

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 22. maí 2015 í máli nr. E-3968/2013:

Ásta Pétursdóttir og

Ingi Rafnar Júlíusson

(Reimar Snæfells Pétursson hrl.)

gegn

Kristínu Bernharðsdóttur og

Sigurði Baldurssyni

(Heiðar Örn Stefánsson hrl.)

og

gagnsök

Mál þetta, sem dómtekið var þann 31. mars 2015, er höfðað með stefnu útgefinni 7. október 2013 af Ástu Pétursdóttur og Inga Rafnari Júlíussyni, báðum til heimilis að Stekkjarflöt 9, 210 Garðabæ, á hendur Kristínu Bernharðsdóttur og Sigurði Baldurssyni, báðum til heimilis að Laugarásvegi 62, 104 Reykjavík.

I.

Stefnendur gera þær dómkröfur að stefndu verði dæmd til að greiða stefnendum sameiginlega (in solidum) 8.849.319 krónur með dráttarvöxtum, skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, af 3.618.568 krónum frá 23. ágúst 2012 til 5. nóvember 2012, en af 8.849.139 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Þá gera stefnendur kröfu um að stefndu verði dæmd sameiginlega (in solidum) til að greiða stefnendum málskostnað að skaðlausu og að tekið verði tillit til þess við ákvörðun um málskostnað að stefnendur hafa ekki með höndum virðisaukaskattskylda starfsemi.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnenda. Jafnframt er gerð krafa um að stefnendur greiði stefndu málskostnað að mati réttarins eða samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi.

Með framlagningu stefnu í dómi þann 21. nóvember 2013 höfðu stefndu mál á hendur stefnendum í aðalsök og var málið sameinað framangreindu máli sem gagnsök.

Gagnstefnendur krefjast þess að gagnstefndu greiði gagnstefnendum sameiginlega (in solidum) 1.309.456 krónur ásamt vöxtum af þeirri fjárhæð samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 2. maí 2012 til 23. desember 2012, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af þeirri fjárhæð frá þeim degi til greiðsludags.

Jafnframt krefjast gagnstefnendur þess að gagnstefndu greiði gagnstefnendum málskostnað að mati réttarins eða samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi.

Þá krefjast gagnstefnendur þess að gagnsök þessi verði sameinuð aðalsök.

Gagnstefndu gera þær dómkröfur að þau verði sýknuð af öllum kröfum gagnstefnenda og þeim verði dæmdur málskostnaður að skaðlausu.

Með framlagningu stefnu í dómi þann 9. október 2014 höfðu stefnendur í gagnsök framhaldsstefnu á hendur stefnendum í aðalsök og kröfðust þess, til viðbótar dómkröfum gagnstefnenda í gagnstefnu á dskj. nr. 15, að gagnstefndu yrði gert að greiða gagnstefnendum 320.480 kr. ásamt vöxtum af þeirri fjárhæð samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 2. maí 2012 til 23. desember 2012, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af þeirri fjárhæð frá þeim degi til greiðsludags.

Jafnframt gerðu gagnstefnendur kröfu um málskostnað að mati réttarins eða samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi.

Aðalstefnendur gerðu þá dómkröfu í framhaldssök málsins að aðalstefnendur yrðu sýknuð af öllum kröfum gagnstefnenda í framhaldssök. Þá krefjast aðalstefnendur þess að þeim verði dæmdur málskostnaður að skaðlausu úr hendi gagnstefnenda.

II.

Málsatvik

Helstu málsatvik eru þau að með kaupsamningi dags. 3. maí 2012 keyptu stefndu af stefnendum fasteignina að Laugarásvegi 62 104 Reykjavík, sem er steinsteypt einbýlishús ásamt bílskúr. Fasteignin, sem var byggð árið 1961, ber fastanúmerið 202-0231 í fasteignaskrá, einbýli nr. 01-0101 og bílskúr nr. 01-0202.

Samkvæmt kaupsamningi var kaupverð 125.000.000 króna og skyldi greiðast í þrennu lagi, 25.000.000 kr. við undirritun kaupsamnings þann 3. maí 2012, 40.000.000 kr. við afhendingu eignar og 60.000.000 kr. um leið og greiðslur bærust vegna sölu stefndu á eign sinni að Austurbrún 34 í Reykjavík, þó eigi síðar en átta

mánuðum eftir undirritun kaupsamnings. Afhendingardagur var ákveðinn 15. júlí 2012 og útgáfudagur afsals 2. janúar 2013, en við útgáfu afsals skyldu eftirstöðvar kaupverðs hafa verið greiddar.

Stefndu inntu af hendi greiðslur samkvæmt samningi að öðru leyti en því að þau héldu eftir greiðslu á 8.849.139 kr. vegna galla, sem þau töldu vera á eigninni. Óumdeilt er að þessi fjárhæð er ógreidd. Hinn 23. ágúst 2012 voru 1.686.326 kr. greiddar stefnendum af 5.304.912 kr., sem borist höfðu stefndu 17. ágúst vegna sölu á Austurbrún 34, 3.618.586 kr. var hins vegar haldið eftir af stefndu, eins og fram komi í bréfi lögmanns stefndu, dags. 23. nóvember 2012. Hinn 5. nóvember 2012 barst stefndu lokagreiðsla vegna sölu þeirra á Austurbrún 34, en samkvæmt kaupsamningi áttu stefndu að greiða stefnendum sama dag af lokagreiðslunni 5.230.571 kr. Það gerðu stefndu hins vegar ekki og héldu því eftir samtals 8.849.139 kr.

Með bréfi, dags. 3. september 2012, tilkynntu stefndu stefnendum að þau teldu galla vera á fasteigninni sem þau hygðust bera fyrir sig. Stefnendur brugðust við bréfi þessu með birtingu bréfs sem bar heitið greiðsluáskorun, dags. 30. október 2010.

Stefndu fengu Hönnun & eftirlit ehf. til að meta ástand hússins og í skýrslu dags. í nóvember 2012 kom fram að ýmsir gallar væru á fasteigninni. Hönnun & eftirlit ehf. taldi kostnað við lagfæringar þeirra galla er staðfestir voru í skoðunargerð þeirra nema 14.348.168 kr. Í kjölfar þess sendu stefndu stefnendum bréf, dags. 23. nóvember 2012, þar sem skorað var á þau að greiða stefndu skaðabætur vegna gallanna innan tiltekens frests. Stefnendur brugðust ekki við áskorun gagnstefnenda og fóru stefndu þá fram á dómkvaðningu matsmanns til að meta galla á fasteigninni með matsbeiðni, dags. 21. febrúar 2013.

Stefnendur buðust með bréfi, dags. 27. mars 2013, til þess að veita afslátt að fjárhæð 1.000.000 kr. af kaupverði fasteignarinnar til að mæta kostnaði af ákveðnum úrbótum, en höfnuðu ábyrgð að öðru leyti.

Með viðbótarmatsbeiðni, dags. 19. apríl 2013, bættu stefndu tveimur matsspurningum við fyrri matsbeiðni. Þann 26. apríl 2013 var Hjalti Sigmundsson, byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur matsmaður og skilaði hann matsgerð sinni 30. júní 2013.

Í matsgerð dómkvadds matsmanns voru staðfestir gallar á fasteigninni og kostnaður við úrbætur metinn alls 7.220.000 kr. Í sumum tilvikum var ófullnægjandi ástand fasteignarinnar staðfest án þess að metinn væri kostnaður vegna úrbóta þar sem matsmaður taldi stefndu ekki eiga kröfu á fullnægjandi ástandi vegna túlkunar matsmanns á því hvers stefndu máttu vænta varðandi ástand fasteignarinnar í ljósi sölulýsingar. Stefndu leituðu tilboða verktaka í viðkomandi úrbætur og þegar tilboðin lágu fyrir sendu þau stefnendum bréf, dags. 18. september 2013, þar sem þau kröfðu stefnendur um alls 13.612.495 kr. vegna galla á fasteigninni og kostnaðar við rekstur málsins. Jafnframt var stefnendum boðið að ljúka málinu á þeim tíma með útgáfu afsals. Því boði stefndu var ekki tekið.

Stefnendur höfðuðu síðan mál á hendur stefndu til heimtu eftirstöðva kaupverðs með stefnu útgefni 7. október 2013 og gagnsök var síðan höfðuð með

stefnu útgefinni 8. nóvember 2013.

Í þinghaldi þann 26. febrúar 2014 lagði stefndi fram beiðni um endurskoðun matsgerðar í máli nr. M-18/2013, sbr. 66. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Í matsbeiðninni er vísað til þess að með matsgerð dagsettri 30. júní 2013 í máli M-18/2013 við Héraðsdóm Reykjavíkur hafi dómkvaddur matsmaður, Hjalti Sigmundsson, byggingartæknifræðingur og húsmiður, lagt mat á þau atriði sem fyrir hann voru lögð samkvæmt dómkvaðningu þann 26. apríl 2013 og matsbeiðni dagsettri 21. febrúar 2013.

Stefndi fór þess á leit með vísan til 66. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála að dómkvöddum matsmanni yrði falið að endurskoða matsgerð sína hvað matsspurningar 1 og 3 varðar, en þær voru svohljóðandi:

Spurning 1: Hvort leki og/eða raki sé til staðar í útveggjum og/eða loftplötu í rými 0102, merkt geymsla á teikningu +Arkitekta. Staðfesti matsmaður að leki og/eða raki sé til staðar í rýminu er óskað eftir að metið verði hverjar orsakir lekans/rakans séu, í hverju úrbætur/lagfæringar felast og hver kostnaður við þær sé.

Spurning 3: Hvort leki og/eða raki sé til staðar í útveggjum og/eða lofti í þvottahúsi, merkt sem vinnustofa á teikningu +Arkitekta. Staðfesti matsmaður að leki og/eða raki sé til staðar í rýminu er óskað eftir að metið verði hverjar orsakir lekans/rakans séu, í hverju úrbætur/lagfæringar felast og hver kostnaður við þær sé.

Með úrskurði, dags. 7. maí 2014, féllst dómari á beiðnina og lagði fyrir dómkvaddan matsmann að endurskoða matsgerð sína í samræmi við hana. Matsmaður lauk endurskoðun matsgerðar í júní 2014.

Niðurstaða matsmanns varðandi spurningu 1 var óbreytt frá fyrri matsgerð, dags. 30. júní 2013, en þar segir: „Leki á steypuskilum milli útveggs að norðanverðu og þakplötu yfir rými 0102. Líkur eru til að steypuskilin hafi ekki verið gerð með fullnægjandi hætti í upphafi.“ Matsmaður taldi að bæta mætti úr þessu með því að dæla þéttiefni í steypuskilin.

Hvað varðar matsspurningu 3 var niðurstaða matsmanns svofelld: „Leki er í lofti þvottahúss sem stafar frá opi í gólfplötu í bílskúr, og búið er að loka, óheppilegum frágangi léttra veggja við hlið bílskúrshurðar og múrhúð á plani/þakplötu framan við hurðina.“ Úr þessu taldi matsmaður að mætti bæta með því að breyta hliðarveggjum við bílskúr, múrhúða undir þá og fjarlægja skáp.

Matsmaður mat kostnað við lagfæringar þessar samtals á 866.000 kr., þar af væri vinnuliður 596.000 kr. m.vsk. og efni, tæki 270.000 kr. m.vsk.

Niðurstaða matsmanns í þeim liðum matsgerðar frá 30. júní 2013, sem ekki voru endurskoðaðir, voru sem hér segir:

Spurningu 2, varðandi það hvort leki og/eða raki væri til staðar í útveggjum og/eða loftplötu í ósamþykktu rými, vestan við geymslu, og hver kostnaður við úrbætur yrði, svaraði matsmaður þannig að taumar á útvegg í ósamþykktu rými stöfuðu af rakapéttingu. Gera þyrfti við leka á snjóbræðslukerfi, sjá matslið 9, og loftræsa rýmið nægilega. Æskilegt væri að koma fyrir lofttúðu í hurð, glugga eða vegg. Gæta yrði þess að leggja ekki muni sem geymdir eru í rýminu þétt að veggjum og að vel loftaði um vegg. Lóðrétt steypuskil í þaki óheppileg en héldu vatni og því væri ekki þörf aðgerða. Kostnaður við þetta væri samtals 15.000 kr., þar af efni 5.000 kr.

