

Héraðsdómur Reykjavíkur

D Ó M U R

27. júlí 2021

mál nr. E-1217/2020

Valur Steinn Þorvaldsson og Guðrún Sigurðardóttir

(Björn Jóhannesson lögmaður)

gegn

Jóhannesi Einari Valberg, Sigríði Rún Kristinsdóttur og Ólöfu Hansínu Friðriksdóttur

(Skarphéðinn Pétursson lögmaður)

og gagnsök

I. Dómkröfur og rekstur málsins

1. Aðalsök var höfðuð 11. febrúar 2020 og með stefnu birtri 16. mars s.á. höfðuðu stefndu gagnsök. Stefnendur í aðalsök og gagnstefndu eru Valur Steinn Þorvaldsson og Guðrún Sigurðardóttir, bæði til heimilis að [...], 112 Reykjavík. Stefndu í aðalsök og gagnstefnendur eru Jóhannes Einar Valberg, Sigríður R. Kristinsdóttir og Ólöf H. Friðriksdóttir, öll búsett að [...], 270 Mosfellsbæ.

2. Stefnendur gera þær dómkröfur að stefndu verði dæmd sameiginlega (in solidum) til að greiða stefnendum skuld að fjárhæð 36.584.344 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af þeirri fjárhæð frá 11. júlí 2019 til greiðsludags, en að frádreginni innborgun 23. október 2019 að fjárhæð 10.000.000 króna, gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni að Minna-Mosfelli 2, Mosfellsbæ, fastanúmer 208-2196.

Þá er þess krafist að stefndu verði dæmd sameiginlega til að greiða stefnendum málskostnað að skaðlausu.

3. Aðalstefndu krefjast þess aðallega að verða sýknuð af öllum kröfum stefnenda en til vara að kröfur stefnenda verði stórkostlega lækkaðar.

Í báðum tilvikum krefjast stefndu þess að þeim verði tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnenda.

4. Í gagnsök krefjast gagnstefnendur þess að gagnstefndu verði gert skylt með dómi að greiða gagnstefnendum, 25.000.000 króna, ásamt dráttarvöxtum, skv. 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá 17. apríl 2020 til greiðsludags.
5. Þá krefjast gagnstefnendur þess að gagnstefndu verði gert skylt með dómi að gefa út afsal til gagnstefnenda fyrir fasteigninni Minna-Mosfelli II, landnúmer 189505, Mosfellsbæ, ásamt fasteignum og öðru sem eigninni fylgja ber samkvæmt kaupsamningi.
6. Stefnendur krefjast sýknu í gagnsök en ella stórfelldrar lækkunar á kröfum og málskostnaðar úr hendi gagnstefnenda sameiginlega.

7. Mál þetta hefur verið tekið fyrir margsinnis, einkum vegna gagnaframlagningar, og ágreinings og vinnu, undir matsferli og eftir að matsgerð málsins leit dagsins ljós en einnig við undirbúning aðalmeðferðar málsins. Aðalmeðferð málsins fór fram mánudaginn 26. apríl 2021 og hófst með vettvangsgöngu þar sem sú eign sem málið hverfist um var skoðuð af dómurum málsins og aðilum. Málið var dómtekið sama dag. Þannig skipaðist að ekki náðist að ljúka dómi áður en annar meðdómenda fór í tímabundið leyfi frá dómstörfum, en einnig taldi dómsformaður að skerpa þyrfti á dómkröfum í gagnsök sem hann taldi að mættu vera skýrari. Úr varð að málið var, í samræmi við áskilnað 1. mgr. 115. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, flutt að nýju 1. júlí sl. og dómtekið að nýju þann dag.
8. Við aðalmeðferð málsins sem hófst 26. apríl sl. gáfu aðilaskýrslu stefnandi Valur Steinn Þorvaldsson og stefndi Jóhannes Einar Valberg. Þá gáfu skýrslu Magnús Leopoldsson,

löggiltur fasteignasali, sem annaðist milligöngu í viðskiptum aðila, Magnús Pálsson húsasmíðameistari, sem annaðist breytingar á efri hæð íbúðarhúss árið 2011, og Jón Guðmundsson arkitekt, sem teiknaði þær breytingar. Þá kom fyrir dóminn Marteinn Jónsson, byggingariðnfræðingur, dómkvaddur matsmaður í málinu. Við endurflutning málsins gaf stefndi Jóhannes Einar, að eigin ósk, án andmæla stefnenda, stutta viðbótarskýrslu.

Verður framburðar getið í niðurstöðukafla málsins eins og þörf þykir.

II. Málavextir

9. Málavöxtum verður hér stuttlega lýst en einnig eru þeir víða raktir vegna eðlis þessa máls undir umfjöllun um málsástæður aðila. Í málinu verður fjallað um stefnendur og stefndu en einnig á stundum vísað til stefnenda sem seljanda og til stefndu, stefnenda í gagnsök sem kaupenda.
10. Stefnendur og stefndu gerðu með sér kaupsamning um fasteignina Minna-Mosfell 2, Mosfellsbæ, fnr. 208-2196, 11. janúar 2019. Löggiltur fasteignasali hafði milligöngu um viðskiptin og annaðist skjalagerð vegna þeirra. Hinu selda er lýst með eftirfarandi hætti í kaupsamningi málsaðila:

„Minna-Mosfell 2, Mosfellsbæ, fasteignanúmer F2082196, ásamt öllum mannvirkjum svo og öllu því er eigninni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu þ.m.t. hlunnindi. Jörðin er seld án bústofns, véla og greiðslumarks.“

11. Umsamið kaupverð fasteignarinnar var 185.000.000 króna og skuldbundu stefndu, sem kaupendur fasteignarinnar, sig til að greiða stefnendum kaupverðið, sem seljendum, með eftirfarandi hætti:

„Greitt með fasteigninni að Stórateigi 40, Mosfellsbæ, fastanúmer 208-4404. kr. 74.000.000.-
Greitt við undirritun kaupsamnings með nýjum lánum, gegn skilyrtum veðleyfum, frá Birtu, lífeyrissjóði á 1. veðrétti (kr. 50.000.000.-) og Sparisjóði Suður-Þingeyinga á 2. veðrétti (kr. 25.000.000.-). kr. 75.000.000.-
Greitt úr sölu á fasteigninni að Byggðarholti 1d, Mosfellsbæ, fastanúmer 208-2908 eins og greiðslur berast, þó eigi síðar en sex mánuðum eftir undirritun kaupsamnings. kr. 36.000.000.-“

12. Samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins skyldu öll áhvílandi veðlán seljenda á hinu selda greidd upp með andvirði þeirra nýju lána sem kaupendur ætluðu að taka vegna kaupanna eða þau skyldu flutt yfir á aðra eign, allt samkvæmt skilyrtum veðleyfum eða veðflutningum.
13. Í kaupsamningi aðila var jafnframt hefðbundið ákvæði um að fasteignin væri seld í því ástandi sem hún væri í við undirritun kaupsamningsins og að kaupendur hefðu kynnt sér ástand hins selda rækilega með skoðun og sætt sig við það að öllu leyti.
14. Afhending fasteignarinnar fór fram 15. janúar 2019 í samræmi við ákvæði kaupsamningsins. Afsal skyldi gefið út þegar aðilar hefðu að öllu leyti staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt kaupsamningnum.
15. Við afhendingu höfðu stefndu greitt stefnendum 74.927.701 kr. Stefndu áttu síðan að greiða eftirstöðvar kaupverðsins, 36.000.000 kr., eftir því sem greiðslur bærust þeim við sölu á fasteigninni að Byggðarholti 1d, Mosfellsbæ en þó í síðasta lagi sex mánuðum eftir undirritun kaupsamningsins, þ.e. 11. júlí 2019. Fasteignin að Byggðarholti 1d, Mosfellsbæ var óseld þann 11. júlí 2019 og lokagreiðslan féll öll í gjalddaga þann dag, sbr. framangreint. Þann 23. október 2019 greiddu stefndu síðan 10.000.000 kr. inn á lokagreiðsluna og var þeirri greiðslu ráðstafað til uppgreiðslu á eftirstöðvum áhvílandi veðskulda stefnenda á fasteigninni. Við höfðun málsins voru því ógreiddar 26.000.000 kr. af þeirri greiðslu sem stefndu áttu að inna af hendi 11. júlí 2019, auk þess sem ógreiddar eru samkvæmt stefnendum 72.299 kr. vegna þess sem greiða átti með andvirði nýrra lána samkvæmt kaupsamningnum, svo og greiðsla vegna uppgjörs á lögveðsgjöldum vegna fasteignarinnar, samtals að fjárhæð 512.045 kr. auk áfallinna og áfallandi dráttarvaxta af því sem ógreitt er.
16. Þann 11. júlí 2019 hafði Jóhannes Einar, einn stefndu, símasamband við Val Stein, annan stefnenda, og upplýsti hann um það að stefndu gætu, að svo stöddu, ekki greitt lokagreiðsluna þar sem fasteignin að Byggðarholti 1d, Mosfellsbæ, væri enn óseld og viðbúið að þau gætu ekki innt lokagreiðsluna af hendi fyrr en við sölu þeirrar eignar. Þann 18. júlí 2019 hittust Jóhannes Einar og Valur Steinn á fundi með Magnúsi Leópoldssyni, fasteignasala hjá Fasteignamiðstöðinni ehf., vegna málsins þar sem rætt var um þá stöðu sem upp var komin og þá möguleika sem væru fyrir hendi af hálfu stefndu til að greiða eftirstöðvar kaupverðsins óháð sölu þeirra á fasteigninni að Byggðarholti 1d, Mosfellsbæ.

Valur Steinn lýsti því yfir á fyrrgreindum fundi að stefnendur myndu bíða átekta fyrst um sinn en engu að síður væri ljóst að stefndu þyrftu að bera vaxtakostnað vegna vanskilanna. Óskaði Valur Steinn jafnframt eftir því að honum yrði haldið upplýstum um framvindu málsins. Á þessum fundi var einnig rætt um afhendingu eignanna að Minna-Mosfelli 2, Mosfellsbæ, og Stórateigs 40, Mosfellsbæ, og þá var einnig áréttað á fundinum að stefnendur kæmu til með að taka í október 2019 tvo gáma og gestahús sem stefndu höfðu fengið endurgjaldslaus afnot af hjá stefnendum. Þá var jafnframt á áður nefndum fundi ákveðið að stefnendur útveguðu nýtt þakjárn á austurhlið hlöðunnar en áður hafði verið um það rætt milli aðila að stefnendur legðu þakjárnið til. Að því búnu handsöluðu aðilar á fundinum, að sögn stefnenda, að hvorugur þeirra ætti kröfu á hendur hinum vegna ástands eignanna. Stefndi þvertækur fyrir að þessi hafi orðið niðurstaða fundarins og handaband á þeim fundi eða niðurstaða hans hafi ekki gefið stefnanda tilefni til að ætla að engar frekari kröfur yrðu gerðar sem kynnu að koma í ljós.

17. Þann 22. júlí 2019 sendu stefnendur bréf til stefndu, þar sem farið var yfir stöðu málsins og hörmuð sú staða sem upp væri komin varðandi vanskil stefndu. Var í bréfinu skorað á stefndu að leita allra hugsanlegra leiða til að inna af hendi greiðslu á því sem enn væri ógreitt af kaupverði fasteignarinnar.
18. Þann 5. september 2019 fengu stefnendur tölvuskeyti frá Magnúsi Leópoldssyni fasteignasala, sem hafði að geyma framsendingu á skeyti sem Jóhannes E. Valberg, einn stefndu, hafði sent Magnúsi fyrir þann sama dag. Í tölvuskeyti Jóhannesar voru gerðar athugasemdir við ástand útihúsa (fjöss og hlöðu) og m.a. vísað til þess að enginn styrkur væri í steypu útihúsa og „í raun væri hægt að moka henni í burtu með skeið“, þá væri leki í veggjum og þaki auk þess sem asbestklæðning væri í lofti fjóssins. Kvaðst Jóhannes af þessu tilefni hafa fengið Ragnar Ómarsson sem matsmann til að skoða og meta ástand útihúsanna og hefði það verið niðurstaða hans að fjósið og hlaðan væru ónýt og rífa þyrfti bæði húsin. Einnig taldi Jóhannes vísbendingar um galla í íbúðarhúsinu og kvaðst hann ekki reiðubúinn að inna lokagreiðsluna af hendi fyrir en niðurstaða lægi fyrir frá Ragnari varðandi mat á kostnaði við úrbætur á eignunum.
19. Þann 9. september 2019 sendi lögmaður stefnenda innheimtuviðvörðun til stefndu, þar sem skorað var á stefndu að greiða ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs innan 15 daga en að öðrum kosti kæmi aukinn kostnaður á kröfuna vegna frekari innheimtuaðgerða.

20. Í lok september 2019 fengu stefnendur sent verðmætamat frá Magnúsi Leópoldssyni fasteignasala, sem dagsett var 11. september 2019, og Ragnar Ómarsson byggingafræðingur hafði unnið fyrir stefndu. Þar kom fram það mat Ragnars að ástand veggja í sambyggðum útihúsum (fjósi og hlöðu) væri það lélegt að ekki væri unnt að gera við veggina. Þetta hefði þá þýðingu að fyrrgreindir matshlutar væru ónothæfir og þörfuðust niðurrifs og endurnýjunar. Þá setti Ragnar fram kostnaðarmat á fyrrgreindum byggingum miðað við ákveðnar forsendur, sem hann virðist hafa gefið sér, og lutu þær m.a. að stærð húsanna, heildarlíf tíma þeirra, nýbyggingarkostnaði og afskriftarhlutföllum.
21. Þann 7. október 2019 sendi lögmaður stefnenda að nýju innheimtubrэф til stefndu vegna ógreiddra eftirstöðva kaupverðs og var skorað á stefndu að greiða kröfuna innan tíu daga frá dagsetningu innheimtubrэфsins.
22. Stefnendur fengu þann 14. október 2019 tölvuskeyti frá stefndu, þar sem stefndu settu fram, það sem þau kölluðu sáttáurræði, vegna þess sem enn væri ógreitt af kaupverði fasteignarinnar og var tekið fram í niðurlagi skeytisins að stefndu teldu ekki þörf á að ræða frekari samninga, og ef hugmyndum þeirra um sátt yrði ekki tekið færu stefndu með ágreiningsmálið fyrir dóm. Þarna lýstu stefndu sig reiðubúin til að greiða niður eftirstöðvar þeirrar veðskuldar stefnenda sem enn væru áhvílandi á hinu selda, sem þá var u.þ.b. 10 milljónir króna, gegn því að eftirstöðvar kaupverðsins yrðu að öðru leyti felldar niður. Auk þess vildu stefndu fá til eignar frá stefnendum ákveðnar landspildur að Minna-Mosfelli 2, Mosfellsbæ, svo og gestahúsið sem stefnendur höfðu tímabundið lánað stefndu án endurgjalds.
23. Þrátt fyrir að stefndu teldu í fyrrgreindu tölvuskeyti sínu 14. október 2019 ekki ástæðu til að ræða frekari samninga til lausnar á málinu var engu að síður ákveðið að lögmennt málsaðila, stefndi Jóhannes og stefnandi Valur, myndu hittast á fundi 18. október 2019 til að fara yfir stöðu málsins og gefa aðilum kost á að skýra sjónarmið sín vegna þess ágreinings sem upp var kominn varðandi ástand útihúsanna að Minna-Mosfelli 2. Á fundinum gerðu Jóhannes og Valur Steinn grein fyrir sjónarmiðum sínum. Lýsti stefndi, Jóhannes, því svo að steypan í veggjunum væri svo léleg að hana mætti „spæna niður með blýanti“. Fram kom af hálfu stefnanda, Vals, að fyrrgreind niðurstaða Ragnars Ómarssonar um ástand steypunnar í veggjum útihúsanna kæmi sér verulega á óvart og að hann hefði miklar efasemdir um niðurstöðu Ragnars. Þá benti Valur að sögn á að í söluyfirliti fasteignarinnar kæmi fram varðandi fyrrgreind útihús að þau væru steinsteyp

frá árunum 1930 og 1937. Útihúsin væru upphaflega fjós, haughús, hlaða og votheysturn en þau hefðu verið endurnýjuð árið 1998 með tilliti til alifuglaræktar, tvö rými 108 m² og 126 m² væru einangruð með steinull og klædd að utan og innan með járn, upphituð með þriggja fasa rafmagni og ökudyrum. Fram kæmi að húsin væru traustar byggingar með fjölpætt notagildi, t.d. fyrir iðnað eða sem hesthús. Á fundinum áréttaði Valur að sögn stefnenda jafnframt þá skoðun sína sem hann hafði látið í ljós við stefnda, Jóhannes, við skoðun stefndu á fasteigninni fyrir kaupin að ekki væri ráðlegt að breyta útihúsunum í íbúðarhúsnæði, m.a. þar sem slíkt yrði mjög kostnaðarsamt auk þess sem útihúsin hentuðu engan veginn til íbúðar þar sem þau hefðu frá upphafi verið nýtt sem útihús. Á fyrrgreindum fundi var ákveðið, að sögn stefnanda Vals, að hann fengi að kalla til sérfróða aðila til að skoða steypuna í útihúsunum með tilliti til þeirra athugasemda sem fram kæmu í verðmætamati Ragnars Ómarssonar.

24. Eftir fyrrgreindan fund aðila og lögmanna þeirra 18. október 2019 fékk stefnandi, Valur Steinn, þrjá húsasmíðameistara til að skoða útihúsin að Minna-Mosfelli 2, en þessir aðilar höfðu allir unnið fyrir stefnendur í gegnum tíðina og þekktu því vel til húsanna. Þá tók Valur Steinn að sögn borkjarna úr steypunni í veggjum útihúsanna og fór með til verkfræðistofunnar Eflu til að láta kanna þrýstipól steypunnar. Ágreiningur er um uppruna þessa steypukjarna og hvort hann skiptir máli við úrlausn málsins. Niðurstaða húsasmíðameistaranna varðandi ástand veggja útihúsanna var á þá lund að augljóst væri að fjósið og hlaðan gætu með eðlilegu viðhaldi staðið áfram um langan tíma og jafnvel í áratugi, enda væri um traustar byggingar að ræða. Þeir voru hins vegar sammála stefnendum um að óráðlegt væri að breyta útihúsunum í íbúðarhúsnæði þar sem byggingarnar hefðu þjónað sem gripahús í hartnær 90 ár. Niðurstaða Guðna Jónssonar, byggingarverkfræðings hjá verkfræðistofunni Eflu, varðandi þrýstipól steypunnar í sýninu lá fyrir 30. október 2019 og reyndist þrýstipól hennar vera 25,8 MPa, en að sögn stefnenda væri samkvæmt upplýsingum verkfræðistofunnar venjuleg húsbyggingarsteypa í dag í styrkleikaflokknum C25/30 eða C30/35.
25. Stefnendur ákváðu jafnframt að fá byggingarverkfræðing til að skoða steypa útveggi útihúsanna og leitaðu í þeim efnum til Björns Gústafssonar byggingarverkfræðings sem mun hafa m.a. víðtæka reynslu af matsstörfum. Var Birni falið að skoða útihúsin, leggja mat á steypa veggja þeirra með tilliti til þess hversu sterkir þeir væru og gefa álit á því hvort húsin gætu staðið áfram sem útihús um langa framtíð. Skoðun Björns Gústafssonar fór fram 12. nóvember sl. og lá niðurstaða hans fyrir 15. nóvember 2019 og kom þar fram að ekki væri ástæða til að ætla annað en að styrkur steyptra veggja í útihúsunum væri

fullnægjandi og að þau gætu því staðið um langa hríð. Þó svo að finna mætti lítils háttar los á stöku stað innanhúss næði það los einungis grunnt inn í veggina.

