



HÉRAÐSDÓMUR  
REYKJAVÍKUR

DÓMUR

27. mars 2024

Mál nr. E-3197/2023:

Stefnendur: Þórhallur Ólafsson

Halla María Ólafsdóttir

*(Eva Halldórsdóttir lögmaður)*

Stefndu: Hilmar F. Thorarensen

Ingigerður Þorsteinsdóttir

*(Jón Gunnar Ásbjörnsson lögmaður)*

Fasteignamarkaðurinn ehf.

Guðmundur Theódór Jónsson

Sjóvá-Almennar tryggingar hf.

*(Kristín Edwald lögmaður)*

Dómarar: Arnaldur Hjartarson, héraðsdómari og dómsformaður, Ingibjörg

Þorsteinsdóttir héraðsdómari og Hjalti Sigmundsson,

byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari

# D Ó M U R

**Héraðsdóms Reykjavíkur 27. mars 2024 í máli nr. E-3197/2023:**

**Þórhallur Ólafsson og**

**Halla María Ólafsdóttir**

*(Eva Halldórsdóttir lögmaður)*

**gegn**

**Hilmari F. Thorarensen,**

**Ingigerði Þorsteinsdóttur,**

*(Jón Gunnar Ásbjörnsson lögmaður)*

**Fasteignamarkaðnum ehf.,**

**Guðmundi Theódór Jónssyni og**

**Sjóvá-Almennum tryggingum hf.**

*(Kristín Edwald lögmaður)*

Mál þetta, sem var dómtekið 29. febrúar 2024, var höfðað með birtingu stefnu 11. maí 2023 gagnvart stefndu Fasteignamarkaðnum ehf., Guðmundi Theódór Jónssyni og Sjóvá-Almennum tryggingum hf., en 12. sama mánaðar gagnvart meðstefndu.

Stefnendur eru Þórhallur Ólafsson og Halla María Ólafsdóttir, bæði til heimilis að A í Reykjavík.

Stefndu eru Hilmar F. Thorarensen og Ingigerður Þorsteinsdóttir, bæði til heimilis að [...] í Reykjavík, Fasteignamarkaðurinn ehf., [...] í Kópavogi, Guðmundur Theódór Jónsson, [...] í Garðabæ, og Sjóvá-Almennar tryggingar hf., [...] í Reykjavík.

Stefnendur höfðuðu framhaldssök 19. október 2023 og juku þar með við upphaflegar dómkröfur sínar. Endanlegar dómkröfur stefnenda eru þær að stefndu verði dæmd til að greiða stefnendum óskipt 14.365.248 krónur, auk vaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 16. desember 2022 til 1. mars 2023 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Auk þess krefjast stefnendur þess að stefndu Hilmar F. Thorarensen og Ingigerður Þorsteinsdóttir verði jafnframt dæmd til að greiða stefnendum óskipt 679.216 krónur, auk vaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 16. desember 2022 til 1. mars 2023 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Loks krefjast stefnendur málskostnaðar óskipt úr hendi stefndu.

Stefndu Hilmar og Ingigerður krefjast sýknu og málskostnaðar.

Stefndu Fasteignamarkaðurinn ehf., Guðmundur Theódór og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. krefjast aðallega sýknu og málskostnaðar. Til vara er þess krafist að dómkröfur stefnenda verði lækkaðar verulega og málskostnaður felldur niður.

## I

Stefnendur keyptu fasteignina að A með kaupsamningi 25. mars 2021 af stefndu Hilmari og Ingigerði. Um er að ræða einbýlishús á tveimur hæðum ásamt bílskúr. Húsið var byggt árið 1948 en bílskúrin árið 1998. Ásett verð var 125.000.000 króna en seljendur féllust á tilboð stefnenda að fjárhæð 123.000.000 króna. Mál þetta höfðu stefnendur til greiðslu skaðabóta eða eftir atvikum afsláttar úr hendi stefndu Hilmars og Ingigerðar vegna galla sem þau byggja á að fasteignin hafi verið haldin. Jafnframt eru meðstefndu krafðir um bætur vegna hluta af ætluðu tjóni stefnenda.

Áður en fasteignin var sett á sölu hafði stefndi Hilmar samband við nokkra fasteignasala, þar á meðal Jón Guðmundsson, löggiltan fasteignasala. Jón og sonur hans, stefndi Guðmundur, sem einnig er löggiltur fasteignasali, eru eigendur stefnda Fasteignamarkaðarins ehf., sem er fasteignasala. Það félag er með starfsábyrgðartryggingu hjá stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf. og tekur sú trygging meðal annars til starfa stefnda Guðmundar.

Í tölvubréfi Hilmars 21. janúar 2021 til Jóns kemur fram að hann hyggist fá verðmöt frá nokkrum fasteignasölum áður en hann ákveði hverjum verði falið að selja fasteignina. Með fylgi upplýsingar um framkvæmdir og viðhald sem stefndu Hilmar og Ingigerður hafi sinnt á fasteigninni. Í síðara tölvubréfi Hilmars frá 16. febrúar 2021 til Jóns er rætt um komu þess síðarnefnda til að skoða og verðmeta fasteignina. Í ítarlegu fylgiskjali með tölvubréfinu voru uppfærðar upplýsingar frá stefnda Hilmari um helstu framkvæmdir og viðhald hans á fasteigninni frá árinu 1996, en þær eru settar fram í alls 21 tölulíð. Þar segir meðal annars orðrétt í tölulíð nr. 12: „Frárennsli undir húsinu nú 100 mm plaströr í stað 6“ steinröra.“ Þess skal getið að ekkert segir í skjalinu um endurnýjun drenlagna eða að nýr brunnur hafi verið grafinn í garði lóðarinnar.

Hinn 17. febrúar 2021 skoðuðu Jón og stefndi Guðmundur fasteignina í fylgd með stefndu Hilmari og Ingigerði.

Stefndi Hilmar ritaði tölvubréf 22. febrúar 2021 til Jóns og stefnda Guðmundar þar sem upplýst var að þeim væri falið að selja fasteignina.

Í kjölfarið útbjó stefndi Guðmundur söluþyrlit og lét stefnendum í té fyrir kaupin, en undir það höfðu stefndu Hilmar og Ingigerður ritað upphafsstafi sína. Skjalið er ódagsett en fram kemur að skoðunardagur hafi verið 17. febrúar 2021. Húsið hafi verið mikið endurnýjað á síðustu 25 árum, en síðan kemur upptalning á ýmsum atriðum í tengslum við það viðhald. Þar segir meðal annars: „Frárennislagnir endurnýjaðar og lagðar í 100 mm plasti og samhliða því voru drenlagnir endurnýjaðar og settur nýr brunnur í lóð.“

Stefnendur sýndu fasteigninni áhuga og gerðu tilboð að fjárhæð 123.000.000 króna, meðal annars með fyrirvara um nánari skoðun eignarinnar. Það tilboð samþykktu

stefndu Hilmar og Ingigerður. Stefnendur fengu í kjölfarið smið til að framkvæma ástandsskoðun á eigninni. Að ástandsskoðun lokinni féllu stefnendur frá öllum fyrirvörum og skrifað var undir kaupsamning vegna eignarinnar 25. mars 2021. Þar kemur fram að aðilar samningsins hafi kynnt sér söluyfirlit og að það teljist hluti kaupsamningsins. Síðar í kaupsamningnum kemur fram að aðilar hafi kynnt sér nánar tiltekin skjöl, þar á meðal söluyfirlit, og geri ekki athugasemdir við það.

Afsal vegna viðskiptanna var gefið út 25. júní 2021.

