

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 27. mars 2025

Mál nr. E-1430/2024:

**Kristín Ingibjörg Tómasdóttir
og Stefán Björnsson**
(Haukur Örn Birgisson lögmaður)

gegn

**Einari Jónssyni,
Kristínu Jóhönnu Clausen,
Ragnhildi Jónasdóttur**
(Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður)

og Björgvini Þór Rúnarssyni
(Magnús Hrafn Magnússon lögmaður)

og

**Einar Jónsson,
Kristín Jóhanna Clausen
og Ragnhildur Jónasdóttir**
(Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður)

gegn

**Kristínu Ingibjörgu Tómasdóttur
og Stefáni Björnssyni**
(Haukur Örn Birgisson lögmaður)

Dómur:

Mál þetta var höfðað 11. júní 2024 og dómtekið 28. febrúar 2025. Upphaflegir stefnendur eru Kristín Ingibjörg Tómasdóttir og Stefán Björnsson, [...]. Upphaflegir stefndu eru Einar Jónsson, [...], Kristín Jóhanna Clausen, [...], Ragnhildur Jónasdóttir, [...] og Björgvin Þór Rúnarsson, [...].

Með stefnu birtri 18. september 2024 höfðu stefndu Einar, Kristín Jóhanna og Ragnhildur mál á hendur ofangreindum stefnendum. Málið var þingfest 18. september (mál nr. E-2243/2024) og greinargerð skilað 23. október sl. Á dómþingi 9. desember var það mál sameinað máli nr. E-1430/2024.

Endanlegar dómkröfur Kristínar Ingibjargar og Stefáns, sem stefnenda, eru:

Aðallega, að stefndu Einar, Kristín Jóhanna, Ragnhildur og Björgvin Þór verði dæmd óskipt til að greiða stefnendum 15.021.329 krónur í skaðabætur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. október 2020

til 4. júní 2021, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga til greiðsludags. Til vara, að stefndu Einar, Kristín Jóhanna og Ragnhildur verði dæmd óskipt til að greiða stefnendum sömu fjárhæð í skaðabætur og með sömu vöxtum og í aðalkröfu. Til þrautavara, að stefndi Björgvin Þór verði dæmdur til að greiða stefnendum sömu fjárhæð í skaðabætur og með sömu vöxtum og í aðal- og varakröfu. Í öllum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu að mati dómsins.

Stefndu Einar, Kristín Jóhanna og Ragnhildur krefjast sýknu af framangreindum kröfum stefnenda og málskostnaðar úr hendi þeirra að mati dómsins.

Stefndi Björgvin Þór krefst sýknu af kröfum stefnenda, en að því frágengnu verði dómkröfur þeirra lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi stefnenda að mati dómsins.

Endanlegar dómkröfur Einars, Kristínar og Ragnhildar, sem stefnenda, eru:

Að stefndu Kristín Ingibjörg og Stefán verði dæmd til að greiða stefnendum Einari og Kristínu Jóhönnu hvoru fyrir sig 1.650.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 10. mars 2021 til greiðsludags og þau dæmd til að greiða stefnanda Ragnhildi 1.700.000 krónur með sömu dráttarvöxtum, samtals 5.000.000 króna, allt gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni [...], [...]. Jafnframt krefjast stefnendur hver fyrir sig málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu Kristín Ingibjörg og Stefán krefjast þess aðallega, að þau verði sýknuð af ofangreindum kröfum stefnenda Einars, Kristínar Jóhönnu og Ragnhildar, til vara að þau verði sýknuð að svo stöddu og til þrautavara að dómkröfur stefnenda verði lækkaðar verulega. Í öllum tilvikum er þess krafist að greindir stefnendur verði dæmdir óskipt til greiðslu málskostnaðar að mati dómsins.

I. - Bakgrunnur máls.

1.

Fasteignin [...] er steinsteypt 225 fm einbýlishús í [...] með séríbúð á neðri hæð (kjallara), byggt 1966, ásamt 46,6 fm bílskúr, byggðum 1978. Þak hússins er hallalítið, úr timbri og lagt asfalt þakdúk. Eignin mun hafa verið í eigu sama aðila frá 1971 til 16. október 2014 þá er hún var seld fyrir milligöngu A, hún afhent nýjum eigendum sama dag og afsal gefið út 15. apríl 2015. Í söluyfirliti A kemur fram að seljandi hafi ekki tilgreint sérstaka galla á húsinu og að „fyrir nokkrum árum var settur nýr dúkur á þak og bílskúr“. Ásett verð var 59.500.000 krónur.

2.

Þann 22. október 2015 keyptu stefndu Einar Jónsson, Kristín Jóhanna Clausen og Ragnhildur Jónasdóttir [...] á 60.400.000 krónur. Fasteignasalan B hafði milligöngu um kaupin. Eignin var afhent 1. desember og afsal gefið út 18. janúar 2016. Þegar B kynnti eignina fyrir sölu var m.a. tekið fram: „Búið að endurnýja gler að stórum hluta og þak endurnýjað fyrir nokkrum árum“.

3.

Í september 2019 fólu stefndu Einar, Kristín Jóhanna og Ragnhildur meðstefnda Björgvini Þór Rúnarssyni löggiltum fasteignasala hjá C að selja [...] í einkasölu. Samkvæmt söluyfirliti meðstefnda skoðaði hann eignina 19. september 2019. Lá þá fyrir að stefndu Einar og Kristín Jóhanna voru að slíta samvistir. Mun Einar hafa flutt úr úr húsinu sama ár og Kristín Jóhanna búið þar áfram uns eignin var seld og afhent nýjum eigendum.

4.

Nafngreindur einstaklingur (X) gerði tilboð í fasteignina 29. maí 2020 með fyrirvara um ástandsskoðun. Liggur fyrir í því sambandi tölvupóstur X til hins stefnda fasteignasala 13. júní 2020 þar sem X lýsir yfir riftun kauptilboðs, vísar til þess að þetta sé gert á grundvelli ástandsskoðunar fagaðila á vegum X og sú skoðun leitt eftirfarandi í ljós sem leiddi til riftunarákvörðunar:

„Frárennslislagnir komnar á tíma, að hluta til dæmdar ónýtar í dag. Kostnaðaráætlun upp að 7 milljónum.

-Gluggar og gler, kominn tími á a.m.k. 2 glugga í dag en restin fellur fljótlega. Kostnaðaráætlun frá 4 milljónum og upp úr.

-Hitaveituofnar og lagnir, allir ofnar að falla á tíma og endurnýja þarf allar lagnir. Kostnaðaráætlun frá 2 milljónum.

-Rafmagn upprunalegt, vantar lekaleiða. Þarf að skipta út öllu rafmagns tengdu. Kostnaðaráætlun frá 400 þús kr og upp úr.

-Drenlagnir, óvitað um ástand en lagnir virðast hafa fallið saman að hluta. Kostnaðaráætlun óvitað.“

II. - Helstu málsatvik.

1.

Þann 16. júlí 2020 sóttu stefnendur Kristín Ingibjörg Tómasdóttir og Stefán Björnsson opið hús að [...], meðvituð um að fasteignin þarfnaðist viðhalds í samræmi

við ástandslýsingu í framlögðu sölufirliti stefnda Björgvins Þórs (útprentuðu 19. júlí 2020). Þar er eigninni lýst og ásett verð sagt 90.000.000 króna. Í sölufirliti segir almennt um ástand eignar, að vatnslagnir og frárennislagnir þarfnist viðhalds, að rafmagn sé upprunalegt, að gluggar og gler þarfnist viðhalds og að þak sé „upprunalegt“. Þar segir einnig „*Gallar: ÁSTANDSSKOÐUN HEFUR FARIÐ FRAM Á EIGNINNI OG ERU ÞESSIR ÞÆTTIR SEM ÞARF AÐ FARA Í EFTIR HANA. -Frárennislagnir komnar á tíma, að hluta til dæmdar ónýtar í dag. -Gluggar og gler, kominn tími á a.m.k. 2 glugga í dag en restin fellur fljótlega. -Hitaveituofnar og lagnir, allir ofnar að falla á tíma og endurnýja þarf allar lagnir. -Rafmagn upprunalegt, vantar lekaleiða. Þarf að skipta út öllu rafmagns tengdu. -Drenlagnir, óvitað um ástand en lagnir virðast hafa fallið saman að hluta*“.

Í stöðluðum forsendum sölufirlits segir að þær upplýsingar sem þar komi fram séu sóttar í opinberar skrár, til seljanda sjálfs og eftir atvikum húsfélags. Seljandi veiti upplýsingar um eign í samræmi við upplýsingaskyldu laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Fasteignasali sannreyni að þær upplýsingar séu réttar með sjónskoðun á eigninni, en geti ekki fullyrt um ástand og eiginleika þeirra hluta fasteigna sem ekki eru aðgengilegir og sjáist ekki berum augum, s.s. lagnir, dren, skólp og þak.

2.

Þann 17. júlí 2020 sendi stefnandi Stefán tölvupóst til stefnda Björgvins Þórs, vísaði til ofangreindrar ástandslýsingar, kvaðst vilja vita meira, spurði „*hvað hefur verið gert sbr. hver viðhaldssaga hússins er?*“ og benti á óvissu um ástand dren- og skólplagna. Í svarpósti fasteignasalans segir að drenið eigi að vera í lagi „*(samkvæmt eigendum)*“. Sölufirlitið sem stefnendur hafi undir höndum eigi að gefa ágætis sýn á og yfirlit um eignina; húsið sé „*þreytt og þarfnast viðhalds, en kassinn, sem sagt húsið og þak eru í góðu lagi sem eru stærstu póstarnir myndi ég segja. Ef þið fáið húsið á 87m kr þá eruð þið að gera mjög góðan deal.*“ Stefnandi svaraði þessum pósti, þakkaði fyrir veittar upplýsingar og spurði hvort rétt væri skilið „*að það hefur ekki átt sér stað eitthvað sérstakt viðhald eða endurbætur á öðrum hlutum hússins sem vert er að nefna eða taka sérstaklega fram?*“ Í framhaldi gat stefnandi um ýmis atriði, engin þeirra tengd útveggjum eða þaki, sem augljóslega þyrfti að lagfæra og taldi ekki ólíklegt að það myndi kosta stefnendur hátt í 10-15 milljónir króna að koma húsinu í toppstand. Í svarpósti fasteignasalans kvaðst hann telja að með 8-12 milljónum króna væru stefnendur komin „*með hús í toppstandi og verðmat upp 102-105m kr í topp lagi*“. Stefnandi kvaðst skilja

þetta, en bætti við „það er helst þessi hræðsla við allan þennan auka kostnað og ef það væri svo kannski annað óvitað ef lítil saga hefur verið um viðhald eða endurbætur“. Þessum pósti svaraði fasteignasaliinn svo: „Já. Þak var tekið 2013 veit ég húsið var málað 2018 að mér skilst.“

Framangreind tölvupóstsamskipti hófust kl. 09:17 árdegis og lauk kl. 10:22.

3.

Þann 19. júlí 2020 gerðu stefnendur Kristín Ingibjörg og Stefán 85.000.000 króna kauptilboð í [...] með „fyrirvara um ástandsskoðun eignarinnar sem þau munu láta framkvæma á sinn kostnað í samráði við seljanda og fasteignasala, eða tilboðsgjafar munu styðjast við áðurgerða ástandsskýrslu. Skal kaupandi hafa lokið skoðun þessari innan 14 daga frá samþykki tilboðs þessa. Hafi kaupandi athugasemdir um ástand eignarinnar í framhaldi af skoðun þessari getur hann rift tilboði þessu með einhliða skriflegri yfirlýsingu innan 3ja virkra daga frá því að skoðun fór fram. Geri hann það ekki telst hann una ástandi eignarinnar.“ Tilboðið var samþykkt innan tilboðsfrests.

4.

Þann 22. júlí 2020 sendi stefndi Björgin Þór stefnanda Stefáni upplýsingar um þann aðila, X, sem var í fyrirsvari fyrir ástandsskoðun [...] og fékk til svars frá stefnanda 24. júlí að hann væri búinn að vera í sambandi við X, „keypt[...] af honum lagnamyndbandið og gaf hann fínar upplýsingar. Þarf líklegast að fá einhvern sjálfur til að taka út sjálft húsið, en hljómaði sem hann hefði bara fengið einhverja smíði með sér til að taka út og var ekki viss hvort einhver skýrsla kom útúr því“.

5.

Fyrir liggja tölvupóstsamskipti stefnanda Stefáns og stefnda Björgvins Þórs 29. júlí til 10. ágúst 2020. Þar vísar stefnandi í upphafi til húsasmíðameistara sem stefnendur ætli að fá í ástandsskoðun á [...].

5.1.

Í tölvupósti stefnanda Stefáns 6. ágúst segir að þann dag hafi rafvirkjameistari og húsasmíðameistari skoðað eignina á vegum stefnenda og fundist „þetta ansi mikið sem þyrfti að gera og eftir þessa skoðun þá ráðlögðu þeir okkur að fá þá aðila sem myndi taka þetta verkefni að sér að taka þetta út“. Vildi stefnandi því fá að koma með annan aðila á staðinn 7. ágúst „til að taka þetta endanlega út“ og gat þess að samkvæmt kauptilboði hefðu þau athugasemdafrest til 7. ágúst. Með svarpósti fasteignasalans 6. ágúst framlengdi hann þann frest til 10. ágúst.

5.2.

Í tölvupósti 7. ágúst þakkaði stefnandi fyrir viðbótarfrestinn, tiltók að það væru nokkur atriði sem stefnendur þyrftu að skoða betur og nefndi að þau hefðu séð raka í lofti og á útvegg bílskúrsgeymslu, sem og smávægilegan raka í lofti leiguíbúðar á neðri hæð. Hann kvaðst vona að þetta væri minniháttar mál, en sagði gott að vita hvort þak á bílskúr sé steyppt, forskalað eða timbur. Einnig væri gott að vita hið sama um þak hússins, „*en urðum samt ekki vör við raka þar*“. Þá gat stefnandi þess að þau hefðu rekist á eiganda [...] og sagðist sá hafa nefnt við stefnda Einar að steypdur veggur á lóðarmörkum væri farin að halla/síga í átt að [...], mögulega vegna jarðvegsframkvæmda á vegum eigenda þess húss. Stefnandi lét þess einnig getið að stefnendur hefðu tekið eftir því að hinir stefndu húseigendur hafi málað eða væru að mála eignina að innan og því spurning hvort einhverjar framkvæmdir eða lagfæringar væru í gangi. Stefnendur yrðu að skoða þessi atriði betur, en gott væri að fá einhver svör við sömu spurningum, m.a. til að flýta fyrir ferlinu.

