

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 24. júní 2015 í máli nr. E-3157/2014:

**Friðrik Auðunn Jónsson og**

**Rakel Jónasdóttir**

*(Ólafur Karl Eyjólfsson hdl.)*

**gegn**

**Magnúsi Má Ólafssyni,**

*(Ragnar Þórður Jónasson hdl.)*

**Péttri Péturssyni,**

*(Marteinn Mátsson hrl.)*

**Berg ehf.**

*(Marteinn Mátsson hrl.)*

**og**

**Verði tryggingum hf. til réttargæslu**

*(Magnús Hrafn Magnússon hrl.)*

### I

Mál þetta, sem var dómtekið 5. maí sl., er höfðað 5. september 2014 af Friðriki Auðunni Jónssyni og Rakel Jónasdóttur, Asparteigi 1 í Mosfellsbæ, gegn Magnúsi Má Ólafssyni, Schlettstadter str. 104, 14169 Berlín í Þýskalandi, Péttri Péturssyni, Lindarbyggð 5 í Mosfellsbæ, og Berg ehf., Háholti 14 í Mosfellsbæ. Þá hefur Verði tryggingum hf., Borgartúni 25 í Reykjavík, verið stefnt til réttargæslu.

Stefnendur krefjast þess að stefndu greiði þeim óskipt (in solidum) 10.017.235 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 2.217.235 krónum frá 18. september 2013 til greiðsludags. Til frádráttar kröfunni komi lokagreiðsla stefnenda að fjárhæð 4.800.000 krónur og endurgreiðsla á virðisaukaskatti samkvæmt vinnulið 278.153 krónur. Þá er þess krafist af hálfu stefnenda að stefndi, Magnús Már Ólafsson, verði dæmdur til þess að gefa út afsal til stefnenda fyrir fasteigninni að Asparteigi nr. 1, Mosfellsbæ, fastanr. 208-2812. Stefnendur gera einnig þá kröfu að stefndu verði dæmdir til þess að greiða þeim málskostnað að skaðlausu að teknu tilliti til virðisaukaskatts. Ekki er gerð nein krafa á hendur réttargæslustefnda.

Stefndi, Magnús Már Ólafsson, krefst þess aðallega að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda, en til vara krefst hann verulegrar lækkunar á stefnukröfum þeirra. Þá krefst hann málskostnaðar að skaðlausu óskipt úr hendi stefnenda auk virðisaukaskatts af málflytningabókun.

Stefndi, Pétur Pétursson, krefst þess aðallega að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda, en til vara að stefnukröfur verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum krefst hann málskostnaðar óskipt úr hendi stefnenda.

Stefndi, Berg ehf., krefst þess einnig að vera aðallega sýknaður af öllum kröfum stefnenda, en til vara að stefnukröfur verði lækkaðar verulega. Hann krefst einnig málskostnaðar óskipt úr hendi stefnenda.

Engar dómkröfur eru gerðar af hálfu réttargæslustefnda aðrar en um málskostnað.

## II

Stefndi, Magnús Már Ólafsson, var eigandi fasteignarinnar að Asparteygi 1 í Mosfellsbæ frá árinu 2001 er hann keypti fasteignina ásamt eiginkonu sinni af Sigurði Þorvaldssyni. Í febrúar 2012 gerði stefndi Magnús samning við stefnda, Pétur Pétursson, löggiltan fasteignasala, fyrir hönd hins stefnda félags, Bergs ehf., um að hann tæki að sér að annast sölu fasteignarinnar.

Í söluýfirliti eignarinnar kemur fram að um sé að ræða vel staðsett 225 m<sup>2</sup> einbýlishús, sem byggt hafi verið árið 1973. Þar segir að inni í þeirri stærð sé 60 m<sup>2</sup> bílskúr og 22 m<sup>2</sup> sólskáli sem hafi verið bætt við húsið. Eigninni var nánar lýst í söluýfirlitinu og tilgreint að ásett verð væri 40,9 milljónir króna. Í sérstakan reit, þar sem ætlast var til þess að getið væri um galla, var ritað: „Seljanda er ekki kunnugt um galla.“ Í möppu sem tekin var saman um fasteignina var, ásamt fyrrgreindu söluýfirliti, veðbandayfirlit, þar sem getið var um að stefndi Magnús væri eigandi fasteignarinnar á grundvelli búsetuleyfis frá 29. desember 2009. Þar var einnig afrit úr fasteignaskrá þar sem sömu upplýsingar komu fram, auk fleiri gagna um fasteignina. Þeirra á meðal voru upprunalegar teikningar af húsinu og teikningar frá 1986 sem sýndu ákveðnar breytingar á bílskúr og gerð sólskálans.

Stefnendur skoðuðu fasteignina tvisvar og í seinna skiptið var bróðir stefnanda Rakelar, Tryggvi Jónasson, sem er menntaður húsasmiður, með í för. Að því loknu gerðu þau tilboð í fasteignina, sem var svarað með gagntilboði stefnda Magnúsar, dags. 4. maí 2012. Í gagntilboðinu nam söluverðið 39 milljónum króna. Stefnendur samþykktu tilboðið degi síðar. Tilboðið var áritað um að seljandi myndi klára að laga þakkant. Þá var sérstaklega umsamið að bílskúrin yrði afhentur 31. maí 2012.

Kaupsamningur var undirritaður 11. júní 2012. Í honum segir að samningsaðilar hafi kynnt sér söluýfirlit, sem væri dagsett þann dag, og að það eigi að „skoðast sem hluti af kaupsamningi þessum“. Kaupverðið var það sama og í hinu samþykktu gagntilboði en greiðslutilhögun var breytt lítils háttar þannig að við undirritun kaupsamnings skyldu kaupendur greiða 12,3 milljónir króna, 21,9

milljónir yrðu greiddar með peningum 10 dögum eftir undirritun kaupsamnings á grundvelli skilyrts veðleyfis seljanda, og að lokum áttu kaupendur að greiða 4,8 milljónir 10. desember 2012 þegar afsal yrði undirritað.

Afhending eignarinnar fór fram 12. júní 2012 í samræmi við fyrrgreindan kaupsamning. Stefnendur inntu af hendi tvær fyrstu greiðslur kaupverðsins eins og um hafði verið samið. Stefnendur greina svo frá að fljótlega eftir afhendingu eignarinnar hafi þau tekið eftir ýmsum göllum á henni. Hafi þeir einkum birst í umtalsverðum halla í milli- og útveggjum og skekkjum í gólfi. Þá hefði ekki verið klárað að ganga frá þakkanti. Auk þess töldu þau sig hafa orðið vör við rakaskemmdir í vegg og skekkju á hurðakörmum, auk ýmissa annarra galla. Jafnframt hafi þeim borist til eyrna að húsið hefði sigið þegar það var nýlega reist. Þau hafi því leitað til stefnda Péturs og borið þetta undir hann. Stefndi hafi í kjölfarið fundið til afsal Sigurðar Þorvaldssonar á eigninni til stefnda Magnúsar frá 2. október 2001. Í afsalinu er þess getið að seljandi hafi upplýst kaupanda um „galla (sig)“ sem komið hafi fram á húsinu, sbr. dóm aukadómþings Kjósarsýslu í málinu nr. 248/1976. Í afsalinu segir að kaupendum hafi verið kunnugt um þetta mál og aðilar rætt um það sín á milli. Ber það með sér að hafa verið samið af Sæberg Þórðarsyni, löggiltum fasteignasala hjá fasteignamiðluninni Berg.

Lögmaður stefnenda ritaði öllum stefndu bréf 11. júlí 2012 þar sem tilkynnt var um ofangreinda galla og óskaði viðbragða þeirra við þeim. Jafnframt áskildu stefnendur sér rétt til þess að halda eftir lokagreiðslu „þar til gengið hefði verið að kröfum þeirra eða gallar á húsnæðinu lagaðir og því skilað í umsömdu horfi“. Nokkur bréfaskipti urðu í kjölfarið, en stefndu féllust ekki á að fasteignin væri haldin göllum.

Stefnendur leituðu til Þórðar Árnasonar matsfræðings til að fara yfir ætlaða galla á fasteigninni. Álitsgerð hans er dagsett 2. desember 2012. Þar segir að við mælingar hafi komið í ljós skekkjur sem væru meiri en eðlilegar gætu talist. Þá væri raki í gólfi í vesturhorni sem talið væri að kæmi frá þaki og því væri nauðsynlegt að endurnýja þakpappa og þakklæðningu þar fyrir ofan. Jafnframt væri timbur í þakkanti óvarið að ofan og því nauðsynlegt að verja það með málmáfellu. Innihurðir og aðalútihurð væru heldur ekki lóðréttar og nauðsynlegt að færa þær í rétta stöðu með því að sérsníða innihurðakarma og rétta af útihurð. Miðað við verðlag í nóvember 2012 taldi Þórður að kostnaður við þessar framkvæmdir næmu 6,2 milljónum króna.

Af hálfu stefnenda var lögð fram kæra til eftirlitsnefndar Félags fasteignasala 14. janúar 2013 vegna vinnu stefnda Péturs og Bergs ehf. við sölu fasteignarinnar. Var kæran á því reist að fasteignasalinn hefði brotið af sér í starfi við söluna, sbr. 12. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Í niðurstöðu eftirlitsnefndarinnar kemur fram að ekki liggi fyrir að fasteignasalanum hafi verið kunnugt um galla í fasteigninni. Þá væri ekki ástæða til að gera athugasemd við efni söluyfirlitsins hvað það varðar. Taldi nefndin að skjalagerð og annar frágangur hans við ráðstöfun fasteignarinnar samrýmdist ákvæðum laga nr. 99/2004 og reglugerða sem hefðu verið settar samkvæmt þeim.

Hinn 19. apríl 2013 var Niels Indriðason byggingarverkfræðingur dómkvaddur að beiðni stefnenda til þess að framkvæma mat á grundvelli matsbeiðni þeirra, dags. 15. febrúar 2013.

Hinn 22. apríl 2013 sendi lögmaður stefnda Magnúsar stefndum innheimtuviðvörðun þar sem þau voru krafín um lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi aðila ásamt dráttarvöxtum frá 1. desember 2012. Kom fram í tilkynningunni að yrði krafán ekki greidd innan 14 daga myndi stefndi Magnús sjá sig knúinn til þess að rifta kaupunum og að grípa til hvers kyns ráðstafana til þess að ná fram rétti sínum. Kröfunni var hafnað með bréfi lögmanns stefnenda, dags. 3. maí 2013. Þar var áréttaður réttur stefnenda til þess að halda lokagreiðslu eftir vegna galla á eigninni.

Með símskeyti 14. júní 2013 lýsti stefndi yfir riftun á kaupsamningi aðila. Þar var einnig gerð krafa um að stefnendur skiluðu fasteigninni og að uppgjör færi fram milli aðila. Um rök fyrir riftuninni var vísað til þess að stefnendur hefði ekki innt lokagreiðslu, að fjárhæð 4,8 milljónir króna, af hendi, en samkvæmt kaupsamningi hafi átt að greiða hana eigi síðar en 1. desember 2012. Því væri um að ræða stórkostlega vanefnd, sbr. 51. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Matsgerð hins dómkvadda matsmanns er dagsett 27. júní 2013. Þar er gerð grein fyrir þeim nákvæmniskröfum sem matsmaðurinn leggur til grundvallar við mat á því hvort halli á gólfum, veggjum og hurðum sé meiri en ásættanlegur sé. Því næst er í matsgerðinni lýst niðurstöðum mælinga á gólfhalla í eigninni. Kemur þar fram að engin gólf stæðust settar kröfur. Væru yfirborðsskekkjur verstar í anddyri, hjónaherbergi og herbergi í bílageymslu, en skástar í stofu, skála/eldhúsi og forstofuherbergi. Taldi matsmaður rétt að gera við gólf í forstofu íbúðarhússins, forstofuherbergi og hjónaherbergi og mat heildarkostnað við það 778.235 krónur. Aftur á móti væri ekki raunhæft að gera við önnur gólf í íbúðarhúsi eða gólf í herbergi bílageymslunnar, heldur var lagt mat á verðmætisrýrnun. Áleit hann þá verðmætisrýrnun nema 2,4%.

