



HÉRAÐSDÓMUR  
REYKJAVÍKUR

D Ó M U R

5. nóvember 2019

Mál nr. E-3373/2018:

Stefnendur: Jóhannes Sigurðsson

Magnús B. Jóhannesson

Sigurður Eyberg Jóhannesson

*(Skúli Sveinsson lögmaður)*

Stefndu: Einar Jónsson

Drífa Friðgeirsdóttir

*(Magnús Guðlaugsson lögmaður)*

Dómari: Kjartan Bjarni Björgvinsson héraðsdómari

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 5. nóvember 2019 í máli nr. E-3373/2018:

**Jóhannes Sigurðsson**

**Magnús B Jóhannesson**

**Sigurður Eyberg Jóhannesson**

*(Skúli Sveinsson lögmaður)*

**gegn Einari Jónssyni**

**og Drífu Friðgeirsdóttur**

*(Magnús Guðlaugsson lögmaður)*

## I. Dómkröfur

Mál þetta var þingfest 16. október 2018 en tekið til dóms að lokinni aðalmeðferð 8. október 2019. Stefnendur málsins eru Jóhannes Sigurðsson, Vatnsnesvegi 29 í Reykjanesbæ, Magnús B. Jóhannesson, Jóruseli 18 í Reykjavík og Sigurðar Eyberg Jóhannesson, Hverfisgötu 37 í Reykjavík. Stefndu eru Einar Jónsson og Drífa Friðgeirsdóttir, bæði til heimilis að Skipasundi 88 í Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess að stefndu verði sameignlega dæmd til að greiða stefnendum 14.451.759 kr. auk vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, af 14.451.759 kr. frá 1. ágúst 2017 til 13. júlí 2018 en frá þeim tíma dráttarvexti af þeirri fjárhæð, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, til greiðsludags. Stefnendur krefjast jafnframt málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast þess aðallega að þau verði sýknuð af kröfum stefnenda. Til vara er þess krafist að stefnukröfur verði lækkaðar verulega og dráttarvextir aðeins dæmdir frá degi dómsuppsögu. Þá krefjast stefndu þess að stefnendum verði gert að greiða þeim málskostnað að mati dómsins.

## II. Málavextir

Þann 30. maí 2017 komst á samningur um sölu bújarðarinnar Hróðnýjarstaða í Dalabyggð, samkvæmt samþykktu kauptilboði stefnenda, ásamt meðfylgjandi vélalista, sem var hluti af hinu samþykktu kauptilboði. Fasteignin ásamt öðru, sem átti að fylgja með í kaupunum, var kynnt stefnendum m.a. með söluyfirliti fasteignarinnar.

Samkvæmt þessum gögnum var andlag kaupanna lögbýlið Hróðnýjarstaðir í Dalabyggð, landnúmer 137568, fastanúmer 211-6960, ásamt greiðslumarki í sauðfé, samtals 287,9 ærgildi, öllum vélum samkvæmt vélalista og allri áhöfn annarri en hrossum, og öllu sem eigninni fylgdi og fylgja bæri, að engu undanskildu, þ.m.t. öll hús sem á jörðinni stæðu og öll hlunnindi. Umsaminn afhendingartími var 1. ágúst 2017, fyrir utan vélageymslu að Hróðnýjarstöðum, sem átti að afhendast fáeinum dögum fyrr, nánar tiltekið þann 25. júlí 2017. Heildarandvirði kaupanna nam 100.000.000 kr.

Afhending samkvæmt kaupsamningi fór fram 1. ágúst 2017, fyrir utan eitt útihús sem afhent var nokkrum dögum fyrr. Þegar stefnendur fengu íbúðarhúsið afhent munu þeir hafa haft samband við fasteignasalann sem annaðist sölu fasteignarinnar með tölvupósti, dags. 30. júlí 2017.

Í tölvupóstinum kemur fram að við skoðun stefnenda á íbúðarhúsinu hafi komið í ljós rakaskemmdir bæði í veggjum og gólfi og vísuðu þeir um það til meðfylgjandi mynda. Tilgreindu stefnendur í þessu sambandi sérstaklega rakaskemmdir í vegg og dúk í hjónaherbergi, svo og skemmdir í gólfi, vegg og dúk í barnaherbergi, þ.e. öðru herbergi frá hjónaherbergi. Enn fremur tiltóku stefnendur rakaskemmdir í stofu í parketi til vinstri þegar komið væri inn í rýmið, í vinstra og hægra horni undir glugga, auk þess sem gluggakista væri laus í stofu og rakaskemmdir í vegg.

Þá gátu stefnendur þess jafnframt að rakaskemmdir væru í og undir gluggum og gluggakistu í herbergi inn af anddyri og að rakaskemmdir væru í vegg og gólfi í eldhúsi undir uppþvottavél, auk þess sem veggur væri opinn. Einnig væru rakaskemmdir í vegg og lofti í kyndiklefa, líklega vegna þakleka, og í geymslunni við hlið kyndiklefa væru einnig sams konar skemmdir.

Í kjölfar þess að fasteignin var afhent óskuðu stefnendur eftir því að óháður aðili, Efla verkfræðistofa, gerði úttekt á ástandi íbúðarhúsnæðisins og fór sú úttekt fram 10. ágúst 2017. Niðurstaða skýrslu Eflu var að íbúðarhúsnæðið væri óíbúðarhæft vegna myglu og raka. Var endanleg útgáfa skýrslunnar send stefndu og starfsmanni fasteignasölnunnar Eignatorgs sem hafði haft milligöngu um kaupin.

Kaupsamningur var undirritaður 22. september 2017. Þar var engu breytt efnislega frá samþykktu kauptilboði. Við undirritun kaupsamnings gerðu stefnendur þó athugasemd við fylgifé eignarinnar og að þeir hefðu fengið ábendingar um að stefndu hefðu ekki efnt þá sammingsbundnu skyldu sína að halda rekstri búsinis í eðlilegu horfi fram að afhendingu, sbr. bréf stefnenda til stefndu, dags. 22. september

2017. Í bréfinu segir að þar sem húsið hafi verið óíbúðarhæft hafi stefnendur ekki fengið tækifæri til að sannreyna ábendingar.

Aðilar gengu til afsals þann 19. október 2017. Stefndu höfðu á þeim tíma hafnað kröfum stefnenda vegna meintra galla á fasteigninni og jafnframt öðrum kröfum stefnenda varðandi meintar vanefndir stefndu á samningi aðila. Stefnendur greiddu hins vegar eftirstöðvar kaupverðsins auk annarra krafna stefndu, þar á meðal reikning vegna aðfanga til heyskapar, að fullu. Við afsalsgerðina gerðu stefnendur þó fyrirvara um að þeir áskildu sér rétt til að krefja stefndu um bætur vegna meintra galla á fasteigninni og annarra meintra vanefnda stefndu á samningi aðila.

Hinn 16. janúar 2018, eða fimm og hálfum mánuði eftir að stefnendur höfðu tekið við fasteigninni, lögðu þeir fram matsbeiðni fyrir dóminum þar sem þeir fóru fram á að dómkvaddur yrði matsmaður til þess að meta og skoða þau atriði sem þeir höfðu séð og ljósmyndað fyrir kaupin á meðan þeir voru að skoða fasteignina. Matsmaður var dómkvaddur 16. mars 2018 og skoðaði hann fasteignina 16. apríl 2018, eða tæpum níu mánuðum eftir að stefnendur höfðu tekið við eigninni.

Í skýrslu matsmannsins, dags. 6. júní 2018, sem lögð var fram í dóminum 16. október 2018, segir meðal annars:

„Við skoðun var hægt að greina að húsið er klætt að utan með Canoxel klæðningu eða sambærilegu og hluti glugga hefur verið endurnýjaður og plastgluggar settir í staðinn. Samkvæmt upplýsingum frá matsþola voru plastgluggar settir í 2008 og gluggar á suðurhlið hafi verið endurnýjaðir 1999 en stofugluggi á vesturgafli og geymslugluggi á austurgafli munu vera upprunalegir.

Ekki hefur enn verið gengið frá plastgluggum að utanverðu og að innanverðu hefur ekki verið þétt með kíttri heldur er eingöngu þéttifraud. Að utanverðu eru engar áfellur frá gluggum og út fyrir klæðningu og stendur þéttifraud milli glugga og veggja óvarið og ekki er kítisþétting að utanverðu.

Útveggir að innanverðu húsinu eru klæddir spónaplötum á trégrind en á steiptan vegg er 25 mm plasteinangrun, 50 mm trégrind og 50 mm plasteinangrun og klætt að innan með 12 mm spónaplötum. Þegar spónaplötuklæðning er skoðuð er ummerki um raka í klæðningunni nánast í öllum herbergjum.

Þak hússins er klætt með bárujárnri en einangrun þaks er milli skambita þar sem loftið er tekið niður. Einangrun þaks er að mestu 50 mm en að hluta hefur verið sett 75 mm viðbótareinangrun. Einangrun þaks er með álfólíu á neðri hlið og því raksperra að einhverju marki en ljóst er að rakasperran er ekki þétt. Nokkur ummerki voru um raka í klæðningu þaks en óljóst er með hvaða hætti þakið er loftað.

