

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 3. janúar 2023

Mál nr. E-5418/2021:

**A og B**

*(Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður)*

**gegn**

**C og D, og gagnsök**

*(Eiríkur Gunnsteinsson lögmaður)*

**og**

**C og D**

**gegn**

**E og F til réttargæslu**

*(Guðmundur Óli Björgvinsson lögmaður)*

## Dómur

- Mál þetta var höfðað 16. nóvember 2021 og tekið til dóms 6. desember 2022. Aðalstefnendur og gagnstefndu eru A og B, [...], og aðalstefndu og gagnstefnendur eru C, [...], og D, [...], sem jafnframt hafa stefnt E, [...], og F. [...], til réttargæslu.
- Endanlegar kröfur stefnandans í aðalsök, B, eru að aðalstefndu, C og D, verði dæmd sameiginlega til að greiða henni 7.766.431 krónu
  - með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 3.951.025 krónum frá 2. apríl 2020 til 28. júní 2021 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags
  - og með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 3.815.406 krónum frá 2. apríl 2020 til 28. júní 2022 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.
  - Krafist er málskostnaðar sameiginlega úr hendi aðalstefndu.
- Endanlegar kröfur stefnandans í aðalsök, A, eru að aðalstefndu, C og D, verði dæmd sameiginlega til að greiða honum 7.766.431 krónu
  - með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 3.951.025 krónum frá 2. apríl 2020 til 28. júní 2021 en með dráttarvöxtum

samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags

- og með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 3.815.406 krónum frá 2. apríl 2020 til 28. júní 2022 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.
  - Krafist er málskostnaðar sameiginlega úr hendi aðalstefndu.
4. Aðalstefndu, C og D, krefjast sýknu af öllum kröfum stefnenda í aðalsök og krefjast þess að aðalstefnendur verði dæmd til að greiða þeim málskostnað. Í gagnsök krefjast þau þess að gagnstefndu, A og B, verði dæmd til greiðslu málskostnaðar þar sem gagnstefndu hafi viðurkennt greiðsluskyldu sína í gagnsök í verki með greiðslu fjárkröfu sem þeim var stefnt til greiðslu á.
  5. Gagnstefndu krefjast sýknu af málskostnaðarkröfu gagnstefnenda.
  6. Réttargæslustefnendur, C og D, gera ekki kröfur á hendur réttargæslustefndu, E og F Réttargæslustefndu krefjast málskostnaðar úr hendi réttargæslustefnenda.

#### *Málsatvik*

7. Aðalstefndu keyptu fasteignina [...] í samræmi við kaupsamning 6. maí 2016. Engar athugasemdir koma fram í þeim samningi er lutu að ástandi fasteignarinnar en þess getið að kaupendur hefðu kynnt sér söluýfirlit sem skoðast eigi sem hluti af kaupsamningnum og tekið fram að seljandi hefði yfirfarið yfirlitið og segði það rétt. Í tilvitnuðu söluýfirliti kemur fram að byggingarár fasteignarinnar sé 1979 og tiltekið varðandi ástand vatnslagna, raflagna og frárennislagna að þær væru upphaflegar, eins og komist var að orði, en þess sérstaklega getið að ástand glugga/glers þarfnaðist lagfæringa. Ekkert var tiltekið um ástand þaks þrátt fyrir að staðlað eyðublað söluýfirlitsins gerði ráð fyrir að unnt væri að fjalla um það.
8. Á árinu 2019 munu aðalstefndu hafa lagt drög að því að selja fasteignina og falið réttargæslustefnda F sem er rekstraraðili fasteignasölnunnar [...], að annast um það í einkasölu og vann réttargæslustefndi E það verk á vegum fasteignasölnunnar.
9. Í söluýfirliti sem útbúið var af fasteignasölnunni af þessu tilefni var ekkert skráð við sambærilega upptalningu eins og í eldra söluýfirliti um ástand vatnslagna, raflagna og frárennislagna, glugga/glers og þaks. Þess var á hinn bóginn sérstaklega getið sem galla að móða væri í gleri nokkurra glugga í eldhúsi og stofu. Eins var þess getið að árið 2016

hefði verið skipt um gólfefni og að gestasnyrting og baðherbergi hefðu verið endurnýjuð. Þá var tiltekið að sumarið 2019 hefði verið farið í múrviðgerðir á eignarhlutanum og steinn og gluggar málaðir að utan nema gluggar í kvisti. Ekkert var vikið að ástandi þaks en af hálfu réttargæslustefndu hefur verið greint frá því og staðfest í framburði fyrir dóminum að aðalstefndi D hefði greint frá því að fyrri eigandi hefði skipt um járn á þakinu 2015. Í aðilaskýrslu aðalstefnda kannaðist hann ekki við að hafa greint fasteignasalanum frá því en auglýninglegt væri þegar horft væri á þakið að skipt hefði verið um járníð.

10. Fasteignin var auglýst til sölu í janúar 2020 á vegum aðalstefndu og skoðuðu aðalstefnendur eignina á svonefndu opnu húsi að viðstöddum réttargæslustefnda, E. Á því er byggt af hálfu aðalstefnenda að þau hefðu skoðað húsið nokkuð gaumgæfilega við þetta tækifæri, til að mynda skrífað frá krönum og veitt athygli ummerkjum um eldri leka fyrir neðan stofuglugga, en réttargæslustefndi E hefði í því sambandi rætt um múrviðgerðir þær sem átt hefðu sér stað árinu áður og vikið er að í söluyfirliti. Þau hefðu skoðað inn í skriðrymi sem unnt væri að opna inn í af efstu hæð en í þessu rými er hægt að sjá undir súð inn í rými sem er svo lágt til lofts að einungis er hægt að skríða þar inn og þar sést neðan á einangrun í þaki fasteignarinnar. Þau hefðu opnað hlera sem er inn í þann hluta þakrýmisins sem er til hliðar við breiðan kvist sem er á þakinu. Hleri sem veitti aðgang að þeim hluta þakrýmisins sem er neðan við kvistinn hefði á hinn bóginn verið óaðgengilegur þar sem stór sjónvarpssófi hefði staðið fyrir framan hlerann. Aðstaða þessi var staðreynd við vettvangsgöngu í upphafi aðalmeðferðar. Byggt er á því af hálfu aðalstefnenda að fram hefði komið af hálfu fasteignasalans við skoðunina að skipt hefði verið um þak á húsinu á árinu 2015.
11. Aðalstefnendur gerðu tilboð í fasteignina 27. janúar 2020. Tekið var fram að aðilar kaupsamningsins hefðu kynnt sér og áritað fyrirliggjandi söluyfirlit sem skoðaðist sem hluti af kauptilboðinu. Tilboðið var sett fram með fyrirvara um fjármögnun og sölu fasteignar í eigu aðalstefnenda. Hvorutveggja gekk eftir og var kaupsamningur undirritaður 2. mars 2020. Samkvæmt honum var stærstur hluti kaupverðsins greiddur við undirritun, tæpur þriðjungur í tengslum við sölu íbúðar í eigu aðalstefnenda og svo átti að greiða 1.000.000 króna þremur mánuðum eftir kaupsamning, samhliða útgáfu afsals. Samið var um að afhenda bæri eignina einum mánuði eftir kaupsamningsgerð eða fyrr. Aðalstefnendur stóðu saman að kaupsamningi þessum og varð hvort þeirra um sig eigandi að 50% hluta fasteignarinnar í óskiptri sameign með hinu.

12. Þegar aðalstefnendur fengu eignina afhenta 2. apríl 2020 gerðu aðalstefndu þeim grein fyrir því að þau hefðu orðið vör við leka á fasteigninni í einu af svefnherbergjum á efri hæð er unnið var að því að tæma húsið fyrir afhendingu. Aðalstefnendur munu fljótlega hafa orðið vör við rakaskemmdir í öðrum svefnherbergjum á efri hæð og í lofti forstofu, auk þess að verða vör við múrskemmd á útvegg við pall sem þau höfðu ekki veitt athygli við skoðun þar sem grill hefði staðið þar á þeim tíma. Einnig urðu aðalstefnendur vör við rakaskemmdir í stigaholi og undir innréttingu í kringum vask á gestasnyrtingu á jarðhæð. Af þessu tilefni fengu þau smíð sem var að vinna við að skipta um eldhúsinnréttingu til að rakamæla vegg í fasteigninni og hann fann raka í þeim.
13. Aðalstefnendur leituðu til sérhæfðs fyrirtækis sem annast meðal annars um rakamælingar og ástandsskoðanir fasteigna í tilefni af viðskiptum með slíkar eignir. Fyrirtækið gaf út samantekt um rakamælingar og skoðun á fasteigninni sem það framkvæmdi 8. júní 2020. Húsasmíðameistari á vegum fyrirtækisins framkvæmdi skoðunina og komst að þeirri niðurstöðu að raki mældist í múrhúð undir gluggunum í svefnherbergjum á 2. hæð sem og undir gluggum í stofu. Taldi hann að endurþetta þyrfti alla glugga fasteignarinnar eða endurnýja í heild sinni. Þá komst hann einnig að þeirri niðurstöðu að raki væri í svonefndum *brandvegg* í sjónvarpsherbergi sem er uppi á efsta palli í húsinu undir þakkvisti. Samkvæmt fyrirliggjandi ljósmyndum og því sem sjá mátti við vettvangsgöngu sýnist vera átt við brunavarnarvegg milli húsa nr. [...] og nr. [...] í raðhúsalengjunni. Skoðunarmaðurinn skoðaði skriðrýmið sem er fyrir neðan kvistinn á þakinu og greindi frá því í skýrslunni að þar undir þakinu hafi glerullareinangrun hangið niður úr sperrubílum, rakavarnarlag verið óþétt og sjáanleg ummerki um leka frá þaki. Er skoðunin var framkvæmd hafi mátt sjá hvar vatn hafði safnast fyrir í rakasperruplasti fyrir ofan opið inn í þakrýmið hjá kvistinum og dropað niður. Á þakvið hafi verið augljós merki um raka-skemmdir og meintan örveruvöxt. Í skýrslunni gat að líta ljósmyndir af öllum rakamælingum skoðunarmannsins sem og nokkurn fjölda ljósmynda innan úr þakrýminu.
14. Aðalstefnendur leituðu fulltingis lögmanns sem ritaði aðalstefndu bréf 29. júní 2020 þar sem gerð var grein fyrir því viðhorfi þeirra að fasteignin væri haldinn galla í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, auk þess sem um galla samkvæmt 27. gr. laganna væri einnig að ræða miðað við þær upplýsingar sem þeim hefðu verið gefnar og þær ályktanir sem þau hefðu mátt draga af þeim. Leitað var eftir sáttum við aðalstefndu. Þegar þær tilraunir báru ekki árangur óskuðu þau dómkvaðningar matsmanns 23. nóvember 2020 til að leggja mat á það hvort fasteignin væri haldin göllum og ef svo

væri hvert umfang þeirra væri. Matsmaður var dómkvaddur í samræmi við beiðni aðalstefnenda 13. janúar 2021. Matsgerð lá fyrir 19. mars 2021 þar sem gerð var grein fyrir þeim ágöllum sem matsmanni var falið að fjalla um og leyst var úr spurningum aðalstefnenda.

15. Matsmaður var í fyrsta lagi inntur eftir svörum við því hvort leka eða raka væri að finna innandyrá, meðal annars í útveggjum þriggja herbergja á efri hæð, útvegg og lofti fyrir ofan útidyráhurð í forstofu, í útvegg stofu, vesturvegg við stiga, vegg undir stiga, undir vaski í gestasalerni jarðhæðar, sem og annars staðar þar sem sýnileg ummerki væru í fasteigninni.
16. Í matsgerð var gerð grein fyrir því sem kom í ljós við skoðun matsmanns hvað þetta álitæfni snerti. Í útveggjum á efri hæð var málning bólgín og flögnuð undir svalahurð og ofni í hjónaherbergi. Þá voru bólur á málningu á kanti ofan við vestari glugga herbergisins og sýnileg merki um að spartlað hefði verið í útvegg vinstra megin niður við gólf og málað yfir bletti þar sem málning og spartl hefði áður flagnað. Vatnshalli undir öðrum glugga herbergisins hefði verið endurnýjaður. Í miðherberginu á efri hæðinni hefði málning verið bólgín og flögnuð við gólf á móts við svalir og í endaherberginu hefði málning verið bólgín á kanti ofan við annan glugga herbergisins. Í forstofu hefði málning verið bólgín og flögnuð í lofti í horni við útvegg hægra megin á móts við svalir. Sprunga hefði verið í vegg við múraðan kant neðan við garðhurð í stofunni en þar hefði málning verið brett upp og lítillaga bólgín. Greinileg merki hefðu verið um að veggurinn hefði verið spartlaður neðan við hurðina. Þannig hefði einnig verið neðan við ofn undir stofuglugganum og spartl og málning flögnuð þar undir á blettum. Í vegg við stiga hefði málning verið bólgín á bletti við neðri brún gólfplötu. Hvað vegg undir stiga áhrærði hefði málning verið bólgín niður við gólf á veggfleti í anddyri en engin ummerki eftir raka hefðu á hinn bóginn verið á plastparketi eða gólflista. Í gestasalerni hefði málning verið bólgín niður við gólf undir innréttingu þar sem handlaug hefði verið í en veggflöturinn hefði verið á milli baðherbergis og stofu. Í sjónvarpsherbergi sem staðsett er á efri palli efri hæðar undir kvistinum hefði málning verið bólgín efst á suðausturvegg næst þili að þakrými. Um er að ræða sama vegg milli húsa nr. [...] og [...] og skoðunarmaður fjallaði um í sinni skýrslu. Þess var getið að ekki hefðu verið merki um bleytu þar sem málning var bólgín og flögnuð á þeim stöðum sem fjallað var um.

17. Frárennislagnir undir húsinu voru myndaðar á vegum matsmannsins og virtist ástand þeirra almennt vera gott og þær hafa virkað eðlilega nema þar sem salerni á gestasnyrtingu var tengt við frárennislögnina en svo hafi virst sem tengingu gæti verið áfátt. Ekki hafi þó verið hægt að sjá að þar væri leki. Fenginn var pípulagningamaður til að brjóta frá frárennislögnum í þeim tilgangi að hægt væri að skoða tengingar við PE-lögn í og undir gólfi, bæði í gólfið við frárennislögn frá salerni og í vegg við frárennislögn við handlaug. Til þess hafi þurft að taka niður litla innréttingu með handlaug og salerni og rífa flísalagða klæðningu af innbyggðum salerniskassa. Fúkkalykt mun hafa verið af steypunni þar sem brotið var, bæði við handlaug og við salerni. Í ljós kom að frárennislögn frá salerni var tengd við lögn undir húsinu með skotmúffu úr PVC-efni sem passaði illa við enda á PE-plastpípunni og lék laus í endanum. Ekki hafi verið greinileg merki um að þar væri leki. Frá handlauginni á gestasalerninu var 50 mm pípa tengd PE-pípu í gólfi með minnkun en minnkunin passaði ekki í múffu í PE-pípunni heldur var stungið niður í pípunna. Þar hafi engin þétting verið en kítta verið smurt yfir samskeytin sem ekki hefði loðað við PE-pípunna. Tvær beygjur væru á 50 mm lögninni í gólfi og svo lítill rörbútur á milli þeirra til að tengja við fyrrnefnda minnkun. Þéttihringur í beygjunni sem tengdist minnkuninni hefði verið aflagaður og ekki í falsi á múffunni þar sem hann ætti að vera. Greinilegt hafi verið að hann hefði færst til þegar rörbútnum hafi verið stungið í beygjuna og þannig hafi samsetningin verið óþétt frá upphafi. Þriðja beygjan á lögninni hafi verið í vegg sem vatnslás við handlaugina hafi tengst við. Þar hafi verið gúmmífóðring sem hafi ekki passað í múffuna og því verið óþétt en vatnslásinn hafi á hinn bóginn verið tengdur með barka sem stungið hafi verið niður í lögnina þannig að ekki hafi lekið út með þéttingunni.

