



HÉRAÐSDÓMUR  
REYKJAVÍKUR

DÓMUR

2. apríl 2024

Mál nr. E-3604/2022:

Stefnendur: A

B

*(Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður)*

Stefnda: C

*(Gestur Jónsson lögmaður)*

Dómarar: Arnaldur Hjartarson, héraðsdómari og dómsformaður, Björn  
Þorvaldsson héraðsdómari og Auðunn Elíson, byggingarfræðingur og  
húsasmíðameistari

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 2. apríl 2024 í máli nr. E-3604/2022:

**A og**

**B**

*(Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður)*

**gegn**

**C**

*(Gestur Jónsson lögmaður)*

Mál þetta var dómtekið 5. mars 2024. Birtingarvottorð meðfylgjandi stefnu er ódagsett en mætt var af hálfu stefndu við þingfestingu málsins 1. september 2022.

Stefnendur eru A og B, bæði til heimilis að [...].

Stefnda er C, [...].

Stefnendur höfðuðu framhaldssök 11. september 2023 og juku þar með við upphaflegar dómkröfur sínar. Endanlegar dómkröfur stefnenda eru eftirfarandi. Stefnandinn A krefst þess að stefndu verði gert að greiða honum 9.897.804 krónur, ásamt vöxtum af 5.455.112 krónum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. júní 2021 til 8. nóvember 2021 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags og vöxtum af 4.442.642 krónum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. sömu laga frá 15. júní 2021 til þingfestingardags framhaldssakar, þ.e. 15. september 2023, en með dráttarvöxtum samkvæmt 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnandinn B krefst þess að stefndu verði gert að greiða henni 9.897.804 krónur, ásamt vöxtum af 5.455.112 krónum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 15. júní 2021 til 8. nóvember 2021 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags og vöxtum af 4.442.642 krónum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. sömu laga frá 15. júní 2021 til þingfestingardags framhaldssakar, þ.e. 15. september 2023, en með dráttarvöxtum samkvæmt 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags

Loks krefjast stefnendur hvort fyrir sig málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefnda krefst sýknu og málskostnaðar.

I

A

Stefnendur keyptu íbúð á efstu hæð hússins að [...] í Reykjavík af stefndu með samþykktu kauptilboði 29. maí 2021. Mál þetta höfða stefnendur til greiðslu skaðabóta og/eða afsláttar vegna galla sem þau byggja á að fasteignin hafi verið haldin.

Húsið að [...] var byggt árið 1939, en íbúðin sem um ræðir er risíbúð sem byggð var ofan á húsið árið 1974. Stefnda bjó í íbúðinni frá upphafi með tveimur sonum sínum og síðari eiginmanni. Hún varð ekkja árið 1991 og bjó þá ein í íbúðinni þar hún hún flutti í febrúar 2021 í þjónustuíbúð við [...] á vegum Reykjavíkurborgar. D, yngri sonur stefndu, kom fram fyrir hennar hönd við sölu fasteignarinnar á grundvelli umboðs og undirritaði öll skjöl tengd viðskiptunum. Hann starfar við bókhald.

Í yfirlýsingu húsfélags, dags. 26. maí 2021, kemur eftirfarandi fram í lið um framkvæmdir á vegum húsfélags: „Ekkert ákveðið en fyrirhugað að halda áfram með garð, stétt, þak o.fl.“

Gunnar S. Jónsson fasteignasali ritaði söluyfirlit, dags. 26. maí 2021, þar sem er að finna almenna lýsingu á fasteigninni. Um ástand vatns- og frárennslislagna, raflagna og glers segir „ekki vitað“. Fram kemur að fasteignasalanum hafi ekki verið bent sérstaklega á galla á eigninni.

Fyrir liggur upplýsingablað seljanda vegna ástands eignar, en það er undirritað af D, syni stefndu, 27. maí 2021. Stefnendur undirrituðu skjalið 3. júní 2021 til staðfestingar á því að efni þess hefði verið kynnt þeim og að þau hefðu kynnt sér ástand eignarinnar. Um ástand eignarinnar segir í því sem næst öllum liðum skjalsins að það sé „óþekkt“, þar á meðal um ástand þaks, glugga, glers, raka eða leka í eigninni og um þá liði þar sem spurt er hvort seljanda sé kunnugt um galla í baðherbergjum eða sveppagróður af einhverju tagi í eigninni. Í lið þar sem spurt er um ástandsskýrslu kemur fram að slík skýrsla frá árinu 2016 liggi fyrir. Í lok skjalsins segir: „Gluggi á suðurgafli er hulinn með panel í stofu.“

Framangreint upplýsingablað og ástandsskýrslan frá 2016 voru kynnt stefnendum. Í skýrslunni, sem var unnin í ágúst 2016, er gerð grein fyrir ytra ástandi hússins og settar fram viðgerðartillögur ásamt áætluðum kostnaði. Lagt er til að farið verði í almennar múr- og steypuviðgerðir. Í þeim efnum þurfi sérstaklega að skoða svalagólf sem gangi inn yfir stofuloft íbúðar fyrir neðan. Líklegt sé að raki þar stafi af leka inn með gluggum og hurðum á hæðinni fyrir ofan. Þá er lagt til að farið verði í almennar viðgerðir á gluggum og hurðum. Meðal annars þurfi að skipta um fúíð tréverk og laga þéttingar með gluggum. Töluvert sé um skemmt gler í íbúð stefndu. Sérstaklega sé svalahurð innan úr íbúð stefndu orðin léleg og hurðarkarmur farinn að losna vegna fúa í timburgrind umhverfis hurðina. Þetta gefi vísbendingu um að lekið hafi inn með hurðinni í nokkurn tíma. Rakaskemmdir í íbúð á hæðinni fyrir neðan séu að öllum líkindum af þessum sökum, þótt um það verði ekki fullyrt. Í tengslum við þessa umfjöllun er að finna mynd í skýrslunni af hurðarkarmi og tekið fram að hann sé ónýtur, að vatn komist inn með hurðinni og að öllum líkindum undir yfirborð svalagólfs með þeim afleiðingum að rakaskemmdir séu farnar að myndast í lofti íbúðarinnar fyrir neðan. Um þak hússins segir meðal annars í skýrslunni að þar sé bárujárnsklæðning í

ágætu ástandi. Málning á bárujárnri sé þó víða léleg og farin að þynnast og veðrast. Lagt er til að þakið verði málað á næstu þremur til fimm árum. Einnig er lagt til að klæðning verði lagfærð „með svalahurð og þéttingar samhliða viðgerðum á henni“. Um kostnaðaráætlun segir fremst í skýrslunni að raunkostnaður geti verið 15% meira eða minna en þar segi. Áætlaður kostnaður er í lok skýrslunnar sagður nema 250.000 krónum vegna endurnýjunar svalahurða.

Samkvæmt fyrirbyggjandi reikningum endurnýjaði stefnda báðar svalahurðir á íbúð sinni síðla árs 2016. Í reikningunum er meðal annars getið um nýjar svalahurðir, hurðarkarma, harðviðarþröskulda og málun hurða. Samtals námu reikningar fyrir efni og vinnu rúmlega 700.000 krónum.

Stefnendur skoðuðu íbúðina á opnu húsi 28. maí 2021. Ásett verð íbúðarinnar nam 46.900.000 krónum. Í tilboði stefnenda, dags. 28. maí 2021, sem var samþykkt 29. sama mánaðar, buðust þau til að greiða 53.000.000 króna fyrir eignina. Í tilboðinu sagði meðal annars: „Kaupendur eru meðvitaðir um að gluggar eignarinnar eru í lélegu ástandi og að eignin þarfnist endurbóta.“

Áður en stefnendur sendu Gunnari S. Jónssyni fasteignasala kautilboð sitt sendi stefnandinn B honum smáskilaboð að morgni 29. maí 2021. Þar spyr hún: „Áður en ég sendi undirskrifað tilboðið vildi ég bara vera viss hvort það hafi verið rétt skilið hjá A að síðan ástandsskýrslan var gerð 2016 hefði allt verið lagað sem þar var skráð fyrir utan það að mála þakið?“ Fasteignasalinn svaraði stuttu síðar: „Og gluggar uppi.“ Í kjölfarið sendu stefnendur fasteignasalanum kautilboðið.

Í málinu liggur fyrir tölvubréf frá 30. maí 2021 frá hjónunum F og G, nágrönnum sem búa í íbúð á hæðinni fyrir neðan stefnendur. Tölvubréfið var sent til D og Gunnars S. Jónssonar fasteignasala. Þar segir að eftir stórrigningar síðustu daga hafi öllu rafmagni slegið út hjá þeim. Rafvirki hafi komið og bent þeim á vatnsleka í rafmagnsdós í lofti í stofunni í íbúð þeirra. Líkleg upptök séu frá svalagólfi og þetta þurfi að laga.

Einnig liggur fyrir tölvubréf 28. september 2021 frá sömu nágrönnum til stefnenda. Þar er rakið að rafmagn hafi farið af íbúð þeirra 30. maí 2021. Rafvirki hafi komið að málinu samdægurs og orðið var við vatnsleka í rafmagnsdós í lofti í stofu. Nágrannarnir hafi þá kallað D að málinu. Matsmaður frá tryggingafélagi hafi þá komið og sýnt þeim „hversu illa veggurinn undir glugganum væri farinn og hve mikill raki væri þar undir parketi og öllu“. Fram hefði komið að tryggingafélagið myndi ekki bæta tjón af völdum lekans.

Í tölvubréfi D til Gunnars S. Jónssonar fasteignasala 1. júní 2021 kemur fram að starfsmaður tryggingafélags hafi komið og skoðað húsið vegna leka. Hefði hann talið líklegast að lekinn væri út frá „svalaglugganum (neðra hornið nær svaladyrum)“. Ytra byrði næst rauðum járnkanti, sem sjá megi á ljósmynd, gefi eftir og sé rakt. Einnig sé raki í innri pósti. Í svari Gunnars stuttu síðar er því velt upp hvort tryggingafélagið muni

þá bæta það tjón en því svarar D til fáeinum mínútum síðar með orðunum: „Nei, þetta er ekki tryggingamál.“

Þess skal getið að í málinu liggur fyrir tölvubréf fasteignasalans 3. nóvember 2021 til D þar sem fram kemur að eftir að upplýsingar hafi borist frá nágrönnunum um lekann hafi fasteignasalinn upplýst stefnendur um það símleiðis og boðað þau á staðinn til að skoða ummerki eftir að maður frá tryggingafélaginu hafi komið og hitt D og fleiri í húsinu. Stefnendur hafi bæði mætt að beiðni fasteignasalans og verið sýnt það sem um ræddi. Í lok tölvubrúfins segir að fasteignasalann minni að í kjölfarið hafi stefnendur farið í kaffi og spjall til D.