Í matsgerðinni er jafnframt komist að þeirri niðurstöðu að víða væru frávik frá lóði umfram viðmiðunarmörk á veggjum fasteignarinnar, en þau væru þó misjafnlega mikil. Hann taldi hins vegar ekki raunhæft að rétta veggina af og lagði því mat á þá verðmætisrýrnun sem hlytist af þessum ágalla. Komst hann að þeirri niðurstöðu að hún næmi samtals 3,7%. Í matsgerðinni var einnig komist að þeirri niðurstöðu að sjö af níu innihurðum væru skakkar umfram viðmiðunarmörk auk útidyrhurðar. Kostnaður við að lagfæra þær taldi matsmaður að væri 441.000 krónur.

Matsmaður taldi þak íbúðarhússins ekki vera skakkt. Hins vegar þyrfti að sjóða saman stálsúlu undir mæni hússins, sem skorin hefði verið í sundur, en kostnaður við það næmi 55.000 krónum. Aftur á móti væri marktækur ágalli að þessu leyti á þaki bílageymslunnar. Ekki var talið svara kostnaði að gera við þá skekkju, heldur var lagt mat á verðmætisrýrnun sem af því leiddi, sem matsmaður taldi vera 0,6%.

Í matsgerðinni var talið að greinileg ummerki væru um þakleka í íbúðarhúsinu. Einnig væri þakdúkur ónýtur og nokkur fúí kominn í borðaklæðningu. Taldi matsmaðurinn að kostnaður við úrbætur væri 740.000 krónur, en þar væri tekið tillit til þess að nýjar þakplötur kæmu í stað gamalla. Þá væri það ágalli að áfellur vantaði á þakkanta á göflum íbúðarhússins sem og á bílageymslu. Kostnaður við úrbætur á því var metinn 203.000 krónur.

Samkvæmt framansögðu taldi matsmaðurinn að heildarkostnaður við þær viðgerðir sem lagðar voru til næmi 2.217.235 krónum með virðisaukaskatti. Endurgreiddur virðisaukaskattur væri 278.153 krónur og framkvæmdakostnaður væri því 1.939.082 krónur. Við mat á verðmætisrýrnun var miðað við kaupverð fasteignarinnar sem var uppfært til matsdags miðað við vísitölu íbúðarverðs. Nam kaupverðið þannig 42 milljónum króna. Samtals var verðmætisrýrnunin metin 6,7% eða 2.814.000 krónur (0,067 x 42.000.000).

Með bréfum 15. ágúst 2013 til allra stefndu kröfðust stefnendur greiðslu samtals 7.068.007 króna vegna galla á fasteigninni. Var krafan reist á niðurstöðu framangreindrar matsgerðar. Auk þessa var krafist 340.000 króna í tapaðar vaxtabætur, 810.000 króna í lögmannskostnað og 1.160.000 króna vegna kostnaðar við að afla matsgerðar. Þá var annar kostnaður tilgreindur 4.925 krónur. Með bréfum lögmannna allra stefndu 27. og 29. ágúst 2013 var þessari fjárkröfu hafnað.

Stefnendur kröfðust þess með bréfi 18. nóvember 2013 að tveir yfirmatsmenn yrðu dómkvaddir í þeim tilgangi að leiða í ljós tjón stefnenda sem orsakast hefði af verðmætisrýrnun fasteignarinnar sökum óviðgerðarhæfra galla. Var matsspurningin svohljóðandi: „Óskað er eftir að yfirmatsmenn gefi álit sitt á því hvort verðmætisrýrnun hljótist af staðreyndum göllum á eigninni, einkum í því tilfalli ef ekki er unnt að framkvæma viðgerðir eða úrbætur á göllunum. Er þá óskað mats yfirmatsmanna á því hvað ætla megi að verðmæti hússins muni lækka mikið miðað við að umræddir gallar væru ekki til staðar.“ Ingileifur Einarsson, löggiltur fasteignasali, og Freyr Jóhannesson tæknifræðingur voru dómkvaddir 21. febrúar 2014 til þess að framkvæma matið.

Hinn 26. febrúar 2014 höfðaði stefndi Magnús mál gegn stefnendum þar sem hann krafðist þess aðallega að staðfest yrði riftun kaupsamnings aðila um fasteignina sem um ræðir og að þeim yrði gert að greiða honum leigugjald fyrir þann tíma sem þau hefðu haft fasteignina í umráðum sínum. Þá fór stefndi Magnús fram á það að viðurkennd yrði skaðabótaskylda stefnenda vegna tjóns sem stefndi taldi að þau hefðu valdið með því að fella átta tré á lóð fasteignarinnar. Til vara krafðist stefndi Magnús þess að fá greidda lokagreiðslu að fjárhæð 4,8 milljónir króna samkvæmt kaupsamningi.

Yfirmatsgerð yfirmatsmannanna er dagsett 15. maí 2014. Í henni kemur fram að á matsfundi hafi matsbeiðendur lýst því yfir að þeir sættu sig við niðurstöður kostnaðarliða undirmatsgerðarinnar. Þá tölkuðu yfirmatsmenn matsbeiðnina á þann veg að þeir ættu að meta verðrýrnun matsandlagsins eftir þær framkvæmdir sem fjallað hefði verið um í undirmatsgerð. Í yfirmatsgerðinni segir að mælinganiðurstöður undirmatsgerðar leiði í ljós að bæði íbúðarhúsið og bílskúr hefðu sigið allverulega víðast hvar og að öllum líkindum fljótlega eftir að uppsteypa þeirra hefði farið fram. Að einhverju leyti hefðu áhrif sigsins verið lagfærð í tímans rás, en þó væri enn fyrir hendi umtalsverður halli á gólfum og veggjum. Þó að gert væri við þá galla sem kæmu fram í undirmatsgerð töldu yfirmatsmenn að þeir væru enn fyrir hendi auk þess sem sjálf viðgerðin hefði útlitslýti í för með sér svo sem misþykkan hurðaáfellur. Í yfirmatsgerðinni er einnig fullyrt að það hafi áhrif á söluverð fasteignarinnar að veggir hallist, sem og gólf sem ekki sé gert ráð fyrir að verði rétt af. Yrðu „óviðgerðarhæfir gallar“, s.s. halli á gólfum og veggjum alltaf til óþæginda við uppsetningu á nýjum innréttingum,

skápum og hillum.

Í yfirmatsgerðinni segir síðan orðrétt eftirfarandi: „Það er kunnara en frá þurfi að segja að gallar á húsnæði hafa talsverð áhrif á sölumöguleika og matsverð þeirrar. Gallar hafa mismunandi áhrif á söluverð eigna breytilegt eftir gerð húsnæðis, eðli gallanna, aldri húsnæðisins, staðsetningu og ástandi þeirra að öðru leyti. / Einkum er nýlegt íbúðarhúsnæði viðkvæmt fyrir ákveðnum göllum svo sem sigi, leka og sveppamyndun. Gera má ráð fyrir hlutfallslega meiri lækkun vegna galla á sérþýliseignum. / Áhrif þeirra galla sem erfitt er að gera úrbætur á eru þau að kaupendum fækkar, gefa verður umtalsverðan afslátt af húsnæðinu og mun lengri tíma tekur að selja það. Hver mánuður sem líður án þess að húseign seljist getur kostað 1-2% af söluverði hennar miðað við núverandi þróun fasteignamarkaðarins. Ákveðið samspil er á milli afsláttar og sölutíma. Eftir því sem afsláttur er meiri tekur það skemmri tíma að selja húseignina og öfugt. Líklegt er að raunlækkun á húsnæðinu verði svipað þegar upp er staðið. Algengur sölutími á ógölluðu húsnæði eins og hér um ræðir er í dag á bilinu 2-4 mánuðir. Hvergi hefur komið fram í gögnum málsins sem lágu fyrri við gerð kaupsamnings að eignin væri gölluð. / Það er álit undirritaðra yfirmatsmanna að hæfilegur afsláttur af fasteigninni Asparteiður 1, Mosfellsbæ, miðað við að selja hana á 2-4 mánuðum sé allt að 20% miðað við að eignin sé gölluð. / Þetta álit byggist á áratuga langri reynslu á sölu slíkra eigna og þekktum áhrifum galla á markaðsverð eigna. Söluverð eignarinnar skv. kaupsamningi dags. 11.06.2012 var kr. 39.000.000,- miðað við frjálsa og óþvingaða sölu. / Niðurstaða yfirmatsmanna er því samkvæmt framansögðu að verðryrnun eignarinnar og afsláttur miðað við það er kr. 7.800.000,- eftir að búið er að framkvæma þær úrbætur og lagfæringar sem fram koma í undirmati og er þá miðað við sama verðlag og miðað er við í undirmati eða í júní 2013.“

### III

#### *1. Helstu málsástæður og lagarök stefnenda*

Stefnendur byggja kröfu sína á því að fasteignin að Asparteiði 1 sé haldin göllum í skilningi 18. gr., sbr. 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Eru kröfur þeirra um greiðslu skaðabóta úr hendi stefndu aðallega reistar á 43. gr. sömu laga og 27. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Til stuðnings kröfum sínum vísa stefnendur til matsgerðar Nielsar Indriðasonar, byggingarverkfræðings í undirmati, dags júní 2013, en þar séu hinir ýmsu gallar staðreyndir. Þá vísa stefnendur einnig til matsgerðar Ingileifs Einarssonar, löggilts fasteignasala, og Freys Jóhannessonar tæknifræðings í yfirmati, en þar sé lagt mat á verðryrnun eignarinnar vegna óviðgerðarhæfra galla. Í stefnu eru helstu niðurstöður matsgerðanna raktar þessu til stuðnings, en um efni þeirra í grófum dráttum má vísa til kafla II í dómi þessum. Heildarkröfu stefnenda á grundvelli matsgerðanna kveður stefnandi vera reista á kostnaði við lagfæringar á tilgreindum ágöllum samkvæmt undirmatsgerð, 2.217.235 krónur, og mati á verðmætisryrnun samkvæmt yfirmatsgerð, 7.800.000 krónur, eða samtals kr. 10.017.235 krónur.

Stefnendur telja að allir stefndu beri óskipta ábyrgð á þeim göllum sem leiddir hafi verið í ljós með framangreindum matsgerðum og því tjóni sem af þeim hafi leitt og stefnendur hafi orðið fyrir. Stefnendur telja sannað með matsgerðum hinna dómkvöddu matsmanna og með hliðsjón af öðrum gögnum málsins að verulegir ágallar séu á fasteign þeirra sem rýri verðgildi hennar umtalsvert.

Stefnendur byggja á því að allir stefndu hafi vitað eða mátt vita að eignin væri haldin göllum, þar sem yfirlýsing þess efnis hafi verið á afsali við síðustu eigendaskipti. Hafi stefndi Magnús undirritað afsal með yfirlýsingu um galla og keypt eignina gallaða. Stefndi Pétur hafi séð um sölu eignarinnar þegar stefnendur keyptu hana og hafi honum borið að afla gagna um eignina, þar með talið afsal sem hafi sýnt hver væri eigandi og seljandi. Hefði hann gert það hefði legið fyrir að eignin væri gölluð og að hana bæri að selja sem slíka og gera grein fyrir göllum í söluyfirliti. Stefndi, Berg ehf., hafi verið söluaðili við síðustu eigendaskipti og því hafi gögn vegna þeirrar sölu átt að liggja fyrir og vitneskja um hana að vera til staðar innan fyrirtækisins. Af öllu þessu virtu telur stefnandi að allir stefndu hafi vitað eða mátt vita um galla í eigninni vegna sigs.

Stefnendur byggja á því að stefndi Magnús hafi sem seljandi brotið gegn lögmæltri upplýsingaskyldu sinni, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002. Hann hafi keypt húsið sem gallað hús og hann hafi búið í því alla tíð sem slíku og vitað hverjir þessir gallar væru. Hann hafi því vitað um ástand eignarinnar. Þar sem stefnendum hafi ekki verið gerð grein fyrir ágöllum sé ljóst að stefndi hafi ekki sinnt lögmæltri upplýsingaskyldu sinni skv. 26. gr. laga nr. 40/2002 og því sé um galla að ræða í skilningi ákvæðisins.

Stefnendur telja einnig að stefndi Magnús beri hlutlæga ábyrgð þar sem hann hafi veitt rangar upplýsingar við söluna með því að segja í söluyfirliti að honum væri ekki kunnugt um galla. Með því hafi hann brotið gegn upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 27. gr. laga nr. 40/2002.

Að því er varði stefndu, Berg ehf. og Pétur Pétursson, löggiltan fasteignasala, reisa stefnendur kröfur sínar einkum á 27. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa og almennum reglum um sérfræðiábyrgð og venjubundnum starfsaðferðum við gerð kaupsamninga og sölu fasteigna. Að því er varðar stefnda Berg ehf. vísa stefnendur jafnframt til meginreglu um húsbóndaábyrgð vinnuveitanda.

