

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 9. apríl 2025

Mál nr. E-4848/2023:

Gísli Sigurgeirsson og Sigrún Sigurgeirsdóttir

(Helga Melkorka Óttarsdóttir lögmaður)

gegn

Arnari Má Jónssyni og Fanneyju Önnu Ómarsdóttur

(Skúli Sveinsson lögmaður)

og gagnsök

Dómur

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Aðalsök málsins var höfðuð 16. ágúst 2023 og gagnsök 19. september sama ár. Málið var dómtekið að lokinni aðalmeðferð 12. mars 2025.
- Aðalstefnendur og gagnstefndu eru Gísli Sigurgeirsson, [...], og Sigrún Sigurgeirsdóttir, [...]. Aðalstefndu og gagnstefnendur eru Arnar Már Jónsson og Fanney Anna Ómarsdóttir, bæði til heimilis að [...].
- Í aðalsök krefst aðalstefnandinn Gísli Sigurgeirsson þess að aðalstefndu verði gert að greiða sér sameiginlega 5.070.118 krónur gegn útgáfu afsals á fasteignum að Þjósárgötu 6, 102 Reykjavík, með fasteignanúmerin F202-9203 og F202-9205, með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 14. mars 2022 til greiðsludags.
- Aðalstefnandinn Sigrún Sigurgeirsdóttir krefst þess í aðalsök að aðalstefndu verði gert að greiða sér sameiginlega 519.514 krónur gegn útgáfu afsals á fasteign að Þjósárgötu 6, 102 Reykjavík, með fasteignanúmerið F202-9204, sem undirritaður var 12. nóvember 2021, og með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 14. mars 2022 til greiðsludags.
- Aðalstefnendur krefjast þess jafnframt að aðalstefndu verði dæmd til að greiða aðalstefnendum málskostnað að skaðlausu.

6. Aðalstefndu krefjast „sýknu á grundvelli gagnkröfu stefndu til skuldajafnaðar við kröfu stefnenda í aðalsök, að því marki sem þarf“. Auk þess gera aðalstefndu kröfu um málskostnað.
7. Í gagnsök krefjast gagnstefnendur þess að gagnstefndu verði dæmd til að greiða gagnstefnendum sameiginlega 8.690.518 krónur auk skaðabótavaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 14. janúar 2022 til 17. mars 2023 en dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá þeim degi til greiðsludags. Jafnframt krefjast gagnstefnendur þess að gagnstefndu verði gert að greiða gagnstefnendum málskostnað.
8. Gagnstefndu krefjast þess að þau verði sýknuð af öllum kröfum gagnstefnenda í gagnsök og að gagnstefnendur verði dæmd til að greiða gagnstefndu málskostnað.
9. Gengið var á vettvang við upphaf aðalmeðferðar málsins.

Helstu málsatvik

Ágreiningsefni aðila

10. Málið á rætur að rekja til viðskipta aðila með hús að Þjórsárgötu 6 í Reykjavík. Húsið skiptist í þrjá eignarhluta sem hver um sig er skráður sem sjálfstæð fasteign. Í umfjölluninni sem hér fer á eftir er þó í sumum tilvikum vísað til hússins í heild sem „fasteignarinnar“ eða „eignarinnar“ (í eintölu). Með kaupsamningi, dagsettum 12. nóvember 2021, var samið um kaup gagnstefnenda á fasteignum með fasteignanúmerin F202-9203 og F202-9205 af aðalstefnandanum Gísla. Með öðrum kaupsamningi, dagsettum sama dag, var samið um kaup gagnstefnenda á fasteign með fasteignanúmerið F202-9204 af aðalstefnandanum Sigrúnu. Aðalstefnendur krefja aðalstefndu um uppgjör lokagreiðslna vegna kaupanna í samræmi við báða kaupsamningana. Gagnstefnendur bera fyrir sig að þau eigi kröfu á hendur aðalstefnendum vegna galla á fasteignunum. Í aðalsök tefla gagnstefnendur þeirri kröfu fram sem gagnkröfum til skuldajafnaðar gegn kröfu aðalstefnenda en í gagnsök sem gagnkröfu til sjálfstæðs dóms.

Gögn sem varða sölu eignarinnar og viðskipti aðila

11. Í söluyfirliti frá fasteignasölunni sem hafði milligöngu um viðskiptin, frá 27. september 2021, segir að um sé að ræða fallegt einbýli sem skiptist í kjallara, hæð og ris, alls um 226 fermetra. Húsið sé timburhús á steypum grunni, byggt 1934 og bílskúr byggður 1948. Í húsinu séu fjögur íbúðarrými og eignin sé skráð á tveimur fasteignanúmerum.

Fram kemur að húsið hafi verið endurnýjað að hluta en þarfnist „áframhaldandi athygli og natni“. Jafnframt segir að húsið hafi verið klætt að utan með bárujárnri en þarfnist „frekari endurbóta“. Eignin hafi ýmsa möguleika til breytinga og tekjuöflunar en megi jafnframt laga að þörfum stærri fjölskyldu. Í reit sem varðar galla segir eftirfarandi: „Vantar drenlögn við suðurhluta hússins. Járn á þaki lélegt.“ Tilgreint er söluverðið 104.000.000 króna.

12. Í auglýsingu um eignina frá sömu fasteignasölu, sem mun vera frá 15. september 2021, koma fram ýmsar þær sömu upplýsingar og í söluyfirlitinu. Þar er m.a. eftirfarandi texti, feitletraður: „Húsið hefur verið endurnýjað að hluta en þarfnast áframhaldandi athygli og natni.“ Greint er frá íbúðum á efri hæð, aðalhæð og kjallara auk íbúðarrýmis sem hafi verið byggt aftan við bílskúrinn og innréttað sem stúdíóíbúð. Fram kemur að húsið hafi verið klætt að utan með bárujárnri en þarfnist frekari endurbóta. Eignin hafi ýmsa möguleika til breytinga og tekjuöflunar en megi jafnframt laga að þörfum stærri fjölskyldu. Myndir fylgdu auglýsingunni.
13. Gagnstefnendur gerðu aðalstefnendum kauptilboð að fjárhæð 100.500.000 krónur í húsið 6. október 2021. Þar er tilgreint að aðalstefnendur séu hvort um sig seljendur 50% hússins og miðað við að gagnstefnandinn Fanney kaupi 70% þess og gagnstefnandinn Arnar 30%. Í tilboðinu kemur fram að það sé bindandi til kl. 20:00 6. október 2021. Aðalstefnendur samþykktu tilboðið með undirritun sinni en dagsetningar undirritunarinnar er ekki getið í skjalinu.
14. Með tölvupósti 8. október 2021 óskaði gagnstefnandinn Fanney eftir upplýsingum um ástand skolplagna hússins frá fasteignasalanum sem hafði milligöngu um kaupin. Þar getur hún þess að gagnstefnendur hafi spurt um það þegar þau skoðuðu húsið og þeim verið sagt „að það væri í lagi“. Fasteignasalinn svaraði gagnstefnendum með tölvupósti 11. október 2021. Þar segir að skolplagnir séu í lagi og ekkert hafi verið átt við þær á tíma aðalstefnenda í húsinu, samkvæmt því sem aðalstefnandinn Gísli segi. Þá vísar fasteignasalinn til skýringarmyndar sem Gísli hafi sent og mun hafa fylgt svarpósti fasteignasalans til gagnstefnenda. Í því sambandi getur fasteignasalinn þess að búið sé að „endurnýja dren á 3 hliðum, en það [sáu] einnig til ljósmyndir af þeim framkvæmdum“. Með tölvupósti 22. sama mánaðar spurði fasteignasalinn gagnstefnendur um gang mála varðandi fjármögnun. Gagnstefnandinn Fanney svaraði degi síðar á þann veg að gagnstefnendur væru að vinna í henni.

15. Sem fyrr segir voru gerðir tveir kaupsamningar vegna kaupanna og eru þeir dagsettir 12. nóvember 2021. Annar þeirra varðar kaup gagnstefnenda sameiginlega á hluta hússins af aðalstefnandanum Gísla. Þar er nánar tiltekið um að ræða fasteignir með fasteignanúmerunum F202-9203 og F202-9205, þ.e. íbúð á 1. hæð ásamt bílskúr. Fram kemur að hinn seldi eignarhluti sé talinn vera 55,682% af húsinu. Umsamið kaupverð vegna þessa hluta hússins var 68.340.000 krónur. Hinn kaupsamningurinn varðar kaup gagnstefnenda sameiginlega á öðrum hluta hússins af aðalstefnandanum Sigrúnu. Þar er um að ræða fasteign með fasteignanúmerinu F202-9204, þ.e. íbúð á 2. hæð hússins ásamt tveimur rýmum í kjallara. Umsamið kaupverð vegna þessa hluta hússins var 32.160.000 krónur. Fram kemur að hinn seldi eignarhluti sé talinn vera 44,318% af húsinu. Eignarhlutföllin sem þarna eru tilgreind eru í samræmi við eignaskiptayfirlýsingu sem er dagsett 15. júní 1991 og var þinglýst 4. júlí sama ár. Samkvæmt báðum kaupsamningunum skyldu fasteignirnar afhentar 14. janúar 2022 og afsal gefið út 14. mars 2022. Lokagreiðslur skyldu greiddar 14. mars 2022, samhliða útgáfu afsals. Lokagreiðsla vegna eignarhlutanna sem aðalstefnandinn Gísli seldi skyldi nema 5.000.000 króna og lokagreiðsla vegna eignarhlutans sem aðalstefnandinn Sigrún seldi 500.000 krónum.
16. Í kostnaðaruppgjörum fasteignasölnunnar frá 14. mars 2022 kemur fram að lokagreiðsla vegna eignarhluta aðalstefnandans Gísla nemi 5.070.118 krónum og lokagreiðsla vegna eignarhluta aðalstefnandans Sigrúnar 519.514 krónum.