5.3.

Í tölvupósti 10. ágúst upplýsti stefnandi Stefán hinn stefnda fasteignasala um að „*matsmaður*“ hafi skoðað og tekið út eignina 7. ágúst, m.a. framkvæmt „*rakamælingar og á flestum stöðum sem mældist einhver raki í steypu eða annarsstaðar, var í kringum gluggana, svo það í raun staðfesti það sem við vissum um gluggana. Lítið annað mældist af raka yfir mörkum, nema á tveimur stöðum sem hann taldi sig geta bent á hvaðan hann kæmi. Það mældist semsagt líka raki yfir mörkum í veggjum í stærra baðherberginu á efri hæðinni, þ.e. í vegg hjá sturtunni, og taldi hann að það gæti verið að laga þyrfti eitthvað flísarnar þar, þ.e. fúgur á flísum mögulega orðin ónýtt eða einhver leki að koma í kringum blöndunartæki. Einnig mældist raki yfir mörkum í horninu á þvottahúsinu á efri hæð, þ.e. hægra megin næst útistéttinni og að sama skapi beint fyrir neðan, þ.e. efst í horninu hægramegin á þvottahúsinu í kjallaranum. Hann taldi að það gæti verið útaf því að það þarf að klára frágang á stéttinni og tröppum inná fyrstu hæðina*“.

Stefnandi lét þess einnig getið að hann hefði rætt við skoðunarmann um ummæli sem eigandi [...] lét falla um vegginn á lóðarmörkum og velti því upp við fasteignasalann hvort ekki væri skynsamlegt að það mál verði útkljáð sem fyrst milli hlutaðeigandi deiluaðila svo stefnendur fengju ekki sama mál í arf með [...].

Í svarpósti fasteignasalans 10. ágúst segir: „*Flott að heyra þetta styður það sem ég hef sagt um húsið, þið eruð að fá gott hús sem þarf alvöru fólk til að hlúa að því og*

gera það að fallegu húsi aftur. Varðandi vegginn þá hef ég ekki lent í svona máli, ætla að ræða við lögfræðing stofunnar á morgun með það og læt ykkur vita, best í svona er held ég að bara vinna þetta með nágrannanum.“ Stefnandi Stefán spurði á móti hvort ekki væri rétt að nágrannadeilur út af veggnum, sem væru stefnendum óviðkomandi, yrðu leystar svo þau fengju ekki það mál í hausinn og lagði til að í kaupsamning yrði sett ákvæði eða fyrirvari þar að lútandi sem losi þau undan slíkri áhættu.

6.

Þann 25. september 2020 undirrituðu stefnendur Kristín Ingibjörg og Stefán kaupsamning við stefndu Einar, Kristínu Jóhönnu og Ragnhildi, fengu efri hæð hússins afhenta 1. október og neðri hæð og bílskúr 1. nóvember. Í kaupsamningi er hvorki vikið af né á um ástandsskoðun af hálfu stefnenda og engir fyrirvarar gerðir í því sambandi. Á hinn bóginn var sett í kaupsamninginn svohljóðandi ákvæði: *„Seljendur ljúka frágangi við vegg á lóðarmörkum í samkomulagi við nágranna fyrir afsal. Kaupendur bera ekki neinn kostnað af þeirri framkvæmd.“* Samkvæmt samningi skyldi afsal gefið út 5. desember 2020 og stefnendur þá inna af hendi 5.000.000 króna lokagreiðslu. Er skemmst frá því að segja að frágangi á veggnum er ólokið og umrædd lokagreiðsla hefur enn ekki farið fram.

7.

Fyrir liggur samkomulag milli nefndra stefndu og eigenda [...] frá 4. mars 2021. Samkvæmt því hafa sömu aðilar *„komist að sátt og allur ágreiningur leystur vegna ofangreinds veggjar á lóðarmörkum og á hvorugur aðili frekari kröfur á hinn vegna þessa“*. Í framhaldi voru stefnendur boðuð til afsalsfundar 10. mars.

III. - Eftirmál kaupsamningsgerðar.

1.

Þann 5. október 2020 tilkynnti stefnandi Stefán í tölvupósti til stefnda Björgvins Þórs að daginn áður hefði fundist mygla í vegg eftir að stefnendur rifu veggfóður af í holi og því varpað fram hvort stefnendur ættu að halda vinnu áfram eða fá matsmann. Stefndu Einari, Kristínu Jóhönnu og Ragnhildi var tilkynnt um þetta samdægurs. Úr varð að stefnendur myndu óska eftir sýnatökum og rannsóknum hjá Náttúrufræðistofnun. Með tölvupósti stefnenda til stefndu 10. október upplýstu þau að sýnatöku væri lokið, kváðust búin að mála tvær umferðir í herbergi í stofunni, alltaf kæmi *„brúni liturinn“* í gegn og því spyrðu þau hvernig stefndu hafi málað. Í svarpósti 11. október sagði stefnda Kristín Jóhanna: *„Við máluðum fjórar eða fimm umferðir þá hætti að blæða í gegn.“* Daginn

eftir sendi stefndi Björgvin Þór tölvupóst til málsaðila og óskaði eftir að vera tekinn út úr þessum spjallþræði, enda gæti hann „því miður ekki gefið ráð við endurhönnun húsa en ég get selt þau“.

2.

Samkvæmt niðurstöðum Náttúrufræðistofnunar 9. mars 2021 reyndust fjögur sýni úr [...] mygluð, mismikið þó og tvö þeirra jafnframt menguð af smádyraskít.

Áður en þær niðurstöður lágu fyrir fengu stefnendur Eflu verkfræðistofu til að framkvæma skoðun að [...] og skilaði hún skýrslum þar um 16. nóvember 2020 og aftur 11. mars 2021 Er skemmst frá því að segja að rakamerki fundust í loftaplötum og var líklegasta skýringin talin sú að leki væri frá þaki með skorsteini. Var mælt með því að yfirfara þak og kanna mögulega leka þaðan, sem og taka loftaklæðningu niður og endurnýja allt rakaskemmt byggingarefni. Auk þessa fundust mun fleiri agnúar á eigninni og var einnig mælt með úrbótum í því sambandi.

3.

Með bréfi lögmanns stefndu Einars, Kristínar Jóhönnu og Ragnhildar 12. apríl 2021 voru stefnendur Kristín Ingibjörg og Stefán krafir um greiðslu 5.000.000 króna eftirstöðva kaupsverðs og ávirðingum um meinta galla vísað á bug, sem og þeirri viðbáru að veggur á lóðarmörkum [...] og [...] réttlætti vanefndir stefnenda á umsaminni afsalsgreiðslu. Með bréfi lögmanns stefnenda 4. maí var þeirri kröfu hafnað, áréttað að fram væru komnir verulegir gallar á eigninni, krafist viðurkenningar á skaðabótaskyldu stefndu og boðað að ella yrði óskað eftir dómkvaðningu matsmanns og matsgerð eftir atvikum fylgt eftir með málshöfðun.

4.

Með bréfi lögmanns stefnenda 29. október 2021 var ábyrgð lýst á hendur stefnda Björgvini Þór vegna sömu galla. Var því svarað með bréfi 2. febrúar 2022, bótaábyrgð hafnað og bent á að stefndi væri með starfsábyrgðartryggingu hjá Verði tryggingum hf. Í framhaldi var 1. mars gerð krafa í starfsábyrgðartryggingu stefnda og því erindi svarað með bréfi Varðar 29. apríl þar sem bótaskyldu var hafnað.

5.

Með tölvupósti lögmanns stefndu Einars, Kristínar Jóhönnu og Ragnhildar til lögmanns stefnenda 16. maí 2022 var áréttað að samkomulag væri milli hlutaðeigandi aðila um vegginn á lóðarmörkum, sbr. kafli II.-7. að framan, án aðkomu og/eða kostnaðar af hálfu stefnenda. Að því gættu væri ekkert sem réttlætti drátt á afsalsgreiðslu, enda ekki

fótur fyrir skaðabótakröfu stefnenda. Samhliða var skorað á þau að efna gerðan samning. Þeim pósti var fylgt eftir með bréfi 12. september 2022, þá lýst yfir riftun kaupsamnings um [...] á grundvelli 3. mgr. 52. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og áskilinn réttur til skaðabóta. Með svarbréfi lögmanns stefnenda 14. september var riftun og bótaskyldu mótmælt og dómkvaðning matsmanns boðuð.

6.

Þann 18. janúar 2023 var D byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari dómkvaddur til að skoða og meta hvort leka- og/eða rakaskemmdir, eða aðrar afleiddar skemmdir, væru til staðar í loftaplötum og/eða öðru byggingarefni í lofti og þaki [...]. Í öðru lagi, hvort sams konar skemmdir, þ.e. leka- og/eða rakaskemmdir, eða aðrar afleiddar skemmdir, væru á bak við flísar í sturtuklefa, veggjum og gólfi baðherbergis. Í þriðja lagi, hvort sams konar skemmdir væru til staðar (a) í stofuglugga niðri við gólf og svalahurð, (b) glugga í herbergi við hlið stofu og (c) eldhúsglugga. Í fjórða lagi, hvort sams konar skemmdir væru í þvottahúsi og í kjallara þar undir. Í fimmta lagi, hvort rakaskemmdir og/eða -bólgur, eða aðrar afleiddar skemmdir, væru í steiptum vegg á milli barnaherbergis og baðherbergis og í sjötta lagi, hvort ástand þaks, þ.m.t. en ekki eingöngu í stofu við útvegg, barnaherbergi og í hjónaherbergi, beri með sér ummerki um leka í borðaklæðningu og sperrum. Var lagt fyrir matsmann að staðreyna meinta galla, orsakir og afleiðingar slíks/slíkra galla, leggja mat á úrbætur og leiðir til úrbóta í því sambandi og hvað slíkar úrbætur muni kosta.

Matsgerð var skilað 25. mars 2023. Þar er fasteigninni lýst og ítarlegri skoðun matsmanns á þeim atriðum er meta skyldi. Hann staðreynir ýmsa ágalla og metur heildarkostnað við úrbætur 14.609.000 krónur, eða sem nemur 13.586.391 krónu þegar tekið hefur verið tillit til 60% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað. Verður nánar vikið að niðurstöðum matsgerðar og dómsvætti matsmanns síðar.

7.

Dómsmál um þann ágreining sem hér er til meðferðar var upphaflega þingfest 11. janúar 2023 með stefnu Einars Jónssonar, Kristínar Jóhönnu Clausen og Ragnhildar Jónasdóttur á hendur Kristínu Ingibjörgu Tómasdóttur og Stefáni Björnssyni til riftunar kaupsamnings um [...] og til greiðslu skaðabóta. Gagnstefna til heimtu skaðabóta vegna galla á fasteigninni var þingfest 15. febrúar og haustið 2023 var Björgvini Þór Rúnarssyni sakaukastefnt í gagnsök. Málið var seinna fellt niður með samkomulagi aðila, „í því skyni að einfalda aðild og kröfugerð allra í málinu“ og þá þannig að Kristín Ingibjörg og Stefán

myndu höfða málið að nýju. Var svo gert 11. júní 2024 og því svarað með málshöfðun Einars, Kristínar Jóhönnu og Ragnhildar 18. september 2024. Fær dómurinn ekki í fljótu bragði séð að málið hafi þannig farið í skýrari farveg.

IV. - Skýrslugjöf aðila og vitna fyrir dómi.

Fyrir dómi gáfu stefnandi Stefán og stefndu Einar, Kristín Jóhanna og Björgvin Þór aðilaskýrslur. Auk þeirra báru vitni D dómkvaddur matsmaður, E rafvirki, F húsasmiður, G matsfræðingur hjá [...] og H eigandi [...]. Verður nú vikið að því helsta sem fram kom og máli getur skipt við úrlausn máls.

1.

D staðfesti matsgerð sína í einu og öllu. Sérstaklega aðspurður bar hann að við venjulega skoðun á þaki [...] hafi engin augljós merki verið sjáanleg sem skýrt geti leka og lekaummerki innanhúss og ágallar á þaki fyrst komið í ljós þegar þakpappi var rofinn á nokkrum stöðum. Þá hafi ekkert bent til þess að hönnun eða smíði þaks væri ábótavant, þakið dæmigert fyrir þennan byggingartíma (1966) og það fullnægt kröfum þágildandi byggingarsamþykktar frá 1961. Við skoðun hafi sést augljósar endurbætur á þakinu, þ.e. ummerki um „nýjan þakpappa“, auk þess sem „hækkun“ á miðju þaki virtist vera seinni tíma framkvæmd. Matsmaður kvaðst ekki geta svarað því hvenær umræddar endurbætur fóru fram.

2.

E og F gerðu lítið úr þeirri skoðun sem þeir framkvæmdu að [...], sbr. kafla II.-5.1. dómsins, sögðust rétt hafa lítið þar við, skoðun af þeirra hálfu verið afar léttvæg, hún einkum beinst að raflögnum sem þyrfti að skipta út og þeir ekki tjáð sig um ástand fasteignarinnar að öðru leyti. Hvorugur þeirra hafi farið upp á þak hússins.

3.

G matsfræðingur kvaðst hafa skoðað [...] að beiðni stefnenda 7. ágúst 2020, sbr. kafla II.-5.3. dómsins, ekki samið skýrslu vegna þeirrar skoðunar og síðan komið í annað skipti í þeim eina tilgangi að taka myglusýni og senda til rannsókna hjá Náttúrufræðistofnun. Hann kvaðst hafa framkvæmt sjónskoðun innanhúss 7. ágúst og gert þar rakamælingar, en ekki farið upp á þak hússins, enda stefnendur sagt að þak væri í góðu lagi. G kvað eignina ekki hafa lítið illa út við sjónskoðun, hann ekki séð rakaskemmdir, en mælt raka á nokkrum stöðum.

4.

H eigandi [...] bar að veggur á lóðarmörkum [...] og [...], sem tilheyri hans eign, hafi byrjað að síga í kjölfar lóðaframkvæmda að [...]. Hann hafi rætt þetta við stefnda Einar, þeir farið yfir hvaða möguleikar væru í stöðunni til að sporna gegn frekara sigi og stefndi sagst vilja laga vegginn á kostnað sinn og meðeigenda sinna. Í kjölfarið hafi þau undirritað samkomulagið 4. mars 2021, sem frá greinir í kafla II.-7. dómsins. Þrátt fyrir samkomulagið sé stefndi Einar enn ekki búinn að lagfæra vegginn og sagði H rangt hjá stefnda að samkomulagið fæli í sér að ekkert bæri að gera við vegginn. H væri sama hvaða eigandi [...] myndi annast þá framkvæmd, en lagfæring skuli fara fram án kostnaðar af hálfu H. Hann kvaðst síðast hafa rætt um vegginn við stefnda Einar daginn fyrir aðalmeðferð og Einar þá sagst ætla að efna samkomulag aðila.