26. Þegar þessar niðurstöður lágu fyrir, þ.e. álit húsasmíðameistaranna þriggja, mælingar verkfræðistofunnar Eflu á þrýstipoli steypunnar og niðurstöður matsgerðar Björns Gústafssonar byggingarverkfræðings, voru þær sendar lögmanni stefndu og vakin athygli á því að samkvæmt mati stefnenda staðfestu þessi gögn að athugasemdir stefndu um ástand útihúsanna ættu ekki við nein rök að styðjast. Því var enn á ný skorað á stefndu að greiða eftirstöðvarnar. Lögmaður stefndu lét þess hins vegar getið í byrjun desember 2019 að stefndu hefðu í hyggju að óska eftir því að dómkvaddur yrði matsmaður/matsmenn til að leggja mat á þá ágalla sem stefndu teldu engu að síður að hefðu verið á fasteigninni við kaupin.
27. Matsmaður var svo dómkvaddur 29. júní 2020, undir rekstri málsins,, sbr. nánari umfjöllun síðar.

III. Málástæður og lagarök stefnenda í aðalsök

28. Mál þetta er höfðað til innheimtu á eftirstöðvum kaupverðs og uppgjóri lögveðsgjalda samkvæmt kaupsamningi aðila um fasteignina að Minna-Mosfelli 2, Mosfellsbæ, fastanúmer 208-2196. Stefnendur gera kröfu um greiðslu fullra eftirstöðva kaupverðs enda hafi ekkert komið fram sem réttlæti greiðsludrátt stefndu á eftirstöðvum kaupverðs. Því til viðbótar er gerð krafa um greiðslu vegna uppgjors á lögveðsgjöldum fasteignarinnar sem taki mið af afhendingardegi fasteignarinnar, eins og kveðið sé á um í kaupsamningi aðila.
29. Ljóst sé að stefndu hafi ekki fallist á að greiða ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs fasteignarinnar þar sem þeir telji að ágallar hafi verið á útihúsum jarðarinnar og hafi í því sambandi vísað til þess að steypa í útihúsum (fjósi og hlöðu) sé ónýtt og að rífa þurfi útihúsin af þeim sökum. Ákvörðun um að halda eftir greiðslu hafi, að því er virðist, í upphafi verið byggð á mati Ragnars Ómarssonar, Verkís, sem hann gerði fyrir stefndu á ástandi útihúsa.
30. Að mati stefnenda var stefndu óheimilt að beita stöðvunarrétti samkvæmt 44. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup þar sem það sé skilyrði fyrir beitingu stöðvunarréttar að fasteign sé gölluð í skilningi laganna. Af hálfu stefnenda er því hafnað sem röngu og

ósönnuðu að hin selda fasteign hafi verið haldin göllum í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Stefnendur byggja dómkröfur sínar í málinu á skýrum ákvæðum kaupsamningsins frá 11. janúar 2018, um skyldu stefndu til að greiða umsamið kaupverð fasteignarinnar að Minna-Mosfelli 2, Mosfellsbæ. Stefnendur hafna því að hafa vanefnt upplýsingaskyldu sína við fasteignakaupin. Staðreyndin sé sú að stefnendur hafi gefið allar þær upplýsingar sem þau vissu réttastar um eignina og sem hefðbundið sé að veita við sölu fasteigna í samræmi við lög nr. 40/2002 um fasteignakaup og viðteknar venjur í fasteignaviðskiptum.

31. Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 teljist fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi. Notuð fasteign teljist þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Hvorugt fyrrgreindra skilyrða sé fyrir hendi í því tilviki sem hér um ræðir og því sé ljóst að fasteignin telst ekki gölluð í skilningi 18. gr. laganna.
32. Í 19. gr. laga nr. 40/2002 sé fjallað nánar um galla á fasteign og þar komi m.a. fram að fasteign teljist gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir séu venjulega notaðar til, eða henti ekki til þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda hafi verið eða mátt vera kunnugt um þegar kaupsamningur var gerður. Þetta gildi þó eigi ef kaupandi byggði ekki á þekkingu eða mati seljanda á eiginleikum eignarinnar eða skorti réttmæta ástæðu til þess.
33. Stefndu hafi vísað til þess að sá meinti galli sé á útihúsum að steypa í veggjum þeirra sé ónýtt þar sem hana skorti styrk og því séu umræddar byggingar ónýtar með öllu og þær þurfi að rífa og fjarlægja og hafi stefndu í því sambandi vísað til verðmætamats Ragnars Ómarssonar, frá 11. september 2019. Stefnendur telja þetta mat ekki staðfesta á nokkurn hátt að fasteignin hafi verið haldin göllum við sölu hennar til stefndu. Í söluyfirliti fasteignarinnar komi fram að útihúsin séu steinsteypt frá árunum 1930 og 1937 og hafi verið endurnýjuð með tilliti til alifuglaræktar á árinu 1998. Þá sé tekið fram að þau séu einangruð með steinull og klædd að utan og innan með járn, upphituð með þriggja fasa rafmagni og ökudyrum. Um sé að ræða traustar byggingar með fjölþætt notagildi, t.d. fyrir iðnað eða sem hesthús. Þá sé einnig sérstaklega tekið fram að misræmi sé í skráningu útihúsanna hjá Þjóðskrá Íslands. Ekki liggi annað fyrir en að fyrrgreindar upplýsingar í söluyfirlitinu um útihúsin séu að öllu leyti réttar. Stefnendur bendi á þær athuganir sem þau létu gera á útihúsunum, m.a. á styrk steypu, sem kollvarpi framangreindu mati

Ragnars og þannig sé með öllu óljóst hvernig hafi verið staðið að skoðun eignarinnar af hálfu Ragnars, m.a. í ljósi þess að hann hafi miðað kostnaðarútreikninga sína við ranga fermetrastærð.

34. Stefnendur benda jafnframt á að rík skoðunar- og aðgæsluskylda hvíli á kaupendum fasteigna og er í því sambandi vakin athygli á því að samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup geti kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Hafi kaupandi skoðað fasteign, áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi hafi skorað á hann að gera það, geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði átt að sjá við slíka skoðun. Í þessu sambandi sé mikilvægt að hafa í huga að útihúsin að Minna-Mosfelli 2, hafi, eins og söluyfirlitið gefi til kynna, verið byggð fyrir tæpum níutíu árum og höfðu alla tíð verið nýtt sem útihús, síðustu árin sem alifuglahús, og hafi endurbygging þeirra á árinu 1998 miðast við þá starfsemi. eins og tekið sé fram í söluyfirlitinu. Við skoðun stefndu á húsunum fyrir kaupin hafi stefnendur látið þess sérstaklega getið að þau teldu óráðlegt að breyta útihúsunum í íbúðarhúsnæði vegna fyrirspurnar Jóhannesar Valberg, eins stefndu, í þá veru.

35. Með vísan til framangreinds telja stefnendur að stefndu eigi hvorki rétt til afsláttar, eða skaðabóta vegna kaupanna. Á stefndu hvíli skilyrðislaus greiðsluskylda samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins sem þeim beri að standa við og efna.

36. Um lagarök vísast til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum til 18. – 20., 29., 49. - 50. og 61. gr. laganna. Þá er vísað til almennra reglna kröfu- og samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og um réttar efndir. Þá vísar stefnandi til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu vegna dráttarvaxtakröfu sinnar. Krafa um málskostnað er byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr. laganna.

IV. Málsástæður og helstu lagarök stefndu

37. Stefndu kveðast hafa keypt af stefnendum, um 6 hektara lands, íbúðarhús og útihús sem söluyfirlit tilgreini sem fjós, haughús, hlöðu og votheysturn. En einnig hafi þess verið getið að hluti þessara fasteigna hefðu verið endurnýjaðar með tilliti til alifuglaræktar.

38. Í söluýfirliti hafi komið fram að útihúsin hefðu verið steinsteypt á árunum 1930 til 1937, en jafnframt í beinu framhaldi tekið fram að þau hefðu verið endurnýjuð og m.a. einangruð með steinull og klædd utan og innan með jární árið 1998. Í söluýfirlitinu sé útihúsum lýst sem traustum byggingum með fjölþætt notagildi.
39. Stefnu kveðast ekki hafa getað skilið ofangreinda lýsingu stefnenda á útihúsunum á annan veg en þann að þrátt fyrir að útihúsin hefðu verið upphaflega reist 80–90 árum fyrir kaupsamning, þá hlyti fullyrðing í söluýfirliti um endurnýjun þessara húsa 1998 að fela í sér að ástand þeirra væri verulega endurbætt með hliðsjón af endingartíma þrátt fyrir upprunalegan aldur fasteignanna. Væri enda algerlega tilgangslaust og markleysa að greina frá endurbótunum ef svo væri ekki. Kaupverðið hafi því eðli málsins samkvæmt verið byggt á þessum upplýsingum og forsendum, sem stefnu telji nú rangar.
40. Stefnu hafi vissulega skoðað húsin öll fyrir kauptilboð og uppfyllt skyldu sína í þeim efnum. Varðandi útihúsin þá hafi mátt sjá að þau hefðu verið klædd að utan en að öðru leyti hafi verið ástæðulaust í ljósi söluýfirlitsins að kanna nánar hvernig endurnýjun þeirra hefði verið háttað. Stefnandinn Valur hafi sýnt húsin og vísað ítrekað til þess í hversu góðu ástandi þau væru, þau væru í óvenjulega góðu ásigkomulagi. Aðspurður hafi hann sagt að þök lækju ekki.
41. Stefnu kveðast hafa sérstaklega spurt hvort einhver vandræði væru með frárennsli og affall frá útihúsunum. Að sögn stefnenda hafi þau mál átt að vera í fínu lagi, en tekið fram að affallslögn væri reyndar orðin stífluð og þess vegna hefðu stefnendur brugðið á það ráð að tengja fram hjá henni tímabundið, en ef af kaupum yrði myndu stefnendur aðstoða við að losa stífluna.
42. Stefnu hafi þar að auki verið upplýst um að fullur rekstur hefði verið í alifuglahúsunum allt til 2017, með öll tilskilin leyfi. Eðlilega hafi stefnu ályktað að slíkur rekstur yrði að uppfylla strangar kröfur varðandi allt frárennsli og lagnir. Ekki hafi orðið af því að stefnandi kæmi til þess að laga frárennslið, en þegar stefnu hafi farið að losa stífluna hafi komið á daginn að lögnin frá húsunum væri ótengd við rotþró og talsvert rýrari en gera mætti ráð fyrir miðað við eðli starfseminnar í húsunum, eða 90mm LDPE-rör, sem grunur leikur á að sé allt of stamt og of þröngt affall skv. lögum. Auk þess, ekki síður alvarlegt, hafi komið í ljós við þessa vinnu stefnu að enginn grunnur reyndist undir alifuglahúsi 1. Sú staðreynd ein og sér útiloki notkun þess húss til iðnaðar eins og getið sé um í söluýfirliti, t.d. sem viðgerðaverkstæði, þar sem burðarþol gólfsins sé afar takmarkað.

Útilokað sé annað en að stefnendum hafi verið fullkunnugt um þessa staðreynd, þar sem þau sjálf hafi lagt umrætt affall/frárennsli frá húsinu.

43. Þegar stefnendur klæddu alifuglahúsin árið 1998 var klæðning, samkvæmt greinargerð stefndu, látin loka fyrir glugga á alifuglahúsi 1, að sögn stefnenda til þess að auðvelda þrif. Stefndu hafi hins vegar viljað auka birtu og ljós í húsinu á ný og hafi ákveðið að skera úr klæðningunni innan og utan og nýta gluggana á ný.
44. Þegar klæðningin hafi verið fjarlægð í ágúst 2019, að innanverðu í alifuglahúsi 1, hafi komið í ljós miklar steypuskemmdir. Þetta hafi komið stefndu verulega á óvart þar sem húsið hafi átt að vera endurnýjað og traust. Auk þess hafi mikið af steinullinni verið skemmt vegna músagangs. Stefnendur hafi klætt húsið á sínum tíma og liggi því fyrir að öll sú framkvæmd og ástand veggja o.fl. hafi verið þeim kunnugt. Hafi það enn fremur komið stefndu mjög á óvart að asbestklæðning hafði verið notuð í lofti sem aldrei hafði verið minnst á að væri þar og stefndu báru ekki kennsl á fyrir en þau höfðu rifið töluvert af henni með tilheyrandi heilsuáhættu.
45. Stefndu telja matsgerð málsins sanna að útihús hafi verið haldin margvíslegum og stórvægilegum göllum.

46. Stefndu tóku íbúðarhúsið í notkun fljótlega eftir afhendingu og skömmu síðar kveðast þau hafa orðið vör við útfellingar á útvegg á suðurhlið í nálægð við útihurð. Við nánari skoðun á skemmdunum hafi stefndu ekki séð betur en að ummerki væru um að þar hefði áður komið fram leki og að lekinn væri viðvarandi, en stefnendur hafi ekki verið upplýst um hann. Um sumarið hafi stefndu einnig orðið vör við lykt sem hafi virst koma frá stigakompu sem liggur uppi við baðherbergi á neðri hæð. Tekið hafi verið fram í kaupsamningi að umrætt baðherbergi á neðri hæð íbúðarhússins hefði verið endurnýjað 2011.
47. Þá gera stefndu athugasemdir vegna leka frá þaki og músagangs á háalofti, sbr. umfjöllun í gagnsök. Sama eigi við, að sögn stefndu, um ósamþykktar framkvæmdir á efri hæð íbúðarhússins sem hafi verið innréttuð fyrir gistiþjónustu, svo sem tiltekið sé í söluyfirliti, og bætt við þakkvisti.

48. Eftir afhendingu hafi fljótlega komið í ljós að sólskáli sem sagður hafi verið nýbyggður í söluyfirliti væri afar óþéttur og læki töluvert inn í hann þegar rigndi. Stefnendur hafi verið spurðir um lekann þegar hans hafi orðið vart og svarað því þannig að bíslagið læki vissulega, en einungis í ákveðinni vindátt. Þetta hafi ekki reynst alveg rétt, heldur hafi ástandið verið verra.
49. Þann 18. júlí 2019 hafi verið haldinn fundur vegna lokagreiðslunnar, sem ekki var greidd þar sem fasteign stefndu, sem átti að fjármagna hana, hafi þá verið óseld. Ótengt þeirri staðreynd hafi stefndu einnig verið orðin mjög efins um að rétt væri að greiða hana að fullu í ljósi staðfests gruns um verulega og margvíslega galla á hinu selda.
50. Á fundinum hafi verið rætt af hálfu stefndu um þá galla sem á þeim tíma höfðu komið í ljós. Tekist hafi verið í hendur um að leka á þaki myndu stefnendur bæta með nýju járnri á alifuglahúsi 1, en einnig að stefnendur myndu ekki innheimta lokagreiðsluna að svo stöddu. Þeirri túlkun stefnenda að í því hafi falist allsherjarafsal allra krafna af hálfu stefndu sé harðlega mótmælt sem ósannti.
51. Á fundinum hafi farið fram margháttaðar samræður stefnandans Vals og stefnda Jóhannesar um það hvernig taka skyldi á og leysa úr þeim göllum sem þá hafi verið þekktir og vörðuðu hið selda.
52. Síðsumars 2019 hafi, eins og rakið hafi verið, frekari gallar komið í ljós og hafi stefndu þá leitað til lögmanns og í kjölfarið beðið Ragnar Ómarsson hjá Verkís að koma og meta ástand útihúsanna ásamt hugsanlegum göllum sem stefndu töldu vera á íbúðarhúsi. Hafi hann metið alifuglahús 1 og 2 ónýt en hafi ekki viljað skoða meinta galla á íbúðarhúsinu, að svo stöddu, þar sem slíkt mat þarfnaðist niðurrifs og talsverðra raskana.
53. Ofan á allt þá hafi rafmagn ítrekað slegið út í íbúðarhúsi og hafi rafvirki verið fenginn til að skoða ástandið. Hafi hann gert fjölmargar athugasemdir við frágang raflagna og sagt reglugerðir er vörðuðu öryggi raflagna brotnar.
54. Meðan beðið var eftir niðurstöðu frá Ragnari höfðu stefndu, að sögn, samband við fasteignasalann og upplýstu hann um að lokagreiðsla væri tryggð af hálfu stefndu, en jafnframt að gallar hefðu komið fram sem stefndu vildu láta meta áður en gengið yrði frá lokagreiðslu, enda yrði þá mögulega gerð krafa um afslátt af kaupverði ef mat gæfi tilefni til.

55. Stefnu andmæla sem sönnunargögnum álitum smiða í málinu um ágæti stefnenda og fasteignanna. Þeirra sé einhliða aflað og séu þýðingarlaus. Þá sé borkjarni sem sagður sé gefa til kynna styrkleika steypu í útihúsum einnig án þýðingar í málinu enda ekki vitað hvaðan hann komi eða hversu gamall hann hafi verið.
56. Í ljósi þróunar málsins ákváðu stefndu að gagnstefna í málinu samhliða því að skila inn greinargerð og samtímis leggja fram áður kynnta beiðni um dómkvaðningu matsmanns.
57. Stefnu hafi talið augljóst, eftir að skoðunarskýrsla Ragnars lá fyrir, að yfirlýsingar stefnenda í söluþfirliti væru rangar um flest og þótt sumt af því sem komi fram í yfirlitinu hafi verið framkvæmt þá séu á þeim verkum veigamiklir gallar. Jafnframt hafi skýrslan staðfest veigamikla frekari galla á fasteigninni.
-
58. Stefnu byggja sýknukröfu sína m.a. á þeirri málsástæðu að fasteignin sé haldin verulegum göllum sem hafi leitt til tjóns fyrir stefndu og stefnendum beri að bæta á grundvelli 43. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.
59. Stefnu byggja á því að um stóran hluta gallanna hafi stefnendur vitað, enda gert upp húsið á eigin vegum, en látið vera að upplýsa stefndu um gallana til samræmis við 26. gr. laganna. Leiði sagnæmi stefnenda til þess stefndu eigi rétt til skaðabóta á grundvelli 2. mgr. 43. gr.
60. Í þeim tilvikum sem galli sé beinlínis rakinn til rangra fullyrðinga í söluþfirliti, s.s. varðandi ástand veggja í útihúsum, að hluti þeirra sé ekki reistur á grunni og að efri hæð íbúðarhúss hafi verið endurbyggð, skipti hins vegar huglæg vitneskja stefnenda engu máli, heldur sé bótagrundvöllurinn hlutlæg ábyrgð, sbr. 1. mgr. 43. gr.
61. Stefnendur hafi sjálf unnið eða látið vinna fyrir sig þær meintu endurnýjanir og endurbyggingar sem lofað sé í söluþfirliti. Stefnu telja að stefnendur hafi því gert sér fulla grein fyrir því að yfirlýsingar í söluþfirliti um ástand, breytingar á fasteigninni og fullyrðingar um áskilda kosti væru rangar. Eins hljóti stefnendur vegna vinnu við eignirnar, langs eignarhalds á þeim og þekkingar á því sem gert var að hafa vitað af þeim göllum sem á fasteigninni séu, en kosið að upplýsa ekki stefndu um þá. Hafi ofangreindar

staðreyndir mikið vægi við sakarmat skv. fasteignakaupalögum að mati stefndu og staðfesti grandsemi stefnenda enn frekar.