Fyrir dómi staðfestu stefnendur að þau hefðu skoðað fasteignina á nýjan leik vegna lekans að viðstöddum fasteignasalanum en þetta var fyrir gerð kaupsamnings.

Gengið var frá kaupsamningi um eignina 15. júní 2021 og var hún afhent samdægurs. Í kaupsamning er ritað, rétt eins og fram hafði komið í samþykktu kauptilboði: „Kaupendur eru meðvitaðir um að gluggar eignarinnar eru í lélegu ástandi og að eignin þarfnist endurbóta.“

Afsal var gefið út mánuði síðar. Þremur dögum fyrir útgáfu afsalsins, þ.e. 12. júlí 2021, sendu stefnendur tölvubréf til fyrrnefnds sonar stefndu, en afrit brúfins var sent fyrrnefndum fasteignasala. Þar kemur fram að stefnendur hafi ákveðið að skipta út loftplötum á fasteigninni þar sem þær hafi verið farnar að síga. Í ljós hafi þá komið að einangrun þar væri „ansi rifin og götótt“. Frekari athugun hafi leitt í ljós að einangrunin sé úr glerull og frauðplasti, sem stangist á við byggingarreglugerð. Ekki sé annað í stöðunni en að skipta þessu út. Einnig hafi komið í ljós að ekki hafi verið gengið frá einangrun á bak við ísskáp. Óskað sé eftir því að ófyrirséður kostnaður í þessum efnum verði dreginn frá afsalsgreiðslu stefnenda. Beðið sé kostnaðaráætlunar smiða og því sé beðið um að afsalsfundi verði frestað.

Afsalsfundur fór þó fram 15. júlí 2021 eins og áður segir.

Með tölvubrúfi stefnenda 20. júlí 2021 til D og fyrrnefnds fasteignasala settu stefnendur fram frekari aðfinnslur um eignina. Þau hefðu fengið mann frá verkfræðistofu til að skoða íbúðina. Mikil lykt kæmi úr lögnum í baðherbergi og eldhúsi. Mikil mygla hafi komið í ljós í öllu gólfi og veggjum á baðherbergi. Mýgla sé í neðri hluta skápa í eldhúsi og í gólfi og vegg. Það eina í stöðunni sé að hreinsa allt út úr íbúðinni og hreinsa mygluna.

Að beiðni stefnenda skoðaði Ferill verkfræðistofa íbúðina og liggur fyrir minnisblað, dags. 1. september 2021, um þá skoðun. Fram kemur að umtalsverðir gallar hafi leynst í íbúðinni. Leki frá þaki hafi á tveimur stöðum skilað sér niður í milliveggi, sem hafi verið myglaðir að innan. Nauðsynlegt sé að endurnýja þá. Í eldhúsi hafi verið mikill raki og bleyta aftan við og undir innréttingu og undir spónaplötum í gólfi. Ekkert bendi til leka frá lögnum þar. Innrétting og umbúnaður hennar hafi verið myglaður og

rakaskemmdur. Á baðherbergi hafi miklar rakaskemmdir verið í gólfi og veggjum. Ekkert bendi til leka frá lögnum þar. Vísað er til þess að ástandsskýrsla frá 2016 hafi vikið að fúa í útvegg við svalir. Í ljós hafi komið að allur svalaveggurinn sé fúinn neðan til og virðist ekki hafa verið lagfærður með neinum hætti utan þess að skipt hafi verið um hurðir út á svalirnar. Trévirkið líti þannig út að ekki hefði átt að dyljast neinum ástand þess þegar skipt hafi verið um hurðirnar. Gluggar séu ekki í lagi. Kominn sé umtalsverður fúi í þá og sé fúamyndun í trévirki undir gluggunum. Ekki sé útilokað að hluti af rakaskemmdum og raka sé til kominn vegna leka með gluggum. Í frumkostnaðarmati verkfræðistofunnar, dags. 24. september 2021, er kostnaður við lagfæringar á þaki, gluggum og tréverki, viðgerðum innanhúss og lögnum sagður nema 24.301.000 krónum.

Lögmaður stefnenda sendi stefndu bréf, dags. 8. október 2021, þar sem settar voru fram kröfur stefnenda vegna ætlaðra galla á íbúðinni. Því bréfi svaraði lögmaður stefndu með bréfi, dags. 8. nóvember 2021, þar sem kröfum stefnenda var alfarið hafnað.

## B

Hinn 8. desember 2021 var dr. Ríkharður Kristjánsson verkfræðingur dómkvaddur sem matsmaður að beiðni stefnenda til að meta ástand íbúðarinnar með tilliti til athugasemda stefnenda sem og vissa þætti er lytu að húsinu í heild sinni. Í matsgerð frá mars 2022 eru niðurstöður matsmanns settar fram.

Matsmaður telji að þakklæðning sé ónýtt á stórum svæðum og þurfi að endurnýja í heild. Þar sem sú endurnýjun fari fram að utan spillist bárujárn og þakpappi sömuleiðis. Matsmaður telji að skemmdir stafi frá leka að utan. Ekkert bendi til þess að rakavörn hafi verið léleg eða þörf fyrir að rífa hana. Sperrur og burðarkerfi þaksins séu í lagi þótt laga þurfi sperrutær og fótstykki. Neðri hluti á vegg út á svalir sé ónýtur og þurfi að endurnýja. Við þá viðgerð muni bárujárn og veggpappi spillast og þetta þurfi endurbyggðan vegg við svalagólf sem og svalagólfið sjálft. Austurgluggi sé ónýtur og þurfi að endurnýja. Portveggur undir glugga verði einnig endurnýjaður. Skemmdir í glugga og ónýtt gler séu augljósar skemmdir. Suðurglugga verði skipt út. Um leið verði hluti af suðurgafli undir og austan við glugga endurnýjaður. Vesturgluggi sem og portveggur undir glugga séu í lagi en hreinsa þurfi rakaskemmdir í veggnum. Loks er þess getið að stór hluti af endurnýjunarvinnu snerti sameignarhluta. Gler sem sé séreignarhluti sé komið á tíma nema í austurvegg að svölum þar sem virðist búið að skipta út glugga og gleri.

Um skoðun matsmanns á niðurrifi segir að aðkoma hans komi of seint í endurnýjunarferli til að hann geti lagt mat á ýmsa þætti í íbúðinni, til dæmis hvað varði allar innréttingar, milliveggi, allar raflagnir og alla ofna og hreinlætislagnir. Þá segir að

viðgerð á myglaðri þakklæðningu fari fram að ofan og utan frá. Matsmaður telji að ekki hafi verið þörf á að rífa alla loftaklæðningu og grind að innan og allar raflagnir í lofti. Matsmaður fallist þó á að rífa hafi þurft veggklæðningu og gólfefni spillist einnig við viðgerð á veggjum. Þá sé það niðurstaða matsmanns að uppbygging einangrunar í veggjum og þaki uppfylli ekki brunakröfur nútímareglugerða og hafi svo verið alveg frá nýrri reglugerð fyrir allt landið 1978. Það hafi hins vegar ekki verið brot á kröfum reglugerðar Reykjavíkurborgar þegar þakíbúðin hafi verið gerð né frábrugðið algengum venjum á þeim tíma. Í samræmi við grein 9.2.5 í gildandi byggingarreglugerð og með tilliti til umfangsmikilla lagfæringa á byggingarhlutum telji matsmaður skylt að færa einangrun til nútímahorfs og því skuli plasteinangruninni allri skipt út. Þar sem einangrunin sé inni í timburveggjum og þaki líti matsmaður á hana sem útvegg og þar með sameignarhluta, enda þótt einangrun innan á steypa útveggi teljist séreign. Þar sem einangrun sé í þessu tilviki hluti af útvegg verði kostnaður afskrifaður í takt við aldur útveggja og þaks og afskriftaraðferðir fyrrum Fasteignamats ríkisins.

A-liður matsbeiðni innihélt átta spurningar. Í þeim lið voru svör matsmanns eftirfarandi. Svar matsmanns við spurningu nr. 1, þ.e. um hvort leka eða raka sé að finna í fasteigninni, er að það finnist raka- og lekaummerki mjög víða í íbúðinni. Matsmaður hafi orðið var við beinan leka í suðurvegg, yfir glugga frá þaki í vesturvegg og í austurglugga.

Spurningu nr. 2, þ.e. hvort mygla finnist í þaki eða útveggjum fasteignarinnar, er svarað á þann veg að mygla hafi fundist bæði í þaki og á vissum stöðum í útveggjum risíbúðarinnar.

Spurningu nr. 3, þ.e. hvort skemmdir séu á múr á útveggjum fasteignarinnar, er svarað á þann veg að matsmaður telji múrskemmdir ekki orsök leka inn í séreignarhluta stefnenda.

Spurning nr. 4 sneri að því hvort efnisval og frágangur á baðherbergi og í eldhúsi væri fullnægjandi, í samræmi við gildandi reglur, uppdrætti, teikningar hönnuða, góðar venjur og vinnubrögð við sambærilegar framkvæmdir. Matsmaður svarar því til að eldhús hafi verið rífið og því fargað. Matsmaður telji sig ekki geta svarað spurningu um eldhúsið. Þá hafi baðherbergi einnig verið rífið að töluverðu leyti. Það sem eftir standi víki vissulega frá því sem talið sé góð venja í dag en ekki frá því sem tíðkast hafi á byggingartíma íbúðarinnar. Ekki sé að sjá að þessi frávik eigi þátt í þeim vandamálum sem hrjái íbúðina.

Spurning nr. 5 var felld niður með bókun lögmanns stefnenda í matsferlinu.

Spurning nr. 6 sneri að því hvort gler í suðurglugga væri ónýtt. Matsmaður svarar því til að svo sé.

Spurningar nr. 7 og 8 sneru að umfjöllun um önnur atriði sem matsmaður teldi skipta máli, en um svar í þeim efnum má vísa til umfjöllunar dómsins hér að framan um

niðurstöðu um ástand einstakra byggingarluta ásamt umfjöllun um skoðun matsmanns á niðurrifi.