18. Matsmaðurinn dró ályktanir af framangreindri umfjöllun um leka í fasteigninni. Hann gat þess að síðargreind ummerki um leka yrðu ekki skýrð með öðru en að leki væri á frárennislögnum eða að vatn væri undir húsinu af öðrum ástæðum. Ummerki í hjóna-herbergi, miðherbergi, endaherbergi og stofu, þar sem málning hefði bólgnað neðan við glugga niður við gólf, taldi matsmaður dæmigerð fyrir skemmdir sem stafi af leka á milli gluggakarma og steins. Hann fjallaði um að erfitt gæti verið að staðreyna leka sem þessa. Venjulega væri gert við og séð svo til hvort hætti að leka. Þess var getið að ummerki um leka sem sæjust ofan við glugga eða uppi við loft á efri hæð sem og í sjónvarpsherbergi stöfuðu líklega frá þaki en ummerki við loft í forstofu hefðu líklega stafað frá svölum og þess getið að sprunga gæti verið þar í steypu sem vatn sigi inn um sem erfitt gæti verið

að staðreyna en venjulegast væri að gera einfaldlega við og sjá hvort dygði. Ummerki neðarlega á vegg í gestasalerni hefðu verið allveruleg. Staðreynt hefði verið að samsetning á frárennslispípum frá handlaug og frá salerni væri ófullkomin og gæti lekið þar og gufa streymt út um samsetningamar. Taldi matsmaður að skemmdir á vegg í baðherbergi gætu stafað af frá þessum samsetningum. Ummerki á veggjum við stiga, undir stiga og á vegg í gestasalerni stöfuðu líklega af því að raki væri undir húsinu. Ekki hefði verið hægt að sjá hvað hefði valdið þessum ummerkjum en mögulega mætti rekja skemmdir til óþéttleika á samsetningum á tengingu handlaugar og salernis við frárennslislögn undir húsinu. Eins væri líklegt að önnur samskeyti pípa úr húsinu við soðna PE-pípu í fyllingu undir húsinu væru einnig óþétt þar sem ætla yrði að þau væru öll með sama móti og komið hefði í ljós í gestasalerni. Það hafi á hinn bóginn ekki verið staðreynt og verði ekki gert nema með því að brjóta upp gólf til að skoða þau.

19. Matsmaður tók næst til umfjöllunar matsspurningar er lutu að ástandi þaks fasteignarinnar. Spurt hafði verið hvort þakið væri fullnægjandi varðandi loftun, raka, rakapéttingu og fleira og hvort það væri í samræmi við gildandi reglur, uppdrætti, teikningar hönnuða, góðar venjur og vinnubrögð við sambærilegar byggingaframkvæmdir á byggingartíma hússins eða við síðari tíma endurbætur. Þá hafi verið spurt hvort raki eða mygla væri í þakinu.
20. Þess var í fyrstu getið að matsbeiðendur segðu að það brakaði mikið í þakinu yfir hjónaherberginu. Þaðan kæmu brestir alla daga án tillits til árstíðar eða veðurfars. Þessir brestir væru bundnir við þetta herbergi. Þau hefðu vakið athygli á að svo virtist sem skipt hefði verið um loftaklæðningu í herberginu þar sem hún væri annarrar gerðar en í öðrum herbergjum. Matsmaður fann ekki skýringu á þessu braki.
21. Því var lýst í matsgerðinni að tvær lúgur væru á þili í sjónvarpsherbergi inn í þakrými sem er yfir suðausturhluta hússins. Steypt plata væri yfir neðri hæð hússins og væri þakið stólað upp á plötuna yfir þessum hluta hússins. Þaksperrur væru 45x150 mm með um 55 cm millibili. Klætt væri ofan á sperrurnar með 25x150 mm borðaklæðningu, sem sýnilega hefði verið notuð í steypumót áður, og á hana lagður þakpappi og þakjárn. Renningur úr 22x22 mm frauðplasteinangrun hefði verið festur á sperrurnar undir borðaklæðningunni og þar undir um 32 mm þykk plata úr frauðplasteinangrun og síðan neðan við hana væru aftur festir renningar úr frauðplasteinangrun. Þar fyrir neðan væri 100 mm glerullareinangrun með áföstum álpappír á neðra borði sem fest væri með heftum neðan á sperrurnar. Í útveggjum hússins væru eitt Ø24 mm PE-plaströr í hverju

sperrubili og væri veggþykkt röranna 2 mm. Endi röranna að innanverðu væri á móti frauðplastplötunni en beygja úr PE-röri væri sett við enda röranna í veggnum og sveigð upp í bil sem væri ofan við einangrunina. Matsmaður staðreyndi að rörin voru opin þar sem sjá mátti út um þau úr þakinu. Loftrörin hefði einnig mátt sjá í þakköntum en þakkantarnir hefðu verið gisnir að neðan og opnir að ofan utan við þakrennur. Engar loftrásir hefðu á hinn bóginn verið út úr sperrubilum neðan við kvistinn í þakinu. Glerull hefði verið troðið milli efri brúnar á steyptum útveggjum og borðaklæðningarinnar í þakinu þannig að þar hefði ekki verið rifa. Glerullareinangrunin í þakinu hefði víða hangið niður þegar skoðun matsmanns fór fram og tekið var fram að matsbeiðendur hefðu sagt að þannig hefði hún verið þegar þau keyptu húsið.

22. Mikil ummerki eftir raka hefðu verið í þakinu, á álpappír á glerullinni, á stólum undir sperrum, á sperrum, á þili neðan við kvistinn, á útvegg og einangrunarplötum sem lagðar hefðu verið á steypa þakplötu meðfram kvistinum og á veggjum á milli húsa. Einnig hefðu verið útfellingar á steyptum bita sem standi upp úr loftplötunni sem sé upp af vegg milli stofu og eldhúss. Lekabyttur hefðu verið settar á nokkrum stöðum við þil að sjónvarpsherberginu og hefði verið vatn í einni þeirra þegar skoðun matsmanns fór fram.
23. Fram kom að matsmaður hefði tekið niður glerull og frauðplasteinangrun á nokkrum stöðum og að þar fyrir ofan hefði borðaklæðningin verið dökk af sveppavexti og raka. Rakinn hefði verið það mikill að bleyta sást á hendi þegar klæðningin var snert. Þannig hefði einnig verið efst á sperrum en neðar hefði rakinn verið minni. Matsmaður greindi frá því að hafa fjarlæggt glerullareinangrun úr þaki ofan við þil að sjónvarpsherbergi og upp undir glugga á kvisti. Þar hefði verið rakavörn úr plastdúk undir glerullinni og þiljað að neðan með viðarpanel. Vatn hefði verið á plastdúknum og greinileg bleyta neðan við glugga á kvistinum. Sýni hefðu verið tekin í þaki og send Náttúrufræðistofnun Íslands til skoðunar á sveppavexti. Þá var rakið að kvistgluggi væri á suðausturhlið ofan við þakflötinn. Neðan við gluggann hefði verið áfella sem felld hefði verið í rauf og negld framan á botnkarm í glugganum sem næði síðan út á þakflötinn þar sem hún væri skrúfuð í þakið. Kítti hefði verið í raufinni á gluggakarminum en áfellan hefði verið gengin úr raufinni og kíttið slitið. Áfellan hefði verið losuð frá og hefði þá mátt sjá að þakpappi hefði verið færður samfelldur upp að kvistglugganum og jaðarinn festur með heftum. Engin þétting eða annar frágangur hefði verið á honum. Þá var fjallað um að þakgluggi væri á baðherbergi sem væri undir þaki að norðaustanverðu og þess getið að þakglugginn

virðist vera á milli sperra og að þar væri engin loftrás ofan við einangrun í þakinu neðan og ofan við gluggann.

24. Fjallað var um að þakkantar væru opnir að ofan framan við þakrennur. Þar væru sperruendar og þakkantar orðnir mikið veðraðir og að hluta til mjög fúnir. Að norðvestanverðu á húsinu hefði alveg vantað þrjá sperruenda og útbúin hefði verið í þeirra stað grind til að festa þakkantinn sem að öðru leyti hefði verið festur í sperruendana. Pólíúreþanfrauði hefði verið sprautað í skarðið þar sem sperruendinn hefði átt að vera í veggnum. Að suðaustanverðu á húsinu hefði þakkanturinn verið mikið fúinn, verið að hluta til laus og við það að falla niður.
25. Matsmaður lét taka upp nokkrar járnplötur af þakinu til frekari könnunar á ástandi þaksins. Sjá mátti að þakjárnid hefði verið skrúfað með þakskrúfum með skífu og þakningu undir haus og að undir því væri undirlagspappi sem var sendinn og glertrefjastyrktur og bláir nælonborðar strengdir yfir hann. Undir honum hefði á köflum verið eldri filtundirlagspappi. Naglar sem borðaklæðning væri negld með í sperrur hefðu verið mikið ryðgaðir. Nær engar rifur væru á milli borðanna sem styddi að þau væru blaut. Fúkkalykt var í þakinu og mikið um dauðar býflugur í því næst útvegg. Steyptur veggur milli palls og hjónaherbergis náði þétt upp undir borðaklæðningu og aðeins óveruleg rifa þar á milli. Við hábrún þaksins var engin loftrás og einangrunarplast lagt að tréverki í þakkanti kvists. Víða hefði verið sýnilegt að sveppavöxtur var á borðaklæðningunni. Loftaklæðning yfir hjónaherbergi væri úr plötum sem festar væru upp með panelspennum en með því að þrýsta ofan á þær hefði mátt sjá nokkra hreyfingu á þeim. Er þakið var opnað yfir endaherbergi kom í ljós að borðaklæðningin reyndist mikið fúin og svo mjög að ekki var hægt að standa á henni heldur var hægt að mylja hana sundur á milli handa. Fúi hefði einnig verið í efri hluta sperra. Þetta ástand hefði verið vel upp fyrir miðjan þakflötinn en ofar hefðu borðin verið heillegri. Í mæninum hefði einangrunarplastið sem ætlað hefði verið til að mynda loftbil í þakinu staðið upp í borðaklæðninguna og þar með lokað loftbilinu. Greinilegur sveppavöxtur hefði verið á borðaklæðningunni efst í þakinu auk þess sem hún var blaut og farin að fúna. Allir sperruendar hefðu einnig verið verið fúnir og sumir mjög fúnir.
26. Af framangreindri skoðun ályktaði matsmaður að miklar skemmdir væru á þakviðum og frágangi á margan hátt áfátt og ekki í samræmi við samþykktar teikningar og byggingar-samþykkt fyrir Reykjavík frá 1965, sem var í gildi er húsið var byggt. Mikill fúi væri í

norðvesturhluta þaksins á svæði yfir endaherbergi og mikill raki væri í allri þakklæðningu hússins og sveppir hefðu dafnað þar. Þeir væru sýnilegir með berum augum en voru einnig greindir í sýnum sem matsmaður hafði tekið úr þakinu. Matsmaður fjallaði um að skipt hefði verið um þakjárn á húsinu og að ekki væri hægt að segja til um hvort þakið hefði lekið áður en það var gert. Þakið lak ekki þegar matsgerðin var unnin nema við kvistgluggann. Þar kæmist vatn niður við frágang áfelli og undirlagspappa við gluggann. Matsmaður taldi að raki í þakinu yrði einkum skýrður með því að loftun þaksins væri langt frá því að vera nægjanleg, auk þess sem lekar utan frá ykju verulega rakaálag. Hvað loftunina áhrærði vísaði matsmaður til þess að á teikningu af þaksperrum hússins væri tekið fram að loftræsing þaksins þyrfti að minnsta kosti að vera 8 þversentimetrar miðað við hvern fermetra þakflatarins, sem fæli í sér að tvö loftunarrör úr plasti, 1,5 tommur að sverleika, þyrftu að vera í hverju sperrubili. Matsmaður reiknaði út að í þessu fælist að ef miðað væri við skilgreindar kröfur samkvæmt teikningu og reiknað miðað við þau loftunarrör sem notuð voru í þakið hefði þurft 4,4 rör í hvorn enda á sperrubilum. Raunar tók matsmaður fram að þessar skilgreindu kröfur um 8 fersentimetra miðað við hvern fermetra þakflatarins fullnægðu ekki þeim kröfum sem þágildandi byggingarsamþykkt gerði ráð fyrir. Þannig taldi matsmaður að hönnuður hefði ekki gætt að ákvæðum byggingarsamþykktarinnar að öllu leyti og þar að auki hefði ekki verið farið eftir samþykktum teikningum við byggingu hússins.

27. Fjallað var um að allur frágangur á þakinu fyrir utan þakjárn og undirlagspappa hefði virst vera frá því að húsið var byggt en frágangur á einangrun og rakavörn væri líkt og algengt hefði verið á þeim tíma. Frágangur í þakinu hefði verið í nokkru samræmi við þekktar kröfur frá níunda áratugnum en þess hefði þó ekki verið gætt að klemma samskeyti á plastdúknum við vegg á nokkurn hátt. Staðfest var með rannsókn að mygla væri í þakinu en það væri óhjákvæmilegt að einhverjir sveppir eða leifar af sveppum væru í þaki sem gert væri með þessum hætti. Þá væri borðaklæðningin úr timbri sem áður hefði verið notað í steypumót og hefði því verið óvarið úti um tíma. Skýra megi skemmdir á þakviðum og mygluvöxt á þakinu með ónógri loftun ofan við einangrun en hún hafi í raun verið engin á köflum. Að auki yki lekinn sem hafði verið staðreyndur rakálagið verulega.

28. Af þessari ástæðu einkum taldi matsmaðurinn að ekki væri nóg að gera aðeins við fúa-skemmdir á þakviðum og skipta um borðaklæðningu heldur þyrfti að bæta rakavörnina til þess að minnka sem mest líkur á að loft bærst beint úr þakinu inn í íverurými.

