppgjör kaupanna hafði átt sér stað og eftir að stefnendur höfðu fundið rakann á baðherberginu í lok júní 2021. Ekkert í gögnum málsins gefur til kynna að stefnda hafi verið upplýst um tölvupóstinn né verður af efni póstsins ráðið að stefnda hafi gefið stefnendum þær upplýsingar eða ábyrgðaryfirlýsingu að engan raka væri að finna á baðherberginu.

Fyrir dómi bar stefnda að hún hefði ekki fundið fúkkalykt á baði. Fasteignasalinn kvaðst fyrir dómi ekki hafa fundið fúkkalykt og stefnandi Hafsteinn bar að hann hefði ekki fundið fúkkalykt á baði, hvorki við skoðun né eftir afhendingu. Stefnandi Svandís bar hins vegar að hafa fundið fúkkalykt á baðherberginu þegar við skoðun og er því ekki ósennilegt að hún hafi nefnt það við stefndu, sbr. framangreindan tölvupóst. Stefnendur

gerðu hins vegar ekki frekari athugasemdir um þetta atriði við söluna og skoðuðu ekki eða létu ekki framkvæma skoðun fyrr en tveimur mánuðum eftir afhendingu.

Dómurinn getur ekki samkvæmt framangreindu fullyrt að stefnda hafi vitað eða mátt vita að raka væri að finna undir baði eða hafi gefið stefnendum rangar upplýsingar þar um. Að öðru leyti þykir ekkert það fram komið að rangar eða misvísandi upplýsingar hafi verið gefnar við sölumeðferðina, svo sem í sölufirliti fasteignarinnar, sem gætu fallið undir saknæma háttsemi stefndu samkvæmt 26. eða 27. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnendur byggja á því að af sölufirliti eignarinnar verði ráðið að eignin hafi verið í góðu ásigkomulagi og litið vel út, enda hafi bæði átt sér stað framkvæmdir utanhúss og endurbætur á íbúðinni sjálfri. Raunverulegt ástand hafi hins vegar ekki verið í samræmi við réttmætar ályktanir stefnenda. Um þessa málsástæðu er á því byggt af hálfu stefnenda að meta skuli gallapröskuld í skilningi 2. málslíðar 18. gr. laga nr. 40/2002 lágan.

Í matsgerð A byggingatæknifræðings, dags. 2. ágúst 2023, komst hann að þeirri niðurstöðu að við afhendingu hefðu verið ágallar á fasteigninni, á baðherbergi og í útveggjum, sem hafi leitt til tjóns á þeim hluta eldhúsinnréttingar er sneri að útvegg auk hluta gólfefna. Ekkert er fram komið um að ekki megi líta til matsgerðar hans, jafnvel þótt matið hafi að hluta til byggst á framlögðum myndum. Kostnaður við úrbætur er í matsgerðinni metinn samtals 3.265.458 krónur að teknu tilliti til endurgreiðslu á virðisaukaskatti af vinnu. Ósannað þykir af hálfu stefndu að sá hluti gallans er tengist einangrun og innra byrði útveggjar teljist til sameignar. Til sameignar telst hins vegar kostnaður við að dæla þéttiefni í úthorn glugga þar sem matsmaður taldi líklegast að vatn kæmist inn utanfrá og væri líklegasta orsök rakans. Sá kostnaðarþáttur er í matsgerð að teknu tilliti til 60% endurgreiðslu af virðisaukaskatti af vinnu 207.623 krónur ( $219.000 \times 19,35\%$  [ $219.000 - 42.377 + 31.000$ ]). Óumdeilt telst að hlutdeild íbúðar í sameign sé 15,26%, þ.e. 31.683 krónur af 207.623 krónum. Sannaður galli telst því nema 3.089.518 krónum ( $3.265.458 - 207.623 + 31.683$ ). Telst gallinn samkvæmt mati A nema 6,318% af kaupverði fasteignarinnar ( $3.089.518 \times 100 / 48.900.000$ ).

Í matsgerð dómkvadds matsmanns, B, löggilts fasteignasala, frá september 2024, kemst hann að þeirri niðurstöðu að markaðsverðmæti fasteignarinnar hefði átt að vera 40.900.000 krónur við afhendingu, ef allir þeir ágallar sem taldir eru upp í matsgerð A hefðu legið fyrir. Verðmætisrýrnun vegna galla í útveggjum er í mati B metin á 4.500.000 krónur, vegna galla í eldhúsinnréttingu 1.650.000 krónur, vegna galla í eldhúsgólfi

350.000 krónur og vegna galla á baðherbergi 1.500.000 krónur. Að mati B eigi stefnendur rétt á afslætti sem nemi mismun á fyrrgreindu markaðsverði og umsöndu kaupverði eða 8.000.000 króna. Telst gallinn þannig vera 16.36% af kaupverði fasteignarinnar ( $8.000.000 \times 100 / 48.900.000$ ).