62. Um tilvist og umfang gallanna vísi stefndu aðallega til skýrslu Verkís, en þar sé ítarlega rakið og staðfest að gallar séu fyrir hendi og nemi tjón stefndu hærri fjárhæð en lokagreiðsla.
63. Ef ekki verður fallist á að stefndu eigi rétt til skaðabóta telja stefndu að fallast beri á að stefndum verði gert skylt að veita þeim afslátt, sem nemi lokagreiðslunni, á þeim grundvelli að gallinn hafi rýrt verðmæti eignarinnar. Ljóst sé að söluverðmæti fasteignarinnar, ef stefndu kysu að selja, lækki sem nemi a.m.k. gallakröfum þeirra og þar sem gallinn sé orsök rýrnunarinnar beri stefndum að veita afslátt, sbr. 41. gr. laga nr. 42/2002.
64. Stefndu ítreka að söluyfirlit fasteignarinnar vísi til þess að bæði útihús og íbúðarhúsið hafi verið endurnýjuð og endurbyggð. Stefndu hafi enga ástæðu haft til annars en að treysta þessari lýsingu og óþarft sé í ljósi ábyrgðaryfirlýsinga í söluyfirliti að staðreyna slík atriði, við hefðbundna skoðun fyrir kaup, þegar fyrir liggja loforð seljanda, sem reyndar því miður hafi ekki reynst rétt. Eignin hafi verið auglýst, sýnd og verðlögð sem vel staðsett og byggingar vandaðar, endurnýjaðar og vel við haldnar eignir og hafi kaupverðið verið til samræmis við þær fullyrðingar og loforð stefnenda í söluyfirliti. Þótt staðsetningin sé óumdeild sé ástand eignanna það sannanlega ekki.
65. Stefndu vísa til ákvæða laga um fasteignakaup nr. 40/2002, sérstaklega til 11. gr. og III. kafla, einkum 18. gr., 19. gr., 26. gr., 27. gr. og 28. gr. um galla og IV. kafla um vanefndaúrræði, einkum 37. gr., sbr. 41. gr. og 43. gr. Heimild til skuldajafnaðar byggist á 1. mgr. 28. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og málskostnaðarkrafan á XXI. kafla, einkum 1. og 2. mgr. 130. gr. og 1. mgr. 131. gr. laganna.

V. Málsástæður gagnstefnenda í gagnsök

66. Gagnstefndur, hér eftir nefnd kaupendur, byggja kröfur sínar að mestu á sömu sjónarmiðum og fyrir sýknu í aðalsök og byggja kröfur sínar um greiðslu frá stefndum á matsgerð málsins, sbr. áskilnað um það í gagnstefnu. Gagnstefndu, aðalstefndur, verða í næstu köflum dómsins nefnd seljendur.

67. Dómnum þykir hér rétt að greina frá endanlegum kröfum kaupenda, þ.e. aðalstefndu og kröfum þeirra í gagnsök eins og þær litu út eftir skýringar þeirra við fyrri málflutning málsins, og einhverjar viðbótarskýringar við síðari munnlegan málflutning málsins samkvæmt tilmælum dómsins.
68. Kröfur kaupenda eru þær að til þess að hægt sé að fallast á sýknukröfu í aðalsök og kröfur þeirra að fullu í gagnsök, þ.e. upp að þeirri fjárhæð sem krafist var, verði aðallega í fyrstu fallist á að í raun sé um alþjón á útihúsum að ræða, þ.e. að húsin hafi verið afhent kaupendum ónýt. Bótakrafa kaupenda nemi því endurstofnverði húsanna samkvæmt matsgerð þ.e. 51.890.000 kr. að frádregnum eðlilegum afskriftum samkvæmt mati dómsins. Þessi krafa eigi að nægja til að mæta kröfum stefnenda í aðalsök þannig að sýkna beri að henni. Til viðbótar sé með gagnstefnu krafist bóta vegna kostnaðar vegna viðgerða á íbúðarhúsnæði eins og hann sé sundurliðaður í matsgerð, viðbótarmatsgerð og svörum matsmanns við viðbótarspurningum matsbeiðenda. Við síðari málflutning útskýrði lögmaður kaupenda að úrbótakostnaður, þ.e. kostnaður við að koma eignunum í ásætlanlegt horf næmi samkvæmt matsgerðum, alls 31.196.200 kr. Ef reiknað væri með því að virðisaukaskattur yrði endurgreiddur að fullu af öllum matsliðum, þannig að sú stærð væri ekki til vandkvæða, næmi krafa í gagnsök 25.158.226 kr. Í ljósi kröfugerðar í gagnsök væri látið sitja við 25.000.000 kr. höfuðstól. Lögmaður kaupenda útskýrði að þetta fæli í raun í sér að eðlilegt kaupverð eignanna hefði átt að vera nær 130.000.000 kr.

69. Til stuðnings kröfum sínum rekja seljendur að síðsumars 2019 hafi, eins og rakið hafi verið, komið fram enn frekari gallar á eignunum og hafi kaupendur þá leitað til lögmanns og í kjölfarið beðið Ragnar Ómarsson hjá Verkís að koma og meta ástand útihúsa ásamt hugsanlegum göllum sem kaupendur töldu vera á íbúðarhúsi. Hafi Ragnar metið alifuglahús 1 og 2 ónýt en hafi ekki viljað skoða meinta galla á íbúðarhúsinu, að svo stöddu, þar sem slíkt mat þarfnaðist niðurrifs og talsverðra raskana til að sjá og meta gallana þar. Mat Ragnars á tjóni kaupenda hafi verið út frá þeirri forsendu að ástand húsanna hefði verið skv. lýsingu í söluyfirliti annars vegar og hins vegar hefðu þau verið ónothæf skv. hans mati. Ekki hafi verið metinn nýbyggingarkostnaður, heldur verðmætisrýrnun hins selda miðað við ónýt útihús.
70. Ofan á allt hafi rafmagn ítrekað farið að slá út í íbúðarhúsi og hafi rafvirki verið fenginn til að skoða ástandið, sbr. framangreint.

71. Kaupendur byggja mál sitt m.a. á þeirri málsástæðu að fasteignin sé haldin verulegum göllum, sem hafi leitt til tjóns fyrir þau, og seljendum beri að bæta þeim á grundvelli 43. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.
72. Í söluýfirliti hafi komið fram að útihúsin hefðu verið steinsteypt á árunum 1930 til 1937, en jafnframt í beinu framhaldi tekið fram að þau hefðu verið endurnýjuð og m.a. einangruð með steinull og klædd utan og innan með jární árið 1998. Í söluýfirlitinu sé útihúsum lýst sem traustum byggingum með fjölþætt notagildi.
73. Kaupendur hafi skilið lýsingu seljenda á útihúsunum á þann veg að þrátt fyrir að útihúsin hefðu verið upphaflega reist um 80–90 árum fyrir kaupsamning, þá hlyti fullyrðing í söluýfirliti um endurnýjun þessara húsa 1998 að fela í sér að ástand þeirra væri verulega bætt með hliðsjón af endingartíma þrátt fyrir upprunalegan aldur. Kaupverðið hafi því, eðli málsins samkvæmt, byggst á þessum upplýsingum og forsendum, sem kaupendur telji nú rangar.
74. Kaupendur hafi skoðað húsin öll fyrir kauptilboð og hafi því uppfyllt skyldu sína í þeim efnum, en stefnandi Valur, sem sýnt hafi húsin, hafi vísað ítrekað til þess í hversu góðu ástandi þau væru.
75. Kaupendur kveðast þar að auki hafa verið upplýst um að fullur rekstur hefði verið í alifuglahúsunum allt til 2017, með öll tilskilin leyfi. Eðlilega hafi kaupendur ályktað að slíkur rekstur yrði að uppfylla strangar kröfur varðandi allt frárennsli og lagnir. Í ljós hafi hins vegar komið þegar þau fóru að laga frárennsli og losa stífluna að lögnin frá húsunum væri ótengd við rotþró og talsvert rýrari en gera hefði mátt ráð fyrir miðað við eðli starfseminnar í húsunum.
76. Auk þess hafi komið í ljós við þessa vinnu kaupenda að enginn grunnur væri undir alifuglahúsi 1, eins og áður sé rakið.
77. Þegar klæðning í alifuglahúsum hafi verið fjarlægð í ágúst 2019, að innanverðu í alifuglahúsi 1, hafi komið í ljós miklar steypuskemmdir og skemmdir vegna músagangs. Um allt slíkt hafi seljendum mátt vera kunnugt, sem og um asbestklæðningu í lofti.

78. Kaupendur kveða engar viðgerðir á steiptum veggjum útihúsa, steypu-, sprungu- og múrviðgerðir, sjáanlegar, heldur hafi sprungur einungis verið klæddar tjörupappa, engin sprungusögun sé sjáanleg eða nokkuð annað. Síðan hafi húsin einungis verið einangruð að hluta og svo klædd. Þannig hafi raunverulegu ástandi þeirra innan klæðningar í raun verið leynt og ranglega fullyrt um endurnýjun þeirra og fjarri því að loforð seljenda um traustar byggingar standist skoðun.
79. Kaupendur kveðast hafa tekið íbúðarhúsið í notkun fljótlega eftir afhendingu og skömmu síðar orðið vör við útfellingar á útvegg á suðurhlíð nálægt útihurð. Við nánari skoðun á skemmdunum hafi þau ekki séð betur en að ummerki væru um leka, án þess að annað hefði verið gert en að þurrka sárið, sparsla og mála yfir skemmdir. Með öðrum orðum hafi lekinn verið og sé viðvarandi en seljendur hafi ekki upplýst um hann. Um sumarið hafi kaupendur einnig orðið vör við lykt sem virtist koma frá stigakompu sem liggur upp við baðherbergi, á neðri hæð. Eftir rif á korki á gólfi hafi komið í ljós raki og mygla, en líklegt megi telja að vatn hafi lekið frá baðherberginu.
80. Við söluskoðun á íbúðarhúsi hafi seljendur tekið sérstaklega fram í óspurðum fréttum að þau hefðu hvorki orðið vör við leka frá þaki né mýs á háalofiti eða í klæðningu. Það hafi reynst rangt og eftir frálosun klæðningar verði ekki séð að nokkur endurnýjun hafi átt sér stað á þaki eða klæðningu íbúðarhússins; hins vegar sé óumdeilt að seljendur hafi bætt við kvistum. Að auki virðist efri hæðin eins að frágangi og verið hafi frá 1958 og beri þess alls ekki merki að hafa verið endurbyggð 2011.
81. Efri hæð íbúðarhússins hafi verið innréttuð fyrir gistiþjónustu, svo sem tiltekið sé í söluyfirliti, og bætt við þakkvisti, en í ljós hafi komið að yfirbyggðu svalirnar séu ósamþykkt framkvæmd.
82. Eftir afhendingu hafi fljótlega komið í ljós að sólskáli sem sagður hafi verið nýbyggður í söluyfirliti sé afar óþéttur og leki töluvert inn í hann þegar rigni. Seljendur hafi verið spurð um lekann þegar hans hafi orðið vart og þau svarað því til að bíslagið læki vissulega, en einungis í ákveðinni vindátt. Seinna hafi komið í ljós að bíslagið leki almennt mikið og þar skafi inn snjór.
83. Kaupendur byggja á því að um stóran hluta gallanna hafi seljendur vitað, enda hafi þau gert upp húsið á eigin vegum, en látið vera að upplýsa um gallana til samræmis við 26.

gr. laga nr. 42/2002. Leiði saknæmi seljenda til þess að kaupendur eigi rétt til skaðabóta á grundvelli 2. mgr. 43. gr. laga nr. 42/2002.

84. Í þeim tilvikum sem galli sé beinlínis rakinn til rangra fullyrðinga í söluyfirliti skipti huglæg vitneskja seljenda engu máli, heldur sé bótagrundvöllurinn hlutlæg ábyrgð, sbr. 1. mgr. 43. gr. laganna.

85. Ef ekki verður fallist á að kaupendur eigi rétt til skaðabóta telja þau að fallast beri á að seljendum verði gert skylt að veita þeim afslátt, sem nemi lokagreiðslunni, á þeim grundvelli að gallinn hafi rýrt verðmæti eignar þeirra. Ljóst sé að kaupendur verði að gera nauðsynlegar endurbætur til samræmis við matsgerð svo eignin uppfylli skilyrði laga og reglugerða og verði íbúðarhæf.

VI. Málástæður gagnstefndu í gagnsök

86. Gagnstefndu, í kafla þessum hér eftir nefnd seljendur, krefjast sýknu af öllum kröfum gagnstefnenda í gagnsök, hér eftir nefnd kaupendur, þar sem ekki verði séð að kröfur þeirra eigi við nokkur rök að styðjast.

87. Að mati seljenda var fasteignin að Minna-Mosfelli 2, Mosfellsbæ, fnr. 208-2196, við afhendingu hennar til kaupenda 11. janúar 2019 að öllu leyti í samræmi við þá lýsingu sem fram kom í söluyfirliti eignarinnar og veittar upplýsingar af hálfu seljenda. Ekki verði séð að fasteignin hafi verið haldin neinum þeim göllum í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup sem séu á ábyrgð seljenda. Telja þau að kaupendur eigi hvorki rétt til skaðabóta né afsláttar vegna kaupanna. Ef hins vegar svo ólíklega vildi til að talið yrði að einhverjir ágallar hafi verið á fasteigninni við afhendingu hennar sem séu á ábyrgð seljenda, þá sé sú krafa sem kaupendur kunni að eiga af þeim sökum undir öllum kringumstæðum miklum mun lægri en sú krafa sem seljendur sannanlega eiga á hendur kaupendum vegna þess sem enn sé ógreitt af eftirstöðvum kaupverðs fasteignarinnar.

88. Kaupendur haldi því fram að útihúsin að Minna-Mosfelli 2 séu ekki í samræmi við þá lýsingu á þeim sem fram hafi komið í söluyfirliti eignarinnar. Þar sé að finna eftirfarandi lýsingu á útihúsunum:

„Útihúsin eru steinsteypt frá árinu 1930 og árinu 1937, samtals um 370 m². Útihúsin voru upphaflega fjós, haughús, hlaða og votheysturn. Þau voru endurnýjuð árið 1998 með tilliti til alifuglaræktar, tvö rými 108 m² og 128 m³ eru einangruð með steinull og

klædd utan og innan með járni, upphituð með þriggja fasa rafmagni og ökudyrum. Húsin eru traustar byggingar með fjölþætt notagildi, t.d. fyrir iðnað eða sem hesthús. Ath. misræmi er í skráningu útihúsa hjá Þjóðskrá.”

89. Seljendur telja að fyrrgreind lýsing á útihúsunum að Minna-Mosfelli 2 sé að öllu leyti rétt og gefi raunsanna mynd af ástandi þeirra. Í fyrrgreindri lýsingu komi m.a. fram hvenær útihúsin hafi verið byggð og í hvaða tilgangi, byggingarefni húsanna, hvenær endurnýjun þeirra hafi átt sér stað og hvað þá hafi verið gert. Þá komi fram í söulýsingunni að húsin hafi verið endurnýjuð „með tilliti til alifuglaræktar“. Því sé harðlega mótmælt að fyrrgreind lýsing gefi á einhvern hátt ranga, villandi eða aðra lýsingu á húsunum en raunveruleikinn segi til um eða að kaupendur hafi mátt gera ráð fyrir að útihúsin væru í öðru ástandi en þau séu.
90. Eins og fram komi í áður nefndri lýsingu á útihúsunum þá hafi þau verið byggð á fyrri hluta síðustu aldar, eða fyrir tæpum 90 árum, og þá sem fjós, haughús, hlaða og votheysturn. Öllum sem skoði útihúsin megi vera það ljóst að þau hafi á sínum tíma verið byggð sem heildstæð eining fyrir kúabúskap og taki húsin eðlilega mið af byggingarefnum, verklagi og byggingarháttum þess tíma. Vegna þeirra miklu samfélags- og tæknibreytinga sem orðið hafi í landbúnaði hér á landi á síðustu áratugum hafi kúabúskap verið hætt í þessum húsum fyrir u.þ.b. 25 árum þar sem þau hafi ekki hentað lengur fyrir þau not. Það hafi hins vegar verið ljóst að eftir sem áður gætu útihúsin haft margs konar annað notagildi, t.d. sem hesthús, geymsla, verkstæði eða sem alifuglahús. Seljendur hafi ákveðið fyrir rúmum 20 árum, þ.e. á árinu 1998, að nýta útihúsin fyrir alifuglarækt og hafi þá verið ráðist í endurnýjun á þeim og sú endurnýjun hafi alfarið tekið mið af þeirri starfsemi sem fyrirhugað hafi verið að hafa í húsunum, þ.e. alifuglarækt. Endurnýjunin hafi verið fólgin í því að húsin voru einangruð að innan með steinull og veggir klæddir að innan með járni og að hluta til einnig að utan. Farið hafi verið yfir öll útihúsin og það gert sem gera þurfti vegna alifuglaræktarinnar en í ljós hafi komið að steinvirki þeirra væri gott og ekkert þyrfti að gera við það. Nýjar frárennslislagnir hafi verið lagðar inni í húsinu og steyppt í gólf þar sem áður höfðu verið flórar í fjósinu. Þá hafi þriggja fasa rafmagn verið sett í húsin og komið fyrir ökudyrum til að bæta aðgengi að þeim. Allar þessar endurbætur, hafi verið gerðar í samráði við þáverandi byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar, Ásbjörn Þorvarðarson, og hafi hann gefið út úttektarvottorð vegna framkvæmdanna að þeim loknum. Úttektin hafi verið grundvöllur að endurbótaláni sem gagnstefndu fengu á sínum tíma frá Lánasjóði landbúnaðarins vegna framkvæmdanna.