Spurningu 4, um hvort ástand og frágangur flísalagna á gólfum og veggjum hússins teljist viðunandi með tilliti til góðra venja og vandaðra vinnubragða við sambærilegar framkvæmdir, svaraði matsmaður þannig að flísar á gólfum væru meira en minna lausar og að lím hefði ekki viðloðun við gólf. Það væri óviðunandi og sennilegt að undirvinnu eða undirbúningi hefði verið áfátt. Til að bæta úr því að rífa upp flísar og leggja nýjar. Ein flís á baðherbergisgólfi væri brotin, sem sé væri óviðunandi, og ekki hefði verið gengð frá á skilum flísalagnar á baðherbergisgólfi og parketlagnar á hjónaherbergi. Matsmaður mat kostnað við þetta samtals 3.998.000 kr.

Spurning 5, um hvort dren- og frárennslislagnir væru viðunandi með tilliti til aðstæðna og reglna, góðra venja og vandaðra vinnubragða við hönnun og frágang slíkra lagna, svaraði matsmaður þannig að ekki væru jarðvatnslagnir við húsið. Regnvatnslagnir og frárennslislagnir væru heilar. Á þeim tíma sem húsið hafi verið byggt hafi jarðvatnslagnir ekki alltaf verið settar við hús og engin ákvæði væru um það í byggingarsamþykkt. Ekki væru sýnilegar skemmdir vegna jarðvatns í húsinu. Matsmaður taldi því að frágangur væri ekki lakari en búast mætti við í húsi frá þessum tíma. Enginn kostnaður var metinn.

Spurningu 6., um hvort matsmaður gæti staðreynt ástand innveggja fasteignarinnar er matsbeiðendur fengu hana afhenta, og hvort það gæti talist eðlilegt, svaraði matsmaður þannig að hann gæti ekki staðfest að ástand innveggja hafi verið óeðlilegt eða með öðrum hætti en búast hafi mátt við. Ekki væri hægt að sjá að umfang viðgerða væri meira en búast mætti við þegar veggir væru endurmálaðir. Enginn kostnaður var metinn.

Spurning 7. Matsbeiðandi féll frá þessum lið.

Spurningu 8, um hvort matsmaður gæti staðreynt ástand panels í lofti í borðstofu á efri hæð fasteignarinnar, er matsbeiðendur fengu fasteignina afhenta, og hvort það gæti talist eðlilegt, svaraði matsmaður þannig að hann gæti ekki staðfest að blettur hafi verið í lofti í stofu þegar matsbeiðendur fengu húsið afhent. Ekki hafi verið bætt úr en matsmaður teldi að það mætti gera með því að þrifa blettinn og olíubera þiljur þar sem hann er. Kostnaður væri 18.000 kr., þar af efni 3.000 kr.

Spurningu 9, um hvort virkni og ásigkomulag snjóbræðslu í bílaplani við húsið yfir ósamþykktu rými, vestan við geymslu þá er matsspurning eitt varðar, væri viðunandi með tilliti til þeirra eiginleika sem hún eigi að hafa, svaraði matsmaður þannig að ástand snjóbræðslu væri ófullnægjandi þar sem leki væri á slöngum í þakplötu yfir ósamþykktu rými og ekki væri hægt að stýra rennsli um

slöngur þannig að snjóbræðsla í útistiga virkaði. Til að bæta úr þyrfti að brjóta frá innsteypum lögnum og gera við og múra síðan aftur í brotsárið. Stilliloka þyrfti að setja á hitaslöngur til að hægt væri að stýra rennsli. Síðan þyrfti að fylla á kerfið með frostlegi og lofttæmara. Færa þyrfti lagnir frá ofnalögnum í bílskúr að stjórnbúnaði snjóbræðslu þannig að hún væri inni og gæti ekki frosið. Kostnaður væri 202.000 kr., þar af efni 52.000 kr.

Spurningu 10 hvort hönnun, staðsetning og frágangur inngangsklefa, sem hýsi mælgrind o.fl., merktur 0103 á teikningu +Akitekta, uppfylli kröfur samkvæmt reglum um hönnun og frágang slíkra klefa, svaraði matsmaður þannig að rými með inntöku og stjórnbúnaði hitaveitu væri fullnægjandi, en frágangur þess væri ófullnægjandi að því leyti að gólf væri ekki vatnspétt og vatni sem lendi á gólfi væri ekki veitt burtu. Bæta mætti úr því með því að steypa í göt í gólf og gera góðan vatnshalla á gólf og út úr rýminu. Fjarlægja þurfi þyrfti þröskuld eða hluta hans þannig að vatn kæmist óhindrað út. Setja þyrfti rist í hurð til loftunar og væri kostnaður 50.000 kr., þar af efni 10.000 kr.

Spurning 11 snerist um að matsmaður skoðaði og mæti ástand útveggja hússins, þá einkum austurveggjar við efri svalir og við borðstofu. Skoðun og mat tæki til stena-platna við borðstofuvegg og ástands undir plötunum. Matsmaður kvað ekki annað koma í ljós við skoðun en að ástand útveggja hússins væri eins og búast mætti við í svo gömlu húsi og ójöfnur á yfirborði væru greinilegar við skoðun. Málning hefði flagnað á töku stöðum og eðlilegt væri að blettamála þá strax til að halda málningunni við. Hrönnun málningar væri eðlileg og fyrirsjáanleg. Veggur undir klæðningu á austurvegg væri steiptur, múrhúðaður og málaður eins og aðrir veggir hússins Sprunga væri í veggnum undir klæðningunni. Engra úrbóta væri þörf. Kostnaður væri 60.000 kr., þar af efni 10.000 kr.

Spurningu 12, um virkni og ástand hitakerfis hússins, svaraði matsmaður þannig að gólfhitakerfi í húsinu virkuðu eðlilega og eins og til væri ætlast. Enginn kostnaður var metinn.

Spurningu 13 um hvort bílskúrshurð og útidyrhurðir hússins væru óþéttar og/eða undnar, svaraði matsmaður þannig að hurðir væru eins og búast mætti við af gömlum hurðum. Enginn kostnaður var metinn.

Spurningu 14, um hvort opnanlegir gluggar og opnanleg fög í fasteigninni væru óþétt, svaraði matsmaður þannig að opnanleg fög í húsinu væru hverfigluggar af gamalli gerð sem ekki væru búin þéttilistum í upphafi. Límdir hefðu verið þéttilistar í gluggaföls með öllum/flestum faganna, en vegna gerðar þeirra væri ekki hægt að hafa þéttilista samfellda. Því myndi ætíð einhver loftleki vera með fögunum. Móða myndast milli glerja í gluggum af þessari gerð og það væri eðlilegt. Loftað væri á milli þeirra til að hreinsa burt gufu. Kostnaður væri 55.000 kr., þar af efni 10.000 kr.

Spurningu 15, um hvort raki væri milli glerja í gluggum í bílskúr, svaraði matsmaður þannig að gler í gluggum í bílskúr væri ekki einangrunargler, heldur tvær einfaldar rúður settar saman með millibilslista úr tré, oft kallað mixað gler. Ekki væri hægt að koma í veg fyrir að móða myndaðist milli glerja sem sett væru í með þessum hætti. Hægt væri að setja samlímt einangrunargler í stað glers í gluggum og koma þannig í veg fyrir að móða þéttist á milli glerja. Kostnaður væri

165.000 kr., þar af efni 95.000 kr.

Spurningu 16, um hvort hönnun og frágangur innfelldra ljósa í húsinu teldist viðunandi með tilliti til reglna um hönnun og frágang slíkra ljósa, svaraði matsmaður þannig að frágangur innfelldra ljósa sem slíkur væri í lagi en frágangur ídráttarpípa við innfelld ljós og staðetning innfelldra ljósa í fataherbergi með tilliti til trégrindar í lofti væri ófullnægjandi og ekki í samræmi við ákvæði reglugerðar um raforkuvirki. Bæta mætti úr því með því að færa til ídráttarpípur þannig að þær væru hæfilega langt frá innfelldum ljósum. Breyta þyrfti trégrind í lofti í fataherbergi til að ekki þyrfti að færa til ljós. Skera þyrfti gat á gifsplötur og bút úr trégrind. Festa þyrfti enda á grind við götin og ganga síðan aftur frá gifsklæðningu, spartla og mála. Kostnaður væri 175.000 kr., þar af efni 35.000 kr.

Spurningu 17, þar sem matsmaður er beðinn að meta hvort þörf hafi verið á að afla leyfa fyrir einhverjum þeim endurbyggingum/endurbótum sem matsþolar framkvæmdu á fasteigninni og ef svo væri, að hann kannaði þá hvort þeirra hafi verið aflað, svaraði matsmaður þannig að hann teldi að skv. gr. 11 í byggingarreglugerð nr. 441/1998 hefði átt að sækja um leyfi fyrir breytingum sem gerðar hefðu verið á húsinu. Þær breytingar sem um ræðir væru stækkun hússins með því að útbúa rými þar sem var blómaker, gerð stigapalls og stiga úti, tilfærsla/stækkun á votrymum í kjallara, tilfærsla á herbergjum og veggjum, breyting á hitakerfi, breyting á rafkerfi, breyting á frárennsli, gerð snjóbræðslu og tilfærsla á inntökum. Ekki hefði verið sótt um leyfi fyrir þessum breytingum eða gefið út byggingarleyfi fyrir þeim. Verði sótt um breytingar nú, þ.e. eftir á, telur matsmaður líkur á að þær verði afgreiddar í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Ekki þurfi þá að sækja um leyfi fyrir öllum breytingum sem gerðar hafa verið, en sækja yrði um leyfi fyrir stækkun hússins sem fólst í að innrétta rými þar sem var blómaker, gerð stigapalls og trappa úti, tilfærslu/stækkun á baðherbergjum, þvottahúsi og inntökum. Matsmaður geti ekki sagt til um það hvort breytingar verði samþykktar óbreyttar þar sem hluti þeirra sé utan byggingarreits og á lóðamörkum. Matsmaður getur því ekki sagt til um það hvort einhverjar afleiðingar verði af því fyrir matsbeiðanda. Þá geti matsmaður ekki sagt til um hvort það að ekki hafi verið sótt um byggingarleyfi vegna breytinga sem gerðar hafa verið á húsinu muni hafa áhrif á endursöluverð hússins. Kostnað vegna þessa áætla matsmaður 1.967.000 kr., sem sundurliðist þannig: teikningar v/byggingarleyfisumsóknar 300.000 kr., sérteikningar lagna 900.000 kr., gjöld vegna byggjarleyfisumsóknar, umsóknargjald 9.000 kr., byggingarleyfisgjald 6.000 kr., viðbótargatnagerðargjald 743.000 kr., og skoðunarúttekt byggingafulltrúa 9.000 kr.

Varðandi spurningu nr. 18, um þörf á framlagningu teikninga og gagna vegna endurbygginga/endurbóta, vísar matsmaður til matsliðar 17.

Varðandi spurning nr. 19, um myglu í rýmum, vísar matsmaður til matsliða 1 og 2.

Varðandi lið A, um það hvort matsbeiðendur þurfi að flytja úr húsinu meðan á lagfæringum standi og um kostnað ef hann reynist nauðsynlegur, metur matsmaður engan kostnað.