Stefnendur vísa til þess að stefndi Pétur sé löggiltur fasteignasali og starfi á Berg ehf. Hafi hann annast sölu eignarinnar, þ.m.t. gerð söluyfirlits og kaupsamnings. Kröfur á hendur stefnda Pétri séu aðallega til komnar vegna þess að söluyfirlit eignarinnar hafi verið rangt og ófullnægjandi, þar sem þar komi fram að eignin væri gallalaus. Honum hafi borið að afla þeirra gagna sem lög geri ráð fyrir og leggja beri fram við kaupsamningsgerð, þar með talið afsal fyrir eigninni, en þar hafi komið fram að fasteignin væri haldin galla. Telja stefnendur að stefndi Pétur og Berg ehf. hafi því ekki starfað í samræmi við áskilnað II. kafla laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, einkum 10., 11., 12., og 16. gr. Stefnendur benda á að um sakarmatið gildi almennar reglur skaðabótaréttar en íslenskir dómstólar hafi beitt ströngu sakarmati við mat á bótaábyrgð fasteignasala í tilvikum sem þessum.

Kröfu sína um útgáfu afsals kveða stefnendur byggist á því að þau hafi uppfyllt allar skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi og að þeim hafi, í ljósi stórfelldra vanefnda, verið heimilt að halda eftir eftirstöðvum kaupverðs. Í þessu sambandi vísa þau til 2. mgr. 11. gr., og 44. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Stefnendur vísa til þess að niðurstöður matsgerða hinna dómkvöddu matsmanna sýni, svo ekki verði um villst, að þau eigi mun hærrí kröfu á hendur stefndu, en sem nemi ógreiddum eftirstöðvum. Því beri að fallast á kröfu stefnenda.

Stefnendur vísa loks til þess að þau hafi að öllu leyti fullnægt kröfum laga nr. 40/2002 til að bera fyrir sig vanefnd. Þau vísa sérstaklega til þess að stefnendur hafi tilkynnt stefndu án tafa um ætlaða galla. Hafi þau fyrst orðið vör við galla í eigninni eftir að þau fluttu inn í húsið og komu fyrir húsgögnum og öðrum húsbúnaði. Stefnendur hafi sinnt skoðunarskyldu sinni eins og lög geri ráð fyrir og í samræmi við góðar venjur í fasteignaviðskiptum og treyst því sem fram hafi komið í söluyfirliti sem og því sem þeim hafi verið tjáð munnlega um eiginleika eignarinnar af stefndu, seljanda og fasteignasala. Þá hafi stefnendur rækt skyldu sína til að takmarka tjón sitt, sbr. 60. gr. laga nr. 40/2002, meðal annars með því að ráðast í viðgerðir á þaki til að stoppa leka. Stefnendur telja að um sé að ræða leynda galla sem stefndu beri óskipt (in solidum) alfarið ábyrgð á.

Með vísan til framanritaðs byggja stefnendur á því að staðreyndir ágallar rýri verðmæti eignarinnar svo verulega að þau eigi rétt til skaðabóta, sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002, en ella skuli þau eiga rétt á afslætti í samræmi við kostnað við að bæta úr göllum, sbr. 41. gr. laga nr. 40/2002 og 27. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Kröfufjárhæðin sé reist á niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna í undirmati og yfirmati. Um umfang og nánari sundurliðun á kostnaði við að bæta úr einstökum göllum vísa stefnendur að öðru leyti til matsgerða í undirmati og yfirmati.

Dómkrafa stefnenda er sundurliðuð með eftirfarandi hætti í stefnu:

**Undirmatsgerð:**

Kostnaður vegna úrbóta samkvæmt matsgerð í undirmati kr. 2.217.235,-

Endurgreiðsla vsk. vegna vinnu kr. -278.153,-

**Yfirmatsgerð:**

Verðmætisrýrnun í matsgerð í yfirmati kr. 7.800.000,-

Lokagreiðsla sem haldið var eftir kr.-4.800.000,-

**Samtals** **kr. 4.939.082,-**

Stefnendur krefjast dráttarvaxta af 2.217.235 krónum frá og með 18. september 2013, sem sé mánuði og tveimur dögum eftir að þeir hafi lagt fram matsgerð í undirmati og krafist greiðslu samkvæmt henni með bréfi dagsettu 15. ágúst 2013,

sbr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001.

## *2. Helstu málsástæður og lagarök stefnda Magnúasar Mús Ólafssonar*

Stefndi byggir aðalkröfu sína um sýknu í fyrsta lagi á því að engir þeir ágallar séu á fasteigninni sem réttlæti kröfur stefnenda um skaðabætur, afslátt af kaupverði eða greiðslu kostnaðar. Hafnar hann öllum kröfum og málsástæðum stefnenda sem ósönnuðum og röngum. Þá hafnar hann því að hann hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína og einnig að hann hafi gefið rangar eða villandi upplýsingar í söluyfirliti eða við gerð kaupsamnings.

Stefndi vísar í þessu sambandi til þess að skilyrðum þess að fasteign sé haldin göllum sé lýst í 18. og 19. gr. laga um fasteignakaup. Þurfi gallinn að rýra verðmæti fasteignar svo nokkru varði eða seljandi að sýna af sér saknæma háttsemi. Þessi viðmið beri jafnfram að skýra með hliðsjón af skyldum kaupenda og seljenda. Stefndi vísar sérstaklega til skoðunarskyldu kaupanda samkvæmt 29. gr. laganna. Byggir hann á því að stefnendur beri sönnunarbyrði fyrir því að ofangreind skilyrði skaðabóta séu fyrir hendi sem og að undantekningareglur og áhættuskipti eigi ekki við. Þá hafnar stefndi því alfarið að skilyrði 41. gr. fasteignakaupalaga um afslátt séu uppfyllt.

Stefndi bendir á að húseignin Asparteygur 1 hafi verið byggð árið 1972 og hafi stefnendur ekki getað búið við því að húsið væri í betra ástandi en hús sem byggð hafi verið á þeim tíma. Stefndi telur að smávægileg frávik frá síðari tíma nákvæmisviðmiðum uppfylli ekki skilyrði þess að geta talist galli í skilningi 18. og 19. gr. fasteignakaupalaga.

Stefndi telur sig hafa veitt þær upplýsingar við kaupin um ástand eignarinnar sem máli skipti í samræmi við 26. gr. laga um fasteignakaup. Engum upplýsingum um eiginleika eða ástand fasteignarinnar hafi verið leynt við söluna. Þannig hafi stefndi gert stefnendum og sérfræðingi á þeirra vegum fulla grein fyrir ýmiss konar minni háttar hnökrum á eigninni. Hafi hann talið um svo smávægileg atriði að ræða að þau gætu aldrei talist vera gallar, sérstaklega í ljósi aldurs eignarinnar.

Í þessu sambandi vísar stefndi til þess að við sölu eignarinnar til hans árið 2001 hafi fyrri eigandi gert honum grein fyrir því að eftir að hluti af gafla eignarinnar hafði sigið hefði hann lyft honum upp og rétt hann af auk þess sem hann hefði ráðist í frekari viðgerðir. Hafi stefndi skoðað eignina og talið ljóst að ágætlega hefði tekist til og að hún væri ekki í verra horfi en við mætti búast af fasteign sem hefði verið reist um og upp úr 1970. Stefndi hafi því verið í góðri trú, enda hafi hann talið fyrri eiganda hafa framkvæmt fullnaðarviðgerð á henni. Meðan hann hafi búið í eigninni hafi hún nýst að öllu leyti til þeirra nota sem krafist sé af fasteignum. Hafi húsið staðið af sér jarðskjálfta án þess að haggast og því hljóti það að teljast traust. Sá fyrirvari sem getið sé um í dómi frá 1977 vísi eingöngu til þess að eignin hafi sigið. Stefndi bendir þessu til staðfestinga á niðurstöður dómkvadds matsmanns í undirmati sem fullyrði að engin óyggjandi merki séu um sig á eigninni.

Stefndi telur að ekki sé við hann að sakast þó að upplýsingar um fyrri eignarheimild hafi ekki legið fyrir við kaupin, enda sé það fasteignasala að tryggja að viðeigandi gögn liggi frammi við kaupsamning. Stefndi geti þó ekki tekið undir með stefnendum að fasteignasali hafi sýnt af sér einhverja sök. Fyrri afsal hafi einfaldlega enga þýðingu þar sem þeir ágallar sem þar sé vísað til hafi verið lagfærðir. Til marks um það vísar stefndi til þess að í dóminum sé alvarlegu sigi á veggjum eignarinnar lýst á þann veg að „kryppa“ sé augsjáanleg á þaki eignarinnar, en hún sé ekki lengur til staðar.

Stefndi telur stefnendur ekki geta byggt kröfu um skaðabætur eða afslátt á meintum göllum sem hafi fallið undir skoðunarskyldu þeirra, sbr. 1. mgr. 29. gr. fasteignakaupalaga. Stefndi telur einsýnt að undir skoðunarskylduna falli atriði sem athugasemdir stefndu lúta að, eins og um ástand þaks sem sé upprunalegt o.fl. Önnur atriði geti vart talist til leyndra galla miðað við framangreint nema í besta falli að litlu leyti. Ekki sé efni til þess að fallast á kröfur þeirra um skaðabætur eða afslátt af kaupverði eignarinnar vegna þeirra enda náí þeir vart gallaþröskuldi 18. gr. fasteignakaupalaga.

Stefndi bendir sérstaklega á að ljóst sé af samþykktu gagntilboði að kaupendum hafi verið fullkunnugt um ástand á þaki eignarinnar. Stefnendur hafi verið upplýstir um að þakið væri upprunalegt. Þeir hafi ekki getað vænst þess að ekki væri orðið tímabært að skipta um þakplötur á upprunalegu þaki á jafngamalli eign. Þetta sé því ekki galli í skilningi fasteignakauparéttar. Þá telur stefndi sig hafa veitt fullnægjandi upplýsingar um að þakið hefði lekið en að hann hafi lagfært það með því að skipta út nöglum á hluta þaksins fyrir þéttiskrúfur. Ekki sé þörf á því að orða slíkar ábendingar sérstaklega í kaupsamningi þegar um svona gamalt þak sé að ræða. Stefndi telur að meint ummerki um leka séu að líkindum gömul.

Stefndi bendir á að jafnframt liggi fyrir að stefnendur hafi verið upplýstir um að gólf sólskála sigi og þyrfti að rétta það af. Telur hann að þessi ábending hafi gefið stefnendum sérstakt tilefni til þess að mæla gólfhalla í húsinu fyrir kaupin eða gera í það minnsta fyrirvara við kaupin. Augljóst sé að húsið sé engin listasmíð. Stefnendur geti ekki ætlast til þess að gæði þess séu sambærileg nýsmíði. Alls kyns minni háttar frávikum í svo gömlu húsi sé ekki unnt að safna saman og halda fram að um stórvægilegan galla sé að ræða. Þá beri að hafa í huga að sérfróður aðili hafi skoðað eignina með þeim. Þar sem þau hafi notið aðstoðar sérfræðings geti þau ekki borið fyrir sig að hafa ekki orðið vör við ætlaða ágalla sem ekki hafi átt að dyljast byggingarfróðum aðila.

Stefndi telur fyrirliggjandi matsgerðir dómkvaddra matsmanna haldna verulegum göllum. Þeir gallar sem hann telur vera á undirmatsgerð felist í fyrsta lagi á því að matsmaður gefi sér að eignin hafi sigið í ljósi lýsingar í dómi aukadómpings Kjósarsýslu en ekki á eigin skoðun matsmanns. Þá telur hann þau viðmið sem notuð séu við mælingar á frávikum umdeilanleg þar sem engar opinberar reglur hafi verið í gildi að þessu leyti þegar húsið var reist. Ekki sé unnt að miða við viðmiðanir Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins frá árinu 2007 eða norsks staðals um nákvæmni viðmið fyrir þak sem gerðar hafi verið löngu eftir að matsandlagið var byggt.

Stefndi gerir einnig athugasemdir við einstaka matsliði. Um matsliði er lúti að ætluðu gólfsígi og -halla vísar stefndi til þess að þar komi fram að engin óyggjandi merki séu um að gólflata íbúðarhússins hafi sígið. Meint gólfsig sé því ósannað þótt sýna megi fram á skekkjur í einstaka gólfum. Þá sé óljóst hvers vegna matsmaðurinn telji ástæðu til þess að meta smávægileg frávik á gólfum stofu og skála/eldhúsi til verðmætisrýrnunar um 2,4% en að meinta alvarlegri ágalla á öðrum gólfum beri að lagfæra.