91. Seljendur telja ógjörning að átta sig á því hvað það sé í fyrrgreindri sölu lýsingu sem kaupendur telja að sé rangt eða villandi eða hafi gefið þeim tilefni til að ætla að ástand útihúsanna væri með öðrum hætti en það raunverulega er. Helst verði ráðið að kaupendur hafi gert ráð fyrir að endurnýjun útihúsanna á árinu 1998, fyrir rúmum 20 árum, hafi verið allt önnur og meiri en hún raunverulega var og að margnefnd sölu lýsing hafi gefið það til kynna. Seljendur benda á að í september 2019, þegar kaupendur hafi sent Magnúsi Leópoldssyni fyrstu formlegu athugasemdir sínar við ástand útihúsanna, hafi þær snúið fyrst og fremst að ástandi og styrk steinsteypunnar í húsunum og að asbest væri í þakklæðningu í lofti alifuglahúss 1, en á seinni stigum málsins hafi kaupendur farið að gera athugasemdir við önnur atriði, svo sem að þök útihúsanna væru léleg og lækju, steiptan grunn vantaði undir alifuglahús og að frárennislögnum frá útihúsunum væri ábótavant.
92. Við framkvæmdirnar 1998 hafi komið í ljós að steinsteypuvirki útihúsanna væri mjög öflugt og ljóst að mjög hefði verið vandað til steinsteypunnar þegar húsin voru byggð á sínum tíma og veggir og gólf mun þykkari en almennt gerist nú. Seljendur mótmæla öllum fullyrðingum um léleg gæði steypu í húsunum og andmæla kröftuglega staðhæfingum kaupenda og Ragnars Ómarssonar um hið gagnstæða. Þá sé það beinlínis rangt sem fram komi hjá Ragnari að í sölu yfirliti fasteignarinnar komi fram að steiptir veggir hafi verið endurnýjaðir. Ekkert slíkt komi fram í sölu yfirlitinu.
93. Kaupendur hafi gert athugasemdir við að ekki séu steiptir sökklar undir gólfplötu á alifuglahúsi 1. Það sé rétt að ekki eru steiptir sökklar undir gólfplötunni þar sem hún hvíli á sléttu undirlagi úr móhellu og mól. Þetta fyrirkomulag hafi ekki verið óalgengt á þeim árum sem húsið var byggt og verði ekki annað séð en að þetta hafi staðist vel tímans tönn og ekki komið að sök. Við athugun og skoðun VSB verkfræðistofu á steinsteypu hússins í nóvember 2019 hafi komið í ljós að eftir 90 ára notkun hússins séu útveggir lóðréttir og hvergi merki um að gólfplatan hafi reynst of veik til að standast það álag sem henni er ætlað. Fráleitt sé að halda því fram að burðarþol gólfplötunnar sé afar takmarkað, þvert á móti gefi notkun og ástand hússins til kynna að burðarþolið sé í alla staði mjög gott.
94. Þök útihúsanna hafi ekki verið endurnýjuð á árinu 1998 og séu þau að öllum líkindum upprunaleg. Hafi það verið metið svo að þökin gætu dugað enn um sinn þótt þau væru komin til ára sinna. Þökin hafi dugað vel þau 20 ár sem húsin hafi verið notuð fyrir alifuglarækt að því undanskildu að skömmu eftir árið 2000 hafi verið skipt um skotrennu milli alifuglahúss 1 og alifuglahúss 2 og þá einnig skipt um nokkrar þakplötur þar upp af.

Við skoðun kaupenda á húsunum fyrir kaupin hafi það blasað við þeim að ráðast þyrfti í viðhaldsframkvæmdir á þökum húsanna enda hafi þeim verið kunnugt um að leki væri í alifuglahúsi 2. Vegna þess leka hafi seljendur ákveðið að láta þakjárn á austurþekju alifuglahúss 2 (hlöðu) fylgja með við sölu.

95. Fráleitt er að mati seljanda að halda því fram að asbestklæðning í þaki eða lofti á útihúsum sem voru byggð fyrir tæpum 90 árum geti talist til galla. Asbest hafi verið viðurkennt byggingarefni á þeim tíma sem húsin voru byggð og hafi það ekki getað komið kaupendum á óvart að slík klæðning kynni að vera í húsunum. Því til viðbótar verði ekki séð að nokkuð sé að þessu byggingarefni. Þá hafi ekkert komið fram í söluyfirliti fasteignarinnar um að þak- eða loftaklæðningar hafi verið endurnýjaðar.
 96. Þegar ákveðið hafi verið að vera með alifuglarækt í útihúsunum hafi verið ljóst að gera þyrfti frekari ráðstafanir varðandi frárennsli frá húsunum frá því sem verið hafði. Alifuglarækt kalli á umtalsverða þvotta og því sé nauðsynlegt að þokkalegt frárennsli sé frá húsunum. Á árinu 1998 hafi verið sett ný samtengd niðurföll í bæði húsin og lagnir út fyrir vegg þvotta til austurs og vesturs. Austurlögnin hafi hins vegar ekki verið tengd við gamla frárennslið frá mjólkurhúsinu og hafi seljendur haft í hyggju að tengja hana með brunni við þá lögn. Þeirri framkvæmd hafi hins vegar ekki verið lokið við sölu. Hafi seljendur boðist til að sýna kaupendum hvar þyrfti að grafa til að finna lögnina ef þau kysu að gera þá tengingu. Þessu sé enn ólokið.
 97. Staðreyndin sé sú að útihúsin að Minna-Mosfelli 2 hafa þjónað vel sem útihús allt frá því að þau voru byggð, enda byggð í þeim tilgangi. Eftir endurnýjun húsanna á árinu 1998 hafi þau verið nýtt til alifuglaeldis í tuttugu ár með mjög góðum árangri og skilað seljendum góðum arði.
 98. Seljendur telja einsýnt að útihúsin geti þjónað áfram um langa tíð sem útihús, t.d. sem hesthús eða fyrir alifuglarækt, svo dæmi séu nefnd. Þá geti húsin hentað mjög vel fyrir iðnað eins og fram hafi komið í sölulýsingu fasteignarinnar við sölu hennar til kaupenda.
-
99. Að sögn seljenda ýjuðu kaupendur, gagnstefnendur, fyrst að því í tölvuskeyti til Magnúsar Leópoldssonar fasteignasala 5. september 2019 að þeir hefðu hugsanlega athugasemdir fram að færa við ástand íbúðarhússins að Minna-Mosfelli 2, sem þó ætti eftir að kanna,

en þá höfðu þau haft umráð íbúðarhússins í tæpa átta mánuði. Í fyrrgreindum tölvupósti komi fram að kaupendur hafi fengið Ragnar Ómarsson, matssérfræðing Verkís hf., til að meta ástand útihúsanna og einnig hafi hann farið yfir „vísbendingar um galla í íbúðarhúsi” án þess að það sé skýrt frekar. Í raun verði þetta ekki skilið á annan veg en þann að kaupendur hafi þá ætlað að hefja einhverja leit að mögulegum ágöllum á íbúðarhúsinu, sem ekki hefðu verið þeim ljósir né til ama fram að því. Það næsta sem heyrðist frá kaupendum um ástand íbúðarhússins hafi verið þegar Jóhannes Valberg, einn kaupenda, sendi seljendum tölvupóst 14. október 2019 þar sem fram kom að „meta þyrfti m.a. leka í útvegg á bak við klæðningu“. Á fundi sem haldinn hafi verið á skrifstofu lögmanns kaupenda 18. október 2019 hafi það eitt komið fram af hálfu Jóhannesar Valbergs varðandi ástand íbúðarhússins að komið hefði í ljós raki og eða mygla í kompu undir stiga á neðri hæð, en ekkert annað hafi komið fram á fundinum um aðra mögulega ágalla á íbúðarhúsinu.

100. Það sé síðan fyrst í gagnstefnu sem gefin sé út 14 mánuðum eftir afhendingu íbúðarhússins sem fram komi fullyrðingar um ýmsa aðra ágalla á húsinu, s.s. leka frá þaki, músagang á háalofti og milli klæðninga á efri hæð, frágangi sé ábótavant á svölum, leki sé í sólskála, slakt ástand sé á gluggum á neðri hæð og lélegt ástand raflagna og frárennislislagna, svo dæmi séu nefnd.

101. Það hafi legið fyrir við kaupin að íbúðarhúsið að Minna-Mosfelli 2 hefði verið byggt á árinu 1958 og því rúmlega 60 ára gamalt þegar kaupsamningurinn var gerður 11. janúar 2019. Í sönlýsingu eignarinnar segi eftirfarandi um íbúðarhúsið:

„Íbúðarhúsið er hlaðið úr sandsteini árið 1958. Húsið er á tveimur hæðum, hæð og hátt ís, gólflötur hússins er samtals 214,2 m². Húsið var klætt að utan með hvítu stáli og einangrað með steinull árið 1975. Húsinu hefur verið vel viðhaldið og það er í góðu ástandi. Sólskáli sem er 28 m² hefur verið byggður nýlega við húsið og tengist húsinu við inngang á jarðhæð. Í húsinu er 10 m² köld geymsla. Yfirbyggðar svalir sem eru 13 m² eru við inngang á efri hæð og stór þakkvistur með suðursvölum. Við húsið er stór og skjólgóður trépullur með heitum potti og sérbyggðu baðherbergi þar er einnig áfastur 9 m² þurrkhjallur. Árið 2011 var efri hæð hússins endurbyggð og innréttuð fyrir gistiþjónustu, en getur einnig verið íbúð með sérinngangi. Einnig voru baðherbergi, eldhús og gólfefni endurnýjuð á neðri hæð. Ný rotþró með siturlögn var gerð árið 2017. Heitt og kalt vatn er frá samveitu.“

102. Sölu lýsingin lýsi vel ástandi íbúðarhússins. Íbúðarhúsið sé gamalt en því hafi verið vel við haldið auk þess sem umtalsverðar endurbætur hafi verið gerðar á húsinu í gegnum tíðina. Seljendur hafi gefið kaupendum skýrar og greinargóðar upplýsingar um eignina, m.a varðandi þær endurbætur sem gerðar höfðu verið á húsinu á meðan það var í þeirra eigu, eins og þeim bar skylda til og lög kveði á um. Kaupendur hafi einnig haft óvenjugóðar aðstæður til að kynna sér eignina allt frá því í september 2018 og þar til kaupsamningur hafi verið gerður í janúar 2019, en á þessum tíma hafi kaupendur komið oft til að skoða eignina og afla upplýsinga um hana.
103. Eins og fram komi í sölu lýsingu hafi íbúðarhúsið verið klætt að utan og einangrað með steinull árið 1975, eða 23 árum áður en seljendur keyptu eignina árið 1998. Að mati seljenda sýni reynslan að þessi framkvæmd hafi tekist vel og hafi þau aldrei orðið vör við leka eða myglu í íbúðarhúsinu. Þá kannist þau ekki við að mýs hafi verið á háalofti eða í klæðningu eins og haldið sé fram af hálfu kaupenda.
104. Seljendur kannast ekki við raka eða útfellingu á útvegg á suðurhlíð nálægt útihurð né að raki/mygla sé í kompu undir stiga á bak við baðherbergi á neðri hæð. Seljendum sé heldur ekki kunnugt um annað en að framkvæmdir í baðherbergi á neðri hæð hafi verið með eðlilegum og fullnægjandi hætti. Aldrei hafi þau orðið vör við raka, myglu eða ólykt meðan þau bjuggu í íbúðarhúsinu, hvorki í baðherbergjum og stigakompu né á öðrum stöðum í húsinu.
105. Það hafi legið ljóst fyrir við kaupin að engin endurnýjun hafði átt sér stað á þakjárnri eða klæðningu hússins. Það blasi við þegar eignin sé skoðuð og dyljist engum.
106. Það sé rangt sem fram komi í gagnstefnu að seljendur hafi samþykkt að skipta um glugga á neðri hæð hússins. Hið rétta sé að það hafi verið á dagskrá að skipta um gler í tveimur gluggum á neðri hæðinni, sem í sjálfu sér hafi ekki komið sölonni við en hefði verið liður í eðlilegu viðhaldi eignarinnar.
107. Raflagnir í íbúðarhúsinu eru að sögn seljenda að miklu leyti upprunalegar en hafi þó tekið ýmsum breytingum í tímans rás, eins og gefi að skilja. Þær breytingar og endurbætur sem hafi verið gerðar á þeim séu fyrst og fremst tilkomnar vegna þeirra endurbóta og viðbygginga sem gerðar hafi verið á íbúðarhúsinu. Fyrir liggja að rafmagnstaflan í íbúðarhúsinu er gömul og hafi það verið augljóst við skoðun. Engin vandamál hafi verið tengd rafmagni á meðan seljendur bjuggu í íbúðarhúsinu. Ekki sé þó hægt að útiloka að

komið sé að endurnýjun á einhverjum atriðum er tengist raflögnum hússins með tilliti til aldurs þeirra. Sama megi segja um lagnakerfi hússins, þ.e. neysluvatns- og hitalagnir. Þær séu að miklu leyti upprunalegar en hafi tekið breytingum eftir því sem nauðsynlegt hafi verið með tilliti til þeirra endurbóta sem gerðar hafi verið á húsinu í gegnum tíðina. Á fundi málsaðila 18. október 2019 hafi ekkert verið vikið að ágöllum á lagnakerfum hússins, en þá höfðu kaupendur búið í íbúðarhúsinu í 10 mánuði.

108. Seljendum er ekki kunnugt um að drenlagnir séu umhverfis íbúðarhúsið. Afar ósennilegt sé að þeim hafi verið komið fyrir þegar húsið var byggt og þá hafi seljendur ekki lagt slíkar lagnir. Engin þörf hafi verið talin á slíkum lögnum enda byggingarlandið óvenju gott og húsið allt upp úr jörðu.

109. Ný og afkastamikil sautján eininga rotþró hafi verið tengd við fráveituna árið 2017 og siturlögn gerð ári síðar. Þessi framkvæmd hafi verið í samvinnu við heilbrigðisefirlit Kjösarumdæmis og við framkvæmdina verið miðað við staðbundnar aðstæður og höfð hliðsjón af leiðbeiningum Umhverfisstofnunar um rotþrær og siturlagnir. Kaupendum hafi verið ljóst að jarðvegsmótun og loftun á siturlögn yrði ekki að fullu lokið við sölu og hafi við kaupin verið tekið mið af þeirri staðreynd.

110. Seljendur benda á að rík skoðunar- og aðgæsluskylda hvíli á kaupendum fasteigna og er í því sambandi vakin athygli á því að samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup getur kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Hafi kaupandi skoðað fasteign, áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi skoraði á hann um það, geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þetta eigi þó ekki við ef seljandi hefur sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Ákvæði 1. og 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 víki fyrir efni 26. gr. laganna um skort á upplýsingum um fasteign.

111. Vegna tilvísunar í gagnstefnu um að seljendur beri ábyrgð á meintum ágöllum á fasteigninni á grundvelli 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 sé því harðlega mótmælt að gagnstefndu hafi með einhverjum hætti vanrækt upplýsingaskyldu sína eða gefið rangar og/eða villandi upplýsingar um eignina. Því til viðbótar komi fram í 26. og 27. gr. laga

nr. 40/2002 að rangar upplýsingar eða skortur á upplýsingum verði að hafa áhrif á gerð eða efni kaupsamningsins. Þannig verði að vera orsakasamhengi annars vegar milli vanrækslu á upplýsingaskyldu eða rangra upplýsinga og hins vegar þess að kaupsamningur hafi verið gerður eða tiltekins efnis.

112. Seljendur hafni alfarið þeim röksemdum sem fram komi í gagnstefnu að hin selda fasteign hafi verið gölluð við afhendingu hennar til kaupenda í skilningi 18. eða 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Gagnstefndu, seljendur eignanna vísa í því sambandi m.a. til þess að samkvæmt 18. gr. laganna teljist notuð fasteign ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Hvorugt þessara skilyrða sé uppfyllt í málinu.

VII Matsgerð

113. Með matsbeiðni sem lögð var fram samhliða framlagningu á greinargerð stefndu og þingfestingu gagnsakar 24. mars 2020 óskuðu stefndu, gagnstefnendur, eftir því við dóminn að dómkvaddur yrði sérfróður matsmaður í málinu til að meta ákveðna þætti, sbr. nánar eftirfarandi matsspurningar. Nokkur ágreiningur var með málsaðilum í tengslum við matsspurningar og framkvæmd matsins en matsgerð leit loks dagsins ljós og var lögð fram 29. janúar 2021, bæði svör við upphaflegum spurningum og, í sérstöku hefti, svör við viðbótarspurningum.

114. Í matsbeiðni var óskað mats á því hvort ástand og/eða frágangur fasteignanna teldist vera galli með hliðsjón af teikningum, venjum og viðtekinni fagframkvæmd á viðkomandi sviði eða með hliðsjón af lögum og reglugerðum. Var þess óskað að hinn dómkvaddi matsmaður aflaði og kynnti sér fyrirbyggjandi teikningar og önnur opinber gögn eftir því sem efni væru til. Matsspurningar voru í nokkrum meginliðum. Spurt var um endurnýjun og ágalla á alifuglahúsum 1 og 2, um það hvort asbest væri í klæðningu þaks og hver niðurrifs- og förgunarkostnaður gæti orðið auk kostnaðar þá við nýja klæðningu. Þá skyldi meta hvort affallslögn úr alifuglahúsi 1, m.a. stærð hennar og frágangur, væri í samræmi við lög og reglugerðir. Staðreynt yrði jafnframt hvort grunnur væri undir alifuglahúsi 1, og ef ekki hvaða afleiðingar það hefði fyrir notkun hússins.

115. Þá var þess óskað að metið yrði meint misræmi milli skráningar húsanna í fasteignamatsskrá og hins vegar raunverulegrar stærðar þeirra.

116. Jafnframt var óskað mats á kostnaði við að rífa og farga ofangreindum húsum.

117. Varðandi íbúðarhús var spurt hvort útveggjaklæðning væri frágengin til samræmis við lög og reglugerðir, sérstaklega með tilliti til þess að verjast meindýrum, og hvort einangrunargildi væri nægjanlegt.

118. Óskað var mats á því hvort efri hæð hússins hefði verið endurbyggð og þá í hverju slík framkvæmd hefði falist. Einnig var spurt hvort frágangur hefði verið í lagi og ef ekki hver kostnaður væri við að koma raflögnum í rétt horf, drenlögnum, þaki og lagnakerfi hússins (neyslu- og ofnalögnum). Metnar yrðu framkvæmdir á neðri hæð og þá hvort mygla væri í kompu undir stiga og þá áhrif hennar og kostnaður við endurbætur. Einnig yrðu metnar orsakir útfellingar í útvegg á neðri hæð, leiðir til úrbóta og kostnaður vegna þeirra.

119. Að lokum var, að teknu tilliti til umfangs galla, óskað að matsmaður legði mat á þann tíma sem lagfæringar á fasteigninni myndi taka og hvort rýma yrði íbúðarhús meðan á viðgerðum stæði. Þá skyldi metið eðlilegt leiguverð sambærilegrar eignar á meðan lagfæringarnar færu fram. Enn fremur skyldi meta kostnað við þrif og frágang eignarinnar eftir lagfæringar.