Varðandi lið B, um hvort ástand fasteignarinnar sé þess eðlis að matsþolum, sem búið höfðu í húsinu um nokkurt skeið og stóðu fyrir endurbyggingu/endurnýjun þess, hafi mátt vera kunnugt um ástand áður en matsbeiðendur fengu húsið afhent, svaraði matsmaður þannig að ekki væri hægt að segja til um það hvað matsþolar sáu eða urðu varir við, það sé einstaklingsbundið. Ætla megi þó að þau hefðu orðið vör við rakaskemmdir í rými 0102 og í lofti í þvottahúsi hafi þær verið komnar fram. Þá gætu matsþolar hafa orðið þess varir að gluggar og hurðir væru ekki loftþétt, en þótt það eðlilegt. Sennilegt sé að matsþolar hafi ekki orðið vör við skemmdir á ídráttarpípum við innfeld ljós og ekki sé hægt að segja að matsþolar hafi vitað af því að flísar voru lausar á gólfum, ekki væri hægt að sjá af ummerkjum hvenær umrædd atriði komu fram.

III.

Málsástæður og lagarök aðalstefnenda

Aðalstefnendur gera kröfu um greiðslu fullra eftirstöðva kaupverðs og byggja á því að óumdeilt sé að 8.849.139 kr. séu ógreiddar. Kröfuna byggja þau m.a. á ákvæðum kaupsamningsins, 49. og 50. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, meginreglum saminga- og kröfuréttar um skuldbindingagildi samninga og um greiðsludrátt. Þau mótmæla því að eignin hafi verið haldin göllum og er öllum gagnkröfum stefndu á þeim grundvelli og sjónarmiðum þeim til stuðnings mótmælt af þeirra hálfu. Engir gallar sem nokkru varði hafi verið staðfestir í matsgerð dómkvadds matsmanns og mótmæla aðalstefnendur öllum ásökunum um saknæma háttsemi í sambandi við söluna. Þá bendi ekkert til annars en að ástand fasteignarinnar hafi samræmst kröfum laga og kaupsamnings við afhendingu. Stefndu geri sömu kröfur og um nýsmíði væri að ræða, en eignin sé notuð og komin til ára sinna. Í þessu sambandi breyti engu þó að þess sé getið í söluyfirliti að húsið hafi „nánast verið endurbyggt frá grunni,“ eignin sé „óvenju vönduð“ og að „ekkert hafi verið sparað við endurnýjun og breytingar“. Allt sé þetta rétt í huglægum skilningi seljenda, en geti ekki vakið réttmætar væntingar um að húsið hafi í raun og veru fullnægt öllum kröfum sem gerðar verði til nýsmíði.

Aðalstefnendur byggja á því að allt þetta hafi aðalstefndu verið ljóst, enda hafi þau framkvæmt rækilega skoðun á eigninni áður en af kaupum varð. Ekki hafi verið samið um að gæði hússins væru ábyrgst líkt og um nýsmíði væri að ræða og slíkt hefði ekki komið til greina. Því verði engar kröfur reistar á þeim grundvelli.

Aðalstefnendur reisa kröfur sínar um greiðslu dráttarvaxta á meginreglum kröfuréttar um greiðsludrátt, III. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, einkum 1. mgr. 6. gr., og 11. tölulið skilmála kaupsamnings. Aðalstefnendur gera kröfur um dráttarvexti:

a) Af 3.618.568 kr. frá 23. ágúst 2012 til 5. nóvember 2012. Hinn 23. ágúst 2012 hafi 1.686.326 kr. verið greiddar stefnenda af 5.304.912 kr., sem borist hefðu stefndu 17. ágúst vegna sölu á Austurbrún 34, 3.618.586 kr. hafi hins vegar verið haldið eftir af stefndu, eins og fram komi í bréfi lögmanns stefndu, dags. 23. nóvember 2012. Þá fjárhæð hafi stefndu borið að greiða stefnenda þegar í stað.

b) Af 8.849.139 kr. frá 5. nóvember 2012 til greiðsludags. Hinn 5. nóvember 2012 hafi stefndu borist lokagreiðsla vegna sölu þeirra á Austurbrún 34, en samkvæmt kaupsamngi hefðu stefndu átt að greiða stefnendum sama dag af lokagreiðslunni 5.230.571 kr. Það hafi þau ekki gert en haldið henni eftir.

Málskostnaðarkröfu byggja stefnendur á XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Kröfu um að tillit verði tekið til virðisaukaskatts við ákvörðun um málskostnað byggja stefnendur á lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, en stefnendur séu ekki virðisaukaskattskyld.

Um lagarök vísa stefnendur til laga nr. 40/2002 um fasteginakaup, almennra reglna kröfuréttar og laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Málsástæður og lagarök stefndu í aðalsök

Stefndu byggja sýknukröfu sína á því að fasteignin að Laugarásvegi 62 hafi við afhendingu verið haldin göllum í skilningi III. kafla laga nr. 40/2002. Af þessum sökum eigi þau rétt á afslætti eða skaðabótum á grundvelli 41. eða 43. gr. sömu laga er nemi hærri fjárhæð en ógreiddum eftirstöðvum kaupverðs. Tilvist galla byggja stefndu á matsgerð dómkvadds matsmanns og skoðunargerð Hönnunar & eftirlits ehf. Fjárhæð tjóns vegna gallanna byggja stefndu á matsgerð dómkvadds matsmanns og framlögðum reikningum vegna kostnaðar við lagfæringar á göllum á eigninni við afhendingu er fólst í skorti á drenlögn við húsið. Matsgerð dómkvadds matsmanns hafi ekki verið hnekk og beri því að leggja hana til grundvallar niðurstöðu í máli þessu.

Varðandi það að fasteignin sé haldin göllum í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 þá vísa stefndu til þess að í matsgerð dómkvadds matsmanns og í skoðunargerð Hönnunar & eftirlits ehf. sé lýst fjölda galla á fasteigninni sem feli í sér að hún standist ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögum og kaupsamningi. Stefndu benda á að nú þegar hafi einn fjölskyldumeðlimur þurft að flytja úr fasteigninni sökum veikinda sem eigi rætur að rekja til myglusvepps sem matsmaður hafi staðfest að sé í fasteigninni.

Heildarkostnaður við úrbætur galla nemi 11.478.910 kr., en að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað nemi tjón stefndu 10.158.595 kr. Ágallar, sem svo kostnaðarsamt sé að lagfæra, rýri verðmæti fasteignarinnar. Gallarnir rýri vermæti fasteignarinnar um 11.478.910 kr. Hlutlægt séð sé þetta há fjárhæð fyrir einstaklinga og varði nokkru í öllum eðlilegum skilningi þess hugtaks. Þessi fjárhæð hætti ekki að varða einstaklinga nokkru þó að kaupverð fasteignarinnar hafi verið hátt. Stefndu byggja á því að við mat á því hvort ágallarnir rýri verðmæti fasteignarinnar standi ákvæði 2. ml. 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002 því ekki í vegi að um galla geti verið að ræða. Kostnaður við úrbætur nemi 18,8% af brunabótamati fasteignarinnar, 15,8% af fasteignamati og 9,2% af kaupverði. Ágallar rýri því verðmæti eignarinnar svo nokkru nemi. Ekki sé unnt að líta eingöngu til kaupverðs í þessu sambandi enda taki kaupverð mið af ýmsu öðru en raunverulegu verðmæti fasteignarinnar sem slíkrar. Besti mælikvarðinn á verðmæti fasteignar sé brunabótamat hennar. Í öllu falli hafi stefnendur sýnt af sér

saknæma háttsemi með því að selja fasteignina á grundvelli söluyfirlits sem að þeirra eigin sögn var markleysa. Stefnendur hafi lýst því yfir að eignin hefði eiginleika sem hún hefði ekki líkt og staðfest hafi verið í matsgerð. Stefnu telja að stefnendur hafi vitað eða mátt vita að upplýsingar í söluyfirliti voru ekki réttar og hafi því leynt réttum upplýsingum um eiginleika fasteignarinnar. Slík háttsemi sé a.m.k. gálaus og þar með saknæm gagnvart viðsemjendum, augljóslega í andstöðu við ákvæði laga um efni söluyfirlits og til þess fallin að valda stefnu tjóni, enda hafi þau þau mátt treysta því að efni söluyfirlits væri sannleikanum samkvæmt.

Varðandi upplýsingaskyldu stefnenda þá vísa stefnu til þess að í matsgerð dómkvadds matsmanns sé sérstaklega tilgreint að ætla megi að stefnendur hafi fyrir undirritun kaupsamnings orðið vör við rakaskemmdir í rými 0102 og í lofti í þvottahúsi. Þá gætu stefnendur hafa orðið þess vör að gluggar og hurðir væru ekki loftþétt. Þessara atriða hafi ekki verið getið í söluyfirliti né stefnu sérstaklega gerð grein fyrir þeim með öðrum hætti. Fasteignin teljist því gölluð í þessum tilvikum óháð því hve mikið gallarnir rýri verðgildi hennar, sbr. 26. gr. 1. nr. 40/2002. Stefnu byggja á því að stefnendum hafi einnig hlotið að vera ljóst að snjóbræðsla virkaði ekki og lak og að hvorki hafi verið sótt um nauðsynleg leyfi né teikningum skilað til byggingarfulltrúa. Stefnendur hefðu búið í húsinu um vetur þegar þau seldu stefnu það og sjálf staðið að byggingarleyfisskyldum framkvæmdum. Þar sem ekki hefði verið upplýst um þessi atriði við sölu eignarinnar teljist hún gölluð að þessu leyti.

Stefnu byggja á því að fasteign teljist gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í söluyfirliti, sbr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Í söluyfirliti eignarinnar segi: „Húsið stefndur neðan við götu með sólríkum suðurgarði og hefur nánast allt verið endurbyggt frá grunni á s.l. fjórum árum á mjög smekkleган hátt... undir bílskúrnum hefur verið innréttuð nýlega góð u.þ.b. 30 fm geymsla sem er að sögn eigenda ekki inni í skráðum fermetrum... Eignin er óvenju vönduð og má sjá að ekkert hefur verið sparað við endurnýjun og breytingar.“

Yfirlýsing þessi um eiginleika eignarinnar sé bindandi fyrir stefnendur og verði að líta á hana sem ábyrgðaryfirlýsingu þess efnis sem hún hljóðar. Í öllu falli þess efnis að ástand hennar sé almennt í lagi, gert hafi verið við galla á henni, búið sé að framkvæma það sem þurfi til að eignin uppfylli kröfur nútímans til gæða og að faglega hafi verið að verki staðið við endurnýjun fasteignarinnar. Stefnendur virðist, af stefnu að dæma, einna helst telja að yfirlýsing þeirra hafi verið svo fjarri sannleikanum að það hafi augljóslega átt að virða hana að vettugi. Samkvæmt 11. gr. laga nr. 99/2004 skuli söluyfirlit innihalda öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar, sem ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, megi ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Söluyfirlit sé yfirlýsing seljenda um eiginleika fasteignar og á grundvelli hennar og einfaldrar söluskoðunar eigi kaupandi að geta tekið ákvörðun um hvort hann kaupir eignina og þá á hvaða verði.

Í stefnu fullyrði stefnendur að söluyfirlitið sé rétt í huglægum skilningi seljenda. Það séu nákvæmlega þessi sömu hughrif sem lýsingin hafi haft á stefnu. Söluyfirlitið hafi haft tilætluð áhrif á huglæga skynjun stefnu þannig að þau töldu sig vera að kaupa eign sem væri svo gott sem í sama ástandi og ný. Stefnu séu ekki sérfróð um fasteignir og eigi að geta treyst söluyfirliti. Þó að fallist verði á að ekki hafi mátt taka því bókstaflega að eignin hefði verið endurbyggð frá grunni þá

Þýði það ekki að stefndu hafi mátt vænta hefðbundinnar 50 ára gamallar fasteignar þar sem eingöngu hafi verið framkvæmt allra nauðsynlegasta viðhald. Stefndu hafi að lánmarki mátt vænta þess að fasteignin hefði verið endurnýjuð þannig að hún uppfyllti nú kröfur nútímans og hefði hlotið gott viðhald, að gert hefði verið við sprungur og leka, en ekki eingöngu málað yfir ummerkin. Í ljósi þess að sár var sjáanlegt eftir uppgroft kringum húsið við söluskoðun hafi þau mátt vænta þess að drenlögn hefði verið komið fyrir en ekki eingöngu regnvatnslögn lagfærð. Að svo miklu leyti sem fasteignin víki í raun frá réttmætum væntingum stefndu sé hún haldin göllum sem stefnendur beri ábyrgð á.