5.

Stefnandi Stefán staðfesti að hafa átt þau tölvupóstsamskipti við stefnda Björgin Þór fasteignasala, sem frá greinir í kafla II.-2. dómsins. Hann sagði þá einnig hafa talast við í síma, Stefán sagt stefnda að þau hjónin væru með 100.000.000 króna „budget“ sem þau gætu ráðstafað í kaup og endurbætur á [...] og Stefán spurt hvað stefndi ætti við með þeim orðum að þak hússins hafi verið „tekið 2013“. Stefndi hafi svarað því til að þakið hafi allt verið endurnýjað, talað um „nánast nýtt þak“, áréttað að „kassinn“ væri í toppstandi og að ef stefnendur byðu 85.000.000 króna í eignina myndi stefndi fá stefndu til að samþykkja það tilboð.

Aðspurður hvernig stefnendur hafi rækt skoðunarskyldu sína bar Stefán að þau hafi fengið rafvirkja og húsasmið til að kíkja á eignina, þeir gengið um húsið 6. ágúst 2020, en ekki farið upp á þak, enda ekki talin þörf á því vegna þeirra upplýsinga að þakið hefði verið tekið í gegn nokkrum árum áður. Þann dag hafi hjónin séð málningardósir, málningarrúllur og ummerki um málningarlímband innandyra, sem ekki hafi verið til staðar þegar þau skoðuðu eignina 16. júlí 2020 og hafi stefnendum virst sem nýbúið væri að mála einhver rými í húsinu. Þau hafi því óskað eftir viðbótarskoðunarfresti hjá stefnda Björgvini Þór, hann tekið vel í það og spurt hvort ekki væri bara fínt að seljendur væru nýbúnir að mála. Hjónin hafi síðan fengið G matsfræðing til að skoða eignina 7. eða 8. ágúst 2020, hann sinnt sjónskoðun á eigninni og framkvæmt rakamælingar innandyra, en ekki farið upp á þak hússins til skoðunar af framangreindri ástæðu, þ.e. þau hjónin töldum það óþarft og að engar áhyggjur þyrfti að hafa af ástandi þaks. Stefán hafi þó sjálfur farið upp á þak til skoðunar, en ekki séð neitt athugavert við ytri frágang þess, enda ekki iðnlærður.

Sama dag hafi stefnendur hitt eiganda [...], hann sagt þeim frá veggnum á lóðarmörkum, Stefán í kjölfarið fært vegginn í tal við hinn stefnda fasteignasala, þannig orðið úr að fyrirvari var settur í kaupsamning um ástand veggjarins og rætt um að í versta falli myndi lokagreiðsla stefnenda lækka úr fimm í þrjár milljónir króna. Þegar síðan kom að afsalsdegi 5. desember 2020 hafi ástand veggjarins verið óbreytt, afsalsgerð því verið frestað fram í mars 2021, stefnendur fengið að sjá samkomulagið frá 4. mars 2021, það engu breytt um ástand veggjarins, engar útbætur verið lagðar til og engin áætlun sett fram um kostnað við væntanlegar viðgerðir á veggnum. Í þeirri stöðu hafi stefnendur ekki getað samþykkt útgáfu afsals 10. mars 2021 og skil á sinni lokagreiðslu. Frá sama tíma hafi seljendur [...] ekkert aðhafst og eigandi [...] spyrji enn hvort stefnendur ætli ekki að ganga í og klára umsamið verk.

Aðspurður um samskipti sín við fyrrgreindan X bar Stefán að sá einstaklingur hafi sagt fólk á hans vegum ekki hafa farið upp á þak [...] til skoðunar og X gefið þá ástæðu að þakið hefði nýlega verið tekið í gegn þegar hann var að spá í að kaupa eignina.

Stefán kvað þau hjónin hafa ráðist í framkvæmdir á þakinu eftir að matsgerð lá fyrir og þær reynst umfangsmeiri og dýrari en matsgerð gerði ráð fyrir þar sem í ljós hafi komið enn meiri mygla. Hann kvað engan vafa á því að ef hjónin hefðu vitað um rétt ástand þaks á sínum tíma hefðu þau aldrei boðið 85.000.000 krónur í eignina og jafnvel hætt við kaup á henni.

6.

Stefndi Björgvin Þór kvað meðstefnda Einar hafa óskað eftir að Björgvin Þór tæki [...] í sölumeðferð, en þeir þekkist frá gamalli tíð. Eftir sjónskoðun 19. september 2019 hafi eignin verið sett í sölu, margir lýst áhuga, en aðeins eitt tilboð borist og eignin því tekin úr sölu tímabundið. Þegar eignin fór aftur í sölu hafi X sýnt áhuga og gert tilboð, X síðan fengið fagaðila til að taka eignina út, í kjölfarið sent Björgvini Þór tölvupóst um niðurstöður ástandsskoðunar, samhliða rift fyrra kautilboði og Björgvin Þór fært þær niðurstöður í sölufirlitið sem stefnendur fengu í hendur.

Borin voru undir Björgvin Þór tölvupóstsamskipti hans og stefnanda Stefáns, sem frá greinir í kafla II.-2. dómsins, sér í lagi meintar staðhæfingar um ástand og gæði þaks [...]. Hann kvaðst hafa fengið þær upplýsingar sem hann veitti stefnanda 17. júlí 2020 úr sölufirliti fasteignasölunnar B og á fasteignavefnum fastinn.is, minnti að meðstefndi Einar hafi jafnframt sagt honum frá endurbótum á þakinu í samtölum þeirra og Björgvin Þór þess vegna sagt það sem fram kæmi í tölvupóstunum. Hann kvaðst ekki hafa haft

ástæðu til að vefengja það sem honum var sagt og hann fengið allar veittar upplýsingar frá B, Fastanum og meðstefnda. [...] væri nú 160-170 milljón króna virði og því stæði Björgvin Þór við þau orð að stefnendur hafi gert „góðan díl“ á sínum tíma.

Björgvin Þór kvaðst hafa orðið var við að stefnda Kristín Jóhanna hefði málað innandyra einhvern tíma eftir að eignin fór aftur í sölumeðferð sumarið 2020 og ekki fundist neitt athugavert við það.

7.

Stefndi Einar kvaðst telja að hann hljóti að hafa lesið söluyfirlit frá B áður en hann og meðstefndu Kristín Jóhanna og Ragnhildur keyptu [...] í október 2015, sbr. kafli I.-2. dómsins, þótt hann myndi ekki eftir því nú. Hann kvaðst þekkja meðstefnda Björgvin Þór frá gamalli tíð og beðið hann að taka eignina til sölumeðferðar. Einar staðhæfði að hann hafi ekki upplýst meðstefnda um viðgerðir á þaki hússins, hann sjálfur flutt út 2019 og geti ekki upplýst hvað gerðist eftir það. Hann kvaðst muna eftir að fundist hefði myglublettur undir gömlu veggfóðri í húsinu eftir kaupin 2015, það verið þrifið burt og málað yfir.

Aðspurður um vegginn á lóðarmörkum kvað Einar vegginn hafa sigið eftir lóðaf framkvæmdir á vegum hans og meðstefndu Kristínar Jóhönnu og Ragnhildar, Einar fengið tilboð í lagfæringu veggjarins, kynnt það fyrir eigendum [...] og þeir verið sáttir. Stefnendur þessa máls hafi hins vegar verið ósátt við áætlun Einars. Á því hafi málið strandað, það verið komið „á endastöð“ og því hafi títtnefnt samkomulag 4. mars 2021 verið „lendingin“ til að klára málið.

8.

Stefnda Kristín Jóhanna kvaðst engar upplýsingar hafa fengið um ástand þaks þegar hún og meðstefndu Einar og Ragnhildur keyptu [...] í október 2015. Eftir kaupin hafi þau ráðist í endurnýjun íbúðar í kjallara hússins, múrviðgerðir á húsinu og jarðvegsframkvæmdir á lóðinni fyrir utan. Við þær framkvæmdir hafi fjöldi aspa verið fjarlægðar og taldi Kristín Jóhanna að við það hafi jörð sigið og valdið smávægilegum halla á vegg á lóðarmörkum við [...]. Kristín Jóhanna kvað rétt að hún hafi upplýst stefnendur um myglublett sem hefði fundist í húsinu, sagði mygluna hafa komið í ljós í desember 2015 þegar hún og meðstefndi Einar rifu niður 40 ára gamalt veggfóður, þau fengið þau ráð að þrifa blettinn burt með þar til gerðu hreinsiefni og síðan málað yfir. Eftir það hafi þau aldrei orðið vör við myglu og því ekki sagt stefnendum frá þessum eina myglubletti í tengslum við kaup og sölu fasteignarinnar sumarið og haustið 2020.

Kristín Jóhanna vísaði því á bug að hún hafi málað eitt eða fleiri rými í húsinu á tímabilinu 16. júlí til 10. ágúst 2020. Eftir að meðstefndi Einar flutti út 2019 hafi hún hins vegar í febrúar 2020 málað hol á efri hæð og stofuloft: þetta verið í Covid ástandinu og iðnlærður og verkefnalaus bróðir hennar, sem þá bjó hjá henni, hjálpað henni að mála. Seinna hafi þau svo málað hurðar og forstofu á efri hæð og kvaðst Kristín Jóhanna ekki muna nákvæma dagsetningu í því sambandi.

Bornar voru undir Kristínu Jóhönnu þær upplýsingar sem fram komu af hálfu B við sölu eignarinnar 2015, sbr. kafla I.-2. dómsins. Í framhaldi kvaðst hún gera ráð fyrir að hún og meðstefndi Einari hafi lesið umrætt söluýfirlit fyrir kaup á eigninni, en kvaðst ekki minnast þess að hafa lesið þann texta að þak hússins hefði verið „*endurnýjað fyrir nokkrum árum*“.

Aðspurð um títtnefnt samkomulag 4. mars 2021 um vegg á lóðarmörkum kvaðst Kristín Jóhanna hafa haldið að með gerð þess samkomulags hefði það mál verið leitt til lykta; fæli í sér viðurkenningu á sök hennar og meðstefndu Einars og Ragnhildar og að samkvæmt samkomulaginu hafi þau ekkert átt að gera við vegginn.

V. - Um málatilbúnað stefnenda og stefndu og nálgun dómsins.

Stefnendur Kristín Ingibjörg og Stefán höfðuðu málið nr. E-1430/2024 sem skaðabótamál vegna galla á fasteigninni [...] á hendur seljendum eignarinnar, stefndu Einari, Kristínu Jóhönnu og Ragnhildi og gegn stefnda Björgvini Þór vegna milligöngu um sölu eignarinnar sem löggiltur fasteignasali. Hinir stefndu seljendur höfðuðu í framhaldi mál nr. E-2243/2024 til riftunar á kaupsamningi um fasteignina, til greiðslu skaðabóta vegna afnota af eigninni og til heimtu 5.000.000 króna lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi gegn útgáfu afsals. Eins og áður segir voru málin sameinuð 9. desember 2024. Við upphaf aðalmeðferðar 28. febrúar sl. féllu seljendur frá riftunarkröfu og kröfu um skaðabætur vegna afnota stefnenda af fasteigninni. Eftir stendur krafa þeirra um efndir kaupsamnings in natura, þ.e. að stefnendur greiði umsamda lokagreiðslu gegn útgáfu afsals.

Verður nú vikið að helstu málsástæðum og lagarökum Kristínar Ingibjargar og Stefáns til sóknar í gallapætti máls (VI.), því næst vikið að helstu málsástæðum og lagarökum Einars, Kristínar Jóhönnu og Ragnhildar til varnar (VII.) og þar á eftir helstu málsástæðum og lagarökum Björgvins Þórs til varnar (VIII.). Að því búnu verður fjallað um helstu málsástæður og lagarök Einars, Kristínar Jóhönnu og Ragnhildar til sóknar

varðandi kröfu um efndir in natura (IX.) og síðan helstu málsástæður og lagarök Kristínar Ingibjargar og Stefáns til varnar þeirri kröfu (X.).

VI. - Helstu málsástæður stefnenda Kristínar Ingibjargar og Stefáns til sóknar.

Stefnendur reisa málið á því að stefndi Björgvin Þór hafi í tölvupóstum 17. júlí 2020, sbr. kafli II.-2. dómsins, fullyrt að þak einbýlishússins að [...] hafi verið „tekið 2013“ og „í góðu lagi“ og stefnendur því mátt treysta að þær upplýsingar væru réttar og stöfuðu frá stefndu Einari, Kristínu Jóhönnu og Ragnhildi. Á þeim grunni hafi stefnendur gert 85.000.000 króna kauptilboð í fasteignina. Eftir að ágreiningur síðan reis um meinta galla hafi stefndu hafnað allri ábyrgð á röngum upplýsingum um ástand þaks, sagt þær upplýsingar stafa frá öðrum stefndu og vísað ábyrgð frá sér. Eftir standi að upplýsingar um ástand þaks voru rangar, að þær upplýsingar bárust stefnendum með tölvupóstum frá stefnda Björgvini Þór og að hann kom fram fyrir hönd annarra stefndu í þeirri upplýsingagjöf til stefnenda. Stefnendur hafi orðið fyrir 15.021.329 króna fjártjóni vegna galla á fasteigninni, sbr. matsgerð dómkvadds matsmanns og á því beri stefndu annað hvort óskipta fébótaábyrgð eða aðra þá fébótaábyrgð sem frá greinir í dómkröfum stefnenda. Byggja stefnendur á því að fasteignin sé haldin verulegum göllum í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og að þær upplýsingar sem stefndu veittu um ástand eignarinnar hafi verið ófullnægjandi, misvísandi eða einfaldlega rangar, sbr. 26. og 27. gr. sömu laga. Byggja stefnendur á sömu málsástæðum gagnvart öllum stefndu nema annað sé tekið fram.

VI.-1. Gallar í skilningi 18. og 19. gr. fasteignakaupalaga.