Rakavörnin væri að auki ófullnægjandi og umtalsverðar líkur á að ef hún yrði ekki bætt myndi rakt loft berast úr innirými upp í þakið og valda skemmdum á því jafnvel þótt loftræsing ofan við einangrun yrði aukin. Þá væri enn fremur hætta á að þegar loftræsing ofan við einangrun væri bætt myndi það auka líkur á að loft gæti borist úr þakinu inn í húsið og borið með sér sveppaleifar og ólykt.

29. Augljóst væri að skipt hefði verið um þakjárn og þá lagður nýr undirlagspappi og sá sem fyrir var fjarlægður á hluta þaksins. Matsmaður taldi ósennilegt að skemmdirnar sem hann staðreyndi að væru á borðaklæðningu og þakviðum væru allar komnar eftir þakskiptin og því yrði að ætla að skemmdirnar hefðu blasað við þegar skipt hefði verið um þakjárnið þótt ekki yrði með öllu útilokað að einmitt það að skipt var um undirlagspappann og settur undirlagspappi af annarri gerð gæti hafa hraðað skemmdum á þakviðum. Undirlagspappinn sem hagnýttur var upphaflega hefði veitt litla mótstöðu gagnvart rakafliði en nýi pappinn væri á hinn bóginn úr asfalti með glertrefjamottu sem hefði margfalt meiri mótstöðu fyrir rakafliði. Það gæti hafa valdið því að meiri raki safnaðist upp í þakinu sem áður gafaði að nokkru í gegnum þakpappann og loftaði út undan þakjárninu. Með ólíkindum væri að engin ummerki hefðu verið sýnileg. Einmitt það að nýtt þakjárn er skrúfað en ekki neglt gæti bent til þess að erfitt hefði verið að fá nægt hald fyrir þakjárnið í þakklæðningunni. Algengast sé að þakjárn sé neglt en ekki skrúfað enda skrúfur dýrari en naglar og meiri vinna við þær. Það hefði verið faglegt og eðlilegt að ganga úr skugga um að loftrásir væru í lagi og nægar samhliða því að skipt var um þakjárn og undirlagspappa, ekki síst þar sem undirlagspappinn var þéttari en sá sem fyrir var. Það hefði ekki verið gert en fagmanni sem þekki til þakvinnu hefði mátt vera ljóst að loftrásirnar væru ekki nægar.

30. Matsmaður fjallaði um að frágangur þakkanta væri ófullnægjandi þar sem sperruendar stæðu óvarðir út í þakkantana. Vatn bærst óhindrað ofan í þakkantana sem hefði valdið því að þeir hefðu skemmst og líka allir sperruendarnir. Það sama ætti við um kant á borðaklæðningunni ofan við þakrennu sem sé óvarinn og blotni af þeirri ástæðu og sé orðinn fúinn. Þá þeki þakjárn og undirlagspappi ekki borðaklæðninguna á suðurhorni þaksins þannig að hún sé óvarin fyrir vatni og veðrun. Frágangur þar sé ófaglegur og ófullnægjandi. Þess var getið að reynslan hefði verið misjöfn af því að byggja þakrennur inn í þakkanta og það oftast en ekki leitt til vandamála og skemmda. Ef rennur leka eða stíflast flæði vatn niður í þakkantinn og valdi skemmdum.

31. Matsmaður komst að þeirri niðurstöðu að þakið á húsinu væri ófullnægjandi og mikið skemmt. Loftræsing þaksins ofan við einangrun væri ónóg og frágangur rakavarnar innan við einangrun ófullkomin þótt hún væri að nokkru eins og tíðkaðist á þeim tíma sem húsið var byggt, en frágangurinn væri hvorki í samræmi við samþykktar teikningar né byggingarsamþykkt sem hefði verið í gildi þegar húsið var byggt. Skemmdir á þaki yrðu fyrst og fremst skýrðar af því að loftun þess væri ónóg og engin eða óveruleg í hlutum þaksins. Þá hefði verið staðið ófaglega að endurnýjun á þakjárninu og undirlagspappa þar sem ekki hefði verið gengið úr skugga um það samhliða að viðir væru í lagi og loftun þaks fullnægjandi. Þá hafi þakköntum ekki verið lokað sem hefði leitt til skemmda á þakviðum.
32. Spurningu er laut að því hvor skipt hefði verið um þak eða þakjárn á fasteigninni 2015 svaraði matsmaður með því að lýsa þakjárninu og undirlagspappanum og dró af þeim upplýsingum og ástandi járnsins þá ályktun að svo virtist sem skipt hefði verið um þakjárninu, en ekki væri hægt að segja til um hvort það hefði verið gert 2015.
33. Að síðustu leysti matsmaður úr spurningu um hvort skemmdir væru á múrnunum á útveggjum suðurhliðar fasteignarinnar.
34. Fram kemur í matsgerð að húsið væri í aðalatriðum múrhúðað með hraunáferð en sléttir fletir væru undir sumum gluggum, á svalahandriði og útstæðum veggjum að hluta til. Gert hefði verið við múrhúð/steypu neðan til á útstæðum vegg milli húsa nr. [...] og nr. [...] með múrblöndu. Múrblandan hefði verið dregin utan á málaðan veggflöt og klofni þar af en að hluta til virðist múrblandan hafa lítinn styrk þannig að hægt hafi verið að skafa hana niður með vasahníf og mylja milli fingra. Sjá hafi mátt að sprungur voru í sléttþússuðum framkanti á skilvegg milli húsa nr. [...] og nr. [...] en hlið skilveggjarins sem snúi að húsi nr. [...] væri með hraunhúðun sem hefði sýnilega verið kústað á múrblöndu. Neðan til á veggnum hafi málning og múrblandan verið flögnuð af á litlum bletti og þar megi sjá að kústað hefur verið yfir málaðan flöt. Af fyrirbyggjandi gögnum og þeim upplýsingum sem hægt væri að afla megi ráða að gert hafi verið við múrhúð þar sem ekki væri almennt sprungur að sjá. Ekki væri á hinn bóginn hægt að sjá hvernig staðið hefði verið að viðgerðunum, þar á meðal hvort öll málning hefði verið fjarlægð áður en gert hefði verið við. Viðgerð þar sem skemmdir sæjust og kústað hefði verið yfir málningu og ný múrblanda með litlum styrk væri ófullnægjandi og ófagleg.

35. Ef matsmaður fyndi ágalla á fasteigninni, sbr. framangreint, var innt eftir því hvers konar úrbóta/lagfæringa væri þörf til að bæta úr og hver kostnaðurinn yrði við slíka framkvæmd.
36. Hvað glugga fasteignarinnar snertir taldi matsmaður þörf á að dæla pólíureþanþéttiefni í gegnum gluggakarma á gluggum að neðanverðu og gluggakarmana og gera við skemmdir inni með því að spartla og mála. Pólíureþanþéttiefni þyrfti einnig að dæla í steypuskil við svalir og ganga frá á eftir og blettamála úti sem og að gera við skemmdir inni með því að spartla og mála.
37. Hvað leka vegna frárennslislagna gestasalernis snerti þyrfti að taka niður salerni og inn-réttingu með handlaug, rífa klæðningu á innbyggðum salerniskassa og svo brjóta frá lögnum og endurbæta samsetningar. Ganga þyrfti svo frá aftur, auk þess að spartla og mála vegna skemmda við stiga. Ekki hefði hins vegar fundist skýring á því hvers vegna málning væri bólgin á vegg við stiga og á vegg í anddyri undir stiga og því ekki reiknaður kostnaður við endurbætur.
38. Hvað þak fasteignarinnar snerti gerði matsmaður grein fyrir því að setja þyrfti upp vinnu-palla við hliðar hússins. Síðan þyrfti að taka upp allt þakjárn en það mætti endurnýta. Þá þyrfti að taka áfellur af þakbrúnum og veggjum á milli húsa og fjarlægja undirlagspappa, borðaklæðningu og einangrun og farga því öllu. Síðan þyrfti að höggva fúa úr efri hluta sperra og bera sveppadrepanði efni á þær. Gera þyrfti við sperrurnar með því að setja utan á þær styrkingar. Þá þyrfti að rífa þakkanta og fjarlægja þakrennur og taka klæðningu utan af kvisti. Þá þyrfti að gera við sperruenda sem standi út úr veggjum og eigi að bera uppi þakkanta. Fjallað var um að sperrurnar væru steypar í útveggi hússins og því gæti verið heppilegast að byggja þakkantana upp að nýju og festa þá utan á veggi en fjarlægja ónýtu endana af sperrunum. Bæta þurfi loftun þaks ofan við einangrun þannig að hún verði að lágmarki eins og gerð er krafa um í núgildandi byggingarreglugerð. Loftun þurfi að vera í gegnum þakið og öll sperrubil opin í báða enda og loftbilið ofan við einangrun eigi aldrei að vera minna en 25 mm samkvæmt byggingarreglugerðinni. Gera meggi loftrásir út í þakkanta með því að saga eða brjóta skarð í veggsteypuna upp undir borðaklæðningunni og festa síðan fínriðið net fyrir utan til að loka á aðgengi skordýra og hindra mögulegt snjófjúk. Útbúa þurfi einnig loftrásir við hábrún kvists út í þakkantinn á honum. Þá þurfi einnig að útbúa loftrásir á sperrubilin neðan við kvistinn og við þakgluggann. Klæða þurfi þakið með nýjum borðviði, leggja þar yfir undirlagsdúk sem myndi ganga upp á og yfir veggi milli húsa, upp á kvistveggi

og út af þakbrúnum við rennur. Ganga þurfi frá undirlagsdúknum við kvistglugga þannig að þar sé þétt. Við svo búið ætti að setja þakjárnið aftur á. Matsmaður gat þess að hann teldi það hafa ótvíræða kosti að breyta frágangi þannig að járneið væri lagt á lektur með „slaufum“ undir. Allar áfellur verði lagðar nýjar og sett ný rennubönd en miðað var við að þakrennur yrðu notaðar aftur og tengdar við þakniðurföll sem fyrir væru. Loka þurfi þakköntum að ofan þannig að vatn flæði ekki ofan í þá en þó þannig að þakrennur séu aðgengilegar. Ganga þurfi frá túðum á þaki og þakglugga. Setja þurfi járn aftur á vegg kvists og ganga frá þakkanti, hornborðum og áfellum á glugga. Endurmála þá þakjárn ásamt öllum áfellum. Mála þurfi þakkanta, hornborð og gluggaáfellur í kvisti.

39. Inni í húsinu þurfi að setja plastdúk og plötur á gólf til að verja þau meðan unnið sé við loftin. Taka þurfi niður loftljós og klæðningu úr loftum ásamt lagnagrind og rakavörn. Ekki ætti að þurfa að taka niður ídráttarpípur og tengidósir en þær þyrfti að losa meðan gengið væri frá nýrri rakavörn sem yrði límd við alla veggi, auk þess sem öll samskeyti bæri að líma. Miðað væri við að klætt yrði með gipsplötum í baðherbergi og þær spartlaðar og málaðar en í svefnherbergi, gangi og palli yrði klætt með loftaplötum eða panil með endanlegri áferð og skuggafúgum við veggi. Þá þyrfti að rífa klæðningu af þili milli sjónvarpsrýmis og þakrýmis og fjarlægja einangrun. Bera þyrfti sveppadrepani efni á viði og setja lista með hæfilegu bili á stoðir inn í þakrýmið. Einangra þyrfti á milli stoðanna og setja rakavörn að innan sem límd yrði við gólf, veggi og rakavörnina í þakinu og klæða að lokum með panil og loftaplötum eða gipsi sem yrði spartlað og málað.
40. Hvað múr að utan varðaði þyrfti að hreinsa lausan og ónýtan múr af skjólveggjum á suðausturhlið hússins ásamt málningu sem þar væri undir og gera við með viðgerðarefni sem þoli íslenskt veðurfar.
41. Matsmaður sló því föstu að húsið yrði óíbúðarhæft á meðan á endurbótum á þaki stæði og komst að þeirri niðurstöðu að leiga á sambærilegu húsnæði til tveggja mánaða myndi nema 460.000 til 500.000 krónum. Kostnaður við að flytja innbúið úr húsnæðinu var metinn sem 150.000 krónur hvora leið, samtals 300.000 krónur.
42. Matsmaður tók fram að allt efni og vinna sem þyrfti til verksins væri innifalið í samantekt á metnum kostnaði sem og virðisaukaskattur. Samantektin er eftirfarandi en af hálfu dómsins er bætt við hvað felst í einstökum matsliðum.

Verkbáttur	magn	ein	efni, tæki	vinna	upphæð
<a href="#">Matsliður A.1: [vegna glugga og leka á útveggjum]</a>					

Dæla pólfúreþanþéttiefni í gegnum glugga- karma á gluggum að neðanverðu í hjónaher- bergi, miðherbergi, endaherbergi og stofu.	1	samt.	44.000	147.000	191.000
Dæla pólfúreþanþéttiefni í steypuskil við svalir og ganga frá á eftir og blettamála úti.	1	samt.	32.000	92.000	124.000
Gera við skemmdir inni; spartla og mála.	1	samt.	16.000	53.000	69.000
Taka niður salerni og innréttingu með handlaug og setja aftur upp að verki loknu.	1	samt.		32.000	32.000
Brjóta múrhúð yfir frárennslispípu frá handlaug niður að gólfi. Taka upp flísar á gólfi neðan við handlaug. Rífa flísar og klæðningu af innbyggðum salerniskassa. Brjóta gólfplötu og hreinsa frá tengingum við frárennslislögn. Endurbæta tengingu við frárennslislögn og ganga frá lögnum að nýju. Steypa í gólf og múra í vegg.	1	samt.	25.000	147.000	172.000
Klæða salerniskassa og flísaleggja. Gera við flísalögn í gólfi.	1	samt.	43.000	252.000	295.000
Mála vegg og loft.	1	samt.	10.000	26.000	36.000
Þrifa baðherbergi.	1	samt.	2.000	16.000	18.000
<a href="#">Matsliður A.2 og A.3: [vegna þaks]</a>	1	samt.			
Setja upp vinnupall við langhliðar húss og taka niður að verki loknu.	1	samt.	64.000	92.000	156.000
Vinnuskúr, efnisgeymsla.	1	samt.		Ekki reiknað með að þurfi.	
Taka upp þakjárn ásamt öllum áfellum. Járn verði endurnotað en áfellum fargað. Taka upp þakrennur sem verði endurnotaðar. Taka járnklæðningu af kvisti.	1	samt.		231.000	231.000
Rífa þakkanta á meginþaki og kvistþaki.	1	samt.		58.000	58.000
Fjarlægja undirlagspappa, rífa upp borða- klæðningu og einangrun úr þaki. Einnig einangrun úr þili við þakrými. Farga öllu efni.	1	samt.		347.000	347.000
Höggva fúa úr efri brún á sperrum, ryksuga og bera á þær sveppadrepanði efni. Setja styrkingar á sperrur. Hér er miðað við að fúi sé í sperrum frá kvisti að vegg að húsi 17.	1	samt.	82.000	147.000	229.000
Útbúa loftraufar í útveggi, á hábrún kvists og neðan við kvist. Setja finriðið net fyrir að utan.	1	samt.	24.000	105.000	129.000
Fjarlægja sperruenda. Gera nýja þakkanta utan á vegg og klæða með listum að neðan og panil að framan.	1	samt.	170.000	347.000	517.000
Klæða þak með nýjum borðviði og undir- lagspappa/dúk. Suðupappi við vegg milli húsa.	1	samt.	472.000	562.000	1.034.000
Setja ný þakrennubönd og setja upp þakrennur (endurnotuð).	1	samt.	59.000	74.000	133.000
Setja þakglugga aftur í þak og útbúa loftrásir ofan og neðan við hann.	1	samt.	13.000	53.000	66.000
Leggja þakjárn aftur á þakið og ganga frá þaktúðum. Setja nýjar áfellur á þak; kjöljárn, við kvist, á vegg milli húsa, yfir þakkanta.	1	samt.	541.000	375.000	916.000