Um þá matsliði er lúti að veggjum íbúðarhússins og bílageymslu, sem og hurðum, tekur stefndi fram að frávik á veggjum séu fremur smávægileg enda eingöngu lítill hluti veggja í húsinu sem halli umfram það sem eðlilegt geti talist samkvæmt nútímakröfum. Því beri að sýkna af þessum lið. Þá mótmælir stefndi mat á kostnaði við að lagfæra hurðir enda megi gera það með ódýrari hætti.

Um þann matslið er lúti að skekkju í þaki vísar stefndi til þess að kostnaður við að laga stálsúlu sé minni háttar. Þá sé verðmætisrýrnun vegna meints ágalla á þaki bílageymslu, 0,6%, einnig minni háttar.

Um þann matslið er fjalli um þakleka mótmælir stefndi því að honum hafi verið kunnugt um meintan leka við kaup, þó að hann hafi gert stefnendum grein fyrir því að þakið hefði áður lekið. Þá hafi stefnendum mátt vera ljóst að þakið væri upprunalegt og hafi því haft ástæðu til þess að skoða það sérstaklega í ljósi fyrirvara þeirra í gagntilboði. Þá áréttar stefndi mótmæli sem komið hafi fram á matsfundi við því að honum hafi verið kunnugt um að vesturhorn hússins hefði lekið. Í mótmælunum hafi einnig komið fram að enginn leki hafi verið í húsinu síðastliðin ár þó að áður hafi komið upp leki sem stefndi hafi gert við með því að setja nýjar þéttiskrúfur. Hafi matsmaður ekki tekið tillit til athugasemda stefnda. Telur stefndi matið háð annmarka að þessu leyti, enda sé það sérstakt skoðunaratriði fyrir kaupendur hverju sinni hvort tími sé kominn til að endurnýja þakefni þegar um svo gamla eign sé að ræða. Stefndi telur að ekki hafi verið færðar sönnur á að þak hússins hafi verið gallað. Þá sé það ekki galli að þakdúkur sé skemmdur í ljósi aldurs.

Varðandi matslið er lúti að þakviðgerðum stefnenda telur stefndi blasa við að þeir hafi farið í þakviðgerð sökum þess að álitsgjafinn, Þórður Árnason, hafi rifið upp þakplötur á afmörkuðu svæði og þar með eyðilagt þær og þakdúk. Dómkvaddur matsmaður geti ekki lagt mat á það hvort um ágalla hafi verið að ræða, enda hafi stefnendur með framkvæmdum sínum séð til þess að ekki verði lagt mat á ástand eignarinnar að þessu leyti.

Um matslið er tengist frágangi þakkanta bendir stefndi á að hann hafi samþykkt að gera við þakkant með því að bæta við svonefndri „flasningu“ eða blikkáfelli á þakkant íbúðarhúss og bílskúrs. Stefndi hafi boðist til að láta vinna þennan verklið á sinn kostnað eins og gagntilboð geri ráð fyrir. Hér sé því ekki um galla að ræða í skilningi fasteignakauparéttar heldur óunninn en umsaminn verklið milli aðila. Kostnaður vegna þessa verkliðs 203.000 krónur með virðisaukaskatti komi því ekki til álita við heildarkostnað vegna meintra galla.

Samantekið þá telur matsmaður samtölu kostnaðar við viðgerðir á öllum meintum göllum nema alls 2.217.235 krónum m.vsk. (1.939.082 kr. að frádregnum

vsk.) Komi matsliður 1 um gólf til frádráttar vegna gefinna forsendna í mati, 778.235 krónur m. vsk. (158.127 kr. vsk.), matsliður 7 (þakdúkur, þakleki) 740.000 krónur m. vsk. (150.359 kr. vsk.) og matsliður 11 (þakkantar) 203.000 krónur m. vsk. (41.247 kr. vsk.), alls samtals án vsk. 1.371.502 kr., stæðu eftir 567.580 krónur sem meta mætti sem verðmæti viðgerða (með fyrirvara um verð á viðgerðum hurða).

Stefndi bendir á að samtala þessara matsliða og hinnar ætluðu verðmætisrýrnunar samkvæmt undirmatsgerð fari langt undir 10% gallaþröskuld 18. gr. laga um fasteignakaup. Því beri að sýkna stefnda að öllu samanlögðu.

Stefndi telur yfirmatsgerð um hina ætluðu óviðgerðarhæfu ágalla í ýmsum atriðum ábótavant. Í fyrsta lagi byggji matið á gefinni forsendu undirmats að húseignin hafi sigið með vísan til fyrrgreinds dóms. Þetta sjáist skýrt í umfjöllun í kafla 6 í yfirmatsgerðinni um að „mælinganiðurstöður undirmatsgerðar leiða í ljós að bæði íbúðarhús og bílskúr hafa sigið allverulega víðast hvar“. Stefndi telur þetta ekki í samræmi við niðurstöður undirmatsgerðar um að mælingar sýni ekki fram á sig hússins. Af þessum sökum verði ekki byggt á henni til sönnunar á sigi. Að þessu leyti verði að taka undir málsástæður sem reifaðar séu í greinargerðum meðstefndu og réttargæslustefnda um að yfirmatsgerð sé ómarktæk sem sönnunargagn að þessu leyti.

Í öðru lagi bendir stefndi á að stefnendur hafi lagt fram tölvupóst Jóns Guðmundssonar fasteignasala fyrir matsmenn þar sem því sé haldið fram án nokkurs rökstuðnings að meintir óviðgerðarhæfir ágallar á eigninni nemi að lágmarki 10-15%. Stefndi hafi gert sérstaka athugasemd fyrir dómi um að þetta gagn yrði lagt fyrir yfirmatsmenn, enda sé það til þess fallið að hafa áhrif á mat þeirra. Það hafi engu að síður verið gert.

Í þriðja lagi telur stefndi að rökstuðningur yfirmatsmanna feli ekki í sér fullnægjandi rök fyrir því að umræddir gallar verði metnir nærri efri vikiðmörkum matsins. Þar vísar stefndi til þess að í yfirmatsgerðinni segi að þessir gallar séu „alltaf til óþæginda við uppsetningu á nýjum innréttingum, skápum og hillum“. Þessi rök telur stefndi ekki réttlæta um „allt að 20% verðmætisrýrnun“. Þá sé í matinu að finna almenna umfjöllun um atriði sem áhrif hafi á gallamatið án þess að tekið sé tillit til þeirra í matinu á þessari tilteknu eign. Enn fremur telur stefnda það vera alvarlegan ágalla á rökstuðningi matsmanna að þeir fullyrði að hvergi hafi komið fram í gögnum málsins, sem legið hafi fyrir við kaupsamning, að eignin væri gölluð. Það sé ekki hlutverk yfirmatsmanna að meta önnur gögn málsins en undirmatsgerð og það sé ekki hlutverk þeirra að setjast í dómarasætið um gildi kaupsamnings fremur en um önnur málsgögn eða málsatvik sem varði skoðunarskyldu kaupenda o.fl. Einnig virðist yfirmatsmenn meta ætluð frávik sem séu viðgerðarhæf, sem þeim hafi ekki borið að taka inn í mat sitt. Þá sé ekki litið til þess í rökstuðningi yfirmatsmanna að eftir viðgerðir á gólfum standi eftir smávægileg frávik umfram viðmiðunarmörk.

Stefndi tekur undir sjónarmið meðstefnda Péturs, þar sem hann mótmælir þeirri forsendu yfirmatsmanna að söluverð eignar lækki um 1-2% á mánuði frá því að hún sé sett á sölu. Stefndi bendir í þessu sambandi á að fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hafi hækkað síðustu misseri sem bendi til þess að forsendan standist vart við mat á ætlaðri verðmætisrýrnun. Stefndi tekur að fullu undir

málsástæður stefnda Péturs að þessu leyti.

Úr því að bæði undirmatsgerð sem og yfirmatsgerð byggja á dómi aukadómþings Kjósarsýslu frá 29. september 1977 telur stefndi rétt að vekja athygli á því að í þeim dómi hafi ágalli hússins vegna sigs á því verið metinn 30%, en það virðist vera mat dómsins og matsmanna að sig sem hafi orðið á húsinu verði vart lagfært. Þessi ágalli hafi þrátt fyrir þetta verið lagfærður af fyrri eiganda. Því telur stefndi það með nokkrum ólíkindum ef matsmenn í yfirmati í máli þessu treysti sér til þess að fullyrða nú að matið geti numið nálægt 20% af verðmæti eignarinnar eftir að búið sé að lagfæra ætlaða galla samkvæmt undirmati og eftir allar lagfæringar sem hafi átt sér stað mörgum árum áður en stefndi hafi keypt húsið.

Stefndi telur þá forsendu sem yfirmatsmenn taki upp úr undirmatsgerð, um að eignin hafi sigið með vísan til dóms frá 1977, eina og sér duga til að gera matsgerðina að ómarktæku sönnunargagni. Því til viðbótar séu aðrar forsendur og rökstuðningur yfirmatsmanna svo óljós og ómarkviss að matsgerðin sé ómarktækt sönnunargagn.

Stefndi telur að þar sem ekki verði byggt á yfirmati um verðmætisrýrnun fasteignarinnar, og ekki á undirmatsgerð nema að hluta, blasi við að kröfugerð stefnenda nái ekki gallaþröskuldi 18. gr. fasteignakaupalaganna. Því beri að sýkna stefnda.

Fallist dómurinn þrátt fyrir framangreint að einhverju leyti á dómkröfur stefnenda telur stefndi að lækka beri bótafjárhæð eða afslátt vegna eigin sakar stefnenda við við kaupin. Telur hann þau hafa vanrækt skoðunarskyldu sína, sérstaklega um ástand þaks, halla á gólfi í skála sem og um fleiri atriði. Stefndi áréttar í því sambandi að stefnendur hafi verið upplýstir um að þakið væri upprunalegt og að vænta megi við kaup á jafngamalli eign að skipta þurfi um þakplötur. Einnig liggja fyrir viðurkenning á því að stefnandi Friðrik hafi verið upplýstur um að gólf á sólskála væri sigið og hafi stefndi bent honum á afréttingarmöguleika. Þá vísar stefndi til þess að búið hafi verið að bjóða stefnendum að rifta kaupsamningi um eignina með samkomulagi. Verði að draga þá ályktun af því að eignin nýtist þeim að fullu þrátt fyrir allt.

Stefndi reisir kröfu sína um málskostnað á 130. gr. laga nr. 91/1991. Þá sé krafa um virðisaukaskatt reist á lögum nr. 50/1988, en stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur og því sé honum nauðsynlegt að fá álag dæmt úr hendi gagnaðila sem nemi fjárhæð skattsins.

### *3. Málsástæður og lagarök stefnda Péturs*

Stefndi, Pétur Pétursson, hafnar bótaskyldu þar sem hann hafi í störfum sínum sem fasteignasali farið að þeim reglum sem gildi um störf löggiltra fasteignasala við sölu á fasteigninni að Aspartei 1 og rækt starfsskyldur sínar í hvívetna gagnvart seljanda og kaupendum af trúmennsku og samviskusemi. Stefndi telur sjónarmið sín að þessu leyti hafa verið fyllilega staðfest í niðurstöðu eftirlitsnefndar Félags fasteignasala, en stefnendur hafi ekki sýnt fram á að hún sé röng.

Þessu til stuðnings vísar stefndi til þess að hann hafi við hefðbundna og eðlilega skoðun á fasteigninni, áður en söluyfirlit var gert, ekki mátt sjá hina ætluðu galla á húsinu. Stefndi bendir í þessu sambandi á að ekki séu gerðar þær kröfur í lögum og reglum að fasteignasalar mæli gólf, vegg, loft og þök til þess að greina hugsanleg vik frá lá- og lóðréttum línunum flata. Ekki séu heldur gerðar þær kröfur að fasteignasalar fari upp á þök til þess að kanna þar aðstæður og ástand ytra byrðis þakflatar.

Stefndi hafi einnig treyst á upplýsingar meðstefnda Magnúsar um að eignin væri ekki haldin göllum. Telur stefndi það hafa aukið á trúverðugleika þeirra upplýsinga að meðstefndi sé húsasmiður að mennt og starfi sem slíkur. Stefndi telur sig því hafa verið í góðri trú, þegar hann hafi skráð í söluyfirlitið eftir stefnda Magnúsi, að seljanda væri ekki kunnugt um galla. Þá vísar stefndi til þess að sérfróður aðili, sem skoðað hafi fasteignina með stefnendum, hafi heldur ekki orðið var við þau smávægilegu vik frá lá- og lóðréttum línunum og önnur atriði, sem matsmenn hafi mælt.