120. Að mótttekinni matsgerð taldi lögmaður matsbeiðenda, aðalstefndu í málinu, ástæðu til að leggja fyrir matsmann viðbótarspurningar. Þær voru lagðar fram í þinghaldi 30. október 2020 og var þar aukið við matsbeiðni. Spurt var til hvaða úrbóta þyrfti að grípa svo kröfur fyrir gistihússleyfi væru uppfylltar og um kostnað við þær. Jafnframt var spurt hvort rétt hefði verið staðið að viðbyggingum við einbýlishúsið að Minna-Mosfelli, þ.e. hvort nauðsynlegra leyfa hefði verið aflað o.fl. Þá var spurt hvort rafmagnstafla í hlöðu og tengingar við hana uppfylltu fagkröfur og þá skyldi eftir atvikum kostnaður við úrbætur metinn. Spurt var hvort galli hefði falist í þeirri framkvæmd að steypa lítið plan fyrir aðkeyrslu við hlöðudyr, m.a. hvort jarðvegsundirbúningi hefði verið ábótavant. Spurt var um steyppt plan með hitalögnum við aðalinngang íbúðarhúss og affallslagnir, þ.e. hvort þær hefðu verið endurnýjaðar vegna starfrækslu gistiheimilis. Að lokum var lögð fram eftirfarandi matsspurning:

„...ef matsmaður telur útihús í raun ekki brúklegt, þ.e. að meiri kostnaður sé að endurbæta þau en að farga, þá meti matsmaður hversu mikill hluti af heildarvirði eignarinnar sbr. söluvirði, hafi verið sanngjarnt og eðlilegt að telja umrædd útihús, miðað við ástand sem

ætla hefði mátt á þeim og hins vegar að þau séu ónothæf nema til niðurrifs og taki tillit til kostnaðar við förgun, sérstaklega með asbest í loftaklæðningu í huga.“

121. Matsmaður taldi að frágangur klæðningar á útihúsum, alifuglahúsi 1 og 2, m.a. með tilliti til ágangs meindýra, væri ekki gallaður og enginn kostnaður var því metinn við þann þátt. Þá taldi matsmaður að endurnýja þyrfti þakjárn á húsunum og mat kostnað við þá framkvæmd 4.218.000 kr. Kostnaður við niðurrif og förgun á asbestklæðningu í þaki og klæðningu að nýju var metinn alls 4.285.000 kr. Affallslögn úr alifuglahúsi 1 taldi matsmaður ekki í samræmi við lög og reglugerðir og kostnað við endurbætur, þ.e. frárennislagnir úr fjósi, 439.000 kr. Ágreiningslaust var talið að alifuglahús 1 væri án sökkla. Kostnaður við að byggja sökkla undir fjósið var metinn alls 3.840.000 kr. Matsmaður mat kostnað við að rífa útihús og farga þeim 4.670.000 kr.

122. Fyrsta spurning um íbúðarhúsnæðið var um það hvort útveggjaklæðning væri frágengin til samræmis við lög og reglugerðir, sérstaklega m.t.t til varna gegn meindýrum og einangrunargildis. Þar varð niðurstaðan sú að ekki væru miklir ágallar og fagmenn hefðu komið þar að og klæðning væri í lagi. Loftun á þaki væri hins vegar ekki í lagi. Matsmaður taldi þakið þó ekki gallað eða óeðlilega unnið þrátt fyrir annmarka. Því var einungis metinn kostnaður við lagfæringar og þéttingar og hann talinn 570.000 kr. Spurt var hvort efri hæð hússins hefði verið endurbyggð og í hverju slík framkvæmd hefði falist og farið fram á að metið yrði verðmæti efri hæðar ef hún væri frá 1958 og hins vegar ef hún hefði verið endurbyggð 2011. Matsmaður taldi ljóst að húsnæðinu hefði verið breytt mikið, m.a. þakviðum og aðkomu að hæðinni. Í útreikningum sínum um endurbætur á hæðinni miðar matsmaður við að hæðin hafi verið fókheld við upphaf breytinga þar sem hann hafði ekki aðrar upplýsingar um ástand hennar fyrir breytingar. Kostnað við hæðina mat hann 5.719.000 kr.

123. Þá var óskað úttekta á raflögnum, en þeirri spurningu var svarað af Þorsteini Þórssyni rafmagnstæknifræðingi. Var farið ítarlega yfir lagnir og þær bornar saman við staðla, ÍST 200:2020 og ÍST EN 54, að því er virðist. Kostnaðaráætlun vegna úrbóta raflagna á efri hæð hússins var miðuð við yfirferð á öllum lögnum og lagningu nýrra sem og lagfæringu á þeim atriðum sem matsmaður taldi að þyrftu lagfæringar við. Kostnaður við þetta var metinn 1.340.000 kr.

124. Ekki er að mati dómsins hægt að henda reiður á niðurstöðu matsmanns varðandi úttekt á drenlögnum, en þar naut matsmaður aðstoðar véla- og orkutæknifræðings. Engu er a.m.k. slegið föstu um meinta ágalla og enginn kostnaður er því metinn.
125. Þá var spurt hvort rétt hefði verið staðið að breytingum á þaki hússins. Þar er svipað uppi á teningnum en niðurstaða matsmanns sú að farið hafi verið að mestu eftir samþykktum teikningum við breytingar á þakvirki. Milliveggir á þakhæð hafi þó ekki verið í samræmi við teikningar og standist ekki kröfur hönnuðar. Þá voru gerðar athugasemdir við brunaop. Síðan er svarað spurningum um lagnakerfi hússins og hugsanlega endurnýjun þeirra, framkvæmdir á baði á neðri hæð og hvort þær hafi verið í samræmi við lög og reglur og um myglu í kompu undir stiga. Kostnaður við þessi atriði virðist hafa verið tekinn saman í eina töflu og metinn alls 4.665.000 kr. Að lokum var kostnaður vegna rýmingar á meðan á viðgerðum íbúðarhúss stæði metinn 1.880.000 kr., sem samanstóð af kostnaði við leigu á íbúð með húsgögnum, akstur barna í skóla og þrífum eftir lagfæringar.
126. Fyrsta viðbótarspurning, sbr. framangreint, var samandregið um það hvaða lagfæringar þyrfti að gera á efri hæð svo kröfur gistihússleyfis væru uppfylltar og hver yrði kostnaður við þær. Í svari sínu metur matsmaður einungis kostnað við lagfæringar á rafmagni sem fram koma í aðalmatsgerð en sérstaklega kostnað við brunastiga (fellistiga) sem hann metur alls 450.200 kr.
127. Önnur spurning í viðbótarmati var hvort réttilega hefði verið staðið að viðbyggingum við einbýlishúsið, einkum hvort leyfa hefði verið aflað. Matsmaður mat kalda útigeymslu sem óleyfisframkvæmd og dæmdi hana ónýta og að byggja þyrfti hana að nýju. Þá taldi matsmaður frágangi á sólstofu ábótavant þótt hún væri byggð samkvæmt teikningum. Þá taldi matsmaður yfirbyggingu á bíslagi að norðanverðu óleyfisframkvæmd og þarfnast lagfæringa. Kostnað við endurbætur á kaldri útigeymslu, þ.e. niðurrifi og smíði, mat hann 970.000 kr. Lagfæringar vegna sólskýlis á 375.000 kr., vegna svala 275.000 kr. og loks vegna raunteikninga og vinnu við lagfæringu útiáðstöðu 400.000 kr.
128. Í spurningu þrjú taldi matsmaður frágang lagna að og í hlöðu og útihúsum ekki uppfylla fagkröfur og kröfur laga og reglna. Kostnað við endurbætur mat hann 425.000 kr.

129. Varðandi útiplan við hlöðu skv. spurningu fjögur mat matsmaður það ekki galla þar sem það hefði mátt vera ljóst að planið væri ekki í góðu ásigkomulagi. Þó var metinn kostnaður við það, 615.000 kr.
130. Fimmta matsspurning var um það hvort steypt plan utan við eldri aðalinngang íbúðarhússins uppfyllti kröfur um faglegan frágang eða ákvæði reglugerða. Þar virðist hafa farið fram nokkuð umfangsmikil skoðun matsmanns með aðstoð orkutæknifræðings og hitamyndavélar. Þar komst matsmaður að þeirri niðurstöðu að frásagnir sem hafðar voru eftir fulltrúa seljanda hefðu verið rangar. Niðurstaðan varð sú að koma þyrfti lög्न frá brunni og niður að rotþró og koma þyrfti vatni í hitalög्न stéttarinnar. Kostnaður vegna þessa var metinn 356.000 kr.
131. Viðbótarspurning sex var um það hvort affallslagnir uppfylltu kröfur fyrir gistiheimilisleyfi. Matsmaður taldi ekkert í reglugerðum kveða á um að strangari kröfur væru gerðar um lagnir fyrir gistiheimili en venjuleg heimili. Með frekar rýrum rökstuðningi, að mati dómsins, telur matsmaður þó rétt að meta kostnað alls 356.000 kr. við að endurbæta lög्न frá „ætluðum brunni að rotþró“.
132. Síðasta viðbótarspurningin og sú sjöunda var um það, ef dómurinn skilur hana rétt, ef matsmaður mæti útihús „í raun ekki brúkleg“, hversu hátt hlutfall af heildarvirði eignarinnar, þ.e. söluvirði, hefði verið sanngjarnt og eðlilegt að telja umrædd útihús „miðað við ástand sem ætla hefði mátt á þeim og hins vegar að þau séu ónothæf nema til niðurrifs ...“
133. Í svari vísar matsmaður til frumskýrslu sinnar um að kostnaður við niðurrif og förgun útihúsa sé metinn 40.670.000 kr. Þótt húsin séu þar metin brúkleg, með takmörkunum þó. Metur matsmaður virði hlöðu og fjóss á söludegi alls 24.180.000 kr. Endurstofnsverð miðað við sambærileg hús, en það er samkvæmt skýringum, áætlaður heildarbyggingarkostnaður húseignar án opinberra lóðar- og tengigjalda og án kostnaðar vegna lóðarfrágangs, var metinn 11.430.000 kr. fyrir fjós og 12.750.000 kr. fyrir hlöðu eða samtals 24.180.000 kr. fyrir útihúsin.

VIII Niðurstaða

134. Við úrlausn þessa máls eru nokkur atriði sem vega þyngra en önnur. Þar er mikilvægt að horfa til þess að þau útihús sem hér um ræðir voru byggð árin 1930 og 1937. Eldra húsið

er því í grunninn á tíræðisaldri og hið yngra fylgir skammt á eftir. Íbúðarhúsið er síðan upphaflega frá 1958. Þá benda gögn málsins til þess að það verð sem kaupendur greiddu fyrir eignirnar hafi almennt séð verið sanngjarnt og a.m.k. ekki of hátt. Hér sem endranær er þó auðvitað miðað við að eignirnar hafi staðist væntingar og kröfur. Þá liggur ekki annað fyrir en að kaupendur hafi grandskoðað eignirnar, ýmist með eða án fulltrúa seljenda, áður en kaupin voru fastákveðin. Jafnframt má samkvæmt gögnum málsins slá því föstu að formlegar athugasemdir vegna meintra galla hafi í allra fyrsta lagi komið fram um níu mánuðum eftir að kaupendur fengu eignirnar afhentar og hófu búsetu að Minna-Mosfelli í janúar 2019. Þannig voru fyrst hafðar uppi athugasemdir vegna útihúsa í tölvuskeyti, sem sent var til fasteignasölnunnar sem annaðist milligöngu í viðskiptunum, í september 2019. Ekki voru þar tilgreindir anmarkar á íbúðarhúsi og tengdum byggingum en tilkynnt um að ráðist yrði í sérstaka athugun á því í framhaldi vegna vísbendinga um ágalla.

135. Þessi þróun málsins verður skoðuð í því ljósi að nokkru fyrr, þegar til stóð að greiða lokagreiðslu fyrir eignirnar 11. júlí 2019, en af því gat ekki orðið vegna fjárskorts kaupenda, voru þannig engar kröfur uppi vegna meintra galla á eignunum og á fundi sem haldinn var 18. júlí vegna uppkominnar stöðu er ekki hægt að ganga út frá öðru en að handsalað hafi þá verið samkomulag fulltrúa seljenda og kaupenda um að ekki væri um aðrar kröfur að ræða í samnings sambandinu á þeim tíma en um greiðslu eftirstöðva kaupverðs auk vaxta af hálfu kaupenda og að seljendur myndu útvega nýtt þakjárn á hluta hlöðu, eins og til hafði staðið, og myndu fjarlægja gáma og gestahús sem kaupendur höfðu haft afnot af.

136. Samkvæmt 48. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 hvílir sú skylda á kaupanda að tilkynna seljanda innan sanngjarns frests um vanefndir, þ.m.t. galla sem kaupandi telur á eign. Litið hefur verið svo á að í reglunni sé fólgin hvatning til kaupenda um að ganga úr skugga um það þegar eftir afhendingu hvort fasteign sé að hans mati í samræmi við kröfur sem leiða má af kaupsamningi eða lögum. Hvað þetta atriði varðar skjóta því sumar matsspurningar í gagnstefnu og matsbeiðni, sem lögð er fram í málinu um fjórtán mánuðum eftir afhendingu eignarinnar, skökku við, þar sem þá er fyrst spurt formlega, um hvort tiltekin atriði uppfylli skilyrði laga og reglna. Fresti til slíkra athugana verður eðli máls samkvæmt í viðskiptum sem þessum, að jafnaði markaður fremur skammur tími. Einnig verður horft til þess sem á milli aðila fór á fundinum í júlí 2019 sbr.

framangreint. Dómurnn telur sterk rök hníga til þess að sumum kröfum kaupenda beri að hafna þegar á þeim grunni að þær séu of seint fram komnar, sbr. framangreint ákvæði og almennar reglur kröfuréttar um tómlæti.

137. Þegar hins vegar litið er heildstætt á málið og eðli þeirra bygginga og viðskipta sem hér um ræðir þykir dómnum þó rétt að fjalla um aðrar málsástæður aðila og áhrif þeirra á lögskipti aðila.

138. Í málinu hvílir sönnunarbyrðin vafalaust í öndverðu á kaupendum eignanna. Framlögð sönnunargögn um meinta ágalla á eignunum eru fremur takmörkuð að mati dómsins. Formleg og skráð samskipti aðila liggja fyrir í málinu og vitnisburður löggilts fasteignasala sem hafði milligöngu í viðskiptunum og einnig vitnisburður faglærðra manna sem komu að endurbótum, einkum á efri hæð íbúðarhúss, samkvæmt beiðni seljenda. Þá liggur fyrir mat Ragnars Ómarssonar, matssérfræðings frá Verkís hf., sem kaupendur öfluðu einhliða og hefur ekki verið staðfest fyrir dómi. Hún getur að mati dómsins af ýmsum ástæðum, m.a. vegna ónákvæmni sem þar gætir, ekki verið grundvöllur fyrir niðurstöðu í málinu.

139. Þegar upp er staðið hverfist því málalíbúnaður kaupenda fyrst og fremst um matsgerð Marteins Jónssonar byggingariðnfræðings, dómkvadds matsmanns, frá 6. október 2020, viðbótarmatsgerð sama 7. desember 2020, auk svara matsmanns frá 9. apríl 2021 við viðbótarspurningum lögmanns kaupenda, matsbeiðenda. Sú matsgerð er hins vegar að mati dómsins nokkrum annmörkum háð sem draga úr sönnunargildi hennar eins og rakið skal.

140. Það verður að teljast ágalli á matsgerðinni að matsmaður upplýsti fyrir dómi að hann hefði, þrátt fyrir að hafa kallað eftir söluyfirliti eignarinnar, aldrei séð það. Svör matsmanns við spurningum er varða endurnýjun á eignunum, bæði útihúsum og íbúðarhúsi, verða því að mati dómsins ekki jafn markvissar og ætla mætti ef matsmaður hefði haft þessar upplýsingar, enda í matsspurningum á stundum vísað beinlínis til söluyfirlits og óskað mats á breytingum sem samkvæmt yfirliti áttu að hafa verið gerðar.

141. Þá liggur fyrir að mjög skortir á að matsmaður hafi svarað með fullnægjandi hætti matsspurningum hvað varðar sundurliðun en í matsbeiðni var sérstaklega óskað eftir því að við mat á kostnaði yrði sundurgreindur kostnaður vegna vinnuliða og efniskostnaðar, auk þess sem tekið yrði tillit til gildandi reglna um endurgreiðslu á virðisaukaskatti vegna framkvæmda á íbúðarhúsnæði. Matsmaður greindi frá því fyrir dómi að þetta hefði hann ekki gert enda ekki talið slíkt rétta aðferð og allar kostnaðartölur endurspegluðu heildarkostnað við alla liði, þ.e. bæði vinnu- og efnislið auk skatta og gjalda. Það væri síðan uppgjörsatriði síðar hvernig háttáð yrði endurgreiðslu á virðisaukaskatti, það væri málefni skattýfirvalda auk þess sem hlutfall vinnu og efnis væri mismunandi eftir því hvernig verk um væri að ræða hverju sinni. Matsmaður greindi þá frá því fyrir dómi að hann hefði ekki gert greinarmun við kostnaðarmat á þeim grunni, að ekki væri hægt að fá virðisaukaskatt af vinnu endurgreiddan vegna útihúsa heldur einungis íbúðarhússins, en svaraði því reyndar til að hann hefði gengið út frá því að allur virðisaukaskattur af vinnu yrði endurgreiddur, en það vekur athygli í ljósi þess að matsmaður kvað allar tölur fela í sér heildarkostnað með virðisaukaskatti.
142. Í raun er því afar örðugt að slá föstu undir hverjum metnum kostnaðarlið hvernig kostnaður sundurliðast auk þess sem einingarverða er jafnan ekki getið en það verður að telja að dragi úr gæðum matsgerðarinnar.
143. Þá liggur fyrir að matsmaður metur, ýmist samkvæmt beiðni eða ekki, ýmsan kostnað sem vart verður séð að hafi verið þörf á. Sem dæmi má nefna mat á kostnaði við að skipta um járn á þaki yfir hluta útihúsa þótt legið hafi fyrir að seljendur ætluðu að útvega nýtt járn og matsmanni var kunnugt um það samkvæmt matsfundi. Einnig er gert ráð fyrir kostnaði við brunavarnir, þ.e. fellistiga, sem óumdeilt er í málinu að opinberir eftirlitsmenn töldu óþarfar og ekki skylt að hafa miðað við þá starfsemi sem rekin var í íbúðarhúsinu. Þá er kostnaður að einhverju leyti tvítekin í matinu og að því er virðist einnig á milli frum- og viðbótarmats. Einnig verður að telja ofaukið mati á kostnaði við framkvæmdir sem seljendur sjálfir réðust í vegna endurnýjunar á efri hæð og erfitt að greina tilganginn með slíku mati, út frá hagsmunum og kröfugerð kaupenda.
144. Matsmaður kvaðst ekki vita hvort krafa opinberra aðila hefði verið að affallslögn úr útihúsi þyrfti að vera 100 mm í stað 90 mm þegar hún var lögð og ekki væri reyndar vitað hvenær hún hefði verið lögð. Hann hefði ekki annast þennan hluta heldur fengið sérfróðan aðstoðarmann til þess og gæti þess vegna ekki svarað spurningunni með góðu móti.