Í B-lið matsbeiðni voru settar fram tvær matsspurningar með undirliðum. Sú fyrri sneri að kostnaðarmati, en vikið er að því hér á eftir. Spurning nr. 2 innihélt stafliði A til og með F, en þar var ætlun stefnenda að draga fram hvort íbúðin væri óíbúðarhæf, kostnað við leigu annars staðar meðan á framkvæmdum stæði, nauðsynlegan kostnað eftir viðgerðir, svo sem málun og þrif, flutningskostnað, kostnað við eftirlit og hönnun og loks annan kostnað sem matsmaður teldi geta skapast. Þessum spurningum svarar matsmaður á þann veg að fasteignin sé óíbúðarhæf meðan á framkvæmdum við útveggi, glugga og gólf standi. Ekki sé ljóst að það mikla rif, sem blasi við matsmanni, hafi verið nauðsynlegt og því sé áætlaður tími sem íbúðin teljist óíbúðarhæf skemmri en ella. Um aðra stafliði er vísað til kostnaðarmats matsmanns.

Í lok matsgerðarinnar setur matsmaður fram kostnaðartöflu, sem miðast við verðlag 1. mars 2022, þar sem fram kemur að endanlegur kostnaður stefnenda í framkvæmdum sé metinn 7.753.501 króna, en þar af nemi virðisaukaskattur vinnuliðar 1.035.844 krónum. Á þeim tíma sem matsgerðin var unnin hafi verið unnt að fá 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnulið. Í samræmi við það sé kostnaður stefnenda metinn 6.717.658 krónur. Matið tekur til 38 nánar tilgreindra liða, sem vikið er að hér á eftir þar sem tilefni gefst til þess.

## C

Lögmaður stefnenda sendi lögmanni stefndu bréf, dags. 12. apríl 2022, þar sem vísað er til niðurstöðu matsgerðar og krafa sett fram á hendur stefndu. Þeirri kröfu var hafnað með tölvubréfi lögmanns stefndu 23. maí 2022.

Undir rekstri málsins juku stefnendur, eins og áður greinir, við dómkröfur sínar með höfðun framhaldssakar og lögðu fram reikninga um ýmsar viðgerðir á húsnæðinu.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu fyrir dómi stefnendur, D, sem er sonur stefndu, Gunnar S. Jónsson, fasteignasali, Jason Guðmundsson, lögfræðingur sem stýrir skjalagerð hjá fasteignasölnunni Mikluborg, dr. Ríkharður Kristjánsson, sem var dómkvaddur matsmaður, Sveinbjörn Sveinbjörnsson, verkfræðingur hjá Ferli verkfræðistofu, Jón Sigfús Hermannsson, smiður sem var verkstjóri hjá Galdraöflum á framkvæmdatíma þegar endurbætur áttu sér stað á íbúð stefnenda, F, nágrenni í íbúð á hæðinni fyrir neðan stefnendur, og G, eiginmaður F.

## II

Stefnendur krefjast hvort um sig skaðabóta og/eða afsláttar vegna verulegra galla á fasteigninni. Fjárhæðir krafna stefnenda nemi því tjóni sem þau hafi orðið fyrir vegna galla á fasteigninni. Kröfur stefnenda byggi á matsgerð dómkvadds matsmanns.

Í fyrsta lagi byggji stefnendur á því að fasteignin hafi verið haldin galla í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þá byggji stefnendur á því að stefnda hafi brotið gegn upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. og 27. gr. sömu laga, bæði með því að veita rangar og villandi upplýsingar í aðdraganda kaupanna sem og að upplýsa ekki um atriði sem skipt hafi stefnendur verulegu máli að fá upplýsingar um fyrir kaup þeirra á fasteigninni.

Telja verði að fasteignin hafi ekki staðist þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögum og kaupsamningi. Matsgerð dómkvaddis matsmanns styðji þá ályktun að fasteignin hafi ekki verið í því ástandi sem hún bar með sér fyrir kaupin, enda hafi hún verið óíbúðarhæf. Stefnendur hafi verið upplýst um ýmsar endurbætur sem sagðar voru hafa átt sér stað og fasteignin hafi litið vel út við skoðun. Á daginn hafi svo komið að kostnaður við að koma fasteigninni í íbúðarhæft ástand hafi numið meira en 16.000.000 króna og enn eigi eftir að falla til talsverður kostnaður.

Ljóst sé að gallarnir rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði, enda telji dómkvaddur matsmaður að tjón stefnenda sé 7.753.501 króna. Þá sé rauntjón stefnenda mun hærra eða yfir 16.000.000 króna. Kaupverð fasteignarinnar hafi numið 53.000.000 króna. Það sé því ljóst að gallarnir rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði í skilningi 2. málslíðar 18. gr. laga nr. 40/2002, enda nái framangreind fjárhæð gallaþröskuldi eins og hann hafi verið mótaður í dómaframkvæmd. Stefnendur byggji þó einnig á því að gallaþröskuldur 2. málslíðar 18. gr. laganna eigi ekki við þar sem stefnda hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Þá sé íbúðin enn fremur gölluð í skilningi 19. gr. sömu laga, enda óíbúðarhæf. Telja verði ágreiningslaust að gallarnir hafi verið til staðar við afhendingu og því á ábyrgð stefndu, sbr. 20. gr. sömu laga. Stefnendur geri kröfur um afslátt samkvæmt 41. gr. laganna og/eða skaðabætur samkvæmt 1. og 2. mgr. 43. gr. sömu laga.

Stefnendur byggji einnig á því að stefndu hafi brotið gegn upplýsingaskyldu seljanda samkvæmt 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 og því teljist fasteignin gölluð í skilningi ákvæðanna. Ljóst sé að þær upplýsingar sem stefnendur hafi fengið um ástand fasteignarinnar hafi ekki verið réttar, enda hafi í engu verið getið um nein rakavandamál sem stefnda hafi þó haft upplýsingar um. Þá hafi sagt í söluyfirliti að starfsmanni Mikluborgar hafi ekki verið bent sérstaklega á galla á eigninni. Stefnendur hafi fundið lítilla fyrir skritinni lykt við skoðun á fasteigninni við skoðun fyrir kaupin og fengið þær skýringar að um væri að ræða lykt úr þurrum og óhreinum frárennslislögnum. Íbúðin hafi við skoðun verið vel opin í gegn og loftað út. Í minnisblaði Ferils segi að nágrennar hafi um nokkurt skeið haft grun um að ekki væri allt með felldu vegna ólyktar og rakasmits. Um rangar upplýsingar hafi því verið að ræða sem seljandi beri ábyrgð á enda beri seljandi ábyrgð á upplýsingum þeirra sem koma fram fyrir hönd seljanda, sbr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Stefnendur hafi þannig ekki upplýsingar um hve mikill raki

væri í íbúðinni þrátt fyrir vitneskju stefndu þar um. Því sé um að ræða galla í skilningi 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002.

Í aðdraganda kaupanna hafi stefnendur fengið upplýsingar frá umboðsmanni seljanda um að búið væri að gera við vegginn undir glugganum við svalir fasteignarinnar. Umboðsmaður seljanda hafi afhent stefnendum reikninga vegna þeirra viðgerða fljótlega eftir afhendingu fasteignarinnar. Í ástandsskýrslunni frá árinu 2016 sé talað um fúa í útvegg við svalir og hafi stefnendum verið tjáð að búið væri að laga þann ágalla. Stefnendur hafi því gert ráð fyrir því að veggurinn þar væri í góðu ásigkomulagi. Síðar hafi komið í ljós að veggurinn virðist ekki hafa verið lagfærður með neinum viðunandi hætti utan þess að skipt hafi verið um hurðir út á svalirnar. Bent sé á að í minnisblaði Ferils segi að tréverkið líti þannig út að ástand þess hafi ekki átt að dyljast neinum þegar skipt hafi verið um hurðir. Dómkvaddur matsmaður hafi staðreynt að viðgerðirnar voru ekki fullnægjandi og hafi ekki haldið. Stefnda hafi ekki greint stefnendum frá því hversu illa farinn veggurinn undir svalaglugganum væri og hve mikill raki væri undir parketi, eins og vitni staðfesti að skoðunarmaður Sjóvár-Almennra trygginga hf. hafi bent á fyrir undirritun kaupsamnings. Einu upplýsingarnar sem stefnendur hafi fengið hafi verið þær að um væri að ræða smávægilegan leka og að hann væri allur utan frá, því þyrftu þau engar áhyggjur að hafa. Einungis væri um húsfélagsmál að ræða. Annað hafi komið á daginn eins og fyrirliggjandi matsgerð sýni. Þá hafi stefnendur ekki heldur upplýst um að mikill leki hefði átt sér stað niður í íbúð nágretta á næstu hæð fyrir neðan þremur til fimm árum áður.

Þá hafi ekki verið upplýst um að suðurglugginn væri brotinn en hann hafi ekki verið sýnilegur, þar sem veggplötur hefðu verið lagðar yfir allan suðurvegg íbúðarinnar. Því sé um að ræða galla í skilningi 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002. Það hefði skipt stefnendum verulegu máli að fá upplýsingar um rakamyndun í fasteigninni. Þá hefði það skipt stefnendum máli að fá að vita af lekum sem átt hefðu sér stað og ef til vill kallað á skoðun sérfróðs aðila. Stefnda hafi hins vegar ekki upplýst um þessi atriði og teljist því fasteignin haldin galla í skilningi 26. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnendur byggi einnig á því að upplýsingar um viðgerð á vegg undir glugganum við svalirnar feli í sér ábyrgðaryfirlýsingu, a.m.k. óbeina, á því að sá hluti eignarinnar væri í lagi og laus við galla.

Í ljósi tilvísana sem fram hafi komið af hálfu stefndu til aldurs hennar bendi stefnendur á að hún hafi fengið son sinn til að koma fram fyrir sína hönd í tengslum við sölu fasteignarinnar. Hann virðist vera vel inni í málefnum er varði fasteignina. Hann hafi afhent stefnendum reikninga vegna viðgerða á húsinu frá árinu 2016 og séð um samskipti við stefnendur vegna sölunnar á fasteigninni. Þá virðist vera um æskuheimili hans að ræða miðað við fyrirliggjandi upplýsingar. Bent sé á að aðrir íbúar í húsinu hafi verið í samskiptum við umboðsmann stefndu vegna lekans 30. maí 2021.