Stefnendur byggja á því að stefndu Einar, Kristín Jóhanna og Ragnhildur beri ábyrgð á staðreyndum göllum á grundvelli 18. og 19. gr. fasteignakaupalaga. Samkvæmt 18. gr. teljist fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum og kaupsamningi. Notuð fasteign teljist þó ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Samkvæmt 19. gr. teljist fasteign gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til eða hentar ekki til þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda var eða mátti vera kunnugt um þegar kaupsamningur var gerður. Telja stefnendur að báðar lagagreinar eigi hér við. Þannig hafi þak fasteignarinnar [...] lekið og það valdið myglu- og rakaskemmdum innandyra, svo sem staðreynt sé í matsgerð D. Að mati sérfræðingsins kosti úrbætur á þeim göllum 14.609.000 krónur og

verði sá kostnaður að langstærstum hluta rakinn til nauðsynlegra úrbóta á þaki; sama þaki og átti að vera „í góðu lagi“ og „endurnýjað“ samkvæmt upplýsingum frá stefndu. Stefnendur telja óumdeilt að umræddir gallar hafi verið til staðar við afhendingu eignarinnar, sbr. 20. gr. fasteignakaupalaga og að staðreyndir gallar nái gallapröskuldi, enda nemi kostnaður vegna úrbóta rúmlega 18% af 85.000.000 króna kaupverði fasteignarinnar.

VI.-2. Upplýsingaskylda seljenda - rangar upplýsingar veittar.

Stefnendur byggja á því að þeim hafi verið veittar rangar upplýsingar í skilningi 27. gr. fasteignakaupalaga áður en kaup tókust um [...], en að öðrum kosti hafi þær upplýsingar verið ófullnægjandi í skilningi 26. gr. laganna. Samkvæmt 26. gr. teljist fasteign gölluð ef kaupandi fékk ekki þær upplýsingar um hana, sem seljandi vissi eða mátti vita, og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Stefnendur telja ljóst að fasteignin hafi verið haldin göllum í formi mygluskemmda, sbr. kaflar III.-1. og III.-2. dómsins, en eins og þar komi fram hafi stefnendur strax í kjölfar afhendingar upplýst seljendur að 4. október 2020 hafi fundist myglublettir á bak við veggfóður í holi á efri hæð hússins og fengið þau skilaboð til baka frá seljendum að mygla hefði á sínum tíma fundist í svefnherbergi, hún verið þrífín burt og málað yfir. Telja stefnendur ámælisvert að þessu hafi verið haldið leyndu fram yfir afhendingu eignarinnar þrátt fyrir réttmætar væntingar stefnenda til slíkrar upplýsingagjafar fyrir samningsgerð. Ekki bæti úr skák að stefnda Kristín Jóhanna hafi málað innra rými efri hæðar eftir tilboðsgerð stefnenda og hún ekki upplýst um það. Teljist þetta ærið vafasamt og með ólíkindum að engir ágallar hafi greinst á veggjum innanhúss fyrr en strax eftir kaupsamningsgerð og afhendingu efri hæðar 1. október 2020.

Samkvæmt 27. gr. teljist fasteign einnig gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda sbr. 1. mgr., þó þannig að samkvæmt 2. mgr. eigi þetta því aðeins við ef upplýsingar hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og þær eru ekki skýrlega leiðréttar í tæka tíða. Ákvæði 27. gr. geri ekki áskilnað um saknæma háttsemi seljenda. Þá þurfi ekki að liggja fyrir að veittar upplýsingar séu beinlínis rangar heldur nægi til áfellis að veittar upplýsingar séu misvísandi, feli í sér hálfan sannleika eða eru til þess fallnar að valda misskilningi. Telja stefnendur ótvírætt að stefndu öll hafi með röngum og/eða misvísandi upplýsingum um ástand þaks [...] brotið gegn 27. gr., beri á því skaðabótaábyrgð og sé ábyrgð stefndu Einars, Kristínar Jóhönnu og Ragnhildar eftir atvikum hlutlæg að því er

varðar sakarábyrgð meðstefnda Björgvins Þórs. Vísa stefnendur hér til þess að í tölvupóstsamskiptum við meðstefnda 17. júlí 2020 hafi hann sérstaklega aðspurður um ástand þaksins fullyrt að það væri í góðu lagi og þakið tekið í gegn 2013. Þau ummæli hafi gefið stefnendum glögglega til kynna að þau þyrftu ekki að hafa áhyggjur af ástandi þaks við tilboðs- og kaupsamningsgerð. Með því að þær upplýsingar reyndust kolrangar hafi hinn stefndi fasteignasali og aðrir stefndu bakað sér bótaábyrgð, enda yfirlýst gott ástand þaks verið ákvörðunarástæða fyrir tilboðsgerð stefnenda. Að gættum þeim dómsframburði fasteignasalans að hann hafi við upplýsingagjöf til stefnenda 17. júlí 2020 haft undir höndum sölufirlit B, sem frá greinir í kafla I.-2. dómsins, sé óskiljanlegt af hverju hann vísaði ekki til þeirra upplýsinga sem þar koma fram. Með því að halda þeim upplýsingum leyndum og gefa þess í stað rangar eða misvísandi upplýsingar um „gott ástand“ þaks telja stefnendur að tilgreining í sölufirliti um að þak hússins sé upprunalegt hafi enga þýðingu við úrlausn máls, enda tilboð og kaupsamningur undirritaður af hálfu stefnenda á grundvelli hinna röngu upplýsinga. Stefnendur eigi því kröfu á hendur stefndu Einari, Kristínu Jóhönnu og Ragnhildi um afslátt samkvæmt 41. gr. og/eða skaðabætur samkvæmt 1. og 2. mgr. 43. gr. fasteignakaupalaga.

VI.-3. Sérstök bótaábyrgð fasteignasala.

Gagnvart meðstefnda Björgvini Þór er á því byggt að hann beri skaðabótaábyrgð vegna rangra upplýsinga sem hann veitti stefnendum, annars vegar í tölvupóstum 17. júlí 2020 þegar hann sagði þeim að hafa engar áhyggjur af ástandi þaks og gaf þannig berlega til kynna að ástand þaks væri gott og hins vegar með röngu sölufirliti um [...]. Auk áðurgreindra málsástæðna vísa stefnendur hér til laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, einkum 11. gr. um efni sölufirlits, 12. gr. um öflun sölufirlits og 13. gr. um kynningu fasteignasala á eign. Jafnframt byggja stefnendur á 1. mgr. 5. gr., 2. mgr. 7. gr. og 1. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 939/2004 um samninga um þjónustu fasteignasala og sölufirlit. Þá vísa þau til sérfræðiábyrgðar stefnda við mat á beitingu sakarreglunnar.

Stefnendur byggja á því að beita skuli ströngu sakarmati varðandi bótaskyldu sérfræðinga á borð við fasteignasala sem hafi einkarétt á að veita tiltekna þjónustu, sbr. 2. gr. laga nr. 70/2015 og beri samkvæmt 15. gr. að gæta hagsmuna bæði seljenda og kaupenda. Verði því að gera þær kröfur til meðstefnda, sem fasteignasala, að hann geti gefið skýringar á því hvaðan fullyrðingar um ytra byrði fasteignarinnar komu. Telja stefnendur að virða beri það meðstefnda til gáleysis að hafa ekki staðreynt að upplýsingar um ástand ytra byrðis, sérstaklega þak eignarinnar, hafi verið réttar en eins og málið er

vaxið sé erfitt að sanna að upplýsingarnar meggi rekja beint til meðstefndra seljenda þótt stefndi Björgin Þór hafi verið umboðsmaður þeirra við sölu fasteignarinnar. Ekki séu aðrir til vitnis um samskipti þeirra og þau vísi hvort á annað um ábyrgð á upplýsingagjöf til stefnenda. Stefndi Björgvin Þór hefði þó getað staðreynt allar upplýsingar um ástand þaks og annars ytra byrðis hússins með því að biðja meðstefndu um gögn eða frekari upplýsingar um þær viðgerðir sem áttu sér stað, t.d. á þaki. Hvað sem því líði sé ljóst að stefnendur hafi mátt treyst því að fullyrðingar hins stefnda fasteignasala um ástand fasteignarinnar væru réttar. Þess utan hafi stefndi ranglega fullyrt í söluyfirliti, útprentuðu 19. júlí 2020, að ástandsskoðun hafi farið fram. Hefði hann óskað eftir afriti af téðri ástandsskýrslu hefði hann séð að slík skýrsla var aldrei gerð og upplýsingar í söluyfirliti því tilbúningur. Með þeirri háttsemi hafi stefndi brotið gegn fyrrgreindum ákvæðum laga nr. 70/2015 og beri því að bæta það tjón sem af háttseminni leiddi, sbr. 27. gr.

Stefnendur byggja einnig á því að þar sem stefndi Björgin Þór kom fram sem umboðsmaður meðstefndu í skilningi 27. gr. fasteignakaupalaga og veitti sem slíkur rangar upplýsingar fyrir þeirra hönd sé stefnendum rétt að beina skaðabótakröfu óskipt að stefndu öllum, sbr. 27. gr. laga nr. 70/2015 og 41. og 43. gr. fasteignakaupalaga.

Loks er á því byggt að stefndi Björgvini Þór sé einnig bótaskyldur á grundvelli 25. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, en samkvæmt téðri lagagrein skuli umboðsmaður, sem fer út fyrir umboð sitt, bæta það tjón sem þriðji maður verður fyrir við það að löggerningi verði ekki beitt gagnvart umbjóðanda hans.

VI.-4. Aðgæsluskylda stefnenda samkvæmt 29. gr. fasteignakaupalaga.

Stefnendur hafna því alfarið að þau hafi ekki sinnt aðgæsluskyldu samkvæmt 29. gr. fasteignakaupalaga og geti á þeim grunni ekki borið fyrir sig galla á téðri fasteign. Samkvæmt 29. gr. geti kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Þar segi einnig að hafi kaupandi skoðað fasteign áður en kaup gerðust geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þessi regla eigi þó ekki við ef seljandi hefur sýnt af sér háttsemi sem verður að telja stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Af hálfu stefnenda er á því byggt að sjálfsætt gildi reglunnar um aðgæsluskyldu takmarkist af ákvæði 3. mgr. 29. gr., en þar segi að 1. mgr. og 2. mgr. 29. gr. víki fyrir efni 26. gr. um skort á upplýsingum um fasteign. Upplýsingaskylda seljanda fasteignar sé þannig ríkari en aðgæsluskylda kaupanda.

Stefnendur hafi kynnt sér almennt ástand [...] fyrir kaup en ekki kannað sérstaklega ástand þaks, enda áður fullyrt við þau að ástand þess væri í góðu lagi, ólíkt öðrum hlutum fasteignarinnar sem þörfuðust viðhalds. Staðhæfingum stefndu um annað er mótmælt sem röngum og ósönnuðum. Vísa stefnendur hér nánar til fullyrðinga meðstefnda Björgvins Þórs, sem komið hafi fram í umboði annarra stefndu, um ástand þaks og útveggja. Þær fullyrðingar hafi verið svo skýrar að stefnendur hafi ekki haft minnstu ástæðu til að rengja þær eða láta framkvæma ástandsskoðun á þeim hlutum eignarinnar. Greindar fullyrðingar og annað framferði stefndu stríði gegn heiðarleika og góðri trú og leiði til þess að reglan um aðgæsluskyldu stefnenda eigi ekki við, sbr. 2. málslíður 2. mgr. 29. gr. títtnefndra laga.

Loks áréttastefnendur að stefndu hafi, eftir kaupin, upplýst að fundist hafi mygla í fasteigninni í þeirra eignartíð. Telja stefnendur að þetta hafi verið upplýsingar sem þau höfðu réttmæta ástæðu til að ætla að þau fengju áður en gengið var frá kaupum, sbr. 26. gr. fasteignakaupalaga. Þessi skortur á upplýsingum takmarki einnig aðgæsluskyldu stefnenda, sbr. 3. mgr. 29. gr. og beri því að líta svo á að þau hafi sinnt aðgæsluskyldu sinni samkvæmt 29. gr.

VI.-5. Nánar um kröfugerð stefnenda.

Stefnendur telja einsýnt að hinar röngu upplýsingar um ástand [...] stafi frá stefndu öllum og að þau beri þannig sameiginlega ábyrgð á því að hafa veitt þær; stefndu Einar, Kristín Jóhanna og Ragnhildur sem seljendur og stefndi Björgvin Þór sem fulltrúi þeirra við sölu fasteignarinnar. Taki dómkröfur stefnenda mið af þessu og því sé þess aðallega krafist að stefndu beri öll óskipta ábyrgð á tjóni stefnenda. Til vara sé á því byggt að stefndu Einar, Kristín Jóhanna og Ragnhildur beri sameiginlega ábyrgð á hinum röngu upplýsingunum, sem seljendur fasteignarinnar, en meðstefndi Björgvin Þór hafi borið því við að upplýsingarnar hafi stafað frá seljendum og hafi stefnendur enga ástæðu til að rengja þær fullyrðingar meðstefnda. Hvað sem því líði byggji stefnendur á því að ábyrgð seljenda á hinum röngu upplýsingum taki ekki aðeins til upplýsinga sem seljendur veittu sjálf, heldur einnig upplýsinga sem veittar voru af fasteignasalanum sem kom fram fyrir hönd seljenda, sbr. 1. mgr. 27. gr. fasteignakaupalaga. Að því gættu skipti ekki máli hvort upplýsingarnar stöfuðu frá hinum stefndu seljendum eða hvort meðstefndi veitti stefnendum sömu upplýsingar að eigin frumkvæði, enda beri seljendur hlutlæga ábyrgð á þeim upplýsingum sem fasteignasalinn veitti. Fari svo að hinir stefndu seljendur verði

ekki talin bera ábyrgð á hinni röngu upplýsingagjöf byggja stefnendur á því til þrautavara að meðstefndi Björgvin Þór beri einn ábyrgð á tjóni stefnenda.

VI.-6. Um tjón stefnenda.

Stefnendur byggja á því að þau hafi orðið fyrir tjóni vegna galla á [...]. Samkvæmt matsgerð D og að teknu tilliti til 35% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnulið á verkstað nemi beint fjártjón vegna nauðsynlegra úrbóta 14.012.329 krónum. Þá sé í matsgerð gert ráð fyrir 330.000 króna kostnaði við að rýma húsið vegna framkvæmda og 679.000 króna kostnaði við að leigja sambærilega eign í tvo mánuði. Þannig nemi heildarkrafa stefnenda 15.021.329 krónum. Verði ekki fallist á kröfur stefnenda að öllu leyti telja þau í það minnsta ljóst að skýrar yfirlýsingar stefnda Björgvins Þórs um þak fasteignarinnar hafi falið í sér saknæma og bótaskylda háttsemi, enda ljóst að þakið hafi ekki verið í „góðu lagi“ og beri stefndu því að bæta allt það tjón sem rekja megi beint til þaksins samkvæmt matsgerð.