Í matsgerð A er ekki gert ráð fyrir endurnýjun á öllu eldra byggingarefni en reiknað með að það verði endurnýtt að einhverju leyti. Í rökstuðningi matsmannsins B komi fram að þrátt fyrir að úrbætur færu fram á eigninni samkvæmt mati A, þá skipti verulegu máli hvers eðlis gallarnir væru. Í þessu máli sé um að ræða myglu og skemmdir tengdar henni. Matsmaður telur að tilgreindir gallar séu umtalsverðir og hefðu haft í för með sér umtalsverða lækkun á söluverði, ef kaupandi hefði fundist. Það sé mat matsmanns að fasteignir sem haldnar séu göllum af þeim toga sem um ræðir geri sölumöguleika fasteigna mjög erfiða og í flestum tilfellum þurfi að veita mun meiri afslátt en sem hugsanlegum kostnaði nemi við að bæta úr og koma viðkomandi fasteign í viðunandi horf. Þá komi fram í rökstuðningi matsmanns að jafnvel þegar viðgerðir hafi farið fram á fullnægjandi hátt sé þekkt að kaupendur séu ekki tilbúnir að greiða fullt kaupverð, þar sem upplýsingar liggja fyrir um galla. Fyrir dómi kvað B að þrátt fyrir að viðgerðir myndu takast á gallanum myndi þetta spilla fyrir sölu í framtíðinni, og kvaðst hann sannfærður um að mjög margir kaupendur myndu hverfa frá í framtíðinni.

Niðurstaða meirihluta dómsins er sú að við úrlausn málsins beri að líta til matsgerðar hins dómkvadda matsmanns B vegna verðmætisrýrnun eignarinnar. Í því sambandi er m.a. horft til rökstuðnings í niðurstöðu í dómi Landsréttar nr. 614/2020.

Um þá málsástæðu stefndu að krafan sé að hluta eða öllu leyti niður fallin sökum tómlætis, sbr. 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002, er fyrr fram komið að stefnendur fengu vitneskju um raka á baðherbergi stuttu eftir afhendingu eða í júní 2021. Fyrir liggur að stefnendur upplýstu stefndu ekki um þann raka fyrr en með bréfi 11. apríl 2023. Stefnendur vissu hvert umfang gallans væri þegar á árinu 2021 og tóku þá ákvörðun að gera ekkert frekar í málinu. Raki sem kemur í ljós á öðrum stað í íbúðinni tveimur árum seinni og virðist mega rekja til annarra ástæðna en rakans á baðherbergi, leiðir ekki til þess að tómlæti um galla á baðherbergi rakni við. Tilkynning stefnenda til stefndu um rakann á baðherbergi var ekki innan sanngjarns frests, og hafa stefnendur því glatað rétti til að bera þá vanefnd fyrir sig gagnvart stefndu, sbr. 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002.

Varðandi aðra galla sem fram komu í útveggjum, eldhúsinnréttingu og gólfefni, þá fengu stefnendur vitneskju um þá galla í janúar og febrúar 2023 og tilkynntu stefndu

um þá með bréfi 11. apríl 2023. Með sömu rökum og fyrr gat um getur raki á baðherbergi ekki leitt til þess að stefnendur vissu eða máttu vita um önnur rakavandamál. Stefnendur tilkynntu stefndu um vanefndina innan sanngjarns frests í skilningi 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002, og er því ekki fallist á tómlæti hvað þá galla varðar.

Að mati meirihluta dómsins er ekki unnt að fallast á sjónarmið stefndu með vísun til 60. gr. laga nr. 40/2002 um takmörkun tjóns. Verðmætisrýrnunin hafi orðið vegna ástands eignarinnar við sölu hennar vegna áhrifa myglu, hefðu þær upplýsingar legið fyrir við söluna. Ekki er fallist á þau rök sem getur um í greinargerð að stefnendur hefðu átt að bregðast við á annan hátt en gert var.

Með vísan í framanritað og niðurstöður matsgerðar B um hlutdeild í verðrýrnun og að frádregnum ágalla á baðherbergi, 1.500.000 krónur, er af hálfu meirihluta dómsins fallist á galla sem nemur 6.500.000 krónum af 48.900.000 króna kaupverði eða sem nemur um 13,3% ( $6.500.000 \times 100 / 48.900.000$ ). Með vísan til dómframkvæmdar sé því talið að ágallarnir hafi rýrt verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði, sbr. 2. málslíð 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, og teljist fasteignin að [...] í [...] hafa verið gölluð í þeim skilningi við afhendingu.

