

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 31. mars 2023

Mál nr. E-3639/2022:

Eva Sólveig Þórðardóttir og Tómas Þorbjörn Ómarsson

(*Davíð Örn Guðnason lögmaður*)

gegn

**Sjóvá-Almennum tryggingum hf., ÆBS ehf., Ægi Breiðfjörð Sigurgeirssyni,
Guðmundi Stefáni Þorvaldssyni og Lilju Dögg Gunnarsdóttur**

(*Kristín Edwald lögmaður, Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson lögmaður, Haukur
Halldórsson lögmaður*)

Dómur

- Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu 7. júlí 2022 og þingfest 1. september 2022 og dómtekið að lokinn aðalmeðferð 15. mars 2023. Stefnendur eru Eva Sólveig Þórðardóttir og Tómas Þorbjörn Ómarsson, [...], Reykjavík og stefndu Sjóvá-Almennar tryggingar hf., [...], Reykjavík, ÆBS ehf., [...], Reykjavík, Ægir Breiðfjörð, [...], Reykjavík, Guðmundur Stefán Þorvaldsson, [...], Reykjavík, og Lilja Dögg Gunnarsdóttir, [...], Reykjavík.

I

Málavextir

- Með kaupsamningi, dagsettum 2. ágúst 2018, keyptu stefnendur íbúð í húsinu að Barðavogi 30, Reykjavík, af stefndu Guðmundi Stefáni Þorvaldssyni og Lilju Dögg Gunnarsdóttur fyrir milligöngu stefndu fasteignasölnunnar ÆBS ehf. og Ægis Breiðfjörð fasteignasala. Í kaupsamningnum er eigninni lýst sem íbúð ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber, þ.m.t. eru tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindi. Í kaupsamningi er tiltekið að um sé að ræða fyrstu kaup stefnanda, Evu Sólveigar, auk þess sem vísað er til eignaskiptayfirlýsingar og lóðarleigusamnings um kvaðir á eigninni. Umsamið kaupverð var 61 milljón króna. Afsal fyrir eigninni var gefið út 20. september 2018.
- Kaupsamningurinn var gerður á grundvelli kauptilboðs sem stefnendur gerðu í eignina 25. maí 2018, með fyrirvara um fjármögnun. Í kauptilboðinu er m.a. vísað til þess að leigusamningur íbúðar í bílskúr renni út 1. júlí 2018. Þá er vísað til eignaskiptayfirlýsingar og lóðarleigusamnings. Í eignaskiptayfirlýsingu frá 15. apríl

2002 kemur fram að húsið að Barðavogi 30 skiptist í tvo eignarhluti, íbúð á jarðhæð merkt 0001 og íbúð á efri hæð merkt 0101 og bílskúr 32,1 fm sem tilheyrir efri hæðinni merktur 0002.

4. Söluýfirlit yfir eignina er unnið á bréfsefni stefnda ÆBS ehf., sem áður hét fasteignasalan Borgir ehf., í framhaldi af skoðun á íbúðinni 12. apríl 2018. Þar er stefndi Ægir Breiðfjörð sagður skoðunarmaður eignarinnar. Í söluýfirlitinu kemur m.a. fram að bílskúr sé nú stúdíóíbúð sem sé skráð 32,1 fm. Þá er feitletrað „Aukaíbúð – Bílskúr innréttadur sem stúdíó-íbúð.“ Síðan kemur nánari lýsing þar sem segir „Hægt er að hafa leigutekjur af stúdíóíbúð í bílskúr. Íbúðin er nýinnréttuð“ og síðan eru nánari lýsingar á innréttingum. Ofar í söluýfirliti er einnig feitletrað „Aukaíbúð til útleigu og því getur eigandi hafi góðar leigutekjur.“ Þá kemur fram á söluýfirlitinu að 14 fm óskráður geymsluskúr sé á lóðinni sem sé séreign íbúðarinnar og sé ekki inni í stærðarskráningum. Ásett söluverð eignarinnar var 63.900.000 krónur.
5. Þann 13. mars 2019 sendu stefnendur tölvuskeyti til stefndu Guðmundar Stefáns Þorvaldssonar og Lilju Daggar Gunnarsdóttur og stefnda fasteignasölnunnar ÆBS ehf. varðandi geymsluskúrinn og óskuðu eftir upplýsingum um hvort skúrinn væri byggður „með sannarlegu leyfi eiganda Barðavogs 32“ og hvort einhver gögn eða heimildir væru til um byggingu hans. Þessar fyrirspurnir voru ítrekaðar, m.a. 11. júní 2019, og jafnframt vakin athygli á því að ekki væru fyrir hendi leyfi frá byggingarfulltrúa fyrir breytingu á bílskúrnum í íbúðarhúsnæði. Síðar sama dag svaraði stefndi Ægir Breiðfjörð að ekki þyrfti sérstakt leyfi til að byggja umræddan geymsluskúr og aldrei hefði verið sagt að um samþykktu íbúð væri að ræða í bílskúrnum heldur hefði verið sagt að „þetta væri bílskúr innréttadur svo hægt væri að leigja hann út sem íbúð [...] ef sameigendur á lóð mótmæla ekki og eða samþykkja leiguna er ekkert við það að athuga“.
6. Þann 15. júlí 2019 sendu stefnendur fyrirspurn til skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar varðandi staðfestingu á því hvort leyfi hefði verið gefið út fyrir breytingu á bílskúr í íbúð svo hægt væri að nota í útleigu. Í svari skipulagsfulltrúa frá 19. júlí 2019 segir m.a. að þar sem „núverandi bílskúr sé innbyggður í húsið og þar með innan byggingareits íbúðarhússins er heimilt að breyta honum í íbúðarhúsnæði [...] og ekki verður um sjálfstæða íbúð að ræða. Rýmið yrði hluti af núverandi íbúð(um) hússins.“

7. Þann 21. október 2019 sendu stefnendur bréf til stefndu Lilju Daggar og Guðmundar Stefáns og stefnda Borga fasteignasölu þar sem vísað var til þess að hvorki hefði fengist skrifleg heimild fyrir byggingu geymsluskúrsins né leyfi frá byggingaryfirvöldum. Þá var vísað til þess að borgaryfirvöld hefðu gefið stefnendum „til kynna að þeim sé ekki heimilt að leigja meðfylgjandi bílskúr sem íbúðarhúsnæði.“ Í bréfinu var m.a. tekið fram að ef ekki fengjust fullnægjandi bætur úr starfsábyrgðartryggingu væri áskilinn réttur til að sækja seljendur um bætur eða afslátt vegna tjónsins og fasteignasöluna vegna vanrækslu við sölu fasteignarinnar. Fyrst yrði þó reynt að sækja bætur úr starfsábyrgðartryggingu hjá stefnda Sjóvá ehf.
8. Með bréfi 19. maí 2020 sendu stefnendur bréf til stefnda Sjóvár hf. og kröfðust viðurkenningar á skaðabótaskyldu. Með tölvuskeyti stefnda Sjóvár hf. var bótaskyldu hafnað, m.a. með vísan til þess að augljóst hefði verið af söluyfirliti og öðrum sölugögnum að um væri að ræða bílskúr sem innréttaður væri sem íbúð en ekki samþykkt íbúð. Þá hefði legið fyrir að um ósamþykktan skúr væri að ræða. Í greinargerð stefndu, Guðmundar Stefáns og Lilju Daggar, kemur fram að þau reistu skúrinn á árinu 2016 og þá hefðu allir eigendur Barðavogs 32 veitt munnlegt samþykki sitt fyrir byggingu hans. Þáverandi eigandi á jarðhæð hefði einnig veitt samþykki sitt. Innréttingar í bílskúr hefðu verið gerðar í kjölfar viðgerða á fráveitu og skólplögnum á árinu 2017.
9. Með kröfubréfum stefnenda dagsettum 8. desember 2020 voru kröfur þeirra á hendur stefndu ítrekaðar. Gerður var fyrirvari um niðurstöðu dómkvaddra matsmanna varðandi fjárhæð tjónsins. Með bréfi stefndu 3. febrúar 2021 var kröfum stefnenda hafnað með vísan til þess að bílskúrinn væri skráður sem bílskúr í öllum gögnum og stefnendum væri frjálst að hagnýta sér hann eins og þau kysu. Engin krafa lægi frammi um að látið yrði af útleigu bílskúrsins.
10. Þann 4. júní 2021 óskuðu stefnendur eftir dómkvaðningu matsmanns til að meta kostnað við að fjarlægja geymsluskúrinn, kostnað við að endurbyggja sambærilegan skúr, áætlaða verðýrnun á söluandvirði ef þyrfti að fjarlægja skúrinn og verðýrnun á söluandvirði ef tekið hefði verið fram að fjarlægja þyrfti geymsluskúrinn. Þá var óskað eftir mati á því hvort pípulagnir og raflagnir í bílskúr væru í samræmi við gildandi reglur um brunavarnir og byggingarreglugerð, hvort innra byrði væri í samræmi við samþykktar teikningar og hver kostnaður yrði af því að koma því í samræmi við teikningar, hver væri mánaðarleg húsaleiga bílskúrsins

miðað við núverandi horf og húsaleiga miðað við útleigu sem óíbúðarhæfur bílskúr. Jafnframt var óskað eftir mati á töpuðum leigutekjum vegna skertra notkunarmöguleika, áætluðu söluverðmæti bílskúrsins ef leigja mætti hann út sem íbúð annars vegar og ef einungis mætti leigja hann út sem óíbúðarhæfan bílskúr hins vegar, samkvæmt markaðsverðmætisaðferð og tekjumatsaðferð. Loks var óskað eftir mati á áætlaðri rýrnun á söluandvirði við það að tiltaka á söluyfirliti að bílskúr mætti einungis leigja út sem óíbúðarhæfan bílskúr og hver væri áætluð verðrýrnun við að koma bílskúr í fyrra horf.