VI.-7. Önnur lagarök stefnenda.

Auk framangreindra lagaraka vísa stefnendur til 59. gr. fasteignakaupalaga og almennra reglna fasteignakauparéttar. Um málshöfðunargrundvöll er vísað til 2. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um málskostnað til XXI. kafla sömu laga, einkum 130. og 131. gr. Krafa um skaðabótavexti styðjist við 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og miðist upphafsdagur vaxta við afhendingardag eignar. Krafa um dráttarvexti styðjist við 1. mgr. 6. gr. sömu laga og miðist upphaf þeirra við þann dag er liðinn var mánuður frá því að stefnendur lögðu fyrst fram kröfur um skaðabætur.

VII. - Helstu málsástæður stefndu Einars, Kristínar og Ragnhildar til varnar.

Stefndu hafna því alfarið að bótaskylda þeirra verði reist á röngum eða misvísandi upplýsingum í tengslum við sölu þeirra á fasteigninni [...]. Í söluyfirliti komi fram að húsið sé byggt 1966 og að þak hússins sé „upprunalegt“. Stefnendur hafi undirritað söluyfirlitið og sérfræðingar á þeirra vegum skoðað húsið ítarlega, þar á meðal þak, fyrir kaupsamningsgerð. Hvorki stefnendum né fagmönnum á þeirra vegum hefði því átt að koma á óvart að tími kynni að vera kominn á viðhald og endurnýjun þaks, enda skýrt tekið fram í söluyfirliti að þak væri upprunalegt. Sú staðreynd að kominn hafi verið tími á ýmiss konar viðhald hússins endurspeglar enn fremur í umsömdu 85.000.000 króna kaupverði, en fasteignmatsverð eignarinnar hafi verið rúmar 90.000.000 króna. Þá segja stefndu það hafa komið sér í opna skjöldu þegar stefnendur héldu því síðar fram að þau

hafi talið þakið hafa verið tekið í gegn 2013. Slíkt samræmist hvorki upplýsingum sem stefndu veittu né þeim upplýsingum í söluyfirliti að þakið væri upprunalegt. Að því gættu átti stefndu sig ekki á því hvað hinn meðstefndi fasteignasali, Björgin Þór Rúnarsson, eigi við með þeim ummælum í tölvupósti 17. júlí 2020 að þakið hafi verið „tekið 2013“. Óháð því telja stefndu að tilgreind ummæli gefi ekki til kynna að hið upprunalega þak ætti þar með að vera í góðu ástandi.

VII.-1. Gallar í skilningi 18. og 19. gr. fasteignakaupalaga.

Stefndu hafna því að fasteignin hafi verið haldin galla við afhendingu í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Eignin hafi verið 55 ára, hún seld með upprunalegu þaki, komið eðlilegt slit á þaki og öðrum hlutum eignarinnar og stefnendur um það vitað. Þannig hafi líftími þaks verið að renna sitt skeið á enda og ekki óeðlilegt að komið væri að endurnýjun þess þegar kaupin fóru fram. Stefndu geti því ekki borið bótaábyrgð á ástandi þaks.

Dómkröfur stefnenda nemi 15.021.329 krónum og taki mið af kostnaðarmati dómkvadds matsmanns. Stefndu hafna því að meintir gallar rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði í skilningi 18. gr. téðra laga. Við mat á því verði að líta til eftirgreindra atriða.

Í fyrsta lagi beri að taka mið af því að eignin var 55 ára þegar kaup fóru fram og upplýst var að kominn væri tími á verulegt viðhald. Af þeim sökum seldist eignin langt undir fasteignamatsverði. Í ljósi þessa sé ekki rétt að styðjast við hlutfall kaupverðs og viðgerðarkostnaðar eins og gjarnan sé gert við mat á því hvort galli rýri verðmæti fasteignar. Í öðru lagi beri að horfa til þess að þegar matsgerð var skilað voru tæp þrjú ár liðin frá kaupum eignarinnar. Matsgerð miðist við verðlag í mars 2023 en kaupin fóru fram í september 2020. Að því sögðu telja stefndu að við mat á fjárhæð gallaþröskulds beri að gæta þess að verð eignarinnar og kostnaður við úrbætur miðist við sama verðlag, enda liggi fyrir í skjölum máls að verð fasteigna á þessu svæði hafi hækkað um 45,6%. Í þriðja lagi sé í matsgerð metinn kostnaður við að endurnýja þak að nær öllu leyti. Stefndu hafni því að stefnendur eigi rétt á nýju þaki í stað gamals og mótmæli að því leyti kostnaðarmati sem of háu. Í fjórða lagi sé ljóst að stefnendur vissu fyrir kaupin að þak hússins væri upprunalegt og gæti þarfnast viðhalds, auk þess sem ástandsskoðun á þeirra vegum fyrir kaup leiddi í ljós að raki væri í kringum glugga, í veggjum hjá sturtu á baðherbergi og í horni í þvottahúsi. Þrátt fyrir þær upplýsingar afléttu stefnendur þeim fyrirvara sem þau höfðu áður sett um ástandsskoðun eignarinnar. Í matsgerð sé metinn

kostnaður vegna sömu atriða og vilji stefnendur fá hann bættan þrátt fyrir að ljóst sé að þau eigi ekki rétt á bótum vegna ágalla sem þau höfðu vitneskju um eða hinir sérfróðu aðilar á þeirra vegum sáu eða máttu sjá fyrir kaupin.

Stefndu byggja á því að gallaþröskuldur í þessu máli sé mun hærri en 10%. Stefndu hafi greint frá öllu sem þau vissu um ástand eignarinnar og kaupverð verið 5.000.000 krónum undir fasteignamatsverði, enda óumdeilt að eignin væri gömul og þarfnaðist viðhalds. Verði fallist á kröfugerð stefnenda þýði það í raun að kaupverð væri 70.000.000 króna, þ.e. 20.000.00 krónum undir fasteignamatsverði á kaupsamningsdegi. Fasteignamat 2024 nemi 152.650.000 krónum samkvæmt framlögðum gögnum. Að því gættu sé ljóst að stefnendur geti ekki bæði sleppt og haldið, þ.e. þau geti ekki keypt fasteign á lágu verði vegna ástands og langt undir markaðsverði en samt gert kröfur um að 60 ára gamalt þakið eigi að vera í góðu ástandi.

Samkvæmt öllu framansögðu hafna stefndu því að meintir gallar rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði og geti því ekki talist um galla að ræða í skilningi 18. og 19. gr. fasteignakaupalaga.

VII.-2. Upplýsingaskylda samkvæmt 26. og 27. gr. fasteignakaupalaga.

Stefndu hafna því alfarið að [...] hafi verið haldin einhverjum þeim göllum í skilningi 26. og 27. gr. fasteignakaupalaga sem þau beri ábyrgð á. Þannig hafi stefndu aldrei orðið vör við leka eða raka frá þaki fasteignarinnar á meðan þau voru eigendur hússins. Þá sé áréttað að eignin var 55 ára gömul við sölu og ekki óeðlilegt að komið væri að viðhaldi. Stefndu hafi leitast við að greina frá öllu sem þau vissu um eignina og tilgreint í söluýfirliti fjölmarga annmarka, m.a. að frárennslislagnir væru komnar á tíma, að ástand glugga/glerja væri lélegt, sem og ástand hitaveitulagna, raflagna og drenlagna. Að því gættu verði að telja með ólíkindum að stefndu hefðu leynt lélegu ástandi þaks í sömu upptalningu, hefðu þau um það vitað.

Stefndu árétta að það hafi komið þeim í opna skjöldu að meðstefndi Björgvin Þór, sem hafði milligöngu um kaupin, lét þau ummæli falla í tölvupósti til stefnenda 17. júlí 2020 að þakið hafi verið „tekið 2013“. Stefndu átti sig ekki á þýðingu ummælanna, en telja, að því marki sem þær upplýsingar hafi skipt máli fyrir stefnendur, að þau hafi vitað að þak hússins væri „upprunalegt“ samkvæmt söluýfirliti og hefði staðið nær að ganga úr skugga um þýðingu ummæla meðstefnda. Stefndu hafi enga aðkomu átt að þeim ummælum og þau ekkert vitað af eða á um viðhald á þakinu, enda búið tiltölulega stuttan tíma í húsinu. Þá beri að halda því til haga að stefnendur móttóku og undirrituðu umrætt

söluyfirlit athugasemdalaust 19. júlí 2020; tveimur dögum eftir hinn umþrætta tölvupóst. Hvað sem líði tilgangi og inntaki tölvupóstsins sé ljóst að þak hússins hafði hvorki verið endurnýjað né tekið í gegn fyrir kaup stefnenda á eigninni, í það minnsta ekki þannig að stefndu hafi vitað eða mátt um það vita. Vísa stefndu hér til eldra söluyfirlits um sömu eign frá 2015, sbr. kafla I.-1. dómsins, en þar segi að settur hafi verið nýr dúkur á þak og bílskur „fyrir nokkrum árum“. Stefndu hafi aldrei séð eða vitað um nefnt söluyfirlit og því enga vitneskju haft um hvort skipt hefði verið um þakdúk. Að öðrum kosti liggi beinast við að þau hefðu tekið slíkt fram í söluyfirlitinu 2020, enda hefði það gert fasteignina söluvænlegri. Eftir standi að stefndu hafi gefið fullnægjandi upplýsingar um þakið, sem sannanlega var upprunalegt við sölu, líkt og matsmaður hafi staðreynt, að undanskildum þakdúk sem hafði verið endurnýjaður. Eðli málsins samkvæmt geti krafa stefnenda hins vegar ekki grundvallast á því að skort hafi upplýsingar um endurnýjun þakdúks, enda feli sú staðreynd í sér að ástand þaks hafi í raun verið betra en stefndu vissu um og stefnendur máttu búast við.

Stefndu hafna því alfarið að stefnendur hafi mátt skilja söluyfirlitið sem þau móttóku 19. júlí 2020 á þann veg að ítarleg ástandsskoðun hafi farið fram á fasteigninni, m.a. á þaki og slík skoðun leitt í ljós að þak væri í lagi. Í yfirlitinu komi þvert á móti skýrt fram að þak sé upprunalegt. Á grundvelli þeirrar staðreyndar hafi stefnendur fengið sérfræðinga á sínum vegum til að skoða eignina og taka hana út í ágúst 2020 og í framhaldi undirritað kaupsamningin um eignina án nokkurra athugasemda. Þess utan liggi fyrir að fimm dögum áður en skrifað var undir kauptilboð í eignina hafi stefnendur verið komnir í samband við X, sem látið hafði framkvæma ástandsskoðun á eigninni og stefnendur því haft nákvæmar upplýsingar um þá skoðun. Þannig liggi ljóst fyrir að stefnendur voru meðvituð um þá ástandsskoðun og hvað í henni fólst, sem vísað er til í söluyfirlitinu 19. júlí 2020 og vissu því að hverju þau gengu þegar skrifað var undir kaupsamning um [...]. Að öllu gættu átti stefndu sig alls ekki á því hvaða röngu, óljósu eða misvísandi upplýsingar eigi að hafa verið veittar stefnendum af hálfu stefndu eða meðstefnda við sölumeðferð fasteignarinnar.

Að því er varðar meinta myglubletti í fasteigninni vísa stefndu til þess að þau hafi upplýst stefnendur um að þau hafi fundið einn lítinn myglublett eftir að þau fengu eignina afhenta á sínum tíma. Sá blettur hafi fundist á miðjum vegg í svefnherbergi þegar 40 ára gamalt veggfóður var rifið af veggnum, stefndu þrifið mygluna burt og málað yfir. Að öðru leyti hafi þau aldrei orðið vör við rakaskemmdir á þeim sex árum sem síðan liðu

fram að sölu eignarinnar til stefnenda. Fráleitt sé að ætla að stefndu hafi borið skylda til að upplýsa um téðan myglublett í samningaviðræðum við stefnendur löngu síðar og fái stefndu þannig ekki séð að þau hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína á þeim grunni. Þá vísa stefndu því á bug að málningarrúllur, -dósir eða -límband, sem stefnendur segjast hafa séð við skoðun eignarinnar 6.-7. ágúst 2020, geti skipt máli, enda greinilega engu verið að leyna fyrir stefnendum og ekkert óeðlilegt við að stefnda Kristín Jóhanna hafi verið að dytta að hurðum og öðru fyrir afhendingu eignarinnar.

VII.-3. Aðgæsluskylda stefnenda samkvæmt fasteignakaupalögum.

Stefndu byggja á því að stefnendur hafi vanrækt aðgæsluskyldu samkvæmt 29. gr. fasteignakaupalaga, en samkvæmt henni geti kaupandi fasteignar ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Hafi kaupandi skoðað fasteign áður en kaup gerðust geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Stefndu telja ótvírætt að miðað við ástand [...] eins og því var lýst í söluyfirliti og að gættu byggingarári eignarinnar 1966 hafi stefnendum verið gefin ærin ástæða til gaumgæfilegrar skoðunar á eigninni fyrir tilboðsgerð og aftur fyrir undirritun kaupsamnings. Eigi þetta ekki síst við um ástand þaks sem upplýst var að væri upprunalegt. Við tilboðsgerð hafi legið fyrir ástandslýsing, sem ekki hafi fegrað eignina gagnvart kaupendum, stefnendur því gert fyrirvara um eigin ástandsskoðun og áskilið sér rétt til riftunar kauptilboðs ef sú skoðun gæfi tilefni til. Í framhaldi hafi sérfræðingar á þeirra vegum tekið eignina út, stefnendur eftir það fallið frá öllum fyrirvörum og samið um kaup á fasteigninni. Á þeim tímapunkti hafi legið ljóst fyrir að raki hafði mælst á nokkrum stöðum innanhúss. Þrátt fyrir þetta, sem og vitneskju um annað bágborið ástand fasteignarinnar hafi stefnendur gengið athugasemdalaust til kaupsamningsgerðar 25. september 2025. Að því gættu stoði það stefnendur ekki að bera fyrir sig meinta galla á fasteigninni sem hinir sérfróðu aðilar sáu eða máttu sjá við fleiri en eina fagskoðun á eigninni.

VII.-4. Um bótaskyldu samkvæmt 25. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993.