Klæða kvist að nýju og ganga frá nýjum hornborðum og áfellum við glugga.	1	samt.	5.000	42.000	47.000
Pvo þakjárn og mála ásamt áfellum. Mála hornborð og gluggaáfellur.	1	samt.	100.000	294.000	394.000
Setja plastdúk og plötur til að hlífa gólfum í herbergjum, gangi, baðherbergi og palli. Einnig í stiga og gönguleið að útidyrum. Fjarlægja að verki loknu og þrífa.	1	samt.	72.000	179.000	251.000
Taka niður loftljós og setja aftur upp að verki loknu.	1	samt.		29.000	29.000
Taka niður loftklæðningar og lagnagrind, einnig klæðningu á þili við þakrými. Losa raflagnir og hengja upp eftir þörfum meðan unnið er að endurbótum. Fjarlægja rakavörn.	1	samt.		184.000	184.000
Einangra þak með nýrri steinull. Setja lista ofan við til að tryggja a.m.k. 25 mm loftbil fyrir ofan. Setja nýja rakavörn undir einangrun og festa í sperrur. Líma við alla vegg og öll samskeyti. Setja upp nýja lagnagrind og ganga frá raflögnum.	1	samt.	362.000	578.000	940.000
Klæða loft í baðherbergi með gifspötum, spartla og mála.	1	samt.	22.000	60.000	82.000
Klæða loft í herbergjum, gangi og palli með loftaþiljum. Einnig þil að þakrými. Skugga-fúgur við vegg. Ganga frá við glugga í kvisti. Útbúa lúgu í þil að þakrými með þéttingum, lömum og loku.	1	samt.	249.000	378.000	627.000
Förgun á byggingarafgöngum.	1	samt.	200.000	53.000	253.000
Þrif í verklok.	1	samt.	3.000	63.000	66.000
<b>Matsliður A.4:</b>					
Ekkert þarf að gera.				Enginn kostnaður metinn.	
<b>Matsliður A.5: [steypuskemmdir utanhúss]</b>					
Hreinsa lausan og ónýtan múr af ásamt málningu undir skjólveggjum á suðausturhlið og gera við með viðgerðarefni sem þolir íslenskt veðurfar.	1	samt.	19.000	92.000	111.000
Förgun á byggingarafgöngum.				Sjá matslið 2 og 3.	
<b>Samtals metinn kostnaður kr. m. vsk.</b>			<b>2.629.000</b>	<b>5.108.000</b>	<b>7.737.000</b>
Samt. án vsk.			2.120.289	4.119.602	6.239.891
Endurgreiðsla á 60% af vsk. vegna vinnu á staðnum miðað við 19,35% afreikningshlutfall vsk. kr.				-593.039	
Samtals að teknu tilliti til endurgreiðslu á vsk. af vinnu kr.			2.629.000	4.514.961	7.143.961
Á tímabilinu 1. mars 2020 til 31. desember 2021 er endurgreiðsluhlutfall vsk. vegna vinnu á staðnum 100%.				-988.398	
Samtals að teknu tilliti til endurgreiðslu á 100% vsk. af vinnu kr.			2.629.000	4.119.602	6.748.602

43. Matsgerð hins dómkvadda matsmanns lá fyrir í apríl 2021. Í kjölfarið var aðalstefndu sent bréf 28. maí 2021 þar sem gerð var grein fyrir matsniðurstöðum eins og þær horfðu við aðalstefnendum, auk þess sem fjárkröfu var komið á framfæri. Ágreiningur aðila varð ekki leystur utan réttar sem leiddi til höfðunar þessa dómsmáls 16. nóvember 2021. Gagnstefnendur höfðuðu gagnsök til heimtu eftirstöðva kaupverðs 17. desember 2021 en gagnstefndu héldu upphaflega eftir lokagreiðslu að fjárhæð 1.000.000 krónur vegna þeirra galla sem þeir töldu vera á eigninni en greiddu síðan þá greiðslu til gagnstefnenda ásamt áföllnum dráttarvöxtum 27. júní 2022.
44. Aðalstefndu höfðuðu einnig mál á hendur réttargæslustefndu, E og F 12. janúar 2022 en höfðu í öndverðu ekki uppi aðrar kröfur á hendur þeim en málskostnaðarkröfu. Eftir að réttargæslustefndu lögðu fram greinargerð þar sem krafist var frávísunar þar sem krafa á hendur þeim um málskostnað stríddi gegn 2. mgr. 21. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála féllu aðalstefndu frá málskostnaðarkröfunni.
45. Fjárkröfur aðalstefnenda studdust í öndverðu við niðurstöðu dómkvadds matsmanns þannig að aðalstefnandinn A krafðist 3.951.025 króna sem fól í sér helming framangreindrar niðurstöðu sem getur að líta í matsgerð og aðalstefnandinn B gerði kröfu sem nam hinum helmingi niðurstöðu matsmanns. Báðir aðalstefnendur gerðu nánar tiltekna kröfur um vexti samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 og dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga.
46. Aðalstefnendur juku við kröfur sínar með framhaldssök sem höfðuð var 28. júní 2022 en endanlegar dómkröfur aðalstefnenda byggja á kröfugerð sem lögð var fram í upphafi aðalmeðferðar 6. desember 2022. Hækkun stefnufjárhæðar studdist annars vegar við aukinn framkvæmdakostnað og svo tjón vegna fjármagnskostnaðar eins og nánar verður gerð grein fyrir í efnisgreinum 54 og 55 hér síðar.
47. Aðalstefndu hafa mótmælt því að þau beri ábyrgð á þeim ágöllum sem eru á fasteigninni og var mál þetta því höfðað að fenginni niðurstöðu dómkvadds matsmanns.

#### *Helstu málsástæður aðalstefnenda*

48. Aðalstefnendur krefjast skaðabóta og/eða afsláttar vegna galla á fasteigninni [...] sem nemur því tjóni sem rekja megi til þessara galla en fjárkrafa þeirra byggi á grundvelli matsgerðar dómkvadds matsmanns en styðjist enn fremur við útgefna reikninga byggingarverktaka og annarra iðnaðarmanna sem unnið hafi að endurbótum á fasteign þeirra auk fjármagnskostnaðar sem fallið hafi til vegna gallanna. Byggt er á að fasteignin

hafi verið gölluð í skilningi 18. og 19. gr. laga um fasteignakaup og því að aðalstefndu hafi brotið gegn upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. og 27. gr. sömu laga þar sem aðalstefndu hafi veitt villandi og rangar upplýsingar í aðdraganda viðskiptanna og ekki upplýst um atriði sem hefði skipt aðalstefnendur miklu að fá upplýsingar um áður en kaupin voru afráðin.

49. Að mati aðalstefnenda standist fasteignin ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem af lögum og kaupsamningi leiði þar sem hún hafi ekki verið í því ástandi sem hún hafi borið með sér fyrir kaupin. Fasteignin hafi litið vel út við skoðun og aðalstefnendur hafi verið upplýst um ýmsar endurbætur sem átt hefðu sér stað. Í ljós hafi komið að nauðsynlegt væri að framkvæma viðgerðir á göllum sem hefðu numið að minnsta kosti 9.000.000 króna sem hefði svo hækkað enn frekar á framkvæmdatíma og vegna fjármögnunarkostnaðar þannig að tjónið næmi 15.532.862 krónum. Ljóst sé því að gallarnir rýra verðmæti eignarinnar svo nokkru varði í skilningi 2. málslíðar 18. gr. laga um fasteignakaup en raunar sé einnig á því byggt að gallaþröskuldur samkvæmt 2. málslíð 18. gr. eigi ekki við þar sem aðalstefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Aðalstefnendur byggja á því að ágreiningslaust verði að telja að gallarnir hafi verið til staðar við afhendingu og því á ábyrgð aðalstefndu samkvæmt 20. gr. laganna. Í því ljósi geri aðalstefnendur kröfu um afslátt á grundvelli 41. gr. og/eða skaðabætur á grundvelli 1. og 2. mgr. 43. gr. sömu laga.
50. Byggt er á að aðalstefndu hafi ekki upplýst aðalstefnendur um rakamyndun í fasteigninni í andstöðu við 26. gr. laga um fasteignakaup, en ástand þaksins geti ekki hafa dulist aðalstefndu, og að auki hefði þeim borið að upplýsa um ástand glugga og raka í tengslum við salerni neðri hæðar. Aðalstefnendur sitji uppi með gríðarlegan viðgerðarkostnað vegna þeirra galla. Þau hafi einnig fengið rangar eða í það minnsta villandi upplýsingar við kaup á fasteigninni í andstöðu við 1. mgr. 27. gr. laganna. Fasteignasali sem hafi komið fram fyrir hönd aðalstefndu í aðdraganda kaupanna hafi upplýst þau um að skipt hafi verið um þak árið 2015. Þau hafi af þeim sökum mátt gera ráð fyrir að ástand þaksins væri gott en annað hafi komið á daginn þar sem þakið hafi verið nánast ónýtt og verulegt verk sé að koma því í það ástand sem það hafi átt að vera í við sölu eignarinnar.
51. Þá komi fram í söluýfirliti sem hafi verið hluti af kaupsamningi aðila að unnið hafi verið að múrviðgerðum og málningu utanhúss sumarið áður en eignin var boðin til sölu en nú hafi dómkvaddur matsmaður staðreynt að þær viðgerðir hafi reynst haldlausar og ónýtar. Aðalstefnendur hefðu lagt til grundvallar að ástand glugga væri gott enda ekki getið um

annað í söluyfirliti, utan móðu í gleri í stofu og eldhúsi, en raunin hafi verið önnur þar sem lekið hafi með gluggum í svefnherbergjum og stofu. Þá hafi verið getið um það í söluyfirliti að skipt hefði verið um gestasnyrtingu og baðherbergi endurnýjað en raunin hafi verið sú að mikill raki hafi verið á gestasnyrtingunni sem leitt hefði til rakaskemmda á vegg vegna rangra tenginga lagna sem valdið hafi tjóni. Hvað varði ástand salernanna hafi aðalstefndu í raun veitt ábyrgðaryfirlýsingu, í það minnsta óbeina, um að salernin væru í lagi og laus við galla. Veittar hafi þannig verið misvísandi og/eða rangar upplýsingar sem hafi verið til þess fallnar að aðalstefnendur töldu ástand fasteignarinnar vera betra en raun beri vitni.

52. Sama eigi við um yfirlýsingar um endurnýjað þak, málaða og yfirfarna glugga og upplýsingar um múrviðgerðir, allt séu þetta yfirlýsingar sem teljist vera ábyrgðaryfirlýsingar, óbeinar eða að þeim megi jafna til slíkra yfirlýsinga. Slíkt leiði til þess að um galla sé að ræða í skilningi laga um fasteignakaup. Því teljist fasteignin gölluð í skilningi 26. og 27. gr. laganna sem leiði til þess að aðalstefnendur eigi rétt á afslætti af kaupverði og/eða skaðabótum í samræmi við 41. og 43. gr., sbr. 37. gr.
53. Aðalstefnendur byggðu í öndverðu einkum á niðurstöðu dómkvadds matsmanns sem er sundurliðuð í efnisgrein 42 hér framar. Við framsetningu dómkröfu sinnar miðuðu aðalstefnendur við niðurstöðu matsmannsins, að meðtöldum virðisaukaskatti, upp á 7.737.000 krónur, að viðbættri niðurstöðu hans um leigukostnað að fjárhæð 500.000 krónur og 300.000 krónur vegna flutningskostnaðar. Þá fól krafan í sér kröfu um bætur vegna útlagðs kostnaðar við að staðreyna ágalla á fasteigninni; 106.139 krónur vegna ástandsskoðunar, 213.342 krónur vegna kostnaðar í tengslum við skoðanir matsmanns og 45.570 krónur vegna myndunar lagna. Samtals næmi tjón þeirra þannig 8.902.051 krónu. Frá þeirri fjárhæð bæri að draga 1.000.000 krónur sem þau hefðu haldið eftir af kaupverði þannig að samanlögð dómkrafa aðalstefnenda næmi þannig 7.902.051 krónu en hvort þeirra um sig gerði kröfu um greiðslu helmings þeirrar fjárhæðar, 3.951.025 krónur á grundvelli 19. gr. laga nr. 91/1991.
54. Með framhaldssök sem aðalstefnendur höfðuðu 28. júní 2022 juku þau við dómkröfur sínar. Þannig krafðist hvort þeirra um sig 7.766.430 króna, samtals 15.532.860 króna. Vegna ágalla á framsetningu dómkröfu í framhaldssök lögðu aðalstefnendur fram breytta kröfugerð með samþykki aðalstefndu í upphafi aðalmeðferðar. Endanleg dómkrafa hvors aðalstefnenda fyrir sig er 7.766.431 krónur, samtals 15.532.862 krónur. Gerð er grein fyrir þeirri kröfugerð í efnisgreinum 2 og 3 ásamt vaxtakröfum aðalstefnenda.