Umboðsmaðurinn hafi verið viðstaddur skoðun vegna lekans, sem gerð hafi verið á vegum tryggingafélags, þar sem fram hafi komið hversu illa veggur undir glugga væri farinn og hve mikill raki væri þar undir parketi og víðar. Þá sé ekkert sem gefi til kynna að aldur eða heilsufar seljenda fasteigna losi þá undan upplýsingaskyldu samkvæmt 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002. Fasteignin hafi ekki verið seld með fyrirvara um að ekki væri hægt að gefa upplýsingar um ástand hennar og verði því ábyrgð, á göllum sem stefnda gat ekki upplýst um, ekki varpað yfir á stefnendur.

Fasteignin teljist því haldin galla samkvæmt 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 sem leiði til þess að stefnendur eigi rétt á afslætti af kaupverði og/eða skaðabótum samkvæmt 41. og 43. gr., sbr. 37. gr., sömu laga.

Stefnendur byggðu hina upphaflegu dómkröfu sína að meginstefnu á matsgerð dómkvadds matsmanns og sundurgreindu þeir einstaka galla og kröfur sínar vegna þeirra með eftirfarandi kostnaðartöflu, sem raunar er orðrétt hin sama og birtist í matsgerð dómkvadds matsmanns:

	eining	magn	vinna á ein	efni, tæki á ein	afskrift efnis %	vinnuliður heild	efni, tæki heild	samtala heild	Hlut- deild ris %	Endan- legur hlutur risibúd kr	VSK af vinnu hlutur risibúðar
Verkliður											
Aðstöðusköpun og aðdrættir	heild		200000	100000	0	200000	100000	300000	40%	120000	15484
Gámaleiga og förgun	heild		0	250000	0	0	250000	250000	30%	75000	0
Verkpallar	heild		220000	660000	0	220000	660000	880000	21.90%	192720	9325
Úttekt á þaki	heild		275000	41250	0	275000	41250	316250	21.90%	69259	11656
Rífa járn af þaki og veggjum kvista og farga	m2	160	3750	200	0	600000	32000	632000	21.90%	138408	25432
Rífa pappa og þakklæðningu og farga	m2	160	3160	200	0	505600	32000	537600	21.90%	117734	21431
Stoða undir þak að svölum og á austurhlíð	heild		302720	120000	0	302720	120000	422720	21.90%	92576	12831
Rífa bárujárn af veggjum að svölum	m2	10	14520	900	0	145200	9000	154200	21.90%	33770	6155
Rífa pappa og klæðningu neðst af veggjum að svölum	heild	5	12100	900	0	60500	4500	65000	21.90%	14235	2564
Taka niður ofna í íbúðinni	heild		52800		0	52800		52800	100%	52800	10219
Endurnýja neðsta hluta veggja að svölum með stoðum, klæðningu og pappa	m	5	62000	28000	56%	310000	61600	371600	21.90%	81380	13140
Viðgerð og þétting á svalagólfi	heild	1	200000	160000	0%	200000	160000	360000	100.00 %	360000	38710

Farga gleri úr gluggum á suðurhlíð	m2	3.2	9000	500	0	28800	1600	30400	100%	30400	5574
Rífa úr og farga glugga á austurhlíð	stk	1	160000	16000	0	160000	16000	176000	22%	38544	6782
Skipta um glugga á austurhlíð	m2	10.4	21000	49000	85%	218400	76440	294840	50.00%	147420	21135
Skipta út portvegg undir glugga á austurhlíð	m2	6.21	25000	20000	56%	155250	54648	209898	21.90%	45968	6581
Laga myglubletti á sperrufestingum og fótstykki á austurþaki	heild		484000	96800	0	484000	96800	580800	21.90%	127195	20515
Rífa úr og farga glugga á suðurhlíð	stk	1	60000	0	0	60000	0	60000	21.90%	13140	2543
Nýr gluggi á suðurhlíð	m 2	3	29000	57000	85%	87000	25650	112650	50.00%	56325	8419
Rífa útvegg við glugga á suðurvegg	m2	3	36300	1000	0	108900	3000	111900	21.90%	24506	4616
Gler í suðurglugga ísett	m2	3.2	18150	18600	100%	58080	0	58080	100%	58080	11241
Gler í austurglugga ísett	m2	10.4	15730	18600	100%	163592	0	163592	100%	163592	31663
Rífa lagnagrind undir vesturglugga	m2	7.24	5200	400	0	37648	2896	40544	100%	40544	7287
Skipta út plasteinangrun móti steinull í þaki	m2	160	2600	3900	40%	416000	374400	790400	21.90%	173098	17633
Hækka sperrur og tryggja loftun þaksins	heild		200000	170000	56%	200000	74800	274800	21.90%	60181	8477
Klæða þakið borðum og pappa	m2	160	4200	8200	56%	672000	577280	1249280	21.90%	273592	28484
Klæða bárujárn á þakið með rennum og frágangi	m2	160	18150	11500	67%	2904000	607200	3511200	21.90%	768953	123092
Klæða bárujárn á veggvi við svalir með áfellum	m2	10	25000	10000	56%	250000	44000	294000	21.90%	64386	10597
Einangrun og rakavörn í suðurvegg og portveggi	m2	33.7	9075	2500	40%	305827.5	50550	356377.5	21.90%	78047	12963
Lagnagrind innan á portveggi og suðurvegg (lagnagrind lofts átti ekki að rífa)	m2	33.7	7260	1330	40%	244662	26892.6	271555	100%	271555	47354
Ganga frá lögnum í lagnagrind veggja (lagnir liggja í gólfi og ganga upp í vegg)	heild		158400	47520	40%	158400	28512	186912	100%	186912	30658
Klæðning á veggvi fullfrágengin - ekki loft	m2	33.7	4000	4000	40%	134800	80880	215680	100%	215680	26090
Gólfefni á grind - spónaplata og parket	m2	95.3	9540	12500	40%	909162	714750	1623912	100%	1623912	175967

Setja upp ofna	heild		79200	5940	0	79200	5940	85140	100%	85140	15329
Málun íbúðar	heild		950000	230000	40%	950000	138000	1088000	100%	1088000	183871
Ganga frá, þrifa og verklok	heild		200000	50000	0	200000	50000	250000	100%	250000	38710
Húsnæði meðan á framkvæmdum stendur	heild			400000			400000	400000	100%	400000	0
Tækniaðstoð og eftirlit	heild		550000			550000		550000	21.90%	120450	23313
Samtölur						12407542	4920589	<b>17328130</b>			
										<b>7753501</b>	<b>1035844</b>
										<b>6717658</b>	

Að auki byggðu stefnendur á því að þau hefðu jafnframt orðið fyrir meiri kostnaði en gert hefði verið ráð fyrir í matsgerð, þ.m.t. útlögðum kostnaði samkvæmt reikningum frá Ferli verkfræðistofu (69.482 krónur og 301.090 krónur) og frá GE Verktökum ehf. (2.690.336 krónur og 95.814 krónur), samtals að fjárhæð 3.156.722 krónur. Var gerð krafa vegna þessara þátta í upphaflegri stefnu.

Í stefnu var gerður áskilnaður um frekari kröfur ef viðgerðarkostnaður myndi reynast hærri en matskostnaður. Hinn 11. september 2023 höfðuðu stefnendur framhaldssök í málinu og juku við dómkröfur sínar.

Í framhaldsstefnu er endanleg dómkrafa stefnenda sögð byggjast á matsgerð dómkvadds matsmanns auk reikninga fyrir raunverulegum viðgerðarkostnaði á fasteigninni. Stefnendur hafi hlutast til um viðgerðir á fasteigninni og þá hafi komið í ljós að raunkostnaður vegna viðgerðanna reyndist mun meiri en matsmaður hefði áætlað. Í tilgreiningu á viðbótarkostnaði í framhaldsstefnu er honum skipt upp í tvær töflur. Annars vegar sé um að ræða reikninga sem hafi borist húsfélagi vegna viðgerða á sameign en stefnendum beri að greiða og hafi greitt 21,9% hlut vegna þeirra. Hluttur stefnenda hafi samtals numið 6.208.838 krónum. Hins vegar sé um að ræða reikninga sem borist hafi stefnendum beint vegna viðgerða á séreign þeirra og nemi 10.430.048 krónum.

Að meðtöldum reikningum í stefnu að fjárhæð 3.156.722 nemi raunkostnaður stefndu vegna viðgerða á fasteigninni samtals 19.795.608 krónum (6.208.838 + 10.430.048 + 3.156.722).

Í matsgerð hafi kostnaður vegna viðgerðanna hins vegar verið metinn 7.753.501 króna. Í stefnu hafi stefnendur krafist skaðabóta og/eða afsláttar á grundvelli kostnaðarmats matsgerðarinnar en einnig hafi verið gerð krafa vegna umræddra reikninga að fjárhæð 3.156.722 krónur. Krafa í stefnu hafi því samtals numið 10.910.223 krónum. Mismunurinn sem gerð sé krafa vegna hér sé því 8.885.285 krónur (19.795.608 krónur – 7.753.501 krónur – 3.156.722 krónur = 8.885.285 (sic) krónur).

Raunkostnaður viðgerðanna nemi í reynd mun hærri fjárhæð en hér sé tilgreind og gerð krafa um.

Bent sé á að ekki sé öruggt að stefnendur fái endurgreiddan virðisaukaskatt af allri vinnu enda er það úrræði stjórnvalda tímabundið og ekki sé ljóst að framkvæmdir þær sem ráðast þurfi í muni klárast innan þess tíma. Þá séu stefnendur ekki sammála matsmanni um að beita bera afskriftum á þann hátt sem gert sé í matsgerð og verði krafan því að teljast afar hófleg.

Heimilt sé að sækja mál beggja stefnenda saman í einu máli en þau geri aðskildar kröfur þar sem hvort þeirra krefjist afsláttar/skaðabóta vegna síns helmingshlutar í fasteigninni. Stefnendur eigi fasteignina saman til helminga og nemi því tjón hvors þeirra fyrir sig helmingi af metnu tjóni.

Eins og að framan greini hafi fasteignin verið haldin verulegum göllum og kostnaður við að lagfæra umrædda galla nemi samkvæmt mati dómkvadds matsmanns 7.753.000 krónum en samkvæmt framlögðum reikningum nemi tjón stefnenda samkvæmt framlögðum reikningum 19.795.608 krónum og sé þá enn ótalið talsvert tjón.

Krafist sé vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 15. júlí 2021 til 8. nóvember 2021. Upphafstími vaxta miðist við afhendingu fasteignarinnar. Þá sé krafist dráttarvaxta í framhaldssök samkvæmt 4. mgr. 5. gr. sömu laga frá 15. september 2023, þ.e. frá þingfestingardegi framhaldssakar.