Dómsformaður er ósammála niðurstöðu meirihluta dómsins og telur að ekki sé hægt að líta til matsgerðar B sem grundvallar að niðurstöðu málsins.

Í athugasemdum 59. gr. frumvarps þess er varð að lögum nr. 40/2002 kemur fram að undir beint fjártjón falli úrbætur vegna galla, svo og verðmætisrýrnun á fasteign vegna gallans. Fallist er á það með stefnendum að mat á þessum tveimur þáttum kalli á eðlisólík mót á beinu fjártjóni.

Meirihluti dómsins kys að horfa framhjá mati A sem aflað var af stefnendum sjálfum. Því mati var, eins og getur í matsbeiðni ætlað að sannreyna og meta umfang meintra ágalla á eigninni um nauðsynlegar úrbætur, þ.e. að gallalausri eign. Matið er unnið af fagmanni á sviði bygginga sem hefur mikla reynslu af matsvinnu og er matið í samræmi við áratuga dómaframkvæmd um sönnun galla í fasteignakaupum. Ekkert þykir fram komið um að ekki megi líta til matsgerðar hans, og matinu hefur ekki verið hnekkst svo sem með yfirmati.

Matsgerð B var ekki ætlað að svara þeirri spurningu hvort verðmætisrýrnun hafi orðið á umræddri fasteign, þ.e. mismun á kaupverði og söluverði. Matsgerðinni var ætlað að svara því hvert hafi verið ætlað markaðsverð eignarinnar við afhendingu miðað við að fyrir lægju upplýsingar um raka og myglu. Líkt og fram var komið er ósannað að

stefnda hafi sýnt af sér saknæma háttsemi um ástand eignarinnar við afhendingu, svo sem um raka sem síðar kom í ljós. Þegar á þeim forsendum verður matsgerð um galla ekki byggð á því að þær upplýsingar hafi legið fyrir.

Ekki er að finna neinar útskýringar á því hvernig matsmaður hafi komist að niðurstöðu sinni að tiltölu eða krónutölu, aðrar en að almennt megi gera ráð fyrir því að sé mygla geri það solumöguleika fasteigna mjög erfiða og í flestum tilfellum þurfi að veita mun meiri afslátt en sem nemi hugsanlegum kostnaði við að bæta úr.

Í stefnu málsins er gerð fjárfraða og er hún tilgreind í málsástæðum sem réttur til afsláttar vegna „afleiddrar verðmætisrýrnunar“ og skaðabóta vegna annars beins tjóns sem af göllunum leiðir. Krafa um skaðabætur er rökstudd sem kostnaður við öflun skýrslu Verkís, 394.320 krónur. Ljóst þykir því að framangreindu mati B hafi verið ætlað að sanna rétt stefnenda til afsláttar vegna „afleiddrar verðmætisrýrnunar“ sem óútskýrt er að öðru leyti í stefnu hvað feli í sér.

Í 41. gr. laga nr. 40/2002 segir: „Ef fasteign er gölluð getur kaupandi krafist afsláttar. Ákveða skal afslátt að tiltölu eða í samræmi við kostnað af því að bæta úr galla.“

Að fenginni niðurstöðu metur matsmaður B að mismunur á kaupverði og ætluðu markaðsverði sé 8.000.000 króna, sem eigi að vera afsláttur til stefnenda. Þeim afslætti er síðan skipt niður á þá gallaliði sem sannaðir eru í mati A, án nokkurra útskýringa á því hvernig þau hlutföll eða fjárhæðir eru fengnar, tilgreint sem „hlutdeild í verðmætisrýrnun“. Í öllum tilfellum leiðir þetta til hækkunar á þeim gallaliðum sem getur í mati A, án þess þó að mati B hafi verið ætlað að vera yfirmat á mati hans.

Í skýrslu sinni fyrir dómi var matsmaður B spurður hvaða sjónarmið hefðu ráðið niðurstöðu og mat hans byggði á. Í svari matsmanns kom fram að byggt væri á hans miklu reynslu og væri matið miðað við hvað það kostaði að endurnýja fasteignina og að afslátturinn ætti að duga til að koma henni í lag. Ekki fæst séð að þetta hafi verið hlutverk matsmannsins eða að sérfræðipækking hans geti leitt til mats á þessum atriðum. Af rökstuðningi stefnenda í málflutningi fyrir endanlegri dómkröfu mátti einnig ætla að byggt væri á því að mat B tæki með einhverjum óljósum hætti bæði til kostnaðar við að bæta úr galla sem fram kemur í mati A og „afleiddrar verðmætisrýrnunar“.