Athugasemdir gagnstefnenda um ástand hússins og samskipti tengd þeim

17. Í tölvupósti gagnstefnandans Fanneyjar til aðalstefnandans Sigrúnar frá 5. janúar 2022 kemur fram að gagnstefnendur hafi fengið að geyma „nýja eldhúsið“ í húsinu og hafi tekið eftir polli í horni á herbergi í kjallaranum. Þau hafi séð að verið væri að gera við gluggann þar og það hafi verið slæmt veður en þau hafi viljað vera viss um að þetta væri ekki leki og væri komið í lag. Í svari aðalstefnandans til gagnstefnandans sama dag segir að bleytan í herberginu hafi verið út af glugga sem ekki hafi lokast alveg en verði kominn í lag fyrir afhendingu.
18. Í tölvupósti gagnstefnenda til aðalstefnenda 7. febrúar 2022 segir að gagnstefnendur séu flutt inn á efri hæðina og allt sé „á fullu niðri í framkvæmdum“. Allt líti „vel út á miðhæðinni og einangrun flott sem og allir bitar, rafmagn og pípur“. Þá segir að gagnstefnendum líði mjög vel í húsinu en verði þó að segja að sumu sé ábótavant og þá sérstaklega einangrun á efri hæðinni. Þegar blási verði „hrikalega kalt á efri hæðinni og þá sérstaklega fyrir börn“. Það sé leiðinlegt vegna þess að þegar gagnstefnendur hafi skoðað húsið hafi

þau spurt sérstaklega hvort búið væri að einangra allt og verið sagt að aðeins milliveggurinn milli eldhúss og stofu væri einangraður með sagi. Síðan segir að gagnstefnendur hafi vitað „af þakinu og dreninu og nokkrum öðrum hlutum“ en hafi ekki ætlað sér „að ráðast í svona miklar framkvæmdir á efri hæðinni“ en verði því miður að gera það þar sem ekki sé hægt að láta börn sofa þar vegna kulda.

19. Þá segir í tölvupóstinum að aðrir hlutir sem ekki virki séu t.d. blöndunartæki á efri hæð (aðeins sjóðandi heitt vatn) [og?] krani í eldhúsi á miðhæð. Glugginn í vestur á miðhæð detti allur út þegar hann sé opnaður. Glugginn í eldhúsi á miðhæð opnast ekki. Gluggi í stofu á efri hæð opnast ekki. Mikið blási inn um glugga í svefnherbergi á efri hæð. Glugginn í ganginum á efri hæð sé mikið blautur og mikil móða í glerinu á honum, sem og 7 af 13 gluggum á mið- og efri hæð. Í kjallaranum sé einnig komin mygla í steypuna (undir stiganum). Þá sé handrið úti, sem hafi verið límt á til að reyna að laga það á einhverjum tímapunkti, dottið af steypunni og hafi fokið út á götu. Fram kemur að gagnstefnendur hafi viljað nefna þetta núna, eftir að hafa verið í húsinu í viku. Þau hafi alltaf ætlað í framkvæmdir á húsinu og hafi vitað af þónokkrum hlutum en verið talin trú um að nokkur af þessum grundvallaratriðum væru í góðu lagi. Þetta raski mikið þeirra framkvæmdum þar sem ekki sé hægt að búa á efri hæðinni svona. Þetta séu nokkrir hlutir sem gagnstefnendum finnist að þau hafi verið ranglega upplýst um og þau séu að verða fyrir fjárhagslegu tjóni vegna þess. Enn fremur segir í póstinum að með honum fylgi nokkrar myndir af gluggum, handriði o.fl.
20. Aðalstefnendur svöruðu gagnstefnendum með tölvupósti 11. febrúar 2022. Þar segir að aðalstefnendum hafi verið mjög brugðið við tölvupóst gagnstefnenda frá 7. sama mánaðar og þyki það alvarlegt mál að vera sökuð um að hafa gefið rangar upplýsingar um ástand eignarinnar. Aðalstefnendur hafi lagt sig fram um að segja frá öllum göllum, þar á meðal einangruninni á efstu hæðinni. Að aðalstefnendur hafi sagt að „aðeins milliveggurinn milli eldhúss og stofu væri einangraður með sagi“ sé fráleit fullyrðing. Fyrir utan að eldhús og stofa sé eitt rými og ekki sé veggur þar á milli hefðu aðalstefnendur aldrei farið að halda því fram að veggir sem væru einangraðir með sagi væru það ekki. Í heimsókn númer tvö hafi komið maður sem aðalstefnendur hafi álitð vera iðnaðarmann. Aðalstefnandinn Sigrún minnst þess sérstaklega að hafa nefnt það við hann þegar hann hafi skoðað glugga í svefnherbergi efstu hæðar að það þyrfti að einangra útveggi uppi þar sem þeir væru að öllum líkindum einangraðir með sagi þar sem það yrði kalt þegar væri hvasst. Alltaf hafi legið ljóst fyrir að gera þyrfti upp baðherbergi á efstu hæðinni og

ekkert hafi verið gert til að fela það. Það sem myndirnar sem fylgdu tölvupósti gagnstefnenda sýni sé nákvæmlega það sem hafi verið sýnilegt þegar eignin hafi verið skoðuð. Gluggar á öllum hæðum hússins hafi verið í sama ástandi við afhendingu og þeir voru þegar eignin var skoðuð. Hið sama megji segja um mygluna í kjallaranum en hún hafi verið þarna við skoðun. Þetta sé næstum 90 ára gamalt timburhús og eins og segi í söluþfirliti þarfnist það „áframhaldandi athygli og natni“. Loks kveðast aðalstefnendur hafna því alveg að hafa gefið rangar upplýsingar varðandi eignina.

21. Með bréfi, dagsettu 3. maí 2022, til fasteignasalans sem hafði milligöngu um viðskipti aðila var, af hálfu gagnstefnenda, óskað svara við spurningum sem lutu m.a. að því hvort fasteignasalanum hefði verið kunnugt um að eignin hefði verið til sölu hjá viðkomandi fasteignasölu árið 2017 og um ástandsskoðanir hússins frá því ári og árinu 2022. Ekki liggur fyrir í málinu svar fasteignasalans við þessu erindi. Af hálfu gagnstefnenda var með bréfi, dagsettu 17. maí 2022, farið fram á að fasteignasalinn tæki afstöðu til bótaskyldu vegna sölu á eigninni, með vísan til þess að spurningar hefðu vaknað um hvort fasteignasalinn hefði vitað eða mátt vita að ástandið á eigninni væri annað og verra en söluþfirlit hafi gefið til kynna. Jafnframt var vísað til þeirrar niðurstöðu skoðunarskýrslu frá árinu 2022 að kostnaður við að koma eigninni í það ástand sem verðmat og aðrar upplýsingar í söluþfirliti hefðu gefið fyrirheit um næmi 11.111.620 krónum.
22. Með bréfi, dagsettu 1. júní 2022, var af hálfu gagnstefnenda skorað á aðalstefnendur að ganga til sáttaviðræðna vegna galla á húsinu, áður en leitað yrði atbeina dómstóla. Vísað var til þess að fasteignin hefði verið í söluferli árið 2017 og á þeim tíma hefði verið gerð skoðunarskýrsla um ástand eignarinnar, þar sem tíunduð séu vandamál sem varði eignina. Meðal þeirra séu vandamál við drenlagn, vandamál við útloftun á klæðningu á húsinu og vöntun á músaneti. Að sögn vitnis hafi seljendur verið upplýstir um ástandið á eigninni á þeim tíma og um efni og niðurstöður skoðunarskýrslunnar. Þegar húsið hafi verið sett í söluferli árið 2021 hafi kaupendur ekki verið upplýstir um umrædda skoðunarskýrslu fyrr en við undirritun á kaupsamningi. Í nýrri skoðunarskýrslu komi síðan m.a. fram að þakefni séu léleg, gluggar séu óþéttir, mikill músagangur hafi verið innan klæðningar hússins, að drenlagn hafi verið ranglega sett niður, sem orsaki að raki sé í botnplötu, og fleira. Vegna upplýsinga sem seljendur hafi haft undir höndum árið 2017 og samanburðar á eldri skoðunarskýrslunni við þá nýrri horfi málið þannig við kaupendum að seljendur og/eða fasteignasalinn hafi haldið eftir mikilvægum upplýsingum við sölu á

eigninni, sbr. 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Samkvæmt síðari matskýrslunni muni kosta 11.111.620 krónur að laga þá verkþætti sem þar séu taldir upp, til að koma eigninni í það ástand sem verðmat og aðrar upplýsingar í söluýfirliti hafi gefið fyrirheit um. Þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir hafi seljendur hafnað sáttatilraunum kaupenda og á grundvelli þess neyðist kaupendur til að fá dómkvadda matsmenn til að meta tjón þeirra við úrbætur á eigninni. Ef ekki náist samkomulag um uppgjör muni gagnstefnendur í kjölfarið höfða dómsmál gegn seljendum eða seljendum og fasteignasalanum í því skyni að fá tjón sitt bætt að fullu.