Hinn 6. júlí 2021 sendi stefnandinn Þórhallur tölvubréf til stefnda Guðmundar og eins af samstarfsmönnum hans á fasteignasölunni. Fram kemur að stefnendur hafi ákveðið að láta mynda lagnir út frá staðsetningu þeirra innanhúss. Fyrir dómi skýrði stefnandinn Þórhallur frá því að þetta hefði tengst framkvæmdum í kjallaranum. Fyrir misgáning hefði sá sem átti að staðsetja lögnina myndað hana. Í tölvubréfinu segir um þetta að lagnir undir húsi séu PVC plast út fyrir hús, en þar taki við steinlögn, en í þá lögn séu komnar trjárætur á kafla og sé hún slitin. Stefnendur telji í þessu felast misræmi miðað við það sem greini í sölu lýsingu fasteignarinnar. Þetta hafi komið stefnendum á óvart.

Stefndi Guðmundur svaraði samdægurs með tölvubréfi þar sem fram kom að seljendur hefðu veitt þessar upplýsingar og undirritað söluyfirlit þess efnis. Rætt yrði við stefndu Hilmar og Ingigerði og síðar haft samband.

Í kjölfarið öfluðu stefnendur tilboðs Böðvars Markan pípulagningameistara í endurnýjun frárennslislagna. Tilboð hans liggur fyrir í málinu, dags. 26. ágúst 2021.

Stefnendur sendu stefndu Hilmari og Ingigerði bréf, dags. 7. september 2021, þar sem krafist var greiðslu kostnaðar sem næmi endurnýjun frárennslislagna.

Með tölvubréfi 13. september 2021 var kröfunni hafnað af stefndu Hilmari og Ingigerði. Fylgdi því bréfi fyrrnefnt fylgiskjal sem þau höfðu áður sent stefnda Jóni 16. febrúar 2021, en þar var að finna uppfærðar upplýsingar frá stefnda Hilmari um helstu framkvæmdir og viðhald fasteignarinnar frá árinu 1996.

Lögmaður stefnenda ritaði bréf, dags. 25. október 2021, til allra stefndu, að undanskildum stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf. sem þó fékk sent afrit bréfsins. Krafist var þar bóta vegna endurnýjunar frárennslislagna.

Hinn 26. október 2021 gerði lögmaður stefnenda kröfu á hendur Sjóvá-Almennum tryggingum hf. um bætur úr lögboðinni ábyrgðartryggingu stefnda Guðmundar sem fasteignasala.

Hinn 28. október 2021 hafnaði stefndi Sjóvá-Almennar tryggingar hf. kröfunni.

Stefnendur skutu þeirri afstöðu til úrskurðarnefndar í váttryggingamálum. Með úrskurði nefndarinnar 14. desember 2021 var fallist á kröfu stefnenda, en með tölvubréfi stefnda Sjóvár-Almennra trygginga hf. 27. desember 2021 var upplýst að félagið myndi ekki una niðurstöðu nefndarinnar.

Böðvar Markan pípulagningameistari ritaði stefnandanum Þórhalli tölvubréf 13. apríl 2022. Þar segir að hann hafi myndað skolpkerfið og þakrennur nokkuð ítarlega einum degi áður. Með því markverðasta sé að PVC-plastlögnum endi eftir um tvo metra frá húsinu og fari inn á gamla sex tommu lögnum. Steinlögnum sé léleg og liggi gegnum tvær lóðir, en endi þar í brunni. Þakrennur og lögnum teljist ekki drenlagnir. Enginn brunnur sjáist á myndum innan lóðar stefnenda. Fram kemur síðan áætlun um kostnað við ýmsar mögulegar framkvæmdir.

Lögmaður stefnenda ritaði lögmanni stefndu Hilmars og Ingigerðar tölvubréf 19. apríl 2022 þar sem fram kom að höfðað yrði mál gegn þeim og meðstefndu. Um brunn segir í tölvubréfinu að enginn brunnur hafi fundist á lóð þrátt fyrir að stefndi Hilmar hafi ítrekað á fundi í september 2021 með lögmanninum og stefnendum að slíkum brunni hefði verið komið fyrir á lóðinni. Bréfið leiddi ekki til sáttar í málinu.

Stefnendur öfluðu dómkvaddis mats Björns Ágústs Björnssonar, pípulagningameistara og byggingarstjóra. Í matsgerð hans frá 16. desember 2022 kemur meðal annars fram að frárennislagnir undir húsinu hafi verið endurnýjaðar með 110mm PVC-lögnum, en þær plastlagnir endi aftur á móti rétt utan við suðausturhorn hússins þar sem þær tengist steinlögnum. Í henni sé síðan að finna rötarskot og sé hún töluvert skemmd í múffusamsetningum. Matsmaður hafi ekki fundið brunn á lóðinni. Þá hafi hann engar drenlagnir fundið við húsið eða bílskúrinn. Í samræmi við matsbeiðni stefnenda setur matsmaður fram kostnaðaráætlun vegna framkvæmda við endurnýjun frárennislagna, lagningu drenlagnar og brunns.

Lögmaður stefnenda ritaði stefndu kröfubréf 1. febrúar 2023, en samskipti lögmannna málsaðila leiddu ekki til sáttar og því hafa stefnendur höfðað mál þetta.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilaskýrslu fyrir dómi stefnandinn Þórhallur, stefndi Guðmundur og Jón Guðmundsson, fyrirvarsmaður stefnda Fasteignamarkaðarins ehf. Einnig gaf skýrslu fyrir dómi Björn Ágúst Björnsson, dómkvaddur matsmaður.

## II

Stefnendur byggja á því að þau hafi fengið rangar upplýsingar við kaupin og að fasteignin sem þau festu kaup á hafi verið gölluð. Í fyrsta lagi hafi frárennislagnir fasteignarinnar ekki verið endurnýjaðar með þeim hætti sem lýst hefði verið í söluþingliti heldur einungis undir húsinu og rétt út fyrir húsgrunn. Að öðru leyti séu frárennislagnir sem tilheyra fasteigninni upprunalegar steinlagnir, samtals 45 metrar að lengd, og liggi meðal annars inn á lóðina að B og svo inn á lóð C og endi við lóðamörk Reykjavíkurborgar og C.

Í öðru lagi hafi engar drenlagnir reynst vera við húsið eða bílskúrinn. Í þriðja lagi sé staðfest að enginn brunnur sé í lóðinni. Staðhæfingar í söluyfirliti um framangreinda þrjá þætti hafi þar með reynst rangar.

Fasteignin samrýmist því ekki þeim kröfum um gæði sem leiða hafi mátt af kaupsamningi og forsendum hans, þar með talið söluyfirliti. Þetta hafi fengist staðfest með matsgerð dómkvadds matsmanns. Á þessu beri stefndu ábyrgð.

Stefnendur hafi sýnt af sér alla þá aðgæslu sem með réttu verði gerð krafa um. Stefnendur hafi fengið smið til að framkvæma ástandsskoðun á eigninni eftir að kauptilboð þeirra var samþykkt. Ekki hafi þótt tilefni eða ástæða til að kanna ástand lagna enda hafi þeim í söluyfirliti verið lýst sem „endurnýjuðum“.