145. Matsmaður gat ekki svarað því nákvæmlega hvaðan hann hefði fengið upplýsingar um að neðri hæð íbúðarhússins væri steinsteypt, eins og kemur fram í matinu, í ljósi þess að það mun vera hlaðið úr sandsteini.
146. Matsmaður kvað líkast til rétt, aðspurður og eftir að hafa skoðað fyrir dómi teikningar vegna breytinga á efri hæð íbúðarhúss, að hann hefði haft ranga teikningu við höndina við matsstörf. Það hefði þó væntanlega ekki haft áhrif á niðurstöður í mati vegna þeirra matsliða að hans mati. Um það verður þó ekki fullyrt miðað við fyrirbyggjandi gögn, en í fljótu bragði verður ekki annað sé en að þetta hefði getað skipt talsverðu máli, burtséð frá þýðingu þessa matsliðar, sbr. framangreint.
147. Varðandi raflagnir þá vísaði matsmaður á sérfróða aðstoðarmenn sem hann hefði fengið í það verk. Taldi hann hugsanlegt að um tvítekningu og í raun tvímat hefði verið að ræða á rafmagni í útihúsum. Matsmaður kvaðst sammála því að rangt hefði verið af aðstoðarmanni hans við matið að miða við gildandi staðla 2020 í stað þeirra sem giltu þegar frá lögnum var gengið. Hið sama ætti við ef sú væri raunin varðandi aðrar lagnir.
148. Varðandi mat á öðrum lögnum íbúðarhúss vissi matsmaður ekki að neyslulagnir væru úr plasti heldur hefði hann talið um upprunalegar lagnir að ræða. Þar, eins og að hluta fyrr, vísaði matsmaður á annan sérfræðing sem hefði séð um þann þátt matsins. Matsmanni var og ekki kunnugt um að hitalagnir væru í hluta af gólfum, sem líklegt er að hefði haft áhrif á niðurstöður matsins. Þá virtist sú forsenda mats að hitaveituvatn frá ofnum hefði runnið ofan í grunninn með tilheyrandi tjóni, líkast til frá byggingu hússins, byggð á getgátum fremur en undangenginni rannsókn.
149. Að lokum skal tiltekið að matsmaður mat kostnað vegna þess sem hann taldi óleyfisframkvæmdir, þótt í málinu virðist a.m.k. nokkuð á reiki hvort um slíkar hafi verið að ræða og hvort og þá hverjar kröfur hafi verið gerðar frá yfirvöldum um lagfæringar.
150. Þeir aðstoðarmenn sem matsmaður hafði sér til aðstoðar við matið og virðast hafa unnið þá hluta matsins sjálfstætt, og að því er virðist án mikilla afskipta dómkvadds matsmanns, voru ekki kallaðir fyrir dóminn. Dregur það úr gildi þess hluta matsgerða sem unninn var af þeim.
151. Af framangreindu má ljóst vera að sönnunargildi matsgerðar dómkvadds matsmanns er takmarkað og að mati dómsins er matsgerðin ekki nothæf til að undirbyggja nákvæma

tölulega kröfugerð kaupenda í málinu, hvorki til stuðnings sýknukröfu í aðalsök né dómkröfum þeirra í gagnsök. Hún veitir þó vissulega fullyrðingum kaupenda um meinta ágalla á hinum seldu eignum vissan stuðning. Þá verður í umfjöllun um einstaka meinta ágalla sem kaupendur telja á eignunum stuðst við þá röð sem matsmaður var um þá spurður í matsbeiðni og viðbótarmatsbeiðni.

152. Það athugast reyndar í því sambandi að kröfugerð kaupenda í málinu verður að teljast afar ómarkviss og óskýr, þrátt fyrir ítrekuð tilmæli dómsformanns um betrubætur. Færa má til sanns vegar að þann óskýrleika megi rekja að hluta til ónákvæmni í matsgerð. Ónákvæmni í matsgerð má hins vegar að hluta til rekja til þeirra spurninga sem fyrir matsmann voru lagðar.

153. Málartilbúnaður kaupenda verður skilinn þannig að meginþungi hans hvíli á því að eignina hafi skort áskilda kosti, auk þess sem seljendur hafi leynt göllum sem þau hafi vitað eða mátt vita um. Hér liggur mikil áhersla á söluyfirliti því sem lá fyrir og kaupendur telja að hafi gefið þeim tilefni til að ganga út frá ákveðnum kostum eignanna sem í ljós hafi komið að þær uppfylltu ekki, og að önnur skilyrði sem sett eru í 26. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, um skort á upplýsingum, og 27. gr., um rangar upplýsingar, leiði til bótaskyldu seljenda, aðalstefnenda málsins.

154. Um útihúsin sagði í söluyfirliti:

„Útihúsin eru steinsteypt frá árinu 1930 og árinu 1937, samtals um 370 m². Útihúsin voru upphaflega fjós, haughús, hlaða og votheysturn. Þau voru endurnýjuð árið 1998 með tilliti til alifuglaræktar, tvö rými 108 m² og 128 m³ eru einangruð með steinull og klædd utan og innan með járn, upphituð með þriggja fasa rafmagni og ökudyrum. Húsin eru traustar byggingar með fjölþætt notagildi, t.d. fyrir iðnað eða sem hesthús. Ath. misræmi er í skráningu útihúsa hjá Þjóðskrá.“

155. Strangar kröfur eru að jafnaði gerðar til þess að lýsingar í söluyfirliti séu réttar, og rangar eða misvísandi upplýsingar geta felld ríka ábyrgð á seljanda og eftir atvikum jafnvel hlutlæga ábyrgð. Jafnframt ber seljandi alla jafnan fulla ábyrgð á því sem fram kemur í söluyfirliti þótt það sé tekið saman af fasteignasala og hann beri þar einnig ríka ábyrgð, sbr. 10.–12. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015. Leiðir ábyrgð seljanda hér af

almennum reglum, en einnig ber seljanda að yfirfara og staðfesta yfirlit, sbr. 3. mgr. 10. gr. laganna.

156. Miðað við gögn málsins verður hins vegar ekki fallist á að framangreind lýsing hafi felld sérstaka ábyrgð á seljendur í máli þessu með tilliti til raunverulegs ástands húsanna.

157. Ekkert af þeim upplýsingum sem þar eru veittar er rangt miðað við gögn málsins og hefur þeim ekki verið hnekk. Byggja kaupendur enda fremur á því að yfirlitið hafi gefið þeim, í raun, tilefni til að geta í eyður og draga ályktanir af því.

158. Enginn ágreiningur hefur verið gerður um að þær endurbætur sem ráðist var í 1998 hafi fullnægt þeim nýtingaráformum sem stefnt var að með breytingunum og alifuglarekstur hafi gengið þar vel og í málinu liggja fyrir opinber leyfisbréf um rekstur alifuglastofnbús á eignunum talsvert fram yfir kaupsamning aðila. Sjónskoðun nægir augljóslega til þess að staðreyna að húsin hafa verið klædd utan og innan með járn og á þeim eru ökudyr. Þá liggur fyrir að húsin eru upphituð og með þriggja fasa rafmagni. Einnig er ljóst að þau eru einangruð með steinull þótt kaupendur telji hana nokkuð skemmda vegna músagangs. Í matsgerð sem kaupendur öfluðu segir þó að matsmaður telji framkvæmd við endurnýjun 1998, með tilliti til frágangs á klæðningu vegna ágangs meindýra, fullnægjandi.

159. Ekki er fallist á að hér, fremur en endranær, feli yfirlýsing um að eign hafi verið endurnýjuð í sér að um nýja eign sé þá að ræða og skoðunarskylda kaupanda sé þá afar takmörkuð. Í yfirliti er endurnýjun reyndar og takmörkuð með tilliti til alifuglaræktunar, en ekkert í málinu bendir til annars en að sú endurnýjun hafi skilað árangri og sú ræktun gengið vel og áfallalaust. Þegar svo gömul hús sem hér um ræðir eru sögð endurnýjuð felst ekki í slíkri endurnýjun að mati dómsins krafa um að allur búnaður eignarinnar sé uppfærður þannig að standist alla staðla, lög og reglur, sem þá eru í gildi. Slíkar kröfur verða einungis gerðar um þann búnað og hluta eignar sem raunverulega er endurnýjaður en ekki annan búnað sem fyrir er og sýnt þykir að getur nýst áfram með sama hætti og áður. Þá er augljóst að mat á þeim endurbótum sem gerðar hafa verið hlýtur að miðast við þær kröfur sem gerðar eru á endurbótatíma en ekki þegar mat á þeim fer fram, sbr. framangreinda umfjöllum um matsgerð í málinu.

160. Eins og að framan greinir sneru fyrstu athugasemdir kaupenda vegna útihúsanna mikið til að því að steypa í þeim væri líkast til ónýt eða a.m.k. léleg. Kaupendur telja að þetta hafi verið þeim hulið þar sem húsin hafi verið klædd. Kaupendur virðast hafa gert ráð fyrir því að gert hefði verið við steypu í húsunum undir klæðningu áður en klætt var, en engar slíkar viðgerðir séu hins vegar sjáanlegar. Verður málatilbúnaður kaupenda vart skilinn öðruvísi en svo að seljendur hafi með klæðningu leynt meintum göllum á steypu útihúsanna. Miðað við þessa nálgun er óhætt að slá því föstu að kaupendur hafi þá gert ráð fyrir því, eins og eðlilegt er, að steypa í útihúsum væri að stofni til frá 1930 og 1937. Að þessu virtu verður þá horft til þess að því hefur ekki verið andmælt af kaupendum að mikið af yfirborði steypu í útihúsum er, þrátt fyrir orðalag í söluyfirliti, óklætt, enda þetta í grunninn sýnilegt öllum sem að koma og kaupendum gafst því kostur á að skoða betur ásigkomulag steypunnar. Jóhannes, sá kaupandi sem gaf skýrslu fyrir dómi, sagði reyndar sitt mat að fullyrðing um að 60% væru óklædd væri tæpast rétt og að það sem hefði verið óklætt hefði frekar verið í lagi en það sem hulið var. Með vísan til framangreinds, og þegar horft er til þess hvernig húsin eru klædd, er hins vegar ómögulegt að draga þá ályktun með vísan til annarra gagna málsins að seljendur hafi með einhverjum hætti og jafnvel vísitandi reynt að leyna meintum ágöllum á steypu útihúsa. Jafnframt gaf hár aldur útihúsanna kaupendum sérstakt tilefni til ítarlegrar skoðunar og fyrirspurna í stað þess að ganga út frá því, eins og þau virðast hafa gert, að burður væri að þessu leyti í góðu lagi.

161. Það sem skiptir þó ekki síður máli varðandi gæði útihúsanna er að ekkert í málinu sannar að þessi sé raunin yfirhöfuð. Matsgerð Ragnars Ómarssonar, sem sagður er matssérfræðingur, og aflað var einhliða utan réttar af kaupendum, er að mati dómsins ekkert innlegg í það mat. Niðurstaða hennar varðandi steypu er og örökstudd og forsendur að því er virðist rangar. T.a.m. verður ekki dregin önnur ályktun af skrifum hans en að hann hafi talið söluyfirlit gefa til kynna að útveggir útihúsa hefðu verið endurnýjaðir, en enginn annar hefur haldið slíku fram í málinu eftir því sem best verður séð. Í skýringum Ragnars kom fram að um hefði verið að ræða sjónskoðun en „engin rannsókn gerð á eiginleikum byggingarhluta að öðru leyti“. Hugsanlega hefði mátt bæta úr því sem virðast annmarkar á matsgerð Ragnars með skýrslu hans fyrir dómi en aðilar sáu ekki ástæðu til að kalla hann fyrir dóm. Gögn sem seljendur hafa aflað gefa síðan þvert á móti til kynna að steypa í húsunum hafi staðist mjög vel tímans tönn og muni gera áfram. Í álitum sem Björn Gústafsson verkfræðingur gaf út 15. nóvember 2019 er ástandið sagt mjög gott. Sú skoðun var gerð að viðstöddum fulltrúum bæði seljanda og kaupanda. Niðurstaðan er sú

að styrkur steyptra veggja sé fullnægjandi til að standa um langa hríð og þess vegna einhverja áratugi. Los sem megi finna á einstaka stað nái mjög grunnt inn í steypuna.

162. Andspænis þessum gögnum vekur það athygli að kaupendur töldu ekki ástæðu til að fá mat dómkvadds matsmanns um þetta atriði sérstaklega.

163. Framangreint, sem og önnur gögn málsins og vettvangsganga við upphaf aðalmeðferðar, staðfestir að með öllu er ósannað að mati dómsins að steypa eða burður í útihúsum hafi verið verri en kaupendur máttu búast við. Ekkert í söluyfirliti eða öðrum yfirlýsingum seljenda hefði heldur átt að skapa kaupendum væntingar um annað, eða leiða til bótaskyldu seljenda á öðrum forsendum.

164. Ágreiningslaust er að undir alifuglahúsi 1 er ekki hefðbundinn grunnur eins og þeir þekkjast í dag. Hins vegar verður að hafna þeirri fullyrðingu kaupenda að enginn grunnur sé undir húsinu. Augljóst er að undir húsinu er grunnur þótt hann sé ekki í samræmi við þær kröfur sem gerðar eru í dag. Ekki er óvarlegt að ganga út frá því að grunnur húsanna hafi verið í samræmi við þær kröfur sem í gildi voru á byggingartíma þeirra, líkast til slétt og traust undirlag úr móhellu og möl, eins og seljandi telur, þótt ekki væri það steinsteyppt eða járnþent. Vegna þessa hluta hússins athugast að í því hefur farið fram, að því er virðist, nokkuð umfangsmikil iðnaðarstarfsemi a.m.k. síðustu tuttugu árin, án sýnilegra vandkvæða af þessum sökum. Matsmaður nefnir í forsendum sínum varðandi grunninn að engar auðsæjar hreyfingar séu vegna sigs á plötu eða merki um frostlyftingu eða veðurfarsáhrif. Þá sé gólf að mestu ósprungið. Ekkert gaf kaupendum tilefni til að ætla að grunnar húsanna hefðu verið endurnýjaðir eða bættir með einhverjum hætti og máttu þau einungis búast við því að grunnar væru traustir og í samræmi við kröfur á byggingartíma. Með öllu er ósannað að þessar kröfur hafi ekki verið uppfylltar og að burðarþol gólfs takmarki meint nýtingaráform kaupenda. Er enda ekkert sem sannar í sjálfu sér skert burðarþol, en einnig er með öllu ósannað að þetta hafi valdið kaupendum sérstaklega einhverju tjóni eða kollvarpað einhverjum áformum sem þau hafa haft uppi. Ef slík áform voru uppi þá er jafnframt ósannað að þau hafi verið seljendum kunn þannig að skipt geti nokkru máli við úrlausn þessa máls. Verður því ekki fallist á með dómkvöddum matsmanni, þar sem í forsendum fyrir spurningu um kostnað við niðurrif úthúsa í svörum við viðbótarmatsspurningum, hann telur fjós ekki nothæft nema að takmörkuðu leyti þar sem það sé ekki byggt á sökklum og óvíst hvort svári kostnaði að gera við það. Hér er

einungis um að ræða órökstuddar vangaveltur um líkindi í svári matsmanns við spurningu um allt annað. Jafnframt skjóta þessar vangaveltur matsmanns skökku við í ljósi þeirrar starfsemi sem í húsinu hefur verið og framburðar hans fyrir dómi. Það vekur og athygli að á öðrum stað í matsgerð telur dómkvaddur matsmaður í svári við beinni spurningu, þrátt fyrir framangreint, að kostnaður við að byggja sökkla undir alifuglahús 1 sé 3.840.000 kr. Um þetta atriði sérstaklega verður því og haldið til haga að framburður stefnda Jóhannesar fyrir dómi varð ekki skilinn öðruvísi en svo að hann hefði, þá væntanlega fyrir hönd kaupenda, fallið frá kröfum á hendur seljendum vegna þessa með handabandi við stefnandann Val á fundi 18. júlí 2019. Með hliðsjón af framangreindu, og því að ekkert gaf kaupendum tilefni til að ætla að grunnur húsanna væri annar en sá sem lagður var í upphafi fyrir hartnær öld, verður ekki fallist á bótaskyldu seljenda vegna þessa.

165. Varðandi þak á útihúsum verður að telja augljóst leikmanni við sjónskoðun að þök eru gömul og jafnvel upprunaleg, eins og seljendur telja líklegt. Geta kaupendur því ekki byggt á því að þau þök hafi átt að vera ný, enda ekkert annað í málinu sem bendir til þess. Liggur fyrir að seljendur viðurkenndu að ráðast þyrfti í endurnýjun á þaki yfir alifuglahúsi 2 vegna leka og buðust til að útvega þakjárn vegna þessa. Stefndi Jóhannes staðfesti að kaupendur hefðu vitað af leka þarna áður en kaupin voru frágengin. Ekki er enda ágreiningur um þetta og að um ástand þaks hafi sérstaklega verið rætt fyrir kaupin, þótt enn hafi ekki verið ráðist í framangreindar endurbætur. Án þess að það hafi sérstaka þýðingu við úrlausn málsins sbr. framangreint, metur matsmaður kostnað vegna þaks á útihúsum óverulegan og einungis kostnað við rif og förgun og þakefnið sjálft en ekki vegna klæðningar eða þakviða.

166. Um affallslagnir úr húsunum verður ekki séð að einhver sérstök ábyrgðaryfirlýsing hafi verið gefin vegna þeirra. Seljendur vísa til útskýringa sem þeir hafi gefið undir söluskoðunum um að rekstraraðilar alifuglaræktunarinnar hafi fjarlægt búnað sem aukið hafi frárennslisgetu frá húsinu og hafi þau leiðbeint kaupendum með hvernig lagfæra mætti þetta ef þörf þætti á. Matsmaður telur að frárennslislögn úr húsi sé ívið grennri en kveðið sé á um í staðli, eða 90 mm í stað 100 mm að þvermáli. Hann kvaðst þó fyrir dómi sjálfur ekki geta fullyrt að krafa hefði verið uppi um þetta þegar lögnin var sett niður og ekkert sem benti til þess að ef sú hefði verið raunin ætti það að leiða til bótaskyldu seljenda eða byggt hefði verið á því sérstaklega að þessi munur á sverleika lagnarinnar væri þá grundvallaratriði fyrir kaupendur. Ekki verður þannig séð að þetta frávik geti skipt sköpum í viðskiptum aðila og metur matsmaður kostnað við endurnýjun lagnar a.m.k.

439.000 kr. Við mat á þessu vegur einnig að stefndi Jóhannes kannaðist við fyrir dómi að lagnir útihúsa hefðu verið ræddar, og taldi fasteignasalinn það einnig ljóst. Þess er reyndar sérstaklega getið í gagnstefnu að seljendur hafi greint frá því við söluskoðun að vandræði hefðu verið með affall þar sem lögn hefði þá verið stífluð, en vegna þess hefði verið tengt fram hjá henni. Gaf þetta kaupendum tilefni til athugasemda og frekari athugunar ef þau töldu þetta skipta verulegu máli, en þau létu það óátalið í viðskiptunum og gengu til kaupanna á þessum grunni. Að meinalausu hafði mátt kalla fyrir dóminn þann aðila sem dómkvaddur matsmaður kallaði sér til aðstoðar í þessum efnunum, en kaupendur verða að bera hallan af því að það var ekki gert. Í fljótu bragði verður þó heldur ekki séð að það gæti skipt sköpum í ljósi þess hversu lítinn ágalla hér um ræðir. Þá verður, með vísan til framangreinds, bótaskylda ekki lögð á seljendur vegna þessa á grundvelli saknæmrar háttsemi.

167. Varðandi rafmagn í útihúsum þá hafa ekki verið gerðar sérstakar athugasemdir við það utan þess að fundið er að frágangi á rafmagnstöflu auk annarra mjög smávægilegra meintra ágalla. Sá frágangur er hins vegar öllum sýnilegur, en yfirlýsing Hilmars Guðmannssonar rafvirkja í málinu styður það. Stefndi Jóhannes, sem er vélaverkfræðingur að mennt og ekki alls ókunnugur rafmagni, gat ekki borið um annað en að ástand raflagna hefði verið mjög sýnilegt og dómurinn telur að kröfur vegna ófullnægjandi raflagna geti ekki tekið mið af staðli frá 2020 sem virðist nýttur í matsgerð málsins sem viðmið. Kröfur á grundvelli ófullnægjandi raflagna í útihúsum eru því haldlausar að mati dómsins.