23. Með bréfi, dagsettu 10. júní 2022, var af hálfu aðalstefnenda skorað á gagnstefnendur að greiða lokagreiðslur vegna kaupanna. Vísað er til þess að gagnstefnendur hafi skoðað eignina degi áður en kauptilboð var gert og með þeim í för hafi verið löggiltur fasteignasali. Hann hafi raunar skoðað húsið betur en kaupendurnir, spurst fyrir um fyrirbyggjandi tilboð í eignina sem kaupendur hafi svo yfirboðið í kjölfarið. Nokkrum dögum eftir að kauptilboð hafi verið samþykkt hafi kaupendur komið með smíð að skoða eignina, sem þá hafi verið tóm og því auðvelt fyrir sérfróðan mann að gera sér grein fyrir því að eignin þyrfti töluvert viðhald og endurbætur. Engar athugasemdir hafi borist eftir skoðunina. Þá er vísað til samskipta aðila í aðdraganda afhendingar eignarinnar, þar sem kaupendur hafi m.a. verið upplýstir um músagang og að einangrun væri orðin léleg, en kaupendur hafi aldrei gert fyrirvara við fyrirhugaða afhendingu eignarinnar sem að lokum hafi verið afhent án athugasemda frá kaupendum. Þá var því mótmælt sem röngu að seljendur hefðu sett eignina í sölumeðferð árið 2017. Hið rétta sé að þáverandi leigjandi hafi upp á sitt eindæmi ákveðið að fá fasteignasala til að verðmeta eignina þar sem hann hafi haft í huga að gera tilboð í hana. Jafnframt var því mótmælt sem röngu að því hefði verið haldið fram við kaupsamningsgerð að búið væri að gera við allt sem tilgreint hafi verið í skýrslunni.

24. Eftir að fyrir lá matsgerð dómkvadds matsmanns, sem síðar verður fjallað nánar um, höfðu gagnstefnendur uppi kröfu á hendur aðalstefnendum, alls að fjárhæð 9.142.229 krónur, með bréfi, dagsettu 17. febrúar 2023. Af hálfu aðalstefnenda var kröfunni hafnað með bréfi, dagsettu 24. mars 2023.

Skoðunarskýrslur vegna hússins, eldra verðmat og söluýfirlit

25. Fyrir liggur skoðunarskýrsla frá árinu 2017, sem áður var getið um. Fram kemur í henni að beiðandi hennar sé nafngreindur maður sem fyrir liggur að leigði á þeim tíma íbúð í húsinu. Húsið hafi verið skoðað 15. júní 2017 og þangað hafi umræddur leigjandi mætt

auk skoðunarmannsins. Skoðað hafi verið þak, dren meðfram húsi, frágangur og breytingar vegna lagna fyrir kjallaraíbúð og stúdíóíbúð í bílskúr, lekavandamál í kjallara og mygla. Í skýrslunni segir að húsið sé í þokkalegu ástandi. Við skoðun hafi þó komið í ljós að verkþættir sem hefðu átt að vera rétt gerðir samkvæmt byggingarreglugerð, teikningum og verklegum hefðum séu ekki gerðir eins og gert sé ráð fyrir. Eftirfarandi þættir eru sérstaklega tilgreindir:

1. Þakefni sé orðið lélegt og skipta þurfi um þakefni og pappa og kanna ástand á borðaklæðningu og útloftun.
2. Setja þurfi upp nýjar þakrennur og niðurföll sem tengist eldri og nýrri drenlögn.
3. Grafa þurfi frá húsi að framan og frá bakhlið og tengja dren sem búið sé að leggja á austurhlið. Tengja þurfi drenlögn út í brunn í götu.
4. Setja þurfi niðurfall sem tengt sé drenlögn fyrir framan tröppur.
5. Þetta þurfi allar sprungur og sprauta tveggja þátta polyurethan í tröppur í kjallara og inn á efri hæðir hússins. Flota þurfi síðan pall og tröppur og bera á.
6. Gera þurfi við múrskemmdir á tröppum og á vegg á framhlið á tröppum, sílanbera og mála.
7. Setja þurfi álhatt yfir steyptan kant á tröppum.
8. Ganga þurfi frá útloftun á klæðningu á húsi og setja músanet.
9. Hreinsa þurfi alla myglu í kjallara, sparsla og mála alla veggi við inngang og alla útveggi.
10. Skoða þurfi að stækka glugga á bakhlið hússins vegna flóttaleiðar.
11. Kanna þurfi og yfirfara allar rafmagnslausnir í íbúð í kjallara, stúdíóíbúð og bílskúr.
12. Skoða þurfi eldvarnarvegg á milli stúdíóíbúðar og bílskúrs og loka hurð.
13. Skoða þurfi allan frágang á skolplögnum sem lagðar hafi verið í vegna íbúðar í kjallara.
14. Ganga þurfi betur frá klæðningu á milli bílskúrs og húss/nágranna. Vatnsbretti undir rennu sé laust.
15. Ganga þurfi frá bárujárnsklæðningu undir glugga í stúdíóíbúð.
16. Yfirfara þurfi og mála bílskúrshurð.

Í skýrslunni eru myndir til frekari skýringar á einstökum atriðum. Metinn er kostnaður vegna viðgerða – 3.352.500 krónur vegna sameignar, 318.000 krónur vegna íbúðar,

450.000 krónur vegna íbúðar í kjallara, 550.000 krónur vegna stækkunar á glugga vegna flóttaleiðar og 300.000 krónur vegna stúdíóíbúðar.

26. Fyrir liggur verðmat, dagsett 19. september 2017, sem stafar frá sömu fasteignasölu og hafði síðar milligöngu um viðskipti aðila. Matið tekur til þeirra eignarhluta hússins sem bera fasteignanúmerin F202-9203 og F202-9205, þ.e. íbúðar og bílskúrs. Niðurstaða matsins var sú að áætlað markaðsverð umrædds eignarhluta væri 47.500.000 krónur. Jafnframt liggur fyrir söluyfirlit frá umræddri fasteignasölu, dagsett sama dag, varðandi sömu hluta hússins og verðmatið. Þar segir að eignin hafi verið endurbætt að utan með álklæðningu og gluggum en þarfnist endurskipulagningar og endurbóta að innan, bæði hvað varði öryggisþætti, rakaskemmdir og lagnakerfi, eftir að eigninni hafi verið skipt upp í þrjú íbúðarrými. Eignin hafi engu að síður marga möguleika til breytinga og tekjuöflunar. Getið er um hið sama í verðmatinu.
27. Einnig liggur fyrir skoðunarskýrsla frá 19. apríl 2022 sem unnin var fyrir atbeina gagnstefnenda. Þar kemur fram að við skoðun hafi komið í ljós að gluggar væru óþéttir og ekki hafi verið gengið frá þeim eftir viðurkenndum aðferðum. Músagangur sé í útveggjum og milligólfi. Töluverður raki mælist í botnplötu og neðarlega í sökkulveggjum, sem bendi til þess að drenlagn sé ekki til staðar eða að ekki hafi verið gengið rétt frá henni. Þess vegna hafi verið fenginn fagmaður frá stíflupjónustu til að mynda og staðsetja drenlagn og niðurstaðan verið sú að ekki hafi verið gengið rétt frá henni. Hún sé einungis um 50 cm frá yfirborði og notast hafi verið við 50 mm frárennislagn en ekki 100–150 mm drenlagn. Það megi sem sagt fullyrða að drenlagn sé ekki að gagnast neitt, sem útskýri raka í kjallaragólfi og veggjum. Þakefni séu orðin léleg og skipta þurfi um þakefni og pappa. Skoða þurfi hvort útloftun sé til staðar.
28. Um glugga segir nánar tiltekið að rífa þurfi klæðningu frá til þess að þétta með gluggum. Setja þurfi steinull með gluggum og loka með t.d. „siga þéttiborða“, ganga frá klæðningu aftur og gluggalistum. Notast hafi verið við pulsu með gluggum en það sé ekki réttur frágangur við glugga í timburhúsum. Frágangur á rakasperru við glugga sé ekki til staðar. Um músagang segir að ekki sé hægt að sjá músanet neðst á utanhússklæðningu og eigi mýs þar af leiðandi greiða leið inn með henni. Hvað drenlagn varðar kemur fram að hægt sé að fullyrða að ekki hafi verið rétt staðið að þeirri framkvæmd sem farið hafi verið í þegar átti að koma fyrir drenlagn meðfram húsinu. Fenginn hafi verið fagmaður til þess að mynda lagn og við skoðun hafi komið í ljós að hún væri röng og væri ekki nægilega neðarlega og ekki tengd við brunn. Notast hafi verið við 50 mm frárennislagn í staðinn

fyrir 100–150 mm pvc-drenrör. Um milligólf segir að raki hafi komist í burðarbita í milligólfi og fúi sé farinn að myndast. Búið sé að reyna að styrkja milligólf án árangurs. Skipta þurfi um gólfbita sem séu skemmdir. Kostnaður við umræddar úrbætur er metinn alls 11.111.620 krónur.