Á tjóni stefnenda beri hinir stefndu seljendur ábyrgð og á því beri stefndu Sjóvá-Almennar tryggingar hf., Guðmundur og Fasteignamarkaðurinn ehf. einnig ábyrgð. Ekki verði lagt á stefnendur að sýna fram á hvort, og þá með hvaða hætti, ábyrgð stefndu skuli mögulega skipt. Ágreiningur um það atriði sé á milli stefndu. Skoðunarskylda stefnenda samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup breyti engu um ábyrgð stefndu á háttsemi sinni. Stefnendur eigi því rétt á skaðabótum eða, eftir atvikum, afslætti samkvæmt ákvæðum laga nr. 40/2002 og meginreglum skaðabótaréttar.

Hvað sérstaklega varði stefndu Hilmar og Ingigerði sé byggt á því að þeim hafi sem seljendum borið skylda til að yfirfara söluyfirlitið og sjá til þess að það væri leiðrétt þegar þau hafi orðið þess áskynja að það væri ekki rétt, í síðasta lagi við gerð kaupsamningsins. Staðreyndin sé hins vegar sú að téð stefndu hafi engan reka gert að því þótt fullt tilefni hafi verið til. Þau beri því ábyrgð á því gagnvart stefnendum að upplýsingagjöf við fasteignakaupin hafi beinlínis verið röng.

Hvað sérstaklega varði stefndu Guðmund og Fasteignamarkaðinn ehf. fari um skaðabótaábyrgð þeirra eftir reglum um sérfræðiábyrgð, sbr. meðal annars 27. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Í því felist meðal annars að gera hafi mátt ríkar kröfur til vandaðra vinnubragða téðra stefndu við sölu fasteignarinnar. Til samræmis við grundvallarsjónarmið skaðabótaréttarins skuli við mat á því miða við að sakarmat sé strangt. Téðir stefndu hafi ekki fullnægt skyldum sínum samkvæmt c-lið 2. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015. Þá hafi þeir raunar heldur ekki fullnægt skyldum sínum samkvæmt 15. gr. laganna um að gæta hagsmuna bæði kaupenda og seljenda. Þessi háttsemi stefndu hafi valdið stefnendum tjóni sem stefndu beri ábyrgð á samkvæmt 12. gr. sömu laga. Stefndi Sjóvá-Almennar tryggingar hf. sé ábyrgðartryggjandi fasteignasala og beri sem slíkur ábyrgð á tjóni stefnenda. Ekki sé þó gerð um það krafa að fasteignasali beri ábyrgð á tjóni vegna rangra upplýsinga um brunn í lóð, enda hafi engum gögnum verið teft fram í þá áttina af hálfu seljenda.

Fjárhæð dómkröfu byggist á áðurnefndri matsgerð, þó þannig að með höfðun framhaldssakar juku stefnendur við dómkröfur sínar með vísan til þess að matsgerð

dómkvadds matsmanns hefði miðast við endurgreiðslu 60% virðisaukaskatts af vinnulið sem ekki sé lengur í boði í kjölfar setningar breytingarlaga nr. 51/2023. Nú standi stefnendum aðeins til boða 35% endurgreiðsla að þessu leyti.

1. Frárennislögn. Kostnaður		A					
		Verð	Verð m/vsk	35% af vsk af vinnulið	Kostn leiðr f. vsk	Kostn	A
S. 16 í matsgerð	Kostn frá samsetningu PVC lagnar og steinlagnar. 12 metrar á 135.00 kr. per meter	1.620.000	2.008.800	-121.968	1.886.832	1.886.832	
S. 17 í matsgerð	Frá lóðarmörkum B og A að brunni á lóð C 21 metri á 185.000 kr. per meter	3.885.000	4.817.400	-296.940	4.520.460	4.520.460	
S. 18 í matsgerð	Endumýjun tengibrunns	1.250.000	1.550.000	-56.868	1.493.132	298.626	
S. 19 í matsgerð	Lögn frá tengibrunni að tengistút Veitna 12 metrar á 185.000 kr. per meter	2.220.000	2.752.800	-169.680	2.583.120	516.624	
Samtals kostnaður sem fellur á		A		vegna frárennislagnar		7.222.542	
2. Kostnaður við drenlagnir við		A					
		Verð	Verð m/vsk	35% af vsk af vinnulið	Kostn leiðr f. vsk	Kostn	A
S. 24 í matsgerð	Kostn vegna drenlagnar í kringum íbúðarhús. 43 metrar á 95.000 kr. per meter	4.085.000	5.065.400	-240.198	4.825.202	4.825.202	
S. 27 í matsgerð	Kostn vegna drenlagnar í kringum bílskúr. 28 metrar á 70.000 kr. per meter	1.960.000	2.430.400	-112.896	2.317.504	2.317.504	
Samtals kostnaður sem fellur á		A		vegna ísetningar drenlagna		7.142.706	
3. Ísetning brunns á lóð		A					
		Verð	Verð m/vsk	35% af vsk af vinnulið	Kostn leiðr f. vsk	Kostn	A
S. 20 í matsgerð	Ísetning brunns	580.000	719.200	-39.984	679.216	679.216	
Samtals kostnaður sem fellur á		A		vegna ísetningar brunns		679.216	
Samtals kostnaður		A		vegna liða 1 og 2		14.365.248	
Samtals kostnaður		A		vegna liða 1-3		15.044.464	

Höfuðstóll í fyrri hluta dómkreftu, sem beint sé að öllum stefndu óskipt, nemi þá 14.365.248 krónum að teknu tilliti til endurgreiðslu 35% virðisaukaskatts af vinnu og taki til kostnaðar vegna frárennislagna og drenlagnar (liðir 1 og 2). Tjón stefnenda hækki því um sem nemi 583.794 krónum hvað varði þennan lið (=14.365.248 – 13.781.454) og sé fjárhæð fyrri hluta dómkreftu stefnenda hækkuð til samræmis við það.

Höfuðstóll í síðari hluta dómkreftu, sem eingöngu beinist gegn stefndu Hilmari og Ingigerði, nemi 679.216 krónum að teknu tilliti til endurgreiðslu 35% virðisaukaskatts og taki til kostnaðar við ísetningar á brunni í lóð (liður 3), sem stefnendur byggja á að stefndu Hilmar og Ingigerður beri ein ábyrgð á. Tjón stefnenda hækki því um sem nemi 28.560 krónum hvað varði þennan lið (= 679.216 – 650.656) og sé fjárhæð síðari hluta dómkreftu stefnenda hækkuð til samræmis við það.

Að gefnu tilefni skuli tekið fram, í tengslum við dómkröfur um afslátt, að kaupverð eignarinnar hafi verið 123.000.000 króna. Kostnaður við úrbætur vegna gallans nemi 15.044.464 krónum, að teknu tilliti til breytinga á endurgreiðsluhlutfalli virðisaukaskatts, og miði stefnendur við að rýrt virði eignarinnar hafi numið samsvarandi fjárhæð, eða 12,23% af kaupverði hennar.

Stefnendur geri loks kröfu um vexti og dráttarvexti samkvæmt ákvæðum 6. og 8. gr. laga nr. 38/2001. Stefnendur byggja þannig á því að upphafsdagur vaxta miðist við þann tíma sem matsgerð hafi legið fyrir og að upphafstími dráttarvaxta miðist við 1. mars 2023, sbr. kröfubréf stefnenda til stefndu 1. febrúar 2023.