Stefndi hafnar því að hann hafi brotið gegn starfsskyldum sínum með því að hafa ekki aflað afsals frá árinu 2001 og lagt það fram með öðrum gögnum við söluna, þegar meðstefndi hafi keypt eignina af þáverandi eiganda. Þessu til stuðnings vísar stefndi til þess að unnt sé að uppfylla skyldu samkvæmt 12. gr. laga nr. 99/2004 um að afla upplýsinga um ráðstöfunarrétt seljanda á ýmsa vegu. Það megi gera t.d. með því að afla veðbandayfirlits, ljósrits af eldra afsali, afrits búsetuleyfis o.s.frv. Einungis hvíli sú skylda á fasteignasalanum að réttar upplýsingar liggi fyrir. Vanræki hann þessa skyldu kunni hann að bera ábyrgð á tjóni sem hljótist af vanheimild seljanda. Stefndi telur sig hafa fullnægt þessari skyldu með því að sjá til þess að veðbandayfirlit lægi fyrir, en þar komi fram að meðstefndi sé eigandi fasteignarinnar. Ekki liggi fyrir að það sé rangt og málatilbúnaður stefnenda snúist ekki um efasemdir um ráðstöfunarrétt hans á eigninni.

Stefndi hafnar því hins vegar að honum hafi borið að hafa afsalið frá 2001 fyrirliggjandi við söluna. Hafi einhver vafi leikið á eignar- og ráðstöfunarrétti stefnda Magnúsar, þrátt fyrir fyrirliggjandi veðbandayfirlit, hefði verið réttara að leggja fram búsetuleyfi Magnúsar, sem tilgreint sé á veðbandayfirlitinu, enda hafi það verið mun nýrra og gildismeira skjal um eignar- og ráðstöfunarréttinn en afsalið frá 2001.

Stefndi tekur jafnframt fram að athugasemd, eins og sú sem komi fram í afsalinu frá 2001, sé afar óvenjuleg í afsali, ef ekki einstök. Afsali sé fyrst og fremst ætlað það hlutverk að skjalfesta skilyrðislausu yfirfærslu eignarréttar viðkomandi eignar. Umfjöllun um galla eða meinta galla séu almennt ekki skráð í afsöllum. Stefndi hafnar því að honum hafi borið að leggja afsalið fram vegna hugsanlegra upplýsinga um „galla (sig)“. Ekkert hafi gefið stefnda tilefni til að ætla að slíkar upplýsingar væru þar skráðar.

Um ætlaða galla tekur stefndi jafnframt fram að þau vik frá lá- og lóðréttum línunum, sem matsmenn hafi mælt, séu í raun lítils háttar og hafi þau hvorki dregið úr öryggi né heilbrigðis- og hollustuháttum í húsinu. Hafi ástand eignarinnar ekki verið verra en svo að fyrri eigendur hafi getað búið án vandræða í húsinu um

áratuga skeið.

Stefndi telur einnig að matsgerð Nielsar Indriðasonar beri með sér að hinir meintu gallar á húsinu séu frekar litlir. Úrbótakostnaður samkvæmt matsgerðinni nemi rétt rúmlega 1,9 milljónum króna, eða tæplega 5% af kaupverði hússins. Hlutfallstalan verði jafnvel enn lægri ef tekinn sé út liðurinn Frágangur þakkants (203.000 krónur m. vsk.) og að einhverju eða öllu leyti liðurinn Þakleki og þakdúkur. Hinir meintu gallar séu þannig langt undir því viðmiði sem algengt sé að nota þegar metið sé hvort hugsanlegir annmarkar á notaðri fasteign teljist vera galli í skilningi fasteignakauparéttar. Viðmiðið gæti jafnvel verið hærra en 10% í þessu tilviki vegna aldurs hússins.

Stefndi telur það einnig hafa sérstaka þýðingu í þessu sambandi að með þeim úrbótum, sem matsmaðurinn reki í matsgerð sinni, séu stefnendur að fá töluverða endurnýjun á þeim hlutum hússins, sem úrbótatillögur matsmannsins miðist við. Dómaframkvæmd staðfesti að kaupendur, sem beri fyrir sig galla í fasteignum, eigi ekki rétt á því að fá til dæmis ný gólfefni, glugga, þakkefni o.s.frv., þegar þeim séu dæmdar bætur eða afsláttur vegna galla.

Stefndi vísar enn fremur til þess að samkomulag um að seljandi ætti að ganga frá þakkanti hafi gefið stefnendum fullt tilefni til þess að láta skoða þakið sérstaklega. Þar sem það hafi þeir ekki gert verði að telja að þeir hafi sætt sig við ástand þess. Þá bendir stefndi á að vegna aldurs eignarinnar kunni að hafa verið kominn tími á endurnýjun þakkefnis. Slíkt sé skoðunaratriði hverju sinni fyrir væntanlega kaupendur fasteigna.

Stefndi bendir jafnframt á að rök stefnenda gagnvart sér snúist í meginatriðum um að afsal frá 2001 hafi ekki verið lagt fram þar sem getið sé um „galla (sig)“. Kröfugerð stefnenda lúti þó að miklu fleiri atriðum en ætluðu gólfsigi. Stefnendur hafi ekki gert neina grein fyrir því hvers vegna kröfugerð þeirra sé svo víðtæk sem raun beri vitni. Þannig sé óljóst hvernig stefndi eigi að hafa af gáleysi valdið stefnendum tjóni vegna annarra atriða í kröfugerðinni. Í þessu sambandi bendir stefndi meðal annars á liðinn Frágangur þakkanta, sem hafi verið umsaminn milli aðila samkvæmt gagntilboði stefnda Magnúsar. Engin leið sé að átta sig á hvers vegna stefndi Pétur eigi að bera ábyrgð á þessum ókláraða verkþætti. Að þessu leyti sé krafa stefnenda verulega vanreifuð. Þá telur hann engin lagaskilyrði til þess að fella á hann bótaábyrgð vegna þessara atriða.

Stefndi bendir á að hann hafi víðtæka reynslu sem löggiltur fasteignasali. Hann sé algjörlega ósammála yfirmatsmönnum um allt að 20% verðryrnun eignarinnar vegna meintra galla. Mörg atriði, huglæg og hlutlæg, orki á verðmat kaupenda fasteigna, ekki síst staðsetning, skipulag, byggingarefni og byggingargerð. Þá sé í undirmatsgerð gert ráð fyrir því að þau gólf, þar sem hann hafi mælt mesta skekkju, verði lagfærð. Matsmaður hafi talið ágalla á öðrum gólfum lítilvæga. Af þessum sökum telur stefndi að meintir gallar vegna gólfhalla hverfi nánast alveg, eða verði eftir úrbætur afar lítilvægir. Stefnandi telur það galla á yfirmatsgerð að ekki hafi verið fjallað um þetta atriði svo neinu nemi.

Stefndi bendir á að burtséð frá úrbótum vegna gólfhalla séu aðrir matsliðir afar lítilvægir í öllu tilliti, svo sem vegna veggja og hurða. Stefnandi telur útilokað að hægt sé að mæla hugsanlega verðryrnun eignar vegna svo lítills háttar atriða allt að

20%. Raunar beri orðalagið það með sér að yfirmatsmenn séu í verulegri óvissu um hvort verðryrnunin sé 1% eða 20% eða liggi einhvers staðar þar á milli, og þá að því gefnu að eignin hafi verið á sölu í 2-4 mánuði. Að þessu leyti sé yfirmatsgerðin ónákvæm og ómarktæk. Þá mótmælir stefndi því að söluverð eignar lækki um 1-2% á mánuði, svo sem haldið sé fram í matsgerðinni, enda vandséð til dæmis hvers vegna eign ætti að lækka í verði þegar enginn þrýstingur sé á seljanda að selja. Þá geti aðstæður á fasteignamarkaði allt eins leitt til herra verðs eftir því sem tíminn líði. Stefndi telur allar þær forsendur, sem yfirmatsmenn gefi sér, óljósar og ómarkvissar og að matsgerðin sé því ómarktæk sem sönnunargagn í þessu máli.

Stefndi telur það einnig draga mjög úr vægi yfirmatsgerðar sem sönnunargagns að ekki voru tveir fasteignasalar beðnir um að meta meinta verðryrnun eignarinnar.

#### *4. Málsástæður og lagarök stefnda Bergs ehf.*

Stefndi, Berg ehf., vísar til málsvarnar stefnda Péturs og telur að á grundvelli hennar beri að sýkna félagið af öllum kröfum stefnenda, en til vara að lækka beri þær verulega. Skilyrði þess að unnt sé að fella skaðabótaábyrgð á vinnuveitanda á grundvelli húsbóndaábyrgðarreglunnar sé meðal annars það að starfsmaður hafi í tengslum við starf sitt valdið fjárhagslegu tjóni á ólögmætan og saknæman hátt. Stefndi tekur undir þær málsástæður sem fram hafi komið af hálfu stefnda Péturs, um að hann hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi í tengslum við sölu á fasteigninni að Asparteygi 1, svo sem staðfest hafi verið af eftirlitsnefnd Félags fasteignasala. Af því leiði að ekki séu uppfyllt þau skilyrði, sem þurfi að vera til staðar svo unnt sé að fella bótaábyrgð á stefnda, Berg ehf. Því beri að sýkna félagið af öllum kröfum stefnenda.

#### *5. Málsástæður og lagarök réttargæslustefnda*

Réttargæslustefndi telur að ágreiningur annarra málsaðila eigi að litlu leyti rót að rekja til atvika sem fallið geti undir ábyrgðartryggingu fasteignasala sem stefndu Pétur og Berg ehf. hafi haft hjá réttargæslustefnda árið 2012. Telur hann deilu aðila fyrst og fremst snúast um ætlaðar, rangar upplýsingar sem seljendur eignar eigi að hafa veitt kaupendum gegn betri vitund. Bendir réttargæslustefndi á að seljendur eignar beri hlutlæga ábyrgð á röngum upplýsingum samkvæmt m.a. 27. gr. laga um fasteignakaup. Slíkri hlutlægri ábyrgð sé ekki til að dreifa á störfum fasteignasala samkvæmt lögum nr. 99/2004 heldur þurfi að fara fram heildarmat á atvikum öllum og meta hvort fullsannað sé samkvæmt þeim að fasteignasali hafi valdið tjóni með saknæmum hætti.

Af hálfu réttargæslustefnda er tekið undir málatilbúnað stefndu Péturs og Bergs ehf. Ekkert liggja fyrir um að fasteignasalinn hafi brotið gegn skyldum sínum þannig að varði skaðabótaábyrgð sem leitt geti til greiðslna úr ábyrgðartryggingunni. Matsgerðir sem lagðar hafi verið fram færi engar sönnur á kröfugerð stefnanda gagnvart réttargæslustefnda sem enga aðild hafi átt að þeim né haft vitneskju um þær. Þær færi heldur ekki sönnur á sök stefndu Bergs ehf. eða Péturs. Þar séu ekki færðar sönnur á hvað fasteignasali vissi eða mátti vita við sölu fasteignarinnar. Þá

mótmælir réttargæslustefndi því að sala eignarinnar árið 2001, ellefu árum áður, sem annar fasteignasali hafi annast, sanni vitneskju stefnda Péturs um það sem þar hafi farið fram. Réttargæslustefndi telur engu breyta í því efni þó að salan hafi átt sér stað á sömu fasteignasölu og stefndi Pétur hafi starfaði hjá á þeim tíma, enda óumdeilt að stefndi Pétur annaðist ekki fyrri sölu eignarinnar. Einnig mótmælir réttargæslustefndi því sem röngu og ósönnuðu að stefnda Bergi ehf. hafi borið skylda til þess að varðveita gögn vegna kaupsamnings sem gerður hafi verið 11 árum fyrr.

Réttargæslustefndi telur enn fremur umdeilt hvort viðgerðir hafi verið gerðar á eigninni vegna ætlaðs gólfsgis sem og hvort matsmaður, sem hafi metið hið ætlaða gólfsgis, hafi vitað af þeim viðgerðum. Þá telur hann undirmatsgerð ekki færa sönnur á að gólfsgis sé eða hafi verið á eigninni. Þar segi að engin merki séu um það í húsinu að gólfplata þess hafi sigið. Hins vegar séu taldar verulegar líkur á því að það hafi gerst með vísan til dómsniðurstöðu í aukadómþingi Kjósarsýslu í málinu nr. 248/1976. Þetta telur réttargæslustefndi að dragi verulega úr sönnunargildi matsins. Í yfirmatsgerð sé ekki ætlast til þess að þetta atriði verði endurmetið, heldur sé yfirmatsmönnum ætlað að gefa sér að gólfsgis væri til staðar og að ekki væri hægt að gera við það. Meint tjón vegna gólfsgis sé því með öllu ósannað.