168. Kaupendur telja það galla að þak á fjósi hafi verið klætt asbesti. Dómurinn telur rétt að ganga út frá því að seljendum hafi, fyrir kaupin, verið kunnugt um asbest í lofti eða mátt vera kunnugt um það vegna þeirra breytinga sem ráðist var í 1998. Í þessu sambandi athugist og að asbest var ekki bannað sem byggingarefni þegar það var sett í loftin, en það virðist hafa verið við byggingu húsanna. A.m.k. liggur ekkert annað fyrir um það. Þrátt fyrir að í seinni tíð hafi þetta byggingarefni verið bannað til notkunar við nýbyggingar eða breytingar, verður ekki séð að á seljendum hafi hvílt einhver skylda lögum samkvæmt til að fjarlægja efnið við endurbæturnar 1998 og hvílir raunar sú skylda ekki á eigendum mannvirkja enn þann dag í dag að fjarlægja asbest þar sem það er fyrir, eftir því sem næst verður komist, en kaupendur, stefndu í aðalsök hafa enda ekki haldið slíku fram. Er ekki hægt að fallast á að skylda hafi hvílt á seljendum til að greina kaupendum sérstaklega frá því að asbest væri líkast til í loftklæðningu. Ljóst er að asbest hefur verið þarna, þá væntanlega um áratugaskeið, án þess að hafa valdið nokkrum

vandkvæðum og það var ekki til vandræða svo vitað sé þau u.þ.b. tuttugu ár sem rekin var atvinnustarfsemi þarna og eignirnar voru í eigu seljenda. Dómurinn, sem skipaður er sérfróðum meðdómara, telur það nokkuð almenna vitneskju að hætta stafi alla jafnan ekki af þessu efni nema verið sé að hreyfa það til og vinna með það og jafnframt að asbest sé í sjálfu sér gott byggingarefni með afar góðan endingartíma. Þótt vissulega hafi átt sér stað umræða um þá hættu sem stafar af asbesti verður ekki fram hjá því litið að efnið er að finna ákaflega víða í eldri húsum og engin krafa er um það í lögum eða reglugerðum að það sé fjarlæggt. Það athugist að ekki verður séð að það standist sem fram kemur í gagnstefnu málsins að kaupendur hafi rifið töluvert af asbesti niður úr loftunum með tilheyrandi hættu þegar þau uppgötvuðu að það væri þar. Í tölvuskeyti stefnda Jóhannesar til fasteignasölnunnar í september 2019 er fullyrt að ekki hafi verið hreyft við klæðningunni fyrir ráð konu sem hafi verið viðstödd.

169. Því er það niðurstaðan að ekki hafi hvílt á seljendum sérstök skylda til að upplýsa kaupendur um asbestklæðningu á útihúsi, frekar en aðra sambærilega eiginleika eignanna, enda hafði það verið í húsunum frá upphafi líkast til, aldrei verið til vandræða og ekki fyrirsjáanlegt að svo yrði. Getur það þar með ekki talist til galla sem seljanda beri að bæta kaupanda. Valur, annar seljenda, bar fyrir dómi að hann hefði hreinlega ekki leitt hugann að því að asbest væri í lofti fjóssins við skoðanir á eignunum. Ekki verður talið að dómur Hæstaréttar í máli nr. 518/2009, frá 3. júní 2010, eigi að leiða til annarrar niðurstöðu, en kaupendur hafa vísað til dómsins um þetta atriði sérstaklega. Í máli því sem hér er til úrlausnar, verður að telja atvik nokkuð önnur, og m.a. var talið í framangreindu máli, að kaupendur hefðu mátt draga þá ályktun út frá söluyfirliti að klæðning hússins væri timbur, sem var í raun asbest.

170. Í viðbótarmatsgerð svaraði matsmaður sjö viðbótarspurningum kaupenda, þar af þremur vegna útihúsa.

171. Sú fyrsta varðar rafmagnstöflu í hlöðu. Í svari sínu fjallar matsmaður eða öllu heldur fulltrúi hans, bæði um matsspurninguna en einnig og í lengra máli um raflagnir sem tengjast viðbyggingu (útiaðstöðu) við íbúðarhúsið. Kostnaður vegna þessa er metinn saman og þannig farið út fyrir matsspurningu. Vegna þessa er niðurstaða fulltrúa matsmanns, sem ekki kom fyrir dóm, ekki nýtileg í málinu. Varðandi útihúsin blasir og við að ganga þarf frá töflu í hlöðu, m.a. eftir að skiptastjóri þess félags sem rak

alifuglastarfsemina í húsunum og fór í þrot, lét fjarlægja búnað sem því tengdist. Engar kröfur verða því að mati dómsins gerðar á hendur seljendum byggðar á þessari niðurstöðu viðbótarmatsgerðar með og vísan til annarra sjónarmiða um ábyrgð seljenda almennt í máli þessu, sbr. og fyrri umfjöllun um rafmagn í útihúsum.

172. Önnur viðbótarspurning lýtur að því að lítið plan utan við hlöðudyr sé ekki traust og holrými þar undir. Matsmaður telur að þótt planið hafi hugsanlega ekki verið járnbent hafi bárujárn hugsanlega verið lagt á mölina áður. Það styðji þá skoðun að planið sé ekki misgengið. Þótt vanda hafi mátt betur til verka við framkvæmdina telur matsmaður að ekki sé um galla að ræða þótt eitthvað sig sé á plötunni og af þeim sökum m.a. erfitt að aka fólksbifreið inn í hlöðuna, þar sem þetta hafi kaupendum átt að vera ljóst við skoðun. Dómurinn tekur undir þetta álit matsmannsins og verður kröfum kaupenda vegna þessa hafnað þegar af þeirri ástæðu.

173. Þriðja og lokaspurningin í viðbótarmati varðandi útihúsinm, varðar eins og fram hefur komið hversu mikill hluti af heildarvirði eignanna, þ.e. söluvirði, útihúsin hafi verið, miðað við ástand þeirra. Ekki verður séð að niðurstaða matsmanns í þessum efnun skipti málið við úrlausn málsins sbr. niðurstöður að öðru leyti, m.a. með hliðsjón af ákvæði 18. gr. laga nr. 40/2002 þ.e. við mat á því hvort gallar rýri verðmæti eignar svo nokkru varði, sem verður að telja að hafi verið megintilgangur kaupenda með fyrri lið matsspurningarinnar.

174. Með vísan til framangreindrar umfjöllunar og röksemda verður kröfu kaupenda um bætur sem byggja á því að útihús séu með öllu ónýt alfarið hafnað, enda hún að mati dómsins haldlaus. Kröfur sem byggja á því að húsin verði rifin og mat dómkvadds matsmanns á því hvað það gæti kostað, eiga því að mati dómsins ekkert erindi inn í málið. Gengið verður þannig út frá því að ósannað er að húsin séu ónýt og ekkert sem kalli á nauðsynlegt niðurrif þeirra á grundvelli vanefnda seljenda, en það yrði að vera frumskilyrði fyrir því að slík framkvæmd kæmi til álita á kostnað þeirra.

175. Kröfur kaupenda í þessum efnun eru og vanreifaðar og er í raun ekki teft fram fyrr en við aðalmeðferð málsins með afar óskýrum og órökstuddum hætti, að hluta til með skírskotun til matsgerðar, sem þó er alls ekki afdráttarlaus í þessum efnun eða rökstudd tölulega með fullnægjandi hætti og auk þess ófullkomin um margt sbr. framangreint. Ljóst

er að mati dómsins að kröfur um niðurrif og bætur miðað við að húsin séu allsendis óbrúkleg, eins og kaupendur byggja á, verða þannig ekki byggðar á ónýtri eða mjög lélegri steypu í húsunum og ekki á grundvelli annarra annmarka sem kaupendur telja á útihúsum. Dómkvaddur matsmaður taldi reyndar húsin brúkleg eins og hann orðaði það þótt hann teldi nýtingarmöguleika takmarkaða, án þess að það skipti hér höfuðmáli eins og málið liggur fyrir, því ekkert í málinu styður staðhæfingu kaupenda um hið gagnstæða eða nokkrar kröfur byggðar á því.

176. Dómurinn hafnar því þannig sbr. framangreint, að söluyfirlit hafi gefið kaupendum réttmætar væntingar í þá veru sem þeir byggja á, þannig að hafi skapað þeim bótarétt á grundvelli 26. eða 27. gr. laga nr. 40/2002. Er heldur ekki hægt að segja að nokkur þeirra atriða sem þar eru nefnd til stuðnings séu þess eðlis að hefðu haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings, að því hugsanlega undanskildu ef steypa húsanna væri ónýt og húsin þar með, en það er með öllu ósannað, sbr. framangreint, og sú málsástæða því haldlaus.

177. Aðrir meintir gallar, eins og t.a.m. á þakjárnri, grunni hússins, steypu plani og rafmagnstöflu, blöstu við og eða máttu vera kaupendum kunnir, ýmist á grundvelli sjónskoðunar eða ítarlegri skoðunar með vísan til þess um hversu gamlar eignir er að ræða. Þá verða kröfur kaupenda ekki byggðar á því að stærð hina seldu eigna hafi verið ranglega tilgreindar. Ekkert undirbyggir þá málsástæðu og virðist enda sem svo að kaupendur hafi fallið frá því að byggja á þessu sjónarmiði sem þó hefur verið hreyft. Ósannað er og að fulltrúi seljenda við söluskoðanir, stefnandi Valur, hafi gefið þá, eða í annan tíma, yfirlýsingar sem felld hafi á seljendur sérstaka ábyrgð í málinu. Einnig verður því hafnað, sbr. framangreint, að gallar hafi verið á útihúsum sem telja megi að seljendur hafi vitað um eða mátt vita um og þeim borið að upplýsa um, og kaupendur hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að þeir fengju vitneskju um.

178. Með vísan til alls framangreinds verða kröfur vegna meintra ágalla á útihúsum heldur ekki byggðar á 18. eða 19. gr. laganna en ósannað er að skilyrði þeirrar greinar séu uppfyllt og raunar litlar tilraunir gerðar af hálfu kaupenda til að sýna fram á t.a.m. að framkomnir ágallar sem kaupendur telja vera á útihúsum girði fyrir sérstök afnot þeirra sem seljendum hefði þá þurft að vera kunnugt um eða mátt vera það. Ósannað er einnig, sbr. framangreint, að seljendur hafi með sagnæmum hætti í skilningi fasteignakauparéttar, leynt upplýsingum við kaupin.

179. Eins og áður greinir komu kröfur vegna íbúðarhúss fram talsvert löngu eftir að kaupendur hófu búsetu í húsinu, skömmu eftir afhendingardag 15. janúar 2019. Í gagnstefnu er greint frá því að fljótlega eftir afhendingu hafi kaupendur orðið vör við útfellingar á útvegg suðurhliðar nálægt útihurð. Við nánari skoðun hafi sést ummerki um að lekið hefði áður en verið gert við á ófullnægjandi hátt og lekinn sé viðvarandi. Þá virðist meintur galli við baðherberbergi, raki og mygla, hafa komið í ljós um sumarið eftir að kaupendur urðu vör við lykt. Þá urðu kaupendur að sögn vör við leka undan þaki hússins og mikinn músagang milli klæðninga á efri hæð. Einnig kemur fram að fljótlega hafi komið í ljós að sólskáli sem sagður hafi verið nýbyggður væri afar óþéttur og læki talsvert í rigningum. Þetta eru einu athugasemdirnar sem hönd er á festandi sem fram koma í gagnstefnu málsins, en gagnsök var höfðuð 16. mars 2020. Reyndar kemur einnig fram í stefnunni að kaupendur telji það vera beinlínis rangt sem sagði í söluyfirliti að efri hæð hússins hefði verið endurbyggð, þar sem hæðin virðist að frágangi vera eins og hún hafi verið í upphafi og því frá 1958. Óumdeilt sé þó að kvistir hafi verið smíðaðir. Þá var vísað til þess að yfirbyggðar svalir væru ósamþykktar og fleiri athugasemdir hefðu borist frá byggingaryfirvöldum í Mosfellsbæ um atriði sem ekki samræmdust gistináttaleyfi.

180. Allar kröfur kaupenda styðjast síðan við matsgerðir sem lagðar voru fram 29. janúar sl., bæði vegna framangreindra atriða en einnig vegna nýrra atriða sem óskað var mats á án þess að fyrir lægi að um galla væri að ræða.

181. Þrátt fyrir framangreint verður að telja það sannað í málinu, miðað við framlögð gögn sem fær og stuðning í vætti Magnúsar Leópoldssonar fasteignasala, að á fundi aðila 18. júlí 2019, þegar framangreindir annmarkar sem kaupendur töldu vera á eignunum höfðu gert vart við sig, voru engar kröfur gerðar vegna nokkurs konar galla á íbúðarhúsi, heldur skildu menn með handabandi. Þar stóð þá einkum út af lokagreiðsla kaupenda að fjárhæð 36.000.000 kr. Þau mótmæli sem kaupendur hafa haft uppi um efni fundarins hafa einkum falist í því að með handabandinu hafi ekki verið fallið frá neinum kröfum. Af gögnum málsins verður hins vegar ekki önnur ályktun dregin en að þá hafi engar kröfur verið uppi þótt þær hafi vissulega komið fram síðar. Stefndi Jóhannes kvaðst einmitt ekki hafa séð ástæðu til að gera veður út af göllum á þeim tíma þar sem þá hefði einungis verið um að ræða upplýsingar um að hefðbundinn grunnur væri ekki undir útihúsum og hann hefði fengið þau ráð að kröfur vegna þess gæti hann ekki gert, einar og sér.

182. Fyrstu kvartanir vegna galla á íbúðarhúsi berast seljendum í gegnum fasteignasöluna við móttöku á tölvuskeyti til sölunnar 5. september 2019 sem fasteignasalan framsendi seljendum. Varðandi íbúðarhúsið var reyndar einungis sagt að Ragnar Ómarsson, sem hefði þá metið hlöðu og fjós ónýtt, hefði farið yfir vísbendingar um galla í íbúðarhúsi en síðar kæmi á hreint hvað væri um að ræða þar. Ragnar mat þó íbúðarhúsið ekki með tilliti til þessa þegar upp var staðið. Enginn tiltekinn meintur galli var því tilgreindur á þessum tíma.

183. Í tölvuskeyti frá kaupendum til seljenda 14. október 2019 er meginþungi athugasemda á ónýtum útihúsum sem verði að farga en einnig vísað til þess að mat þurfi að fara fram á íbúðarhúsinu, „...en þar er m.a. leki í útvegg á bak við klæðningu“. Ekki er um frekari lýsingu á meintum göllum á íbúðarhúsi að ræða. Í tölvuskeyti ellefu dögum síðar var svo minnst á að það þyrfti að taka það á neðri hæð í gegn vegna myglu og raka.

184. Annað fer ekki á milli aðila í málinu með formlegum hætti fyrr en með stefnum og greinargerðum og varðandi umfang meintra ágalla á húsunum, fyrst og fremst niðurstöður dómkvadds matsmanns. Vafalaust er þó að einhvern tíma hafa aðilar verið í sambandi og rætt ýmislegt sem lagfæra þyrfti en ekkert er þar sem hönd er á festandi og gæti haft afgerandi áhrif við úrlausn málsins.

185. Þrátt fyrir að kaupendur byggi sumpart á því einnig varðandi íbúðarhúsið að lýsingar í söluyfirliti séu rangar og felli þannig hlutlæga ábyrgð á seljendum er ekki fjallað ítarlega um söluyfirlitið í málatilbúnaði þeirra, eða viðhlítandi grundvöllur lagður undir þessa málsástæðu. Af málatilbúnaðinum má ráða að meginrangfærslur þar séu um að efri hæð hússins hafi verið endurbyggð 2011 og innréttuð fyrir gistipjónustu, en það hafi verið rangt, en í gagnstefnu segir þannig efnislega, sbr. framangreint, að efri hæð hússins virðist fyrir utan kvisti eins að frágangi og væri hún frá 1958 og alls ekki endurbyggð 2011.

186. Dómurinn telur að þessar staðhæfingar, eða kannski fremur vangaveltur kaupenda, hafi verið hraktar í málinu með framlögðum gögnum og framburði fyrir dómi. Ekki verður heldur fallist á að eitthvað í söluyfirliti hafi fellt ábyrgð á seljendum á grundvelli þess að

þeir hafi lýst kostum eignanna þannig að kaupendur hafi mátt treysta að þær væru þá með öðrum hætti en raunverulega var eða að lýsingar hafi verið rangar. Þá telur dómurinn, hvernig sem á málið yrði lítið, ekkert rökstyðja að kaupendur hefðu kosið að falla frá kaupunum ef lýsingar hefðu legið fyrir skýrar áður en frá kaupunum var gengið, eða að einhverjar rangar eða misvísandi upplýsingar seljanda hafi haft áhrif á verð eða önnur kjör í kaupunum. Ósannað er hér, eins og varðandi útihúsin, að aðalfulltrúi seljanda við söluskoðanir, stefnandi Valur, hafi gefið yfirlýsingar sem felld hafi á seljendur sérstaka ábyrgð í málinu, um kosti sem ekki hafi staðist.

187. Öllum málsástæðum varðandi íbúðarhúsnæðið, eins og varðandi útihúsin, á þeim grundvelli að seljendur hafi veitt eða borið ábyrgð á því að kaupendur fengu rangar upplýsingar og þannig felld á sig ábyrgð samkvæmt 27. gr. laga nr. 40/2020 verður því hafnað sem ósönnuðum. Hið sama á við um meinta bótaskyldu vegna skorts á upplýsingum, sbr. 26. gr. laganna.

188. Af málatilbúnaði kaupenda verður hins vegar ekki annað ráðið en að þar sé að meginstefnu byggt á því varðandi íbúðarhúsið að meintir gallar þar séu leyndir og sem slíkir á ábyrgð seljenda. Að seljendur hafi vitað eða mátt vita um þá ágalla og kaupendur hafi haft réttmæta ástæðu til að fá upplýsingar um þá.

189. Af gögnum málsins, þ.m.t. framburði, verður ekki annað séð en að endurbætur á íbúðarhúsi hafi að langmestu leyti verið gerðar af fagmönnum og breytingar á efri hæð hússins teiknaðar af arkitekt, teikningar samþykktar og framkvæmdin tekin út og staðfest.

190. Verður hér á eftir farið yfir meinta ágalla á íbúðarhúsinu út frá því hvernig um þá er fjallað í matsgerð þrátt fyrir annmarka á henni sbr. framangreint. Er þetta að mati dómsins nauðsynlegt þar sem málatilbúnaður kaupenda byggir fyrst og síðast á matsgerð og birtist í almennri skírskotun til hennar þótt afar lítið hafi verið fjallað um einstaka liði í matsgerðum og um suma ekki neitt.