### III

Stefndu Hilmar og Ingigerður mótmæla málsástæðum stefnenda og byggja á því að þau hafi veitt réttar upplýsingar um ástand eignarinnar og beri því ekki ábyrgð á meintum göllum. Stefnendur hafi sannarlega sent fasteignasölnunni ítarlegan lista yfir þær framkvæmdir sem ráðist hafi verið í, á og við A á síðustu 25 árum. Í þeim lista sé sérstaklega tekið fram að frárennsli „undir húsinu“ hafi verið endurnýjað. Þá sé hvergi í þeim lista minnst á endurnýjun drenlagna eða brunns. Allar upplýsingar í því skjali þeirra hafi staðist. Fasteignasölnunni hafi verið í lófa lagið að taka umræddan lista beint upp í söluyfirlitið og láta hann fylgja til seljenda í viðskiptunum líkt og almennt tíðkist í fasteignaviðskiptum. Stefnendur hafi gert ráð fyrir að umræddur listi yrði sendur til hugsanlegra kaupenda að eigninni. Stefnendur hafi borið mikið traust til fasteignasölnunnar. Hér eigi 2. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015 við, sbr. einnig 27. gr. sömu laga. Með vísan til sérfræðiábyrgðar fasteignasala og framangreindra lagaákvæða hafi stefndu, sem ekki séu sérfræðingar í fasteignamállum, mátt treysta því að fasteignasali kæmi réttum upplýsingum frá stefndu á framfæri í söluyfirliti.

Stefnendur hafi látið ástandsskoða fasteignina og geti ekki borið fyrir sig að hún sé haldin galla. Aðgæsluskylda stefnenda samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002 hafi verið sérstaklega rík þar sem um kaup á rúmlega 70 ára gamalli fasteign hafi verið að ræða.

Hvað sérstaklega varði drenlagnir þá skuli þess getið að stefndu hafi fljótlega eftir að þau fluttu í fasteignina ráðist í framkvæmdir til þess að taka fyrir raka í kjallara. Í þeim framkvæmdum hafi verið grafið frá kjallara, lagðar rennur sem veiti þakvatni inn á skólperfið og niðurföll sett, eins og segi í yfirliti stefndu. Stefnendur hafi þannig aldrei borið því við að drenlagnir hafi verið endurnýjaðar heldur sé sú hugtakanotkun að framkvæmdir þessar hafi verið kallaðar „endurnýjun á drenlögnum“ í söluyfirliti alfarið frá fasteignasölnunni komin og því á hennar ábyrgð. Stefnendur hafi sett upphafsstafi sína á söluyfirlitið í góðri trú um að fasteignasalan, sem sérfræðingur í fasteignaviðskiptum, væri að vinna rétt úr þeim upplýsingum sem stefndu hefðu látið henni í té. Stefnendur, sem ekki séu sérfræðingar í pípulögnum eða fasteignaviðskiptum,

hafi haldið að drenlagn væri hið sama og frárennislagn. Þessu til stuðnings skuli bent á að samkvæmt íslenskri orðabók þýði „dren“ einfaldlega „frárennsli“. Óumdeilt sé að frárennislagnir hafi sannarlega verið endurnýjaðar, bæði undir húsinu auk þess sem rennur hafi verið lagðar sem veitt hafi þakvatni inn á skólperfið. Stefndu hafi því verið í góðri trú um að fasteignasalan væri að lýsa þeim framkvæmdum sem sannarlega hafi verið ráðist í.

Hvað sérstaklega varði brunn á lóðinni beri stefndu því við að brunnurinn sé til staðar á lóðinni.

Þá hafi stefnendur ekki sýnt fram á tjón sitt auk þess sem slíkt tjón gæti ekki numið kostnaði við glænýjar lagnir og brunn.

Frárennislagnir undir húsinu hafi sannarlega verið endurnýjaðar auk þess sem ráðið verði af matsgerð að við skoðun eldri steinlagnar sem við taki þar sem plastlagn ljúki hafi ekki orðið vart við samfall eða aðrar skemmdir sem valdi stíflum og að engar stíflur séu í steinlagninni. Þá sé í matsgerð ekki vikið að því hvort þörf eða nauðsyn sé á lagningu þurrklagnar eða brunns við húsið þar sem ekki hafi verið spurt um slíkt í matsbeiðni. Matsmaður sé einungis beðinn um að leggja mat á hver heildarkostnaður sé við að setja drenlagnir og koma fyrir brunni í lóð fasteignarinnar, óháð þörf, nauðsyn eða því hvort um galla er að ræða. Úr umræddri matsgerð sé þannig ekki hægt að lesa neitt um að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni. Þannig sé til dæmis tekið fram í matsgerð að engin þörf sé á því að leggja þurrklagnir við bílskúr fasteignarinnar, enda sé botnplata bílskúrsins jöfn jarðvegshæð utan hans. Stefndu telji því fjarri að matsgerð sannreyni nokkra galla að þessu leyti eða tjón stefnenda vegna þeirra. Eftir að stefnendur hafi látið leggja rennur sem veitt hafi þakvatni inn á skólperfið og niðurföll hafi verið lögð, auk þess sem sett hafi verið drenmöl og -dúkur fyrir utan húsið hafi ekki aftur orðið vart við raka í kjallara í eigendatíð stefndu. Þá hafi stefnendur aðspurð af stefndu 23. apríl 2022 lýst því að þau hefðu ekki orðið vör við raka í kjallara. Stefndu fái því einfaldlega ekki séð að þörf sé á að leggja drenlagn við húsið.

Þá hafi meintar rangar upplýsingar engin áhrif haft á gerð og efni kaupsamningsins, sbr. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002.

Hvað sem öðru líði hafi skaðabótaréttur ekki stofnast á hendur téðum stefndu, sbr. 2. mgr. 25. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993, sbr. einnig 2. mgr. 19. gr. sömu laga.

Loks hafi stefnendur glatað rétti sínum til að bera fyrir sig meinta galla vegna drenlagna og brunns á grundvelli tómlætis, sbr. 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Stefndur hafi fengið kjallaraíbúð hússins afhenta í mars 2021 og þá farið í framkvæmdir og endurbætur á eigninni. Upphaflega hafi verið tilkynnt af hálfu stefnenda um annmarka á eigninni en um ári eftir afhendingu hafi verið of seint að bæta við frekari tilkynningum um ætlaða galla.

Hvað varði framhaldssök í málinu hafi meint bótakrafa verið gjaldfallin og hið meinta tjón því orðið áður en umrædd breytingarlög hafi verið samþykkt, sbr. einnig vaxtakröfu stefnenda. Stefnendur hefðu allt eins getað verið búnir að ráðast í umræddar framkvæmdir á fasteigninni fyrir lagabreytinguna auk þess sem lög gætu aftur breyst síðar þeim í hag. Þá standi meginreglan um afdráttarlausan málflutning því í vegi að stefnendur auki við málatilbúnað sinn á síðari stigum. Þannig séu stefnendur bundin við málatilbúnað sinn í frumsök.

#### IV

Stefndu Guðmundur, Fasteignamarkaðurinn ehf. og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. byggja á því að stefndi Guðmundur hafi í störfum sínum við milligöngu um sölu fasteignarinnar sinnt öllum skyldum sínum í samræmi við lög nr. 70/2015. Því sé hafnað að meint tjón stefnenda í viðskiptunum megi á nokkurn hátt rekja til saknæmrar háttsemi af hálfu stefndu Guðmundar eða Fasteignamarkaðarins ehf. og því verði ekki felld á þá skaðabótaábyrgð á meintu tjóni.

Hinn 16. febrúar 2021 hafi meðstefndi Hilmar sent fyrrnefndan lista um framkvæmdir og viðhald til Jóns Guðmundssonar, samstarfsmanns stefnda Guðmundar, og daginn eftir hafi stefndi Guðmundur og Jón Guðmundsson skoðað eignina, þ.e. 17. febrúar 2021. Við skoðun eignarinnar hafi þeir spurt seljendur ýmissa spurninga, meðal annars varðandi drenlagnir og klóaklagnir. Stefndi Guðmundur hafi í kjölfarið útbúið umrætt söluyfirlit af fagmennsku og í samræmi við lögbundnar skyldur. Fasteignasali beri aftur á móti ekki ábyrgð á réttmæti upplýsinga sem frá seljendum stafi og honum sé ómögulegt að staðfesta með upplýsingum úr opinberum skráum eða eigin sjónskoðun.