Stefndu benda á að teljist fjártjón stefnenda sannað falli það undir lögboðna starfsábyrgðartryggingu meðstefnda Björgvins Þórs fasteignasala hjá Verði tryggingum hf. Samkvæmt 2. mgr. 25. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 gildi ákvæði 1. og 2. mgr. 19. gr. sömu laga ef ábyrgðartrygging eins eða fleiri hinna bótaábyrgu tekur til tjóns og gildi það án tillits til þess hvort um sé að ræða skaðabætur innan eða utan samninga. Stefndu byggja á því að atvik þessa máls séu ekki með þeim hætti sem kveðið sé á um í 2. mgr.

19. gr. skaðabótaglagna og því geti aldrei stofnast skaðabótaréttur þeim á hendur vegna meints tjóns stefnenda þar sem starfsábyrgðartrygging meðstefnda taki til tjónsins. Beri einnig af þeim sökum að sýkna stefndu Einar, Kristínu Jóhönnu og Ragnhildi af kröfum stefnenda.

VII.-5. Gagnkrafa stefndu til skuldajafnaðar.

Verði ekki fallist á framangreindar sýknuástæður byggja stefndu á því að þau eigi gagnkröfu á hendur stefnendum til skuldajafnaðar dæmdum kröfum þeirra samkvæmt 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Er sú krafa á því reist að stefnendur hafi vanefnt 5.000.000 króna afsalsgreiðslu samkvæmt kaupsamningi 25. september 2020 þrátt fyrir ítrekaðar greiðsluáskoranir stefndu og hljóti sú greiðsla, að meðtöldum ríflega 3.000.000 króna dráttarvöxtum að koma til skuldajafnaðar á móti dæmdum kröfum stefnenda.

VII.-6. Önnur lagarök stefndu.

Auk áðurgreindra lagaraka vísa stefndu til 59. gr. fasteignakaupalaga og almennra reglna fasteignakauparéttar. Um málskostnað er vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 1. mgr. 129. gr. og 1. og 3. mgr. 130. gr. laganna.

VIII. - Helstu málsástæður og lagarök stefnda Björgvins Þórs.

Stefndi Björgvin Þór reisir sýknukröfu á því að þegar meðstefndu Einar, Kristín Jóhanna og Ragnhildur keyptu [...] í október 2015 hafi þau fengið þær upplýsingar frá hlutaðeigandi fasteignasölu, sbr. kafla I.-2., að þak hússins hafi verið endurnýjað fyrir nokkrum árum. Stefndi hafi ekki haft undir höndum upplýsingar um að burðarvirki þaks; sperrur, borðaklæðning, þakkantur eða annað hafi verið endurnýjað frá byggingu hússins 1966 og því til samræmis hafi hann við milligöngu sem fasteignasali sett í söluýfirlit að þak hússins væri „upprunalegt“. Stefndi hafi seinna komist að því að meðstefndu greindu stefnendum frá því að mygla hefði greinst í svefnherbergi á sínum tíma og að meðstefndu hefðu málað fasteignina skömmu áður en stefnendur fengu sérfræðinga til að taka eignina út 6. ágúst 2020. Stefndi hafi hins vegar ekki verið upplýstur um þær staðreyndir fyrir kaupsamningsgerð 25. september 2020. Þá hafi stefnendur verið fyllilega meðvitaðir um umfang og eðli þeirrar ástandsskoðunar sem fram fór af hálfu X og lýst er í söluýfirliti, sbr. kaflar I.-4. og II.-1. dómsins. Að því gættu hafnar stefndi þeim málalíbúnaði stefnenda, sem misvísandi og slitnum úr samhengi, að hann hafi í tölvupóstsamskiptum við stefnanda Stefán 17. júlí 2020 lýst yfir ábyrgð á ástandi og eiginleikum þaks. Stefndi

hafi þar aðeins svarað fyrirspurnum stefnenda um viðhald á eigninni sem stefndi hafði vitneskju um. Með svörum stefnda hafi hann ekki verið að gefa yfirlýsingu um að þak [...] væri í góðu og óaðfinnanlegu ásigkomulagi eða aðra þá yfirlýsingu sem gaf stefnendum ástæðu til að treysta í blindni að svo væri. Söluyfirlit hafi tekið af tvímæli um aldur og mögulegt ástand þaks, gefið stefnendum tilefni til ríkrar skoðunarskyldu, sbr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og verði stefnendur að bera hallann af því að hafa vanrækt þá skyldu. Eftir standi skýr og ótvíræð yfirlýsing í söluyfirliti um að þak hússins væri upprunalegt, þar með komið að viðhaldi eftir 55 ár og hafi kaupverð fasteignarinnar endurspeglað þá staðreynd. Í söluyfirliti sé ítarleg lýsing á ástandi hússins og sé þar engar rangar eða misvísandi upplýsingar að finna um ástand þaks. Á grundvelli þess yfirlits hafi stefnendur sett fyrirvara um ástandsskoðun í kaupsbóð, þau eftir það skoðað eignina með þremur fagmönnum og í framhaldi felld út téðan fyrirvara við undirritun kaupsamnings. Loks er því mótmælt að stefndi hafi veitt stefnanda Stefáni aðrar og meiri upplýsingar um ástand [...] í símtölum þeirra í milli, svo sem Stefán hafi haldið fram við skýrslugjöf fyrir dómi. Að öllu gættu fái stefndi ekki séð hvernig hann geti talist bótaskyldur gagnvart stefnendum.

Samkvæmt framansögðu byggir stefndi á því að skilyrði bótaskyldu séu ekki uppfyllt, enda hafi stefnendur hvorki sannað ólögsmæta og saknæma háttsemi af hálfu stefnda við milligöngu fasteignasala, né heldur að þau hafi beðið tjón vegna háttsemi stefnda, að orsakasamband sé á milli háttsemi hans og umkrafins tjóns eða að meint tjón sé sennileg afleiðing af háttsemi hans. Breyti engu í því sambandi þótt beitt verði ströngu sakarmati um aðkomu stefnda að söluferlinu, enda standi eftir að sönnunarbyrði hvíli alfarið á stefnendum.

Stefndi vísar einnig til þess að bótagrundvöllur gagnvart honum og meðstefndu sé ekki hinn sami. Þannig geri fasteignakaupalögin ráð fyrir hlutlægri ábyrgð seljenda fasteignar, m.a. vegna rangra eða ófullnægjandi upplýsinga eða ef gallafjárhæð fasteignar nær ákveðinni fjárhæð, sbr. 18. gr. Hins vegar sé ekki hlutlægum bótagrundvelli að dreifa gagnvart stefndum fasteignasala. Að því gættu sé ekki nægjanlegt að stefnendur sýni fram á að upplýsingar í söluyfirliti eða önnur upplýsingagjöf stefnda hafi verið ófullnægjandi eða misvísandi í skilningi laganna, heldur þurfi jafnframt að sanna að slík upplýsingagjöf verði rakin til gáleysis stefnda og teljist þannig saknæm. Stefnendur hafi engar sönnur leitt að slíku og leiði það til sýknu gagnvart stefnda, enda hafi hann veitt

stefnendum allar upplýsingar um téða fasteign í góðri trú og á grundvelli upplýsinga frá hinum meðstefndu seljendum, auk venjulegrar sjónskoðunar stefnda á eigninni.

Varakröfu um lækkun dæmdra skaðabóta reisir stefndi á því að hámarksfjárhæð ábyrgðartryggingar hans hjá Verði tryggingum hf. nemi 13.493.000 krónum. Stefndi hafi verið starfsmaður C fasteignasölu á þeim tíma er kaupin fóru fram og megi leiða af 1. og 2. mgr. 23. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 að ekki sé unnt, eins og atvikum er háttað, að krefja stefnda um hærri bætur en sem nemi váttryggingarfjárhæð. Þess utan og með sömu rökum beri að lækka bótakröfu gagnvart stefnda persónulega á grundvelli 24. gr. laganna.

Stefndi áréttar að af hálfu stefnenda sé ósannað hvernig stefndi geti borið ábyrgð á öðrum þáttum matsgerðar en þeim sem tengjast þaki og leiði þetta einnig til lækkunar dómkrafna. Beri hér að hafa í huga að stefnendur vissu um aðra ágalla á eigninni og máttu vita um ástand þaks. Þá verði ekki séð hvernig stefndi eigi að bera kostnað af því að þak hússins sé endurgert í heild og stefnendur fái þannig nýtt þak í stað upprunalegs.

Stefndi bendir einnig á að fyrir liggi krafa stefnenda um skuldajöfnuð við meinta 5.000.000 króna gagnkröfu meðstefndu Einars, Kristínar Jóhönnu og Ragnhildar, sem taka verði tillit til verði stefnda á annað borð dæmt sakaráfelli í málinu.

Stefndi mótmælir umkröfðum rýmingar- og leigukostnaði stefnenda, enda um óbeint tjón að ræða sem eingöngu sé hægt að krefja seljendur um að uppfylltum sérstökum skilyrðum, sbr. 59. gr. fasteignakaupalaga.

Loks er vaxta- og dráttarvaxtakröfu stefnenda mótmælt og þess krafist að dráttarvextir verði dæmdir frá dómsuppsögu eða miðað við annað sanngjarnt tímamark, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Auk framangreindra lagaraka vísar stefndi almennt til laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa og almennra reglna skaðabótaréttar. Kröfu um málskostnað styður hann við 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og kröfu um virðisaukaskatt á þann kostnað við samnefnd lög nr. 50/1988.

IX. - Helstu málsástæður stefndu Einars, Kristínar og Ragnhildar til sóknar.

Krafa stefndu um efndir kaupsamnings samkvæmt efni sínu (in natura), með því að stefnendur Kristín Ingibjörg og Stefán greiði umsamda 5.000.000 króna lokagreiðslu til stefndu gegn útgáfu afsals fyrir [...], er á því reist að stefnendur hafi með ólögsmætum hætti borið fyrir sig að ágreiningur um frágang veggjar á lóðarmörkum [...] og [...] réttlæti drátt á téðri afsalsgreiðslu. Fyrir það fyrsta hafi stefnendur ekki sannað fjártjón

vegna núverandi ástands veggjarins. Í öðru lagi liggi fyrir samkomulag stefndu Einars, Kristínar Jóhönnu og Ragnhildar við eigendur [...] frá 4. mars 2021, sbr. kafli II.-7. dómsins, þar sem skýrt komi fram að ágreiningur þeirra í milli um vegginn sé leystur og að hvorugur deiluaðila eigi frekari kröfur á hendur hinum. Það mál sé því úr sögunni og varði ekki hagsmuni stefnenda. Stefndu hafi þannig staðið við þann fyrirvara stefnenda í kaupsamningi aðila 25. september 2020, sbr. kafli II.-6. dómsins, að stefndu muni „ljúka frágangi við vegg á lóðarmörkum í samkomulagi við nágranna fyrir afsal“ og að stefnendur beri ekki neinn kostnað af þeirri framkvæmd. Að þessu gættu beri að líta svo á að stefnendur hafi vanrækt kaupsamningsskyldur sínar með því að mæta ekki á boðaðan afsalsfund 10. mars 2021 og inna þar af hendi hina umsömdu lokagreiðslu gegn útgáfu afsals. Eftir þann dag hafi stefnendur aldrei fengist til að ljúka afsalsgerð þrátt fyrir áskoranir lögmanns stefndu 12. apríl og 8. júní 2021, 16. maí 2022 og loks 12. september 2022 þá er stefndu lýstu yfir riftun kaupsamnings. Í ljósi þessa beri stefnendum að greiða umsamda lokagreiðslu, sbr. a. lið 49. gr. og 50. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Að þessu sögðu hafna stefndu þeirri viðbáru stefnenda að meintir gallar á fasteigninni réttlæti greiðsludrátt á umsaminni lokagreiðslu. Vísast í því sambandi til málsástæðna og lagaraka stefndu í VII. kafla dómsins.

X. - Helstu málsástæður stefnenda Kristínar Ingibjargar og Stefáns til varnar.

Stefnendur krefjast aðallega sýknu af kröfu stefndu Einars, Kristínar Jóhönnu og Ragnhildar um efndir kaupsamnings in natura og byggja á því að þeim hafi verið heimilt að halda eftir 5.000.000 króna lokagreiðslu samkvæmt 44. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, enda áður fram komnir verulegir gallar á hinni seldu fasteign, auk þess sem stefndu hafi enn ekki uppfyllt þá kaupsamningsskyldu að ljúka frágangi við vegg á lóðarmörkum [...] og [...]. Efndakrafa stefndu sé því hvorki orðin gjaldkræf né tæk til skuldajafnaðar við skaðabótakröfur stefnenda. Vísast um málsástæður og sjónarmið stefnenda varðandi meinta galla til VI. kafla dómsins.

Að því er varðar vegg á lóðarmörkum byggja stefnendur á því að áður en kaup tókust um [...] hafi komið í ljós að veggurinn væri farinn að halla vegna jarðvegsframkvæmda stefndu. Sökum þessa hafi verið sett í kaupsamning sú yfirlýsing stefndu sem frá greinir í kafla II.-6. dómsins. Samkvæmt orðan hennar leiki enginn vafi á því að stefndu hafi lofað að lagfæra vegginn á sinn kostnað áður en lokagreiðsla færi fram samkvæmt afsali. Við þetta hafi stefndu ekki staðið og breyti engu í því sambandi

samkomulag þeirra við eigendur [...] frá 4. mars 2021, sem frá greinir í kafla II.-7. Í téðu samkomulagi sé því hvorki lýst hvað felist í svokallaðri sátt né heldur að eigendur [...] geti ekki og ætli sér ekki að beina kröfum að stefnendum vegna ágalla á veggnum. Eftir standi sú staðreynd að engar framkvæmdir hafi farið fram á veggnum og því ljóst að stefndu hafi enn ekki efnt þann hluta kaupsamnings.

Verði ekki fallist á sýknukröfu stefnenda krefjast þau sýknu að svo stöddu. Er sú krafa á því reist að gjalddagi 5.000.000 króna lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi hafi verið bundin því skilyrði að stefndu væru áður búin að ljúka við frágang veggjar á lóðarmörkum án kostnaðar fyrir stefnendur. Að því gættu geti gjalddagi greiðslunnar aldrei orðið fyrir en eftir lok framkvæmda stefndu við frágang veggjarins. Fram til þess tíma geti fasteignin ekki talist afhent í umsömdu ástandi og því beri stefnendum ekki að inna lokagreiðslu af hendi fyrir en stefndu hafa efnt kaupsamninginn af sinni hálfu. Lokagreiðslan sé þannig ógjaldfallin og beri því að sýkna stefnendur að svo stöddu.