Sé horft til rökstuðnings í mati B vísar hann til þess að kostnaðarútreikningur um nauðsynlegar úrbætur komi fram í mati A og verðrýrnun fasteignarinnar sé umtalsvert hærri en sem nemi „hugsanlegum kostnaði“ við endurbætur. Af framangreindu verður ráðið að fyrir liggi mat A um kostnað til úrbóta sem nemur að mati dómsins 6,318% af

kaupverði fasteignarinnar og af því mati sé síðan leitt mat B um „afleidda verðmætisrýrnun“ sem nemi 8.000.000 króna, þ.e. 16,36% af kaupverði. Gallinn væri með þeim hætti um 23%.

Dómsformaður telur að mat B uppfylli með engum hætti ákvæði fasteignakaupalaga um sönnun á beinu fjártjóni, og er ósammála því að sönnunarfærsla með þessum hætti fái einhverja stoð í fyrirbyggjandi dómaframkvæmd. Óljóst er um forsendur matsins og úrvinnslu, auk þess sem matið byggir á almennum sjónarmiðum um mögulega huglæga afstöðu ótilgreindra aðila til afsláttar, sem yrði alls ekki lagt til grundvallar sönnun á beinu fjártjóni eftir almennum reglum skaðabótaréttar.

Af framangreindu leiðir að um niðurstöðu málsins hefði borið að líta eingöngu til matsgerðar A. Þar sem um notaða eign er ræða er gallinn langt frá því að ná gallapröskuldi 2. málsliðar 18. gr. laga nr. 40/2002, jafnvel þótt fallast megi á að meta megi þröskuldinn eitthvað lægri en 10% vegna almennrar lýsingar stefndu á fasteigninni. Sú niðurstaðan hefði þegar leitt til sýknu stefndu.

Dómsformaður er einnig ósammála því að stefnendur hafi takmarkað tjón sitt. Ósannað er hvort verðmætisrýrnun hafi í reynd orðið við sölu stefnenda á eigninni. Stefnendur tóku ákvörðun um að fjarlægja fast fylgifé fasteignarinnar, svo sem alla eldhúsinnréttinguna, og afla síðan mats um hvað það kostaði að bæta úr galla, sbr. 41. gr. laga nr. 40/2002. Kostnaður við að koma eigninni aftur í ógallað ástand er í matsgerð A mikið lægri en ætla verður kostnaður við að koma eigninni aftur í íbúðarhæft ástand. Stefnendur virðast hafa selt eignina í því ástandi. Eðli málsins samkvæmt verður að ætla að það hafi leitt til lægra söluverðs en ella. Eftir afhendingu fasteignarinnar til nýrra eigenda, skömmu eftir að mat A lá fyrir, er stefndu sent kröfubréf að fjárhæð 7.575.395 krónur auk lögmanskostnaðar. Stefnu var samkvæmt því aldrei gefinn kostur á að bæta úr göllum samkvæmt ákvæðum fasteignakaupalaga með hliðsjón af matsgerð A um kostnað við að bæta úr. Til þessa hefði borið að líta við úrlausn meirihluta dómenda, sbr. 2. mgr. 60. gr. laga nr. 40/2002.

Með vísan til alls framangreinds er það niðurstaða dómsins að stefndu beri að greiða stefnendum 6.500.000 krónur með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 10. maí 2024 til greiðsludags. Hafnað er þeirri kröfu stefnenda að kostnaður við öflun skýrslu Verkís verkfræðistofu að fjárhæð 394.320 krónur sé skaðabótaskyld tjón, og þá getur sá kostnaður ekki talist til málskostnaðar, enda var skýrslunnar einhliða aflað af hálfu stefnenda.

Samkvæmt niðurstöðu dómsins og 1. og 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefndu gert að greiða stefnendum málskostnað sem hæfilegur þykir, að meðtöldum virðisaukaskatti, 3.000.000 króna, og að teknu tilliti til þess hvernig matsgerðir hafi komið að gagni við úrlausn málsins.

Bogi Hjálmtýsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan sem dómsformaður, ásamt sérfróðu meðdómsmönnum Ásmundi Ingvarssyni byggingarverkfræðingi og Guðbjarna Eggertssyni, löggiltum fasteignasala.

Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála fyrir uppkvaðningu dómsins.

### **Dómsorð:**

Stefnda, Katrín Vilhelmína Tómasdóttir, greiði stefnendum, Svandísi Alexíu Sveinsdóttur og Hafsteini Einari Ágústssyni, 6.500.000 krónur auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 10. maí 2024 til greiðsludags.

Stefnda greiði stefnendum 3.000.000 króna í málskostnað.

Bogi Hjálmtýsson  
Ásmundur Ingvarsson  
Guðbjarni Eggertsson