### III

Stefnda hafnar málatilbúnaði stefnenda. Af málatilbúnaði stefnenda megi ætla að þau telji ábyrgðaryfirlýsingu seljanda felast í því að starfsmaður Mikluborgar geti þess í söluyfirliti að honum hafi ekki verið bent á sérstaka galla á eigninni. Svo sé vitaskuld ekki. Þvert á móti komi skýrt fram í kaupsamningi að eignin þarfnist endurbóta. Stefnda byggja á því að engum sem skoðaði íbúðina hafi getað dulist að hún þarfnæðist endurbóta.

Með undirritun á upplýsingablað seljanda vegna sölunnar hafi stefnendur staðfest að seljandi hafi skorað á þau að kynna sér ástand eignarinnar vel og vandlega og að þau hafi kynnt sér efni skjalsins. Þar sé þess getið að til sé fimm ára gömul ástandsskýrsla vegna eignarinnar, þ.e. frá árinu 2016. Að öðru leyti svari umboðsmaður seljanda því til í skjalinu að hann þekki ekki ástand eignarinnar. Þetta eigi meðal annars við um ástand þaks, glugga, glers, hvers kyns lagna sem og um raka eða myglu. Á bls. 3 sé svo skráð af umboðsmanni seljanda að gluggi á suðurgafli sé hulinn með panel í stofu.

Þannig beri að hafna því sem fram komi í stefnu um að stefnendur hafi talið sig vera að kaupa fasteign í fjölbýlishúsi án sérstakra galla. Tilvísun þeirra í þeim efnum til

ástandsskýrslu frá 2016 verði að teljast furðulegur rökstuðningur. Sú skýrsla hafi verið gerð fyrir húsfélagið vegna sameiginlegs viðhalds utanhúss. Skýrslan sé ekki um ástand risíbúðarinnar. Að auki sé skýrslan lýsing á ástandi sem hafi verið fyrir hendi fimm árum fyrir söluna og því fráleitt að halda því fram að stefnendur hafi mátt líta á lýsingar í skýrslunni sem einhvers konar ábyrgðaryfirlýsingu seljanda um ástand íbúðarinnar. Stefnda hafi árið 2016 brugðist við ábendingum í skýrslunni með því að fá fagmenn til úrbóta, sbr. fyrirbyggjandi reikning/tilboðsblað Glugga- og hurðasmiðju SB ehf.

Hvað varði leka sem nágrannar hafi gert viðvart um 30. maí 2021, þá hafi D vissulega verið viðstaddur skoðun matsmanns frá tryggingafélagi sem fram fór í kjölfarið. Hann hafi hins vegar veitt fasteignasala greinargóðar upplýsingar og sá hafi boðað stefnendur á staðinn í framhaldinu. Það fái ekki staðist sem greini í stefnu að stefnendur hafi því gert ráð fyrir að umræddur veggur væri í góðu ásigkomulagi. Fullyrðingar í stefnu um að stefnendum hafi verið tjáð að búið væri að laga vegginn hafi ekki komið frá umboðsmanni stefndu. Reyndar sé ekki ljóst af stefnunni hver eigi að hafa sagt stefnendum að veggurinn hafi verið lagaður. Kaupendur hafi fengið afhentan reikning/tilboðsblað Glugga- og hurðasmiðju SB ehf. Af þeim gögnum verði ekki ráðið að gert hafi verið við umræddan vegg. Þegar stefnendur hafi komið á staðinn að tilstuðlan fasteignasalans eftir vonda veðrið hafi ástand veggins blasað við þeim, rétt eins og þær myndir sýni sem stefnendur hafi sjálf lagt fram. Nokkrum dögum síðar, þann 3. júní 2021, hafi stefnendur undirritað upplýsingablað seljanda þar sem fram komi meðal annars áskorun seljanda um að stefnendur skyldu kynna sér vel ástand eignarinnar og staðfestu stefnendur jafnframt að umboðsmaður seljanda hefði upplýst að hann þekkti ekki ástand eignarinnar nema að mjög takmörkuðu leyti. Á því sé byggt að stefnendum hafi verið, eða a.m.k. mátt vera, ljóst hvert ástand veggins við svalagluggann hafi verið sem og um þá galla sem stefnendur haldi fram að hafi komið í ljós 30. og 31. maí 2021.

Raunar hafi kaupin orðið 29. maí 2021, sbr. samþykkt kauptilboð, en ekkert liggja fyrir um saknæma háttsemi stefndu eða sonar hennar.

Þá hafi þær upplýsingar sem stefnendur fengu í hendur ekki orðið þeim tilefni til neinna fyrirvara við kaupsamningsgerðina, sbr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Því geti stefnendur ekki borið ætlaða vanefnd fyrir sig.

Stefnendur hafi sjálf ákveðið að fara í umfangsmiklar endurbætur á íbúðinni án samráðs við stefndu og á þeirri forsendu að ástand hennar væri ólöglegt miðað við núgildandi byggingarreglugerð. Ákvörðun stefnenda um breytingar á íbúðinni og niðurrif hafi því ekki tengst ætluðum galla sem stefnda gæti borið ábyrgð á. Kaupandi gamallar íbúðar eigi enda ekki rétt til þess að frágangur, til dæmis klæðningar og einangrunar, sé í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Kaupandi megi vænta þess að frágangur íbúðarinnar sé til samræmis við það sem áskilið var á þeim tíma þegar

byggt var. Komi svo í ljós við niðurrif að ástand eignar sé lakara en kaupandinn hafði væntingar um eignist hann ekki með því kröfu á seljandann um að hann kosti niðurrifið og endurgerð þess sem rifið hafi verið.

Á því sé byggt að stefnendur hafi vanrækt að skoða íbúðina eins og þeim hafi verið skylt og geti þegar af þeirri ástæðu ekki gert neinar kröfur vegna afhendingarástands hennar. Skoðunarskyldan hafi af eftirfarandi ástæðum verið sérstaklega rík í þessu tilviki.

Í fyrsta lagi hafi stefnendur í stefnu greint frá því að hafa fundið fyrir skritinni lykt við skoðun á fasteigninni. Umboðsmaður stefndu kannast ekki við að hafa gefið neina skýringu á lykt eða fengið spurningu þar um við skoðun íbúðarinnar.

Í öðru lagi hafi yfirlýsing húsfélags vísað í væntanlegar framkvæmdir á þaki, en hér hafi auk þess verið um að ræða gamalt þak.

Í þriðja lagi hafi verið fyrirvari í samþykktu kauptilboði sem og í kaupsamningi um lélegt ástand glugga og að eignin þarfnadist endurbóta. Það að eitthvað þarfnist endurbóta þýði í mæltu máli að það sé í ólagi og þess vegna sé almenn þörf á lagfæringum á íbúðinni.

Í fjórða lagi hafi verið skorað á kaupendur að skoða vel ástand eignarinnar og þeim kynnt að umboðsmaður seljanda þekkti ekki ástand eignarinnar. Undir þetta hafi stefnendur ritað án athugasemda.

Í fimmta lagi fái ekki staðist staðhæfing í stefnu um að íbúðin hafi litið vel út við skoðun, en í málinu liggi fyrir dagbókarfærsla nágretta sem ritað hafi að íbúðin hafi litið mjög illa út og hana þurfi að taka „gjörsumlega í nefið“. Um hafi verið að ræða gamla viðbyggingu við enn eldra hús. Stefnendur hafi vitað að seljandinn, sem þá hafi verið 86 ára gömul ekkja, hafi búið í íbúðinni frá upphafi. Þau hafi einnig vitað að íbúðin hefði staðið auð í nokkra mánuði frá því að stefnda flutti í þjónustuíbúð á vegum Reykjavíkurborgar vegna þess að hún hafi ekki lengur getað séð um sig ein.

Stefnendur hafi átt þess kost að leita aðstoðar fagmanna við skoðun eignarinnar. Það hafi þau ekki gert. Á afleiðingum eigin vanrækslu beri þau sjálf ábyrgð. Þá hafi þau átt þess kost að gera fyrirvara þegar þau hafi komist að niðurstöðu um að ástand íbúðarinnar væri annað og verra en þau hefðu gert ráð fyrir. Alla vitneskju um ástand íbúðarinnar hafi stefnendur fengið áður en kaupsamningur hafi verið gerður og áður en til afsals hafi komið. Þrátt fyrir það hafi stefnendur enga fyrirvara gert við frágang kaupanna.

Alfarið sé hafnað ummælum í stefnu um að fasteignin hafi ekki verið seld með fyrirvara um að ekki væri hægt að gefa upplýsingar um ástand hennar, sbr. áður nefnt upplýsingablað seljanda. Sérstaklega hafi legið fyrir að íbúðin þarfnadist endurbóta sem og um lélegt ástand glugga.

Stefnendum hafi verið boðið að láta kaupin ganga til baka, en því hafi verið hafnað af stefnendum.

Í matsbeiðni stefnenda virðist ekki koma fram hvað stefnendur hafi ætlað sér að sanna með matinu. Stefnendur hafi ákveðið upp á sitt eindæmi að rífa innan úr íbúðinni og farga því sem rífið hafi verið. Ekki sé lengur unnt að staðreyna hvort það mat nágrannans G, sem ritað sé í dagbók hans um að eignina þyrfti að taka „gjörsamlega í nefið“, hafi verið á rökum reist. Af þessum ómöguleika verði stefnendur að bera hallann. Stefnendur geti ekki átt kröfu á hendur stefndu vegna innréttinga, milliveggja, raflagna, ofna og hreinlætisagna, enda hafi matsmanni ekki vegna niðurrifs verið unnt að meta þá þætti. Hvað varði kostnaðartöflu í matsgerð sé því mótmælt að á stefndu verði lagður kostnaður af viðgerðum af þaki, sem stefnendur hafi vitað að ætlunin væri að endurnýja, sbr. yfirlýsingu húsfélags. Hið sama eigi við um glugga, gler, gluggafög og gluggagrindur, sökum skýrs fyrirvara í kauptilboði og kaupsamningi. Liðir er varði aðstöðusköpun tengist að mestu þaki og gluggum og því eigi hér við sömu rök um þá kostnaðarliði. Stefnda geti ekki borið ábyrgð á því að stefnendur hafi flutt út úr húsinu meðan á framkvæmdum stóð. Einnig sé mótmælt kostnaðarliðum sem tengist endurgerð innréttinga, málun og þrifum íbúðarinnar, sem sé allur til kominn vegna einhliða ákvörðunar stefnenda um að rífa nánast allt innan úr íbúðinni.