55. Endanleg kröfugerð aðalstefnenda tekur mið af nokkrum þáttum til viðbótar þeim raunkostnaði og metna kostnaði sem upphafleg kröfugerð miðaði við. Þannig er byggt á því að raunkostnaður vegna þakviðgerða sem matsmaður hafi metið sem 6.689.000 krónur hafi reynst nema 11.430.041 krónu og þess því krafist að aðalstefndu greiði 4.741.041 krónu vegna aukins þakviðgerðarkostnaðar. Þá er gerð krafa vegna aukins fjármagnskostnaðar þar sem aðalstefndu sem afsalshafar hafi staðið í vegi fyrir því með saknæmum hætti að aðalstefnendur gætu endurfjármagnað verðtryggt lán sem á fasteigninni hvíldi. Það hafi leitt til hækkunar þess láns um 1.692.959 krónur vegna verðtryggingar þess vegna mikillar verðbólgu. Þessi hækkun hafi átt sér stað þrátt fyrir afborganir aðalstefnenda en þær hafi verið jafnháar og afborganir óverðtryggðs láns sem til hafi staðið að taka í endurfjármögnunarskyni. Til þess að koma endurfjármögnun í kring hefðu aðalstefnendur gripið til þess ráðs að greiða lokagreiðslu kaupverðsins til aðalstefndu til að fá útgefið afsal. Í því skyni hefðu þau greitt 1.196.811 krónur sem felur í sér greiðslu ásamt áföllnum dráttarvöxtum sem aðalstefndu hefðu krafist. Þessa kaup-samningsgreiðslu hefðu aðalstefnendur dregið frá dómkröfu sinni í öndverðu, sbr. 44. gr. laga um fasteignakaup, en þar sem þessi greiðsla hafi verið innt af hendi séu ekki lengur forsendur til þess frádráttar. Krafist sé síðan bóta sem nemur áföllnum dráttarvöxtum upp á 196.811 krónur enda hafi þau með réttu mátt halda þessari greiðslu upp í tjón sitt. Greiðslan hafi á engan hátt falið í sér viðurkenningu á málatilbúnaði gagnstefnenda heldur verið innt af hendi til að gagnstefndu gæfist kostur á að takmarka tjón sitt vegna áfallandi fjármagnskostnaðar. Af þeim sökum hefði dráttarvaxtakrafa gagnstefnenda ekki átt rétt á sér og því væri krafist sýknu af gagnsök gagnstefnenda.
56. Í samræmi við framangreint er krafist bóta sem samtals nemi 7.630.811 krónum til viðbótar upphaflegum kröfum sem deilist í tvennt þar sem aðalstefnendur gera aðskildar kröfur til bóta í málinu.
57. Krafist sé vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu frá 2. apríl 2020, er fasteignin var afhent, til 28. júní 2021 er mánuður var liðinn frá því að aðalstefndu fengu nauðsynlegar upplýsingar til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta. Krafist er dráttarvaxta í samræmi við 1. mgr. 6. gr. af upphaflegum dómkröfum aðalstefnenda frá 28. júní 2021. Hvað framhaldssök snertir er þess krafist að stefnufjárhæðir beri fyrrgreinda vexti samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu frá 2. apríl 2020 til 28. júní 2022 er framhaldssök var þingfest en með dráttarvöxtum frá þeim tíma til greiðsludags.

58. Í samræmi við 37. gr. laga um fasteignakaup sé heimilt að krefjast ýmist afsláttar af kaupverði samkvæmt 41. gr. eða skaðabóta samkvæmt 43. gr. ef eign er gölluð. Aðalstefnendur byggi á því að þau eigi rétt til greiðslu skaðabóta á grundvelli 2. mgr. 43. gr. vegna framanrakinna galla en ella að þeim beri afsláttur af kaupverði eignarinnar enda hafi aðalstefndu veitt rangar og/eða villandi upplýsingar um ástand eignarinnar.

#### *Helstu málsástæður aðalstefndu*

59. Af hálfu aðalstefndu er því haldið til haga að er þau keyptu fasteignina vorið 2016 hafi hún verið nær að öllu leyti upprunaleg en þau hafi farið í lítilsháttar framkvæmdir, svo sem að skipta um baðherbergi og leggja ný gólfefni. Tekið hafi verið fram í söluyfirliti að allar lagnir væru upprunalegar, auk þess sem húsið væri komið á tíma um margt. Aðalstefndu hafi ekki haft neina vitneskju um ástand þaksins né hafi nokkuð komið fram um ástand þess í söluyfirlitinu. Þau hafi að öðru leyti vart staðið að framkvæmdum á fasteigninni fyrir utan að þau skiptu um kvist árið 2018 sem gert hafi verið þar sem vart hefði orðið við leka frá sams konar kvisti hjá nágrönnum og því hafi verið ráðist í fyrirbyggjandi framkvæmd af þessum sökum. Þau hefðu hvorki fyrir né á eftir orðið vör við leka enda verði skemmdir ekki raktar til kvistsins heldur ófullnægjandi loftunar. Áréttað sé að aðalstefndu höfðu engar upplýsingar um hvernig staðið hefði verið að því verki að skipta um járn, sem gert hafi verið í tíð fyrri eigenda, og beri enga ábyrgð á þeirri framkvæmd en að auki hafi matsmaður talið skemmdir á þakinu vera vegna ónægðar loftunar á þakinu. Hvað frágang þakkants snerti byggi aðalstefndu á því að ástand þakkantsins hefði mátt sjá við hefðbundna skoðun og beri aðalstefnendur ábyrgð á því hafi þau látið það undir höfuð leggjast og að sama bruni beri með múrviðgerðir utanhúss.

60. Áhersla sé lögð á að fasteignin hafi verið orðin ríflega 40 ára þegar kaupin hafi átt sér stað og engar forsendur fyrir aðalstefnendur til að ætla að ástand hússins væri annað og betra en aldur þess gæfi til kynna. Af þessum sökum hafi hvílt á aðalstefnendum rík skoðunarskylda enda hefðu einfaldar rakamælingar væntanlega skilað sömu niðurstöðu rétt fyrir kaupin eins og eftir þau. Sú skoðunarskylda verði einnig brýnni í ljósi þess að aðalstefndu upplýstu fyrir afhendingu um rakaskemmdir sem þau höfðu þá nýverið uppgötvað þrátt fyrir að múrviðgerðir hefðu farið fram 2018 sem getið hafi verið í söluyfirlitnu. Eins þurfi í þessum efnum að horfa til þess að aðalstefndu áttu eignina einungis í fjögur ár, auk þess sem hvergi hafi komið fram að þau ábyrgðust sérstaklega að ástand eignarinnar væri annað og betra en búast mætti við.

61. Í framangreindu ljósi beri að sýkna aðalstefndu þar sem þau beri ekki ábyrgð á raka enda hafi þau ekki vitað af því að hann væri að finna í íbúðinni en þau hafi til dæmis ekki talið að raki væri í geymslu undir súð þar sem geymdur hefði verið hluti búslóðar ættingja. Engan raka hafi verið þar að finna þegar fasteignin var afhent aðalstefnendum. Raka hafi einungis verið að sjá þegar búið var að tæma húsnæðið af búslóð og þá undir glugga á miðherbergi á efri hæð sem þau hafi látið vita af samstundis.
62. Þá er því mótmælt að þau hafi veitt rangar upplýsingar um ástand þaksins enda ekkert fjallað um það í söluyfirliti þrátt fyrir sérstakan reit ætlaðan til umfjöllunar um það. Að auki liggi fyrir að fasteignasali hafi einungis upplýst aðalstefnendur um að skipt hefði verið um þakjárn á eigninni en með því sé ekki vísað til þaksins alls sem í raun hefði átt að leiða til enn ríkari skoðunarskyldu af hálfu aðalstefnenda sem hefði leitt í ljós að ekki hefði verið skipt um allt þakið.
63. Aðalstefndu hefðu ekki verið upplýst um þessi skipti á járnri er þau keyptu eignina og því ekki haft neina ástæðu til að veita væntanlegum kaupendum eða fasteignasalanum upplýsingar um að skipt hefði verið um þak. Fasteignasalinn hafi því haldið þessu fram við skoðun án vitneskju aðalstefndu en í því samhengi vilji aðalstefndu vekja athygli á að fasteignasalinn hafi komið fram fyrir þeirra hönd enda beri honum lögum samkvæmt að gæta hagsmuna beggja aðila. Þá hafi að auki verið tiltölulega einfalt að kanna ástand þaksins með því að opna hlera á efri hæð sem hafi opnast beint inn í þakrýmið. Því hefði aðalstefnendum verið í lófa lagið að láta fara fram nánari skoðun á þakinu.
64. Þá hafi aðalstefnendur ekki haft forsendur til að líta svo á að þótt gluggar hefðu verið nýmálaðir væri um að ræða nýja glugga heldur þvert á móti að þeir hefðu einungis verið málaðir. Að sama skapi hefðu aðalstefnendur ekki haft forsendur til að líta svo á að svalir hefðu verið þannig endurnýjaðar að leki gæti ekki átt sér stað. Eins hafi aðalstefnendur ekki haft neina forsendu til að ætla annað en að lagnir undir húsinu væru upprunalegar en aðalstefndu hefðu ekki unnið að öðrum endurbótum á lögnum en fólust í því að baðherbergi á efri hæð var gert upp.
65. Því sé sérstaklega mótmælt að aðalstefndu beri ábyrgð á kostnaði sem hljótist af því að aðalstefnendur flytji úr húsinu á meðan þakviðgerðir standi yfir. Eins og að framan sé rakið liggi fyrir að aðalstefndu beri ekki ábyrgð á ástandi þaks fasteignar og því beri þau ekki ábyrgð á þessum afleidda kostnaði.
66. Aðalstefndu geri einnig sérstaka athugasemd við hversu seint aðalstefnendur hlutuðust til um öflun dómkvadds matsmanns án þess að ráðast í úrbætur og viðgerðir sem vænta

megi að hafi leitt til þess að ástandið hafi farið versnandi og verið orðið annað og verra þegar matsmaður hafi skoðað fasteignina.

67. Því sé mótmælt sérstaklega að eignin hafi verið gölluð í skilningi 18. og 19. gr. laga um fasteignakaup enda um eldri fasteign að ræða sem ekki hafi verið endurnýjuð umfram eðlilegt viðhald og er vísað til ríkrar skoðunarskyldu og 1. mgr. 29. gr. laganna í þeim efnum.
68. Að sama skapi sé því mótmælt að aðalstefndu hafi brotið gegn upplýsingaskyldu sinni þegar fasteignasali sem þau hafi falið það verk hafi útbúið söluyfirlit þar sem fyrir liggir að engar forsendur séu til að ætla að húsið sé í betra ástandi en sambærilegar fasteignir. Sérstaklega sé á því byggt að ef talið verður að í þeirri upplýsingagjöf fasteignasalans að skipt hafi verið um járn felist að skipt hafi verið um þak beri fasteignasalinn ábyrgð á því samkvæmt lögum um fasteignasala. Því sé honum stefnt til réttargæslu en fasteignasalinn verður lögum samkvæmt ekki samsamaður aðalstefndu heldur ber að gæta hagsmuna beggja aðila.
69. Þá sé einnig byggt á því að tjón aðalstefnenda sé ekkert þar sem eignin hafi verið verðlögð í samræmi við ástand hennar og aldur, sem 40 ára gömul eign sem komin hafi verið að viðhaldi. Loks séu kröfur aðalstefnenda ekki í neinu samræmi við það sem búast megi við í ágreiningi af þessu tagi og er sérstaklega vísað til lækkunarheimildar 2. mgr. 60. gr. laga um fasteignakaup.
70. Þá þurfi sérstaklega að horfa til þess við mat á ábyrgð aðalstefndu C, ef talið verði að upplýsingaskylda hennar hafi að einhverju leyti verið ófullnægjandi og að um saknæma háttsemi hennar hafi verið að ræða, að hún flutti úr fasteigninni síðsumars 2019. Eftir það dvaldist hún þar ekki en kom þar þegar verið var að tæma eignina og þrifa fyrir afhendingu í mars og apríl 2020.
71. Loks er kröfum um vexti og dráttarvexti mótmælt þar sem aðalstefndu telja mega gera athugasemdir við málskraða.
72. Í gagnsök sem upphaflega var höfðuð til heimtu 1.000.000 króna eftirstöðva kaupverðs sem gagnstefndu greiddu 27. júní 2022 undir rekstri málsins hafi greiðsluskylda kaupsamningsgreiðslunnar þar með verið viðurkennd. Í því ljósi sé áréttuð málskostnaðarkrafa gagnstefnenda, sbr. 130. gr. laga um meðferð einkamála.
73. Hvað framhaldssök aðalstefnenda snertir sé athygli dómsins vakin á því að rök kunni að vera til þess að huga að því hvort þeirri kröfu beri að vísa frá dómi þar sem aðalstefndu telji að skilyrðum 29. gr. laga um meðferð einkamála sé ekki fullnægt. Í raun megi segja

að aðalstefnendur hafi vanrækt að hafa uppi kröfur sem hafi legið fyrir áður en stefna málsins var þingfest í öndverðu enda hafi tilboðsskrá verktaka vegna þakskipta og áætlun vegna aukaverka legið fyrir í júní 2021. Af þeim gögnum hafi aðalstefnendur mátt ráða að kostnaður við þakskipti yrði meiri en samkvæmt matsgerð.

74. Þá sé fjárhæð dómkröfu í framhaldssök mótmælt enda geti aðalstefndu ekki borið ábyrgð á að iðnaðarmenn sem aðalstefnendur hafi leitað til hafi sent háa reikninga sem hafi verið umfram metið tjón. Að auki liggi ekkert fyrir um það hvers vegna verkið hafi orðið dýrara en mat gerði ráð fyrir og hvort það standi í einhverjum tengslum við meinta galla samkvæmt matsgerð. Þá sé reikningi málara mótmælt þar sem ekkert liggi fyrir um að hann tengist þeim verkum sem málið lúti að og reikningur frá hreingerningarfyrirtæki sé mótmælt þar sem hann sé málinu óviðkomandi og ekki á þeirra ábyrgð, óháð niðurstöðu málsins að öðru leyti þar sem aðalstefndu verði ekki krafín um bætur vegna afleidds kostnaðar þar sem ekkert saknæmt hafi átt sér stað við sölu eignarinnar af þeirra hálfu.
75. Í samhengi við kröfur aðalstefnenda sé áréttað af hálfu aðalstefndu að taka verði tillit til þess að nýtt komi í stað notaðs ef fallist verði á málalíbúnað aðalstefnenda. Þau geti ekki gert kröfu um glænýtt þak og þann kostnað sem því fylgi enda hafi aðalstefndu aldrei ábyrgst að á húsinu væri nýtt þak. Því geti bætur vegna þaksins aldrei numið hærri fjárhæð en sem nemi helmingi kröfunnar.
76. Þá sé því einnig hafnað að aðalstefndu beri ábyrgð á fjármögnun aðalstefnenda. Aðalstefnendur hafi kosið að taka verðtryggt lán sem alkunnugt sé að geti hækkað við vissar aðstæður í efnahagslífi, auk þess sem það geti ekki talist saknæmt að afsalshafar hafni því að veita veðleyfi vegna frekari lántöku. Aðalstefnendum hefði verið í lófa lagið að greiða lokagreiðslu með fyrirvara, eins og þau hafi nú gert, og ganga síðan frá þeirri fjármögnun sem þeim hafi hugnast. Áréttað sé að framhjá því verði ekki litið að fasteignin hafi á sama tíma hækkað verulega í verði og eignarhlutur aðalstefnenda því ekkert rýrnað þannig að því sé ekki um neitt tjón að ræða.
77. Gagnsök hafi upphaflega verið höfðuð til heimtu 1.000.000 króna eftirstöðva kaupverðs sem gagnstefndu greiddu 27. júní 2022 undir rekstri málsins. Greiðsluskylda kaupsamningsgreiðslunnar sé þannig óumdeild og hafi verið innt af hendi þannig að fallið sé frá þeirri fjárkröfu. Í því ljósi sé á hinn bóginn áréttuð málskostnaðarkrafa gagnstefnenda.
78. Af hálfu réttargæslustefndu sé áréttuð málskostnaðarkrafa á hendur réttargæslustefnendum, þeim C og D.