Búið var að taka upp hluta parkets í stofu og herbergi á móti stofu en greinileg ummerki voru um leka eða raka í gólfefninu og í gólfíögn.

Samkvæmt skráningu í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands er byggingarár hússins 1972 og heildarstærð skráð 124,3 m<sup>2</sup>.

Eins og lýst er hér að framan þá eru ýmsir þættir í húsinu sem hafa verið sýnilegir í töluverðan tíma þ.e.a.s. frágangur á gluggum og ummerki eftir raka eða leka í veggjum og gólfefnum. Við skoðun á húsinu í tengslum við kaup getur heildaryfirbragð og ástand húss sýnst vera betra en raun ber vitni við nánari skoðun. Aftur á móti hefði ástand og frágangur á gluggum verið sýnileg og er sá frágangur ekki fullnægjandi eða ásættlegur.“

Í skýrslu matsmanns kemur fram að hann hafi tekið alls níu sýni sem hann hafi sent til rannsóknar hjá Náttúrufræðistofnun Íslands í því skyni að kanna hvort mygla væri í húsinu. Um niðurstöður sýnatökunnar segir í matsgerðinni:

„Í framangreindum sýnum kemur fram að umtalsverð mygla var í þremur sýnum og lítilleg mygla í tveimur sýnum. Í fjórum sýnum var engin mygla. Þrátt fyrir ummerki um raka í spónaplötum reyndist ekki vera mygla í þeim þar sem sýnin voru tekin. Aftur á móti í sýnum sem tekin voru af Eflu verkfræðistofu reyndist mygla vera í spónaplötum ásamt fleiri stöðum.

Við mælingu á raka í gólfi var hækkað gildi mælinga við útveggi nánast um allt hús, þó minnst við austurgafli hússins. Þegar tekin var upp dúkur á gólfum í herbergjum var greinileg mygla undir dúkum og raki undir þeim. Bak við eldhúsinnréttingu voru greinileg ummerki á leka bæði á klæðningu og sökklum undir innréttingunni.“

Matsmaður fjallar einnig um hvort fasteignin hafi verið hæf til íbúðar en um það atriði segir í matsgerðinni:

„Það er mat matsmanns að ástand íbúðarhúss hafi ekki verið í góðu ástandi við sölu fasteignarinnar. Eftir var að ganga frá gluggum sem settir voru í vegg 2008 og upprunalegir gluggar eru töluvert fúnir og skemmdir og eru merki þess að lekið hafi með þeim. Ummerki er um raka í nánast allri útveggjaklæðningu að innanverðu enda er ekki til staðar rakasperra í útveggnum. Leki hefur verið með gluggum og kuldaleiðni inn í mannvirkið frá tröppum og palli utan við húsið. Það er mat matsmanns að frágangur rakasperru í þaki sé ekki fullnægjandi og hætta á að rakaskemmdir verði í byggingarlutanum og sérstaklega ef loftun þaksins er ófullnægjandi. Það er mat matsmanns að mygla sé á þeim stöðum sem sýni voru tekin og NÍ greindi myglu. Þar sem mygla var greind í sýnum á gólfílogn er einnig mygla í gólfefnum. Enn frekar er greinileg mygla á stöðum þar sem ekki voru tekin sýni s.s. undir gólfdukkum, sökklum og klæðningum undir eldhúsinnréttingu og gólfefni í stofu og herbergi við hlið stofu.“

Samanteknar niðurstöður matsmanns eru að fasteignin hafi ekki verið í góðu ástandi þegar hún var seld stefnendum. Finna megi ummerki um raka í nánast allri útveggjaklæðningu, sem matsmaður rekur til þess að rakasperru vanti, og að lekið hafi með gluggum. Jafnframt kemst matsmaður að þeirri niðurstöðu að rakasperra í þaki sé

ófullnægjandi, sérstaklega ef tekið er tillit til þess að loftun þaks sé jafnframt ófullnægjandi, en það valdi hættu á skemmdum á byggingarefni.

Að því er snertir myglu í byggingarefni tekur matsmaður jafnframt fram að myglu sé einnig að finna á stöðum þar sem ekki voru tekin sýni, s.s. undir gólfdukkum, sökklum og klæðningum undir eldhúsinnréttingu og gólfefni í stofu og herbergi við hlið stofu.

Í matsgerðinni er síðan fjallað um það hvaða úrbætur matsmaður telur nauðsynlegt að gera, en um það segir matsmaður:

„Eins og lýst er í matslið 1 hér að framan, bæði í umfjöllun og niðurstöðu matsmanns, þá var almennt ástand íbúðarhússins ekki eins og ætla mætti þrátt fyrir aldur húss.

Húsið er klætt að utan og er fjarska fínt en þegar betur er að gáð er ástand upprunalegra glugga mjög dapurt og frágangur plastglugga bæði að utan og innanverðu ófullnægjandi.“

Í matsgerðinni er síðan rakið í framhaldinu að til þess að koma íbúðarhúsinu í almennt gott ástand þurfi að fara í umtalsverðar aðgerðir. Lýsir matsmaður því að þar sem rakasperru vanti innan einangrunar á útveggjum og ummerki séu um raka í flestum klæðningum útveggja þurfi að taka niður klæðningu, setja rakasperru innan við einangrun, setja lagnagrind og klæða með gipsplötum. Þá þurfi að taka niður klæðningar í lofti og endurgera rakasperru ásamt því að útbúa loftrásir í göflum ofan við niðurtekið loft. Síðan þurfi að klæða loft aftur með þiljum eða plötuklæðningu. Við þá aðgerð að taka niður klæðningar útveggja þurfi að taka niður eldhúsinnréttingu en samhliða því verði endurnýjaður hluti sökkuls undir innréttingunni sem og klæðning í baki hennar. Taka þurfi niður baðkar og hillur ásamt því að taka niður fataskápa sem liggi að útveggjum. Eftir endurnýjun á klæðningum verði þær spartlaðar og málaðar. Einnig þurfi að endurnýja parket í stofu og taka upp plastparket í herbergi, en plastparket megi hreinsa með sóttþreinsandi efnum. Þá þurfi að endurnýja gólfdukk í svefnherbergi og herbergjum sem og hreinsa gólfplögn með slípun og flota síðan yfir viðgerð fyrir niðurlögn gólfefna.

Matsmaður telur heildarkostnað við endurbætur á íbúðarhúsinu nema alls 7.714.600 kr.

Að því er snertir nauðsyn og kostnað stefnenda af öflun bráðabirgðahúsnæðis vegna þess að íbúðarhúsið sé ónothæft segir í matsgerðinni að matsmaður telji það persónubundið hver áhrif myglu séu á einstaklinga og því ekki gott að segja til um hvort íbúðarhúsið hafið talist óíbúðarhæft við afhendingu eða síðar. Aftur á móti er

það mat matsmanns að hætta sé á að mygla í húsinu geti haft áhrif á heilsu manna og því sé heppilegra að dvelja ekki í húsinu meira en þurfi.

Í aðilaskýrslu fyrir dómi kvað Magnús Jóhannesson, einn stefnenda, stefnendur hafa skoðað íbúðarhúsið fyrir kaupin og þeir hefðu ekki orðið varir við nein raka- og lekavandamál. Húsið hefði verið afhent nokkrum dögum fyrir afhendingardag. Þá hefðu stefndu verið búin að tæma það og þá hefði komið í ljós að það væri í öðru ásigkomulagi en lýsing þess hefði gefið til kynna. Stefnendur hefðu fengið Eflu verkfræðistofu til að gera úttekt á húsinu og það hefði verið niðurstaða stofunnar að húsið væri óíbúðarhæft.

Aðspurður hvaða ráðstafanir stefnendur hefðu þá gert kvað Magnús stefnendur hafa tekið við rekstri stórs sauðfjárbus sem þeir hefðu orðið að sinna. Þeir hefðu aflað sér stöðuhýsis sem hefði verið ódýrasti kosturinn fyrir þá á þessum tíma þar sem þeir hefðu ekki getað leigt fasteign í nágrenninu.

Stefnandi kvað frágangi á fasteigninni hafa verið mjög ábótavant. Vélageymslan hefði til dæmis verið full af rusli. Hann þvertók fyrir að húsið hefði verið ókynt veturinn 2017–2018. Þá hefði vatnsrör ekki sprungið. Hins vegar hefði aðalinntakið inn í húsið frosið. Þegar menn hefðu prófað rennslið hefði gleymst að skrúfa nægilega vel fyrir krana í þvottahúsi og það hefði lekið í þvottahúsi inn í eldhús. Stefnandi kveður útilokað að þessi vatnsleki hafi haft áhrif og vísar til þess að Efla hafði gert úttekt fyrir þann tíma, auk þess sem vatnið hefði verið þurrkað upp í beinu framhaldi af lekanum.