Matsgerð dómkvadds matsmanns

29. Í málinu liggur fyrir matsgerð, frá janúar 2023, sem Auðunn Elíson, byggingafræðingur og húsasmíðameistari, vann eftir að hafa verið dómkvaddur í máli nr. M-2817/2022 á grundvelli matsbeiðni frá gagnstefnendum, áður en mál þetta var höfðað. Í matsgerðinni var lagt mat á ýmis atriði sem varða ástand hússins og kostnað við hugsanlegar úrbætur. Nánar tiltekið laut matsgerðin að dragsúg í risi og á 1. hæð, frágangi loftaklæðningar í risi, þerrilögnum, frárennslislögnum og raka í kjallara, burðarvirki gólfplötu 1. hæðar, gluggum og músagangi.
30. Hvað varðar dragsúg í risi og á 1. hæð hússins er í matsgerðinni lýst þeirri niðurstöðu matsmanns að miðað við frágang þéttingar glugga og þaks sé dragsúgur í húsinu þegar vindur sé en matsmaður hafi ekki getað staðreynt að svo væri. Það sé mat matsmanns að frágangur kringum glugga og frágangur í þakrými gefi ekki ástæðu til annars en að ætla að töluverður dragsúgur sé til staðar þegar þannig viðri. Það sé mat matsmanns að setja þurfi vindvarnarlag (vindpappa) ofan á skambita í þaki til að draga úr streymi loftis inn í húsið.
31. Um frágang loftaklæðningar í risi segir að það sé mat matsmanns að ekki sé hægt að greina út frá gögnum eða skoðun að þaki hafi á einhverjum tíma frá byggingu þess verið lyft eða það tekið upp. Miðað við að þakið sé einangrað með spæni og að klæðning sé beint undir sperrum megi reikna með að uppbygging þaksins og rýmisins sé upprunaleg eða breytt á árunum eftir byggingu hússins. Á einhverjum tímapunkti hafi verið ákveðið að klæða neðan á eldri klæðningu með panel og þá hafi verið sett rakavarnarlag innan við einangrun. Miðað við að notuð hafi verið álfólía í stað plasts megi ætla að nokkuð sé liðið frá því að nýrri klæðning var sett upp. Það sé mat matsmanns að ekki hafi verið nauðsynlegt að endurnýja einangrun og klæðningu undir sperrur/loft þegar eingöngu var verið að klæða ofan á eldri klæðningu. Við það að setja rakavarnarlag á milli klæðninga hafi verið reynt að koma til móts við þær kröfur sem gerðar hafi verið á undanförunum áratugum.

32. Hvað varðar þerrilagnir (dren), frárennslislagnir og raka í kjallara kemur fram að matsmaður geti staðreynt að engin drenlögn hafi verið til staðar og það sé mat matsmanns að frágangur á takkadúk sé ekki góður. Hann nái ekki nægilega langt niður með kjallara-veggnum og ekki sé gengið frá þéttingu við efri brún dúksins. Möl sem sett hafi verið með húshliðinni sé ekki drenmöl sem slík heldur hefðbundin grús og í henni hafi verið ýmiss konar steypubrot. Mölin hafi eingöngu náð að fráveitulögn en um 500 mm séu frá yfirborði lagnar og niður að yfirborði botnplötu sem ekki hafi verið jarðvegsskipt. Það sé mat matsmanns að fráveitulögn hafi verið lögð í sandlag og sandlag hafi verið með lögninni og því í samræmi við góðar venjur. Þá sé það mat matsmanns að raki hafi verið í útveggjum og gólfi kjallaraherbergis en útveggir séu óeinangraðir og því ekki óeðlilegt að raki sé í þeim þegar kalt sé úti og hiti inni. Að mati matsmanns þurfi að leggja drenlagnir meðfram austurhlið hússins og hluta af norðurhlið. Einangra þurfi kjallaraveggi í geymslu, draga múrhuð yfir einangrun og mála.
33. Um glugga segir að það sé mat matsmanns að frágangur þéttingar milli glugga og burðargrindar sé ófullnægjandi og að hluta til sé engin þétting, hvorki að innanverðu né utanverðu. Það sé mat matsmanns að ekki hafi verið gengið frá rakavarnarlagi þétt við glugga. Þá sé það mat matsmanns að ganga þurfi frá þéttingum innan við gluggana og ganga frá rakasperru þannig að hún sé þétt við gluggakarma. Matsmaður reikni með að taka frá klæðningar innandyra þar sem klæðning hafi verið við matsfund og klæða og mála aftur eftir viðgerð. Taka þurfi niður áfellur kringum glugga, ganga frá þéttingum og setja upp áfellur aftur.
34. Hvað músagang varðar er lýst þeirri niðurstöðu matsmanns að ummerki hafi verið um mýs ofan á plastdúk undir millilofti. Mýs hafi nægilegt op á útveggjum til að fara inn í húsið, þ.e. milli glugga og burðargrindar, og inn um op á norðurhlið þar sem kattalúga hafi verið. Það sé mat matsmanns að við þéttingar á gluggum og það að loka gati á norðurhlið verði dregið úr líkum á að mýs komist inn í húsið.
35. Í matsgerðinni er lýst kostnaðarmati vegna einstakra matsþátta á verðlagi nóvember 2021. Kostnaður vegna viðgerða á gluggum, þéttinga milli glugga og burðarvirkis, þéttingar rakasperru, vindpappa yfir skammsperrur og einangrunar og lagfæringar þéttinga á þakvegg er metinn á 2.004.800 krónur (matsliður II A). Kostnaður vegna hellna, drenlagna, drendúks, jarðvinnu og einangrunar kjallaraveggja er metinn á 1.312.400 krónur (matsliður II C). Þá er kostnaður við að taka frá klæðningu veggjar og klæða aftur, frágang leiðara á gólfbita og frágang sætis og undirstaðna fyrir gólfbita metinn á 345.200

krónur (matsliður II D). Samtals nemur metinn kostnaður vegna umræddra liða 3.662.400 krónum að meðtöldum virðisaukaskatti þegar tillit hefur verið tekið til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað.

36. Í þeim hluta matsgerðarinnar þar sem kostnaðarliðir eru dregnir saman er þess getið að kostnaður vegna matsliða II E og II F sé metinn undir matslið II A. Matsliður II E varðar kostnað við úrbætur vegna ísetningar og frágangs glugga sem hafa verið endurnýjaðir og matsliður II F varðar kostnað við úrbætur, viðgerðir og hreinsun vegna músagangs og skemmda af völdum hans. Einnig kemur fram að ekki sé metinn kostnaður vegna matsliðar II B en sá matsliður varðar frágang loftaklæðningar í risi.
37. Í matsgerðinni eru fyrrnefndir kostnaðarliðir metnir sameiginlega fyrir húsið í heild en ekki aðgreindir eftir því um hvaða eignarhluta hússins er að ræða. Undir rekstri málsins var aftur á móti aflað viðbótarmatsgerðar sama matsmanns þar sem umræddur kostnaður var aðgreindur milli annars vegar þess eignarhluta fasteignarinnar sem áður var í eigu aðalstefnandans Gísla (F202-9203) og hins vegar þess eignarhluta sem áður var í eigu aðalstefnandans Sigrúnar (F202-9204). Sú matsgerð er frá október 2024. Fram kemur að það sé mat matsmanns að hlutur Gísla nemi samtals 1.959.127 krónum, hlutur Sigrúnar 1.398.383 krónum. Samtals nemi fjárhæðin, að frádregnum virðisaukaskatti af vinnu, 3.357.510 krónum. Í skýrslu matsmannsins fyrir dómi kom fram að mismunurinn á heildarfjárhæðinni samkvæmt matsgerðinni frá janúar 2023, 3.662.400 krónum, og viðbótarmatsgerðinni frá október 2024, 3.357.510 krónum, skýrðist af því að í upphaflegu matsgerðinni hefði láðst að draga frá heildarfjárhæðinni 304.890 krónur vegna endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu unninni á verkstað.

Önnur gögn sem varða ætlað tjón gagnstefnenda

38. Gagnstefnendur hafa lagt fram tilboð, dagsett 10. mars 2022, að fjárhæð alls 1.941.840 krónur sem þau segja varða framkvæmd við hreinsun og endurbætur vegna músagangs, eins og nánar er vikið að í umfjöllun um málsástæður gagnstefnenda. Þar af eru 1.074.000 krónur vegna vinnu og 492.000 krónur vegna efnis, auk virðisaukaskatts.
39. Með leigusamningi, dagsettum 1. mars 2022, var af gagnstefnendum samið um leigu tiltekins aðila á fasteigninni með fasteignanúmerið F202-9203. Umsamið leiguverð var 240.000 krónur á mánuði og fram kemur að leigan sé „tengd vísitölu“, án þess að nánar sé tilgreint um hvaða vísitölu þar sé að ræða.

40. Af hálfu aðalstefnenda hafa verið lagðar fram myndir af fasteigninni sem þau segja hafa verið teknar 6. mars 2021, ódagsettar myndir af baðherbergi á efri hæð eignarinnar, myndir sem munu hafa verið teknar á matsfundi 6. febrúar 2023 og ódagsettar myndir úr kjallara hússins.