Umsamið kaupverð eignarinnar í maí 2021 hafi verið 53.000.000 króna. Fram komi í matsgerðinni að matið miðast við verðlag 1. mars 2022. Við mat á „gallaþröskuldi“ þurfi að gæta þess að mat kostnaðar og söluverð miðist við sama verðlag. Verð fasteigna í Reykjavík hafi að meðaltali hækkað um 17% á tímabilinu frá maí 2021 til mars 2022 samkvæmt mælingum Hagstofu Íslands. Sé tekið tillit til þessarar breytingar væri 10% gallaþröskuldur rúmlega 6.200.000 krónur.

Stefnda byggi á því að í máli þar sem atvik eru eins og hér um ræðir sé rétt að miða við að gallaþröskuldurinn sé verulega hærri en 10% af kaupverði, sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002. Gallaður snúist ekki um kostnað við endurbætur og lagfæringar á keyptri notaðri eign. Viðmiðunin snúist um úrbætur á göllum sem seljandi beri ábyrgð á. Því fari fjarri að stefnendur hafi sýnt fram á að kostnaður við framkvæmdir sem þau hafi látið meta sé á ábyrgð stefndu. Niðurstaða matsmanns um heildarkostnað stefnenda, þ.m.t. óbeinan kostnað, af þeim lagfæringum á eigninni sem matið taki til sé rúmlega 6.700.000 krónur. Stefnda byggi á því að sá kostnaður sé nánast allur tengdur úrbótum á byggingarhlutum sem stefnda beri ekki ábyrgð á.

Bótakrafa stefnenda nemi samtals 10.910.224 krónum. Stærsti liðurinn sé byggður á matsgerðinni og nemi 7.753.501 krónu. Kostnaðarmatið hafi ekki numið tilgreindri fjárhæð. Frá tölunni beri að draga kostnað af virðisaukaskatti af vinnu sem stefnendur hafi átt rétt á að fá endurgreiddan. Niðurstaða kostnaðarmatsins sé 6.717.658 krónur eins og fram komi í kostnaðartöflunni.

Næststærsti liður bótakröfunnar sé reikningar frá GE Verktökum ehf., samtals að fjárhæð 2.786.150 krónur. Fram komi á reikningunum að þeir séu vegna vinnu á [íbúðinni]. Án þess að um slíkt verði fullyrt sé líklegt að hér sé um að ræða vinnu við verkefni sem matsgerðin taki til, a.m.k. að hluta. Í stefnu sé sagt að þessir reikningar séu vegna „útlagðs kostnaðar“ án nánari skýringa. Engin tilraun sé gerð til þess að skýra af hverju þessir reikningar myndi grundvöll bótakröfu á hendur stefndu. Stefnda byggji á því að þessi kostnaður sé henni óviðkomandi. Verði þessum kröfulið ekki vísað frá dómi án kröfu beri að sýkna.

Þriðji stærsti liður bótakröfunnar sé vegna reikninga frá Ferli, 370.572 krónur. Af málgögnum sjáist að stefnendur hafi leitað til Ferils um ráðgjöf og vinnu sem tengist þessari málsókn. Þann kostnað geti þau ekki krafist af stefndu. Verði þessum kröfulið ekki vísað frá dómi án kröfu beri að sýkna.

Í framhaldsgreinargerð stefndu er því mótmælt að framlagðir reikningar séu fullnægjandi sönnunargögn um kostnað stefnenda við úrbætur á meintum göllum á risíbúðinni sem stefnda beri ábyrgð á. Umræddum skjölum sé betur lýst sem yfirliti um kostnað sem stefnendur hafi stofnað til við endurbætur á íbúðinni. Samkvæmt kauptilboði hafi stefnendur verið meðvituð um að gluggar eignarinnar væru í lélegu ástandi og að eignin þarfnaðist endurbóta. Hvergi í skjölum málsins sé að finna skuldbindingu stefndu um að hún muni kosta nýja gluggasetningu íbúðarinnar eða bera kostnað af endurbótum á eigninni.

Stefnendur hafi vitað að þak risíbúðarinnar væri hálfrair aldar gamalt, en „meðal-líflengd“ þakklæðningar sé 60 ár samkvæmt matsgerð. Samkvæmt yfirlýsingu húsfélags, sem þau hafi fengið í hendur fyrir tilboðsgerð, komi fram að af hálfu húsfélags sé fyrirhugað að halda áfram með garð, stétt, þak o.fl. Í ástandsskýrslu frá árinu 2016 hafi jafnframt verið gerð tillaga um ýmsar viðgerðir á þakinu. Stefnendur hafi búið yfir þessari vitneskju.

Þá sé hugsanlegt tjón langt innan gallapröskuldar. Með yfirlýsingu stefnenda í framhaldsstefnunni um að þeim hafi 30. maí 2021 verið kynnt ástand gluggapóstsins og litið með eigin augum rakamerki í gluggaveggnum, undir parketi og víðar og með staðfestingu þeirra um að þau hafi orðið vör við skrítna lykt í íbúðinni við skoðun, þótt þar hafi verið vel loftað út, sé annars vegar sannað að þau hafi vitað um lekann og ástand svæðisins þar í kring þegar gengið var frá kaupunum og hins vegar að þau höfðu ríka ástæðu til þess að skoða ástand íbúðarinnar nánar ef þau ætluðu að halda því fram að þau hafi verið að „kaupa fasteign án sérstakra galla í fjölbýlishúsi“ eins og fullyrt sé í stefnu og framhaldsstefnu. Af þessu leiði að hvað sem öðru líði geti stefnendur engar kröfur gert vegna kostnaðar við endurnýjun þaksins og glugganna og raka á því svæði sem þau segi tryggingamanninn hafa sýnt sér 30. maí 2021. Sé kostnaður vegna þessara þátta tekinn út úr matsgerðinni standi óverulegar fjárhæðir eftir og kostnaður því langt

innan gallaþröskuldans, sbr. umfjöllun þar um í greinargerð í aðalsökinni. Þar með geti ekki komið til bótaábyrgðar.

Þá sé grundvöllur kröfugerðar í framhaldssök annar en í frumsökinni. Ekki sé lengur byggt á matsgerð heldur á framlögðum reikningum vegna kostnaðar sem stefnendur sjálf segist hafa stofnað til án nokkurs samráðs við stefndu. Stefnda mótmæli því að sannað sé að krafan í framhaldssökinni sé vegna kostnaðar við viðgerðir á galla á eigninni sem hún beri ábyrgð á. Miklu fremur virðist vera um að ræða kostnað við endurnýjun, þ.e. kostnað við að koma 50 ára gamalli íbúð í 84 ára gömlu fjölbýlishúsi í gott og nútímalegt ástand. Skýr fyrirvari hafi þó verið í samningi aðila um að íbúðin þarfnaðist endurbóta.

Í framhaldsstefnunni sé gerð krafa um skaðabætur og/eða afslátt sem nemi 40% af kaupverði eignarinnar. Af framlögðum gögnum sé engin leið að ráða að hversu miklu leyti umkrafðir fjármunir hafi verið notaðir til að kosta úrbætur, viðgerðir eða endurnýjun á meintum „galla“ á íbúðinni eða sameign hennar, eða hvort um sé að ræða endurbætur á íbúðinni umfram það sem stefnendur hafi mátt vænta við kaupun. Í því sambandi skipti verulegu máli aldur íbúðarinnar, upplýsingar í söluyfirliti, vitneskja kaupenda um ástand íbúðarinnar og algjör vanræksla á skoðunarskyldu eins og fram komi í fyrri greinargerð stefndu. Á grundvelli framlagðra gagna sé engin leið að greina hvorum megin hryggjar þessi kostnaður liggja. Þessi framsetning dómkröfunnar sé andstæð skýrleikareglunni í d-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Þá hafi framhaldssökin ekki verið höfðuð til þess að „auka við“ kröfurnar í aðalsökinni. Hún komi í stað frumkröfugerðarinnar og byggist á öðrum og nýjum grundvelli. Meðal annars séu reikningar hafðir uppi vegna liða sem ekki falli undir matsgerðina. Stefnda telur að mikið vanti upp á skýrleika og sönnun um að reikningarnir feli í sé sönnun um tjón og því hljóti að koma til álita hjá dómara að vísa framhaldssökinni frá dómi án kröfu.

#### IV

##### A

Stefnendur byggja sem fyrr segir á því að risíbúðin sem þau keyptu að [...] hafi verið haldin ýmsum göllum sem leiði til þess að stefndu beri sem seljanda að greiða þeim skaðabætur og/eða eftir atvikum að veita þeim afslátt af kaupverði eignarinnar.

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

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

Mælt er fyrir um það í 26. gr. laga nr. 40/2002 að fasteign teljist gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þetta gildir þó aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar.

Þá er í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 mælt fyrir um að fasteign teljist gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama eigi við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana.

Um skoðunarskyldu kaupanda segir í 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Þá segir í 2. mgr. 29. gr. að hafi kaupandi skoðað fasteign, áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi skoraði á hann um það, geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þetta eigi þó ekki við ef seljandi hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Þá segir í 3. mgr. 29. gr. að ákvæði 1. og 2. mgr. víki fyrir efni 26. gr. um skort á upplýsingum um fasteign. Í 38. gr. laga nr. 40/2002 segir að þegar seljandi hafi afhent fasteign skuli kaupandi, svo fljótt sem verða megi, skoða eignina á þann hátt sem góð venja sé.

## B

Stefnendur byggja annars vegar á því að fullnægt sé skilyrðum 18. gr., sbr. jafnframt ákvæði 19. gr., til að líta svo á að fasteignin hafi verið haldin göllum, en óháð því hafi stefnda brotið gegn upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. og 27. gr. sömu laga, bæði með því að veita rangar og villandi upplýsingar í aðdraganda kaupanna og að upplýsa ekki um atriði sem skipt hafi stefnendur verulegu máli að fá upplýsingar um fyrir kaup þeirra á fasteigninni.