79. Þá sé því af þeirra hálfu mótmælt að réttargæslustefndi E hafi lýst því yfir er aðalstefnendur skoðuðu fasteignina að þakið hefði verið endurnýjað 2015. Hið rétta væri að réttargæslustefndi hefði haft eftir aðalstefnda D að fyrri eigendur hefðu tjáð honum að þeir hefðu skipt um þakjárn á eigninni á árinu 2015. Réttargæslustefndu furði sig á því að aðalstefndi D skuli ekki kannast við þetta samtal en ráða megi af matsgerð að þessar upplýsingar séu réttar. Engar aðrar upplýsingar hafi verið veittar um ástand þaksins, þar á meðal um ástand þakviðarins, en áréttað sé að ekkert bendi til þess að lekið hafi vegna ástands þakjárnsins. Eini lekinn sem matsmaður hafi staðreynt hafi verið meðfram áfelli við kvistglugga en sá ágalli sé ótengdur ástandi þakjárnsins. Frumorsök ástands þaksins sé samkvæmt fyrirbyggjandi matsgerð ekki að rekja til ástands þakjárnsins og um það ástand hafi réttargæslustefnda ekki verið kunnugt né liggi fyrir að aðalstefndu hafi verið kunnugt um það. Engar rangar upplýsingar hafi því verið veittar og engin tengsl séu milli þeirra upplýsinga sem veittar voru og ástands þakviða.
80. Réttargæslustefndi E hafi jafnframt greint aðalstefnendum frá því að raki hefði verið í útveggjum og að múrviðgerðir hefðu farið fram í þeim tilgangi að laga rakann en hann hefði á hinn bóginn ekki staðhæft að viðgerðirnar hefðu lagað rakann. Tiltölulega stutt hafi verið síðan viðgerðum hafi lokið og því í raun ekki reynt á það hvort svo hafi verið. Þá hafi verið greint frá móðu milli glerja sem hefði átt að vekja upp spurningar hjá aðalstefnendum um ástand þeirra fremur en að tækt hefði verið að álykta að þeir hefðu verið endurnýjaðir þótt nýmálaðir væru.
81. Réttargæslustefndu telji vafa leika á að um sé að ræða galla á fasteigninni í skilningi 18. gr. laga um fasteignakaup í ljósi aldurs hennar og sögu um rakaskemmdir en í því ljósi hafi skoðunarskylda aðalstefnenda verið rík. Sérstaklega eigi þetta við um þá ágalla sem fjallað sé um matsgerð er lúti að raka og rakaskemmdum.
82. Þá sé gert ráð fyrir því í matsgerð að aðalstefnendur fái ýmsa byggingarluta endurnýjaða að fullu en ekki uppgerða í það ástand sem búast megi við á fasteign á þeim aldri sem í málinu ræði sem sé sá mælikvarði sem 18. gr. laga um fasteignakaup geri ráð fyrir. Matsgerðin endurspeglir þannig ekki rauntjón þar sem endurnýjun þaksins geri ráð fyrir að það sé í raun nýbyggt en ekki 40 ára gamalt. Horfa verði í þessu samhengi til 2. mgr. 60. gr. fasteignakaupalaganna.
83. Engar óeðlilegar eða rangar upplýsingar hafi verið veittar við sölumeðferð eignarinnar af hálfu réttargæslustefndu. Þær upplýsingar sem hafi verið veittar hafi verið réttar, en af þeim verði ekki dregnar ályktanir umfram efni þeirra þannig að unnt sé að líta á þær sem

rangar eða að þær feli í sér ábyrgðaryfirlýsingar um annað og betra ástand fasteignarinnar en gangi og gerist um sambærilegar eignir.

84. Við aðalmeðferð málsins gáfu aðalstefnandinn A, aðalstefndi D og réttargæslustefndi E aðilaskýrslur. Vitnaskýrslu gáfu: G, H, og I.

#### *Niðurstaða*

85. Aðalstefnendur hafa í máli þessu uppi skaðabótakröfu og/eða kröfu um afslátt af kaupverði fasteignarinnar [...] sem er raðhús í [...] raðhúsalengju. Þessar kröfur grundvölluðu þau í upphafi á fjórum atriðum er lúta að ástandi fasteignarinnar eins og það var þegar þau keyptu hana: Að það læki inn í gegnum útveggi hússins, að leki væri á frárennislögnum frá gestasalerni, að múrskemmdir væru á skjólvegg sem aðgreini fasteignina frá aðliggjandi húsum og að skipta þyrfti um þak hússins þar sem það væri ónýtt. Aðalstefnendur öfluðu matsgerðar dómkvadds matsmanns sem lagði mat á tjón þeirra. Þessari matsgerð hefur ekki verið hnekkt með dómkvaðningu yfirmatsmanna eða öðrum gögnum. Að auki hafa aðalstefndu ekki gert ágreining um niðurstöður og útreikninga matsmanns á þeim kostnaði sem framkvæmdir til að bæta úr ágöllum fasteignarinnar muni hafa í för með sér. Aðilar deila fyrst og fremst um ábyrgð aðalstefndu á þessum ágöllum með vísan til 18., 19., 26. og 27. gr. laga um fasteignakaup. Niðurstaða matsmanns verður af þessum sökum lögð til grundvallar í samræmi við dómvenju að því marki sem á reynir.

86. Í framhaldssök hafa aðalstefnendur að auki uppi kröfur sem lúta meðal annars að frekari kostnaði við að bæta úr þeim ágöllum fasteignarinnar en lagt var mat á í matsgerð dómkvadds matsmanns. Niðurstaða matsgerðarinnar sem slík liggur þannig þeirri kröfugerð einnig til grundvallar. Nánar verður vikið að þeim fjárkröfum hér síðar.

87. Fyrir liggur að í söluyfirliti sem lá fyrir þegar aðalstefnendur keyptu fasteignina er ekki vikið að ágöllum á ástandi hússins að öðru leyti en því að þess var getið að móða væri í gleri nokkurra glugga í eldhúsi og stofu. Þess var sérstaklega getið að skipt hefði verið um gólfefni á árinu 2016 og gestasnyrting og baðherbergi endurnýjuð. Eins kom fram að farið hefði verið í múrviðgerðir á fasteigninni og húsið málað að utan bæði steinn og gluggar nema gluggar í kvisti. Upplýst er að auki að þegar aðalstefnendur skoðuðu húsið fyrir kaupin að viðstöddum fasteignasala, réttargæslustefnda E, greindi hann þeim frá því að skipt hefði verið um járn á þaki fasteignarinnar árið 2015 og rakti að gert hefði verið við útveggi á vegum aðalstefndu til að bregðast við raka í útveggjum fasteignarinnar, auk

Þess sem húsið og gluggarnir hefðu verið máluð 2019. Réttargæslustefndi var afdráttarlaus í framburði sínum um að hann hefði einvörðungu sagt aðalstefnendum að skipt hefði verið um járn á þakinu en ekki þakið sem slíkt auk þess sem hann minntist þess hvar og hvenær aðalstefndi, D, hefði veitt honum þessar upplýsingar. Framburður réttargæslustefnda verður lagður til grundvallar hvað þetta varðar enda gat aðalstefnendum ekki dulist að þakviðir hússins og glerullareinangrun þaksins hafi hvorugt verið nýlegt þegar þau kíktu inn í skriðrymið undir þakinu við skoðun á fasteigninni í aðdraganda kaupanna miðað við það sem sjá má af ljósmyndum sem teknar voru skömmu eftir kaupin. Framburðurinn samrýmist einnig niðurstöðu matsgerðar dómkvadds matsmanns þar sem því er slegið föstu að skipt hafi verið um þakjárn frá því að fasteignin var byggð en þakið sem slíkt ekki endurnýjað.

88. Sé fyrst vikið að leka sem grunur er um að hafi komið inn með gluggum í húsinu og um steypuskil þá er til þess að líta að einu upplýsingarnar í söluyfirliti sem lúta að göllum í húsinu fólust í að móða væri milli glerja í nokkrum gluggum. Við skoðun hússins sáu aðalstefnendur ummerki eftir viðgerð vegna leka fyrir neðan glugga í stofu auk þess sem fram kemur í greinargerð réttargæslustefndu að ráðist hefði verið í múrviðgerðir utanhúss áður en húsið var málað um sumarið 2019 meðal annars vegna leka af þessu tagi. Fyrir dómi mundi réttargæslustefndi, E ekki eftir samskiptum við aðalstefnendur um þetta atriði svo honum væri tækt að staðfesta þau. Aðalstefndi D gat þess á hinn bóginn í sínum framburði að þetta hefði verið meðal annars tilgangurinn með þessum múrviðgerðum. Þegar síðan verið var að tæma fasteignina í aðdraganda afhendingar greindu aðalstefndu fasteignasalanum frá því að lekaummerkja hefði orðið vart í herbergi á efri hæð hússins sem hefðu verið þar um nokkra hríð. Réttargæslustefndi E bar um það fyrir dómi að hann hefði ekki orðið var við þessi lekaummerki við fyrri skoðanir þar sem húsgögn í herberginu hefðu skyggt á þau.

89. Framangreind lekaummerki sem fjallað er í matsgerð lúta að því að málning hafi bólgnað og flagnað á afmörkuðum svæðum en ekki er getið um að vatn hefði komist þannig inn og valdið öðrum skemmdum, til dæmis á gólfefnum. Matsmaður staðreyndi ekki að það læki en lagði til að brugðist yrði við þessum skemmdum með því að sprauta þéttifraúði milli gluggakarma og steinveggja sem og í steypuskil utandyra við svalir og sjá til hvort það dygði. Kostnaðinn af þessum aðgerðum, þar með talið að spartla og mála, mat matsmaðurinn sem 384.000 krónur.

90. Í ljósi framangreinds verður því slegið föstu að aðalstefnendum hafði verið greint frá því af fasteignasala að gert hefði verið við múrhúð hússins og það málað í kjölfarið á vegum aðalstefndu, meðal annars í til að bregðast við raka í veggjum. Aðalstefndi D staðfesti í framburði sínum fyrir dómi að sá hafi meðal annars verið tilgangurinn. Þótt beinni yfirlýsingu gagnvart aðalstefnendum hafi ekki verið til að dreifa um að viðgerðir þessar hafi reynst fullnægjandi verður á það fallist að þeim hafi verið tækt að túlka þessar upplýsingar á þann veg að þessi vandi væri að baki enda var engin fyrirvari gerður um að of stutt væri frá viðgerðum til að fullreynt væri að þær hefðu skilað fullnægjandi árangri. Þótt því verði ekki slegið föstu að aðalstefndu hafi verið kunnugt um að vandinn væri enn til staðar verður samkvæmt 27. gr. laga um fasteignakaup að líta svo á að eignin hafi verið gölluð hvað þennan leka varðar og að réttar upplýsingar hefðu haft áhrif á gerð kaupsamnings, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 414/2004 frá 20. apríl 2005. Síðbúnaðar upplýsingar um lekaummerki í einu herbergi sem tilkynnt var um við afhendingu fasteignarinnar breyta þessu ekki.

91. Hvað varðar raka sem matsmaður taldi geta stafað af þó nokkrum ágöllum sem voru á samsetningu á frárennislögnum frá handlaug á gestasalerni á 1. hæð fasteignarinnar er engum blöðum um það að fletta að frágangi lagnanna var áfátt enda því slegið föstu í matsgerð. Ekki hafði verið hirt um að tryggja að þéttihringur héldist á réttum stað við samsetningu röra eins og sjá má af ljósmyndum í matsgerðinni og eins voru samskeyti röra óþétt þar sem þau pössuðu ekki saman og reynt með ófullnægjandi hætti að þetta þau með kíttri. Hlutrænt liggur þannig fyrir, eftir því sem fram kemur í matsgerð dómkvadds matsmanns, að lagnir frá handlauginni voru gallaðar og höfðu verið það frá því að þeim var komið fyrir. Niðurstaða matsmanns verður því lögð til grundvallar um að skemmdir á vegg stafi af þessum samsetningum enda væri næsta ósennilegt að raki kæmi frá húsgrunni eða á annan hátt fremur en frá þessum gölluðu lögnum þótt matsmaður hafi ekki viljað útiloka það. Ekkert liggur fyrir um að aðalstefndu hafi verið þetta ljóst en upplýst var í söluýfirliti að gestasalernið hefði verið endurnýjað fáum árum fyrir á þeirra vegum. Í því ljósi máttu aðalstefnendur treysta því að frágangur lagna væri ekki svo ófaglegur sem raun bar vitni við skoðun matsmanns. Aðalstefnendum voru þannig veittar ófullnægjandi upplýsingar í skilningi 27. gr. laga um fasteignakaup þar sem þau máttu treysta því að í yfirlýsingu um að gestasalernið hefði verið endurnýjað fælist að faglega hefði verið staðið að frágangi lagna á salerninu. Á því bera aðalstefndu ábyrgð, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 152/2014 frá 9. október

2014. Verða þau því dæmd til greiðslu skaðabóta vegna þess tjóns sem af þessu hlaust sem dómkvaddur matsmaður hefur metið sem 553.000 krónur að virðisaukaskatti af vinnulið inniföldum.