11. Stefnu gerðu athugasemdir við einstakar matsspurningar á matsfundi. Matsspurningar 1 og 12 væru byggðar á ímynduðum forsendum, og við mat á verðmæti bílskúrs í spurningum 8 til 10 yrði að hafa í huga að einungis væri hægt að selja bílskúrin innan fjöleignarhússins. Varðandi spurningu 3 var bent á að eðlilegra væri að meta hvað kostaði að lagfæra uppdrætti í samræmi við ástand bílskúrsins.
12. Matsgerð lá fyrir í apríl 2022. Kostnaður við að byggja sambærilegan skúr og fjarlægja þann sem stendur á lóðinni var metinn 6.214.500 krónur. Rýrnun á söluandvirði eignarinnar þegar búið væri að koma bílskúr í lögmett fyrra horf var metin 11.132.248 krónur. Tapaðar leigutekjur vegna skertra notkunarmöguleika voru metnar 5.040.000 krónur.

II

Málsástæður stefnenda

13. Stefnendur byggja á því að í söluyfirliti hafi m.a. verið vísað til 14 fermetra geymsluskúrs sem séreignar á lóð sem væri ekki inni í stærðarskráningum. „Íbúðin uppi er skráð 123,7 fm og íbúðin í bílskúrsplassinu er skráð 32,1 fm og svo óskráður geymsluskúr 14 fm.“ Síðar segi „14 fm geymsluskúr á austurhlið lóðarinnar er í séreign efri hæðar.“
14. Umræddur geymsluskúr er byggður utan á bílskúr nágranna eignar og myndar útveggur nágrannabílskúrsins eina hlið geymsluskúrsins. Hvergi í eignaskiptasamningi komi fram að þessi geymsluskúr sé séreign íbúðarinnar. Samkvæmt 4. og 5. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 séu engin rými í fjöleignarhúsum séreign nema það komi sérstaklega fram í eignaskiptayfirlýsingu eða að eðli máls geri það nauðsynlegt að slík rými séu séreign. Stefnendur vísa til þess að stefndu ÆBS hf. og Ægir Breiðfjörð hefðu hæglega geta skoðað

eignaskiptayfirlýsinguna til að sannreyna hvort umræddur skúr væri í séreign íbúðar 0101 eða ekki. Skúrinn sé á hluta lóðarinnar sem sé sameign alls hússins. Slík ráðstöfun á varanlegum skúr á lóðinni sé framkvæmd sem þyrfti samþykki allra sameigenda ásamt afsali á þeim eignarhluta til eigenda íbúðar 0101. Auk þess þyrfti að breyta eignaskiptayfirlýsingu og teikningum þess efnis. Þá vísa stefndur til þess að ekkert formlegt leyfi hafi verið fengið frá eigendum nágrannahússins sem hafi haft fyrirspurnir uppi gagnvart kaupendum um lögmæti þessa fyrirkomulags. Þá séu engin gögn, teikningar né leyfi fyrir þessum geymsluskúr hjá byggingarfulltrúa Reykjavíkur.

15. Stefnendur byggja á því að um sé að ræða óleyfisframkvæmd enda hafi ekki verið aflað leyfis frá sameigendum í húsinu né gerðar breytingar á skjölum, svo sem eignaskiptayfirlýsingu, í samræmi við ákvæði fjöleignarhúsalaga. Ekki hafi verið aflað formlegs leyfis eiganda bílskúrsins sem geymsluskúrinn er fastur við, en það brjóti gegn grenndarrétti og feli í sér vanheimild. Þá hafi hvorki verið aflað leyfis frá yfirvöldum né framkvæmdin tilkynnt og sé það í andstöðu við byggingarreglur.
16. Stefnendur byggja á því að á einhverjum óskilgreindum tímapunkti kunni að þurfa að fjarlægja geymsluskúrinn eða breyta honum verulega, að því gefnu að leyfi fáiast fyrir slíkum breytingum. Samkvæmt matsgerð sé ekki hægt að fjarlægja geymsluskúrinn án þess að eyðileggja hann. Því sé um fyrirsjáanlegt og verulegt tjón stefnenda að ræða þegar og ef slíkar framangreindar aðstæður raungerast, sem valdi verðryrnun á fasteigninni eins og fram komi í matsgerð.
17. Stefnendur byggja á því að stefndu Guðmundur Stefán og Lilja Dögg hafi ekki gefið upp réttar upplýsingar um geymsluskúrinn við kaupin. Þetta sé galli í skilningi 26. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Stefndi Ægir Breiðfjörð fasteignasali staðfesti að seljendur hafi einungis haft munnlegt leyfi frá nágretta fyrir byggingu geymsluskúrsins, en það feli í sér saknæma háttsemi sem sé bótaskyld samkvæmt ákvæðinu.
18. Stefnendur byggja einnig á því að þetta séu rangar upplýsingar í skilningi 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, þar sem rangar og ófullnægjandi upplýsingar hafi verið veittar í söluferli og söluyfirliti. Stefnendur vísa til þess að seljendur beri hlutlæga ábyrgð á röngum upplýsingum sem fram koma í söluyfirliti. Í söluyfirlitinu sé t.d. fullyrt að geymsluskúrinn sé séreign, sem hann geti ekki verið nema þinglýst gögn kveði á um það og réttilega hafi verið staðið að samþykkt og

byggingu skúrsins. Verði ekki fallist á framangreint er byggt á því að um sé að ræða galla í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, að eignin standist ekki kröfur um gæði sem leiði af kaupsamningi. Tjónið vegna geymsluskúrsins eitt og sér uppfylli 8–10% gallapröskuld en ljóst sé að það nái langt yfir þennan þröskuld þegar allt tjón málsins er lagt saman. Um rétt stefnenda til skaðabóta frá stefndu seljendum vegna framangreinds er einnig vísað til 43. gr. laga um fasteignakaup, bæði 1. og 2. mgr.

19. Stefnendur byggja kröfur sínar á hendur stefndu fasteignasölnunni ÆBS ehf. og Ægi Breiðfjörð fasteignasala á lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna, einkum 11. gr. um efni söluyfirlits og 12. gr. um öflun söluyfirlits. Í söluyfirlitinu hefðu átt að koma fram upplýsingar um að geymsluskúr í garði væri ekki lögmætur né að leyfi væri fyrir slíkum skúr frá nágrönnum, yfirvöldum eða sameiganda í húsi kaupenda. Þá hafi fasteignasalinn ekki aflað upplýsinga um eignarréttindi geymsluskúrsins sem ættu að koma skýrlega fram í eignaskiptayfirlýsingu. Þá vísa stefnendur til 13. gr. laganna, en upplýsingar um geymsluskúrinn í söluyfirliti og kynningarefni hafi verið rangar og í raun innihaldið lýsingar á ólögmætum eiginleikum eignarinnar. Þá byggja stefnendur einnig á ákvæðum reglugerðar nr. 939/2004 um samninga um þjónustu fasteignasala og söluyfirlit, sbr. 1. mgr. 5. gr. reglugerðarinnar, 1. mgr. 8. gr. og 2. mgr. 7. gr. Loks vísa stefnendur til sjónarmiða um sérfræðiábyrgð við mat á beitingu sakarreglunnar og heimfærslu til ákvæða laga nr. 40/2002 og reglugerða með stoð í þeim lögum, sbr. einnig 1. gr. laganna. Stefndi fasteignasalan, sem nú ber nafnið ÆBS ehf., beri ábyrgð á grundvelli meginreglna bótaréttar um vinnuveitandaábyrgð og ákvæðum laga nr. 70/2015, þ. á m. 4. gr. og 2. mgr. 6. gr.
20. Stefnendur byggja kröfur sínar á hendur stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf. á grundvelli skyldutryggingar fasteignasölnunnar og ábyrgð þeirri sem hvílir á starfsmönnum hennar, þ. á m. Ægi Breiðfjörð. Um ábyrgð tryggingafélagsins er vísað til laga um váttryggingarsamninga nr. 30/2004, sérstaklega 44. gr. laganna. Um skyldutryggingar fasteignasala er vísað til 4. og 7. gr. laga nr. 40/2002 og reglugerðar nr. 940/2004 um tryggingar fasteigna- fyrirtækja og skipasala, sérstaklega 2. gr. og 1. mgr. 3. gr.
21. Stefnendur vísa til niðurstöðu dómkvadds matsmanns varðandi tjónið. Fara stefnendur aðallega fram á greiðslu frá stefndu á skaðabótum að fjárhæð 6.214.500 kr. með vísan til niðurstöðu matsmanns um heildarkostnað við að endurbyggja

sambærilegan geymsluskúr á öðrum stað á lóðinni og kostnað við niðurrif og frágang ef til þess kemur. Til vara er krafist 4.179.250 kr., sem er niðurstaða matsmanns um verðýrnun á söluandvirði fasteignarinnar miðað við þær upplýsingar sem nú liggja fyrir.