Um er að ræða risíbúð sem byggð var ofan á húsið að [...] árið 1974, en sjálft húsið hafði verið byggt árið 1939. Ljóst er þannig að stefnendur voru að kaupa gamla íbúð. Þá var þess getið í kauptilboði stefnenda að íbúðin þarfnaðist endurbóta. Enda þótt

ósannað sé að stefnendur hafi sérstaklega verið upplýst um að heilsubrestur hrjáði stefndu þá vissu þau að seljandinn var 86 ára gömul kona sem ekki hafði búið í íbúðinni undanfarna mánuði, sbr. einnig lykt sem þau viðurkenna að hafa fundið við skoðun íbúðarinnar fyrir kaupin. Þá kom stefnda ekki sjálf fram við kaupin heldur sonur hennar, sem bjó annars staðar, en í upplýsingablaði, sem hann fyllti út að beiðni fasteignasölu, segir í því sem næst öllum liðum skjalsins að ástand eignarinnar sé „óþekkt“, meðal annars um ástand þaks, glugga, glers, raka eða leka í eigninni. Þetta átti einnig við um þá liði þar sem spurt var hvort seljanda væri kunnugt um galla í baðherbergjum eða sveppagróður af einhverju tagi í eigninni. Í niðurlagi skjalsins er skorað á kaupendur að kynna sér ástand eignarinnar vel og vandlega. Þá hafði stefnendum verið bent sérstaklega á lélegt ástand glugga og að eignin þarfnaðist endurbóta, eins og áður er rakið, auk þess sem tekið var fram í fyrrgreindu upplýsingablaði að gluggi á suðurgafli væri „hulinn með panel“ í stofu.

Við framangreindar aðstæður var skoðunarskylda stefnenda samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002 ríkari en ella og fær engan veginn staðist sá málatilbúnaður stefnenda að þau hafi talið sig vera að kaupa fasteign án sérstakra galla í fjöleignarhúsi. Þá veitti fyrirvari í kauptilboði um lélegt ástand glugga stefnendum tilefni til frekari skoðunar, eftir atvikum með því að kalla til sérfróða menn, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 2. október 2008 í máli nr. 51/2008. Raunar viðurkenndi stefnandinn B í skýrslu fyrir dómi að stefnendur hefðu vitað að kominn væri tími á glugga íbúðarinnar. Að öllu þessu virtu ber að hafna því alfarið að stefnendur geti átt nokkra kröfu á hendur stefndu vegna annmarka sem tengjast gluggum fasteignarinnar, en ýmsir liðir í kostnaðarmati dómkvadds matsmanns varða gluggana.

## C

Ágreiningur er uppi um málsatvik er snýr annars vegar að ætluðum skorti á upplýsingum af hálfu stefndu sem seljanda, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002, og hins vegar að ætlaðri rangri upplýsingagjöf hennar, sbr. 27. gr. sömu laga.

Í framhaldsstefnu er vísað til þess sem segi í stefnu um að ýmsir gallar hafi komið í ljós eftir kaupin og hafi stefnendur einnig fengið upplýsingar um að lekið hefði niður í íbúðina fyrir neðan þeirra fasteign. Síðan segir orðrétt:

„Þegar matsmaður frá Sjóvá-Almennum tryggingum hf. mætti til þess að meta tjónið sýndi hann stefnendum hversu illa farinn veggur undir glugga í íbúðinni var og hve mikill raki væri til staðar undir parketi sem orsakaði lekann í íbúðina fyrir neðan.“

Sambærilega lýsingu var ekki að finna í stefnu í frumsök málsins, en þar kom aftur á móti fram að matsmaður frá Sjóvá-Almennum tryggingum hf. hefði sýnt nágrönnum á hæðinni fyrir neðan risíbúðina og „hversu illa veggurinn undir glugganum í íbúðinni væri farinn og hve mikill raki væri þar undir parketi og öllu“.

Í greinargerð stefndu í framhaldssök er byggt á því að fram sé komin viðurkenning á því að stefnendur hafi búið yfir framangreindum upplýsingum eftir gerð kauptilboðs en fyrir gerð kaupsamnings. Lögmaður stefnenda bókaði við aðalmeðferð að leiðrétta þyrfti bersýnilega misritun í framhaldsstefnu að þessu leyti, enda væri augljóslega átt við nágrannana. Lögmaður stefndu mótmælti því að slík síðbúin breyting kæmist að og bókaði að stefnendur væru bundin við framangreinda atvikalýsingu sína.

Að mati dómsins var augljóslega um misritun að ræða í þessum efnun hjá lögmanni stefnenda, enda notaðist lögmaðurinn við annað orðalag í upphaflegri stefnu í frumsök málsins, eins og þegar er rakið. Þá skal þess getið að trúverðugur framburður F, nágranna í íbúð á hæðinni fyrir neðan stefnendur, fyrir dómi var skýr um það að nágrannarnir og D, sonur stefndu, voru ein viðstödd þegar matsmaður frá tryggingafélaginu mætti og skoðaði eignina. Á sama veg bar D fyrir dómi. Þá bar Gunnar S. Jónsson fasteignasali fyrir dómi að hann og stefnendur hefðu verið ein í íbúðinni þegar þau skoðuðu síðar meir ummerki lekans, en þá hefði hann rætt við D símleiðis og fengið upplýsingar sem hann hefði miðlað áfram til stefnenda um lekann.

Við þessar aðstæður verður að leggja til grundvallar við úrlausn málsins að stefnendur hafi ekki hitt umræddan matsmann tryggingafélagsins, heldur fasteignasalann Gunnar S. Jónsson. Eins og áður segir lýsti fasteignasalinn því fyrir dómi að hann hefði verið í símasambandi við D meðan stefnendur skoðuðu íbúðina umrætt sinn. D hefði sagt fasteignasalanum hvað matsmaður tryggingafélagsins hefði sagt. Vel kæmi til greina að sú lýsing sem tekin er upp orðrétthér að framan um rakaskemmdir hefði verið lýsingin frá D. Ekki sló hann þó neinu föstu um þetta og er það mat dómsins að framburður vitnisins að þessu leyti litist af því að tæp þrjú ár eru liðin frá umræddum atburði.

Hvað sem öðru líður er þó ljóst að stefnendur voru upplýst um lekann og kölluð sérstaklega til svo þau gætu skoðað ummerki um hann og að fasteignasali miðlaði til þeirra upplýsingum frá D, syni stefndu, við það tækifæri. Fyrir liggur í málinu samtímagagn, þ.e. ljósmynd sem D tók 1. júní 2021 af svalaglugganum þar sem vatn hafði borist inn. Ekki þarf iðnmenntun til að sjá að ástand gluggans er verulega slæmt og að greinileg ummerki eru um leka á klæðningum við gluggann. Þá höfðu stefnendur fyrir kaupin verið upplýst um lélegt ástand glugga. Að öllu framangreindu virtu telst ósannað gegn mótmælum stefndu að hún hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína eða að veittar hafi verið rangar upplýsingar af hennar hálfu að því er varðar rakaskemmdir í íbúðinni, eins og stefnendur hafa haldið fram. Jafnframt telst ósannað að stefnendur hafi

fengið yfirlýsingu um að leikinn sem gerði vart við sig 30. maí 2021 væri „einungis“ húsfélagsmál.

Stefnendur byggja einnig á því að í aðdraganda kaupanna hafi stefnendur fengið upplýsingar frá umboðsmanni seljanda um að búið væri að gera við vegginn undir glugganum við svalir fasteignarinnar. Stefnda hafnar því að nokkur ábyrgðaryfirlýsing hafi verið veitt af hennar hálfu, en hún hafi árið 2016 brugðist við ábendingum í ástandsskýrslu sem húsfélagið aflaði með því að fá fagmenn til úrbóta, sbr. fyrirliggjandi reikninga.

Fasteignasalinn Gunnar staðfesti við stefnandann B með smáskilaboðum fyrir tilboðsgerð að búið væri að ráðast í þær framkvæmdir sem taldar hefðu verið nauðsynlegar í ástandsskýrslu 2016, að öðru leyti en því er varðaði glugga og þak. Margar tillögur eru settar fram til úrbóta í skýrslunni, þar á meðal um steypuviðgerðir, glugga- og hurðaviðgerðir og málun. Þar segir meðal annars um tillögur að viðgerðum: „Einnig er lagt til að klæðning verði lagfærð „með svalahurð og þéttingar samhliða viðgerðum á henni.“ Ljóst er að mati dómsins að tillagan í skýrslunni beindist að lagfæringu á leka sem borist hafði inn í íbúð á hæðinni fyrir neðan risíþúðina, sem gert hafði vart við sig fyrir skýrsluritun í ágúst 2016 og talinn var berast frá svalahurð risíþúðar. Áður er rakið að samkvæmt fyrirliggjandi reikningum endurnýjaði stefnda báðar svalahurðir á íbúð sinni síðla árs 2016. Í reikningunum er meðal annars getið um nýjar svalahurðir, hurðarkarma, harðviðarþröskulda og málun hurða. Samtals námu reikningar fyrir efni og vinnu rúmlega 700.000 krónum, sem var töluvert umfram kostnaðarmat í ástandsskýrslunni. Samkvæmt tölvubréfi F 28. september 2021 hafði stefnda ráðist í framkvæmdirnar eftir leka úr lofti íbúðar nágrennanna. Ekki er getið um það í tölvubréfinu að leka hafi síðar orðið vart á nýjan leik fyrr en 30. maí 2021, þ.e. eftir að kauptilboð stefnenda var samþykkt. Þegar þetta er allt virt er ekki unnt að slá því föstu að fasteignasalinn hafi fyrir hönd stefndu veitt rangar upplýsingar með smáskilaboðum sínum sem áður eru rakin, enda réðst stefnda sannarlega í þær framkvæmdir sem raktar eru í kostnaðaráætlun ástandsskýrslunnar frá 2016, að gluggum og þaki undanskildu, rétt eins og stefnendur voru upplýst um. Þaðan af síður verða upplýsingarnar í smáskilaboðunum taldar einhvers konar ábyrgðaryfirlýsing um að veggur undir glugga „væri í lagi og laus við galla“, eins og stefnendur hafa byggt á. Við þessari ályktun hróflar ekki minnisblað verkfræðistofu, sem stefnendur öfluðu einhliða, enda liðu hartnær fimm ár frá viðgerðinni sem stefnda lét framkvæma og þar til verkfræðistofan skoðaði vegginn. Telur dómurinn, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, varhugavert að leggja til grundvallar að ástand tréverks í svalavegg hafi fimm árum fyrir ritun minnisblaðs verkfræðistofunnar verið með þeim hætti sem höfundar minnisblaðsins geta sér til um sem og að slíkt ástand hafi átt að „blasa við“ þeim sem framkvæmdi viðgerðina fyrir stefndu.