92. Hvað þak fasteignarinnar snertir liggur fyrir sú niðurstaða dómkvadds matsmanns að skipta þyrfti um alla borðaklæðningu á þakinu, undirlagspappa, rakavarnarlag, einangrun, lofttúður og allar flasningar. Þakviður hafi verið mjög mikið skemmdur, einangrun úr lagi gengin og rakavarnir líka, auk þess sem þakið hefði ekki verið smíðað í samræmi við byggingarsamþykkt fyrir Reykjavík frá 1965 og samþykktar teikningar. Hreinsa þyrfti burt allan fúa úr sperrum hússins, styrkja þær og bera sveppadrepani efni á þær.
93. Samkvæmt matsgerð voru ástæður þessara ágalla á þakinu nokkrar. Þannig staðreyndi matsmaður að loftun þaksins væri algerlega ófullnægjandi og hefði verið það frá því að húsið var byggt. Bæði fullnægði hún alls ekki þeim kröfum sem gerðar voru til loftunar á byggingartíma fasteignarinnar, hvað þá heldur nútímakröfum, en auk þess hefði frágangur einangrunar og útfærsla loftunarinnar verið þannig að hún þjónaði ekki tilgangi sínum þar sem engin loftun var í mæni hússins né við þakglugga og kvist. Þannig skorti nauðsynlegt gegnumstreymi lofts þar sem öll sperrubíl þurfi að vera opin í báða enda.
94. Þá liggur einnig fyrir að kvistur á þaki hússins var gerður upp á vegum aðalstefndu en í greinargerð þeirra var tiltekið að kvisti hefði verið skipt út. Það verk fór þannig úrskaiðis að mati matsmanns að vatn komst niður í gegnum þakið við kvistinn þar sem frágangur var svo gallaður að setja hafði þurft lekabyttu undir og vatn sást á rakavarnarlagi þegar skoðun fór fram á vegum matsmanns. Bæði var áfella gengin út úr rauf þeirri sem hún átti að vera í undir gluggunum í kvistinum og kítíð slitið sem átti að þétta með henni en einnig hafði ekkert verið þétt með þakpappanum sem var undir áfellunni, hann var einungis festur með hefti. Að auki létu þeir menn sem að verkinu unnu fyrir aðalstefndu það algerlega undir höfuð leggjast að koma fyrir loftrásum ofan og neðan við þakkvistinn. Á þessum ófaglegu vinnubrögðum bera aðalstefndu ábyrgð gagnvart aðalstefnendum.
95. Matsmaður sló því jafnframt föstu að staðið hefði verið að endurnýjun bárujárnsins á þakinu með ófaglegum hætti sem gert var áður en aðalstefndu eignuðust húsið 2016, væntanlega 2015 eftir því sem upplýst hefur verið af réttargæslustefnda E og haft eftir aðalstefnda D. Ekki eru forsendur til að rengja þann framburð sem er hvað þakjárnið snertir samhljóða málatilbúnaði aðalstefnenda þótt málatilbúnaður réttargæslustefndu að

flestu öðru leyti skjóti stoðum undir málstað aðalstefndu. Matsmaður taldi næsta víst að þakið hefði verið klætt með nýju jární án þess að hugað hefði verið að ástandi borðaklæðningarinnar en einnig sést á ljósmyndum, sem eru hluti af matsgerðinni, að járníð nær ekki yfir borðaklæðninguna neðst sem og við enda þakkants þannig að klæðningin var verulega skemmd þar. Þá var frágangur þakkanta hússins að mati matsmanns algerlega ófullnægjandi þar sem sperruendar voru óvarðir þar sem opið var ofan í þakkantana með þeim afleiðingum að sperruendarnir voru mikið fúnir þannig að hann taldi að þakkanturinn væri við það að falla af.

96. Engum blöðum er um það að fletta að mati dómsins með vísan til fyrirbyggjandi matsgerðar að þakið á fasteigninni, sem var svo skemmt sem matsmaður komst að niðurstöðu um, telst gallað í skilningi 18. gr., sbr. 1. mgr. 19. gr., laga um fasteignakaup. Þótt ekki verði lagt til grundvallar að aðalstefndu hafi verið kunnugt um hve ófaglega hafði verið staðið að því að skipta um þakjárn áður en þau eignuðust húsið verður ekki framhjá því litið að þau stóðu fyrir endurbótum á þakkvisti hússins á árinu 2018 sem tókst svo óhönduglega að vatn virðist hafa átt þar greiða leið inn sem vænta má að hafi hafi hraðað mjög skemmdum á þakviðum með þeim afleiðingum sem raun ber vitni eftir því sem áréttað var af matsmanni í framburði hans fyrir dómi. Verða aðalstefndu því dæmd til greiðslu skaðabóta vegna þessara galla á þakinu og þakkantinum, sbr. 18. og 19. gr., sbr. einnig 27. gr. laga um fasteignakaup.
97. Fyrir liggur að matsmaður mælti fyrir um það hvernig standa skyldi að endurbótum á þakinu og mat kostnað við þær endurbætur. Við það mat horfði matsmaður til þess að aðalstefnendur yrðu ekki þannig betur sett að þakið yrði allt endurnýjað á kostnað aðalstefndu heldur að því marki sem nauðsyn krefði. Þessa sýn á kostnaðinn staðfesti matsmaður fyrir dómi. Af þeim sökum gerði matsmaður ráð fyrir því að þakrennur og þakjárn yrðu endurnýtt og þrátt fyrir að hann teldi ótvíræða kosti fylgja því að breyta frágangi þaksins þannig að þakjárníð yrði lagt á lektur með svonefndum *slaufum* mat matsmaður slíka breytingu ekki til fjár, hvorki vinnu við það verk né efni. Eini kostnaðarliðurinn sem tilgreindur er í sundurliðun matsmanns sem fólst í betrubótum var kostnaður við vinnu og efni við betri loftun með því að útbúa loftraufar í útveggi og hábrún kvists og neðan við hann en augljós þörf var á þessum úrbótum samkvæmt matsgerð enda myndi þakið skemmast á ný mjög fljótt. Kostnaðurinn við þennan verkhluta var metinn sem 129.000 krónur. Að öðru leyti tók matsmaður fram í framburði sínum fyrir dómi að við útfærslu á viðgerðum hefði ekki verið horft til þess að gerðar

- yrðu ríkari kröfur til frágangs en tíðkaðist þegar fasteignin var byggð. Kostnað í heild vegna viðgerða og nauðsynlegra endurbóta á þakinu mat matsmaður á 6.689.000 krónur.
98. Aðalstefnendur juku við kröfur sínar með framhaldsstefnu 28. júní 2022. Í framhaldssök hafa þau meðal annars uppi frekari kröfur vegna kostnaðar við þakframkvæmdir sem og afleiddan frágang innandyra. Samanlögð dómkrafa í framhaldssök vegna þakframkvæmda nemur 4.741.041 krónu með þeim rökum af hálfu aðalstefnenda að greiddur heildarkostnaður vegna þakviðgerða á fasteign þeirra samkvæmt útgefnum reikningum hafi numið 11.430.041 krónu í heild.
99. Tilvitnaðir reikningar vegna úrbóta á þaki og afleiddra verka eru níu talsins. Einn er frá málara þar sem verkið sem unnið hafi verið er tilgreint sem *málningarvinna vegna [...]* að fjárhæð 275.280 krónur. Annar er frá hreingerningarfyrtæki að fjárhæð 376.960 krónur og svo eru sjö reikningar frá byggingarverktaka. Fyrsti reikningurinn sem gefinn var út, 21. mars 2022, ber yfirskriftina *Innborgun á verk [...]* og er sundurliðaður í vinnu og efni án nánari sundurgreiningar að fjárhæð 1.500.000 krónur. Á tveimur reikninganna, sem báðir voru gefnir út í apríl 2022, er tilefnið tilgreint sem *framvindureikningur* og fól í sér sundurliðun milli efnis og vinnu. Samtala þeirra er 5.000.000 krónur. Fjórir reikningar voru svo gefnir út 12. maí 2022, einn ber yfirskriftina *uppgjör á þaki* og er líka einungis sundurliðaður í efni og vinnu og er að fjárhæð 3.097.513 krónur, annar ber yfirskriftina *Gips, sjónvarps rými* og er sundurliðaður á sama hátt og er að fjárhæð 281.827 krónur, þriðji ber yfirskriftina *þakkantur* að fjárhæð 516.098 krónur og sá fjórði ber yfirskriftina *Glugga smíði* og er að fjárhæð 382.363 krónur.
100. Aðalstefndu kröfðust ekki frávísunar framhaldssakarinnar en hreyfðu því sjónarmiði að vísa bæri framhaldssökinni frá dómi þar sem skilyrðum 29. gr. laga um meðferð einkamála væri ekki fullnægt. Aðalstefnendur hefðu haft forsendur strax í öndverðu til að haga kröfugerð sinni þannig að tekið hefði verið tillit til þessara viðbótarkrafna þar sem þau hefðu þá verið búin að fá tilboð framkvæmdaraðila í þakskiptin. Á þetta sjónarmið verður ekki fallist. Þótt aðalstefnendur hafi að sönnu verið búin að fá kostnaðarmat verktakans í hendur var þar ekki um að ræða tilboð í verkið heldur annars vegar svonefnda *tilboðsskrá* og hins vegar skjal sem nefnt var sem *áætlað í aukaverk*. Verktakinn var með öllu óbundinn af þessum fjárhæðum enda kom á daginn að reikningar frá honum urðu umtalsvert hærri en samtala þessara tveggja skjala.

101. Á hinn bóginn verður ekki framhjá því litið að krafa aðalstefnenda í framhaldssök hvað varðar framkvæmdakostnað vegna þaksins og tengdra framkvæmda er verulega vanreif- uð. Eins og að framan er rakið fela þeir níu reikningar sem fjárfrafa aðalstefnenda í framhaldssök styðst við í sér afar takmarkaðar upplýsingar um til hvaða verkþátta þeir taka en engar vinnuskýrslur vegna einstakra verkþátta liggja fyrir eða kostnaðarnótur vegna útlagðs kostnaðar. Þá er engin tilraun gerð til að para saman kostnaðarþætti þá sem matsmaður mat og þau verk sem verktakinn vann þannig að unnt sé að bera saman þær fjárhæðir sem um ræðir og hvað unnið var. Þá eru að auki í málinu vísbendingar um að töluverður hluti þess munar sem er á metnum fjárhæðum og fjárhæð útgefinna reikninga kunni að stafa af því að ráðist hafi verið í aðrar og kostnaðarsamari aðgerðir en matsmaður mat nauðsynlegar. Má í þeim efnunum líta til skjalanna sem bera titlana *tilboðsskrá* og *áætlað í aukaverk* auk upplýsinga sem raktar voru við málflytning. Þannig liggur fyrir að þakjárníð og þakrennur voru endurnýjuð þrátt fyrir að matsmaður hefði gert ráð fyrir að járníð og rennurnar yrðu endurnýtt, auk þess sem þakið var *upplektað* eins og það er orðað í tilboðsskránni, það er að segja bárujárníð var fest ofan á timburlektur sem settar voru ofan á lista sem festir voru ofan á þakdúkinn þar sem hann lá ofan á sperrunum í þakinu. Frá þessu var greint í verklýsingu verktakans sem vann að þakviðgerðunum og sést auk þess glögg á ljósmyndum sem verktakinn lét fylgja með verklýsingunni. Þótt matsmaður hafi fjallað um þessa aðferð í matsgerð og talið hana ákjósanlega þá verðmat hann þennan verkþátt ekki enda utan hans verkefnis. Þá eru tveir gluggar tilgreindir í skjalinu sem ber titilinn *áætlað í aukaverk*, annar að fjárhæð 360.000 krónur og hinn 310.000 krónur, auk þess síðan sem einn fyrirbyggjandi reikninga frá 12. maí 2022 ber yfirskriftina *Glugga smíði*. Matsmaður hafði ekki gert ráð fyrir kostnaði við endurnýjun glugga heldur má ráða af matsgerðinni að hann hafi miðað við að gluggar væru endurnýttir. Enn er þá ógetið um reikning sem ber yfirskriftina *Gips, sjónvarps rými* frá 12. maí 2022 en ætla má af honum að aðalstefnendur hafi tekið ákvörðun um að klæða loftið í því rými með gipsi. Raunar liggur fyrir staðfesting málara sem gaf út reikning vegna málningarvinnu að hann hafi unnið að spörtlun og málun gipsloftaklæðingar. Í þessu rými voru loftapiljur áður með endanlegri áferð þannig að ekki hefði þurft að mála þær. Matsmaður lagði til grundvallar að slíkar piljur yrðu hagnýttar aftur sem væntanlega hefði ekki haft kostnað við spörtlun og málningu í för með sér en ekki liggja fyrir upplýsingar um hvort það hafi verið hagkvæmara eða dýrara að klæða loftin með gipsi í stað slíkra pilja. Ljóst er þó að reikningar þessir eru hærri en

metin fjárhæð samkvæmt matsgerð. Þá er bæði kostnaður við þrif og málningu mun hærri en matsmaður gerði ráð fyrir án þess að nokkur grein sé gerð fyrir því í hverju sá viðbótarkostnaður felst.

102. Af þessum gögnum sem aðalstefnendur hafa lagt fram um kostnað sinn verður ekki ráðið hvaða verkþættir séu þeir sömu og matsmaður mat og hvað af þessum kostnaði á rót að rekja til annarra verka eða kostnaðarsamari útfærslna en lagt var til grundvallar í matsgerð dómkvadds matsmanns. Ljóst sýnist þó að töluvert af kostnaðinum eigi rót að rekja til slíkra útfærslna en engu verður þó slegið föstu hvað þetta varðar.
103. Í ljósi útgefinna reikninga verður ekki rengt að aðalstefnendur hafi greitt þann kostnað sem reikningarnir endurspeгла. Þegar á hinn bóginn er horft til framanritaðs er svo mikill vafi uppi um að sá kostnaður endurspegli tjón þeirra, sem aðalstefndu beri ábyrgð á, að óhjákvæmilegt er að vísa þessum hluta stefnufjárhæðar aðalstefnenda í framhaldssök frá dómi án kröfu með vísan til 4. mgr. 100. gr. laga um meðferð einkamála.
104. Síðasta krafan sem aðalstefnendur gera vegna ágalla á fasteigninni að [...] lýtur að múrskemmdum utanhúss á skjólveggjum sem skilja eignina frá aðliggjandi húsum í raðhúsallengjunni. Fyrir liggur að aðalstefndu stóðu fyrir múrviðgerðum utanhúss áður en fasteignin var máluð sumarið 2019. Jafnframt er upplýst með matsgerð dómkvadds matsmanns að staðið var að þessum viðgerðum með ófaglegum hætti. Bæði hafi verið notað múrviðgerðarefni sem ekki virðist hafa haft nægan styrk og viðgerðarefnið að auki dregið yfir málaða fleti þannig að múrinn festist ekki nægjanlega við. Aðalstefnendur voru upplýst um að múrviðgerðir hefðu farið fram og húsið málað fáum mánuðum áður en þau keyptu fasteignina og máttu treysta því að faglega hefði verið staðið að verki sem svo reyndist ekki vera raunin hvað nefnda skjólveggi snertir, sbr. 27. gr. laga um fasteignakaup. Verða aðalstefndu því dæmd til greiðslu skaðabóta vegna fjártjóns aðalstefnenda vegna þessa ágalla sem matsmaður mat sem 111.000 krónur.
105. Þar sem komist hefur verið að þeirri niðurstöðu að aðalstefndu beri skaðabótaábyrgð vegna tjóns aðalstefnenda vegna galla á þaki fasteignarinnar tekur sú ábyrgð einnig til afleidds tjóns sem metið var samkvæmt matsgerð. Matsmaður mat annars vegar kostnað við að leigja annað húsnæði meðan á þakviðgerðum stæði og áætlaði að slíkt tjón gæti numið 460.000 til 500.000 krónum og hins vegar kostnað við að flytja búslóð úr húsnæðinu og í það aftur og taldi það tjón samtals nema 300.000 krónum.
106. Upplýst var í aðilaskýrslu á vegum aðalstefnenda að þau hefðu ekki leigt húsnæði heldur búið hjá foreldrum annars þeirra í [...] á meðan viðgerðir stóðu yfir þau hefðu þess í stað

orðið fyrir kostnaði vegna aksturs milli byggðarlaga og fleira. Í ljósi þessara upplýsinga verður ekki fallist á að aðalstefnendum beri bætur vegna leigu íbúðar en ferðakostnaður eins og fjallað var um við aðalmeðferð hefur ekki verið metinn og þar sem ekki liggja fyrir fullnægjandi gögn um hann meðal málgagna eru ekki fyrirbyggjandi forsendur til að ákvarða bætur að álitum hvað þann kostnað snertir. Verða aðalstefndu því sýknuð af kröfu vegna húsaleigu. Á hinn bóginn standa rök til að fallast á niðurstöðu matsgerðar um flutningskostnað búslóðar enda einboðið að búslóðina hefur þurft að flytja úr húsinu á meðan þakið var endurnýjað. Verða aðalstefndu því dæmd til greiðslu 300.000 króna vegna þess tjóns.