22. Stefnendur byggja kröfu sína vegna bílskúrsíbúðar á því að í auglýsingu og sölufirliti fasteignarinnar hafi bílskúr verið lýst sem „aukaíbúð“, „íbúð í bílskúrsplássi“, „stúdíó-íbúð“ eða „aukaíbúð“. Þá hafi ítrekað komið fram á sölufirlitinu að njóta mætti góðra leigutekna vegna þeirra íbúðar, og á einum stað sé tiltekið að leigutekjur á mánuði séu 130.000 krónur. Þessar lýsingar hafi verið ein af forsendum stefnenda fyrir kaupunum.
23. Stefnendur vísa til þess að samskipti þeirra við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar, haustið 2019, hafi leitt í ljós að hvorki sé unnt að leigja bílskúrin sem íbúð í skammtímaleigu, („Air BnB“) né sem íbúð í langtímaleigu með hefðbundnum húsaleigusamningi. Í þessum samskiptum hafi verið vísað til þess að þetta fyrirkomulag væri ekki heimilt samkvæmt mannvirkjalögum, skipulagslögum og byggingarreglugerð. Forsendur kaupanna hvað varðar bílskúrin séu því fullkomlega brostnar og það megi nær eingöngu rekja til lýsinga í sölufirliti sem fasteignasalinn og seljendur báru ábyrgð á.
24. Stefnendur vísa til þess að það að breyta bílskúr úr hefðbundinni bílskúrsnotkun yfir í íbúð sé framkvæmd sem valdi verulegri breytingu á nýtingu séreignar, sbr. t.d. 3. mgr. 21. gr. og 1. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994. Slík breyting þyrfti samþykki meðeiganda í húsinu að Barðavogi 30 en engin trygging sé fyrir slíku samþykki. Þá fylgdu lögmætri breytingu á bílskúrnum í íbúð verulegar breytingar á eigninni með teikningum, samþykktum byggingarleyfum og stórtækum breytingum á húsnæðinu sjálfu til að uppfylla skilyrði laga um íbúðarrými. Auk þess sé slík breyting yfir höfuð óheimil samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Stefnendur geti leigt út bílskúrin til hefðbundinnar bílskúrsnýtingar en ljóst sé að afar takmörkuð eftirspurn er eftir slíku ásamt því að verð slíkrar leigu er töluvert lægra en leiguverð stúdíóíbúðar.
25. Stefnendur byggja á því að þau geti ekki leigt umrædda bílskúrsíbúð út sem íbúð þar sem slík útleiga væri ólögmæt. Bílskúrin hafi því ekki verið leigður út eftir að stefnendum varð fyrst kunnugt um þetta ástand í marsmánuði 2019. Stefnendur hafi því orðið fyrir samsvarandi tjóni vegna tapaðra leigutekna auk alls þess tjóns sem hlýst af töpuðum leigu- og sölutekjum af fasteigninni síðar meir ásamt verðýrnun

fasteignarinnar vegna þessa. Stefnendur vísa til þess að í kjölfar nýlegs bruna húss á Bræðraborgarstíg þar sem fjöldi manna lést hafi yfirvöld gripið til aðgerða gagnvart eiganda hússins sem hafi verið dæmdur til refsingar, m.a. vegna brota gegn ákvæðum laga um brunavarnir nr. 75/2000 og byggingareglugerðar. Þá hafi yfirvöld aukið til muna eftirlit með ólögmetu íbúðarhúsnæði. Stefnendum sé því ekki stætt á að leigja út bílskúrin sem íbúð með tilheyrandi tekjutapi miðað við forsendur kaupsamningsins. Þá gæti einnig orðið tjón ef krafa kæmi fram frá byggingaryfirvöldum um að bílskúr yrði komið í fyrra horf.

26. Stefnendur byggja á því að stefndu Guðmundur Stefán og Lilja Dögg hafi ekki gefið stefnendum réttar upplýsingar um bílskúrsíbúðina í kaupferli fasteignarinnar. Telja stefnendur þetta vera galla í skilningi 26. gr. laga nr. 40/2002 um skort á upplýsingum eða upplýsingum sem seljandi vissi eða mátti vita að kaupandi hefði mátt fá. Í máli þessu liggja fyrir að stefndu seljendur hafi ekki upplýst að engin leyfi né teikningar lægju fyrir né hefðu verið samþykktar af hálfu yfirvalda, ekkert samþykki hafi legið fyrir frá nágrönnum og heildarframkvæmdin virðist hafa verið gerð í óleyfi, en það sé saknæm háttsemi og bótaskyld samkvæmt framangreindu ákvæði. Í öðru lagi teljist framangreint varða við rangar upplýsingar og því galla í skilningi 27. gr. laganna um rangar upplýsingar í sölufirli og söluyfirliti þar sem því hafi verið haldið fram að um einhvers konar íbúð væri að ræða sem gæfi möguleika á útleigutekjum upp á 130.000 kr., en óheimilt sé að leigja slíkan bílskúr sem íbúð til utanaðkomandi aðila. Stefnendur vísa til þess að galli samkvæmt ákvæðinu krefjist ekki saknæmis af hálfu seljenda heldur beri seljendur hlutlæga ábyrgð á röngum upplýsingum sem komi fram í söluyfirliti. Verði ekki fallist á framangreint er byggt á því að um sé að ræða galla í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, að eignin standist ekki kröfur um gæði sem leiði af kaupsamningi. Tjónið vegna bílskúrsíbúðarinnar eitt og sér uppfylli 8–10% gallapröskuld en ljóst sé að það nái langt yfir þennan þröskuld þegar allt tjón málsins er lagt saman. Um rétt stefnenda til skaðabóta frá stefndu seljendum vegna framangreinds er einnig vísað til 43. gr. laga um fasteignakaup, bæði 1. og 2. mgr.
27. Stefnendur byggja kröfur sínar á hendur stefndu fasteignasölunni ÆBS ehf. og Ægi Breiðfjörð fasteignasala á lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna, einkum 11. gr. um efni söluyfirlits og 12. gr. um öflun söluyfirlits. Í söluyfirlitinu hafi komið fram rangar upplýsingar um að bílskúr væri og mætti leigja sem íbúð. Engra upplýsinga

- hafi verið aflað né gerð könnun á lögmati bílskúrsíbúðarinnar. Þá vísa stefnendur til 13. gr. laganna, en upplýsingar um eignina í söluyfirliti og kynningarefni hafi verið rangar og í raun hafi þar verið lýst ólögmetum eiginleikum eignarinnar. Þá byggja stefnendur einnig á ákvæðum reglugerðar nr. 939/2004 um samninga um þjónustu fasteignasala og söluyfirlit, sbr. 1. mgr. 5. gr. reglugerðarinnar, 1. mgr. 8. gr. og 2. mgr. 7. gr. Loks vísa stefnendur til sjónarmiða um sérfræðiábyrgð við mat á beitingu sakarreglunnar og heimfærslu ákvæða laga nr. 40/2002 og reglugerða með stoð í þeim lögum, sbr. einnig 1. gr. laganna. Stefndi fasteignasalan, sem nú ber nafnið ÆBS ehf., beri ábyrgð á grundvelli meginreglna bótaréttar um vinnuveitandaábyrgð og ákvæðum laga nr. 70/2015, þ. á m. 4. gr. og 2. mgr. 6. gr.
28. Stefnendur byggja kröfur sínar á hendur stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf. á grundvelli skyldutryggingar fasteignasölunnar og ábyrgð þeirri sem hvílir á starfsmönnum hennar, þ. á m. Ægi Breiðfjörð. Um ábyrgð tryggingafélagsins er vísað til laga um váttryggingarsamninga nr. 30/2004, sérstaklega 44. gr. laganna. Um skyldutryggingar fasteignasala er vísað til 4. og 7. gr. laga nr. 40/2002 og reglugerðar nr. 940/2004 um tryggingar fasteigna-, fyrirtækja- og skipasala, sérstaklega 2. gr. og 1. mgr. 3. gr. Hámarksábyrgð stefnda Sjóvár-Almennra trygginga sem váttryggjanda kann að takmarkast af starfsábyrgðartryggingunni og skilmálum hennar. Komi til þess að stefnendum verði dæmd hærri fjárhæð en sem nemur því tryggingarhámarki beri aðrir stefndu einir ábyrgð á því tjóni sem er umfram það tryggingarhámark.
29. Stefnendur vísa til niðurstöðu dómkvadds matsmanns um tjónið. Fari stefnendur aðallega fram á greiðslu frá stefndu á skaðabótum að fjárhæð 11.132.248 krónur með vísan til niðurstöðu matsmanns um heildarkostnað við að koma bílskúr í lögmett horf og verðryrnunar á söluandvirði fasteignarinnar.
30. Stefnendur vísa til þess að leigutekjur vegna leigu bílskúrsíbúðar hafi verið grundvallarforsenda stefnenda fyrir kaupunum. Upplýsingar í söluyfirliti séu skýrar um útleigu og líklegt leiguverð sagt vera 130.000 krónur. Frá marsmánuði ársins 2019 hafi stefnendur ekki leigt út bílskúrsíbúðina vegna svara Reykjavíkurborgar um ólögmati slíkrar útleigu enda umrædd framkvæmd á bílskúrsíbúð án leyfa og heimilda. Ljóst sé að stefnendur hafi auk verðlækkunar á fasteigninni einnig orðið fyrir verulegu tjóni vegna missis leigutekna. Samkvæmt niðurstöðu matsmanns er tjón stefnenda metið 143.000 krónur á mánuði í tapaðar leigutekjur. Stefnendur fari