Upplýsingar frá þriðju aðilum

41. Í tölvupósti 30. mars 2022 frá fyrrum leigjanda hússins til móður gagnstefnandans Arnars kemur fram að hann hafi búið á aðalhæðinni með fjölskyldu sinni frá febrúar 2012 til júlí 2020. Einnig hafi verið leigjendur í kjallaranum. Viðhald húsnæðisins hafi alltaf verið í lágmarki. Hann kveðst kannast vel við „rok/dragsúg á ýmsum stöðum, m.a. í eldhúsi við uppþvottavél/ofn, tenglar [svo] og í baðherbergi við klósettið í norðanáttum“, sem hafi gert það að verkum að rakastig hafi verið mjög lágt á veturna. Síðan segir: „Mýs voru á hverju ári.“. Jafnframt lýsir hann því sem hafi verið jákvætt við húsið og búsetu þeirra þar. Með tölvupóstinum mun hafa fylgt áðurnefnd ástandsskýrsla frá árinu 2017. Í tölvupóstinum segir að leigjandinn hafi látið gera skýrsluna að eigin frumkvæði eftir að eigandinn hafi boðið þeim að kaupa „hæð+kjallara“. Einnig mun hafa fylgt póstinum verðmat frá fasteignasölu frá sama ári, á eignarhlutanum sem aðalstefnandinn Gísli seldi síðar gagnstefnendum. Í tölvupóstinum er tiltekið að verðmatið nemi 51 milljón króna. Í verðmati á umræddum eignarhluta, dagsettu 19. september 2017, kemur þó fram að áætlað markaðsverð eignarinnar sé 47.500.000 krónur. Fram kemur í tölvupóstinum að ekki hafi orðið af kaupum þar sem eigandinn hafi viljað fá hærra verð fyrir eignina. Enn fremur fylgdu, að því er fram kemur í póstinum, nokkur skjöl „um byggingaráform Reykjavíkurborgar á fótboltavelli við húsið árið 2018“. Fram kemur að íbúar við Þjósárgötu hafi gert athugasemdir og horfið hafi verið frá áformunum. Þá segir í tölvupóstinum: „Leitt að heyra að ykkur var ekki sagt frá þessum vandamálum sem voru líka eigandanum kunnug.“

Helstu málsástæður og lagarök aðalstefnenda (gagnstefndu)

Greiðsluskylda hvíli á gagnstefnendum

42. Aðalstefnendur byggja á því að með undirritun kaupsamninga hafi gagnstefnendur skuldbundið sig til greiðslu kaupverðsins í samræmi við það sem um hafi verið samið. Aðalstefnendur hafi afhent eignina í samræmi við efni kaupsamninganna 14. janúar 2022, en gagnstefnendur hafi vanefnt þá skyldu sína að greiða lokagreiðslu vegna kaupanna.

43. Gagnstefnendur hafi í samskiptum sínum við aðalstefnendur ekki sýnt fram á með neinum hætti að eignin hafi verið seld í öðru ástandi en mátti við búast er áhættuskipti urðu samkvæmt 12. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Gagnstefnendur hafi haft mikið aðgengi að eigninni, bæði við skoðun og eftir að kautilboð hafði verið samþykkt. Það skjóti skökku við að fyrstu athugasemdir hafi borist eftir að afhending fór fram, og áður en lokagreiðsla var innt af hendi, og þær hafi allar lotið að atriðum sem gagnstefnendum máttu vera kunn.
44. Samkvæmt 49. gr. laga um fasteignakaup hafi seljandi þá heimild að krefjast réttra efnda samkvæmt 50. gr. laganna, greiði kaupandi ekki kaupverð á réttum tíma og seljanda verði ekki um kennt. Aðalstefnendur geri því þá kröfu að gagnstefnendur efni samninginn samkvæmt efni sínu, enda standi engin rök til þess að kaupverð eignarinnar verði endurskoðað. Gagnstefnendum hafi verið í lófa lagið að kanna betur þau atriði sem sjáanleg voru í aðdraganda kautilboðs og bjóða fram verð sem þeim þótti betur hæfa, hefði þeim þótt ástæða til. Aðalstefnendur hafi þar ekki verið nein fyrirstæða.

Eignin sé ekki gölluð – upplýsingaskylda ekki vanrækt

45. Aðalstefnendur byggja á því að gagnstefnendur hafi ekki með neinu móti sýnt fram á að eignin teljist gölluð í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Aðalstefnendur hafi í einu og öllu sinnt upplýsingaskyldu sinni að því marki sem unnt hafi verið og eigi því hvorki ákvæði 26. né 27. gr. laganna við í málinu. Enginn skortur hafi verið á upplýsingum og þeim hafi hvorki verið leynt né þær verið settar fram með röngum hætti. Þá sé gallapröskuldi samkvæmt 2. málslíð 18. gr. laga nr. 40/2002 ekki náð. Því sé um að ræða ólögmetan greiðsludrátt af hálfu gagnstefnenda og þeim beri skylda til þess að greiða þá upphæð sem samið hafi verið um.
46. Þær röksemdir sem gagnstefnendur hafi fært fyrir því að þeim beri ekki að greiða afsalsgreiðslur samkvæmt kaupsamningum séu með öllu haldlausar. Þær athugasemdir sem gagnstefnendur hafi gert við eignina eftir afhendingu snúi að viðhaldi og úrbótum sem viðbúið hafi verið að þyrfti að sinna og séu í samræmi við upplýsingar sem fram hafi komið í söluyfirliti eignarinnar. Með undirritun sinni hafi gagnstefnendur staðfest að þau hefðu lesið yfirlitið, en þrátt fyrir það ekki gert neina kröfu um ástandsskoðun á eigninni né heldur fyrirvara um slíka skoðun í kautilboði sínu.
47. Ljóst sé að aðgæsluskýlda kaupanda í fasteignakaupum sé rík, en samkvæmt 1. mgr. 29. gr. laga um fasteignakaup geti kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann

þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Þá sé áréttað í 2. mgr. að hafi kaupandi skoðað fasteign áður en kaup gerðust geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.

48. Í þeim athugasemdum sem gagnstefnendur hafi sent aðalstefnendum 7. febrúar 2022 hafi nær einungis verið tiltalin atriði sem gagnstefnendur hafi haft tækifæri til að athuga við skoðun sína á eigninni og hafi í engu verið falin fyrir þeim áður en kauptilboð var samþykkt. Þau hafi nær öll verið sjáanleg við hefðbundna sjónskoðun. Þá sé einnig vísað til atriða sem aðalstefnendur hafi upplýst gagnstefnendur um fyrir afhendingu eignarinnar, til að mynda varðandi einangrun á efri hæð sem hafi verið orðin léleg og mýs sem aðalstefnendur höfðu orðið vör við. Gagnstefnendur hafi ekki gert neinar athugasemdir við það í aðdraganda afhendingar. Eina atriðið sem tiltekið hafi verið af hálfu gagnstefnenda hafi snúið að því opnanlega fagi í kjallara sem búið hafi verið að lagfæra fyrir afhendingu.
49. Sú skoðun sem gagnstefnendur hafi einhliða látið framkvæma í apríl 2022 hafi jafnframt verið sjónskoðun, en sjónskoðun fari þannig fram að skoðunarmaður gangi um og skoði fasteignina. Þau atriði sem skoðunarmaður tiltók í sinni skýrslu hefðu því að áliti aðalstefnenda mátt vera sýnileg gagnstefnendum við skoðun þeirra á eigninni áður en kauptilboð var gert. Því sé ótvírætt að þau atriði sem gagnstefnendur hafi tiltekið séu atriði sem þau hefðu mátt sjá við skoðun eignarinnar, og geti því ekki talist leyndir gallar í skilningi laga um fasteignakaup, sbr. 1. málslíð 2. mgr. 29. gr. þeirra.
50. Auk þeirrar skoðunar sem vænta hafi mátt af gagnstefnendum sé ljóst að þau hafi skoðað eignina í tvígang með sérfróðum mönnum, annars vegar fasteignasala og hins vegar smiði. Hvorugur hafi gert sérstakar athugasemdir við eignina sem komið hafi verið á framfæri við aðalstefnendur á þeim tíma er eignin var skoðuð eða haft áhrif á kaupsamning fyrir afhendingu. Í dómaframkvæmd Hæstaréttar hafi verið viðurkennt að strangari kröfur séu gerðar til aðgæsluskyldu kaupenda ef um sé að ræða sérfróða menn. Skipti þar engu hvort hinn sérfróði aðili sé kaupandi sjálfur eða annar maður á hans vegum. Gagnstefnendur hafi þannig haft óheftan aðgang að eigninni í þau skipti og fengið færi á því að framkvæma ítarlega skoðun á henni. Þá hafi þau einnig fengið að geyma eldhúsinnréttingu og flísar þar í aðdraganda afhendingar og átt í samskiptum við aðalstefnendur fram að afhendingu.