Þetta skipti máli að mati réttargæslustefnda þar sem stefnendur telji að hin bótaskylda háttsemi stefndu Bergs ehf. og Péturs stafi fyrst og fremst af því að ekki hafi verið aflað afsals frá árinu 2001 þar sem óvenjulegur texti komi fram um hið ætlaða gólfsgis. Ábyrgð á öðrum atriðum, sem fjallað sé um í undirmatsgerð, verði að mati réttargæslustefnda ekki felld á fasteignasala eignarinnar. Bendir réttargæslustefndi sérstaklega á að umræða við skoðun um ástand þaks hafi gefið kaupendum tilefni til nánari athugunar á því atriði, en fyrir liggja að sérfróður aðili á vegum þeirra hafi meðal annars skoðað eignina.

Verði fallist á einhverja sök fasteignasala telur réttargæslustefndi að stefnendur hafi sýnt af sér eigin sök við kaupin, m.a. með vísan til þaksins og skoðunarskyldu þeirra á því. Það leiði til þess að bótakrafa á hendur fasteignasala sé niður fallin.

Réttargæslustefndi gerir einnig athugasemd við dómkröfur stefnenda. Telur hann á það skorta að stefnufjárhæðin sé sundurliðuð þannig að greina megi þann hluta hennar sem leiði af ætlaðri saknæmri háttsemi fasteignasalans og það sem kunni að leiða af hlutlægri ábyrgð seljandans. Engar forsendur séu til þess að líta svo á að fasteignasali geti borið ábyrgð á öllum vanköntum eignar samkvæmt matsniðurstöðu án þess að tilgreint sé nákvæmlega í hverju vanræksla hans eigi að hafa falist og hvernig hún leiði til þess fjártjóns sem fasteignasala sé ætlað að bæta samkvæmt óskiptri stefnukröfu. Telur hann dómkröfuna vera vanreifada að þessu leyti. Þá vísar réttargæslustefndi til þess að hin óskipta (solidariska) krafa virðist fela í sér kröfu um afslátt samkvæmt lögum nr. 40/2002 án þess að útskýrt sé hvernig beina megi slíkri kröfu að fasteignasala. Áréttar réttargæslustefndi í því sambandi að fjárfkrafa á hendur fasteignasala geti ekki verið reist á lögum nr. 40/2002, enda eigi þau eingöngu við um réttarsamband kaupenda og seljenda.

Réttargæslustefndi vekur einnig athygli á hámarksfjárhæð hvers tjóns samkvæmt vátryggingarskírteini. Að öðru leyti leyfir hann sér að vísa til málatilbúnaðar stefndu í málinu og gerir hann að sínum að breyttu breytanda eftir atvikum hverju sinni.

## IV

### *1. Krafa um skaðabætur og/eða afslátt úr hendi seljanda fasteignarinnar*

Í máli þessu krefjast stefnendur skaðabóta eða afsláttar af kaupverði fasteignarinnar að Asparteigi 1 í Mosfellsbæ úr hendi seljanda fasteignarinnar, stefnda Magnúsar Mús Ólafssonar, vegna ýmissa galla sem þau telja vera á eigninni. Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup telst fasteign gölluð standist hún 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 seljandinn hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Í 26. gr. laganna er síðan mælt fyrir um að fasteign teljist gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þó gildir þessi regla aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingar voru ekki veittar. Þá er í 29. gr. laganna kveðið á um skyldu kaupanda til að skoða fasteign og áhrif þess ef hann vænrækir það.

Í málinu liggur fyrir matsgerð Nielsar Indriðasonar byggingarverkfræðings þar sem gerð er grein fyrir niðurstöðu mælinga á halla á gólfum og skekkjum í veggjum íbúðarhússins og í bílskúr sem og á þaki íbúðarhússins og bílskúrsins. Í matsgerðinni er gerð grein fyrir því að á þeim árum sem húsið var byggt hafi margar byggingar verið reistar á grundvelli verklýsinga þar sem oft hafi mátt finna kröfur um nákvæmni byggingarhluta svo sem gólfa og veggja. Hafi ein slík verklýsing verið notuð til viðmiðunar í matinu. Þá hafi verið höfð hliðsjón af svonefndu Rb-blaði Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins frá 2007 sem ber yfirskriftina „Nákvæmniskröfur í byggingariðnaði“. Síðan er gerð grein fyrir því sem matsmaðurinn telur vera mestu, ásættanlegu skekkju í þeirri fasteign sem um ræðir. Kemst matsmaðurinn að þeirri niðurstöðu að skekkjur og halli yfir þessum mörkum feli í sér ágalla á fasteigninni. Í matsgerðinni er síðan gerð skýr grein fyrir niðurstöðum mælinga á gólfum, veggjum og hurðum fasteignarinnar sem og á þaki. Þær sýna að hvergi standist gólf fasteignarinnar þær kröfur sem miðað er við. Þá halli veggir mjög víða meira en framangreindar nákvæmniskröfur geri ráð fyrir. Jafnframt halli sjö af níu innihurðum auk útidyrhurðar meira en framangreind viðmið segi til um. Að auki halli þakið á bílskúrnum meira en ásættanlegt sé.

Stefndu hafa ekki hnekkkt framangreindum mælingum með yfirmati eða á annan hátt og ber að leggja þær til grundvallar. Ekki er hald í athugasemdum stefndu um að matsgerðin sé haldin alvarlegum ágalla þar sem matsmaður hafi gengið út frá því að fasteignin hafi sigið og reist þá ályktun á dómi aukadómþings Kjósarsýslu frá 29. september 1977. Þá hafa stefndu heldur ekki lagt fram gögn sem geta gefið til kynna að í matinu séu gerðar óeðlilega miklar nákvæmniskröfur til húsbýggingar sem reist hefur verið á fyrri hluta áttunda áratugar síðustu aldar. Með framangreindri matsgerð, sem er nákvæm og vel rökstudd, eru því færðar sönnur á að halli á gólfi og skekkjur í veggjum og hurðum fasteignarinnar, sem lýst er í matsgerðinni, sé ágalli í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002, sem er til þess fallinn að rýra verðmæti fasteignarinnar. Sama gildir um halla á þaki bílskúrsins.

Fyrir liggur að við kaup stefnda Magnúsar á fasteigninni árið 2001 var honum gerð grein fyrir því að húseignin hefði sigið á sínum tíma eins og fram hafi komið í fyrrgreindum dómi aukadómþings Kjósarsýslu frá 29. september 1977. Sérstaklega var vikið að þessu í afsali þegar stefndi keypti eignina. Dómurinn, sem þar er vísað til, liggur fyrir í málinu og verður hann lagður til grundvallar um atvik á þeim tíma. Af lestri hans má ráða að húsið hafi verið reist í mýrarjarðvegi þannig að útveggir hússins hafi hvílt á steiptum súlum. Þessar súlur virðast hafa sigið á ákveðnum stöðum undan þunga útveggjanna, meðan súlur undir gólfi og innveggjum hafi ekki sigið með sama hætti. Í umfjöllun dómsins um yfirmatsgerð 4. desember 1976 kemur fram að bílskúr hafi einnig sigið og að áberandi halli væri á veggjum hans.

Stefndi Magnús lýsti fyrir dómi að fyrri eigandi fasteignarinnar hafi gert honum grein fyrir því, áður en hann keypti eignina árið 2001, að skemmdirnar á húsinu, sem lýst sé í fyrrgreindum dómi, hafi verið lagfærðar með því að útveggir hússins hafi verið tjakkaðir upp og steipt undir þá. Engin gögn liggja fyrir um þessar viðgerðir. Ásbjörn Þorvarðarson, byggingarfulltrúi í Mosfellsbæ, gaf skýrslu í málinu og skýrði frá því að hann hafi heyrt af því að viðgerðir af þessu tagi hefðu farið fram á húsinu áður en hann tók við starfi byggingarfulltrúa árið 1982. Hann upplýsti að þær hefðu verið gerðar án þess að iðnmeistari hafi verið skráður fyrir verkinu og án samþykktra hönnunargagna. Í dóminum frá 1977 er meðal annars vikið að því að á þaki hússins sé „kryppa“. Samkvæmt matsgerð er hún ekki lengur til staðar. Eins og málið liggur fyrir verður að leggja til grundvallar að viðgerðir hafi farið fram á íbúðarhúsinu eftir að fyrrgreindur dómur féll sem hafi miðað að því að lyfta þeim útveggjum sem höfðu sigið, án þess að fullyrt verði í hverju þær hafi falist nákvæmlega.

Stefndi Magnús lærði húsasmíði án þess að ljúka sveinsprófi og kvaðst fyrir dómi hafa unnið sem smíður í mörg ár. Skýrði hann frá því að hann hafi talið að vel hefði tekist til með lagfæringarnar á sínum tíma og álitid fasteignina ógallaða. Aðspurður kvaðst hann þó hafa tekið eftir smá „mismun“ þar sem skápar voru upp við vegg, annað hvort að ofan eða neðan, en að það hafi ekki verið eitthvað sem hafi „gripið augað“. Þá lýsti hann gólfum hússins þannig að þau hafi ekki verið til „ópæginda“ fyrir hann. Hann kvaðst ekki hafa farið í neinar framkvæmdir í húsinu nema á gólfi sólskálans.

Eins og matsgerð Nielsar Indriðasonar ber með sér halla gólf víða í íbúðarhúsinu sem og í herbergi í bílskúr. Við vettvangsgöngu fundu dómendur greinilega fyrir þessum halla á nokkrum stöðum. Jafnframt liggur fyrir niðurstaða matsmanns um skekkjur í veggjum og hurðum. Við vettvangsgöngu mátti á nokkrum stöðum sjá vísbendingar um skekkju þar sem húsbúnaður stóð á gólfi uppi við vegg, auk þess sem hurðir féllu víða að stöfum eða opnuðust væru þær settar í hálfu gátt. Í ljósi vitneskju stefnda Magnúsar um að útveggir hússins hefðu sigið á sínum tíma hlaut hann að átta sig á því að gólf væru víða ekki lárétt og að einhver skekkja væri á mörgum veggjum og hurðum. Þá kynnu þök húsanna ennþá að vera skökk þrátt fyrir framangreindar lagfæringar.

Þessir ágallar á fasteigninni, sem án nokkurs vafa eiga rætur að rekja til þeirra atvika sem um er fjallað í fyrrgreindum dómi frá 1977, eru í þeim mæli að líta verður svo á að stefndi hafi ekki getað gefið sér að væntanlegir kaupendur myndu láta sér í léttu rúmi liggja hvort þeir væru á fasteigninni. Jafnframt mátti hann

reikna með því að vitneskja um þá væri til þess fallin að hafa áhrif á möguleg kaup eða á verð fasteignarinnar. Með því að láta hjá líða að vekja athygli stefnenda á þessum atriðum vanrækti stefndi Magnús skyldu sína samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002. Með sömu rökum er á það fallist að stefndi Magnús hafi sýnt af sér saknæma háttsemi er leiðir til þess að gallapröskuldur síðari málsliðar 18. gr. laga nr. 40/2002 kemur ekki í veg fyrir að þessir annmarkar teljist til galla á fasteigninni.

Stefnendur skoðuðu fasteignina tvisvar og í seinna skiptið með bróður stefnanda Rakelar, Tryggva Jónassyni, sem er menntaður smiður og hefur meðal annars starfað við leikmyndagerð. Tryggvi gaf skýrslu í málinu fyrir dómi. Hann kvaðst einungis hafa verið fenginn til þess að skoða fasteignina með stefnendum til þess að leggja mat á ástand þaks og glugga og því hafi hann einungis skoðað þá hluta hússins. Hann hafi þó labbað einn hring um húsið, en ekki tekið eftir gólf- eða veggghalla. Stefnendur staðhæfa að þau hafi ekki tekið eftir því þegar þau skoðuðu eignina að gólf hölluðu og að veggir væru skakkir. Þessir ágallar á fasteigninni blasa ekki við þeim sem berja húsið augum að innan. Liggur ekki fyrir að þau hafi við venjulega skoðun á eigninni mátt sjá umrædda ágalla þannig að 29. gr. laga nr. 40/2002 eigi við.