fram á skaðabætur frá stefndu sem nema 5 árum af töpuðum leigutekjum, þ.e. 60 mánuðum, samtals 8.580.000 krónur ($143.000 \times 12 \times 5 = 8.580.000$). Tjón stefnenda vegna missis leigutekna hafi þegar við birtingu stefnu numið 39 mánuðum. Til vara er byggt á mismun á töpuðum leigutekjum og tekjuöflunargetu reiknað 20 ár fram í tímann í samræmi við niðurstöðu matsmanns, en þannig sé tjónið metið 5.040.000 krónur.

31. Stefnendur byggja á því geymsluskúr í garði og breyting á bílskúr séu hvor tveggja óleyfisframkvæmdir. Engra leyfa hafi verið aflað frá sameigendum í húsinu, nágrönnum eða yfirvöldum. Engar teikningar liggi fyrir eða gögn um hvernig staðið var að þessum framkvæmdum. Samkvæmt 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki sé óheimilt að breyta mannvirki, burðarkerfi þess, lagnakerfum, notkun þess og útliti nema að fengnu leyfi byggingarfulltrúa, sbr. einnig grein 2.3.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Þær framkvæmdir sem stefndu, seljendur, stóðu fyrir séu byggingarleyfisskyldar. Lög um mannvirki og byggingarreglugerð kveða á um möguleg viðurlög eða viðbrögð byggingaryfirvalda við framkvæmdum sem efnt er til án lögbundinna leyfa. Verði að leggja þetta til grundvallar sakarmati í öllum framangreindum málsástæðum. Þessar eignir standist ekki heldur skilyrði byggingarreglugerðar í greinum 2.3.1 og 3.10.1. Stefnendur haldi því fram að þessar breytingar standist ekki heldur lagaskilyrði um brunavarnir, sbr. lög um brunavarnir nr. 75/2000, og 23. og 24. gr. þeirra laga, sérstaklega 3. mgr. 23. gr.
32. Umrædd fasteign var seld árið 2018 og var umsamið kaupverð 61.000.000 króna. Matsgerðin miðist við verðlag 2022 og sé áætlað matsverð í matsgerð 77.000.000 króna miðað við matsdag. Bótafjárhæðir í kröfugerð stefnenda samanstandi af fjárhæðum matsmanns sem miðist við söluverð eignarinnar á matsdegi, þ.e. 77.000.000 kr. Telji dómurinn rétt að lækka bætur vegna þessa miðað við verðlag söludags fasteignarinnar nemi lækkunin 20,8% ($61.000.000/77.000.000=0,7922$, $1-0,7922=0,2078$).

III

Málsástæður stefndu Guðmundar Stefáns Þorvaldssonar og Lilju Daggar Gunnarsdóttur

33. Stefndu, Guðmundur Stefán Þorvaldsson og Lilja Dögg Gunnarsdóttur, byggja sýknukröfu sína á því að stefnendur hafi verið að fullu upplýst um forsendur, skráningu og samþykki fyrir geymsluskúr sem og forsendur, skráningu og samþykki fyrir þeim breytingum sem gerðar voru á bílskúr og forsendur fyrir

útleigu bílskúrsins. Eignin sé í samræmi við þær upplýsingar sem veittar voru við sölu hennar þar sem stefndu nýttu sér sérfræðipjónustu fasteignasala og fóru eftir ráðleggingum og leiðbeiningum starfsmanna fasteignasölnunnar. Stefndu hafi veitt allar viðeigandi upplýsingar sem þau bjuggu yfir og sé skylt samkvæmt 3. mgr. 13. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, svo og laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Eignin teljist þannig hvorki gölluð samkvæmt 26. gr. né 27. gr. laga nr. 40/2002.

34. Stefndu byggja á því að til þess að eign teljist gölluð í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 þurfi galli að rýra verðmæti hennar svo nokkru varði. Því sé mótmælt að krafa stefnenda nái þeim gallaþröskuldi sem miðist við fjárhæð tjónsins á kaupsamningsdegi. Ef stefnendur ætla að miða tjón sitt við útreikning á verðryrnun eða lækkun á markaðsverði eignarinnar á matsdegi verði að bera þær upphæðir saman við markaðsverð eignarinnar á sama tíma.
35. Stefndu vísa til þess að þau hafi frá upphafi boðist til að standa straum af kostnaði við að bæta úr öllum hugsanlegum vanköntum á skráningu eignarinnar, samanber rétt þeirra samkvæmt 39. gr. laga nr. 40/2002. Stefnendur hafi frá upphafi haldið fram óraunhæfum kröfum og neitað stefndu um að bæta úr meintum göllum á eigninni, svo sem með því að standa straum af uppfærslu eignaskiptayfirlýsingar til samræmis við raunverulegt útlit og skipulag hússins að Barðavogi 30. Þá hafi stefnendur ekki gert neinar tilraunir til að bæta úr meintum göllum á eigninni.
36. Stefndu vísa til þess að stefnendur byggji á því að geymsluskúrin sé „óleyfisframkvæmd“ og fyrirsjáanlegt sé að stefnendur verði fyrir tjóni á einhverjum óskilgreindum tímamarki ef einhverjar óskilgreindar aðstæður raungerast. Engin krafa hafi verið gerð um að geymsluskúr verði fjarlægður og ekki verið sýnt fram á hver ætti að gera þó kröfu og á hvaða forsendum. Fullyrðingum um að samþykki eigenda skorti sé mótmælt. Samþykki sameiganda hússins að Barðavogi 30 hafi legið fyrir þegar skúrin var reistur. Hins vegar hafi ekki verið gerð breyting á eignaskiptayfirlýsingu, en stefnendum var kynnt það sérstaklega við undirritun kaupsamningsins að eignaskiptayfirlýsingin hefði ekki verið uppfærð.
37. Stefndu vísa til þess að samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu sé lóðin sameign en eins og fram komi í söluyfirliti með eigninni fylgi henni „sérafnotaréttur og geymsluskúr“. Hvorutveggja hafi verið byggt á munnlegu samkomulagi milli

stefndu og eiganda að íbúð 0001. Jafnframt segi í söluyfirliti varðandi geymsluskúrinn: „En hann er ekki inni í stærðar skráningum.“ Eftir að stefnendur keyptu eignina hafi verið gerðar töluverðar breytingar á nýtingu sameiginlegrar lóðar að Barðavogi 30. Eigandi íbúðar 0001 sé nú með stóran afgirtan pall og geymsluskúr á lóðarmörkum. Þessar breytingar séu í samræmi við það munnlega samkomulag sem stefndu gerðu við eiganda íbúðar 0001 og stefnendum var kynnt við kaup á eigninni. Það sé á forræði stefnenda og annarra núverandi eigenda að Barðavogi 30 að endurnýja og uppfæra eignaskiptayfirlýsingu til samræmis við núverandi skiptingu lóðarinnar og nýtingu eignarinnar.