Magnús svaraði spurningum um það hvort stefnendur hefðu leigt út húsið á vefsíðunni Airbnb svo að þeir hefðu ákveðið að leigja út íbúðarhúsið eftir að niðurstaða matsmanns lá fyrir en matsgerð hans hefði ekki verið eins neikvæð um þetta atriði og skýrsla Eflu. Hans niðurstaða hefði verið sú að ekki væri ráðlegt að dvelja langdvölum í húsinu.

Aðspurður hvort hann hefði ekki tekið eftir skemmdum sem sjá má á myndum sem fylgdu tölvupósti stefnenda til fasteignasölu, dags. 30. júlí 2017, þá kvað Magnús þessar skemmdir hafa verið kirfilega faldar þegar stefnendur hefðu skoðað húsið. Stefnandi kvað þá hafa gert margs konar viðgerðir frá því að þeir tóku við húsinu. Þeir hefðu skipt um gólfefni, gert við þak og málað.

Í aðilaskýrslu stefnda Einars Jónssonar, þá kvað hann að húsið hefði verið í þokkalegu ástandi og íbúðarhæft við sölu, enda hefði hann búið í því sjálfur. Stefndi kvað skemmdir á parketi hafa verið sjáanlegar þegar stefnendur skoðuðu húsið vorið

2017 og það ætti einnig við um þær skemmdir sem sjá mætti á myndum í tölvupósti stefnenda frá 30. júlí 2017. Að því er varði frágang hússins að utan, þá hafi meðal annars verið eftir að ganga frá við glugga og rjúfa stéttina, þar sem stéttin hefði myndað kuldabru inn í gólf.

Að því er snerti frásögn stefnanda Magnúsar fyrir dóminum um að vélageymsla hefði verið full af drasli kvað Einar að þarna hefði verið um að ræða málningu og felgur sem og fleiri eðlilega fylgihluti með búrekstrinum. Um járnarusl annars staðar á bænum sagði Einar að það hefði átt að taka það næst þegar bíll frá Hringrás ætti leið hjá en bíllinn kæmi á tveggja ára fresti. Einar kvað haughúsið hafa verið tóm í apríl 2017. Þá neitaði Einar því að fjárhús hefðu verið illa þrífín, enda hefðu þau verið þrífín með háþrýstidælu.

Einar kvaðst ekki hafa orðið var við leka- og rakavandamál í húsinu. Skemmdir eftir raka í parketi hefðu verið þarna frá því að hann keypti sjálfur, eða um 18 ára skeið. Hann kvað leka í skorsteini hafa verið tiltölulega nýbyrjaðan og hann kannaðist því við hann. Gólfefni hefðu verið endurnýjuð í eldhúsi en parket í húsinu væri upprunalegt. Einar kvaðst ekki hafa orðið var við myglu í húsinu.

Einar kvað stefndu hafa boðið stefnendum að draga kaupin til baka í kjölfar þess að þeir gerðu athugasemdir við ástand fasteignarinnar lok júlí 2017 en það boð hafi stefnendur ekki viljað þiggja.

Auðunn Elísson, dómkvaddur matsmaður, gaf skýrslu fyrir dóminum og staðfesti efni matsgerðar sinnar. Sagði Auðunn að mikill raki hefði verið í gólfi og veggjum og óljóst með hvaða hætti þakið væri loftað. Aðspurður um ummerki sem sæjust á myndum í gögnum málsins sagði Auðunn að í veggjum hefðu verið rakaskemmdir sem erfitt hefði verið að sjá við hefðbundna skoðun án þess að veggir hefðu verið opnaðir og einnig skemmdir sem erfitt hefði verið að sjá þegar húsgögn væru fyrir. Varðandi rakaskemmdir í gólfefnum, þá hefðu þær skemmdir hins vegar átt að sjást við skoðun. Auðunn sagði enn fremur að skoðun sín hefði ekki gefið til kynna að raki væri í skorsteini og loftum.

### **III. Málsástæður aðila**

#### *Málsástæður stefnenda um greiðslu skaðabóta*

Stefnendur gera kröfu um að stefndu verði dæmd til greiðslu skaðabóta og/eða afsláttar vegna gallaðs ástands fasteignarinnar að Hróðnýjarstöðum. Byggja stefnendur þá kröfu á því að stefndu hafi með sagnæmum hætti leynt þá upplýsingum

um ástand fasteignarinnar og að öðru leyti veitt rangar og villandi upplýsingar við söluna.

Stefnendur telja einnig að stefndu hafi ábyrgst gæði íbúðarhússins. Á grundvelli þess beri stefndu bótaskyldu á tjóni stefnenda, bæði á grundvelli meginreglna samningaréttar, almennra skaðabótareglna og laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, vegna gallaðs ástands fasteignarinnar við sölu og tjóns sem af hafi hlotist.

Til stuðnings kröfum sínum vísa stefnendur til 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Að því er snertir 26. gr. vísa stefnendur til þess að hvorki í söluyfirliti né öðrum gögnum eða upplýsingum, sem stefnendur fengu í hendur við söluna, hafi verið upplýst um þau margþættu leka- og rakavandamál sem íbúðarhús jarðarinnar var haldið þegar salan átti sér stað. Ljóst megi vera af niðurstöðu matsgerðar að veruleg leka- og rakavandamál hafi verið í húsinu um árabíl.

Stefnendur vísa til þess að stefndu höfðu búið í íbúðarhúsinu um langt árabíl, nánar tiltekið í um 18 ár, þegar salan átti sér stað. Allnokkrar endurbætur höfðu verið gerðar á íbúðarhúsinu, sbr. nánari lýsingu í matsgerð, bæði innan- og utandyra og hafi íbúðarhúsið því litið vel út, a.m.k. í fyrstu. Stefndi, Einar Jónsson, hafi sjálfur séð um endurbæturnar, m.a. klætt íbúðarhúsið að utan og endurnýjað gólfefni og innréttingar að hluta til. Einar hafi mikla reynslu af smíðavinnu og hafi starfað sem smiður um langt skeið.

Að mati stefnenda staðfesti matsgerðin sem liggur fyrir í málinu umfangsmikinn og langvarandi raka í byggingarefnum hússins, sem sjáist m.a. af umfangi þeirrar myglu sem fannst í íbúðarhúsinu. Um það atriði sé vísað til niðurstaðna rannsókna Náttúrufræðistofnunar Íslands í matsgerð. Rannsóknin staðfesti að mygla í herbergjum íbúðarhússins nái allt að 2,7 cm niður í múrefni þess. Mygla sem hafi náð svo djúpt inn í byggingarefni geti ekki talist vera nýtilkomin heldur megi vera ljóst að hún hafi verið þarna um árabíl og þá jafnframt þær aðstæður sem geri slíkan blómlegan mygluvöxt mögulegan, þ.e.a.s. mikill raki í byggingarefninu. Í byggingarefnum og klæðningu hússins hafi jafnframt greinst mikill raki, nánast um allt húsið.

Í ljósi þess að stefndi, Einar Jónsson, hafi sjálfur unnið að þessum endurbótum auk þess sem stefndu hafi búið í húsinu um langt árabíl telji stefnendur að ljóst megi vera að þau hafi vitað eða mátt í öllu falli vita af þeim margvíslegu og langvarandi raka- og lekavandamálum sem hafi verið í íbúðarhúsinu þegar salan átti sér stað.

Sérstaklega eigi þetta við ef tekið er tillit til þess að stefndi, Einar Jónsson, hafði áralanga reynslu af smíðavinnu, sem allsendis megi jafna við að hann sé í raun sérfræðingur á sviði bygginga. Þar sem stefndu hafi ekki upplýst um leka- og rakavandamál tengd fasteigninni að neinu leyti þegar salan fór fram hafi þau með sagnæmri háttsemi bakað sér skaðabótaábyrgð á gölluðu ástandi fasteignarinnar á grundvelli 26. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnendur vísa til þess að íbúðarhúsið ásamt öðru sem með í kaupunum fylgdi hafi meðal annars verið kynnt þeim með söluyfirliti fasteignarinnar en í söluyfirlitinu segi um húsið að það sé „steypt og almennt í góðu standi“. Stefnendur kveða að skoðun þeirra á húsinu fyrir kaupun hafi ekki bent til annars en að þessi fullyrðing í söluyfirliti væri rétt. Annað hafi hins vegar komið í ljós eftir að stefnendur fengu fasteignina afhenta og hugðust fara í endurbætur á íbúðarhúsinu. Strax þegar endurbætur hófust hafi komið í ljós að íbúðarhúsið var í raun í mjög slæmu ástandi og að öllum líkindum ekki íbúðarhæft yfirhöfuð þegar afhending fór fram. Íbúðarhúsið hafi í raun verið talið vera í mjög slæmu ástandi, jafnvel þótt tekið væri tillit til aldurs hússins.