Stefndu vísa til þess að matsmaður meti eingöngu kostnað vegna matsliða þar sem hann telji að lagfæringa sé þörf. Stefndu hafi mátt vænta þess í ljósi þeirra upplýsinga sem stefnendur veittu um eignina að engra lagfæringa væri þörf. Það hafi verið ástæða þess að þau ákváðu að kaupa eignina og á því verði sem þau voru tilbúin að greiða fyrir hana. Fasteignin sé því gölluð og nemi gallarnir að lánmarki þeirri fjárhæð er matsmaður tilgreini. Að auki hafi þau mátt vænta þess í ljósi þeirra upplýsinga sem veittar voru að grunnvatni væri veitt frá fasteigninni með fullnægjandi hætti.

Stefndu byggja kröfu sína um sýknu jafnt á ákvæðum 41. og 43. gr. laga nr. 40/2002 og meginreglum skaðabótaréttar utan samninga.

Krafa um afslátt byggi á því að staðfest sé með matsgerð dómkvadds matsmanns að eignin sé haldin ágöllum og vísast til umfjöllunar hér að framan um 18., 19., 26., og 27 gr. laganna til stuðnings því að um galla í skilningi laganna sé að ræða. Þess er krafist að afsláttur verði miðaður við kostnað við að bæta úr göllumum, sbr. 2. mgr. 41. gr. laganna. Stefndu krefjast þess að veittur afsláttur nemi að minnsta kosti sömu fjárhæð og ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs og að því verði að sýkna þau í málinu þar sem kaupverð með afslætti sé að fullu greitt.

Krafa um skaðabætur byggi einnig á því að staðfest sé með matsgerð dómkvadds matsmanns að eignin sé haldin ágöllum og vísast til umfjöllunar hér að framan um 18., 19., 26., og 27 gr. laganna til stuðnings því að um galla í skilningi laganna sé að ræða. Þá vísa stefndu til sömu umfjöllunar og til umfjöllunar um hvern galla fyrir sig því til stuðnings að tjón stefndu megi rekja til saknæmrar háttsemi. Stefndu hafi nýtt stöðvunarrétt skv. 44. gr. laga nr. 40/2002. Að svo miklu leyti sem til þurfi sé skaðabótakröfu stefndu skv. 43. gr. laganna því ráðstafað til greiðslu þeirra krafna sem stefnendur hafa uppi í máli þessu. Hið sama eigi við verði stefndu dæmdar skaðabætur utan samninga í málinu. Þar sem fjárhæð skaðabótakröfu stefndu sé hærri en ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs verði að sýkna stefndu.

Þá séu öll skilyrði skuldajöfnunar uppfyllt enda um samrættar kröfur að ræða sem allar séu gjaldfallnar. Þá leiði nýting stefndu á stöðvunarrétti skv. 44. gr. laga nr. 40/2002 til þess að uppgjör sé miðað við að skuldajöfnun hafi átt sér stað er afborganir kaupverðs féllu á gjalddaga. Stefnendur eigi því ekki rétt á dráttarvöxtum að svo miklu leyti sem stefndu verða talin hafa með réttu haldið eftir greiðslum. Þar sem fjárkrafa stefndu sé hærri en eftirstöðvar kaupverðs hafi gagnsök verið höfðuð til innheimtu mismunarins.

Stefndu byggja fjárhæð kröfu á matsgerð dómkvadds matsmanns og reikningum vegna útlagðs kostnaðar utan fjárhæðar vegna matsliðar 5, sem byggir á framlögðum reikningum vegna lagningar drenlagnar við fasteignina.

Krafa vegna matsliðar 5 sundurliðast með eftirfarandi hætti:

Reikningur	Efni, tæki og vinna utan verkst. m. VSK	Vinna á verkstað án VSK.	Alls
Sagtækni	10.169 kr.	73.878 kr.	84.047 kr.
KK kranabíll	517.499 kr.	41.300 kr.	558.799 kr.
Álfabjarg	5.000 kr.	282.908 kr.	287.908 kr.
BS þakpappalagnir	203.217 kr.	345.720 kr.	548.937 kr.
GS smiðir	189.436 kr.	465.000 kr.	654.436 kr.
Stíflubjónustan	- kr.	23.378 kr.	23.378 kr.
Verklagnir	79.549 kr.	76.860 kr.	156.409 kr.
Bobcatleigan	188.017 kr.	1.134.000 kr.	1.322.017 kr.
Samtals	1.192.888 kr.	2.443.044 kr.	3.635.932 kr.

Heildarkrafa stefndu sundurliðist þá með eftirfarandi hætti að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af liðum er fela í sér vinnu á verkstað:

Matsliður	Galli	Efni, tæki og vinna utan verkstað m. VSK	Vinna á verkstað án VSK.	Alls
1	Leki í rými 0102- geymsla 1	175.000 kr.	207.171 kr.	382.171 kr.
2	Raki í ósamþykktu rými- geymsla 2	5.000 kr.	7.968 kr.	12.968 kr.
3	Leki í þvottahúsi	15.000 kr.	51.793 kr.	66.793 kr.
4	Lausar og brotnar flísar	1.411.000 kr.	2.061.355 kr.	3.472.355 kr.
5	Skortur á drenlagn	1.192.888 kr.	2.443.044 kr.	3.635.932 kr.

8	Upplitun á panel í lofti stofu	3.000 kr.	11.952 kr.	14.952 kr.
9	Óvirk og lek snjóbræðsla	52.000 kr.	119.522 kr.	171.522 kr.
10	Frágangur inntaksklefa	10.000 kr.	31.873 kr.	41.873 kr.
11	Flögnuð málning á útveggjum	10.000 kr.	39.841 kr.	49.841 kr.
14	Óþéttir opnanlegir gluggar	10.000 kr.	35.857 kr.	45.857 kr.
15	Raki milli glerja í bílskúr	95.000 kr.	55.777 kr.	150.777 kr.
16	Frágangur innfelldra ljósa	35.000 kr.	111.554 kr.	146.554 kr.
17	Skortur á leyfum og teikningum	1.967.000 kr.	- kr.	1.967.000 kr.
	Samtals kröfur stefndu			10.158.595 kr.

Um eðli hvers galla fyrir sig, umfang þeirra og orsakir vísa stefndu aðallega til matsgerðar dómkvadds matsmanns og eftir atvikum skoðunargerðar Hönnunar & eftirlits ehf.

Í matsgerð sé staðfestur leki á steypuskilum milli útveggjar að norðanverðu og þakplötu yfir rými 0102. Þá sé staðfest að myglugróður hafi myndast vegna lekans. Leki þessi virðist skv. matsgerð hafa verið lengi til staðar, jafnvel frá upphafi, og voru stefndu ekki upplýst um hann við kaup fasteignarinnar þó að matsgerð leiði líkum að því að stefnendur hafi vitað eða mátt vita um hann. Leki og myglugróður í íbúðarhúsnæði sé ástand sem leiði til þess að eign henti ekki til þeirra nota sem sambærilegar eignir séu venjulega notaðar til. Þá samræmist þetta ástand ekki lýsingu eignarinnar í söluyfirliti. Ástandið hafi ekki verið sýnilegt við söluskoðun enda hafi geymslan verið full af dóti er hún fór fram og söluyfirlit gaf ekki ástæðu til að skoða ástand geymslu sérstaklega né kanna sérstaklega hvort fasteignin væri lek.

Í matsgerð sé staðfestur óeðlilegur raki og myglugróður í ósamþykktri geymslu sem stefnendur létu útbúa. Orsök telji matsmaður vera rakapéttingu. Í matsgerð sé einnig staðfest að gerð og frágangur steypuskila sé ófaglegur, ófullnægjandi og ekki líklegur til að endast eðlilega. Þrátt fyrir þetta sé ekki metinn kostnaður við lagfæringar á frágangi steypuskila. Askilinn sé réttur til að láta meta hann sérstaklega.

Samkvæmt 11. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 hafi verið um byggingarleyfis skylda framkvæmd að ræða. Stefnendum hafi því borið að fá byggingarstjóra að verkinu, sbr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Þá hafi stefnendum borið að sjá til þess að iðnmeistarar staðfestu ábyrgð sína á

verkinu, sbr. 1. mgr. 52. gr. sömu laga. Stefnendur hafi vanrækt að fá byggingarleyfi og þar með hafi hvorki iðnmeistarar né byggingarstjóri staðfest ábyrgð sína á því. Stefnendur hafi því með sagnæmum og ólögum hætti komið í veg fyrir að stefndu geti sótt bætur vegna galla á verkinu á hendur ábyrgum aðilum eða í lögbundna ábyrgðartryggingu byggingarstjóra. Stefnendur beri því skaðabótaábyrgð á tjóni stefnenda óháð ákvæðum laga nr. 40/2002.

Í matsgerð sé staðfest að leki sé í lofti þvottahúss sem stafi frá opi í gólfplötu í bílskúr, óheppilegum frágangi léttra veggja við hlið bílskúrshurðar og múrhúð á bílplani fyrir framan bílskúrshurðina. Þetta samræmist ekki lýsingu eignarinnar í söluyfirliti. Ummerki eftir lekann hafi ekki verið sýnileg við söluskoðun og söluyfirlit ekki gefið ástæðu til að skoða ástand þvottahúss sérstaklega né kanna sérstaklega hvort fasteignin héldi vatni.

Stefndu vísa til þess að ekki sé metinn kostnaður við að gera við ummerki eftir lekann í matsgerð dómkvadds matsmanns, heldur eingöngu við að koma í veg fyrir orsakir hans og áskilja sér rétt til að láta meta þann kostnað sérstaklega.

Í matsgerð sé staðfest að flísar á gólfum fasteignarinnar séu meira en minna lausar og hreyfist undan álagi. Þá sé staðfest að sökum þessa sé hætt við að fúgur muni molna og eyðileggjast með tímanum og flísar brotna. Einnig sé staðfest að ef ekki verður bætt úr ástandi flísalagnar sé hætt á að raki eða vatn geti komist undir flísarnar og valdið rakaskemmdum. Í matsgerð sé einnig staðfest að hvorki hafi verið gengið með faglegum né eðlilegum hætti frá fúgum milli flísalagnar og parkets á baðherbergi. Laust, brotið og illa frágengið gólfefni sé ástand sem leiði til þess að eign henti ekki til þeirra nota sem sambærilegar eignir séu venjulega notaðar og þetta ástand samræmist engan veginn lýsingu eignarinnar í söluyfirliti. Ekki beri mikið á umræddu ástandi flísalagnar við sjónskoðun og ástandið í raun ekki greinanlegt öðrum en þeim er hafi nokkra þekkingu á flísalögn. Söluyfirlit hafi ekki gefið ástæðu til að skoða ástand flísalagnar sérstaklega.

Stefndu vísa til þess að í matsgerð sé staðfest að ekki séu jarðvatnslagnir við húsið þó að líklegt megi telja að slíkar lagnir yrðu lagðar við hús sem þetta nú til dags og æskilegt sé að hafa slíkar lagnir við norðurhlið þess. Í byggingarreglugerð nr. 441/1998 sem var í gildi á þeim tíma sem stefndu fullyrtu að þeir hefðu látið endurbyggja húsið nánast frá grunni sé gerð sú krafa að kjallaraveggir og gólfplata séu rakavarin ef neðsta gólf er undir grunnvatnsyfirborði.