Hvað varði frárennislagnir sé á því byggt að ósannað sé að stefnendur hafi yfirhöfuð orðið fyrir tjóni. Hvergi hafi verið kveðið á um í söluyfirliti að allar frárennislagnir utan lóðamarka hefðu verið endurnýjaðar heldur tekið fram í söluyfirliti að húsið hefði verið mikið endurnýjað á sl. 25 árum og hefðu frárennislagnir hússins verið endurnýjaðar og lagðar í 100 mm plasti. Samræmist það einnig niðurstöðu matsmanns í fyrirliggjandi matsgerð en þar segir að undir botnplötu neðri hæðar séu PVC-lagnir 110 mm sem teljist vera endurnýjaðar. Þar segi einnig að plastlagnirnar endi rétt utan við suðausturhorn hússins þar sem þær tengist steinlög. Söluyfirlitið sé því rétt samkvæmt orðanna hljóðan hvað það varði og samræmist c-lið 2. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015. Þá sé jafnframt til þess að líta að stefndi sem fasteignasali beri ekki ábyrgð á leyndum göllum, svo sem rôtarskoti frá trjám í frárennislörri um 20 metra frá húsi.

Það að drenlagnir hafi verið endurnýjaðar og að nýr brunnur hafi verið settur í lóð hafi verið upplýsingar sem stefndu Guðmundur og Jón Guðmundsson hafi fengið munnlega frá seljendum er þeir skoðuðu eignina til þess að geta útbúið söluyfirlit.

Stefndi Guðmundur geti ekki borið ábyrgð á því að þær upplýsingar hafi ekki reynst réttar, enda sé í opinberum gögnum ekki að finna neinar upplýsingar um ástand eða legu lagna, brunn í lóð eða dren A. Hinir meintu gallar hafi því ekki verið sjáanlegir og hafi stefndi Guðmundur einungis haft við upplýsingar frá seljendum að styðjast. Rétt sé að taka fram að ekki hafi verið gerð krafa á hendur stefnda Guðmundi um að hann beri ábyrgð á tjóni vegna rangra upplýsinga um brunn í lóð.

Komi slíkar upplýsingar ekki fram í opinberum gögnum verði að miða við það sem góður og gegn fasteignasali mátti sjá við eðlilega sjónskoðun en á hann verði ekki lögð sú skylda að sannreyna tilurð eða ástand lagna sem ekki séu sýnilegar. Upplýsingar í söluþingritinu séu frá seljendum komnar og hafi seljendur staðfest að þær væru réttar með undirritun sinni á söluþingritið. Fasteignasalinn hafi enga ástæðu haft til að draga þær upplýsingar í efa.

Þó hafi meðstefndu Hilmar og Ingigerður farið ítarlega yfir söluþingritið á skrifstofu stefnda Fasteignamarkaðarins ehf. að stefnda Guðmundi og Jóni Guðmundssyni viðstöddum áður en meðstefndu hafi undirritað það til staðfestingar á réttmæti þess.

Einsýnt sé að stefndi Guðmundur hafi enga vitneskju haft um og honum ekki borið að afla annarra upplýsinga en frá seljendum um ástand lagna, legu þeirra, brunn á lóð eða tilvist og ástand drenlagna. Hafi þessar upplýsingar ekki verið réttar beri seljendur einir þá skaðabótaábyrgð sem kann að stofnast vegna þessa.

Ganga verði út frá því þegar kaupendur fasteigna gera fyrirvara um ástandsskoðun, líkt og stefnendur hafi gert í kaupþingriti, að skoðunarskylda þeirra sé enn ríkari en þegar slíkum fyrirvara sé ekki til að dreifa. Það að stefnendur hafi ekki áttað sig á því við ástandsskoðun eignarinnar að lagnir lægju í gegnum lóðir nágretta sýni svo að ekki verði um villst að stefndi Guðmundur hafi engan veginn getað gert sér það í hugarlund, enda venja að frárennislagnir liggi að lóðarmörkum. Þá hafi meðstefndu Hilmar og Ingigerður staðið í mikilli endurnýjun á eigninni og hefðu því frekar en fasteignasalinn átt að hafa upplýsingar um frárennislagnirnar. Þá beri stefnendur sjálfir ábyrgð á umfangi ástandsskoðunar á grundvelli skoðunarskyldu kaupenda, þar með talið þeirri ákvörðun að láta ekki mynda lagnir.

Ekki hafi verið sýnt fram á annað en að upplýsingar í söluþingriti séu frá meðstefndu Hilmar og Ingigerði komnar, enda hafi þau staðfest söluþingritið með undirritun. Stefnendur hafi ekki sannað að stefndi Guðmundur eða aðrir starfsmenn stefnda Fasteignamarkaðarins ehf. hafi sýnt af sér saknæma háttsemi og því sé mótmælt að 27. gr. laga nr. 70/2015 eigi við.

Þar af leiðandi eigi stefnendur ekki tilkall til skaðabóta eða váttryggingarbóta á grundvelli starfsábyrgðartryggingar fasteignasala sem stefndu Fasteignamarkaðurinn ehf. og Guðmundur séu með í gildi hjá stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf., enda

ósannað að það tjón sem orðið hafi hjá stefnendum megi rekja til gáleysis stefnda Guðmundar við gerð söluyfirlits eða með því að hann hafi ekki sannreynt sjálfur að frárennislagnir og drenlagnir hefðu verið endurnýjaðar eða brunnur settur í lóð. Beri því að sýkna stefndu af kröfum stefnenda.

Verði ekki á aðalkröfu stefndu fallist sé varakrafa stefndu á því byggð að það beri í öllu falli að lækka dómkröfur verulega. Frárennislögn fari ekki frá húsi og beint út í brunn, heldur í gegnum tvær lóðir til viðbótar áður en lögnin endi úti í brunni. Stefndi Guðmundur hafi ekki getað vitað að sú væri raunin auk þess sem hann hafi verið að selja fasteign en ekki lausafé utan lóðar. Verði talið að sýnt hafi verið fram á ábyrgð stefndu Guðmundar og Fasteignmarkaðarins ehf. takmarkist hún einungis við lögn frá húsi og út að lóðarmörkum eignarinnar að A enda hafi fasteignasali með engu getað vitað að umræddar lagnir lægju í gegnum aðliggjandi lóðir. Stefndi Guðmundur verði ekki gerður ábyrgur fyrir kostnaði af því að leggja frárennislögn frá lóðarmörkum húss nr. B og A að brunni á lóð nr. C, endurnýjun tengibrunns né lögn frá tengibrunni að tengistút Veitna og beri því að lækka dómkröfu stefnenda á hendur stefndu sem því nemi.

Allar framangreindar málsástæður eigi með sama hætti við um framhaldssök stefnenda.