51. Það sé nokkuð sérstakt að meintir gallar hafi verið kynntir aðalstefnendum í formi ljós-mynda, enda hafi þau atriði sem gagnstefnendum hafi fundist ábótavant í kjölfar afhendingar verið sjáanleg við skoðun á eigninni og hefðu mátt vera þeim ljós þegar þau skoðuðu eignina í aðdraganda tilboðsgerðar. Þrátt fyrir þetta hafi gagnstefnendur aldrei óskað eftir ástandsskoðun á eigninni, né heldur hafi tilboð þeirra verið bundið fyrirvara um slíka skoðun.
52. Þá eigi fyrirvari 3. mgr. 29. gr. laga um fasteignakaup ekki við í málinu. Aðalstefnendur hafi veitt gagnstefnendum allar upplýsingar um eignina eftir fremsta megni og ekki verði séð að skortur hafi verið þar á. Bæði í sölufirliti og samskiptum í aðdraganda kaup-tilboðs hafi verið tekið fram með skýrum hætti að um væri að ræða tæplega 90 ára gamalt timburhús, og því óumflýjanlegt að frekara viðhald yrði nauðsynlegt. Engum hafi dulist að eignin gæti kallað á endurbætur, bæði sökum aldurs og eðlis hennar, og með engu móti hafi aðalstefnendur ábyrgst að slíkt yrði óþarft.
53. Aðalstefnendur mótmæla staðhæfingu gagnstefnenda þess efnis að þau hafi fullyrt að ástand eignarinnar „væri fínt og ekkert væri að eigninni“. Hið rétta sé að gagnstefnendur hafi verið upplýst um ýmis atriði að frumkvæði aðalstefnenda, auk þess sem flestallt hafi verið sjáanlegt við hefðbundna skoðun. Gagnstefnendur hafi jafnframt skoðað húsið með hliðsjón af sölufirliti og gert sér þannig grein fyrir að úrbóta væri þörf, enda hafi annað gagnstefnenda spurt í einni skoðun þeirra hvað það væri sem þyrfti að gera við húsið, með vísan til sölufirlits. Aðalstefnendur hafi upplýst þar um nokkur atriði sérstaklega, svo sem þak og frágang á bílskúr. Ávallt hafi verið skýrlega tekið fram af þeirra hálfu að endurbóta væri þörf, bæði í sölu- og kynningargögnum, og það hafi enn fremur mátt vera gagnstefnendum ljóst í kjölfar ítarlegrar skoðunar þeirra.
54. Þá hafna aðalstefnendur því að skoðunarskýrslu og sölufirliti frá árinu 2017 hafi verið haldið frá gagnstefnendum. Aðalstefnendur hafi aldrei sett eignina í sölufirli árið 2017 og ekki látið framkvæma ástandsskoðun á húsinu. Hið rétta sé að skoðun sem gagnstefnendur vísi til hafi verið framkvæmd að beiðni þáverandi leigjanda hússins. Sá leigjandi hafi haft hug á því að gera tilboð í eignina, án þess að aðalstefnendur hefðu aðkomu að því ferli. Því sé um að ræða einhliða skýrslu sem aflað hafi verið af þriðja aðila sem hafi haft hagsmuni af því að verð eignarinnar yrði sem lægst. Leigjandinn hafi staðið einn að skoðun, verðmati, samskiptum og upplýsingagjöf til þess fasteignasala sem annaðist ferlið á sínum tíma, og aðalstefnendur hafi enga aðkomu haft að því sölufirliti sem gert hafi verið um eignina á þeim tíma.

55. Það að aðalstefnendur hafi enga aðkomu haft að því ferli sem fór af stað árið 2017 sýni sig hvað best í því að upplýsingar sem þar komi fram séu hvorki nákvæmar né allar réttar. Þannig segi í söluþfirliti að eignin hafi verið endurbætt að utan með álklæðningu og gluggum, sem hafi ekki átt við rök að styðjast. Eignin hafi raunar verið klædd með galvaníseruðu stáli, en ekki áli, og aðalstefnendur hafi ekki látið endurnýja glugga á meðan eignin var í eigu þeirra. Þetta sé til marks um þær staðreyndavillur sem fram komi í gögnum um fyrirhuguð kaup fyrrum leigjanda árið 2017. Þau gögn hafi því ekkert sönnunargildi um raunverulegt ástand eignarinnar, enda hafi þeirra verið einhliða aflað án aðkomu aðalstefnenda.
56. Aðalstefnendur hafi auk þess enga aðkomu haft að afhendingu skýrslu sem gerð hafi verið í því ferli til gagnstefnenda, enda hafi það verið gert að frumkvæði fasteignasala. Fasteignasalinn hafi jafnframt hafnað því að hafa fullyrt að skýrslan skipti ekki máli þar sem búið væri að gera við allt, enda hafi hann ekki haft vitneskju um hvaða framkvæmdir höfðu átt sér stað frá gerð hennar. Fasteignasalinn hafi því ekki verið í neinni aðstöðu til að fullyrða um slíkt.
57. Úrbætur hafi þannig aldrei verið ræddar milli aðila málsins, hvorki í aðdraganda kaup-samningsgerðar né þegar kaupsamningar voru gerðir, enda hafi gagnstefnendur aldrei haft orð á slíku fyrr en umrætt erindi hafi borist. Fram að þeim tíma hafi aðalstefnendur réttilega staðið í þeirri trú að sátt væri um ástand eignarinnar, sér í lagi vegna þess hversu ítarlega hún hafi verið skoðuð með sérfróðum mönnum og að gagnstefnendur hafi sérstaklega spurt við eina skoðun hvað það væri sem þyrfti að gera.
58. Í engu verði séð að aðalstefnendur hafi reynt að fegra ástand eignarinnar með nokkrum hætti eða greint ranglega frá því, heldur hafi þau þvert á móti lagt sig fram við að miðla öllu því sem máli skipti og greina skilmerkilega frá því að endurbóta væri þörf. Það hafi komið fram með skýrum hætti í auglýsingu fyrir eignina, sem og sölugögnum hennar.
59. Þannig hafi gagnstefnendur mátt gera sér grein fyrir ástandi eignarinnar út frá söluþfirliti og þeim ljósmyndum sem fylgdu auglýsingu eignarinnar, þar sem greinilegt hafi verið að eignin væri komin til ára sinna. Hefðu aðalstefnendur hæglega getað fegrað ýmis atriði hefði vilji þeirra staðið til þess, en þau hafi þess í stað selt húsið í því ásigkomulagi sem það var með fyrirvara um þær úrbætur sem nauðsynlegar voru. Þar að auki sé um að ræða timburhús, sem alla jafna séu viðhaldsfrekari en önnur.

60. Aðrar upplýsingar, sem gagnstefnendur vísi til, hafi hins vegar ekki verið aðalstefnendum kunnugar að því marki sem gagnstefnendur haldi fram, enda þeirra aflað af fyrrnefndum leigjanda sem hafði búið í eigninni og ætlað sér að gera tilboð í hana. Aðalstefnendur hafi ekki haft nokkra aðkomu að þeim gögnum sem vísað sé til að hafi verið afhent af fasteignasala. Þar sem þeirra hafi verið einhliða aflað, í þeim tilgangi að fá hagstætt verðmat fyrir hugsanlegan kaupanda, sé sönnunargildi þeirra takmarkað.

Verðmæti eignarinnar

61. Vilji gagnstefnendur leggja til grundvallar það 47.500.000 króna verðmat sem birtist með umræddri skýrslu frá árinu 2017 sé hins vegar ljóst að það markaðsvirði sem miðað hafi verið við á þeim tíma sé nærri því verði sem gagnstefnendur hafi greitt fyrir eignina. Á þeim tíma sem eignin hafi verið verðmetin, í september árið 2017, hafi vísitala húsnæðisverðs verið 588, samanborið við 796 í nóvember 2021 er kaupsamningar voru gerðir. Markaðsvirði eignarinnar hafi því eðli máls samkvæmt hækkað í samræmi við þá verulegu hækkun sem hafði orðið á markaðsvirði fasteigna almennt milli ára.
62. Þar að auki hafi aðalstefnendur sinnt ýmsu viðhaldi frá gerð þeirrar skýrslu sem gagnstefnendur vísi til, sem hafi aukið á verðmæti eignarinnar, áður en hún var sett á sölu. Megi þar nefna tengingu afrennslis af þakrennu sunnan megin í frárennslisrör á teikningu, bílskúrshurð hafi verið máluð, a.m.k. einu sinni ef ekki oft, mygla hafi verið hreinsuð í kjallarainngangi, tröppur hafi verið sílanbornar, opnanlegt fag í litlu herbergi í kjallara hafi verið stækkað og rafmagnstafla verið sett upp í bílskúr, svo fátt eitt sé nefnt. Því sé alfarið rangt að viðhaldi hafi verið haldið í lágmarki eins og fullyrt sé.
63. Því verði að ætla að það verð sem gagnstefnendur hafi greitt fyrir umrædda eignarhluta, þ.e. 68.340.000 krónur fyrir F202-9203 og F202-9205, hafi verið eðlilegt og sanngjarnt miðað við fyrra mat og þá verðlagsþróun sem hafði orðið frá þeim tíma er fyrra verðmat var gert. Ásett verð eignarinnar hafi verið miðað við ástand hennar og tekið fram að hún þarfnaðist frekari endurbóta.

Gallaþröskuldur eigi ekki við

64. Aðalstefnendur telja að í ljósi þeirra upplýsinga sem þau hafi veitt gagnstefnendum í tengslum við kaupin sé með engu móti hægt að fullyrða að atriðum er vörðuðu eignina sjálfa hafi verið leynt fyrir gagnstefnendum. Af samskiptum í aðdraganda afhendingar megi skýrlega ráða að aðalstefnendur hafi reynt að upplýsa gagnstefnendur um öll þau atriði sem gætu skipt væntanlega íbúa máli og þar hafi enginn dráttur verið á. Í ljósi þess

sé hvorki um leyndan né falinn galla að ræða og því eigi gallaþröskuldur ekki við, enda hafi eignin verið í því ástandi sem gagnstefnendur máttu búast við eftir skoðanir sínar og samskipti við aðalstefnendur.