Í matsgerð kemur fram að stálsúla undir mæni þaksins á íbúðarhúsinu hafi verið tekin í sundur. Að öllum líkindum hefur það verið gert þegar áður nefndar viðgerðir áttu sér stað. Til þess að súlan þjóni tilgangi við að halda uppi mæninum þarf að sjóða hana saman. Á það er fallist með stefnendum að hér sé um galla á fasteignni að ræða, sbr. 1. málslið 18. gr. laga nr. 40/2002.

Stefndi Magnús kveðst hafa rætt við stefnendur um ástand þaksins áður en þau festu kaup á fasteigninni og greint þeim frá því að það væri upprunalegt. Jafnframt hafi hann sagt þeim að þakið hefði lekið af og til en að hann hafi skipt út ryðguðum nöglum og sett þéttiskrúfur í staðinn. Samkvæmt framburði vitnisins Tryggva var hann sérstaklega fenginn af stefnendum til þess að meta ástand þaksins eftir að stefnendur höfðu skoðað eignina og gerði hann grein fyrir því að þakjárn hefði verið orðið ryðgað. Samkvæmt framburði stefnanda Friðriks kvað hann Tryggva hafa tjáð þeim að það væri í lagi að flytja inn í húsið án þess að ráðast strax í þakviðgerðir. Hann staðfesti jafnframt að stefndi Magnús hefði sagt að þakið hefði lekið en að hann hafi lagfært það.

Af þessu verður ráðið að stefnendur hafi áttað sig á því við skoðun, m.a. vegna upplýsinga frá stefnda Magnúsi, að þakplötur væru orðnar ryðgaðar og þakið gæti þarfnast endurnýjunar þó þau hafi bundið vonir við það að því mætti fresta um sinn. Upplýsingar um ástand þaksins að þessu leyti og fyrri leka gáfu stefnendum tilefni til nánari athugunar á því, þar á meðal hvort einhver fúir væri kominn í bordaklæðningu. Í ljósi atvika og með vísan til 29. gr. laga nr. 40/2002 verður ekki talið að stefnendur geti borið fyrir sig þennan galla á fasteigninni.

Í samþykktu gagntilboði skuldbatt stefndi Magnús sig til þess að ljúka við að „laga þakkant“. Samkvæmt matsgerð vantar áfelltur úr blikki á þakbrún á göflum bæði íbúðarhúss og bílskúrs, en matsmaður kveður það vera hefðbundinn og eðlilegan frágang. Þá sé einnig bil á milli rennu og þakkants sem eðlilegt sé að loka með blikkáfelli svo þakkanturinn sé varinn fyrir veðri og fuglum. Fallist er á það með stefnendum að lagfærður þakkantur skuli uppfylla þær kröfur sem lýst er í matsgerðinni. Hafa stefnendur því fært sönnur á að við afhendingu eignarinnar,

þegar áhætta af hinni seldu eign fluttist til kaupanda, hafi þakkanturinn ekki uppfyllt þá kosti sem seljandi lofaði við kaupin. Fasteignin telst því gölluð að því leyti, sbr. 1. málslíð 18. gr. laga nr. 40/2002 og 1. mgr. 27. gr. sömu laga.

Í matsgerð Nielsar Indriðasonar er gerð grein fyrir kostnaði við að rétta af gólf í forstofu íbúðarhússins, forstofuherbergi og hjónaherbergi og mat hann heildarkostnað við það 778.235 krónur. Þar er einnig metinn kostnaður við að lagfæra hurðir sem eru skakkar, en komist er að þeirri niðurstöðu að hann sé 441.000 krónur. Samkvæmt sömu matsgerð er talið að kostnaður við að sjóða saman stálsúlu undir mæni nemi 55.000 krónum. Að lokum telur matsmaður að kostnaður við að ganga frá þakkanti nemi 203.000 krónum.

Engin rök standa til þess að víkja þessum niðurstöðum matsgerðarinnar til hliðar. Þessi kostnaður hlýst af göllum sem voru til staðar í fasteigninni við afhendingu, eins og þegar hefur verið rökstutt. Telur dómurinn að stefnendur eigi skaðabótakröfu á hendur seljanda fasteignarinnar, stefnda Magnúsi, sem nemur þessum útgjaldaliðum, sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002. Samtals nema þeir 1.477.235 krónum. Í samræmi við fyrrgreinda niðurstöðu um ætlaðan ágalla á þaki kemur ekki til álita að dæma stefnda til að greiða stefndum þann kostnað sem matsmaður telur að hljótist af viðgerðum á því.

Af hálfu stefnenda er við það miðað að draga beri frá heildarútgjöldum viðgerðanna fjárhæð sem nemur væntanlegri endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu á verkstað. Samkvæmt sundurliðun sem fylgdi matsgerð nemur vinna við ofangreinda verkliði samtals 166.806 krónum. Kemur sú fjárhæð því til frádráttar kröfum stefnenda á hendur stefnda Magnúsi. Stefnandi setur kröfur sínar þannig fram að þessi réttur komi til frádráttar eftir að vextir hafa lagst á höfuðstól dómkröfunnar. Sætir það ekki andmælum stefnda Magnúsar og ber því að fallast á kröfunna með þeim hætti.

Að auki krefjast stefnendur skaðabóta eða afsláttar af kaupverði úr hendi stefnda Magnúsar vegna ágalla á fasteigninni sem ekki er unnt að lagfæra. Sú kröfugerð er reist á mati á verðmætisrýrnun fasteignarinnar eftir að þær viðgerðir, sem lýst er í framangreindri matsgerð, hafa farið fram. Gera stefnendur kröfu að fjárhæð 7.800.000 krónur undir þessum lið og reisa fjárhæð kröfunnar á yfirmatsgerð Freys Jóhannessonar tæknifræðings og Ingileifs Einarssonar, löggilts fasteignasala. Stefnu gera verulegar athugasemdir við niðurstöðu þeirrar matsgerðar.

Sú matsspurning sem lögð var fyrir yfirmatsmenn laut að „staðreyndum“ göllum og var ljóst að þeim hafi „einkum“ verið ætlað að leggja þá galla til grundvallar sem ekki væri unnt að gera við. Í matsgerðinni er matsspurningin skýrð með þeim hætti að leggja bæri mat á verðrýrnun fasteignarinnar vegna galla sem ennþá væru til staðar eftir þær framkvæmdir sem fjallað væri um í undirmatsgerð. Hvorki matsspurningin né framangreindur skilningur yfirmatsmanna einskorðaði verkefni þeirra við það að meta áhrif þeirra ágalla sem undirmatsmaður hafði talið að óraunhæft væri að ráðast í úrbætur á. Það var því meðal annars hlutverk þeirra að meta hvort viðgerðirnar hefðu útlitslýti í för með sér og hvaða áhrif það kynni að hafa á verðmæti eignarinnar.

Yfirmatsmenn voru dómkvaddir til verksins sem hæfir og óvilhallir matsmenn með þekkingu á byggingartæknifræðilegum atriðum og mati á verðmæti fasteigna. Telur dómurinn að það rýri ekki gildi yfirmatsgerðarinnar þó að matsbeiðendur hafi lagt fyrir yfirmatsmenn tölvuskeyti frá öðrum löggiltum fasteignasala þar sem fram kemur lítt rökstutt álit hans á verðmætisrýrnun fasteignarinnar. Þá fær dómurinn ekki séð að það sé alvarlegur ágalli á yfirmatsgerð, líkt og stefndu halda fram, að þar séu málsatvik, sem sönnuð þóttu í fyrrgreindum dómi aukadómþings Kjósarsýslu frá 1977, talin vera til marks um að íbúðarhúsið og bílskúrinn hafi sigið á sínum tíma. Ekki verður heldur séð að yfirmatsmenn hafi farið út fyrir hlutverk sitt þegar þeir drógu þá ályktun að hvergi hefði komið fram í gögnum, sem hafi legið fyrir við gerð kaupsamnings, að eignin væri gölluð. Sú staðhæfing, sem er að öllu leyti í samræmi við söluyfirlit fasteignarinnar, er ljóslega sett fram til stuðnings því að söluverð eignarinnar endurspeglar markaðsverð fasteignarinnar án þeirra galla sem síðar var leitt í ljós að væru á henni.

Í yfirmatsgerðinni er komist að þeirri niðurstöðu að þótt gert sé við þá galla sem lýst er í undirmatsgerð séu þeir ennþá fyrir hendi, auk þess sem viðgerðin sjálf hafi útlitslýti í för með sér. Þá halli veggir og gólf mjög víða áfram í fasteigninni eftir þær viðgerðir, en fullyrt er að það hafi áhrif á söluverð hússins. Jafnframt séu slíkir ágallar alltaf til óþæginda t.d. við uppsetningu innréttinga. Dómurinn telur ekkert fram komið sem hnekki þessum ályktunum í yfirmatsgerð. Með henni eru því færðar sönnur á að útlitslýti vegna viðgerða og halli í gólfum og veggjum dragi úr áhuga kaupenda á fasteigninni jafnvel eftir þær viðgerðir sem lýst er í undirmatsgerð. Almennt hlýtur það að hafa áhrif á verðmæti fasteignarinnar til lækkunar.

Dómurinn tekur fram að rökstuðningur yfirmatsmanna miðar við að meta hæfilegan afslátt að tiltölu af kaupverði fasteignarinnar, sbr. 41. gr. laga nr. 40/2002. Með því að leggja yfirmatsgerð til grundvallar kröfugerðinni eru stefnendur við það bundnir og kemur því ekki til álita að dæma skaðabætur í þessum þætti málsins. Samkvæmt yfirmatsgerð var sannvirði fasteignarinnar við afhendingu, með þeim göllum sem ekki var talið unnt að lagfæra, álitid vera 31.200.000 krónur, að loknum viðgerðum samkvæmt undirmatsgerð. Á það skortir að gerð sé grein fyrir því í yfirmatsgerðinni hvernig þau atriði, sem þar er vísað til með almennum hætti, og talið er að valdi því að gallar hafi mismunandi áhrif á söluverð fasteigna, s.s. aldur, staðsetning, gerð og ástand húsnæðisins sem og eðli gallanna, leiða til þess að sannvirði þeirrar eignar sem hér á í hlut nemi framangreindri fjárhæð miðað við verðlag 11. júní 2012. Þá virðist í yfirmatsgerð gefið til kynna að hæfilegur afsláttur kunni að vera lægri með því að vísa til þess að hann sé „allt að 20%“. Yfirmatsmenn tóku þó skýrt fram við skýrslutöku fyrir dómi að þeir telji að hæfilegur afsláttur sé ekki undir 20%. Þrátt fyrir framangreinda annmarka á rökstuðningi yfirmatsgerðar telur dómurinn ekki næg efni til að hafna niðurstöðu hennar. Verður hún því lögð til grundvallar. Af þessari ástæðu er á það fallist að stefnendur eigi rétt til afsláttar úr hendi stefnda Magnúsar af kaupverði fasteignarinnar að fjárhæð 7.800.000 krónur, auk skaðabóta að fjárhæð 1.477.235 krónur.

## *2. Krafa um skaðabætur úr hendi fasteignasala eignarinnar*

Stefnendur beina jafnframt kröfu sinni um skaðabætur að fasteignasalanum Péttri Péturssyni og að fasteignasölunni Berg ehf. Þá kröfu reisa þau á 27. gr. laga nr. 99/2004 þar sem fram kemur að fasteignasali beri ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda í störfum sínum af ásetningi eða gáleysi. Í ákvæðinu segir að um sakarmat og sönnun gildi reglur skaðabótaréttar.

Stefndi Pétur tók saman söluyfirlit yfir fasteignina í samræmi við þær skyldur sem hvíldu á honum samkvæmt 10. og 11. gr. laga nr. 99/2004. Með 1. mgr. 11. gr. laganna er lögð sú skylda á fasteignasala að gæta þess vandlega að á söluyfirlitinu komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eigninni, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupi eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Í c-lið 1. mgr. 11. gr. laganna er gerð sérstök krafa um að fasteignasali veiti í söluyfirliti upplýsingar um ástand eignar og einstaka hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eigninni. Samkvæmt 12. gr. laga nr. 99/2004 skal fasteignasali sjálfur afla upplýsinga sem eiga að koma fram í söluyfirliti. Ber honum að sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skal hann kynna sér af eigin raun.