V

A

Stefnendur byggja sem fyrr segir á því að stefndu Hilmari og Ingigerði beri sem seljendum að greiða þeim skaðabætur eða eftir atvikum að veita þeim afslátt af kaupverði fasteignarinnar að A í Reykjavík sökum þríþættra galla á eigninni. Í fyrsta lagi hafi frárennislagnir fasteignarinnar ekki verið endurnýjaðar með þeim hætti sem lýst hafi verið í söluyfirliti heldur einungis undir húsinu og rétt út fyrir húsgrunn. Að öðru leyti séu frárennislagnir sem tilheyri fasteigninni upprunalegar steinlagnir. Í öðru lagi hafi engar drenlagnir reynst vera við húsið eða bílskúrinn. Í þriðja lagi sé loks enginn brunnur í garði lóðarinnar. Staðhæfingar í söluyfirliti um framangreinda þrjá þætti, sem áður eru raktar, hafi þar með reynst rangar.

Stefnendur byggja jafnframt á því að meðstefndu beri bótaábyrgð gagnvart sér að því er varði framangreind atriði, að brunnum undanskildum, en ábyrgð þeirra byggist á mistökum stefnda Guðmundar sem starfi á ábyrgð vinnuveitanda síns, stefnda Fasteignamarkaðarins ehf. Loks sé ábyrgð stefnda Sjóvar-Almennra trygginga hf. reist á ábyrgðartryggingu sem gildi um tjón af völdum starfa löggilts fasteignasala.

## B

Í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 er 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.

Með matsgerð dómkvadds matsmanns, sem ekki hefur verið hnekk, hafa stefnendur fært nægar sönnur á staðhæfingar sínar um þrjár framangreindar athugasemdir sínar við ástand fasteignarinnar. Máttu þau treysta upplýsingum í söluyfirliti um þessi atriði og höfðu ekki tilefni til að skoða þau nánar í tengslum við ástandsskoðun fasteignarinnar, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 2. október 2003 í máli nr. 42/2003 og dóm Hæstaréttar 3. júní 2004 í máli nr. 214/2003.

Í samræmi við framangreinda niðurstöðu telst fasteignin hafa verið haldin göllum í skilningi 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002, þó þannig að rétt eins og dómkvaddur matsmaður staðfesti í skýrslu fyrir dómi er engin þörf á drenlögnum við bílskúr og er því ekki unnt að líta svo á að skortur á slíkri lögum þar teljist annmarki, enda gæti önnur niðurstaða leitt til þess að stefnendur fengju tjón sitt ofbætt. Þar er aftur á móti regnvatnslögn. Hvað varðar brunn á lóðinni þá vísaði lögmaður stefndu Hilmar og Ingigerðar til þess við málflutning að fram hefði komið í skýrslu dómkvadds matsmanns fyrir dómi að umræddur brunnur þjónaði ekki sérstökum tilgangi. Þar af leiðandi gæti ekki verið um tjón stefnenda að ræða þótt hann vantaði. Þetta fær aftur á móti ekki staðist, enda vörðuðu ummæli dómkvadds matsmanns að þessu leyti brunn fyrir framan bílskúr sem ekki er deilt um í málinu, en ekki þann brunn sem átti að vera í lóðinni í tengslum við frárennislagnir hússins.

Samkvæmt undantekningarreglu 2. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 á ákvæði 1. mgr. 27. gr. þó aðeins við ef upplýsingar hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og þær eru ekki skýrlega leiðréttar í tæka tíð.

Ljóst er að mati dómsins að umræddar upplýsingar voru ekki leiðréttar fyrir kaupin. Þá telst haldlaus sá málartilbúnaður stefndu Hilmar og Ingigerðar að stefnendur hafi ekki orðið fyrir tjóni eða að upplýsingarnar hafi ekki haft áhrif á gerð eða efni kaupsamningsins, enda var stefnendum tjáð með söluyfirlitinu að kostnaðarsamar viðhaldsframkvæmdir hefðu átt sér stað sem bersýnilegt er að teljast hafa þýðingu í viðskiptum sem þessum, sbr. einnig til hliðsjónar dóm Landsréttar 16. júní 2023 í máli nr. 189/2022. Ber því að hafna málartilbúnaði stefndu Hilmar og Ingigerðar að þessu leyti, en nánar er vikið að nákvæmu umfangi tjóns stefnenda hér á eftir.

Stefndu Hilmar og Ingigerður byggja jafnframt á því að stefnendur hafi sýnt af sér tómlæti og geti því ekki borið fyrir sig meinta galla vegna drenlagna og brunns.

Samkvæmt 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 glatar kaupandi rétti til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynnir seljanda ekki innan sanngjarns frests, eftir að hann varð eða mátti verða hennar var, um eðli og umfang hennar og að hann ætli að bera hana fyrir sig. Eins og þegar er rakið létu stefnendur stuttu eftir kaupin skoða frárennislögn og gerðu athugasemdir við ástand hennar. Við þá skoðun kallaði aftur á móti ekkert á skoðun drenlagna, enda hafði stefnendum, eins og áður segir, verið tjáð að drenlögn hefði verið endurnýjuð, en eins og þegar er rakið er enga drenlögn að finna við húsið. Liggur ekkert annað fyrir en að sá annmarki hafi fyrst komið í ljós við fyrrgreinda skoðun Böðvars Markan pípulagningameistara í apríl 2022. Sýndu stefnendur ekki af sér tómlæti í þessum efnum. Þá ber að virða röksemdir stefndu Hilmars og Ingigerðar um tómlæti stefnenda varðandi brunninn í því samhengi að þau hafa alla tíð byggt á því að brunnur sé í reynd á lóðinni og meðal annars vísað til dagbókarfærslna stefnda Hilmars í þeim efnum, en eins og áður greinir hefur enginn brunnur fundist á lóðinni þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir til að finna hann, þar á meðal við skoðun dómkvadds matsmanns, en téð stefndu hafa ekki aflað sér yfirmatsgerðar. Í ljósi þessarar beinlínis röngu upplýsingagjafar stefndu Hilmars og Ingigerðar var í senn viðbúið og eðlilegt af hálfu stefnenda að bíða með að setja fram sérstaka kröfu vegna brunnsins þar til nánari leit hefði verið framkvæmd. Ber að álykta sem svo að stefnendur hafi því ekki sýnt af sér tómlæti sem leitt gæti til þess að þau teldust á grundvelli 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 hafa glatað rétti sínum til að krefjast bóta úr hendi stefndu Hilmars og Ingigerðar vegna galla á fasteigninni.

## C

Stefnendur beina sem fyrr segir kröfum sínum ekki aðeins að stefndu Hilmari og Ingigerði, heldur jafnframt að meðstefndu, sbr. þó það sem áður er rakið um að krafa vegna brunns er þar undanskilin.

Um söluyfirlit er fjallað í 10. gr. laga nr. 70/2015, en með því ákvæði er sú skylda lögð á fasteignasala að semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geti máli við sölu eignarinnar. Þá segir í 2. mgr. greinarinnar að áður en tilboð sé gert í eign skuli væntanlegum tilboðsgjafa afhent söluyfirlitið og skuli hann staðfesta móttöku þess með nafnritun sinni og dagsetningu. Í 3. mgr. segir að fasteignasali skuli afla undirskriftar seljanda á yfirlýsingu um að efni söluyfirlits samkvæmt 1. mgr. sé rétt samkvæmt bestu vitund hans. Í 1. mgr. 11. gr. laganna segir að fasteignasali skuli gæta þess vandlega að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, megi ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um það hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Enda þótt í 3. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015 segi að skylda seljanda til að veita upplýsingar samkvæmt lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup sé óháð skyldum

fasteignasala samkvæmt fyrrnefndu lögnum er samkvæmt framansögðu ljóst að söluþingur er afar mikilvægt skjal við kynningu og sölu á fasteign, sbr. til hliðsjónar dóm Landsréttar 27. mars 2020 í máli nr. 393/2019.