38. Stefndu vísa til þess að samþykki eigenda hússins að Barðavogi 32 hafi legið fyrir þegar geymsluskúrinn var reistur, enda hafi engin gögn verið lögð fram sem sýni annað. Þá falli umræddur skúr undir skilgreiningu byggingarreglugerðar um smáhýsi sem séu undanþegin byggingarleyfi og tilkynningarskyldu skv. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga um mannvirki, nr. 160/2010.
39. Stefndu vísa til þess að þær breytingar sem gerðar voru á bílskúrnum séu tilkomnar vegna viðgerða á skólpi og fráveitu, en þá hafi eldri lagnir verið endurnýjaðar að hluta og nýjar lagnir lagðar í bílskúr fyrir salerni, tveimur vöskum og sturtu. Þá hafi jafnframt verið komið fyrir innréttingu. Stefndu telji að þessar framkvæmdir séu undanþegnar byggingarleyfi, þar sem um sé að ræða breytingar á séreign samkvæmt gr. 2.3.6.í byggingarreglugerð nr. 112/2012, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010. Stefnendur hafi ekki heldur sýnt fram á að þau hafi verið krafín um að færa bílskúrinn í upphaflegt form, þ.e. í samræmi við samþykktar teikningar frá 1964, né hafi stefnendur skýrt hver ætti að gera þá kröfu og á hvaða grundvelli.
40. Stefndu vísa til þess að ekki hafi verið sótt um breytingu á skráðri notkun bílskúrsins. Bílskúrinn sé skráður sem bílskúr og hafi verið seldur sem bílskúr og stefnendur upplýst um að notkun bílskúrsins sem íbúðar væri óskráð. Almennt sé gerð grein fyrir notkun eða starfsemi í mannvirki í byggingarlýsingu, sbr. fasteignayfirlit þjóðskrár sem kynnt var stefnendum.
41. Stefndu byggja á því að þau hafi talið að þeim væri heimilt að nýta bílskúrinn með þessum hætti. Þau hafi gert leigusamning um eignina sem var þinglýst og leigutakinn hafi fengið greiddar húsaleigubætur. Þegar kom til sölu eignarinnar var sá skilningur stefndu staðfestur af starfsfólki fasteignasölnunnar sem sá um sölu

eignarinnar eins og sjá megi af samskiptum þeirra. Þá sé því mótmælt að bréfaskriftir umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar sýni einhvers konar afstöðu gagnvart eign stefnenda sérstaklega. Umrætt svar hafi að geyma almenna upplýsingagjöf starfsmanna sviðsins í svörum við almennum spurningum, en engin afstaða sé þar tekin til fasteignarinnar að Barðavogi 30.

42. Stefnu vísa til þess að stefnendur hafi ekki lagt fram nein gögn um andstöðu annarra eigenda við breytta notkun á bílskúrnum, þ.e. að fá hann skráðan sem íbúð. Þá hafi þeir ekki sýnt fram á að byggingarfulltrúi hafi hafnað slíkri umsókn. Þá liggi ekkert fyrir um að slík umsókn verði ekki samþykkt nema með verulegum breytingum á eigninni. Stefnendur haldi því fram að breyting á notkun bílskúrs í íbúðarhúsnæði sé yfirhöfuð óheimil samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Um leið leggi stefnendur fram umsögn skipulagsfulltrúa við erindi stefnenda, frá 15. júlí 2019, þar sem segir orðrétt: „Þar sem núverandi bílskúr er innbyggður í húsið og þar með innan byggingarreits íbúðarhússins er heimilt að breyta honum í íbúðarhúsnæði.“
43. Varakrafa stefnu um lækkun er byggð á því að niðurstöður matsgerðar byggist m.a. á röngum forsendum og geti því ekki verið grundvöllur kröfugerðar. Sönnunargildi matsgerðarinnar sé því mótmælt.
44. Í matsgerð sé annars vegar metinn kostnaður við að rífa núverandi skúr og byggja annan, sambærilegan, skúr á lóðinni. Ef fallist er á forsendur stefnenda um að ekki sé leyfilegt að byggja umræddan skúr, og að nauðsynlegt sé að fjarlægja skúrinn, geti tjónið ekki verið kostnaðurinn við að byggja sambærilegan skúr.
45. Þá sé tvískiptri kröfu stefnenda vegna bílskúrs mótmælt. Annars vegar sé talið tjón vegna bílskúrsíbúðar að fjárhæð 11.132.248 krónur, og hins vegar tjón vegna tapaðra leigutekna að fjárhæð 8.580.000 krónur. Krafa um bætur vegna tjóns sem hlýst „af töpuðum leigu- og sölutekjum af fasteigninni síðar meir ásamt verðyrnun fasteignarinnar vegna þess“ sé í eðli sínu sama krafan. Önnur nálgunin meti tjón m.v. rýrnun markaðsverðs ef eigandi ákveður að selja eignina í dag. Hin nálgunin meti tjón m.v. tapaðar leigutekjur ef eigandi ákveður að eiga eignina áfram. Þá er þeirri nálgun stefnenda að taka ætlaðar leigutekjur á mánuði og margfalda með fjölda mánaða og ára til að finna út tapaðar leigutekjur sérstaklega mótmælt.
46. Stefnu vísa til þess að í matsspurningu fjögur gefi matsmaður sér þær forsendur að leggja megi að jöfnu óupphitaðan geymsluskúr í garði og geymslur í fjölbýli

almennt. Þessu sé sérstaklega mótmælt enda séu þessir eignarhlutir ekki sambærilegir. Þá sé markaðsvirði eignarinnar á matsdegi, 77.000.000 króna, mótmælt enda liggi ekkert fyrir um það að matsmaður hafi skoðað eignina. Eingöngu sé stuðst við hækkunar á markaðsverði almennt.

47. Í matsspurningu eitt sé bílskúrin metinn út frá byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þessi byggingarreglugerð hafi verið felld úr gildi með byggingarreglugerð nr. 112/2012 sem tók fyrst gildi 9.2.2012. Breytingarnar á bílskúrnum voru gerðar á gildistíma þeirrar reglugerðar en ekki reglugerðarinnar frá 1998 eins og ranglega sé fullyrt af lögmanni stefnenda. Svarið byggist því á röngum forsendum. Þá sé svarið hrein rökleysa þar sem það byggist á því að breytingarnar uppfylli ekki skilyrði reglugerðarinnar, þar sem byggingarfulltrúi hafi ekki tekið út eignina. Svo virðist sem matsmaður hafi ekki talið sig færan til að taka út eignina.
48. Þá sé matsspurningum tvö og þrjú um bílskúr mótmælt. Fasteignin að Barðavogi 30 sé að mörgu leyti ekki í samræmi við samþykktar teikningar hjá byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar vegna ýmissa breytinga sem gerðar hafa verið á eigninni í gegnum tíðina. Með þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu um eignina, þann 15.4.2002, hafi t.d. sorpgeymsla í sameign verið felld undir eignarhlut 0101. Þessar breytingar á eignaskiptayfirlýsingu voru gerðar til að endurspeglar rétta nýtingu og skiptingu hússins að Barðavogi 30. Þegar stefndu keyptu íbúðina árið 2013 var þegar búið að múra upp í op vegna sorpgeymslu, setja opnanlegan glugga og fjarlægja létta vegg samkvæmt eldri teikningu. Því er sérstaklega mótmælt að mat á tjóni geti byggst á því að meta kostnað við að færa skúr aftur til teikninga frá 1963. Réttara væri að meta kostnað við að færa teikningar til samræmis við bílskúrinn.
49. Þá sé matsspurningum sjö til tíu varðandi bílskúr mótmælt en þær lúti allar að söliverðmæti bílskúrsins. Samkvæmt ákvæðum fjöleignarhúsalaga sé eingöngu hægt að selja bílskúr innan fjöleignarhússins. Í ljósi þessa komi aðeins einn kaupandi til greina og því sé þýðingarlaust að meta eignina samkvæmt markaðsverðs-matsaðferð eins og farið sé fram á í spurningum átta og níu.

IV

Málsástæður stefndu ÆBS ehf. og Ægis Breiðfjörð.

50. Stefndu byggja á því að stefndi Ægir hafi samið rækilegt yfirlit yfir þau atriði sem máli skiptu við sölu eignarinnar og fengið áritun seljenda um að rétt væri með farið. Stefndi hafi sótt allar lögmæltar upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur eins og

unnt var auk þess sem hann hafi kynnt sér ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja átti við sölu af eigin raun. Auk þess hafi hann aflað upplýsinga beint frá seljendum eignarinnar og hafi ekkert komið fram sem gæfi ástæðu til að ætla að frásögn þeirra væri ekki rétt. Gætt hafi verið hófs í lýsingum. Þetta söluyfirlit hafi hann afhent stefnendum áður en þau gerðu tilboð í eignina. Stefnendur hafi skoðað eignina fyrst 24. apríl 2018 og komið aftur að skoða í fleiri en eitt skipti. Söluyfirlitið og skoðun stefnenda hafi verið grundvöllur ákvörðunar þeirra um kaupin og kaupverðið.