Stefnendur byggja einnig á því að brotið hafi verið gegn upplýsingaskyldu að því er varðar lykt í íbúðinni, sbr. 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002. Að því er varðar fyrra lagaákvæðið kemur til skoðunar sá málatilbúnaður stefnenda að nágrannar hafi borið um ólykt. Að mati dómsins er ekki komin fram sönnun um að upplýsingaskylda seljanda hafi hér verið vanrækt. Framburður nágrannans F fyrir dómi var á þá leið að hún hefði oft fundið fyrir smáblöndu af fúkkalykt, þvottalykt, ilmvatnslykt og reykingalykt úr íbúð stefndu. Aftur á móti tók hún síðar fram í skýrslu sinni að versta lyktin hefði borist aftan frá þvottavél og að sú lykt hefði skánað eftir að pípulagningamaður skipti eftir ábendingu nágrannans um leiðslur þar. Þegar litið er til aldurs stefndu og hversu lengi hún bjó í íbúðinni telst umþrætt málsástæða í þessum efnum ósönnuð, enda var ljóst af afdráttarlausum framburði nágrannans F fyrir dómi um samtöl hennar við stefndu að stefnda sjálf fann ekki þessa lykt.

Hvað síðara lagaákvæðið varðar kemur til skoðunar sá málatilbúnaður stefnenda að fasteignasali hafi veitt rangar upplýsingar með því að skýra þá lykt sem stefnendur segjast hafa fundið við skoðun íbúðarinnar með vísan til þess að lyktin kæmi úr þurrum og óhreinum frárennislögnum. Fasteignasalinn kvaðst fyrir dómi hafa velt þessu upp sem hugsanlegri skýringu, en eins og þegar er rakið hafði stefnda ekki búið svo mánuðum skipti í íbúðinni þegar hún var sett á sölu. Ekki verður talið að hér hafi verið um annað að ræða en lauslegar vangaveltur fasteignasalans, sem bersýnilega byggðust ekki á sérþekkingu hans, og kemur ekki til greina að telja stefndu bera ábyrgð á þeim sem rangri upplýsingagjöf á grundvelli 27. gr. laga nr. 40/2002.

Samantekið hafnar dómurinn málatilbúnaði stefnenda um að unnt sé að reisa kröfur á hendur stefndu byggðar á skorti á upplýsingum af hálfu hennar sem seljanda, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002, eða röngum upplýsingum, sbr. 27. gr. sömu laga.

## D

Þar sem saknæmri háttsemi stefndu sem seljanda er ekki til að dreifa stendur eftir það álitaefni hvort fasteignin teljist eftir sem áður haldin slíkum ágöllum sem rýri verðmæti hennar svo nokkru varði þannig að telja beri hana haldna galla í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnendur bera, gegn andmælum stefndu, sönnunarbyrðina fyrir umfangi ágalla á fasteigninni. Dómurinn telur matsgerð dómkvaddis matsmanns sannfærandi og vel rökstudda. Verður hún því lögð til grundvallar við úrlausn málsins að því marki sem dómurinn telur einstaka kostnaðarliði þar koma til greina sem ágallar á fasteigninni.

Teldu stefnendur að matsgerð dómkvaddis matsmanns sem þau öfluðu endurspegladi ekki réttilega tjón þeirra var þeim í lófa lagið að afla sér frekara mats til

sönnunar á ætluðu tjóni sínu að þessu leyti. Það hafa stefnendur aftur á móti látið undir höfuð leggjast og þess í stað einfaldlega lagt fyrir dóminn fjölda reikninga, sem sumir hverjir varða ekki einu sinni þær framkvæmdir sem matsmaður vísar að í matsgerð. Stefnda vefengir þessa reikninga og gegn andmælum hennar teljast stefnendur ekki hafa fært viðhlítandi sönnur á umfang ætlaðra ágalla fasteignarinnar að þessu leyti.

Ekki kemur því annað til greina en að miða við það sem fram kemur í matsgerð dómkvadds matsmanns, þó þannig að ekki er unnt að líta þar til allra kostnaðarliða. Heildarkostnaðarmat matsmanns, áður en litið er til endurgreiðslu á virðisaukaskatti af vinnu á byggingarstað, nemur 7.753.501 krónu. Sem fyrr segir ber þar að draga frá kostnaðarliði vegna glugga (532.007 krónur). Hvað varðar þak hússins máttu stefnendur ráða af bæði yfirlýsingu húsfélags og ástandsskýrslunni frá 2016 að þau myndu þurfa að standa straum af kostnaði við að mála þakið. Slíkan kostnað ber að draga frá kostnaðarmati dómkvadds matsmanns að því er varðar þakið í samræmi við 21,9% eignarhlut þeirra í húsinu. Sá kostnaður er hæfilega metinn 269.000 krónur. Í þessari niðurstöðu felst jafnframt að ekki er unnt að líta til kostnaðar við aðstöðusköpun og palla (312.720 krónur), sem standa í tengslum við framkvæmdir á gluggum og þaki, enda máttu stefnendur ávallt gera ráð fyrir því að bera slíkan kostnað. Þá er ekki unnt að líta til þeirra tveggja liða í matsgerð sem varða breytingar á þaki og vörðuðu atriði sem matsmaður bendir á að hafi verið í samræmi við þágildandi byggingarreglugerð þegar risibúðinni var bætt ofan á húsið árið 1974 („skipta út plasteinangrun móti steinull í þaki“, 173.098 krónur, og „hækka sperrur og tryggja loftun“, 60.181 króna).

Stefnendur lögðu jafnframt fyrir matsmann að meta húsnæðiskostnað meðan á framkvæmdum stæði. Hér er um að ræða óbeint tjón, en samkvæmt 1. málslíð 1. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002, sbr. einnig 59. gr. sömu laga, er sagnæm háttsemi seljanda forsenda þess að slíkt tjón sé bætt. Í samræmi við ályktanir dómsins hér að framan um að slík háttsemi sé ósönnuð getur ekki komið til þess að litið verði til þess kostnaðar (400.000 krónur) við mat á umfangi ágalla á fasteigninni.

Eftir standa þá 6.006.495 krónur.

Í matsgerð er kostnaður sýndur með virðisaukaskatti annars vegar og hins vegar miðað við 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnulið. Stefnda mótmælir því að dómkröfur stefnenda taki ekki tillit til 100% endurgreiðslu að þessu leyti. Á þeim tíma sem mál þetta var höfðað áttu stefnendur kost á endurgreiðslu á 60% af virðisaukaskatti af vinnu á byggingarstað. Ber því í samræmi við dómaframkvæmd hvað varðar afmörkun á umfangi ágalla á fasteigninni að miða við það endurgreiðsluhlutfall, sbr. dóm Hæstaréttar 2. desember 2021 í máli nr. 26/2021 og dóm Landsréttar 20. maí 2022 í máli nr. 614/2020.

Þegar litið er til endurgreiðslu á 60% af virðisaukaskatti af vinnu á byggingarstað (6.006.495 krónur mínus 556.045 krónur) standa eftir 5.450.450 krónur.

Sú fjárhæð nemur yfir 10% af kaupverði fasteignarinnar, sem nam sem áður segir 53.000.000 króna. Í ljósi dómaframkvæmdar verður að líta svo á ágallarnir rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði í skilningi 2. málsliðar 18. gr. laga nr. 40/2002. Í þessari niðurstöðu felst jafnframt að ekki er unnt að fallast á það með stefndu að miða beri gallaþröskuldinn við herra hlutfall af kaupverði eða að líta beri til meðalverðs fasteigna í Reykjavík í mars 2022 þegar matsgerð var rituð. Þá verður ekki talið að stefnendum hafi borið, eins og atvikum háttaði til, að setja fram fyrirvara við kaupsamningsgerð, sbr. 1. mgr. 12. gr. og 38. gr. laga nr. 40/2002 og til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 3. október 1996 í máli nr. 195/1995 sem birtur er í dómasafni réttarins 1996, bls. 2737. Ekki verður heldur talið að 48. gr. laga nr. 40/2002 hafi staðið því í vegi að stefnendur settu fram kröfur sínar. Þá gátu stefnendur valið að beita því vanefndaúrræði að krefja stefndu um skaðabætur og fær ekki hróflað við þeirri niðurstöðu þótt stefnendum hafi nokkrum mánuðum eftir kaupin, þ.e. eftir að hafa ráðist í ýmsar framkvæmdir við endurbætur á fasteigninni, verið boðið að láta kaupin ganga til baka.

Í samræmi við þessa niðurstöðu fellst dómurinn á að stefndu verði gert að greiða stefnendum skaðabætur, sbr. 1. málslið 1. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002, en ekki afslátt. Við ákvörðun skaðabóta ber að líta til þess að stefnendur geta ekki vænst þess að fá nýtt í stað gamals og hagnast þannig á tjóni sínu. Í þessum efnum hefur dómkvaddur matsmaður þegar tekið tillit til afskrifta á efni í útreikningum sínum í matsgerð og ber að leggja þá útreikninga til grundvallar þar sem þeim hefur ekki verið hnekkt. Þykja skaðabætur til stefnenda því hæfilega ákveðnar samtals 5.450.450 krónur.

Ekki er ágreiningur um upphafstímamark vaxta og dráttarvaxta. Í samræmi við framangreinda niðurstöðu verður stefndu gert að greiða stefnandanum A 2.725.225 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 15. júní 2021 til 8. nóvember 2021 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Þá verður stefndu gert að greiða stefnandanum B 2.725.225 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 15. júní 2021 til 8. nóvember 2021 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Með hliðsjón af þessum málsúrslitum, og með vísan til 1. mgr. 130. gr., sbr. 2. mgr. 132. gr., laga nr. 91/1991, verður stefnda dæmd til að greiða stefnendum, hvoru um sig, 1.861.925 krónur í málskostnað, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Af hálfu stefnenda flutti málið Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður.

Af hálfu stefndu flutti málið Gestur Jónsson lögmaður.

Mál þetta dæma Arnaldur Hjartarson, héraðsdómari og dómsformaður, Björn Þorvaldsson héraðsdómari og Auðunn Elíson, byggingarfræðingur og húsasmíðameistari.

### **D Ó M S O R Ð:**

Stefnda, C, greiði stefnanda, A, 2.725.225 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. júní 2021 til 8. nóvember 2021 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnda greiði stefnanda, B, 2.725.225 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 15. júní 2021 til 8. nóvember 2021 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnda greiði stefnendum, hvoru um sig, 1.861.925 krónur í málskostnað.