191. Í aðalmatsgerð málsins er kostnaður sem er metinn undir fyrsta lið beinlínis sagður vegna endurbóta og þéttingar á þaki, þ.e. lagfæringa og úrbóta, og verður þessi, til þess að gera litli kostnaður, ekki felldur á seljendur að mati dómsins.
192. Önnur spurning í matsgerð um endurbætur á efri hæð er þeirrar náttúru að spurt er í raun um framkvæmdir sem seljendur fóru sannanlega í, þ.e. hvers eðlis þær voru og kostnað við þær, sbr. framburð matsmanns fyrir dómi. Niðurstaða matsmanns um kostnað sem seljendur lögðu í, við innréttingu efri hæðar getur að mati dómsins, ekki með nokkru móti verið innlegg í mat á meintri bótaskyldu seljenda gagnvart kaupendum, en ella er þá sú krafa að því leyti vanreifuð með öllu sem og tengsl hennar við sakarefnið.
193. Stór hluti matsgerðar er svo svar við spurningum kaupenda um það hvort einkum lagnir, í húsinu og við húsið, standist kröfur, þ.e. hvort þær séu í samræmi við það sem talist geti faglegur frágangur og lög og reglugerðir á viðkomandi fagsviði mæli fyrir um. Bera þær spurningar reyndar nokkurn keim af því að matsmanni sé falið að yfirfara húsið, eins og á stundum er gert áður en kaup eru ákveðin, jafnframt á stundum að matsmanni sé ætlað að gera úttekt á því hvort húsið stæðist kröfur samkvæmt lögum og reglum á þeim degi er mat var framkvæmt, sem er þýðingarlaust fyrir úrlausn málsins, sbr. framangreinda umfjöllun.
194. Um samantekt á meintum annmörkum á raflögnum íbúðarhúss vísast til þess sem þegar hefur komið fram. Í raun er um að ræða, eins og spurningin sjálf staðfestir, beiðni um úttekt á raflögnum og í þeim efnum miðað við staðal frá 2020. Slíkt stenst ekki, enda tillögur til úrbóta smávægilegar og flestir meintir ágallar sýnilegir.
195. Sama gildir um spurningar um drenlagnir við húsið en aðilar voru sammála um að þær væru ekki fyrir hendi og áhöld eru um hvort séu nauðsynlegar. Ekki er hægt af matsgerð eða málatalilbúnaði kaupenda að öðru leyti að greina hvað það er varðandi þær lagnir sem telja mætti til galla sem seljendur bæru ábyrgð á gagnvart kaupendum samkvæmt lögum um fasteignakaup. Er það í það minnsta stórlega vanreifað, auk þess sem kröfur vegna framangreinds, eru seint fram komnar.
-
196. Umfjöllun matsmanns um þak hússins og hvort rétt hafi verið staðið að breytingum er ekki innlegg, að mati dómsins, sem stuðningur við bótakröfur kaupenda gagnvart

seljendum. Þrátt fyrir vangaveltur í mati verður ekki annað séð af öðrum gögnum málsins en að teikningar hafi verið samþykktar og verið smíðað eftir þeim. Órökstudd, og kannski óræð, er sú skoðun matsmanns að þakhæðin sé ekki að öllu leyti unnin eftir framlögðum teikningum, þótt verkið hafi að hans mati verið að mestu leyti unnið eftir þeim. Skýringar matsmanns gætu markast af því að upplýst var við aðalmeðferð málsins að matsmaður hafði líkast til ekki réttar teikningar af breytingunum við höndina, heldur teikningar sem gerðu ráð fyrir öðru skipulagi.

197. Þrátt fyrir talsverða umfjöllun matsmanns eða, að því er virðist, fremur fulltrúa hans, er ekkert komið fram í málinu um að aðrar lagnir í þessu rúmlega sextíu ára húsi séu verri en vænta má eða þeim sé jafnvel verulega ábótavant.

198. Vangaveltur fulltrúa matsmanns um mat á lögnum eru ekki trúverðugar, sbr. það sem áður sagði, t.a.m. um leka á heitu vatni niður í grunn hússins, auk þess sem vangaveltur voru um að lagnir væru farnar að ryðga, þar með taldar neysluvatnslagnir sem upplýst hefur þó verið undir rekstri málsins að eru líkast til úr plasti.

199. Matsmaður taldi framkvæmdir á baðherbergi á neðri hæð samkvæmt vinnubrögðum sem algengt er að séu viðhöfð. Meinta ágalla þar verður að telja smávægilega og suma jafnvel þannig að hafi getað komið fram talsvert löngu eftir afhendingu og séu þess eðlis að seljendur hafi ekki mátt vita um, líkt og þau hafa fullyrt. Hið sama á við um myglu í kompu nærri baðherberginu.

200. Samandregnar niðurstöður matsmanns vegna þessara atriða sem varða einkum lagnir eru frekar torræðar; heildarkostnaður vegna alls þessa er metinn 4.665.000 kr. en útilokað er að geta sér til um hvað tilheyri hverjum ágalla um sig þannig að ljóst sé hvort og þá hvaða einstök atriði geti talist verulega kostnaðarsöm á meðan önnur séu þá metin til lítils kostnaðar eða jafnvel einskis. Þessar niðurstöður geta því ekki orðið grundvöllur fyrir niðurstöðu og fela í sér enga sönnun um galla í skilningi fasteignakauparéttar.

201. Þessi atriði sem fjallað er um af hálfu kaupenda sem galla á íbúðarhúsinu á grundvelli aðalmatsgerðar, eru öll þess eðlis að þau eru ýmist sjáanleg við skoðun, geta hafa komið fram fyrst, jafnvel talsvert eftir afhendingu og verið seljendum með öllu óþekkt, þau eru smávægileg eða útilokað er að sjá að seljendur verði að lögum látnir bera ábyrgð á þeim. Ekkert bendir til að seljendur hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, heldur hafi upplýst um þau atriði sem þau töldu skylt og þau vissu eða máttu vita um í sextíu ára gömlu húsi.

202. Í viðbótarmatsgerð málsins var svarað sbr. framangreint sjö viðbótarspurningum spurningum, þar af fjórum sem snéru að íbúðarhúsi.
203. Í fyrsta lagi er bætt við matsspurningu varðandi efri hæð íbúðarhúss, en með sérstakri áherslu á rekstur gistiheimilis og um hvað þyrfti til svo húsnæðið uppfyllti skilyrði fyrir opinberu leyfi til reksturs gistiheimilis. Ástæða matsspurningar er sögð sú að grunur leiki á að tölvuvert vanti upp á svo slíkt leyfi fái. Mætti þar nefna atriði eins og hugsanlegan skort á brunavörnum og flóttaleiðum.
204. Dómurinn telur að ekki verði gerður ágreiningur um að leyfi hafi fengist fyrir rekstri gistiheimilis í húsnæðinu og því er reyndar ómótmælt að húsnæðið hafi fengið margvísleg verðlaun og viðurkenningar gesta fyrir aðbúnað eins og seljendur hafa fullyrt og vísað til gagna því til stuðnings. Á vegg efri hæðar mátti við vettvangsgöngu sjá útgefið leyfi á gististað með gildistíma til 25. janúar 2020 en samkvæmt matsgerð hafa núverandi eigendur sótt um framlengingu leyfisins. Þá er upplýst í svari matsmanns að samkvæmt hans upplýsingum geri brunaeftirlit engar athugasemdir við brunavarnir í húsinu og hafi reyndar upplýst matsmann um að brunavarnir væru í mjög góðu lagi. Kostnaðarmat vegna brunastiga sem gerir ráð fyrir kostnaði að fjárhæð 450.200 kr. á því ekkert erindi inn í þetta mál. Ósannað er að kaupendur hafi mátt gera ráð fyrir að húsnæðið uppfyllti aðrar kröfur heldur en þær, sem sett skilyrði kváðu á um, fyrir því leyfi sem í gildi var við skoðun og að seljendur beri einhverja ábyrgð í þeim efnum. Krafa á þessum grunni er því að mati dómsins haldlaus en einnig með öllu vanreifuð að mati dómsins og verður hafnað.
205. Önnur viðbótarspurning snýr að því hvort réttilega hafi verið staðið að viðbyggingum við einbýlishúsið. Einkum er þar sjónum beint að því, hvort hugsanlega sé að hluta um óleyfisframkvæmdir að ræða. Matsmaður tekur fram að teikningar vegna framkvæmda 2013 hafi verið teknar út og samþykktar af byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar. Matsmaður kemst að þeirri niðurstöðu að köld útigeymsla sé óleyfisframkvæmd þar sem hún sé hvergi sjáanleg á teikningu og leggur til að hún verði rifin og byggð að nýju á sama stað til sömu notkunar, óeinangruð og óupphituð. Skýli framan við hús kannast matsmaður við af teikningum en telur að sú breyting að hafa þetta lokað rými í stað þess að vera opið skýli kalli á umsókn um breytingu eins og það er orðað. Sólstofu telur matsmaður byggða

samkvæmt teikningum en að frágangi sé ábótavant. Þá sé yfirbygging á bíslagi að norðanverðu óleyfisframkvæmd þar sem hún sé ekki sýnd á teikningum.

206. Kostnaður sem matsmaður telur falla til vegna lagfæringa á framangreindum atriðum verður að teljast hverfandi í samhengi við þau 185.000.000 króna viðskipti sem hér eru til umfjöllunar og fast að þriðjungur hans vegna svokallaðra raunteikninga. Jafnframt er hluti af þessum aðfinnslum eitthvað sem sjá má við skoðun. Dómurinn telur þá með öllu vanreifaða þá málsástæðu kaupenda að um óleyfisframkvæmdir sé að ræða enda ekki sjáanlegar neinar athugasemdir frá opinberum aðilum í málinu vegna þeirra eða beinlínis rökstutt hvaða afleiðingar það í sjálfu sér hefði fyrir kaupendur ef þessi væri raunin. Virðist og í fljótu bragði að a.m.k. hluti þeirra framkvæmda sem matsmaður telur óleyfisframkvæmdir séu ekki leyfisskyldar sbr. undanþágur í byggingarreglugerð nr. 112/2012 sbr. grein 2.3.5. einkum hér g lið og jafnvel h og i liði. Þá verður ekki betur séð en að köld útigeymsla sé á teikningum þrátt fyrir skoðun matsmanns, sem kvaðst ekki hafa séð það. Dómurinn telur því engar forsendur til að fallast á kröfur kaupenda þar sem skírskotað er til þessarar niðurstöðu matsmanns, og þessar málsástæður kaupenda einnig líkt og margar aðrar vanreifaðar og tjón kaupenda af þessum völdum með öllu ósannað sem og hvers vegna seljendur ættu þá að bera ábyrgð á slíku meintu tjóni.

207. Þriðja matsspurning sem varðar íbúðarhúsið, er um að steipt plan með hitalögnum fyrir utan eldri inngang hússins, uppfylli ekki kröfur um faglegan frágang né reglugerðir. Niðurstöður í mati eru að mati dómsins alls ekki fullnægjandi til að vera grundvöllur fyrir ákvörðun um bætur til handa kaupendum. Jafnframt liggur fyrir að matsmaður fékk annan sérfræðing til að leggja mat á þennan þátt og sá kom ekki fyrir dóm. Engin umfjöllun var um þetta atriði við aðalmeðferð málsins. Krafa vegna þessa er því með öllu vanreifuð. Ekkert bendir til þess að kaupendur hefðu mátt gera ráð fyrir betra ásigkomulagi eða útbúnaði á um 60 ára húsi heldur en virðist vera sem þó er á reiki vegna ófullkominnar matsgerðar, sem að hluta byggist á getgátum. Kröfum vegna þessa sem jafnframt eru hvað fjárhæð varðar smávægilegar verður því hafnað enda þær haldlausar.

208. Síðasta viðbótarspurningin sem varðar íbúðarhúsið er um hvort sá grunur sé réttur að affalslagnir hafi ekki verið endurnýjaðar til samræmis við kröfur sem gistiheimili þarf að uppfylla. Matsmaður tekur fram að engar sérstakar kröfur þurfi að uppfylla í þessum efnum vegna gistiheimilis umfram þær sem gerðar eru til venjulegs heimilis og þar má í raun segja að matsspurningunni sé svarað, þannig að erindi eigi inn í málið. Vísar matsmaður reyndar að auki til umfjöllunar í aðalmatsgerð um kostnað við endurbætur á

lögn frá „ætludum brunni“ að rotþró að fjárhæð 356.000 kr. Matsmaður staðfesti fyrir dómi að þar sé reyndar um að ræða tvítekningu frá fyrri lið vegna hitalagna undir steypu plani. Eru enda kostnaðarliðir þar metnir nákvæmlega hinir sömu. Þetta dregur vitaskuld úr sönnunargildi matsins eins og áður er fjallað um. Eftir stendur að krafa kaupenda sem byggð er á þessari matsspurningu er órökstudd, ósönnuð og haldlaus.

209. Það athugast varðandi umfjöllun um íbúðarhúsið og meintra annmarka á því sem komi m.a. í veg fyrir eða torveldi rekstur gistiheimilis í húsinu að lagðar hafa verið fram í málinu, staðfestingar og vottorð vegna þessa. Sviðsstjóri slökkviliðsins á höfuðborgarsvæðinu staðfestir með tölvuskeyti 29. október 2020 að húsnæðið að Minna Mosfelli 2, hafi verið í reglubundnu eftirliti slökkviliðs síðustu ár. Síðasta skoðun hafi farið fram 4. nóvember 2019 vegna umsagnar um rekstrarleyfi og voru eldvarnir í lagi og jákvæð umsögn send sýslumanni. Þá liggur fyrir ljósrit leyfisbréfs, útgefins 25. janúar 2016 með gildistíma til 25. janúar 2020 sbr. framangreint, til reksturs á gististað í flokki I/heimagisting fyrir allt að níu manns, sem er framlenging á öðru leyfi sem útgefið var 30. nóvember 2011. Gildandi leyfi hékk á vegg á efri hæð íbúðarhúss við vettvangsgöngu, líkt og verið hefur að sögn aðila, frá afhendingu eignarinnar. Þá liggur fyrir staðfesting Jóns Guðmundssonar arkitekts til Íbúðalánasjóðs útgefin 10. ágúst 2011 um að áætlaður framkvæmdakostnaður við stækkun, breytingar og endurbætur á eigninni sem þá voru áformaðar, væri 10.450.482 kr. Þá liggur fyrir lokaúttektarvottorð byggingafulltrúa Mosfellsbæjar frá 9. apríl 2014, þar sem kvistbygging við húsið var sögð í samræmi við samþykkt hönnunargögn og vottorð gefið út án athugasemda.

210. Með vísan til framangreindrar umfjöllunar um meinta ágalla á íbúðarhúsinu Minna Mosfelli, gagna málsins, vettvangsgöngu dómenda og framburðar fyrir dómi telur dómurinn ósannað að á eigninni og tengdum byggingum séu gallar sem seljendur verði látnir bera bótaábyrgð á gagnvart kaupendum. Þeir ágallar sem hugsanlega verða taldir á eigninni verða ekki taldir rýra verðgildi hennar svo neinu varði. Bótaábyrgð seljenda verður þannig ekki reist á þeim meginreglum sem birtast í 18., 19., 26. og 27. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og stefndu byggja málatilbúnað sinn á. Er þar einnig í málinu horft á stundum, sbr. framangreinda umfjöllun, til þeirrar aðgæsluskyldu sem hvílir á kaupanda í fasteignaviðskiptum sbr. 29. gr. laganna, sem telja verður alla jafnan að aukist eftir því hversu gamlar eignir um er að ræða hverju sinni. Þá verður ekki horft framhjá því við heildarmat á málatilbúnaði aðila hversu seint kröfur kaupenda eru fram bornar og

illa rökstuddar að miklu leyti. Að lokum verður áréttað að grundvöllur einstakra bótakrafna kaupenda styðst alfarið við matsgerð málsins og eru ekki reifaður með sjálfstæðri lýsingu í greinargerð í aðalsök eða gagnstefnu, og voru heldur ekki reifaður svo nokkru næmi við munnlegan málflutning. Í ljósi þeirra ágalla sem dómurinn telur vera á matsgerðinni blasir við að sönnunarstöðu kaupenda í málinu verður að telja gegnumsneitt veika, enda um margt ekki hægt að byggja á henni.

211. Þar sem öllum kröfum vegna meintra galla á íbúðarhúsnæði verður hafnað kemur eðli máls samkvæmt, ekki til greina að fallast á kröfur kaupenda vegna kostnaður við flutning og rýmingar á meðan á viðgerðum stæði í tvo mánuði o.fl sem var bóталиður samkvæmt matsgerð að fjárhæð 1.880.000 kr.

212. Því hefur verið slegið föstu að hinar seldu eignir séu ekki haldnar göllum í skilningi fasteignakaupalaga og þeir ágallar sem á eignunum eru að mati kaupenda og hugsanlega mætti skilgreina sem galla verða ekki taldir rýra verðmæti fasteignanna svo nokkru varðar sbr. síðari málslið 18. gr. laga nr. 40/2002. Ekkert í málinu gefur þannig tilefni til að ætla að þeir meintu annmarkar sem kaupendur telja á eignunum hafi rýrt verðmæti þeirra og þá hefur því verið hafnað að seljendur hafi komið fram í málinu með saknæmum hætti gagnvart kaupendum. Eru því ekki lagaskilyrði til að fallast á kröfur kaupenda um afslátt sbr. 41. gr. laga nr. 40/2002.

213. Öllum kröfum kaupenda á hendur seljendum verður því hafnað og kemur því óskýr og ónákvæm kröfugerð þeirra í málinu ekki að sök. Það felur í sér að fallist verður á aðalkröfu stefnenda í aðalsök enda hún ekki sætt neinum tölulegum andmælum. Krafan á sér skýra stoð í kaupsamningi aðila frá janúar 2019, sem að þessu leyti hefur ekki verið efndur af hálfu kaupenda. Verða aðalstefnendur sem eru stefndu í gagnsök, í samræmi við það því jafnframt sýknuð af kröfum stefnenda í gagnsök.

214. Í samræmi við meginreglu 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 verður stefndu í aðalsök, stefnendum í gagnsök gert að greiða sameiginlega stefnendum í aðalsök sem jafnframt eru stefndu í gagnsök, málskostnað, sem tekur mið af umfangi málsins og upplýsingum frá sakflytjendum og verður ákveðinn í einu lagi fyrir aðal- og gagnsök alls 3.000.000 krónur.

215. Málið fluttu hæstaréttarlögmennirnir, Björn Jóhannesson fyrir aðalstefnendur og gagnstefndu og Skarphéðinn Pétursson fyrir aðalstefndu og gagnstefnendur.

216. Dóminn kveða upp Lárentsínus Kristjánsson héraðsdómari sem dómsformaður, ásamt meðdómurunum Arnari Þór Jónssyni héraðsdómara og Ásmundi Ingvarssyni, byggingarverkfræðingi.

D Ó M S O R Ð

Aðalstefndu, Jóhannes Einar Valberg, Ólöf Hansína Friðriksdóttir og Sigríður Rún Kristinsdóttir greiði sameiginlega, aðalstefnendum, Val Steini Þorvaldssyni og Guðrínu Sigurðardóttur 36.584.344 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af þeirri fjárhæð frá 11. júlí 2019 til greiðsludags, en að frádreginni innborgun 23. október 2019 að fjárhæð 10.000.000 króna, gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni að Minna-Mosfelli 2, Mosfellsbæ, fastanúmer 208-2196.

Stefndu í gagnsök eru sýknuð af kröfum gagnstefnenda.

Stefndu í aðalsök greiði sameiginlega stefnendum í aðalsök 3.000.000 krónur í málskostnað.

Lárentsínus Kristjánsson

Arnar Þór Jónsson

Ásmundur Ingvarsson