Gallaþröskuldi ekki náð

65. Aðalstefnendur byggja jafnframt á því til stuðnings framangreindu að gallaþröskuldi samkvæmt lögum um fasteignakaup sé ekki náð. Samkvæmt 1. málslíð 18. gr. laga um fasteignakaup teljist fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögnum eða kaupsamningi. Þar að auki teljist notuð fasteign ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, sbr. 2. málslíð 18. gr. Þegar um sé að ræða eignir sem komnar séu verulega til ára sinna, líkt og sú eign sem gagnstefnendur keyptu af aðalstefnendum, hafi verið viðurkennt í dómaframkvæmd að gallinn þurfi að nema meira en 10% söluandvirðis svo um galla sé að ræða.
66. Sé litið til 1. málslíðar 18. gr. laganna, um kröfur um gæði fasteignar, sé ljóst að kaupsamningur um eign hafi töluvert vægi við mat á því hvort eign teljist gölluð. Í kaupsamningum gagnstefnenda sé áréttað að kaupandi geti ekki borið neitt fyrir sig er varði ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til er kaupsamningur var gerður. Öll þau atriði sem gagnstefnendur hafi gert athugasemdir við í kjölfar afhendingar hafi verið sjáanleg við sjónskoðun og með hefðbundinni athugun af þeirra hálfu fyrir afhendingu. Þar að auki hafi gagnstefnendur ábyrgst með undirritun sinni að þau hefðu kynnt sér söluyfirlit eignarinnar, þar sem fram hafi komið að frekara viðhald væri þarft, og ekki gert neinar athugasemdir við það.
67. Hvað varðar 2. málslíð 18. gr., um ágalla sem rýri verðmæti svo nokkru varði, sé ljóst að þær úrbætur sem húsið kalli á nemi ekki 10% af söluandvirði eignarinnar og nái þar af leiðandi ekki gallaþröskuldi ákvæðisins.
68. Samkvæmt dómaframkvæmd þurfi töluvert að koma til svo fallist verði á að eign sé gölluð í skilningi laganna. Skýrist það af því að kaupendur megi almennt búast við því að í tilviki eigna sem séu áratugagamlar, að ekki sé talað um tæplega 100 ára, kunni að vera ákveðin frávik fyrir hendi sökum notkunar og aldurs.
69. Í samskiptum aðila málsins hafi aðeins verið lögð fram matsgerð til stuðnings fjárkröfum gagnstefnenda, frá árinu 2022. Um sé að ræða einhliða álitsgerð sem aflað hafi verið að

frumkvæði gagnstefnenda og gerðar hafi verið fjölmargar athugasemdir við af hálfu aðalstefnenda. Þau hafi ítrekað bent á að engir gallar væru á eigninni í skilningi fasteignakaupalaga, þar sem hún hafi verið í fullu samræmi við það sem gagnstefnendur hafi mátt búast við eftir skoðanir sínar. Álitsgerðin sé jafnframt byggð á forsendum sem gagnstefnendur hafi lagt til grundvallar í matsbeiðni og skoðun hafi verið framkvæmd eftir að framkvæmdir höfðu átt sér stað, sem hafi leitt til þess að ómögulegt hafi verið að meta hvert ástand eignarinnar var raunverulega við afhendingu.

70. Verði hins vegar komist að þeirri niðurstöðu að umrædd atriði sem metin hafi verið í álitsgerðinni teljist til galla verði ekki hjá því litið að sá kostnaður við úrbætur sem matsmaður hafi talið fylgja matsliðunum nemi aðeins 3,64% af söluverði eignarinnar. Þar af leiðandi væru skilyrði 18. gr. laga um fasteignakaup ekki uppfyllt jafnvel þótt matsgerðin yrði lögð til grundvallar úrbótum. Gallaþröskuldi væri ekki náð, jafnvel þótt lögmætur grundvöllur væri fyrir skaðabótum í samræmi við niðurstöðu matsmanns.
71. Að íslenskum rétti hafi verið litið svo á að aðeins skuli dæma afslátt ef um verulega gróf tilvik sé að ræða. Þar sem gagnstefnendur hafi vanefnt lokagreiðslu sína samkvæmt bindandi kaupsamningum sé ljóst að krafa þeirra vegna úrbóta á eigninni sé í raun krafa um afslátt af því verði sem þau hafi upphaflega boðið í eignina í kjölfar ítarlegrar skoðunar sinnar, þegar það verð hefði með réttu átt að taka mið af því verði sem þeim fannst hæfa eigninni með tilliti til ástands við skoðun. Með engu móti sé hægt að fallast á það að um gróft eða augljóst tilvik sé að ræða þegar gagnstefnendur hafi með réttu mátt þekkja til þeirra atriða sem krafa þeirra byggir á. Í þessu sambandi vísa aðalstefnendur til skýringa með 18. gr. í greinargerð með frumvarpinu sem varð að lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup.
72. Til viðbótar telji gagnstefnendur til aðra kröfuliði, sem séu með öllu órökstuddir, svo sem tjón vegna músagangs og tapaðra leigutekna, og því nemi heildarkrafa þeirra í gagnsök 8.690.518 krónum. Aðalstefnendur benda á að jafnvel þótt aðrir kröfuliðir en þeir sem varði sölu eignarinnar yrðu teknir til greina nemi krafa gagnstefnenda aðeins 8,65% af söluandvirði. Upphæðin sé fjarri því að ná þeim 10% þröskuldi sem mótast hafi í dómaframkvæmd og geti ekki talist til galla í skilningi laganna.

Kröfuliðir órökstuddir – tjón ósannað

73. Aðrir kröfuliðir sem gagnstefnendur telji fram í stefnu og snúi að músagangi og töpuðum leigutekjum séu jafnframt með öllu órökstuddir og verði ekki með neinu móti séð hvernig aðalstefnendur beri greiðsluskyldu vegna þessa.

Meint tjón vegna músagangs

74. Engin sönnun hafi verið færð fram fyrir því að músagangur hafi valdið nokkru tjóni á eigninni og auk þess liggi engin sönnun fyrir um að viðvarandi músagangur hafi verið í húsinu, hvorki nú né áður fyrr. Það hafi þannig verið niðurstaða matsmanns að *ekki væri hægt að staðreyna* að músagangur væri í húsinu, þótt ummerki væru um að mús hefði hugsanlega komist inn undir milliloft 1. og 2. hæðar á einhverjum tímapunkti. Matsmaður hafi því ekkert tjón metið af völdum þessa, en lagt til úrbætur sem gætu almennt spornað gegn því að mýs kæmust inn í eignina og þær hafi verið metnar undir matslið A. Það standist því enga skoðun að gagnstefnendur bæti við nýjum kröfulið vegna þessa, sem nemi alls 1.941.840 krónum, ekki síst þegar matsmaður hafi komist að þeirri niðurstöðu að hinn meinti músagangur sé með öllu ósannaður.

75. Staðreyndagrundvöllur þess kröfuliðar sem lúti að tjóni vegna músagangs sé því enginn. Enda þótt aðalstefnendur hafi sagst hafa séð mýs áður geti það eitt og sér ekki orðið grundvöllur bótakröfu upp á tæplega tvær milljónir króna. Gagnstefnendur séu í raun að krefjast bóta vegna tjóns sem hafi ekki verið sannað og muni raunar ekki vera hægt að sanna úr því sem komið er vegna framkvæmda þeirra.

76. Hér skipti grundvallarmáli að gagnstefnendur hafi ráðist í umfangsmiklar endurbætur á eigninni frá því að hún hafi verið afhent og hafi þannig komið í veg fyrir að hægt væri yfirhöfuð að staðreyna hvert ástand eignarinnar hafi verið við afhendingu. Engin leið sé til að staðreyna þá meintu galla sem þau hafi haldið fram og þau verði að bera hallann af því að geta ekki sannað þær sakir sem þau hafi borið á aðalstefnendur.

Meint tjón vegna tapaðra leigutekna

77. Þá séu skilyrði þess að gagnstefnendur krefjist skaðabóta vegna tapaðra leigutekna ekki fyrir hendi, enda sök ekki til staðar líkt og áskilið sé vegna óbeins tjóns samkvæmt þeirri meginreglu sem 1. mgr. 34. gr. laga um fasteignakaup feli í sér, sbr. einnig 4. mgr. ákvæðisins.

78. Fyrir það fyrsta hafi komið skýrt fram í söluyfirliti og auglýsingu fyrir eignina að eignin hefði möguleika til *breytinga og tekjuöflunar*, en hvergi hafi verið ábyrgst að eignin væri hæf til útleigu eins og hún var við sölu. Aðalstefnendur hafi engin fyrirheit gefið um

slíkt, enda hafi margoft verið ítrekað að frekari endurbóta væri þörf, eins og myndir af eigninni hafi borið með sér.

79. Auk þess liggi engin sönnun fyrir um að leigjandi hafi flutt út úr eigninni vegna mikils raka, enda segi í matsgerð að sá raki sem mældist í kjallara hafi verið eðlilegur í ljósi þess að útveggir væru óeinangraðir. Slíkt kæmi fyrir þegar kalt væri úti og hitað inni. Þá liggi ekki fyrir að gagnstefnendur hafi gert reka að því að takmarka tjón sitt með neinum hætti.
80. Þá sé ekki um að ræða tjón sem aðalstefnendur hafi með sanngirni getað séð fyrir, sbr. 1. mgr. 59. gr. laga um fasteignakaup, enda hafni aðalstefnendur því að hafa vanefnt samninginn með nokkrum hætti. Eignin hafi verið seld í því ástandi sem hún var í og með undirritun sinni á kaupsamninga hafi gagnstefnendur lýst því yfir að þau gætu ekki borið neitt fyrir sig varðandi ástand og gæði eignar sem þau þekktu til, eða áttu að þekkja til, við gerð kaupsamninganna. Hefði þeim mátt vera ljóst að einhver raki væri í kjallaranum, enda hafi það bæði verið sýnilegt á myndum og við skoðun.
81. Hafi gagnstefnendur orðið af leigutekjum vegna viðhalds á eigninni sem þau höfðu hug á að ráðast í hefði slíkt að álitni aðalstefnenda mátt vera fyrirsjáanlegt með hliðsjón af framangreindu, og alfarið á þeirra ábyrgð, enda hafi þeim mátt vera ljóst að húsið þarfnaðist frekari natni, eins og tekið hafi verið fram með skýrum hætti í söluyfirliti.