Stefnendur vísa til þess að samkvæmt 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 geti kaupandi öðlast rétt til skaðabóta á grundvelli 26. gr. ef seljandi hefur með sagnæmum hætti vanrækt upplýsingaskyldu sína. Ef seljandi veitir rangar upplýsingar, eða gefur yfirlýsingu, sem talin er fela í sér ábyrgð á tilteknum eiginleikum fasteignar leiði 27. gr. til þess að kaupandi öðlist rétt til bóta á grundvelli hlutlægrar ábyrgðar, sbr. Hrd. nr. 74/2016. Í slíkum tilfellum geti regla 2. ml. 18. gr. laga nr. 40/2002, varðandi það að ágalli þurfi að rýra verðmæti fasteignar svo nokkru varði, ekki takmarkað rétt kaupanda til bóta, sbr. 2. mgr. 43. gr. sömu laga.

Stefnendur byggja einnig á því að það sem kemur fram í söluyfirliti um ástand íbúðarhússins, þ.e.a.s. að íbúðarhúsið sé í góðu standi, sé í raun ábyrgðaryfirlýsing um gæði hússins. Með þessari yfirlýsingu stefndu hafi þau ábyrgst gæði íbúðarhússins að þessu leyti. Niðurstaða matsmanns í matsgerð sanni hins vegar að íbúðarhúsið hafi verið í mjög slæmu ástandi. Röng fullyrðing í söluyfirliti hafi bakað stefndu bótaábyrgð á tjóni stefnenda með hlutlægum hætti og stefnendur eigi því rétt á skaðabótum úr hendi stefndu sem nemi tjóni þeirra samkvæmt matsgerð.

Stefnendur byggja jafnframt á því að stefndu hafi sýnt af sér sagnæma háttsemi með því að veita rangar og villandi upplýsingar um ástand íbúðarhússins og með sama

hætti og varðandi 26. gr. laganna, þá hafi stefndu bakað sér skaðabótaábyrgð á tjóni stefnenda.

#### *Málsástæður stefnenda um afslátt*

Verði það niðurstaða málsins að stefndu verði hvorki talin hafa bakað sér sök við sölu fasteignarinnar á grundvelli 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 né bera hlutlæga ábyrgð á grundvelli 27. gr. laganna telja stefnendur að engu að síður beri að dæma stefnendum afslátt úr hendi stefndu á grundvelli 18., sbr. 19. gr., laga nr. 40/2002. Vísa stefnendur þá til þess að jafnvel þótt til þess kæmi að stefndu teldust ekki hafa sýnt af sér saknæma háttsemi væri fasteignin samt sem áður gölluð, þar sem hún standist ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi aðila.

Stefnendur vísa um þetta til fyrirbyggjandi matsgerðar um umfang metinna galla sem nemi 11,6% af kaupverði fasteignarinnar. Í þessu tilviki verði að telja að umfang gallanna rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði og að þar með sé fyrir hendi réttmæt krafa um afslátt. Stefnendur byggja á því að metið umfang galla sé 11,6% af kaupverði fasteignarinnar. Þeir byggja þá prósentutölu á því að kaupsamningurinn um bújörðina Hróðnýjarstaði sé annars vegar samningur um kaup á fasteign og hins vegar samningur um kaup á lausafé og búrekstri. Ekki sé því um hefðbundinn kaupsamning í fasteignaviðskiptum að ræða þar sem aðeins eigi sér stað viðskipti sem falli undir lög nr. 40/2002, um fasteignakaup, heldur sé einnig um að ræða samning um kaup á lausafé sem falli utan gildissviðs laganna.

Um þetta atriði byggist málatilbúnaður stefnenda á því að heildarkaupverð fasteignarinnar, að meðtöldu því lausafé sem selt var, hafi numið 100.000.000 kr. Í 25. gr. laga nr. 40/2002 séu sérstök ákvæði um fylgifé fasteigna sem ætlaðar eru til landbúnaðar, en þar segi að til fylgifjár slíkrar fasteignar teljist tæki og búnaður sem annaðhvort er varanlega festur við hana eða er sérstaklega að henni sniðinn og þá jafnframt að ökutæki ásamt búnaði þeirra teljist ekki til fylgifjár slíkra fasteigna.

Stefnendur telja að þegar horft sé til sundurliðunar í kaupsamningi, þá sé kaupverð fasteignarinnar sjálfrar alls 82.405.300 kr. Metið beint tjón stefnenda samkvæmt matsgerð sé hins vegar 9.545.8020 kr., eða 11,6% af kaupverði fasteignarinnar. Stefnendur telja að beint tjón þeirra samkvæmt matsgerð sundurliðist þannig að 7.714.600 kr. séu vegna úrbóta á íbúðarhúsi, 1.344.000 kr. vegna útmoksturs úr fjárhúsi og 487.200 kr. vegna hreinsunar á rusli.

Stefnendur telja að jafnvel þó að einnig yrði tekið tillit til metinnar væntrar endurgreiðslu á virðisaukaskatti upp á 592.641 kr., þá næmi metið beint tjón samt sem áður 8.953.159 kr., sem sé þá 10,9% af kaupverði fasteignarinnar.

Með vísan til ástands fasteignarinnar og umfangs galla, sbr. framlagða matsgerð, með tilliti til kaupverðs fasteignarinnar sjálfrar, byggja stefnendur á því að fasteignin sé gölluð í skilningi 18. gr., sbr. 19. gr., laga um fasteignakaup. Af því leiði að stefnendur telji sig í öllu falli eiga rétt á afslætti, með vísan til 37. gr. og 41. gr. fkl.

#### *Málsástæður stefnenda vegna óbeins tjóns*

Stefnendur telja að þeir eigi einnig rétt til skaðabóta úr hendi stefndu sem nemi því óbeina tjóni sem þeir hafa orðið fyrir á grundvelli saknæmrar háttsemi stefndu við kaupin. Vísa stefnendur að þessu leyti til 4. mgr. 34. gr., 43. gr. og 59. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnendur vísa til þess að það hafi verið niðurstaða bæði matsgerðar og Eflu verkfræðistofu að íbúðarhúsið væri óbúðarhæft eða a.m.k. mjög varasamt til langvarandi íbúðardvalar, og þá til þess fallið að valda heilsutjóni fyrir þá sem í því dveldust. Af þessu leiði að það mat stefnenda að ekki væri óhætt fyrir þá og fjölskyldur þeirra að búa í íbúðarhúsinu hafi reynst rétt og sannað. Stefnendur telji sig því hafa brugðist við þessum aðstæðum með eðlilegum hætti og því sé kostnaður við það að kaupa og koma fyrir stöðuhýsi jafnframt bótaskyldur úr hendi stefndu, sérstaklega ef litið er til þess að um sé að ræða bújörð í fullum rekstri, sem kalli á viðveru þeirra sem ábyrgð bera á búrekstrinum og velferð skepnanna.

Af hálfu stefnenda er vísað til þess að metinn kostnaður við að koma upp stöðuhýsi á fasteigninni samkvæmt matsgerð sé 5.498.600 kr. Stefnendur gera því aðallega kröfu um að stefndu verði gert að bæta þeim þennan kostnað, sem sérstaklega skal bent á að stefnendur hafi raunverulega lagt í og því beðið sannanlegt tjón af.

Ef ekki verður fallist á að bæta tjón sem nemur kostnaði vegna stöðuhýsisins, þá gera stefnendur varakröfu um bætur vegna afnotamissis. Óskað hafi verið eftir að matsmaður legði mat á það tímamark þegar gera mætti ráð fyrir að endurbótum á íbúðarhúsinu lyki eftir að stefnendur höfðu náð að afla sér lögformlegrar sönnunar á umfangi galla og tjóni sínu. Niðurstaða matsmanns var að ef tekið væri tillit til þess, þá væri um afnotamissi að ræða í alls þrettán mánuði og kostnaður við öflun húsnæðis í þann tíma væri 2.400.000 kr. Nemur bótakrafa stefnenda þeirri fjárhæð. Um þessa kröfu benda stefnendur á að þeir hafi ekki getað hafið vinnu við að koma íbúðarhúsinu

í nothæft ástand fyrr en í fyrsta lagi þegar niðurstaða matsmanns lægi fyrir. Ef endurbætur hefðu farið af stað fyrr hefði sönnunarstaða stefnenda varðandi gallað ástand íbúðarhússins spillst. Stefnendur séu því í fullum rétti til að krefjast bóta vegna afnotamissis allt frá afhendingu þar til sönnunar hafði verið aflað og endurbætur gerðar í samræmi við niðurstöður matsmanns.

Til þrautavara gera stefnendur svo kröfu um bætur vegna afnotamissis í þá þrjá mánuði sem matsmaður taldi að tæki að koma íbúðarhúsinu í íbúðarhæft ástand, en matsmaður hafi metið það tjón stefnenda 560.000 kr.

Stefnendur gera kröfu um að stefndu verði dæmd til greiðslu bóta í samræmi við niðurstöðu matsmanns. Stefndu vísa að öðru leyti til atvikalýsingar í stefnu um útlitun á niðurstöðum matsgerðar um umfang tjóns stefnenda.