Ágreiningslaust er að stefndi Pétur skoðaði fasteignina sem um ræðir í því skyni að meta þau atriði sem fram koma í söluyfirlitinu meðal annars um ástand eignarinnar. Í söluyfirlitinu, sem hann tók saman að því loknu, kemur fram að seljanda sé ekki kunnugt um galla á eigninni. Fyrir dómi bar stefndi Pétur þó að hann hefði ekki spurt seljandann sérstaklega út í það hvort eignin væri haldin göllum.

Við skoðun fasteignasala er ekki til þess ætlast að hann kanni af eigin raun t.d. hvort þak leki eða mæli hvort veggir og gólf hallist. Í ljósi þeirrar skyldu sem á fasteignasölum hvílir samkvæmt framangreindum lagaákvæðum og tilgangi söluyfirlits verður eftir sem áður að gera kröfu um að þeir séu vakandi fyrir vísbendingum um ágalla á fasteign sem er umfram eðlileg mörk. Aðstæður í umræddri fasteign, t.d. varðandi yfirborðshalla á gólfleti, voru að mati dómsins með þeim hætti að þær hefðu átt að gefa grandvörum fasteignasala tilefni til eftirgrennsan hjá seljanda um mögulega ágalla á fasteigninni. Er þá jafnframt haft í huga að fasteignin var tæplega fjórtíu ára gömul. Þar sem stefndi Pétur gerði það ekki, heldur gaf sér að seljandi teldi enga galla vera til staðar, sýndi hann ekki af sér þá árvekni sem ætlast mátti til af honum samkvæmt 11. og 12. gr. laga nr. 99/2004.

Stefnendur telja að samkvæmt 12. gr. laga nr. 99/2002 hafi stefnda Péttri borið meðal annars að afla afsals til þess að fá staðfestingu á eignarrétti seljanda og um leið upplýsingar um galla. Ekki er beinlínis mælt fyrir um það í ákvæðinu að fasteignasali afli afrits afsals þegar hann undirbýr sölu fasteignar. Aftur á móti verður á það fallist að það séu eðlileg vinnubrögð af hálfu fasteignasala að afla gagna um fyrri eigendaskipti, svo hann geti fullnægt sjálfstæðri upplýsingaskyldu sinni, ekki einungis til að staðreyna eignarhald seljanda á fasteigninni, heldur einnig til að ganga úr skugga um hvort þar séu ákvæði um réttindi og skyldur er tengjast eigninni. Í því efni nægir ekki að afla veðbókarvottorðs eða búsetuleyfis. Því bar stefnda Péttri að afla afsals fasteignarinnar frá 2001. Þar var getið um sig á eigninni og vísað í fyrrgreindan dóm aukadómpings Kjósarsýslu frá árinu 1977. Þó

að almennt sé ekki vikið að ástandi fasteigna í afsali getur fasteignasali ekki útilokað að þar sé getið um skilmála af þessum toga við yfirfærslu eignarréttinda.

Samkvæmt framansögðu telur dómurinn að stefndi Pétur hafi vanrækt svo skyldur sínar við sölumeðferð á fasteigninni að Asparteygi 1 að meta verði það honum til gáleysis. Varð það þess valdandi að grundvallarupplýsingar um ástand fasteignarinnar lágu ekki fyrir við gerð söluyfirlitsins sem aftur leiddi til þess að þær fóru fram hjá stefnendum. Með því bakaði stefndi Pétur sér bótaábyrgð á grundvelli 27. gr. laga nr. 99/2002

Bótaábyrgð fasteignasala getur einungis náð til þess tjóns sem leiðir af vanrækslu hans. Á það er fallist að stefndi Pétur beri að þessu leyti ábyrgð á tjóni stefnenda með seljanda fasteignarinnar sem hlýst af kostnaði samkvæmt niðurstöðu undirmatsgerðar Nielsar Indriðasonar við að lagfæra gólfhalla, rétta af hurðir og sjóða saman stálsúlu undir mæni íbúðarhússins. Samtals er komist að þeirri niðurstöðu í matsgerðinni að kostnaður við þessar viðgerðir nemi 1.274.235 krónum. Þessari niðurstöðu hefur ekki verið hnekkt af hálfu stefndu. Engin orsakatengsl eru hins vegar milli vanrækslu fasteignasala og þess að húseignin uppfyllti ekki þá kosti um frágang þakkants sem seljandi lofaði sérstaklega við kaupin. Verður stefndi Pétur því ekki látinn bera ábyrgð á þeim kostnaði.

Af hálfu stefnenda er við það miðað að draga beri frá heildarkostnaði við viðgerðirnar fjárhæð sem nemur væntri endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu á verkstað. Samkvæmt sundurliðun sem fylgir matsgerð nemur vinna við þá verkliði, sem taka verður til greina, samtals 149.129 krónum. Í kröfugerð stefnenda er við það miðað að endurgreiðsla virðisaukaskatts komi til frádráttar eftir að vextir hafa verið lagðir við höfuðstól dómkröfunnar. Þessi tilhögun á kröfugerð stefnenda hefur ekki sætt andmælum stefnda Péturs og Bergs ehf. eða réttargæslustefnda. Ber að leggja hana til grundvallar úrlausn málsins.

Eins og áður greinir er í yfirmatsgerð Freys Jóhannessonar og Ingileifs Einarssonar metinn hæfilegur afsláttur af kaupverði fasteignarinnar, sbr. 41. gr. laga nr. 40/2002, vegna þeirra annmarka sem ekki er unnt að lagfæra. Stefndi Pétur ber eins og áður segir skaðabótaábyrgð á því tjóni sem hlotist hefur af saknæmri vanrækslu hans. Hann getur því ekki borið ábyrgð á greiðslu afsláttar af kaupverði fasteignarinnar sem einungis á við í lögskiptum seljanda og kaupanda. Ekki er fjallað um það í málátilbúnaði stefnenda hvernig krafa þeirra um afslátt af kaupverði fasteignarinnar að fjárhæð 7,8 milljónir króna, vegna þeirra galla sem reyndust vera á eigninni, endurspeglir það tjón sem stefnda Pétri ber að bæta stefnendum á grundvelli bótaábyrgðar sinnar. Að því leyti er málátilbúnaði stefnenda á hendur fasteignasalanum vanreifaður.

Þrátt fyrir framangreint er augljóst að það tjón sem stefnendur hafa orðið fyrir vegna saknæmrar vanrækslu stefnda Péturs er umtalsvert meira en sem nemur þeim kostnaði við viðgerðir sem undirmatsgerðin staðreynir. Fyrir liggur að veggir og gólf munu áfram halla, auk þess sem þakið á bílskúrnum er skakkt. Þetta eru atriði sem eru til þess fallin að skerða verðmæti fasteignarinnar og valda stefnendum fjárhagslegu tjóni sem rakin verður til saknæmrar vanrækslu fasteignasalans. Í undirmatsgerðinni er leitast við að leggja mat á þessa vermætisrýrnun og er hún þar talin nema samtals 2.814.000 krónum. Ekki er við annað mat að styðjast og verður þessi matsgerð því lögð til grundvallar við úrlausn á skaðabótaskyldu stefnda

Péturs vegna þeirra annmarka á fasteigninni sem ekki er unnt að gera við.

Samkvæmt framansögðu er á það fallist að stefndi Pétur beri fébótaábyrgð á því tjóni sem hlaut af vanrækslu hans við sölumeðferð fasteignarinnar, en það nemur samtals 4.088.235 krónum. Með vísan til almennra reglna verður stefnda fasteignasölunni Berg ehf. einnig gert að bera fébótaábyrgð á þessu tjóni stefnenda ásamt stefnda Pétri.

### *3. Niðurstaða, kröfugerð, vextir, frádráttur o.fl.*

Samkvæmt framansögðu er á það fallist að stefnda Magnúsi beri að greiða stefnendum samtals 9.277.235 krónur í skaðabætur og afslátt af kaupverði fasteignarinnar að Asparteygi 1 í Mosfellsbæ. Eins og áður er rakið koma 166.806 krónur til frádráttar þeirri dómkröfu, vegna réttar stefnenda til endurgreiðslu virðisaukaskatts, eftir að vextir, eins og þeir verða dæmdir, hafa verið lagðir við höfuðstól kröfunnar. Jafnframt er á það fallist að stefndu, Pétur og Berg ehf., beri, ásamt stefnda Magnúsi, óskipta fébótaábyrgð á greiðslu 4.088.235 króna af framangreindri fjárhæð með tildæmdum vöxtum en að frádregnum 149.129 krónum vegna réttar stefnenda til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað.

Stefnendur héldu eftir lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi sem nemur 4.800.000 krónum, en þau áttu að inna þá greiðslu af hendi 10. desember 2012. Stefnendur miða við að sú greiðsla eigi að koma til frádráttar dómkröfum stefnenda á hendur öllum stefndu á greiðsludegi. Sú krafa er einnig til umfjöllunar sem varakrafa í málinu nr. E-736/2014, en dómur í því er kveðinn upp samhliða þessum dómi. Þessi krafa er með öllu ágreiningslaus enda samið um hana með skýrum hætti í kaupsamningi. Þar sem fyrir liggur að stefnendur eiga réttmæta kröfu vegna galla á eigninni var þeim hins vegar heimilt á grundvelli 44. gr. laga nr. 40/2002 að halda þessari greiðslu eftir, eins og fjallað er um í dómi í málinu nr. E-736/2014. Rétt þykir að hún komi til frádráttar dómkröfum stefnenda í því máli sem hér er til úrlausnar, eins og stefnendur fara fram á.

Stefnendur gera kröfu um að dráttarvextir leggist einungis á 2.217.235 krónur frá 18. september 2013 til greiðsludags. Ekki eru gerðar frekari kröfur af þeirra hálfu um greiðslu vaxta og er dómurinn við það bundinn. Hinn 18. september 2013 var rúmur mánuður liðinn frá því stefnendur kröfðu stefndu um greiðslu á tjóni og verðmætisrýrnun þar sem kostnaður við úrbætur nam fyrrgreindri fjárhæð. Telur dómurinn að fallast beri á dráttarvaxtakröfu stefnanda svo langt sem hún nær með vísan til 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Í ljósi þeirrar niðurstöðu sem hér hefur verið komist að er á það fallist að stefnendur eigi tilkall til þess að stefndi Magnús gefi út afsal til þeirra fyrir fasteigninni sem um ræðir. Því verður á þá kröfu fallist.

Í samræmi við framangreinda niðurstöðu, og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, verður stefndu gert að greiða stefnendum málskostnað. Þau hafa haft umtalsverðan kostnað af því að afla matsgerða dómkvaddra matsmanna. Þá má af framlögðu málskostnaðaryfirliti ráða að töluverð vinna hafi verið innt af hendi af lögmanni stefnenda. Þykir málskostnaður þeirra úr hendi stefnda Magnúsi hæfilega

ákveðinn 2.500.000 krónur, en þar af greiði stefndu, Pétur og Berg ehf., stefnendum óskipt 750.000 krónur í málskostnað. Málskostnaður fellur hins vegar niður milli stefnenda og réttargæslustefnda.

Dómsuppkvaðning hefur dregist fram yfir frest samkvæmt 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991. Dómendur og aðilar töldu óþarft að málið yrði flutt að nýju.

Málið dæma Ásmundur Helgason héraðsdómari og meðdómsmennirnir Ásmundur Ingvarsson byggingarverkfræðingur og Dan Valgarð S. Wium, hdl. og löggiltur fasteignasali.

### **D Ó M S O R Ð :**

Stefndi, Magnús Már Ólafsson, greiði stefnendum, Friðriki Auðunni Jónssyni og Rakel Jónasdóttur, 9.277.235 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 2.217.235 krónum frá 18. september 2013 til greiðsludags, allt að frádregnum 166.806 krónum. Stefndu, Pétur Pétursson og Berg ehf., greiði óskipt með stefnda Magnúsi 4.088.235 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 2.217.235 krónum frá 18. september 2013 til greiðsludags, allt að frádregnum 149.129 krónum. Til frádráttar þessum greiðslum á greiðsludegi koma að auki 4.800.000 krónur.

Stefndi Magnús skal gefa út afsal til stefnenda fyrir fasteigninni að Asparteygi nr. 1 í Mosfellsbæ sem hefur fastanúmerið 208-2812.

Stefndi, Magnús Már Ólafsson, greiði stefnendum 2.500.000 krónur í málskostnað, en þar af greiði stefndu, Pétur og Berg ehf., stefnendum óskipt með stefnda Magnúsi 750.000 krónur í málskostnað.

Málskostnaður milli stefnenda og réttargæslustefnda, Varðar trygginga hf., fellur niður.