51. Stefndi Ægir vísar til þess að hann hafi leyst störf sín af hendi í samræmi við góðar viðskiptavenjur og siðareglur. Hann hafi liðsinnt bæði kaupendum og seljendum og gætt réttmætra hagsmuna þeirra. Skjalagerð og samningsgerð hafi verið vonduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila væru tryggðir og réttarstaða hvors um sig skýr.
52. Stefndi byggir á því að stefnendur hafi ekki leitt í ljós að hið selda sé haldið galla og þegar af þeirri ástæðu beri að sýkna stefnda af dómkröfum stefnenda, sbr. Hrd. nr. 315/2009. Í þessu samhengi vísar stefndi til hinnar alkunnu meginreglu um að kaupandinn gæti sín (caveat emptor), sem lögfest er í 1. og 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.
53. Stefnendur byggja á því að sú staðhæfing að geymsluskúr sé óleyfisframkvæmd sé með öllu ósönnuð. Seljendur hafi greint frá því að samþykkis eiganda aðliggjandi lóðar hafi verið aflað. Sú staðhæfing styðjist við gerð skúrsins, en nauðsynlegt hafi verið að bora með höggbor til að festa áfellur sem tengja geymsluskúrinn við aðliggjandi bílskúr. Því vísar stefndi til þess tíma sem hefur liðið frá því að skúrin var reistur án nokkurra athugasemda frá eiganda bílskúrsins og verði viðkomandi talinn hafa sýnt af sér aukið tómlæti og verði eiganda geymsluskúrsins því naumast gert að láta skúrin víkja af þessum sökum. Skúrin sé minni en 15 fermetrar og hafi stefnendur ekki sannað að niðurrif skúrsins af annarra völdum en þeirra sjálfra sé yfirvofandi. Um þýðingu þess að geymsluskúrin er smáhýsi sem ekki þarf byggingarleyfi fyrir vísar stefndi til Hrd. nr. 455/2017.
54. Stefndi vísar til þess að í söluyfirliti komi fram að íbúðinni fylgi bílskúr sem hafi verið innréttaður sem íbúð og að skráðum notum rýmisins hefði ekki verið breytt og þau séu enn rými til bílgeymslu. Skýrlega komi fram að íbúðin sé í bílskúr og beri aðaluppdrættir og söluyfirlit með sér að íbúðin er bílskúr leigður sem íbúð. Þá

segi í söluýfirliti að hægt sé að „... hafa leigutekjur af studio-íbúð í bílskúr“ og augljóslega undir stefnendum komið hvað þau kjósa að gera í þeim efnum. Það sé til marks um grandsemi stefnenda að þegar þau sjálf leigðu út bílskúrinn leigðu þau hann út sem bílskúr, sbr. leigusamning stefnenda við A frá 7. ágúst 2018.

55. Stefnu vísa til þess að fyrirbyggjandi matsgerð byggist á ímynduðum forsendum sem matsmaður reikni til verðs með samanburði við óskyld atriði og útfæri með ímyndunarafla í stað rökleiðslu. Í heild sinni sé matsgerðin ónothæf stefnendum sem sönnunargagn og sé framsetningu matsmanns á atvikum og tölulegum niðurstöðum mótmælt sem röngum og fjarstæðukenndum.

V

Málsástæður stefnda Sjóváar-Almennra trygginga ehf.

56. Stefnu byggir sýknukröfu sína á því að meint tjón stefnenda sé alfarið ósannað og sé í öllu falli ekki að rekja til sakar meðstefnu Ægis og ÆBS ehf. Hvorki meðstefndi Ægir né aðrir starfsmenn meðstefnda ÆBS ehf. hafi vanrækt skyldur sem á þeim hvíla, hvort heldur samkvæmt lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, reglugerð nr. 939/2004 eða öðrum lögum og reglum. Stefnu tekur jafnframt undir málalíbúnað og málsástæður meðstefnu Ægis og ÆBS ehf. og gerir að sínum.
57. Stefnu byggir á því að stefnendur hafi haft allar tiltækar og nauðsynlegar upplýsingar um fasteignina bæði þegar þau undirrituðu kauptilboðið og kaupsamninginn. Hafi stefnendur verið grandsamir um að bílskúr væri skráður sem slíkur en ekki sem íbúð og að geymsluskúr á lóð væri óskráður skúr. Söluýfirlit hafi legið fyrir þar sem fram hafi komið að um væri að ræða sérhæð, fastanr. [...], ehl. 01-01-01, og bílskúr, fastanr. [...], ehl. 01-00-02. Þá komi fram að bílskúrinn sé innréttaður sem stúdíóíbúð. Einnig komi fram að íbúðin uppi sé skráð 123,7 fm, íbúðin í bílskúrplássinu sé skráð 32,1 fm og svo óskráður geymsluskúr 14 fm. Jafnframt hafi stefnendur verið upplýst um forsendur, skráningu og samþykki fyrir geymsluskúr sem og forsendur, skráningu og samþykki fyrir þeim breytingum sem gerðar höfðu verið á bílskúr og forsendur fyrir útleigu bílskúrsins.
58. Stefnu vísar til þess að söluýfirlitið hafi uppfyllt ákvæði 10., 11. og 12. gr. laga nr. 70/2015. Stefnendur hafi fengið söluýfirlitið afhent við tilboðsgerð en einnig hafi legið fyrir útprentun úr fasteignaskrá þar sem skýrt komi fram að bílskúr sé skráður sem slíkur og að geymsluskúr sé ekki skráður. Söluýfirlitið og skoðun stefnenda

voru með þeim hætti að þau gátu verið grundvöllur að ákvörðun stefnenda um kaup og kaupverð. Meðstefndi Ægir hafi auk þess setið fund með stefnendum við gerð kaupsamnings og kaupsamnings þar sem farið hafi verið yfir öll fyrirliggjandi skjöl og forsendur, þ.m.t. útprentun úr fasteignaskrá og fasteignayfirlit. Meðstefndi Ægir hafi leyst störf sín af hendi af fyllstu fagmennsku, liðsinnt bæði kaupendum og seljendum og gætt réttmætra hagsmuna þeirra. Skjalagerð og samningsgerð hafi verið vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir seljenda og kaupenda væru tryggðir og réttarstaða þeirra glögg.

59. Stefndi mótmælir því að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni vegna geymsluskúrs í garði. Í fyrsta lagi hafi stefnendum verið fullkunnugt að um óskráðan geymsluskúr var að ræða. Í öðru lagi hafi samþykki sameigenda í húsinu að Barðavogi 30 og eiganda að húsinu að Barðavogi 32 legið fyrir þegar skúrinn var reistur. Í þriðja lagi falli skúrinn undir skilgreiningu byggingarreglugerðar um smáhýsi sem eru undanþegin byggingarleyfi og tilkynningarskyldu skv. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.
60. Stefndi mótmælir því að stefndu hafi orðið fyrir tjóni vegna bílskúrs. Bílskúrinn hafi verið skráður sem bílskúr eins og fram komi á söluyfirliti og útprentun úr fasteignaskrá og fasteignayfirliti og seldur sem bílskúr. Stefnendum hafi verið fullkunnugt um þá staðreynd og þau verið sérstaklega upplýst um það við kaupin. Þegar stefnendur sjálf leigðu bílskúrinn út leigðu þau hann sem bílskúr, sbr. leigusamning stefnenda við A frá 7. ágúst 2018. Þá er því jafnframt mótmælt sem röngu og ósönnuðu að óheimilt hafi verið að gera breytingar á innra skipulagi bílskúrsins sem og að leigja hann út sem íbúð.
61. Stefnu mótmæla sönnunargildi matsgerðar enda byggist hún á röngum forsendum, eins og rakið er í greinargerð meðstefndu Guðmundar Stefáns og Lilju Daggar á dskj. 25. Tekur stefndi undir málsástæður meðstefndu, vísar til þeirra og gerir að sínum.
62. Varakrafa stefnda byggir á því að umfang tjóns stefnenda sé ósannað og beri því að lækka dómkröfur verulega. Stefnendur hafi ekki sýnt fram á að þeim beri að rífa geymsluskúrinn og geti þau ekki undir neinum kringumstæðum átt rétt til bóta sem nemi byggingu nýs geymsluskúrs annars staðar á lóðinni. Þá sé niðurstöðu matsmanns um verðryrnun á söluandvirði fasteignarinnar mótmælt, m.a. þar sem

hann leggi til grundvallar að leggja megi að jöfnu óupphitaðan geymsluskúr í garði og geymslur í fjölbyli almennt. Þá liggi ekkert fyrir um að matsmaður hafi skoðað eignina þegar hann lagði mat á markaðsvirði hennar.