**Dómkrafa stefnenda sundurliðast nánar tiltekið svo:**

Úrbætur á íbúðarhúsi	7.714.600 kr.
Kostnaður vegna stöðuhýsis	5.498.600 kr.
Útmokstur úr fjárhúsi/haughúsi	1.344.000 kr.
Hreinsun á vélageymslu og járnarusli	487.200 kr.
<u>Frádráttur vegna væntrar endurgr. vsk.</u>	<u>-592.641 kr.</u>
	<b>14.451.759 kr.</b>

Stefnendur krefjast greiðslu bóta að fjárhæð 14.451.759 kr. að teknu tilliti til væntrar endurgreiðslu á virðisaukaskatti, sem gera megi ráð fyrir að nemi 60% af virðisaukaskatti af vinnu á verkstað. Um fjárhæð bótakröfu er að öðru leyti vísað til nánari sundurliðunar á niðurstöðu dómkvaddra matsmanna.

Stefnendur byggja á því að krafa um skaðabætur skuli bera vexti frá deginum þegar hið bótaskylda atvik átti sér stað, með vísan til 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtyggingu. Stefnendur byggja á því að bótaskyld atvik megi rekja til sammings aðila um kaup á fasteigninni og hafi það þá átt sér stað þann 1. ágúst 2018, þegar fasteignin hafi verið afhent stefnendum í gölluðu ástandi, sbr. 12. gr. og 1. mgr. 20. gr. laga nr. 40/2002. Á grundvelli þess sé krafist skaðabótavaxta, sbr. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, frá 1. ágúst 2017 til 13. júlí 2018.

Dráttarvaxtakrafa stefnenda er byggð á því að þeir hafi frá því að lögmaður stefndu staðfesti viðtöku matsgerðar 13. júní 2018 afhent stefndu fullnægjandi gögn og upplýsingar til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta. Dráttarvaxta er því krafist frá

13. júlí 2018, sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001, til greiðsludags. Stefnendur benda á að verðlag matsgerðar sé hið sama og verðlag kaupsamnings og á grundvelli þess eigi stefnendur rétt til vaxta frá þeim tíma, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 540/2015.

Í bókun sem stefnendur lögðu fram í þinghaldi 25. janúar 2019 hafi þeir lagt fram nýja málsástæðu í ljósi þeirra varna stefndu að stefnendum hafi mátt vera ljóst ástand fasteignarinnar við skoðun og að stefnendur hefðu ekki sinnt skoðunarskyldu sinni, með vísan til 29. gr. laga nr. 40/2002. Kváðust stefnendur af þessu tilefni ætla að byggja til viðbótar á ákvæðum 2. tölul. 2. og 3. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002, þar sem mælt er fyrir um það að seljandi geti ekki borið fyrir sig skoðunarskyldu kaupanda ef hann sýnir af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Auk þess vísa stefnendur til þess að í 3. mgr. 29. gr. sé einnig kveðið á um að 1. og 2. mgr. 29. gr. víki fyrir efni 26. gr. laganna sem fjalli um skort á upplýsingum um fasteign.

Í bókun stefnenda er jafnframt byggt á því að með því að stefndu hafi ekki mótmælt sérstaklega málsástæðu stefnenda um að þau hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína og með því sýnt af sér sagnæma háttsemi teljist fullyrðing stefnenda þar um sönnuð og óumdeild. Stefndu geti því ekki byggt sýknukröfu sína á 29. gr. laga nr. 40/2002.

#### Málsástæður stefndu

Stefndu telja að við mat á kröfu stefnenda verði að hafa í huga að þeir séu sérfróðir um byggingar. Stefnandinn Jóhannes hafi verið slökkviliðsmaður og varaslökkviliðsstjóri í Keflavík í áratugi og slökkviliðsmenn gjörþekki fasteignir og kunni að skoða þær, þekki vel til byggingarefna og eðlis þeirra og uppbyggingar og séu sérfræðingar í byggingarefnum, byggingaraðferðum og sérfróðir ráðgjafar um brunavarnir. Þá sé stefnandinn Jóhannes einnig mjög fróður um heyskap og umhirðu húsdýra en hann hafi átt og haldið hesta á Mánagrund, svæði Hestamannafélagsins Mána, í um það bil þrjá áratugi.

Þótt hinn dómkvaddi matsmaður finni ýmis atriði við íbúðarhúsið sem mættu vera í betra horfi miðað við núgildandi byggingarreglugerð, þá sé ekki um að ræða annað en það sem stefnendur hafi séð við skoðun, ljósmyndað og sent fasteignasölunni myndir af fyrir afhendingu. Mörg þessara atriða megi rekja til þess að frágangi í kringum glugga í húsinu sé ólokið og þau hafi því verið augljós.

Stefndu telji önnur atriði blasa við hverjum þeim sem skoðar eignina, sérstaklega þó byggingafróðum aðilum. Á þetta sé reyndar bent sérstaklega í matsgerð, meðal annars efst á bls. 5 þar sem segi meðal annars að ýmsir þættir séu í húsinu sem hafi verið „sýnilegir í töluverðan tíma þ.e.a.s. frágangur á gluggum og ummerki eftir raka eða leka í veggjum og gólfefnum“.

Hvað varðar myglu benda stefndu á þau ummæli matsmanns á bls. 9 í matsgerð að það sé „persónubundið hver áhrif myglu [séu] á einstakling og því ekki gott að segja til um hvort íbúðarhúsið hafi talist óíbúðarhæft við afhendingu eða síðar“. Matsmaður lýsir því mati „að hætta [sé] á að mygla sem er í húsinu geti haft áhrif á heilsu manna og því heppilegra að dvelja ekki í húsinu meira en þörf er“.

Stefndu telja að með því að kynna sér ekki hver væri ástæða þessara ummerkja um leka, skemmdir og raka sem stefnendur hafi séð við skoðun, eða hver væri hugsanleg afleiðing þess að ekki væri búið að fullgera eignina og opið væri fyrir veðrum og vindum inn á bak við klæðningu við glugga, hafi stefnendur vanrækt svo stórlega skoðunarskyldu sína samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, að þeir hafi með öllu fyrirgert rétti sínum til skaðabóta eða afsláttar. Um þetta vísa stefndu meðal annars til Hrd. nr. 35/2009 og 19/2007.

Þá telja stefndu að líta beri til þess að stefnendur kyntu ekki húsið veturinn 2017–2018 með þeim afleiðingum að rör sprakk og vatn flæddi um húsið. Ástand eignarinnar hafi því verið verulega lakara í apríl 2018 er matsmaður skoðaði en hinn 1. ágúst 2017 þegar stefnendur fengu hana afhenta.

Að því er varðar kröfu stefnenda um 5.498.600 kr. vegna stöðuhýsis benda stefndu á að matsmaður hafi ekki getað staðfest að íbúðarhúsnæðið hafi verið óíbúðarhæft við afhendingu. Þá sé húsnæðið ekki óíbúðarhæfara en svo að stefnendur hafa auglýst það til leigu á Airbnb og nú mun einn stefnenda búa í húsinu.

Með því að matsmaður hafi ekki metið húsnæðið óíbúðarhæft og stefnendur telji það hæft til útleigu á Airbnb, og nú sem eigin bústað, telja stefndu að hafna beri öllum kröfum vegna uppsetningar og kostnaðar við stöðuhýsi. Þá verði til þess að líta að samkvæmt stefnu keyptu stefnendur stöðuhýsið. Það hafi því eitthvert endursöluverðgildi sem koma verði til frádráttar kröfu þeirra í þessum kröfuflið.

Hvað snertir kröfu stefnenda um 1.344.000 kr. vegna hreinsunar á fjárhúsi, þá telja stefndu útreikninga matsmanns vegna meintra þrifa ekki standast. Fjárhúsið hafi verið tæmt í apríl á hverju ári, eins og í öllum búskap, og sé taðið notað sem áburður á tún til að spara kaup á tilbúnum áburði. Það hafi að sjálfsögðu verið gert vorið 2017

og hafi fjárhúsið verið tomt þá. Afhending eignarinnar/búrekstrarins fór fram hinn 1. ágúst 2017 og hafi stefnendur þá tekið við fjárbúi í fullum rekstri. Eins og stefnendum hljóti að vera ljóst, og alveg sérstaklega stefnandanum Jóhannesi, sem átt hafi hross í þrjá áratugi, er ekki borið á tún í júlí eða ágúst. Því hafi fylgt með það í fjárhúsinu sem fallið hafði til eftir að það var tæmt um vorið 2017.

Stefndu vísa til þess að matsmaður hafi skoðað fjárhúsið eftir að stefnendur höfðu notað það í heilan vetur og virðist þeir ekki hafa borið innihaldið á tún vorið 2018. Þar sem ekkert liggir fyrir um notkun stefnenda á fjárhúsinu og haughúsinu eftir að stefnendur tóku við búskapnum sé ljóst að útreikningar matsmanns séu úr lausu lofti gripnir eða byggðir á kolröngum upplýsingum einhliða komnum frá stefnendum um notkun húsanna eftir að þeir tóku við búrekstrinum. Því sé ekki á þeim upplýsingum byggjandi, enda hafi hinn dómkvaddi matsmaður ekki átt möguleika á því að staðreyna þær persónulega.