Verði ekki fallist á aðal- og varakröfur stefnenda krefjast þau verulegrar lækkunar á kröfum stefndu og byggja á því að fasteignin [...] sé haldin verulegum göllum, sem stefndu beri fébótaábyrgð á og skuli fjártjón stefnenda því koma til skuldajafnaðar gagnvart kröfum stefndu, sbr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

XI. - Niðurstöður.

Sakarefni máls lýtur annars vegar að meintum göllum á einbýlishúsinu að [...] og hins vegar að steiptum vegg á mörkum [...] og [...]. Tæplega verður sagt að hinn umþrætti veggur sé fillinn í herberginu því þrátt fyrir að megin ágreiningur lúti að meintum göllum á þaki [...] hefur umræða um vegginn aldrei verið langt undan. Er ekki úr vegi að víkja fyrst að þeim þætti máls er lýtur að veggnum.

XI.-I. Veggur á lóðarmörkum.

Dómurinn, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, gekk á vettvang fyrir aðalmeðferð 28. febrúar sl. og skoðaði m.a. vegginn, sem ágreiningslaust er að tilheyrir eigendum [...] og standi á lóðarmörkum gagnvart [...]. Af sjónskoðun er ljóst að veggurinn hallar eilítið í átt að [...].

Áður er rakið að stefnendur Kristín Ingibjörg og Stefán höfðu áhyggjur af því fyrir undirritun kaupsamnings 25. september 2020 að þau gætu setið uppi með óleystan ágreining um vegginn milli eigenda [...] og stefndu Einars, Kristínar Jóhönnu og

Ragnhildar, seljenda [...]. Sökum þessa var sett inn í kaupsamning svohljóðandi ákvæði: „*Seljendur ljúka frágangi við vegg á lóðarmörkum í samkomulagi við nágranna fyrir afsal. Kaupendur bera ekki neinn kostnað af þeirri framkvæmd.*“ Er óumdeilt að frá kaupsamningsgerð hafa engar framkvæmdir farið fram á veggnum. Samkvæmt samningi var ráðgert að afsal yrði gefið út 5. desember 2020, gegn 5.000.000 króna lokagreiðslu stefnenda. Ekki varð af afsalsfundi þann dag og er ágreiningslaust að fram til 10. mars 2021 hafi aðilar ekki knúið á um afsalsgerð. Þann dag mættu stefnendur ekki á afsalsfund við stefndu hjá meðstefnda Björgvini Þór fasteignasala. Lá þá fyrir samkomulag stefndu og eigenda [...] frá 4. mars 2021. Segir þar að sömu aðilar hafi „*komist að sátt og allur ágreiningur leystur vegna ofangreinds veggjar á lóðarmörkum og á hvorugur aðili frekari kröfur á hinn vegna þessa*“.

Með hliðsjón af því afdráttarlausa dómsvætti H eiganda [...], sem rakið er í kafla IV.-4. dómsins, að enn eigi eftir að lagfæra vegginn á kostnað eigenda [...] og því að samkvæmt fyrrgreindum skilmála í kaupsamningi skuli stefndu ljúka frágangi við vegginn fyrir útgáfu afsals og stefnendur ekki bera neinn kostnað af þeirri framkvæmd, telur dómurinn einsýnt að ráðast þurfi í framkvæmdir til úrbóta á veggnum, að þær framkvæmdir krefjist fjárútláta og að þær séu alfarið á ábyrgð hinna stefndu seljenda eignarinnar. Þegar að gættum vitnisburði H breytir samkomulagið frá 4. mars 2021 engu í þessu sambandi.

Samkvæmt framansögðu er það álit dómsins að krafa stefndu um 5.000.000 króna lokagreiðslu stefnenda gegn útgáfu afsals fyrir [...] sé ekki orðin gjaldkræf og verða stefnendur því sýknuð að svo stöddu af þeirri kröfu, sbr. 2. mgr. 26. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

XI.-II. Meintir gallar á fasteigninni [...].

1.

Í matsgerð D 25. mars 2023 eru staðreyndir ýmsir ágallar á fasteigninni [...] og metur hann heildarkostnað við úrbætur 14.609.000 krónur, án tillits til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað. Þar af er kostnaður tengdur ágöllum á þaki metinn 14.053.000 krónur. Að auki er metinn 330.000 króna kostnaður við að flytja inn og út úr húsinu meðan á framkvæmdum stendur og 679.000 króna kostnaður við að leigja sambærilega fasteign í tvo mánuði á framkvæmdatíma.

Fyrir liggur að sumarið 2023 réðust stefnendur í úrbætur á þaki og öðrum hlutum fasteignarinnar og lauk þeim framkvæmdum um haustið. Hafa stefnendur engin gögn lagt fram um að þau hafi orðið fyrir kostnaði við að flytja inn og út úr eigninni eða þau borið kostnað af húsaleigu á framkvæmdatíma. Er tjón af þeim sökum því ósannað og verða stefndu Einar, Kristín Jóhanna, Ragnhildur og Björgvin Þór þegar af þeirri ástæðu sýknuð af sömu kostnaðarliðum matsgerðar, samtals 1.009.000 krónur.

Eftir stendur sú krafa stefnenda að stefndu verði dæmd til að bæta stefnendum fjártjón vegna galla á fasteigninni og nauðsynlegra úrbóta samkvæmt matsgerð, sem nemi samtals 14.012.329 krónum að teknu tilliti til 35% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað. Er ekki tölulegur ágreiningur um niðurstöður matsgerðar.

2.

Ágreiningur málsaðila lýtur fyrst og fremst að því hvort hinir stefndu seljendur og stefndur fasteignasali hafi við sölu [...] vanrækt lögmæltu upplýsingaskyldu og/eða veitt rangar eða misvísandi upplýsingar um fasteignina, hvort stefnendur hafi brugðist lögmælti skoðunarskyldu og hvort staðreyndir ágallar á eigninni hafi rýrt verðmæti hennar svo nokkru nemi í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Um ábyrgð málsaðila gilda mismunandi lagareglur.

2.1.

Samkvæmt 26. gr. fasteignakaupalaga telst fasteign gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þetta gildir þó aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. telst fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama á við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, sölufirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Þá segir í 2. mgr. að ákvæði 1. mgr. eigi þó aðeins við ef upplýsingar hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og þær eru ekki skýrlega leiðréttar í tæka tíð.

Í 28. gr. segir að þótt fasteignakaup séu gerð með þeim skilmálum að eign sé seld „í því ástandi sem hún er og kaupandi hefur kynnt sér“ eða með sambærilegum almennum fyrirvara telst hún samt gölluð ef ákvæði 26. og 27. gr. eiga við. Fasteign telst einnig gölluð, þótt hún sé seld með framangreindum skilmálum, ef ástand hennar er til

muna lakara en kaupandi hafði ástæðu til að ætla miðað við kaupverð hennar eða atvik að öðru leyti.

Samkvæmt 1. mgr. 29. gr. getur kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Þá segir í 2. mgr. að hafi kaupandi skoðað fasteign, áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi skoraði á hann um það, getur hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þetta á þó ekki við ef seljandi sýndi af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Loks segir í 3. mgr. að ákvæði 1. og 2. mgr. víki fyrir efni 26. gr. um skort á upplýsingum um fasteign.

2.2.

Um ábyrgð stefnda Björgvins Þórs fer að lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, en stefndi er löggiltur fasteignasali og lýtur milliganga hans um kaup og sölu fasteigna ákvæðum téðra laga. Slík milliganga krefst sérþekkingar og er háð löggildingu. Stefndi er því án efa sérfræðingur á sviði fasteignaviðskipta og ber ábyrgð sem slíkur.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. skal fasteignasali við gerð sölufirlits gæta þess að í yfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar kaupanda um hvort hann kaupi eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana.

Samkvæmt 1. mgr. 12. gr. skal fasteignasali afla upplýsinga sem fram eiga að koma í sölufirliti, sækja þær upplýsingar eftir föngum í opinberar skrár og jafnframt kynna sér ástand eignar af eigin raun. Samkvæmt 2. mgr. 12. gr. ber fasteignasali ábyrgð á því ef upplýsingar í sölufirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra sem starfa á hans vegum. Þá segir í 3. mgr. 12. gr. að skylda seljanda fasteignar til að veita upplýsingar samkvæmt fasteignakaupalögum sé óháð skyldum fasteignasala samkvæmt lögum nr. 70/2015.

Samkvæmt 1. mgr. 13. gr. skal fasteignasali, við kynningu á eign, gæta þess að upplýsingar sem veittar eru um hana og lýsingar á henni séu réttar og í sem bestu samræmi við eiginleika og ástand eignarinnar. Skal hann gæta hófs í lýsingum á eigninni.

Samkvæmt 1. mgr. 15. gr. skal fasteignasali í hvítetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða, liðsinna bæði seljanda og kaupanda og gæta réttmætra hagsmuna beggja.

Samkvæmt 27. gr. ber fasteignasali ábyrgð á því tjóni sem hann veldur í störfum sínum af ásetningi eða gáleysi og gilda reglur skaðabótaréttar um sakarmat og sönnun.

3.

Eins og rakið er í kafla II.-2. dómsins skiptust stefnandi Stefán og stefndi Björgvin Þór á tölvupóstum að morgni 17. júlí 2020; daginn eftir að stefnendur sóttu opið hús að [...]. Hafa stefnandi og stefndi staðfest umrædd tölvupóstsamskipti, sem hófust kl. 09:17 og lauk kl. 10:22. Stefndi staðhæfði fyrir dómi að þær upplýsingar sem hann veitti stefnanda hafi hann aflað sér úr söluýfirliti fasteignasölnunnar B, sbr. kafla I.-2. dómsins og á fasteignavefnum fastinn.is, auk þess sem stefnda minnti að meðstefndi Einar hafi sagt honum frá endurbótum á þakinu. Hafi stefndi ekki haft ástæðu til að vefengja þær upplýsingar og því miðlað þeim til stefnanda í tölvupóstunum 17. júlí.

Ef marka má dómsframburð stefnda verður að ætla að hann hafi að morgni 17. júlí 2020 vitað að í söluýfirliti B 2015 segir að þak [...] hafi verið „*endurnýjað fyrir nokkrum árum*“. Ennfremur, að stefndi hafi haft þær upplýsingar um eignina úr söluýfirliti A 2014, sbr. kafla I.-1. dómsins, að „*fyrir nokkrum árum var settur nýr dúkur á þak og bílskur*“. Eru þetta hvort tveggja upplýsingar sem nálgast má á nokkrum mínútum á fastinn.is. Af ókunnum ástæðum nefndi stefndi hvorki viðhald á þaki hússins samkvæmt fyrra né seinna söluýfirliti í tölvupóstsamskiptum við stefnanda Stefán. Ber að virða tölvupóstsamskiptin í ljósi þeirra staðreynda.

Í upphafi tölvupóstsamskiptanna hefur stefnandi áhyggjur af ástandi eignarinnar vegna fyrri ástandsskoðunar X, sem staðreyndi bágt ástand glugga og glerja, ofna og ofnalagna, rafmagns og raflagna, frárennslislagna og drenlagna. Kveðst stefnandi vilja vita meira um ástand hússins og spyr um viðhaldssögu þess. Stefndi svarar því til að söluýfirlit hans gefi ágætis sýn á og yfirlit um eignina, tiltekur að húsið sé „*þreytt og þarfnast viðhalds, en kassinn, sem sagt húsið og þak eru í góðu lagi sem eru stærstu póstarnir myndi ég segja*“. Stefndi spyr á móti hvort hann skilji það rétt „*að það hefur ekki átt sér stað eitthvað sérstakt viðhald eða endurbætur á öðrum hlutum hússins sem vert er að nefna eða taka sérstaklega fram?*“ Í framhaldi nefnir stefnandi ýmis atriði sem augljóslega þarf að lagfæra. Eru engin þeirra tengd þaki hússins. Jafnframt skýtur hann á að það myndi kosta stefnendur hátt í 10-15 milljónir króna að koma húsinu í toppstand. Stefndi kveðst á móti telja að með 8-12 milljónum króna séu stefnendur komin „*með hús í toppstandi*“. Stefndi kveðst skilja þetta, en bætir við að stefnendur óttist „*allan þennan auka kostnað og ef það væri svo kannski annað óvitað ef lítil saga hefur verið*

um viðhald eða endurbætur“. Þeim pósti svarar stefndi svo: „Já. Þak var tekið 2013 veit ég húsíð var málað 2018 að mér skilst.“

Að virtum þeim upplýsingum sem stefndi Björgvin Þór staðhæfir að hann hafi haft undir höndum að morgni 17. júlí 2020 og í ljósi ofangreindra spurninga stefnanda Stefáns um ástand húss og viðhaldssögu og yfirlýstra áhyggja af kostnaði við lagfæringar telur dómurinn með ólíkindum að stefndi skuli ekki hafa greint stefnanda frá þeim upplýsingum í söluyfirliti A að nýr dúkur hafi verið settur á þak og bílskúr [...] og þeim upplýsingum í söluyfirliti B að þak hússins hafi verið endurnýjað. Eru hvort tveggja grundvallarupplýsingar um ástand húss við sölu. Stefndi leiðrétti á engum stigum þær upplýsingar sem hann veitti stefnanda 17. júlí, svaraði ekki fyrirspurnum hans um ástand þaks í tölvupósti 7. ágúst og sagði í tölvupósti til stefnanda 10. ágúst að það sem skoðunarmaður á vegum stefnanda segði um eignina styddi það sem stefndi hefði áður sagt um ástand hússins. Var þannig ekkert í upplýsingagjöf stefnda sem hefði mátt gefa stefnendum tilefni til sérstakrar skoðunar á þaki hússins.