107. Meðal krafna sem felst í framhaldssök aðalstefnenda er dómkrafa að fjárhæð 1.692.959 krónur er lýtur að auknum fjármagnskostnaði vegna verðtryggs annuitetsveðláns sem þau höfðu tekið til fjármögnunar kaupanna.
108. Aðalstefnendur byggja á því að þau hefðu haft hug á að bregðast við hækkandi verðlagi vegna verðbólgu með því að endurfjármagna verðtryggða lánið með óverðtryggðu láni 13. ágúst 2021. Aðalstefndu sem afsalshafar hefðu ekki samþykkt að veita þeim heimild til þess að þinglýsa nýju óverðtryggðu láni á eignina í stað þess verðtryggða þar sem aðalstefnendur höfðu haldið eftir lokagreiðslu með vísan til heimildar í 44. gr. laga um fasteignakaup. Aðalstefnendur greiddu lokagreiðsluna 27. júní 2022 og fengu í kjölfarið útgefið afsal fyrir eigninni. Efndu þau þá jafnframt skyldu sína samkvæmt kaupsamningi sem krafa aðalstefndu í gagnsök byggði á. Af hálfu aðalstefnenda er byggt á því að 1. júlí 2022 hafi eftirstöðvar áhvílandi veðláns verið búið að hækka sem nemur hluta dómkröfu aðalstefnenda í framhaldsstefnu, 1.692.959 krónum. Jafnframt byggðu þau á því að ef þeim hefði verið tækt að taka óverðtryggt lán eins og til hefði staðið 13. ágúst 2021 hefði höfuðstóll skuldar þeirrar ekki hækkað heldur greiðst niður.
109. Hvað þessa dómkröfu aðalstefnenda snertir er það athugavert að niðurstaðan um meint tjón aðalstefnenda fæst með því að bera saman tvö eðlisólík lán, óverðtryggt lán og verðtryggt annuitetslán. Fyrir liggja greiðsluseðlar vegna verðtryggða lánsins en einungis upptalning afborgana sem sagðar eru áætlaðar afborganir tveggja óverðtryggðra lána. Í skjalinu sem felur þessa upptalningu í sér eru a
110. Afborganir verðtryggða lánsins einnig upptaldar en mismunurinn sem nemur stefnufjárhæðinni er sagður felast annars vegar í uppgreiðsluvirði verðtryggða lánsins miðað við 13. ágúst 2021 og hins vegar þegar það var greitt upp 27. júní 2022. Í framhaldsstefnu er ekki gerð grein fyrir vaxtakjörum þeirra óverðtryggðu lána sem

aðalstefnendur hugðust taka, þar á meðal hvort miðað hefði verið við breytilega vexti eða fasta vexti eða við hvaða lánstíma var miðað. Væntanlega er þó af þeirra hálfu horft til óundirritaðra lánaskjala vegna tveggja óverðtryggðra lána sem aðalstefnendur fengu send frá banka 13. ágúst 2021 og lögð eru fram. Bæði þessi skjöl bera með sér að lánin hafi átt að bera breytilega vexti en í fyrrnefndum samanburðarútreikningi aðalstefnenda blasir við að vextir eru óbreyttir vegna þeirra afborgana óverðtryggðu lánanna sem reiknaðar eru út. Alkunna er að breytilegir vextir hafa hækkað umtalsvert á þessu tímabili frá 13. ágúst 2021 til 27. júní 2022 vegna stýrivaxtahækkana Seðlabanka Íslands. Af framangreindum sökum verða engar ályktanir dregnar af þessari framsetningu aðalstefnenda þannig að því verði slegið föstu að þau hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni af þessari tilteknu fjárhæð þar sem þeim hafi ekki auðnast að koma í kring endurfjármögnun 13. ágúst 2021.

111. Þá verður heldur ekki framhjá því litið að það samrýmist illa hagsmunum aðalstefndu að samþykkja að aðalstefnendur myndu veðsetja fasteignina vegna þessarar fjármögnunar án þess að hafa fengið kaupverðið að fullu greitt sem gagnkrafa þeirra laut að. Sérstaklega í ljósi þess að auk endurfjármögnunar á þegar áhvílandi láni virðast aðalstefnendur hafa ráðgert að taka annað veðlán að fjárhæð 6.255.000 krónur sem myndi njóta veðréttinda á undan kaupsamningsgreiðslunni ef á myndi reyna. Fól synjun aðalstefndu þannig ekki í sér brot á tillitsskyldu gagnvart aðalstefnendum. Horfa verður jafnframt til þess að aðalstefnendur höfðu sama úrræði í hendi sér 13. ágúst 2021 sem þau gripu til 27. júní 2022, að greiða kaupsamningsgreiðsluna gegn útgáfu afsals. Verður með hliðsjón af öllu framangreindu ekki á það fallist að aðalstefndu beri skaðabótaábyrgð vegna hækkunar á uppgreiðsluvirði áhvílandi verðtryggðs veðláns frá 13. ágúst 2021 til 1. júlí 2022. Verða aðalstefndu því sýknuð af þessari kröfu aðalstefnenda.
112. Fyrir liggur samkvæmt framangreindu að aðalstefndu verða dæmd til að greiða aðalstefnendum skaðabætur af fernum toga eins og síðar greinir vegna galla á fasteigninni í skilningi 18. gr. laga um fasteignakaup enda rýra þessir ágallar verðmæti hennar svo nokkru varðar en horfa verður til allra þessara galla saman í þeim efnum auk þess ábyrgð aðalstefndu fellur undir 27. gr. laganna eins og áður hefur verið rakið.
113. Í öllum tilvikum felst tjón aðalstefnenda annars vegar í efniskostnaði og hins vegar verklaunum. Á þeim tíma sem framkvæmdirnar fóru fram var í gildi heimild samkvæmt bráðabirgðaákvæði XLV í lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt til að krefjast

endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað í heild, það er að segja 100%. Verða aðalstefnendur því ekki fyrir tjóni vegna innheimtu verktaka á virðisaukaskatti af vinnu sinni þar sem hann er endurkræfur úr ríkissjóði í samræmi við tjonstakmörkunarskyldu aðalstefnenda sem bótakrefjenda. Af þeim sökum verður fjárhæð sem nemur skattinum dregin frá vinnuliðnum í samræmi við dómvenju, sbr. til dæmis dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 144/2005 frá 3. nóvember 2005. Nýtt verður afreikningshlutfallið 19,35% í samræmi við matsgerð dómkvadds matsmanns.

114. Vegna leka á fasteigninni meðfram gluggum og á steypuskilum verða aðalstefndu dæmd til að greiða aðalstefnendum skaðabætur. Metinn heildarkostnaður samkvæmt matsgerð er 315.000 krónur. Kostnaður vegna vinnu nemur 239.000 krónum, þar af er virðisaukaskattur 46.247 krónur sem kemur til frádráttar þannig að dæmdar bætur nema 192.754 krónum vegna vinnu og 76.000 krónum vegna efniskostnaðar, samtals 268.754 krónum.
115. Aðalstefndu verða dæmd til að greiða aðalstefnendum skaðabætur vegna ágalla á frárennislögnum gestasalernis en metinn heildarkostnaður samkvæmt matsgerð vegna þessa er 553.000 krónur. Kostnaður vegna vinnu nemur 473.000 krónum, þar af er virðisaukaskattur 91.526 krónur sem kemur til frádráttar þannig að dæmdar bætur nema 381.474 krónum vegna vinnu og 80.000 krónum vegna efniskostnaðar, samtals 461.474 krónum.
116. Vegna ágalla á þaki fasteignarinnar er metinn heildarkostnaður samkvæmt matsgerð 6.689.000 krónur. Þar af nemur kostnaður vegna vinnu við endurbæturnar 4.251.000 krónum og þar af er virðisaukaskattur 822.569 krónur sem kemur til frádráttar þannig að dæmdar bætur nema 3.428.431 krónu vegna vinnu og 2.438.000 krónum vegna efniskostnaðar, samtals 5.866.431 króna.
117. Þá verða aðalstefndu dæmd til að greiða aðalstefnendum skaðabætur vegna múrskemmda á skjólveggjum fasteignarinnar en metinn heildarkostnaður samkvæmt matsgerð er 111.000 krónur. Kostnaður vegna vinnu nemur 92.000 krónum, þar af er virðisaukaskattur 17.802 krónur sem kemur til frádráttar þannig að dæmdar bætur vegna þessa liðar nema 74.198 krónum vegna vinnu og 19.000 krónum vegna efniskostnaðar, samtals 93.198 krónum.
118. Fallist hefur að auki verið á að aðalstefnendum beri bætur vegna búslóðarflutninga að fjárhæð 300.000 krónur en einnig er fallist á að aðalstefnendum beri bætur vegna reiknings [...] að fjárhæð 106.139 krónur en vinna þess fyrirtækis var nauðsynleg til að

aðalstefnendur gætu gert sér grein fyrir göllum á fasteigninni og lagt grunn að erindi til aðalstefndu af því tilefni sem og matsbeiðni. Reikningar er lúta að vinnu verktakafyrirtækis í þágu könnunar matsmanns sem og skolphreinsunar vegna myndunar lagna í þágu vinnu við matsgerð fela ekki í sér skaðabótaskyld tjón en eru hvorutveggja kostnaður sem er afleiddur af vinnu dómkvadds matsmanns og verður því felldur undir málskostnað eins og kostnaður matsmannsins, sbr. f- og g-lið 1. mgr. 129. gr. laga um meðferð einkamála, sbr. til dæmis dóm Hæstaréttar í máli nr. 414/2004 frá 20. apríl 2005.

119. Með hliðsjón af framanrituðu verða aðalstefndu þannig dæmd til að greiða í heild 7.095.996 krónur (268.754+461.474+5.866.431+93.198+300.000+106.139). Þrátt fyrir að eiga fasteignina [...] í óskiptri sameign hafa aðalstefnendur haft þann hátt á að byggja málsókn sína á samlagsaðild samkvæmt 19. gr. laga um meðferð einkamála. Kemur því í hlut hvors þeirra um sig helmingur dæmdrar fjárhæðar.
120. Eins og málsatvikum er háttað í máli þessu verður ekki fallist á þá málsástæðu aðalstefndu að lækka beri fjárhæð dæmdra bóta með vísan til 2. mgr. 60. gr. laga um fasteignakaup. Ekki verður talið að dæmdar skaðabætur séu ósanngjarnar í garð aðalstefndu þegar litið er til umfangs tjóns enda við því að búast að svo alvarlegur ágalli á fasteign eins og hér um ræðir verði kostnaðarsamur, sérstaklega er lýtur að þaki fasteignarinnar. Gallar þessir komu tafarlaust í ljós, strax eftir afhendingu fasteignarinnar til aðalstefnenda, sem þau brugðust við án tafar. Ágallarnir hafa ekki síður komið harkalega niður á þeim fjárhagslega og það umfram það sem bótaskylda aðalstefndu leiðir til. Ekki eru heldur forsendur til að horfa til þess að fasteignin kunni að hafa hækkað í verði vegna almennrar hækkunar fasteignaverðs í höfuðborginni frá því að kaupin áttu sér stað. Bæði liggur fyrir að aðalstefnendur hafa ekki selt eignina og að þau keyptu fasteignina til að búa þar en ekki til endursölu.
121. Aðalstefndu greiði aðalstefnendum málskostnað að fjárhæð 1.550.000 krónur vegna lögmannskostnaðar auk kostnaðar aðalstefnenda við öflun matsgerðar dómkvadds matsmanns að fjárhæð 1.336.274 krónur (1.077.362+213.342+45.570), samtals að fjárhæð 2.886.274. Lögmannskostnaður er ákveðin að mestu með tilliti til þess tímafjölda sem lögmaður aðalstefnenda hefur gert grein fyrir að þeim undanskildum sem fólust í vinnu við framhaldssök. Dæmdum málskostnaði er skipt jafnt milli aðalstefnenda vegna þess háttar á málsókn þeirra að byggja á samlagsaðild. Aðalstefndu verða þannig dæmd til að greiða hvoru þeirra fyrir sig helming málskostnaðar.

122. Rétt þykir með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála að málskostnaður falli niður vegna gagnsakar. Aðalstefnendum var rétt með vísan til 44. gr. laga um fasteignakaup að halda eftir lokagreiðslu af kaupverði eignarinnar. Þau greiddu þá fjárhæð til aðalstefndu án viðurkenningar í því skyni að ljúka kaupunum og fá útgefið afsal til að geta ráðstafað fasteigninni til veðsetningar.
123. Réttargæslustefnendur greiði réttargæslustefndu málskostnað, sbr. 2. mgr. 21. gr. laga um meðferð einkamála eins og nánar greinir í dómsorði. Fjárhæð málskostnaðarins er ákveðin að álitum og með tilliti til þess að réttargæslustefndu tóku undir málalíbúnað aðalstefndu hvað málsástæður áhrærir í flestum atriðum.

Af hálfu aðalstefnenda flutti málið Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður og af hálfu aðalstefndu flutti málið Eiríkur Gunnsteinsson lögmaður. Guðmundur Óli Björgvinsson lögmaður flutti málið af hálfu réttargæslustefndu.

Björn L. Bergsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

### **Dómsorð:**

Kröfum aðalstefnenda í framhaldssök, B og A, á hendur aðalstefndu, C og D, samanlagt að fjárhæð 4.741.041 króna er vísað frá dómi.

Aðalstefndu, C og D, greiði aðalstefnanda, B, 3.547.998 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 2. apríl 2020 til 28. júní 2021 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Aðalstefndu greiði aðalstefnanda 1.443.137 krónur í málskostnað.

Aðalstefndu, C og D, greiði aðalstefnanda, A, 3.547.998 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 2. apríl 2020 til 28. júní 2021 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Aðalstefndu greiði aðalstefnanda 1.443.137 krónur í málskostnað.

Málskostnaður í gagnsök fellur niður.

Réttargæslustefnendur, C og D, greiði réttargæslustefndu, E og F, 400.000 krónur í málskostnað.

Björn L. Bergsson