63. Stefndi mótmælir fjárhæð meints tjóns vegna bílskúrsíbúðar sem ósannaðri. Niðurstaða matsmanns sé rökleysa og í henni felist þversögn. Matsmaður telji sig ekki færan til að taka út eignina og hafi niðurstöður hans því ekkert sönnunargildi. Einnig leggi matsmaður til grundvallar að mat á tjóni nemi kostnaði við að færa bílskúr aftur til teikninga frá 1963, þegar rétt hefði verið að meta kostnað við að gera reyndarteikningar. Þá sé eingöngu hægt að selja bílskúr innan fjöleignarhússins. Mati á söluverðmæti bílskúrsins sé því mótmælt enda byggt á röngum forsendum.
64. Stefndi mótmælir því að stefnendur eigi rétt á bótum vegna tapaðra leigutekna. Fyrir það fyrsta hafi stefnendur ekki sýnt fram á að þau hafi ekki getað leigt bílskúrinn út áfram af ástæðum sem varði stefndu í máli þessu. Þá sé ekki tekið tillit til fjármagnstekjuskatts sem stefnendum hefði borið að greiða af leigutekjum en í öllu falli beri að lækka skaðabætur sem því nemi. Jafnframt er útreikningi skaðabóta sem mismun tapaðra leigutekna og tekjuöflunargetu reiknað 20 ár fram í tímann mótmælt. Sé tjón stefnenda vegna tapaðra leigutekna alfarið ósannað.
65. Stefndi vísar til þess að hámarksfjárhæð sem greiðist úr starfsábyrgðartryggingunni sé 15.482.000 kr. og sé það í öllu falli hámark þeirra bóta sem stefnendur gætu átt rétt á úr hendi stefnda. Dráttarvöxtum frá fyrri tíma en dómsuppsögudegi er mótmælt enda hafi stefnendur ekki lagt fram fullnægjandi gögn sem unnt sé að leggja til grundvallar kröfum stefnenda á hendur stefndu.

VI

Niðurstaða

66. Ágreiningur þessa máls lýtur að því hvort um sé að ræða galla á hinni seldu fasteign í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, að því er varðar geymsluskúr og bílskúr sem innréttaður var sem íbúð, svo og hvort stefnendur hafi orðið fyrir tjóni af þessum sökum og hvert það tjón hafi verið. Við aðalmeðferð gáfu stefnendur og stefndu, seljendur eignarinnar, og Ægir Breiðfjörð fasteignasali aðilaskýrslu fyrir dóminum en auk þess gáfu skýrslu Sólveig Þráinsdóttir og Sigurður Ólafur Eypórsson fyrrum eigendur jarðhæðar að Barðavogi 30, Magnús Ragnarsson, eigandi íbúðar að Barðavogi 32, Ólafur Freyr Birkisson, starfsmaður fasteignasölu,

Ingibjörg Garðarsdóttir, dóttir fyrrum eiganda Barðavogs 32, og Ragnar Ómarsson, dómkvaddur matsmaður.

67. Í söluyfirliti eignarinnar var geymsluskúrnum lýst með eftirfarandi hætti „Stór sérafnotareitur og 14 fm. geymsluskúr sem séreign á lóð en hann er ekki inni í stærðarskráningum.“ Fermetrafjöldi íbúðar á efri hæð og íbúð í bílskúrsplássi er tilgreindur „og svo óskráður geymsluskúr 14 fm“. Loks segir „14 fm. geymsluskúr á austurhlið lóðarinnar er í séreign efri hæðar“. Geymsluskúrin kemur hvorki fram á fasteignayfirliti Þjóðskrár né í eignaskiptayfirlýsingu, en hvort tveggja lá frammi við kaupin.
68. Umræddur geymsluskúr var byggður á árinu 2016 á lóðamörkum Barðavogs 30 og Barðavogs 32 þar sem bílskúr eiganda Barðavogs 32 stendur. Geymsluskúrin var byggður upp að steiptum útvegg á langhlið bílskúrsins með því að festa timburreim með múrboltum við vegginn til að bera uppi þak skúrsins. Hluti af langhlið bílskúrsins myndar því einn vegg geymsluskúrsins. Við skýrslutökum í málinu kom fram að geymsluskúrin hefði verið byggður með samþykki þáverandi eiganda Barðavogs 30. Hann staðfesti jafnframt að samkomulag hefði verið um skiptingu lóðarinnar. Hann hefði gefið leyfi fyrir geymsluskúrnum en fengið á móti heimild til þess að byggja palla og skúr á öðrum hluta lóðarinnar. Þetta samkomulag hefði því verið „win win fyrir báða aðila“. Þegar hann hefði selt eignina til næsta eiganda eignarinnar hefði hann gefið allar upplýsingar um þetta samkomulag. Næsti eigandi neðri hæðar upplýsti jafnframt að alltaf hefði verið gengið út frá því við stefnendur að samkomulag væri um skiptingu lóðarinnar og á grundvelli þess samkomulags hefði hún byggt pall á lóðinni og smáhýsi á þeim hluta sem tilheyrði hennar eignarhlut.
69. Eigandi bílskúrsins að Barðavogi 32 staðfesti í skýrslutökum fyrir dómi að hann hefði veitt leyfi fyrir byggingu geymsluskúrsins. Þáverandi eigandi neðri hæðar, sem lést sl. febrúar, hefði hins vegar rætt um að geymsluskúrin væri stærri en hann hefði gert ráð fyrir. Hann vissi hvorki til þess að hann hefði komið þeim athugasemdum á framfæri við eigendur Barðavogs 30 né að núverandi eigandi hefði einhverjar athugasemdir við geymsluskúrin. Hann staðfesti jafnframt að hann myndi veita skriflegt leyfi fyrir geymsluskúrnum ef eftir því væri óskað.
70. Í skýrslugjöf yfir stefnda Guðmundi Stefáni kom fram að hann og stefnda Lilja Dögg hefðu passað sig á því að geymsluskúrin færi ekki yfir ákveðin stærðarmörk

þannig að hann félli undir skilgreiningu sem smáhýsi. Í svari stefnda Ægis Breiðfjörð til stefnenda í tölvuskeyti dagsettu 28. ágúst 2019, sem liggur fyrir í gögnum málsins, er vísað til þess að yfirleitt þurfi ekki sérstakt leyfi yfirvalda til að byggja svona skúr. Þessar skýringar komu fyrst fram eftir að kaupin voru um garð gengin og eru hluti af málsástæðum stefndu.

71. Samkvæmt ákvæði 9.7.6 í byggingareglugerð nr. 112/2012 með síðari breytingum er eingöngu heimilt að setja smáhýsi á lóðir ef slíkt veldur ekki hættu fyrir nærliggjandi byggingar. Í leiðbeiningum með ákvæðinu er m.a. vísað til þess að fjarlægð frá glugga eða hurð húss sé að minnsta kosti þrjár metrar. Umræddur geymsluskúr uppfyllir ekki þessi skilyrði.
72. Í söluýfirliti og opinberum gögnum sem lágu frammi við kaupin kemur fram að umræddur geymsluskúr sé „óskráður“ eða komi ekki „fram á stærðarskráningum“. Hvergi kemur fram að sótt hafi verið um leyfi fyrir skúrnum eða hvort slík leyfi myndi yfirhöfuð fást ef sótt væri um það. Verður ekki séð að það hafi getað vafist fyrir stefnendum að þau voru að taka áhættu með því að kaupa óskráða eign sem hafði hvorki hlotið samþykki eða leyfi byggingaryfirvalda né verið sérstaklega tilkynnt til þeirra. Verður ekki fallist á að upplýsingagjöf stefndu að þessu leyti hafi verið röng eða villandi enda þótt hún hefði getað verið ýtarlegri. Eru þá sérstaklega hafðar í huga þær ríku kröfur sem gerðar eru til fasteignasala og birtast meðal annars í ákvæðum um söluýfirlit í 10. til 12. gr. laga nr. 70/2015.
73. Samkvæmt 4. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús telst séreign vera afmarkaður hluti af húsi eða lóð eins og honum er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið, ásamt því sem honum fylgir sérstaklega hvort heldur er húsrými í húsinu sjálfu eða bílskúr á lóð þess eða sameiginlegri lóð margra húsa, lóðarhluti, búnaður eða annað samkvæmt sömu heimildum, ákvæðum laga þessara, eða eðli máls. Stefnendur vissu að geymsluskúrin var óskráður og kæmi ekki fram á þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu sem lá frammi við kaupin. Hann er hins vegar á lóð sem eigendur að Barðavogi 30 eru sammála um að skipta á milli sín og er á þeim hluta sem eigendur hafa komið sér saman um að sé séreignarhluti íbúðar stefnenda á annarri hæð. Geymsluskúrin tilheyrir því stefnendum sem hafa ein vörslur hans á grundvelli samkomulags beggja eigenda að Barðavogi 30 og hægt að fella undir ákvæði 4. gr. laga nr. 26/1994 sem vísar í niðurlagi til eðlis máls. Í raun skiptir þó engu máli hvort