Þegar er fram komið að stefndi Hilmar útbjó sérstakt skjal um viðhald og framkvæmdir þeirra hjóna á fasteigninni undanfarin 25 ár fyrir sölu og sendi Jóni Guðmundssyni, fyrirsvarsmanni stefnda Fasteignamarkaðarins ehf. með tölvubréfi 16. febrúar 2021. Skjalið er ítarlegt og þar segir meðal annars: „Frárennsli undir húsinu nú 100 mm plaströr í stað 6“ steinröra.“ Orðin „undir húsinu“ þrengja lýsinguna og af þeim mátti ráða að ekki var um heildstæða endurnýjun frárennislagna að ræða. Ágreiningslaust er að stefndi Guðmundur hafði skjal þetta undir höndum þegar hann útbjó söluþingur vegna fasteignaviðskiptanna. Við þessar aðstæður varð téður stefndi við frágang söluþingurs að gæta þess vandlega að þar kæmu ekki fram upplýsingar sem gæfu til kynna aðra og meiri endurnýjun á frárennislögnunum en kæmu fram í skjalinu. Í stað þess að notast við fyrrgreint orðalag frá stefnda Hilmari tiltók stefndi Guðmundur aftur á móti fyrirvaralaust í söluþingurinu að frárennislagnir hefðu verið „endurnýjaðar og lagðar í 100mm plasti“, en sú lýsing gaf stefnendum tilefni til að ætla að eigi síðar en árið 1996, þ.e. 25 árum fyrir kaupin, sbr. fyrirsögn söluþingursins, hefðu frárennislagnir verið endurnýjaðar í heild sinni.

Í ljósi þess að stefndi Guðmundur hafði umrætt skjal frá stefnda Hilmari undir höndum við gerð söluþingursins og að virtu efni þess skjals telst ótrúverðugur sá málalíbúnaður stefndu Guðmundar, Fasteignamarkaðarins ehf. og Sjóvá- Almennt trygginga hf. að söluþingur hafi að þessu leyti einfaldlega byggst á upplýsingum frá meðstefndu, sem fæli þá í sér að stefndi Hilmar hefði veitt gjörólíka lýsingu á endurnýjun frárennislagnanna í síðari samskiptum við stefnda Guðmund en hann hafði stuttu áður veitt með ítarlegum og skriflegum hætti, þ.e. 16. febrúar 2021. Í öllu falli leiða málsatvik til þess að stefndu Guðmundur, Fasteignamarkaðurinn ehf. og Sjóvá- Almennt tryggingar hf. bera sönnunarbyrði fyrir staðhæfingum sínum um atvik að þessu leyti, en sú sönnun hefur ekki tekist.

Téður stefndi er fasteignasali og ber í þeim efnum skyldur á grundvelli meðal annars laga nr. 70/2015. Í ljósi stöðu hans sem sérfræðings má gera ríkar kröfur til vandvirkni og aðgæslu hans í störfum sínum. Þegar sú staða er virt andspænis stöðu stefndu Hilmars og Ingigerðar, sem ekki eru sérfræðingar í fasteignaviðskiptum, verður að leggja til grundvallar að stefndi Guðmundur hafi sýnt af sér gáleysi að þessu leyti í störfum sínum sem valdið hafi stefnendum tjóni, sbr. 27. gr. laga nr. 70/2015. Hróflar það ekki við þeirri niðurstöðu þótt stefndu Hilmar og Ingigerður hafi einnig sýnt af sér ákveðið kæruleysi þegar þau settu upphafsstafi sína á söluþingurinu, en efni þess staðfestu þau á nýjan leik með undirritun kaupsamnings.

Í þessari niðurstöðu felst að málatilbúnaður stefndu Guðmundar, Fasteignamarkaðarins ehf. og Sjóvár-Almennra trygginga hf. verður ekki lagður til grundvallar við úrlausn málsins varðandi frárennslislagnirnar. Öðru máli gegnir um upplýsingar í söluyfirliti um endurnýjun drenlagna, enda var engar slíkar upplýsingar að finna í skjalinu frá 16. febrúar 2021 og gátu upplýsingar um slíkt einungis stafað frá stefndu Hilmari og Ingigerði, en eins og fram er komið skoðuðu stefndi Guðmundur og Jón Guðmundsson fasteignina að þeim viðstöddum 17. febrúar 2021. Höfðu stefndu Hilmar og Ingigerður sérstaka ástæðu til að gaumgæfa orðalag söluyfirlitsins hvað varðaði drenlagn og brunn þar sem þau máttu vita að stefndi Guðmundur gæti í þeim efnum ekki stuðst við orðalagið úr skjali stefnda Hilmars frá 16. febrúar 2021. Ekki er unnt að fallast á það með stefndu Hilmari og Ingigerði að ætlaður misskilningur þeirra á hugtökum leysi þau undan ábyrgð hvað varðar drenlagnir. Stendur það enda seljanda næst í fasteignaviðskiptum að gæta nákvæmni við lýsingu þess viðhalds sem hann kveðst sjálfur hafa sinnt á fasteign í sinni eigandatíð. Geta því aðrir en stefndu Hilmar og Ingigerður ekki borið ábyrgð á orðalagi um drenlagnir og brunn í garði lóðarinnar.

Að öllu framangreindu virtu getur stefndi Guðmundur ekki borið bótaábyrgð vegna tjóns stefnenda að öðru leyti en að því er varðar frárennslislagnir. Stefndi Fasteignamarkaðurinn ehf. er vinnuveitandi stefnda Guðmundar og ber því vinnuveitandaábyrgð á tjóni sem hann veldur í störfum sínum sem fasteignasali hjá fyrirtækinu.

Þegar fleiri bera skaðabótaábyrgð vegna sama tjóns gildir sú regla að ábyrgðin er óskipt gagnvart tjónþola nema annað leiði af lögum eða óskráðum reglum. Svo sem áður greinir var stefndi Guðmundur með starfsábyrgðartryggingu hjá stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf. Samkvæmt 1. málslíð 2. mgr. 25. gr. laga nr. 50/1993 gilda ákvæði 1. og 2. mgr. 19. gr. laganna ef ábyrgðartrygging eins eða fleiri hinna bótaábyrgu tekur til tjónsins og gildir það án tillits til þess hvort um er að ræða skaðabætur innan eða utan samninga, sbr. dóm Hæstaréttar 20. mars 2014 í máli nr. 633/2013. Af þessu leiðir að skaðabótaréttur stofnast ekki vegna tjóns sem ábyrgðartrygging nær til nema atvik séu á þann veg sem greinir í 2. mgr. 19. gr. laganna, en ekki er unnt að líta svo á að skilyrði um ásetning eða stórfellt gáleysi stefndu Hilmars og Ingigerðar séu fyrir hendi í máli þessu. Að þessu virtu verður ekki talið að bótaábyrgð hafi stofnast gagnvart stefndu Hilmari og Ingigerði vegna ábyrgðartryggingar eins af þeim bótaábyrgu. Samkvæmt þessu verða stefndu Hilmar og Ingigerður ekki gerð ábyrgð fyrir tjóni stefnenda í tengslum við frárennslislagnir. Eftir sem áður bera þau ein ábyrgð á tjóni stefnenda í tengslum við drenlagnir við íbúðarhúsið og brunn á lóð í garði hússins. Stefndu Guðmundur og Fasteignamarkaðurinn ehf. hafa ekki borið fyrir sig þessa málsástæðu um niðurfellingu ábyrgðar sökum ábyrgðartryggingar, enda þótt gáleysi

stefnda Guðmundar við frágang söluyfirlits hafi, eins og atvikum háttar hér til, ekki talist stórfellt.