Loks krefjist stefnendur 487.200 kr. vegna hreinsunar á vélageymslu. Hvað varðar förgun eða hreinsun á því sem stefnendur kalla járnarusl og drasl í og umhverfis útihús, vísa stefndu til þess að þar sé í flestum tilfellum um að ræða hluti sem notaðir séu í búskapnum, svo sem grind til að flytja lömb. Stálbitarnir sem stefnendur kalli einnig rusl séu auka/varastálbitar til notkunar undir gólf í fjárhúsi, en gólfið þar hvíli á sams konar stálbitum. Til hafi staðið að stækka fjárhúsið og þessir bitar séu þess vegna til.

Annað sem stefnendur kalli rusl í vélageymslu séu varahlutir í vélar og tæki enda fari á Hróðnýjarstöðum fram búrekstur úti í sveit og ekki verði skroppið í næstu verslun á skömmum tíma komi til þess að vélar og/eða tæki bili. Þá sé kostnaður mikill ef sláttur eða önnur vinna stöðvast. Því sé nauðsynlegt að eiga varahluti á staðnum til viðgerða.

Loks gildi hér, eins og ávallt í viðskiptum með notaðar fasteignir, gallaþröskuldur 18. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Þar hafi dómstólar miðað við 10% af kaupverði. Skaðabóta- og/eða afsláttarkröfur stefnenda séu langt fyrir neðan það mark enda hafi kaupverð hins selda verið 100.000.000 kr.

Af öllu framanröktu sé ljóst að sýkna beri stefndu af öllum kröfum stefnenda í máli þessu. Varakrafan um verulega lækkun byggist á sömu sjónarmiðum og aðalkrafan, að svo miklu leyti sem þau eigi við, en auk þess beri að hafa í huga sjónarmið um lækkun vegna þess að krafist sé nýs í stað notaðs, en húsið sé frá árinu

1972. Dómstólar hafi ávallt lækkað bætur þegar um er að ræða gamlar fasteignir, enda hafi stefnendur ekki verið að kaupa nýtt hús.

#### **IV. Niðurstaða dómsins**

##### **1. Helstu ágreiningsefni**

Eins og rakið er hér að framan byggist málalíbúnaður stefnenda að miklu leyti á því að stefndu hafi ekki gætt upplýsingaskyldu sinnar gagnvart þeim samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, við kaupin sem málið snýst um. Vísa stefnendur þá til þess að í söluyfirlitinu sem þeim hafi verið kynnt hafi verið fullyrt að íbúðarhúsið væri í góðu standi en það hafi jafngilt ábyrgðaryfirlýsingu um gæði hússins. Þá telja stefnendur einnig að stefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi gagnvart þeim með því að veita þeim rangar og villandi upplýsingar um ástand íbúðarhússins og að fasteignin teljist því gölluð samkvæmt 27. gr. laga nr. 40/2002.

Samanlögð bótakrafa stefnenda nemur alls 14.451.759 kr. Þar af nemur bótakrafa þeirra vegna beins tjóns alls 9.545.800 kr. en krafa þeirra vegna óbeins tjóns 5.498.000 kr. Það leiðir af ákvæði 43. gr. laga nr. 40/2002 að stefnendur geta einungis krafist skaðabóta sem svara til óbeins tjóns vegna galla eða annars tjóns að því marki sem það verður rakið til saknæmrar háttsemi stefndu sem seljenda eða þess að fasteignin var við kaupsamningsgerð ekki í samræmi við ábyrgðaryfirlýsingu seljenda.

Stefnendur hafa sundurliðað dómkröfu vegna beins tjóns með þeim hætti að kostnaður vegna úrbóta á íbúðarhúsi nemi 7.714.600 kr. Þá gera stefnendur kröfu um óbeint tjón vegna kostnaðar af stöðuhýsi að fjárhæð 5.498.600 kr. Þá nemi kostnaður vegna útmoksturs úr fjárhúsi/haughúsi 1.344.000 kr. Vísa stefnendur að þessu leyti til niðurstöðu matsgerðar og einnig hvað varðar kröfulið þeirra um kostnað vegna hreinsunar vélageymslu og járnarusls að fjárhæð 487.200 kr., að teknu tilliti til frádráttar af kröfu að fjárhæð 592.641 kr. vegna væntanlegrar endurgreiðslu virðisaukaskatts. Þá gera stefnendur kröfu vegna óbeins tjóns sem nemur kostnaði af stöðuhýsi að fjárhæð 5.498.600 kr.

##### **2. Upplýsingaskylda og hugsanleg saknæm háttsemi stefndu**

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

Í 19. gr. laganna er síðan fjallað nánar um það hvenær fasteign teljist gölluð. Leiðir þá af a-lið 1. mgr. 19. gr. að fasteign telst gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til. Samkvæmt b-lið 1. mgr. 19. gr. telst fasteign einnig gölluð ef hún hentar ekki til þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda var eða mátti vera kunnugt um þegar kaupsamningur var gerður. Í niðurlagi ákvæðisins er tekið fram að þetta gildi þó ekki ef kaupandi byggði ekki á þekkingu eða mati seljanda á eiginleikum eignarinnar eða skorti réttmæta ástæðu til þess.

Af framangreindum ákvæðum sem og viðurkenndum meginreglum kröfuréttar leiðir jafnframt að fasteign getur einnig talist gölluð ef ekki fylgir eigninni það sem sérstaklega var samið um eða leiðir af ákvæðum laga að eigi að fylgja henni (sjá hér til hliðsjónar Viðar Mátthíasson: „Gallahugtak laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“ *Lögberg rit lagastofnunar Háskóla Íslands*. Reykjavík 2003, bls. 774).

Í 26. gr. laga nr. 40/2002 er kveðið á 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. Í ákvæðinu er hins vegar settur sá fyrirvari að þetta gildi aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar.

Þegar tekin er afstaða til þess hvort stefndu hafi gætt upplýsingaskyldu sinnar samkvæmt framangreindu ákvæði ber að líta til þess að með lögum nr. 40/2002 var gerð sú breyting að upplýsingaskylda seljanda samkvæmt 26. gr. laganna gengur nú framur aðgæsluskyldu kaupanda sem mælt er fyrir um í 1. og 2. mgr. 29. gr. laganna. Af því leiðir að seljandi á að hafa frumkvæði að því að veita kaupanda þær upplýsingar sem hann hefur og sem hann veit eða má vita að kaupandi hefur réttmæta ástæðu til að ætla að hann fái.

Samkvæmt skýringum með 26. gr. frumvarps að lögum nr. 40/2002 felst þó ekki í ákvæðinu að seljanda sé skylt að upplýsa kaupanda um atriði sem kaupandi veit um. Í því felst einnig að seljandi þarf ekki að upplýsa um augljós atriði sem fasteignina varða.

Við skoðun á því hvort stefndu hafi sinnt upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 kemur því jafnframt til álita hvað stefnendur vissu um ástand og ágalla fasteignarinnar að Hróðnýjarstöðum og hvað þeir máttu vita með tilliti til þess hvað telst hafa verið augljóst.

Dómurinn getur ekki tekið undir það sjónarmið sem lýst er í bókun stefnenda sem lögð var fram við meðferð málsins 25. janúar 2019 að málsástæða þeirra um skort á upplýsingaskyldu stefnenda samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002 sé óumdeild þar sem stefndu hafi ekki mótmælt henni sérstaklega í greinargerð sinni. Í greinargerð stefndu er reyndar einungis vísað almennt til þess að stefnendur hafi vanrækt skoðunarskyldu sína. Þótt þessi málsástæða sé þannig ekki sett í samhengi við hverja og eina málsástæðu stefnenda er að mati dómsins ekki unnt að líta svo á að slík framsetning stefndu á málatilbúnaði sínum sé ígildi þess að þau hafi samþykkt fullyrðingar stefnenda um að þau hafi ekki gætt upplýsingaskyldu sinnar samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002. Koma varnir stefndu um að stefnendur hafi vanrækt skoðunarskyldu sína og verið gallar fasteignarinnar ljósir því jafnt til skoðunar vegna allra málsástæðna stefnenda samkvæmt 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002.

Eins og rakið er í kafla II hér að framan svarar dómkvaddur matsmaður spurningu stefnenda í matsgerð um það hvort íbúðarhúsið hafi almennt verið í góðu ástandi þegar sala á fasteigninni fór fram á þann veg að ýmsir þættir séu í húsinu sem hafi verið sýnilegir í töluverðan tíma, þ.e.a.s. frágangur á gluggum og ummerki eftir raka eða leka í veggjum og gólfefnum. Matsmaður tekur enn fremur fram að þótt heildaryfirbragð og ástand húss geti sýnst vera betra við skoðun á húsinu í tengslum við kaup en raun ber vitni við nánari skoðun hefði óviðunandi ástand og frágangur á gluggum verið sýnilegt. Í skýrslutöku fyrir dómi sagði matsmaður enn fremur að rakaskemmdir í gólfefnum hefðu átt að sjást við skoðun, þrátt fyrir að aðrar skemmdir hefði verið erfitt að sjá.