Við söluskoðun hafi verið fullyrt við stefndu að nýlega hefði verið lagt dren við húsið. Þessa fullyrðingu hyggjast stefndu sanna með vitnaleiðslum. Þá hafi verið rætt við söluskoðun að nýlega hefðu verið lagðar lagnir í kringum húsið og sáust ummerki eftir jarðrask sem því hafði fylgt. Af lýsingu eignarinnar í söluyfirliti og framangreindu hafi stefndu eðlilega dregið þá ályktun að tryggt hefði verið með fullnægjandi hætti að grunnvatni væri veitt frá húsinu. Fasteignin sé því að þessu leyti ekki í samræmi við þær upplýsingar sem veittar voru við kynningu hennar. Í umfjöllun matsmanns um matslið 4 komi fram að nokkur raki hafi verið greinanlegur undir flísalögninni og stafi hann líklega frá raka í jarðvegi. Þá sé í matsgerð greint frá því að myglugróður hafi greinst í fasteigninni og afar mikilvægt sé að tryggt sé að hvergi í henni sé óeðlilegur raki er geti leitt til frekari útbreiðslu hans. Það sé því full ástæða til að tryggja að grunnvatni sé veitt frá fasteigninni.

Stefndu hafi nú látið leggja drenlögnum kringum húsið. Þar sem matsmaður hafi ekki metið kostnað vegna þessa matsliðar sé fjárhæð kröfu byggð á fjárhæð reikninga við þær framkvæmdir.

Í matsgerð sé staðfest að blettur sé á panel í lofti stofu er virðist hafa myndast við að vökvi hafi sprautast upp í loft og þornað á panelnum. Galli þessi er mjög vel greinanlegur þegar gengið er inn í stofuna og stingi í augu. Stefndu byggja aðallega á því að blettur þessi hafi myndast á tímanum frá söluskoðun að afhendingu. Því til staðfestingar séu ljósmyndir af stofu fasteignarinnar er notaðar voru við auglýsingu hennar.

Í matsgerð er staðfest ófullnægjandi ástand snjóbræðslu þar sem leki sé í slöngum í þakplötu yfir ósamþykktu rými og ekki sé hægt að stýra rennsli um slöngur þannig að snjóbræðsla í útistiga virki. Augljóslega sé um galla að ræða sem samræmist engan veginn lýsingu eignarinnar í söluyfirliti. Snjóbræðsla hafi ekki verið skoðuð sérstaklega við söluskoðun enda hafi söluyfirlit ekki gefið ástæðu til auk þess sem eignin var skoðuð að sumarlagi og snjóbræðslukerfi því ekki í notkun. Lagning snjóbræðslunnar hafi jafnframt verið þáttur í byggingarleyfisskyldri framkvæmd en slíkt leyfi hafi ekki verið fengið. Um afleiðingar þess vísa stefndu til umfjöllunar um matslið 2.

Í matsgerð sé staðfestur ófullnægjandi frágangur inntaksklefa. Ekki sé tryggt að vatni, sem lendi á gólfi klefans, sé veitt út auk þess sem klefinn sé ekki loftræstur. Augljóslega sé um galla að ræða sem samræmist engan veginn lýsingu eignarinnar í söluyfirliti. Inntaksklefinn var ekki skoðaður sérstaklega við söluskoðun auk þess sem stefndu hafi engar forsendur haft til að greina galla sem þennan. Tilfærsla inntaksklefa sé byggingarleyfisskyld framkvæmd, en ekki hafi verið fengið leyfi fyrir henni. Um afleiðingar þess vísa stefndu til umfjöllunar um matslið 2.

Þá sé staðfest í matsgerð að málning á útveggjum sé flögnuð þannig að eðlilegt sé að blettamála þá strax. Málning útveggja hafi að þessu leyti verið gölluð við afhendingu án þess að þess væri getið í söluyfirliti. Stefndi hafi þvert á móti mátt vænta þess að ástand málningar væri með besta móti. Fasteignin hafi verið máluð að utan skömmu fyrir söluskoðun og ágallar á málningu ekki sýnilegir á þeim tíma.

Í matsgerð sé staðfest að opnanlegir gluggar séu óþéttari en eðlilegt geti talist og að þörf sé á að líma þéttlista í föls við opnanleg fög. Það virðist ekki hafa verið gert með fullnægjandi hætti og sé því galli á eigninni sem þarfnist lagfæringar að þessu leyti. Þéttleiki opnanlegra glugga hafi ekki verið skoðaður sérstaklega við söluskoðun auk þess sem stefndu höfðu engar forsendur til að greina galla sem þennan við söluskoðun.

Í matsgerð sé staðfest að umrædd gler séu þannig úr garði gerð að ekki sé unnt að koma í veg fyrir að móða myndist milli þeirra og að fasteignin þarfnist lagfæringar að þessu leyti.

Í matsgerð sé staðfest að frágangur ídráttarpípa við innfelld ljós og staðsetning innfelldra ljósa í fataherbergi, með tilliti til trégrindar í lofti, sé ófullnægjandi og

ekki í samræmi við ákvæði reglugerðar um raforkuvirki. Augljóslega sé um galla að ræða sem samræmist engan veginn lýsingu eignarinnar í söluyfirliti. Galli þessi hafi ekki verið greinanlegur við söluskoðun, enda þurfi að taka innfeld ljós niður til að sjá frágang ídráttarpípa og staðsetningu ljósa með tilliti til trégrindar. Lýsing eignarinnar í söluyfirliti hafi ekki gefið ástæðu til slíkrar rannsóknar.

Matsmaður staðfesti að skv. gr. 11 í byggingarreglugerð nr. 441/1998 hafi átt að sækja um leyfi fyrir breytingum sem gerðar hafa verið á húsinu. Þær breytingar sem um ræðir séu stækkun hússins með því að útbúa rými þar sem var blómaker, gerð stigapalls og stiga úti, tilfærsla/stækkun á votrymum í kjallara, tilfærsla á herbergjum og veggjum, breyting á hitakerfi, breyting á rafkerfi, breyting á frárennsli, gerð snjóbræðslu og tilfærsla á inntökum. Ekki hafi verið sótt um þessar breytingar eða gefið út byggingarleyfi fyrir þeim.

Í matsgerðinni komi enn fremur fram að matsmaður geti ekki sagt um hvort breytingar verði samþykktar óbreyttar þar sem hluti þeirra er utan byggingarreits og á lóðarmörkum. Í þessu sambandi sé bent á að samkvæmt 2. mgr. 56. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 skuli slík byggingarleyfisskyld framkvæmd, sem hafin hafi verið án þess að leyfi hafi verið fengið fyrir henni, afmáð. Í 57. gr. sömu laga komi fram að ef aðili sinnir ekki fyrir mælum byggingarfulltrúa eða byggingarnefndar innan þess frests sem sveitarstjórn setur, geti hún ákveðið dagsektir þar til úr verður bætt. Stefndu sé því nauðsynlegt að sækja um byggingarleyfi fyrir framkvæmdunum og muni kostnaður hljótast af því sem nánar sé tilgreindur í matsgerð. Í umfjöllun um matslið 18 tiltaki matsmaður hvaða uppdrætti þurfi að gera vegna byggingarleyfisumsóknar. Í þessu sambandi sé á það bent að tilvist uppdráttar sé einnig nauðsynleg vegna alls viðhalds á fasteigninni og allra breytinga sem kunna að verða gerðar á henni í framtíðinni.

Hvað þennan galla á fasteigninni varðar sé einna alvarlegast að gatnagerðargjöld skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjald hafi ekki verið greidd vegna breytinga á eigninni, en samkvæmt 2. mgr. 8. gr. laganna sé gatnagerðargjald, ásamt áföllnum vöxtum og kostnaði tryggt með lögveðsrétti í viðkomandi fasteign. Samkvæmt 1. mgr. 46. gr. laga nr. 40/2002 sé því um galla að ræða óháð ákvæði 18. gr. þeirra.

Stefndu mótmæla dráttarvaxtakröfu stefnenda. Sem fyrr greinir leiði nýting stefndu á stöðvunarrétti skv. 44. gr. laga nr. 40/2002 til þess að ekki hafi verið um vanefnd af hálfu stefndu að ræða, að svo miklu leyti sem gallar á eigninni gefi tilefni til að halda eftir greiðslum. Þá leiði 2. másl. 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu til sömu niðurstöðu. Stefndu, sem kaupendur fasteignar, hafi átt lögbundinn rétt á að haldið eftir greiðslum til að mæta vanefndum seljenda og að svo miklu leyti sem stöðvun greiðslna var réttlætunleg hafi ekki stofnast skylda til greiðslu dráttarvaxta.

Til stuðnings kröfum sínum vísa stefndu til meginreglna skaðabótaréttar, kröfuréttar og samningaréttar, svo og til laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, byggingarreglugerðar nr. 441/1998, laga nr. 153/2006 um gatnagerðargjald og laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um málskostnaðarkröfu er vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefnenda í gagnsök

Gagnstefnendur byggja dómkröfur í gagnsök á því að fasteignin að Laugarásvegi 62 hafi við afhendingu verið haldin göllum í skilningi III. kafla laga nr. 40/2002 og að vegna þeirra eigi þau rétt á afslætti eða skaðabótum á grundvelli 41. eða 43. gr. sömu laga er nemi hærri fjárhæð en ógreiddum eftirstöðvum kaupverðs. Tilvist galla og fjárhæð tjóns byggja gagnstefnendur á sömu gögnum, málsástæðum og lagarökum og í greinargerð sinni í aðalsök.

Stefnufjárhæð gagnstefnenda í gagnsök er 1.309.456 kr. Fjárhæð kröfu gagnstefnenda byggir á matsgerð dómkvadds matsmanns og reikningum vegna útlagðs kostnaðar. Sundurliðun krafna og útlístan galla er með sama hætti og í greinargerð í aðalsök og er mismunur á eftirstöðvum heildarkostnaðar við úrbætur á fasteigninni og eftirstöðvum kaupverðs sem gagnstefnendur héldu eftir.

Stefnendur krefjast skaðabótavaxta og dráttarvaxta af mismuni eftirstöðva kaupverðs sem gagnstefnendur héldu eftir og heildarkostnaðar við úrbætur á fasteigninni. Skaðabótavaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu er krafist frá kaupsamningsdegi, 3. maí 2012, en dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laganna frá 23. desember 2012 eða er mánuður var liðinn frá því að gagnstefnendur kröfðu gagnstefndu fyrst um greiðslu vegna úrbótanna með bréfi dags. 23. nóvember 2012, sbr. 9. gr. laganna. Gagnstefnendur byggja jafnframt á öllum þeim sömu málsástæðum og lagarökum í gagnsök og byggt er á í greinargerð þeirra í aðalsök.

Til stuðnings kröfum sínum vísa gagnstefnendur til meginreglna skaðabótaréttar, kröfuréttar og samningaréttar, svo og til laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, byggingarreglugerðar nr. 441/1998, laga nr. 153/2006 um gatnagerðargjald og laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um málskostnaðarkröfu er vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála og um heimild til höfðunar gagnsakar til 2. mgr. 28. gr. laganna.

Málsástæður og lagarök aðalstefnenda í gagnsök

Aðalstefnendur taka fram að þau hafi aldrei viðurkennt ábyrgð á hluta kröfunnar, líkt og gagnstefnendur haldi fram í gagnstefnu. Hið rétta sé að aðalstefnendur hafi boðið gagnstefnendum 1.000.000 króna í afslátt svo að forðast mætti málarekstur þennan, sbr. bréf frá 23. mars 2013. Þetta hafi gagnstefnendur ekki fallist á og aðalstefnendur álíti sig því óbundin af þessu boði.

Aðalstefnendur telja gagnstefnendur bera sönnunarbyrði fyrir staðhæfingum sínum um tilvist galla og saknæmrar háttsemi sem og fyrir fjárhæð krafna sinna. Til að axla þá sönnunarbyrði verða þeir að leggja fram viðhlítandi sönnunargögn. Engin slík gögn liggja fyrir. Eina gagnið sem geti mögulega nýst gagnstefnendum til sönnunar í málinu sé matsgerð dómkvadds matsmanns sem þau hafi aflað. Önnur gögn sem þau byggi á teljist þýðingarlaus og aðalstefnendur mótmæli sönnunargildi þeirra.