Þegar framangreind atriði eru virt heildstætt velkist dómurinn ekki í vafa um að stefndi Björgvin Þór hafi brotið gegn þeirri skyldu fasteignasala samkvæmt 1. mgr. 13. gr. laga nr. 70/2015 að gæta þess við kynningu á [...] að upplýsingar um eignina væru réttar og í sem bestu samræmi við eiginleika og ástand eignarinnar og að gæta hófs í lýsingu á eigninni. Miðað við eigin framburð fyrir dómi hefði stefnda verið í lófa lagið að upplýsa stefnendur um þá viðhaldssögu hússins að þakdúkur hafi verið endurnýjaður og þakið endurnýjað, sér í lagi eftir að stefnandi Stefán óskaði eftir upplýsingum um viðhaldssögu hússins. Stefndi kaus að gera það ekki. Þess í stað fullyrti hann að þak hússins væri „í góðu lagi“, gaf berlega í skyn að stefnendur þyrftu ekki að hafa áhyggjur af ástandi þess og sagðist telja að með 8-12 milljón króna endurbótum myndi húsíð vera „í toppstandi“, þrátt fyrir að hafa þær upplýsingar úr fyrri ástandsskoðun að endurbætur innanhúss gætu kostað um eða yfir 13,4 milljónir króna að drenlögnum slepptum. Að öllu gættu er fallist á með stefnendum að með vanrækslu stefnda á rétttri upplýsingagjöf skipti ekki máli þótt í söluyfirliti segi að þak [...] sé upprunalegt, enda þykir stefndi uppvís að því að hafa dregið úr þeim fyrirvara í upplýsingagjöf til stefnanda og beint athygli frá þakinu við ástandsskoðun á þeirra vegum. Með gáleysislegu framferði sínu þykir stefndi jafnframt hafa brotið gegn 1. mgr. 15. gr. laga nr. 70/2015, með því að gæta ekki réttmætra hagsmuna stefnanda við sölumeðferð fasteignarinnar og ber hann skaðabótaábyrgð samkvæmt 27. gr.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. fasteignakaupalaga bera stefndu Einar, Kristín Jóhanna og Ragnhildur, sem seljendur [...], hlutlæga ábyrgð á þeim upplýsingum sem meðstefndi Björgvin Þór veitti stefnendum við kaup á fasteigninni, óháð því hvort hinir stefndu seljendur hafi vitað eða mátt vita að veittar upplýsingar fasteignasalans væru rangar eða misvísandi. Er ákvæðið á því reist að kaupandi fasteignar megi treysta því að sértækar upplýsingar sem hann fær um eign séu réttar.

Dómurinn telur einsýnt að hinir stefndu seljendur hafi við kaup á [...] í október 2015 fengið þær upplýsingar um eignina að þak hússins hafi verið endurnýjað fyrir nokkrum árum, enda skýrt tekið fram í söluyfirliti sem þau fengu afhent fyrir kaupin. Hefði stefndu því verið rétt að upplýsa stefnendur um þetta atriði fyrir kaupsamningsgerð 2020, sbr. 26. gr. fasteignakaupalaga. Að því sögðu er þó fallist á með stefndu að þær upplýsingar, þótt rangar séu að mati fjölskipaðs dóms, hefðu engin áhrif haft á gerð eða efni kaupsamnings og eftir atvikum leitt til hærra söluverðs eignarinnar. Telur dómurinn að ábyrgð stefndu verði því ekki reist á sakarábyrgð samkvæmt 26. gr.

Eftir standa þær staðhæfingar meðstefnda Björgvins Þórs, sem frá greinir í kafla XI.-II.-3., að „*kassinn, sem sagt húsið og þak eru í góðu lagi sem eru stærstu póstarnir*“ og að þakið hafi verið „*tekið 2013*“. Með þeim ummælum, öðrum ummælum sem þar greinir og þögn meðstefnda við fyrirspurnum stefnenda um ástand og viðhaldssögu þaksins, telur dómurinn að meðstefndi hafi látið ástand þaksins sig litlu skipta, í því sambandi ýmist veitt rangar eða misvísandi upplýsingar og sú upplýsingagjöf fyrst og fremst helgast af því að ná fram sölu á eigninni. Leikur að mati dómsins enginn vafi á að veittar upplýsingar meðstefnda, vanhöld á upplýsingum og hvatning hans til stefnenda að gera tilboð í eignina hafi bæði haft áhrif á gerð kaupsamnings og þess kaupverðs sem stefnendur buðu fram. Bera hinir stefndu seljendur hlutlæga ábyrgð á því saknæma framferði meðstefnda samkvæmt 27. gr. fasteignakaupalaga og telst fasteignin því gölluð. Samkvæmt þeirri niðurstöðu koma hvorki gallaákvæði 18. og 19. gr. téðra laga til sérstakrar skoðunar né heldur ákvæði 25. gr. samningalaga nr. 7/1936.

Í ljósi greindrar niðurstöðu og með vísan til 28. gr. fasteignakaupalaga breytir engu sá fyrirvari í kauptilboði stefnenda, sbr. kafla II.-3. dómsins, að geri þau ekki athugasemdir við ástand eignarinnar innan tilskilins tíma teljist þau una ástandi hennar. Þá geta hér engu breytt ákvæði 29. gr. um aðgæslu- og skoðunarskyldu stefnenda, enda liggur fyrir vitnisburður dómkvadds matsmanns um að ágallar á þaki hússins hafi ekki

verið fyrirsjáanlegir við venjulega skoðun og þeir fyrst komið í ljós eftir að þakdúkur var rofinn á nokkrum stöðum. Að því gættu liggur ekkert fyrir um að hinir stefndu seljendur hafi haft vitneskju um þá galla á þaki hússins sem nú liggja fyrir og að þau hafi leynt einhverju fyrir stefnendum sem hér skiptir máli.

5.

Samkvæmt framansögðu er það niðurstaða dómsins að stefndu Einar, Kristín Jóhanna, Ragnhildur og Björgvin Þór beri óskipta ábyrgð á beinu fjártjóni stefnenda sem sannanlega verður rakið til galla á þaki [...]; hinir stefndu seljendur á grundvelli hlutlægrar ábyrgðar samkvæmt 27. gr. fasteignakaupalaga og hinn stefndi fasteignasali á grundvelli sakarábyrgðar samkvæmt 27. gr. laga nr. 70/2015. Um skaðabótarétt stefnenda verður fjallað í 7. kafla hér á eftir.

6.

Eins og rakið er í kafla II.-5. dómsins nutu stefnendur aðstoðar fagmanna við ástandsskoðun [...] dagana 6. og 7. ágúst 2020. Við þá skoðun mældist raki og rakamyndun á nokkrum stöðum innanhúss og rakamerki sáust í kringum glugga, í veggjum hjá sturtu á baðherbergi og í þvottahúsi. Telur dómurinn að þetta hafi mátt gefa stefnendum tilefni til ítarlegri skoðunar á innra rými fasteignarinnar, sbr. 29. gr. fasteignakaupalaga. Ekkert liggur fyrir um að hinum stefndu seljendum, Einari, Kristínu Jóhönnu og Ragnhildi, hafi verið kunnugt um ágalla þannig að varði vanrækslu á upplýsingaskyldu samkvæmt 26. eða 27. gr. sömu laga og breytir þar engu þótt sömu stefndu hafi fundið myglu á einum stað í húsinu 2015 án þess að láta þess getið við samningsgerð. Eiga stefnendur því hvorki rétt á skaðabótum úr hendi seljenda né meðstefnda Björgvins Þórs vegna téðra ágalla, sem dómkvaddur matsmaður telur að nemi 556.000 krónum. Verða stefndu sýknuð að því leyti.

7.

Eins og áður segir er það niðurstaða dómkvadds matsmanns að kostnaður við úrbætur á þaki [...] nemi samtals 14.053.000 krónum, án tillits til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað. Hefur þeim niðurstöðum ekki verið hnekkst og er það álit dómsins, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, að leggja beri kostnaðarliði matsmanns til grundvallar að því marki sem þeir endurspegla raunverulegt fjártjón stefnenda vegna leka frá gölluðu þaki hússins.

Til úrbóta á þaki fasteignarinnar eru í matsgerð tilgreindir 22 kostnaðarliðir, sem ýmist lúta að viðgerðarkostnaði vegna leka frá þaki eða kostnaði við endurbætur. Það er

álit dómsins að stefnendum beri bætur vegna nauðsynlegra framkvæmda á þakinu ofanfrá til að komast fyrir þakleka. Hluti aðgerða lýtur hins vegar að vinnu innanfrá, sem telja verður endurbætur á hinu upprunalega þaki og fást ekki bættar sem tjón úr hendi eins eða fleiri stefndu. Að því gættu er það niðurstaða dómsins að bæta beri stefnendum með 969.000 krónum kostnað við að rífa þakpappa, boðaklæðningu og þakkanta. Ennfremur, að bæta beri þeim með 5.576.000 krónum kostnað við að byggja upp skotrennu, nýja borðaklæðningu og nýjan, tvöfaldan þakpappa. Þá beri að bæta þeim 264.000 krónur fyrir verkstjórn, 600.600 krónur fyrir förgun og 1.677.700 krónur fyrir vinnupalla, vinnuaðstöðu og rekstur vinnusvæðis. Samtala þessara kostnaðarliða í matsgerð er 9.087.300 krónur. Frá þeirri fjárhæð dragist 358.184 krónur vegna 35% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað og nemur tjón stefnenda því 8.729.116 krónum.

8.

Af hálfu stefndu Einars, Kristínar Jóhönnu og Ragnhildar er á því byggt að sannað fjártjón stefnenda falli undir starfsábyrgðartryggingu meðstefnda Björgvins Þórs og því geti ekki stofnast skaðabótaréttur á hendur hinum stefndu seljendum að því marki sem starfsábyrgðartrygging meðstefnda taki til tjónsins, sbr. 2. mgr. 25. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 og til hliðsjónar hæstaréttardómur nr. 633/2013. Beri af þeirri ástæðu að sýkna sömu stefndu af kröfum stefnenda.

Fyrir liggur að meðstefndi var með starfsábyrgðartryggingu fasteignasala hjá Verði tryggingum hf. og að samkvæmt henni bæti félagið að hámarki 13.493.000 krónur í hverju tjóni. Meðstefndi hefur ekki borið fyrir sig ofangreinda málsástæðu.

Samkvæmt 2. mgr. 25. gr. skaðabótalaga gilda ákvæði 1. og 2. mgr. 19. gr. laganna ef ábyrgðartrygging eins eða fleiri hinna bótaábyrgu tekur til tjóns og það án tillits til þess hvort um sé að ræða skaðabætur innan eða utan samninga. Í ofangreindum hæstaréttardómi var því slegið föstu að í þeim tilvikum stofnist ekki skaðabótaréttur vegna tjóns sem ábyrgðartrygging nær til nema atvik séu á þann veg sem frá greinir í 2. mgr. 19. gr. Af þeim atriðum sem þar eru tilgreind reynir hér aðeins á hvort tjón stefnenda verði rakið til ásetnings eða stórfellda gáleysis af hálfu hinna stefndu seljenda. Hefur dómurinn áður komist að þeirri niðurstöðu að sömu stefndu beri ekki sakarábyrgð í málinu. Samkvæmt því ber að sýkna hina stefndu seljendur af kröfum stefnenda vegna tjóns á þaki [...].

Af hálfu stefnda Björgvins Þórs er varakrafa um lækkun dæmdra skaðabóta m.a. á því reist að hámarksfjárhæð ábyrgðartryggingar hans nemi 13.493.000 krónum. Stefndi hafi verið starfsmaður C fasteignasölu á þeim tíma er kaupin fóru fram og megi leiða af 1. og 2. mgr. 23. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 að í því tilviki sem hér um ræðir sé því ekki unnt að krefja stefnda um hærri bætur en sem nemi váttryggingarfjárhæð.

Fyrir liggur að sannað tjón stefnenda telst 8.729.116 krónur. Stefndi var löggiltur fasteignasali, starfaði á eigin ábyrgð og var með sjálfstæða starfsábyrgðartryggingu. Koma því ekki til álita lækkunarheimildir 23. gr. skaðabótalaga. Þá hafa engin haldbær rök verið færð fyrir því að dómurinn beiti hinni þröngu undantekningarheimild 24. gr. til að lækka bætur gagnvart stefnda, enda væri með því skertur réttur stefnenda til að fá tjón sitt bætt án þess að slíkt geti talist sanngjarnt. Verður því stefndi dæmdur til að greiða stefnendum 8.729.116 krónur í skaðabætur. Ber sú fjárhæð vexti samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. október 2020 til 25. apríl 2023, þá er liðinn var mánuður frá skilum matsgerðar, sbr. 3. mgr. 5. gr. sömu laga, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. málslíð 9. gr. til greiðsludags.

XI.-III. Málskostnaður.

Samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 skal sá sem tapar máli í öllu verulegu að jafnaði dæmdur til að greiða gagnaðila sínum málskostnað. Samkvæmt 3. mgr. má víkja frá þessu ef aðili vinnur mál að nokkru og tapar því að nokkru eða veruleg vafaatriði eru í máli og má þá dæma annan aðilann til að greiða hluta málskostnaðar hins eða láta hvorn þeirra bera sinn kostnað af málinu.

Stefndu Einar, Kristín Jóhanna og Ragnhildur er í málinu dæmt áfelli á grundvelli hlutlægrar skaðabótaábyrgðar samkvæmt 27. gr. fasteignakaupalaga, en sýknuð af bótakröfum stefnenda. Þá eru stefnendur sýknaðir að svo stöddu af efndakröfu nefndra stefndu. Því til samræmis og að gættri 1. og 3. mgr. 130. gr. téðra laga þykir rétt að málskostnaður falli niður milli stefnenda og sömu stefndu.

Stefnendum bar nauðsyn til að höfða málið einnig gegn stefnda Björgvini Þór til viðurkenningar á sakarábyrgð hans samkvæmt fasteignasölulögum nr. 70/2015. Hefur stefnda verið dæmt sakaráfelli á þeim grunni og honum gert að bæta stefnendum fjártjón vegna galla á þaki [...], en hann sýknaður af kröfu stefnenda vegna annarra ágalla á fasteigninni. Að því gættu og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefndi

dæmdur til að greiða stefnendum málskostnað. Með hliðsjón af eðli og umfangi máls og að teknu tilliti til kostnaðar vegna öflunar matsgerðar þykir málskostnaður úr hendi stefnda Björgvins Þórs til stefnenda hæfilega ákveðinn 2.500.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Jónas Jóhannsson héraðsdómari kveður upp dóminn. Auk hans dæmdu í málinu Bogi Hjálmtýsson héraðsdómari og Björn Marteinnsson byggingarverkfræðingur.

Dómsorð:

Stefndu Einar Jónsson, Kristín Jóhanna Clausen og Ragnhildur Jónasdóttir eru sýkn af dómkröfum stefnenda, Kristínar Ingibjargar Tómasdóttur og Stefáns Björnssonar. Stefnendur Kristín Ingibjörg og Stefán eru sýkn að svo stöddu af efndakröfu stefndu Einars, Kristínar Jóhönnu og Ragnhildar. Málskostnaður fellur niður milli sömu aðila.

Stefndi Björgvin Þór Rúnarsson greiði stefnendum 8.729.116 króna skaðabætur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. október 2020 til 11. júlí 2024, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9 gr. sömu, til greiðsludags.

Stefndi Björgin Þór greiði stefnendum 2.500.000 krónur í málskostnað.

Jónas Jóhannsson

Bogi Hjálmtýsson

Björn Marteinnsson