Í matsgerð matsmanns er farið sérstaklega yfir þær úrbætur sem matsmaður telur að gera þurfi á fasteigninni og kostnað við þær, en dómkröfur stefnenda byggjast á þeirri matsgerð. Meðal þeirra úrbóta sem matsmaður tilgreinir í þessu sambandi eru endurnýjun á parketi (301.400), plastparketi (92.400) og gólfduk (288.900), svo og hreinsun á gólfmúrflögn (128.900) og flotun (124.600). Telur matsmaður samanlagðan kostnað vegna þessara úrbóta nema 936.200 krónum.

Matsmaðurinn fjallar einnig um þær endurbætur sem hann telur nauðsynlegt að gera á gluggum. Í því sambandi telur hann að kostnaður við að endurnýja glugga á göflum hússins og ganga frá áfellum og gera þéttingar við plastglugga, ásamt þéttingu milli glugga og veggjar að innanverðu, muni nema 986.300 kr.

Að mati dómsins lúta þær úrbætur sem matsmaður telur nauðsynlegar á gólfefnum og gluggum allar að þáttum sem stefnendum máttu vera ljósir við skoðun

eignarinnar, áður en þeir gerðu kauptilboð í hana. Samkvæmt 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 geta stefnendur ekki borið fyrir sig galla sem þeir hefðu átt að sjá við skoðun á eigninni. Af þeim sökum verður krafa vegna þessara liða, sem nemur samanlagt 1.922.500 kr. í niðurstöðu matsgerðar, ekki reist á því að stefndu hafi ekki upplýst stefnendur í samræmi við 26. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnendur byggja hluta kröfu sinnar enn fremur á því að íbúðarhúsnæðið að Hróðnýjarstöðum hafi ekki verið hæft til íbúðar sökum myglu, en kostnaður þeirra við að afla sér leiguhúsnæðis og reisa sér bráðabirgðahúsnæði nemi í heild 2.960.000 kr.. Þá lýtur krafa stefnenda um skaðabætur sökum beins tjóns að hluta til að kostnaði af hreinsun myglu og öðru tjóni sem myglu tengist. Um þann hluta kröfu sinnar vísa stefnendur til niðurstöðu matsmanns í liðum A-1 til A-3 í matsgerð. Í matsgerðinni er þó ekki greint á milli kostnaðar vegna hreinsunar myglu og annarra nauðsynlegra endurbóta að þessu leyti.

Niðurstöður matsmanns um áhrif myglu eru hins vegar ekki afgerandi. Þannig er því meðal annars lýst í matsgerð að það sé „persónubundið hver áhrif myglu séu á einstakling og því ekki gott að segja til um hvort íbúðarhúsið hafi talist óíbúðarhæft við afhendingu eða síðar“. Þegar tekin er afstaða til málsástæðna stefnenda um áhrif myglunnar er ekki heldur unnt að horfa fram hjá því að stefnendur hafa sjálfir sett húsnæðið í útleigu á Airbnb.

Við úrlausn um þennan kröfulið stefnenda með tilliti til ákvæða 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 hefur þó mesta þýðingu að ekkert liggur fyrir í málinu sem gefur til kynna að stefndu hafi verið kunnugt um myglu í húsnæðinu, annað en það sem álykta má af aldri eignarinnar og rakaskemmdum í gólfi sem stefnendum hafi þá jafnframt mátt vera ljósar. Að mati dómsins mátti stefnendum einnig vera ljóst að slíkum ágöllum fylgir oft og tíðum mygla. Af þeim sökum er ekki unnt að fallast á þennan hluta kröfugerðar stefnenda með vísan til þess að stefndu hafi látið hjá líða að upplýsa stefnendur um þessi atriði eða vanrækt upplýsingaskyldu sína með saknæmum hætti, sbr. einnig 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002. Verða stefndu því sýknuð af öllum kröfum stefnenda um óbeint tjón.

### **3. Ákvæði 18. gr. laga nr. 40/2002**

Samkvæmt fyrri málslið 18. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögnum og kaupsamningi. Þegar um er að ræða notaða fasteign telst hún þó ekki

gölluð ef ágallar sem á henni eru rýra ekki verðmæti hennar svo nokkru varði, nema seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, sbr. síðari málslið sömu lagagreinar.

Með ákvæði 18. gr. er tekið af skarið um að minni háttar ágallar á notaðri eign, sem ekki eru umfram það sem við má búast miðað við aldur og almennt ástand eignarinnar, teljist ekki gallar í skilningi laganna. Slíkir gallar veita því kaupanda ekki rétt til að neyta vanefndaúrræða. Þeir ágallar sem eru umfram það sem kaupandi mætti gera ráð fyrir samkvæmt framansögðu veita honum rétt til að neyta vanefndaúrræða, meðal annars hafa uppi kröfu um skaðabætur vegna beins tjóns, sbr. 59. gr. laga nr. 40/2002, eða afslátt.

Eins og rakið er hér að framan telja stefnendur að jafnvel þótt dómurinn féllist ekki á málatilbúnað þeirra samkvæmt 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002, þá beri allt að einu að dæma þeim afslátt úr hendi stefndu á grundvelli 18. og 19. gr. sömu laga vegna beins tjóns.

Stefnendur hafa jafnframt sérstaklega fjallað um það í málatilbúnaði sínum hvers vegna þeir telja að síðari málsliður 18. gr. laganna eigi ekki við um málatilbúnað þeirra. Vísa stefnendur þá til þess að í kaupsamningi aðila frá 22. september 2017 komi fram sundurliðun á því sem teljist kaupverð fasteignarinnar sjálfrar. Samkvæmt samningnum nemi kaupverðið alls 82.405.300 kr., sem skiptist í 52.279.808 kr. fyrir útihús, 22.200.143 kr. fyrir íbúðarhús, 4.620.787 kr. fyrir ræktun, 3.105.983 kr. fyrir jörð og loks 198.579 kr. fyrir lax- og silungsveiði. Metið beint tjón stefnenda samkvæmt matsgerð sé hins vegar 9.545.800 kr., eða 11,6% af kaupverði fasteignarinnar sjálfrar. Þar af séu 7.714.600 kr. vegna úrbóta á íbúðarhúsi, 1.344.000 kr. vegna útmoksturs úr fjárhúsi og 487.200 kr. vegna hreinsunar á rusli.

Eins og rakið er í kafla IV.1 hér að framan hefur dómurinn komist að þeirri niðurstöðu að stefnendur geti ekki borið fyrir sig galla á gólfefnum og gluggum í íbúðarhúsnæðinu þar sem þeim hafi mátt vera þessir annmarkar ljósir áður en þeir gerðu kauptilboð í eignina. Nemur krafa stefnenda vegna þessara liða samanlagt 1.922.500 kr.. Samkvæmt því eru eftirstandandi kröfur sem stefnendur geta borið fyrir sig vegna beins tjóns að fjárhæð 5.792.100 kr.

Stefnendur hafa í kröfugerð sinni fyrir dóminum einnig vísað til kostnaðar vegna útmoksturs úr fjárhúsi/haughúsi, 1.344.000 kr. Vísa stefnendur að þessu leyti til niðurstöðu matsgerðar og einnig hvað varðar kröfulið þeirra um kostnað vegna hreinsunar vélageymslu og járnarusls að fjárhæð 487.200 kr. Nema þessir kröfuliðir samanlagt 1.831.200 kr.

Dómurinn fellst ekki á að kostnaður af hreinsun fasteignar samkvæmt framangreindum kröfuliðum stefnenda falli undir galla í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002, sem og annarra ákvæða III. kafla laganna. Veldur þar mestu um að fjallað er sérstaklega um skyldu seljanda til að rýma og ræsta fasteign í II. kafla laganna, sem fjallar um afhendingu fasteignar, sbr. 10. gr. Þótt seljandi og þar með stefndu í þessu máli kunni þar með að hafa vanefnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi með því að hirða ekki um að rýma og ræsta fasteign, þá lýtur slík vanefnd ekki að annmörkum á eiginleikum fasteignar í skilningi III. kafla sömu laga, þannig að hún falli undir galla á fasteigninni.

Í ljósi þessarar niðurstöðu dómsins kemur aðeins til skoðunar hvort krafa stefnenda um beint tjón vegna úrbóta á íbúðarhúsi að fjárhæð 5.792.100 kr. rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði, sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002, en fjárhæðin nemur rúmlega 7,03% af því sem stefnendur tilgreina sem kaupverð fasteignarinnar sjálftrar. Hafa stefnendur byggt á því að einungis eigi að miða við verð fasteignarinnar sjálftrar við mat á áhrifum galla samkvæmt 18. gr. þar sem kaupsamningurinn sem um ræðir í málinu sé í senn samningur um kaup á fasteign og lausafé.