Matsgerð dómkvadds matsmanns grafi í verulegum atriðum undan málatilbúnaði gagnstefnenda og hann sé í andstöðu við mat í eftirtöldum atriðum:

1. Matsgerðin staðfesti enga verulega ágalla á hinni seldu fasteign. Þannig telji matsmaður frágang dren- og frárennislagna „ekki lakari en búast mátti við.“ Þá áleit hann að ástand útveggja „væri eins og búast má við.“ Einnig segði hann „eðlilegt og fyrirsjáanlegt“ að móða gæti myndast milli glerja í gluggum í bílskúr. Þá hafi hann ekki getað staðfest að rangt hafi verið gengið frá innfelldum ljósum áður en gagnstefnendur tóku þau sjálf niður.

2. Af þessu leiði að gagnstefnendur geta engar kröfur átt vegna þessara fjögurra atriða. Fjárhæð kröfu gagnstefnenda vegna þessara fjögurra atriða sem stangast á við matsgerðina sundurliðist svo:

1. Skortur á drenlög	3.635.932 krónur
2. Flögnuð málning á útveggjum	49.841 krónur
3. Raki milli glerja í bílskúr	150.777 krónur
4. Frágangur innfelldra ljósa	146.554 krónur

3. Gagnstefnendur geri því kröfu um samtals 3.983.104 krónur vegna atriða sem dómkvaddur matsmaður hafi ýmist

(a) staðfest að hafi verið „eins og búast mátti við“ eða

(b) ekki staðfest að hafi verið fyrir hendi við afhendingu.

4. Engar viðhlítandi skýringar séu veittar á þessari kröfugerð.

Engin sök.

5. Gagnstefnendur haldi því fram að aðalstefnendur hafi sýnt af sér sök í málinu. Aðalstefnendur mótmæla málatilbúnaði gagnstefnenda í þá veru í heild sinni sem röngum. Þannig staðfesti t.d. matsgerð dómkvadds matsmanns að aðalstefnendur hafi ekki sýnt af sér sök í málinu.

6. Matsmaður hafi tekið sérstaklega afstöðu til þess hvort aðalstefnendum hafi mátt vera kunnugt um „ástand fasteignarinnar“. Að hans mati sé ekki um slíkt að ræða í neinu atriði.

7. Matsmaðurinn hafi talið t.d. að aðalstefnendum hefði ekki verið kunnugt um rakaskemmdir í rými 102 nema „þær [hafi] verið komnar fram“, en ekkert liggur fyrir um slíkt. Þá hafi hann talið að aðalstefnendur hefðu „ekki orðið varir við“ skemmdir á „ídráttarpípum“ við innfelld ljós og lausar flísar á gólfi. Niðurstaða matsmanns hafi því verið sú að hann gat ekkert sagt um hvort aðalstefnendum „hafi verið kunnugt um þau atriði“ sem matið beindist að og

gagnstefndur töldu „áfátt“.

8. Af þessu leiði að gagnstefnendur geti ekki sýnt fram á sök af hálfu aðalstefnenda.
9. Gagnstefnendur halda því fram að eignina hafi skort áskilda kosti og vísi þau einkum til lýsingar í söluþyrliti eignarinnar, sem þau taki orðrétt upp í gagnstefnu. Augljóst sé að hús var ekki nýtt.
10. Aðalstefnendur mótmæla því að eignin standi ekki undir lýsingu í söluþyrliti. Að því er varðar lýsingar á eigninni í söluþyrliti sé rétt að ítreka að allt sem þar komi fram sé í huglægum skilningi aðalstefndu rétt. Ekkert í henni hafi getað vakið réttmætar væntingar um að húsið hafi fullnægt öllum kröfum sem gerðar verði til nýsmíði, líkt og gagnstefnendur virðast telja.
11. Þá megi taka undir með dómkvöddum matsmanni, sem bendi á að söluþyrlingar þurfi að „lesa með hæfilegum fyrirvara“ gagnvart almennt orðuðum lýsingum á gæðum eignar. Hann staðfesti í mati sínu að „augljóst“ sé að húsið „hefur ekki verið rífið niður að grunni og endurbyggt“. Húsið sé „upprunalegt að mestu leiti“ en „sýnilegur frágangur“ sé „að mestu vandaður“.
12. Útilokað sé að þetta hafi dulist gagnstefnendum. Þau hafi við kaupin notið sérstakrar aðstoðar Kristbjarnar Sigurðssonar fasteignasala og Sigurðar Þorsteinssonar húsasmiðs. Óhugsandi sé að þessir aðilar hafi talið húsið endurbyggt í meira mæli en dómkvaddur matsmaður taldi „augljóst“ við skoðun.
13. Loks sé vert að nefna að skýrt kemur fram í söluþyrlitinu að undir bílskúr eignarinnar hafi „verið innréttuð nýlega góð u.þ.b. 30 fm geymsla sem er ekki að sögn eiganda inn í skráðum fermetrum“.
14. Við gagnstefnendum hafi því blasað að byggingarfulltrúi hafði ekki samþykkt þessar „nýlegu“ breytingar sem þarna var lýst. Hafi þau viljað kanna stöðu leyfðra breytinga, hafi þetta gefið þeim fullt tilefni til þess. Gagnstefnendur hafi, svo vitað sé, enga slíka könnun framkvæmt.
15. Þrátt fyrir þetta gera gagnstefnendur nú kröfu um greiðslu á 1.967.000 krónum vegna skorts á leyfum og teikningum. Þetta sé gert án nokkurra viðhlítandi skýringa.
16. Síðan bæti gagnstefnendur um betur. Þau halda því fram, að þessar breytingar hafi svipt gagnstefnendur bótarétti úr hendi „ábyrgra iðnmeistara og/eða byggingarstjóra,“ líkt og slíkar bótakröfur séu yfirleitt til staðar eða teljist lögbundið fylgify fasteigna. Öllum þessum málalíbúnaði sé mótmælt.
17. Gagnstefnendur haldi uppi málflutningi um að sækja hafi þurft um byggingarleyfi fyrir ýmsum framkvæmdum. Að svo miklu leyti sem gagnstefnendur verði ekki talin hafa mátt vita að slíkt byggingarleyfi skorti, sé því sérstaklega mótmælt að sækja hafi þurft um slíkt leyfi.
18. Þegar húsið var selt hafi byggingarreglugerð nr. 112/2012 verið í gildi. Samkvæmt henni þurfti ekki leyfi fyrir minni háttar framkvæmdum. Sú viðmiðun

hlýtur að verða lögð til grundvallar hér. Allar fullyrðingar gagnstefnenda um að leyfi hafi þurft samkvæmt eldri byggingarreglugerð fyrir einstökum framkvæmdum verði því að skoðast þýðingarlausar.

19. Við mat á áskildum kostum verði að horfa til þess að gagnstefnendur skoðuðu eignina með aðstoð sérfróðra manna. Allar staðhæfingar þeirra um ágalla verði að meta með hliðsjón af því.

20. Sumir þeir liðir sem gagnstefnendur geri kröfu um falli undir öll mörk. Þannig gera gagnstefnendur kröfu í 13 liðum vegna ýmissa ótengdra atriða. Einungis fjögur þessara atriða feli í sér kröfu yfir 200.000 krónum.

21. Níu kröfuliðir hljóði hins vegar upp á greiðslu lægri fjárhæðar. Þrír af þeim stangast á við matsgerð dómkvadds matsmanns, líkt og greinir að framan. Liðirnir sex undir 200.000 krónum, sem eftir standi, hljóði samtals upp á greiðslu 353.965 króna.

22. Gagnstefnendur hafi keypt hús fyrir 125.000.000 króna. Umræddir sex liðir hljóta að falla undir lágmark þess sem verður yfirleitt fjallað um fyrir dómi í samhengi við slík viðskipti. Að minnsta kosti seldu aðalstefnendur húsið ekki á þeirri forsendu að gagnstefnendur yrðu aldrei fyrir kostnaði vegna eignarhalds á húsinu. Þegar af þessari ástæðu ætti dómurinn ekki að fjalla frekar um þessi sex atriði.

Að öðru leyti mótmæla aðalstefnendur tilvist þessara meintu ágalla, bæði almennt og við sölu eignarinnar, vitneskju aðalstefnenda um þá og kröfum gagnstefnenda vegna þeirra.

Gagnstefnendur geri kröfu vegna ágalla sem þeir reikna sem 10.158.595 krónur. Af þeirri kröfu standi aðeins 4.208.491 krónur eftir að frádraginni kröfu (a) vegna leyfa og teikninga að fjárhæð 1.967.000 krónur og (b) vegna atriða sem stangast á við matsgerð dómkvadds matsmanns að fjárhæð 3.983.104 krónur. Þá hafi ekkert verið dregið frá vegna atriða undir lágmarksþröskuldi.

Í málinu sé ekkert sem bendi til saknæmrar háttsemi aðalstefnenda. Samkvæmt því verði krafa aðalstefnenda aðeins tekin til greina ef ágallarnir teljast hafa rýrt verðmæti eignarinnar verulega. Því til stuðnings megi vísa til 18. og að sínu leyti einnig til 28. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Söluverðmæti eignarinnar hafi verið 125 milljónir króna. Ef litið sé til niðurstöðu dómkvadds matsmanns og þess að gagnstefnendur keyptu rými sem þau vissu að var ekki inni í „skráðum fermetrum,“ virðist verðmæti þeirra ágalla sem þau tína til vera tæp 3,4% kaupverðs. Slíkt frávik geti aldrei réttlætt gallakröfu.

Þá geti fjárhæð kröfu gagnstefnenda, 10.158.595 krónur, jafnvel þótt á hana yrði fallist, ekki heldur réttlætt gallakröfu. Sú fjárhæð nemi rúmum 8,1% kaupverðs, en í þessum efnum hafa stundum 10% verið nefnd sem viðmið. Hugleiðingum gagnstefnenda um að miða hlutfall gallakröfunnar við fasteignamat og brunabótamat sé mótmælt. Slík viðmiðun sé án stoðar í lögum nr. 40/2002.

Þá mótmæla aðalstefnendur hugleiðingum gagnstefnenda um að miða gallakröfuna við einstaklingsbundnar aðstæður þeirra. Fyrir því sé engin stoð í

lögum nr. 40/2002. Þar fyrir utan yrði, áður en horft yrði til slíks, að gera kröfu um að gagnstefnendur legðu fram viðhlítandi gögn um fjárhagsstöðu sína. Ekkert slíkt liggir fyrir.

Aðalstefnendur mótmæla því að nokkur skilyrði séu fyrir beitingu gagnstefnenda á stöðvunarrétti í málinu, enda engri réttmætri kröfu til að dreifa. Þá er upphafsdegi dráttarvaxta í kröfu gagnstefnenda mótmælt.

Aðalstefnendur vísa til almennra reglna kröfuréttar og laga nr. 40/2002, og laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um málskostnað er vísað til 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök gagnstefnenda í framhaldsstefnu í gagnsök

Gagnstefnendur vísa til þess varðandi matsspurningu 1 að niðurstaða matsmanns um orsök mikils raka í þakplötu sé óbreytt frá matsgerð en matsmaður telji við endurskoðun að rakinn sé en meiri og útbreiddari en gert hafi verið ráð fyrir í matsgerð. Af þeim sökum sé nauðsynlegt að taka niður meira af klæðningu, rakavörn og einangrun en metið hefði verið og hækki kostnaðarmat matsmanns um 346.000 kr. af þessum sökum. Að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað nemur aukið tjón gagnstefnenda 291.952 kr.

Hvað matsspurningu 3 varðar komst matsmaður að þeirri niðurstöðu að auk þess sem greint hefði verið frá í matsgerð þéttist raki á lofti fyrir ofan stóran fataskáp sem sé í þvottahúsinu og nauðsynlegt sé að fjarlægja hann. Metinn kostnaður vegna matsspurningar 3 sé 33.000 kr. hærrí eftir endurmat. Að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað nemi aukið tjón gagnstefnenda 28.530 kr.