## D

Í samræmi við það sem að framan greinir er niðurstaða dómsins sú að stefndu Hilmar og Ingigerður beri skaðabótaábyrgð gagnvart stefnendum á tjóni þeirra í tengslum við brunn á lóð í garði hússins og drenlagn við íbúðarhúsið, en þó ekki við bílskúr eins og áður greinir, sbr. 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002. Jafnframt er það niðurstaða dómsins að meðstefndu beri ábyrgð gagnvart stefnendum á tjóni þeirra í tengslum við frárennislagnir. Þess skal getið að haldlaus er sá málatilbúnaður téðra stefndu, sem varakrafa þeirra er reist á, að ábyrgð þeirra takmarkist við frárennislagn frá húsi og út að lóðarmörkum eignarinnar að A, enda er ekki óþekkt að frárennislagnir í Reykjavík hafi verið lagðar í gegnum aðliggjandi lóðir.

Stefndu vefengja í greinargerðum sínum að stefndu hafi orðið fyrir tjóni og hvílir sönnunarbyrðin um tjón og umfang þess því á stefnendum. Stefnendur styðja dómkröfur sínar við matsgerð dómkvadds matsmanns sem ekki hefur verið hnekkt, þó þannig að fram hefur komið að matsmaður gerir ekki ráð fyrir samlegðaráhrifum af framkvæmdum við frárennislagn, drenlagnir og brunn, svo sem sögun, greftri, malbikun og frágangi. Sá kostnaður telst því að hluta ofreiknaður í matsgerð og ber að taka tillit til þess, en raunar staðfesti matsmaður fyrir dómi þann skilning og bætti því við að svör hans hefðu í þessum efnum tekið mið af því hvernig spurningar voru orðaðar í matsbeiðni. Að mati dómsins, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, þykir hæfilegt að þessu leyti að draga 350.000 krónur frá kostnaðaráætlun matsmanns, sem skiptist, eins og atvikum er háttað, í 175.000 krónur sem lækkun gagnvart stefndu Hilmar og Ingigerði og 175.000 krónur sem lækkun gagnvart meðstefndu.

Kröfugerð stefnenda hefur síðan tekið þeim breytingum að undir rekstri málsins juku þau við kröfur sínar með höfðun framhaldssakar, en sú aukning tengdist lagabreytingu sem átti sér stað eftir höfðun málsins, sbr. breytingarlög nr. 51/20023, en lögin drógu úr heimild til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnulið, þ.e. úr 60% í 35%. Á þeim tíma sem mál þetta var höfðað áttu stefnendur kost á endurgreiðslu á 60% af virðisaukaskatti af vinnu á byggingarstað. Með vísan til mótmæla stefndu ber við afmörkun á tjóni stefnenda í samræmi við dómaframkvæmd að miða við það hlutfall, svo sem gert er í matsgerð dómkvadds matsmanns, sbr. dóm Hæstaréttar 2. desember 2021 í máli nr. 26/2021 og dóm Landsréttar 20. maí 2022 í máli nr. 614/2020.

Í söluyfirliti er getið um að húsið hafi verið mikið endurnýjað á síðustu 25 árum og síðan sett fram „upptalning á því helsta“ í þeim efnum. Eins og þegar er rakið gaf þetta stefnendum til kynna að eigi síðar en árið 1996, þ.e. 25 árum fyrir kaupin, hefðu frárennislagnir verið endurnýjaðar, drenlagn lögð við húsið og brunnur grafinn í garði

lóðarinnar. Að þessu virtu ber að líta svo á að stefnendur hafi unað við að kaupa fasteign með 25 ára gömlum endurbótum að þessu leyti, enda hefði þeim borið að ganga á eftir nánari upplýsingum um tímasetningu framkvæmdanna ef þær áttu að hafa frekari þýðingu fyrir viðskiptin.

Stefnendur fólu matsmanni að meta kostnað við lagningu nýrra frárennislagna, nýrrar drenlagnar og nýs brunns. Stefnendur geta aftur á móti ekki hagnast á tjóni sínu með því að fá einfaldlega bættan kostnað af nývirði slíkra framkvæmda í stað um aldarfjórðungsgamalla endurbóta, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 15. nóvember 2007 í máli nr. 489/2006.

Fyrir dómi staðfesti dómkvaddur matsmaður að miða bæri við að endingartími frárennislagna úr plasti væri 50 ár og fellst dómurinn, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, á það mat. Þar sem líftími lagnanna var því hálfnaður miðað við það sem stefnendur máttu vænta þykir hæfilegt að miða skaðabætur við helming kostnaðar við að leggja nýjar frárennislagnir. Verður stefndu Guðmundi, Fasteignamarkaðnum ehf. og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. því gert að greiða stefnendum 3.357.979 krónur (6.890.958 mínus 175.000 og loks deilt með 2), en þar er tekið tillit til endurgreiðslu 60% virðisaukaskatts af vinnulið eins og áður greinir.

Hvað varðar drenlagn við íbúðarhús og brunn á frárennislögnum við íbúðarhúsið er það mat dómsins, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, að ekki sé varhugavert að leggja til grundvallar sömu sjónarmið um líftíma og áður eru rakin um frárennislagnir. Með sama hætti þykir því hæfilegt að miða skaðabætur við helming kostnaðar við að leggja drenlagn og brunn (4.653.632 plús 650.656 mínus 175.000 og loks deilt með 2). Verður stefndu Hilmari og Ingigerði því gert að greiða stefnendum 2.564.644 krónur, en þar er tekið tillit til endurgreiðslu 60% virðisaukaskatts af vinnulið eins og áður greinir.

Ekki er ágreiningur um vexti og dráttarvexti eða upphafstímamark þeirra. Í samræmi við þetta verður stefndu Guðmundi, Fasteignamarkaðnum ehf. og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. því gert að greiða stefnendum 3.357.979 krónur auk vaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 16. desember 2022 til 1. mars 2023 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Þá verður stefndu Hilmari og Ingigerði gert að greiða stefnendum 2.564.644 krónur auk vaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 16. desember 2022 til 1. mars 2023 en með dráttarvöxtum samkvæmt 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, verða stefndu dæmd til að greiða sameiginlega stefnendum, hvoru um sig, 1.660.608 krónur í málskostnað, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Af hálfu stefnenda flutti málið Eva Halldórsdóttir lögmaður.

Af hálfu stefndu Hilmar og Ingigerður flutti málið Jón Gunnar Ásbjörnsson lögmaður.

Af hálfu stefndu Guðmundar, Fasteignamarkaðarins ehf. og Sjóvár-Almennra trygginga hf. flutti málið Kristín Edwald lögmaður.

Mál þetta dæma Arnaldur Hjartarson, héraðsdómari og dómsformaður, Ingibjörg Þorsteinsdóttir héraðsdómari og Hjalti Sigmundsson, byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari.

### **D Ó M S O R Ð:**

Stefndu, Hilmar F. Thorarensen og Ingigerður Þorsteinsdóttir, greiði sameiginlega stefnendum, Þórhalli Ólafssyni og Höllu Maríu Ólafsdóttur, 2.564.644 krónur auk vaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 16. desember 2022 til 1. mars 2023 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu, Fasteignamarkaðurinn ehf., Guðmundur Theódór Jónsson og Sjóvá-Almennar tryggingar hf., greiði sameiginlega stefnendum 3.357.979 krónur auk vaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 16. desember 2022 til 1. mars 2023 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu greiði sameiginlega stefnendum, hvoru um sig, 1.660.608 krónur í málskostnað.