Að mati dómsins verður ekki ráðið af dómaframkvæmd að stefnendum sé stætt á því að miða einungis við kaupverð fasteignarinnar með þeim hætti sem þeir gera í stefnu við afmörkun á því hvort ágalli rýri verðmæti hennar svo nokkru varði samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002. Verður þá að horfa til þess að gallahugtak 18. og 19. gr. laganna, sbr. það sem rakið er í kafla IV.2 hér að framan, er ekki bundið við ágalla á fasteigninni sem slíkri heldur tekur það einnig til þeirrar aðstöðu að ekki fylgi fasteigninni búnaður og réttindi sem almennt eiga að fylgja henni. Þá hefur enn fremur verið talið að gera megji aðrar ríkari, og eftir atvikum vægari, kröfur til fasteignar og búnaðar hennar, ef leiðir af samningi. Samkvæmt því ræðst mat á því hvort fasteign sé haldin galla að ýmsu leyti af samningi aðila hverju sinni.

Að mati dómsins leiðir af þessari afmörkun á gallahugtakinu að horfa verður til kaupverðs fasteignarinnar í heild, sem og heildarandlags samningsins, við mat á því hvort ágalli rýri verðmæti hennar í skilningi 18. gr. Með vísan til þessarar túlkunar dómsins og þeirrar staðreyndar að heildarandvirði kaupsamnings aðila frá 30. maí 2018 nam 100.000.000 kr. er ljóst að þeir gallar sem stefnendur geta að réttu lagi byggt afsláttarkröfu, sbr. forsendur dómsins um 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 hér að framan, verður ekki annað séð en að ágallarnir sem stefnendur vísa til í málinu nemi einungis 5,79% af heildarandvirði þess sem kaupsamningurinn tekur til.

Þegar tekin er afstaða til þess hvaða áhrif þetta hefur á rétt stefnenda til að krefjast afsláttar sem nemur eftirstandandi kröfum þeirra að fjárhæð 5.792.100 kr. með hliðsjón af þeim ágöllum sem stefnendur vísa til í matsgerð dómkvaddis matsmanns verður enn fremur að líta til þess að íbúðarhúsið á jörðinni var byggt árið 1972 og að myndir af því, sem og skoðun, bera þess vitni að húsið hafi bersýnilega þarfnast viðhalds. Við verðmat á umfangi þeirra ágalla sem matsmaður telur vera á húsinu verður jafnframt að horfa til þess að í matsgerð er ekki tekið tillit til ávinnings af því að nýtt komi í stað gamals, en telja verður að endurbætur samkvæmt fyrirliggjandi mati auki verðmæti hinnar keyptu eignar.

Í ljósi þess sem að framan er rakið og að teknu tilliti til 2. málslíðar 18. gr. laga nr. 40/2002 og dómvenju varðandi kaup á eldra íbúðarhúsnæði, fellst dómurinn ekki á það með stefnendum að þeir ágallar sem matsmaður lýsir á eigninni vegna eftirstandandi kröfuliða rýri verðmæti hennar svo nokkru varði. Byggist sú niðurstaða dómsins á heildstæðu mati á göllunum sem um ræðir, sjá hér meðal annars til hliðsjónar dóm Hæstaréttar frá 15. júní 2006 í máli nr. 7/2006. Verður stefndu því ekki gert að greiða stefnendum afslátt sem nemur kostnað við úrbætur samkvæmt matsgerð að því er varðar þessa kröfu þeirra.

Niðurstaða dómsins samkvæmt framansögðu er sú að skaðabótakröfum stefnenda er hafnað vegna allra meintra galla. Þá telur dómurinn einnig að stefnendur eigi ekki rétt til afsláttar af kaupverði vegna galla.

#### **4. Kostnaður við hreinsun fasteignar**

Eftir stendur þá að taka afstöðu til bótakröfu stefnenda vegna kostnaðar við útmokstur úr fjárhúsi og hreinsun úr vélageymslu. Eins og áður er fram komið nema þessir kröfuliðir samanlagt 1.831.200 kr.

Í 10. gr. laga nr. 40/2002 er kveðið á um að við afhendingu fasteignar skuli seljandi hafa rýmt fasteign og ræst. Í athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 40/2002 kemur fram að með því sé lögfest regla um viðskilnað seljanda við fasteign. Ákvæðið taki til allra fasteigna, þar með talið lóða, landspildna og jarða, og það leggi þær skyldur á seljanda að hreinsa og fjarlægja það sem kaupandi á ekki að fá afhent samkvæmt samningi eða lögum nr. 40/2002.

Í athugasemdunum við ákvæðið er jafnframt tekið fram að þessar skyldur geti verið viðamiklar, t.d. þegar um bújarðir er að ræða. Í ákvæðinu felist að seljanda beri að skila byggingum og öðrum mannvirkjum hreinum og án lausafjár sem ekki fylgir með í kaupum, en einnig landi og jarðvegi. Þá kemur fram í athugasemdum að vanefnd seljanda á skyldum sínum samkvæmt ákvæðinu geti leitt til vanefndaúrræða af hálfu kaupanda, eins og aðrar vanefndir.

Í matsgerð dómkvadds matsmanns sem fyrir liggur í málinu kemur fram að miðað við heildarmagn í fjár- eða haughúsi hafi ekki verið búið að moka út úr því við afhendingu 1. ágúst 2017, en áætlað magn sem moka átti út á þeim tíma sé um 600 rúmmetrar. Þá sé áætlaður kostnaður við að moka umræddu magni úr fjár- eða haughúsi og dreifa því á tún og ræktað land sem tilheyrir jörðinni 1.344.000 kr.

Að því er snertir hreinsun úr vélageymslu þá lýsir matsmaður þeirri afstöðu í matsgerð að henda hafi átt gömlum málningardósum og hlutum sem ekki voru nýtanlegir, sem og lélegum hjólbörðum og felgum. Samkvæmt matsgerðinni bar enn fremur að fjarlægja járnadrasl sem væri bæði við húsin og undir barði nokkuð vestar við húsin. Metur matsmaður samanlagðan kostnað af þessari hreinsun 487.200 kr.

Með vísan til niðurstöðu dómkvadds matsmanns um þessi atriði, sem stefndu hafa ekki reynt að hnekkja að neinu leyti, verður fallist á skaðabótakröfu stefnenda á grundvelli 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002, að því er snertir hreinsun geymslu og járnadrasls við húsin og undir barði. Telur dómurinn sýnt fram á með fullnægjandi hætti að stefndu hafi ekki uppfyllt skyldur sínar við afhendingu eignarinnar samkvæmt 10. gr. laga nr. 40/2002.

Dómurinn fellst hins vegar ekki á kröfu stefnenda um hreinsun úr fjár- eða haughúsi. Dómurinn telur það vera alkunnugt í búskap að fjárhús séu að jafnaði tæmd einu sinni á ári fyrir sprettutíð að vori og því verði að taka undir málatilbúnað stefndu um að almennt sé ekki borið á tún í ágúst. Þá liggur ekkert fyrir um það hvort heyskap hafi verið lokið við afhendingu eignarinnar, en dómurinn telur ljóst að ekki sé forsvaranlegt að bera sauðatað á tún sem eigi að slá innan tíðar. Enn fremur verður að horfa til þess að stefnendur voru samkvæmt söluyfirliti og kaupsamningi að kaupa sauðfjárbú í rekstri og að leggja verður til grundvallar að áburður í fjárhúsi hafi verið hluti af þeim rekstri. Loks fær dómurinn ekki annað séð en að umrætt fjárhús sé nægilega stórt til að rúma það tað sem til fellur. Með vísan til þessa verður ekki talið að stefndu hafi verið skylt að rýma fjárhúsið á grundvelli 10. gr. laga nr. 40/2002.

Af framangreindu leiðir að stefndu verður gert að greiða stefnendum alls 487.200 kr. með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. ágúst 2017 til 13. júlí 2018. Stefndu ber að greiða dráttarvexti af sömu fjárhæð frá 13. júlí 2018 samkvæmt 1. mgr. 9. gr., en þá var mánuður liðinn frá því að stefndu var kynnt matsgerð sú sem stefnendur höfðu aflað um tjón sitt og fyrir liggur í málinu.

Í ljósi þess að stefndu verður samkvæmt niðurstöðu dómsins einungis gert að greiða stefnendum afar lítinn hluta af upphaflegri stefnufjárhæð í málinu þykir rétt að málskostnaður falli niður, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Kjartan Bjarni Björgvinsson kveður upp þennan dóm ásamt meðdómsmönnum Ásgerði Ragnarsdóttur héraðsdómara og Jóni Ágústi Péturssyni byggingartæknifræðingi.

**Dómsorð:**

Stefndu, Einar Jónsson og Drífa Friðgeirsdóttir, greiði stefnendum, Jóhannesi Sigurðssyni, Magnúsi B. Jóhannessyni og Sigurði Eyberg Jóhannessyni, 487.200 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. ágúst 2017 til 13. júlí 2018, en með dráttarvöxtum frá 13. júlí 2018. Málskostnaður fellur niður.

Kjartan Bjarni Björgvinsson

Ásgerður Ragnarsdóttir

Jón Ágúst Pétursson