Metinn kostnaður við lagfæringar á göllum á fasteigninni hafi samkvæmt framansögðu hækkað um 379.000 kr. við endurskoðun matsmanns. Að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað nemi aukið tjón gagnstefnenda alls 320.482 kr. Því hafi verið nauðsynlegt fyrir gagnstefnendur að auka við kröfur sínar í gagnsök í málinu með framhaldsstefnu, sbr. 29. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Gagnstefnendur byggja dómkröfur sínar á því að fasteignin að Laugarásvegi 62 hafi við afhendingu verið haldin göllum í skilningi III. kafla laga nr. 40/2002 og að vegna þeirra eigi þau rétt á afslætti eða skaðabótum á grundvelli 41. eða 43. gr. sömu laga er nemi hærrí fjárhæð en ógreiddum eftirstöðvum kaupverðs. Tilvist galla byggja gagnstefnendur á matsgerð dómkvadds matsmanns, viðbót við hana sem rituð var eftir endurskoðun matsmanns og á skoðunargerð Hönnunar & eftirlits ehf. Fjárhæð tjóns vegna gallanna byggja gagnstefnendur á sömu gögnum. Hvorki matsgerð hins dómkvadda matsmanns né viðbót þeirri sem hann ritaði eftir endurskoðun hennar hefur verið hnekk og ber því að leggja þessi gögn til grundvallar niðurstöðu í málinu svo langt sem þau ná.

Um málsástæður vísa gagnstefnendur að mestu til gagnstefnu auk þess sem sérstaklega er farið yfir málsástæður sem eiga sérstaklega við um þá galla sem lýst

er í viðbót við matsgerð sem er grundvöllur framhaldsstefnu.

Varðandi leka í rými 0102-geymslu 1, þá sé í matsgerð staðfestur leki á steypuskilum milli útveggjar að norðanverðu og þakplötu yfir rými 0102. Þá sé staðfest að myglugróður hafi myndast vegna lekans. Í viðbót við matsgerð staðfesti matsmaður að lekinn hafi orsakað mikinn raka í steinull við steypuskilin sem hafi hækkað gufuþrýsting innan við klæðningu sem gagnstefndu létu leggja á rýmið og við það hafi raki flust upp á loftplötu og langt inn eftir lofti. Ástandið hafi ekki verið sýnilegt við söluskoðun þar sem geymslan hafi verið full af dóti er hún fór fram og söluyfirlit ekki gefið tilefni til að skoða ástand geymslu sérstaklega né kanna sérstaklega hvort fasteignin væri lek. Þá hafi engin leið verið að greina raka innan við lokaða loftklæðningu við söluskoðun.

Varðandi leka í þvottahúsi þá hafi í matsgerð verið staðfest að leki sé í lofti þvottahúss sem stafi frá opi í gólfplötu í bílskúr, óheppilegum frágangi léttra veggja við hlið bílskúrshurðar og múrhúð á bílplani fyrir framan bílskúrshurðina. Er gagnstefnendur festu kaup á fasteigninni hafi verið nýbúið að mála loft í þvottahúsinu og fela þannig ummerki um lekann. Í viðbót við matsgerð sé staðfest að óheppileg staðsetning stórra skápa í kuldabru hafi valdið rakapéttingu. Skápar þessir hafi verið í fasteigninni er gagnstefnendur festu kaup á henni og það hafi verið gagnstefndu sem völdu þeim stað. Þá hafi ekki verið unnt að greina rakann við söluskoðun enda ekki hægt að færa skápana án þess að taka þá í sundur.

Rými 0102 sem matsspurning 1 varðar var áður kalt geymslurými en hafi nú verið einangrað og klætt. Þá má sjá af teikningum fasteignarinnar að veggur milli þvottahúss og geymslu hefur verið fjarlægður. Fram kemur í matsgerð dómkvadds matsmanns að gagnstefndu hafi staðið að þessum breytingum.

Metið tjón í rýmum sé á þessari óleyfisframkvæmd. Varðandi skaðabótakröfu vegna óleyfisframkvæmda byggja gagnstefnendur á sömu málsástæðum og í lagarökum og í gagnstefnu.

Gagnstefnendur byggja á því að fasteignin sé haldin göllum í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002. Í matsgerð dómkvadds matsmanns, viðbót við hana og í skoðunargerð Hönnunar & eftirlits ehf. sé lýst göllum á fasteigninni sem fela í sér að hún standist ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum og kaupsamningi.

Heildarkostnaður við úrbætur galla nemi 11.857.910 kr. Að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað nemi tjón gagnstefnenda 10.479.077 kr. Fráleitt sé að ágallar sem svo kostnaðarsamt er að lagfæra rýri ekki verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði. Sú fjárhæð sem gallarnir rýra verðmæti fasteignarinnar um sé 11.857.910 kr. Hlutlægt séð er þetta há fjárhæð fyrir einstaklinga og varðar nokkru í öllum eðlilegum skilningi þess hugtaks. Skiptir því í raun engu hvort þessi fjárhæð sé stór hluti af verðmæti eignarinnar. Þessi fjárhæð hættir ekki að varða einstaklinga nokkru þó að kaupverð fasteignarinnar hafi verið hátt.

Gagnstefnendur byggja síðan að öðru leyti á sömu málsástæðum og lagarökum og í gagnstefnu og greinargerð sinni í aðalsök. Fjárhæð kröfu gagnstefnenda í framhaldssök byggir á viðbót við matsgerð dómkvadds

matsmanns.

Auknar kröfur gagnstefnenda sundurliðast með eftirfarandi hætti:

Matsliður	Galli	Efni, tæki og vinna utan verkstað m. VSK	Vinna á verkstað án VSK.	Alls
1	Leki í rými 0102- geymsla 1	80.000 kr.	211.952 kr.	291.952 kr.
3	Leki/ raki í þvottahúsi	11.000 kr.	17.530 kr.	28.530 kr.
	<u>Samtals auknar kröfur gagnstefnenda:</u>			320.482 kr.
	<u>Krafa gagnstefndu í aðalsök:</u>		<u>8.849.139 kr.</u>	
	<u>Krafa gagnstefnenda í gagnstefnu:</u>		<u>1.309.456 kr.</u>	
	<u>Auknar kröfur gagnstefnenda:</u>		<u>320.480 kr.</u>	
	<u>Kröfur gagnstefnenda í gagnsök alls:</u>		<u>1.629.936 kr.</u>	
	-		-	

Vísað er til matsgerðar dómkvadds matsmanns, viðbótar við hana og eftir atvikum til skoðunargerðar Hönnunar & eftirlits ehf. varðandi nánari lýsingu á þeim göllum sem eru á fasteigninni.

Skaðabótavaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu er krafist frá kaupsamningsdegi, 3. maí 2012, en dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laganna frá 23. desember 2012 eða er mánuður var liðinn frá því að gagnstefnendur kröfðu gagnstefndu fyrst um greiðslu vegna nauðsynlegra úrbóta með bréfi dags. 23. nóvember 2012, sbr. 9. gr. laganna.

Varðandi lagarök þá vísa gagnstefnendur til sömu lagaraka og í gagnstefnu og greinargerð sinni í aðalsök og um heimild til höfðunar framhaldssakar til 29. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök aðalstefnenda í framhaldssök

Aðalstefnendur vísa um málsástæður sínar til stefnu í aðalsök og greinargerðar í gagnsök, en þær eigi að jöfnu við í framhaldssök. Aðalstefnendur mótmæla málatilbúnaði gagnstefnenda í framhaldssök í heild sinni og byggja á því að þær kröfur og málsástæður sem gagnstefnendur setji fram í framhaldssök séu of seint fram komnar. Því komist þær ekki að í málinu, sbr. 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Þá mótmæla aðalstefnendur öllum kröfum og málsástæðum í framhaldssökum og mótmæla sérstaklega fullyrðingum um aukna ágalla eignarinnar sem röngum og ósönnuðum. Þá áréttu þau að teljist einhverjir ágallar hafa verið fyrir hedi hafi þau hvorki vitað né mátt vita um þá, eins og heita megi augljóst af tildrögum höfðunar framhaldssakarinnar. Loks byggja aðalstefnendur á því að ágallar, ef sannaðir, teljist ekki hafa rýrt verðmæti eignarinnar í þeim mæli að gefi tilefni til krafna af hálfu gagnstefnenda.

Um lagarök vísa aðalstefnendur til reglna kröfuréttar, laga nr. 40/2002, og laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Þá vísa aðalstefnendur til 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um málskostnað til 129. og 130. gr. sömu laga.

IV.

Niðurstaða

Ágreiningur máls þessa snýst um það hvort gagnstefnendur eigi rétt á skaðabótum eða afslætti á kaupverði vegna galla er taldir hafa verið á fasteigninni Laugarásvegi 62 í Reykjavík, við kaup gagnstefnenda á eigninni af aðalstefnendum.

Varðandi aðalsök þá er óumdeilt í málinu að aðalstefndu héldu eftir 8.849.139 kr. af greiðslu kaupverðs vegna galla sem þau töldu vera á eigninni. Hinn 23. ágúst 2012 greiddu þau stefnendum 1.686.326 kr. af 5.304.912 kr., sem borist höfðu þeim 17. ágúst vegna sölu á Austurbrún 34. Aðalstefndu héldu hins vegar eftir 3.618.586 kr., eins og fram kemur í bréfi lögmanns þeirra, dags. 23. nóvember 2012. Hinn 5. nóvember 2012 barst aðalstefndu lokagreiðsla vegna sölu þeirra á Austurbrún 34, en samkvæmt kaupsamningi áttu þau að greiða aðalstefnendum sama dag af lokagreiðslunni 5.230.571 kr. Það gerðu aðalstefndu hins vegar ekki og héldu því eftir samtals 8.849.139 kr. Þau tilkynntu fyrst aðalstefnendum með bréfi dags. 3. september 2012 að þau teldu galla sem þau hygðust bera fyrir sig vera á eigninni. Þá kröfðust þau fyrst skaðabóta að fjárhæð 14.348.168 kr., vegna gallanna á grundvelli skoðunargerðar Hönnunar & eftirlits, með bréfi, 23. nóvember 2012, en lokagreiðsla skv. kaupsamningi var þá komin í vanskil. Matsgerð lá hins vegar ekki fyrir fyrr en dómkvaddur matsmaður skilaði matsgerð sinni þann 21. febrúar 2013 og mat kostnað við úrbætur alls 7.220.000 kr. Með bréfi dags. 18. september 2013

ritaði lögmaður aðalstefndu bréf til lögmanns aðalstefnenda og krafðist bóta á grundvelli matsgerðar og útlagðs kostnaðar, samtals að fjárhæð 13.612.495 kr.

Niðurstaða í aðalsök er því sú að aðalstefndu verða dæmd til að greiða aðalstefnendum þá fjárhæð sem þau héldu eftir, 8.849.139 kr. með dráttarvöxtum eins og í dómsorði greinir. Stefndu hafa uppi skuldajafnaðarkröfu í aðalsök að fjárhæð 8.849.139 kr., en hafa jafnframt höfðað mál í gagnsök til heimtu bóta eða afsláttar af kaupverði eignarinnar vegna galla á hinni seldu eign og einnig framhaldsstefnu í gagnsök og verður fjallað um þessa kröfu í þeim hluta niðurstöðu er lýtur að gagnsök og framhaldssök.

Í gagnsök er krafð um greiðslu samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns og framlögðum reikningum vegna lagningar drenlagna við fasteignina og í framhaldssök á grundvelli viðbótar við matsgerð dómkvadds matsmanns. Krafa stefnenda í gagnsök er 1.309.456 kr. og auknar kröfur gagnstefnenda á grundvelli viðbótar við matsgerð dómkvadds matsmanns 320.480 kr. Kröfur gagnstefnenda í gagnsök nema því alls 1.629.936 krónum.

Kröfur sínar um skaðabætur eða afslátt byggja gagnstefnendur á því að hin keypta eign hafi verið haldin leyndum göllum og ástand hennar hafi ekki verið í samræmi við sölufirlit um fasteignina, en það var gert af starfsmanni fasteignasölu sem annaðist milligöngu um viðskiptin. Gagnstefnendur vísa sérstaklega til þess að í sölufirliti segi að húsið hafi „nánast allt verið endurbyggt frá grunni á s.l. fjórum árum á mjög smekkleган hátt ... Eignin er óvenju vönduð og má sjá að ekkert hefur verið sparað við endurnýjun og breytingar“.