- umræddur geymsluskúr teljist séreign í skilningi laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, enda alls ekki sjálfgefið að tiltekin réttindi teljist eign í skilningi mismunandi laga.
74. Með vísan til þess sem hér hefur verið rakið verður að leggja til grundvallar að umræddur geymsluskúr hafi verið byggður með samþykki þáverandi eigenda að Barðavogi 30 og Barðavogi 32. Sú niðurstaða á sér bæði stoð í skýrslum vitna fyrir dómi og gerð geymsluskúrsins sem nýtir hluta af langhlið bílskúrsins sem vegg og festingum sem þar eru. Engum athugasemdum um byggingu skúrsins hefur a.m.k. verið komið formlega á framfæri af hálfu annarra eigenda eða byggingaryfirvalda allt frá því að geymsluskúrin var byggður á árinu 2016. Verður að telja ósannað að niðurrif skúrsins af annarra völdum en stefnenda sjálfra sé yfirvofandi. Þá kom fram í söluyfirliti og opinberum gögnum sem lágu fyrir við sölu að geymsluskúrin væri óskráður. Verður því að sýkna stefndu af kröfum stefnenda að þessu leyti.
75. Í söluyfirliti eignarinnar er eigninni lýst sem sérhæð og bílskúr undir sama fastanúmeri [...]. Í sérstökum reit undir heitinu „Lýsing bílskúrs“ kemur fram að bílskúr „er nú studio-íbúð“. Í nánari lýsingu á eigninni kemur fram að „Íbúðin uppi er skráð 123,7 fm. og íbúðin í bílskúrplássinu er skráð 32,1 fm.“ Þá er feitletrað „Aukaíbúð – Bílskúr innréttður sem stúdíó-íbúð“. Síðan kemur nánari lýsing þar sem segir „Hægt er að hafa leigutekjur af stúdíóíbúð í bílskúr. Íbúðin er nýinnréttuð“ og síðan eru nánari lýsingar á innréttingum. Ofar í söluyfirliti er einnig feitletrað „Aukaíbúð til útleigu og því getur eigandi hafi góðar leigutekjur“ og einnig „leigutekjur á mán. kr. 130.000“. Í eignaskiptayfirlýsingu frá 15.4.2002 og fasteignayfirliti Þjóðskrár kemur fram að húsið að Barðavogi 30 skiptist í tvo eignarhluta, íbúð á jarðhæð merkta 0001 og íbúð á efri hæð merkta 0101 og bílskúr 32,1 fm sem tilheyrir efri hæðinni merktan 0002. Í kauptilboði er tiltekið að leigusamningur íbúðar í bílskúr renni út 1. júlí 2018.
76. Í skýrslutöku af eiganda að neðri hæð fasteignarinnar á árinu 2015 kom fram að við endurnýjun á lögnum í fasteigninni hefðu stefndu Guðmundur og Lilja gert breytingar á innréttingum í bílskúrnum og ákveðið að breyta nýtingu á honum, sem hann hefði samþykkt. Þá hefði einnig verið samkomulag um að skipta lóðinni upp í tvo hluta. Við sölu eignarinnar í ágúst 2017 hefði hann veitt þáverandi kaupanda allar upplýsingar. Í skýrslutöku af þeim kaupanda að neðri hæð fasteignarinnar að Barðavogi 30, kom fram að íbúðin í bílskúrnum hefði verið sett í útleigu fljótlega

eftir að hún eignaðist eignina og verið í útleigu þegar stefnendur fengu eignina afhenta. Þá liggur fyrir að stefnendur leigðu áfram út bílskúrinn eftir að þau eignuðust eignina til þess leigjanda sem var í leiguhúsnæðinu þegar þau fengu eignina afhenta. Í þeim húsaleigusamningi var hið leigða skilgreint sem „bílskúr sem gerður var upp sem íbúðarhúsnæði“. Húsaleigusamningnum var þinglýst á eignina.

77. Í söluýfirliti og opinberum gögnum sem lágu frammi við kaupin kemur fram að eignin skiptist í sérhæð með bílskúr undir einu og sama fastanúmeri, [...]. Fermetraverð hvors hluta var tilgreint og á teikningu sem fylgdi með eignaskiptayfirlýsingu stendur „bíll“ til skýringar á þessu umdeilda rými. Verður ekki séð að stefnendum hefði getað dulist að þau voru að kaupa eina eign sem skiptist í sérhæð og bílskúr, en ekki tvær íbúðir.
78. Við kaupin lá fyrir að gerðar höfðu verið breytingar á innréttingum í bílskúrnum og hann verið leigður út sem íbúð. Breytingar á bílskúrnum og útleiga höfðu verið samþykktar af þáverandi eiganda neðri hæðar fasteignarinnar. Stefnendum mátti hins vegar vera ljóst að ósamræmi var á milli þeirrar nýtingar og notkunar rýmisins samkvæmt skráðum opinberum gögnum sem lágu frammi við söluna og það hefði áhættu í för með sér varðandi útleigu eignarinnar.
79. Það er óumdeilt að umræddur bílskúr telst séreign samkvæmt 4. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Almennu hefur eigandi heimild til að ráðstafa og hagnýta séreign sína á hvern þann hátt sem hann kys með þeim takmörkunum einum sem greinir í lögnum eða öðrum lögum eða leiðir af óskráðum grenndarreglum eða eðli máls eða byggjast á löglegum ákvörðunum og samþykktum húsfélags, sbr. 1. mgr. 26. gr. laga nr. 26/1994. Nýting bílskúrsins sem hér um ræðir til útleigu sætir ekki sérstakri takmörkun, hvorki í lögum nr. 26/1994 né í sérstökum þinglýstum húsfélagssamþykktum, sbr. 75. gr. laganna. Bæði stefnendur og stefndu Guðmundur og Lilja höfðu leigt bílskúrinn út sem íbúð, án athugasemda annarra eigenda eða yfirvalda, og var samkomulag milli eigenda fasteignarinnar um þá nýtingu þegar baðherbergi og eldhúsinnrétting í bílskúrnum voru útbúin.
80. Með vísan til þess sem hér hefur verið rakið verður ekki fallist á að upplýsingagjöf stefndu um að leigumöguleikar fælust í útleigu á bílskúrnum hafi verið röng eða villandi, enda vissulega leigumöguleikar á bílskúrnum fyrir hendi, sem voru nýttir bæði af stefnendum og stefndu. Ósamræmið á milli nýtingar eignarinnar og

opinberrar skráningar felur hins vegar í sér þá áhættu að athugasemdir kynnu að vera gerðar af hálfu yfirvalda við leiguna, sem jafnvel gæti leitt til þess að krafist yrði að látið yrði af notkuninni. Ekkert liggur fyrir í málinu um að slíkar athugasemdir séu yfirvofandi eða raunhæfar. Með vísan til ofangreinds verða stefndu sýknuð af öllum kröfum stefnenda.

81. Þó ekki verði fallist á að upplýsingagjöf stefndu að þessu leyti hafi verið röng eða villandi má þó fallast á að heppilegra hefði verið að geta um þá áhættu sem útleiga á bílskúrnum fæli í sér, sérstaklega í ljósi þess að töluvert var gert úr tekjumöguleikum af leigu í söluyfirliti. Hefði einfaldlega mátt setja inn í söluyfirlitið að ekkert lægi fyrir um hvort umrædd nýting samrýmdist kröfum opinberra aðila, eins og heilbrigðis- og byggingaryfirvalda, enda eignin skráð sem bílskúr. Eru þá sérstaklega hafðar í huga þær ríku kröfur sem gerðar eru til fasteignasala og birtast meðal annars í ákvæðum um söluyfirlit í 10. til 12. gr. laga nr. 70/2015. Þykir mega horfa til þessa við ákvörðun málskostnaðar í málinu.
82. Eftir atvikum málsins þykir rétt að málskostnaður falli niður á milli stefnenda og stefndu, Ægis Breiðfjörð, ÆBS ehf. og Sjóvár-Almennra trygginga. Stefnendur greiði stefndu Guðmundi Stefáni Þorvaldssyni og Lilju Dögg Gunnarsdóttur 1.000.000 króna í málskostnað og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.
83. Af hálfu stefnenda flutti málið Davíð Örn Guðnason lögmaður. Af hálfu stefndu Guðmundar Stefáns Þorvaldssonar og Lilju Daggar Gunnarsdóttur flutti málið Haukur Halldórsson lögmaður. Af hálfu stefndu ÆBS ehf. og Ægis Breiðfjörð flutti málið Sigurbjörn Þorbergsson lögmaður. Af hálfu stefndu Sjóvár-Almennra trygginga hf. flutti málið Heiður Heimisdóttur lögmaður fyrir hönd Kristínar Edwald lögmanns.
84. Helgi Sigurðsson, héraðsdómari og dómsformaður, Bergþóra Ingólfsdóttir héraðsdómari og Hjalti Sigmundsson byggingatæknifræðingur kveða upp dóm þennan. Máli þessu var úthlutað til dómara 2. desember 2022.

Dómsorð:

Stefndu, Guðmundur Stefán Þorvaldsson og Lilja Dögg Gunnarsdóttur, ÆBS ehf. og Ægir Breiðfjörð og Sjóvá-Almennar tryggingar, eru sýkn af kröfum stefnenda, Evu Sólveigar Þórðardóttur og Tómasar Þorbjarnar Ómarssonar.

Málskostnaður fellur niður á milli stefnenda og stefndu, Ægis Breiðfjörð, ÆBS ehf. og Sjóvár-Almennra trygginga.

Stefnendur greiði stefndu, Guðmundi Stefáni Þorvaldssyni og Lilju Dögg Gunnarsdóttur, 1.000.000 króna í málskostnað

Helgi Sigurðsson

Bergþóra Ingólfssdóttir

Hjalti Sigmundsson.