Við aðalmeðferð gáfu aðilaskýrslur Ingi Rafnar Júlíusson aðalstefnandi og Sigurður Baldursson gagnstefnandi. Þá gáfu vitnaskýrslur aðilar sem komu að sölu á fasteigninni eða framkvæmdum við hana, en ekki verður vikið að framburði þeirra nema að því marki sem máli kann að skipta við sönnunarfærslu í málinu.

Í skýrslu sinni bar gagnstefnandi, Sigurður Baldursson, að það hefði skipt miklu máli við kaupin að þau væru að festa kaup á eign sem þarfnaðist ekki endurbóta, en gagnstefnendur hefðu áður staðið í viðamiklum viðhaldsframkvæmdum á fasteign sem þau áttu. Réttar upplýsingar um ástand eignarinnar hefðu því að mati dómsins haft áhrif á gerð kaupsamnings.

Varðandi kröfur gagnstefnenda, sem eru í 17 liðum, þá byggja þau á matsgerð og viðbótarmatsgerð dómkvadds matsmanns, sem ekki hafi verið hrakin, en matsliður 5 varðandi kostnað við drenlagn er byggður á framlögðum reikningum um raunkostnað.

Matsgerð og endurskoðuð matsgerð eru byggðar á verðlagi þegar þær eru gerðar. Dómurinn telur að byggt verði á niðurstöðum matsgerðar og viðbótarmatsgerðar varðandi lið 1, leki í rými 102-geymsla 1, samkvæmt matsgerð 382.171 kr. og 291.952 kr. skv. viðbótarmatsgerð, samtals 674.123 kr., en einnig varðandi matslið 3, leki í þvottahúsi, samkvæmt matsgerð 66.793 kr. og 28.530 kr. skv. viðbótarmatsgerð, samtals 95.323 kr. Dómurinn fellst ekki á að kröfur byggðar á viðbótarmatsgerð í framhaldssök séu of seint fram komnar þar sem gagnstefnendur áttu þess ekki kost að hafa þessar kröfur uppi fyrr þar sem þeim var ekki kunnugt um tilvist meintra galla fyrr. Þá telur dómurinn að byggt verði á

matsgerð varðandi matslið 2, raki í ósamþykktu rými, geymsla 2, 12.968 kr. Varðandi matslið 4, þá var þar um að ræða nýja flísalögn, en flísar voru meira og minna lausar og brotnar. Kostnaður við endurbætur vegna hennar var 3.472.355 kr. skv. matsgerð. Frágangur innfelldra ljósa, sem einnig var ný framkvæmd, matsliður 16, var óviðunandi skv. matsgerð, og kostnaður metinn 146.554 kr. Byggja verður á niðurstöðum matsmanns varðandi þessa liði og liðum 10, frágangi inntaksklefa, kostnaður metinn 41.873 kr., sem og lið 9, óvirk og lek snjóbræðsla, kostnaður við úrbætur 171.522 kr.

Varðandi lið 5, skort á jarðvatnslögnum (drenlögnum), þá verður byggt á kröfu gagnstefnenda sem byggð er á reikningum. Ekki liggur fyrir mat á kostnaði við þessa framkvæmd en reikningar um raunkostnað við verkið hafa ekki verið hraktir. Gagnstefnandi Sigurður Baldursson sagði í aðilaskýrslu sinni fyrir dómi að fasteignasalinn hefði kynnt sér að allar lagnir hefðu verið endurnýjaðar, meira að segja grunnar úti í götu. Hilmar Þór Hafsteinsson, löggiltur fasteignasali, sem sýndi kaupendum eignina, kvaðst í vitnaskýrslu sinni fyrir dómi ekki hafa rætt um lagnir. Hins vegar sagði Kristbjörn Sigurðsson, löggiltur fasteignasali, sem skoðaði eignina með gagnstefnendum áður en af kaupum varð, í vitnaskýrslu sinni að við skoðunina hefði komið fram að skipt hefði verið út drenlögnum. Hann kvaðst hins vegar ekki vefengja framburð Hilmars Þórs um að hann hefði ekki fullyrt þetta. Sigurður G. Þorsteinsson húsasmiður, sem kom með gagnstefnendum að skoða eignina kvaðst hafa spurst fyrir um drenlagnir þar sem hann sá raka í kompu undir stiga og þá hafi verið sagt að búið væri að dreina allt saman.

Jón Ómar Finnsson húsasmiður, sem kom að framkvæmdum í húsinu eftir að aðalstefnendur höfðu keypt eignina, skýrði í vitnaskýrslu sinni frá þeim framkvæmdum sem hann hefði komið að sem fólu í sér að setja upp innréttingar, milliveggi, leggja parket og annast uppsteypu rýmis þar sem áður var blómaker. Hann kvað aðalstefnendur hafa viljað halda í og gera upp það gamla, en þau hafi aldrei óskað eftir því að slegið væri af kröfum varðandi endurnýjun. Hann kvaðst aldrei hafa orðið var við leka. Sótt hafi verið um tilskilin leyfi vegna eldhúss og stálbita, en hann kvaðst aðspurður ekki hafa bent aðalstefnendum á að sækja þyrfti um leyfi vegna frekari framkvæmda, en teikningar hafi verið til af öllu. Hann kvað engar drenlagnir hafa verið við húsið. Skólplögn, sem legið hafi undir húsið, hafi verið ónýtt og hún verið endurnýjuð. Affall af þaki hafi verið tengt við hana. Gamla lögnin hafi verið steinsteypt rör, sem hafi örugglega verið pökkuð. Hann kvaðst ekki hafa haft umsjón með lagnaframkvæmdum.

Ágúst Þór Gestsson pípulagningameistari, sem annaðst endurnýjun lagna fyrir aðalstefnendur árið 2007, gaf vitnaskýrslu við aðalmeðferð. Hann kvað að um hefði verið að ræða endurnýjum á neysluvatnslögnum og frárennsli sem lagt hafi verið á sama stað og engu verið breytt. Einnig hafi hann lagt snjóbræðslu og breytt inntaki í samráði við Orkuveituna. Engar af þessum framkvæmdum hafi verið tilkynningarskyldar.

Hann kvað engar drenlagnir hafa verið við húsið. Regnvatn frá rennum hafi áður verið tengt við skólpið. Grafið hafi verið fyrir nýjum regnvatnslögnum og þær tengdar í vatnslássbrunn við hliðina á nýjum skólþrunni. Hann kvað hafa verið grafið frá húsinu, allt hafi litið vel út og ekki hafi verið talin þörf á því að leggja drenlagnir þar sem húsið standi í halla og vatn renni frá því á hliðum og að neðan. Hins vegar hafi ekki verið grafið frá húsinu að ofanverðu, en ekkert hafi sést á

húsinu.

Telja verður að söluýfirlit og framburður vitna um umræður við skoðun sé þó nokkuð misvísandi, og gefa tilefni til að ætla mætti að fullnægjandi drenlagnir væru til staðar. Fram hefur komið hjá vitnum að drenlagnir hafi verið lagðar austan og vestan við húsið samhliða endurbótum á regnvatnslögnum, en eldri regnvatnslagnir munu áður hafa verið tengdar skólplögnum undir húsinu. Því er fallist á 5. kröfulið gagnstefnenda um kostnað vegna endurbóta að fjárhæð 3.635.932 kr.

Varðandi liði 8, upplitun á panel í lofti í stofu, lið 11 flögnuð málning á útveggjum, lið 15 raki milli glerja í bílskúr og lið 14, óþéttir opnanlegir gluggar, þá er þar um að ræða atriði sem gagnstefnendur hefðu mátt sjá við skoðun á eigninni og er ekki fallist á þær kröfur.

Þá er ekki fallist á lið 17 varðandi skort á leyfum og teikningum, en tekið var fram í söluýfirliti fasteignarinnar að undir bílskúr eignarinnar hefði verið innréttuð nýlega góð u.m.b. 30 m² geymsla sem ekki væri inni í skráðum fermetrafjölda eignarinnar. Samkvæmt því mátti vera ljóst að ekki var um skráð húsnæði að ræða og ekki verður litið svo á að óheimilt hafi verið að selja slíkt húsnæði. Þá verður ekki litið svo á að kostnaður við breytingar á teikningum varði galla á fasteigninni sjálfri þannig að gagnstefnendur eigi rétt á afslætti af kaupverði af þeim sökum. Gagnstefnendur hafa ekki hafa sýnt fram á að þau hafi orðið fyrir kostnaði við gerð reyndarteikninga og ekki sýnt að gerð hafi verið krafa um gerð slíkra teikninga.

Dómkvaddur matsmaður, Hjalti Sigmundsson, byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari, staðfesti matsgerð sína og viðbótarmatsgerð við aðalmeðferð. Matsmaður kvað frágang að mestu hafa virst vandaðan, en ýmislegt hafi verið að, og kvaðst hann ekki geta fullyrt hvort aðalstefnendum hafi verið kunnugt um það. Með matsgerðunum er staðreynt að hið seldi hafði í ýmsum atriðum ekki þá áskildu kosti sem tilgreindir voru í söluýfirliti, þó ekki verði tekið bókstaflega orðalagið „endurbyggt frá grunni“. Seljandi ber ábyrgð á öllum upplýsingum sem hann eða aðrir á hans vegum veita kaupanda, óháð því hvort hann vissi eða mátti vita að þær væru rangar eða misvísandi. Seljandi ber hlutlæga ábyrgð á tjóni vegna slíkrar upplýsingagjafar. Þótt telja verði ósannað að aðalstefnendur hafi mátt vita af þeim ágöllum sem reyndust vera á eigninni verður samkvæmt 27. gr. laga nr. 40/2002 að líta svo á að eignin hafi verið gölluð og skilyrði bótaskyldu sé fyrir hendi.

Niðurstaða dómsins, bæði í aðalsök og gagnsök, er sú að aðalstefndu verða dæmd til að greiða aðalstefnendum sameiginlega (in solidum) þá fjárhæð sem þau héldu eftir, 8.849.139 kr. með dráttarvöxtum eins og í dómsorði greinir, en til skuldajafnaðar er tekin til greina krafa aðalstefndu með 8.239.650 kr. auk dráttarvaxta frá 18. október 2013 eins og í dómsorði greinir, þ.e. mánuði frá því að lögmaður þeirra í gagnsök ritaði kröfubréf sitt ásamt matsgerð dómkvaddsmatsmanns, sem kröfugerð aðalstefndu er byggð á, sbr. 9. gr. l. 38/2001.

Að fenginni þessari niðurstöðu ber að dæma aðalstefnendur til að greiða aðalstefndu málskostnað með vísan til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála eins og kveðið er á um í dómsorði.

Uppkvaðning dóms hefur dregist umfram frest skv. 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Dómari og aðilar eru sammála um að ekki sé þörf á endurflutningi.

Dóminn kveður upp Þórður Clausen Þórðarson héraðsdómari ásamt meðdómsmönnum Ásmundi Ingvarssyni byggingaverkfræðingi og Marteini Jónssyni byggingaiðnfræðingi.

Dómsorð:

Stefndu í aðalsök, Kristín Bernharðsdóttir og Sigurður Baldursson, greiði sameiginlega aðalstefnendum Ástu Pétursdóttur og Inga Rafni Júlíussyni, 8.849.319 krónur með dráttarvöxtum, skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, af 3.618.568 krónum frá 23. ágúst 2012 til 5. nóvember 2012, en af 8.849.139 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Til frádráttar með skuldajöfnuði komi 8.239.650 kr. auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 18. október 2013 til greiðsludags.

Stefnendur í aðalsök greiði sameiginlega stefndu í aðalsök 3.500.000 kr. í málskostnað.

Þórður Clausen Þórðarson

Ásmundur Ingvarson

Marteinn Jónsson