Aðrar málsástæður

82. Aðalstefnendur hafna kröfum gagnstefnenda um vexti og dráttarvexti, sem og upphafstíma, þar sem lagarök skorti. Þá mótmæla aðalstefnendur því, með vísan til þeirra röksemda sem fram koma hér að framan, að skilyrði ákvæða 41. eða 43. gr. laga um fasteignakaup séu uppfyllt. Enn fremur mótmæla aðalstefnendur öðrum málsástæðum og lagarökum gagnstefnenda.

Aðildarskortur hvað varðar gagnsök

83. Áður en til þess kom að gagnstefnendur gerðu grein fyrir sundurliðun gagnkröfu sinnar eftir þeim eignarhlutum sem aðalstefnendur seldu hvor um sig, í framhaldi af öflun viðbótarmatsgerðar þar að lútandi, færðu aðalstefnendur fram þá málsástæðu hvað varðar sýknukröfu sína í gagnsök að krafa gagnstefnenda væri með öllu ósundurliðuð, og því væri ekki ljóst hvernig ábyrgð hvors aðalstefnenda yrði hagað eftir hvorum eignarhlut fyrir sig. Þannig væri í matsgerð ekki greint á milli eignarhluta, heldur eignin metin heildstætt og heildarfjárhæð hinna meintu galla sett fram í samhengi við eignina í

heild sinni en ekki eftir fyrrum eignarhlutum aðalstefnenda. Ekki verði um það deilt að tveir kaupsamningar liggi til grundvallar sölu eignarinnar, enda hafi aðalstefnendur selt hvort sinn eignarhluta hússins. Aðalstefnendur geti því ómögulega átt samaðild að málinu líkt og lagt sé upp með í gagnstefnu, heldur beri að sundurliða kröfu gagnstefnenda í samhengi við þá eignarhluta sem um ræðir. Þannig geti ekki báðir aðalstefnendur borið ábyrgð á öllum þeim meintu göllum sem tilteknir séu í tengslum við gagnsök gagnstefnenda, enda takmarkist aðild þeirra við þann eignarhlut er þau seldu hvort um sig til gagnstefnenda. Að því virtu beri að sýkna aðalstefnendur af kröfum gagnstefnenda, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Helstu málsástæður og lagarök gagnstefnenda (aðalstefndu)

Almennt um málsástæður gagnstefnenda

84. Gagnstefnendur byggja á því að þau eigi kröfu á hendur aðalstefnendum vegna tjóns sem þau hafi orðið fyrir vegna gallaðs ástands fasteignarinnar. Í aðalsök tefla gagnstefnendur þeirri kröfu fram til skuldajafnaðar gegn kröfum aðalstefnenda en í gagnsök hafa þau hana uppi til sjálfstæðs dóms.
85. Gagnstefnendur vísa kröfu sinni til stuðnings til 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Ákvæði 26. gr. kveði á um að fasteign teljist 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. Þá kveði 27. gr. á um að fasteign teljist gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd hafa veitt kaupanda. Hið sama eigi við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, sölufirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um fasteignina.
86. Gagnstefnendur byggja kröfu sína jafnframt á 41. og 43. gr. laga um fasteignakaup auk 18. og 19. gr. laganna. Þar eð eignin hafi verið gölluð við afhendingu krefjist gagnstefnendur skuldajafnaðar, í samræmi við ákvæði 1. mgr. 37. gr. laganna, þ.e.a.s. varðandi það að skaðabætur verði dæmdar eða afsláttur af kaupverðinu.

Saknæm háttsemi og hlutlæg bótaskylda

87. Gagnstefnendur byggja á því að fasteignin hafi, við skoðun og afhendingu, hvorki verið í samræmi við upplýsingar sem aðalstefnendur né umboðsmaður þeirra, fasteignasalinn, veittu gagnstefnendum. Í fyrsta lagi gefi sölufirlit og önnur sölu- og kynningargögn ekki

til kynna að mikill músagangur hafi verið í húsinu, að dragsúgur væri á 1. hæð og í risi, að mygla hafi verið í kjallara hússins eða að burðarvirki hússins væri orðið lélegt.

88. Þá hafi fyrri leigjandi upplýst um að aðalstefnendur hafi vitað vel að ástand eignarinnar væri mun lakara en þau sölu- og kynningargögn sem hafi legið til grundvallar sölu eignarinnar hafi gefið til kynna. Enn fremur hafi aðalstefnendur haldið leyndri fyrir gagnstefnendum ástandsskoðun og skýrslu um þá ástandsskoðun, sem framkvæmd hafi verið árið 2017, allt þar til kaupsamningar höfðu verið undirritaðir.
89. Í söluýfirliti frá 2017 segi að eignin hafi verið endurbætt að utan með álklæðningu og gluggum en þarfnist endurskipulagningar og endurbóta að innan, bæði hvað varðar öryggisþætti, rakaskemmdir og lagnakerfi eftir að eigninni hafi verið skipt upp í þrjú íbúðarrými. Gagnstefnendur byggja á því að skýringar í söluýfirlitinu gefi réttari mynd af raunverulegu ástandi fasteignarinnar við afhendingu hennar til þeirra og að þeim upplýsingum hafi verið haldið frá þeim með saknæmum hætti.
90. Full sönnun verði að teljast komin fram um að aðalstefnendur hafi vísvitandi veitt rangar og villandi upplýsingar um ástand eignarinnar í þeirri viðleitni að fá fyrir hana herra verð en eðlilegt geti talist. Í þessu sambandi vísa gagnstefnendur til athugasemda við 27. gr. í frumvarpinu sem varð að lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup. Aðalstefnendur hafi brotið gegn upplýsingaskyldu sinni með því að halda eftir upplýsingum og gefa rangar upplýsingar og sú háttsemi hafi farið þvert gegn ábyrgð seljenda um að tjá sig skýrt um gæði eignarinnar, sbr. 27. gr. laga um fasteignakaup. Aðalstefnendur hafi þannig sýnt af sér saknæma háttsemi. Bótaskylda samkvæmt 27. gr. laganna sé hlutlæg og ákvæði 18. gr. varðandi svokallaðan gallaþröskuld standi ekki bótaskyldu í vegi, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 74/2016. Á grundvelli þess beri aðalstefnendur bótaskyldu á tjóni gagnstefnenda, á grundvelli almennra skaðabótareglna, sakar, og ákvæða laga um fasteignakaup.
91. Seljendum fasteigna beri að eigin frumkvæði að veita kaupendum upplýsingar um þá galla sem þeir hafi vitað um. Með vanrækslu á upplýsingaskyldu hafi aðalstefnendur bakað sér skaðabótaábyrgð á sakargrundvelli, með vísan til 26. gr. laga um fasteignakaup. Skylda seljenda nái m.a. til að upplýsa um lélegt ástand og önnur vandamál í fasteign en kaupandi hafi þá fyrst sérstakt tilefni til skoðunar, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 256/2010. Sönnunarbyrði fyrir því að upplýsingar hafi verið veittar hvíli þá jafnframt á seljendum. Upplýsingaskylda seljanda samkvæmt 26. gr. laga um fasteignakaup gangi

einnig framar aðgæsluskyldu kaupanda sem mælt sé fyrir um í 1. og 2. mgr. 29. gr. laganna, sbr. fyrrnefndan dóm Hæstaréttar í máli nr. 74/2016. Teljist seljandi hafa sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu fasteignar, með vísan til 26. gr. laga um fasteignakaup, standi ákvæði 18. gr. laganna varðandi svokallaðan gallaþröskuld ekki bótaskyldu í vegi, sbr. m.a. dóm Hæstaréttar í máli nr. 633/2013.

Eldri fasteign

92. Gagnstefnendum hafi verið fullljóst þegar þau gengu til kaupa um eignina að um gamla fasteign væri að ræða og jafnframt að eignin þyrfti áframhaldandi viðhald, eins og upplýst hafi verið um af hálfu aðalstefnenda. Gagnstefnendur hafi jafnframt leitast við að gæta að sér við kaupin í ljósi aldurs eignarinnar og hafi þess vegna fengið sér til aðstoðar fasteignasala til að skoða eignina og aðstoða gagnstefnendur við kaupin. Þó að gagnstefnendur hafi vitað að eignin þyrfti frekara viðhald hafi þau mátt gera ráð fyrir að það sem hafði verið endurnýjað væri í lagi og að eignin væri að öðru leyti í samræmi við þær upplýsingar sem veittar höfðu verið. Þeir gallar sem gerð sé gagnkrafa um bætur vegna hafi hvorki verið sjáanlegir við skoðun, jafnvel þó að gagnstefnendur hafi notið aðstoðar fasteignasala við kaupin, né hafi aðalstefnendur upplýst um þá, þrátt fyrir að þekkja til þeirra galla. Þess skuli einnig getið að iðnaðarmaður sá sem kom með gagnstefnendum í eignina eftir að kaup tókust, en áður en til afhendingar kom, hafi einungis verið kominn til að undirbúa uppsetningu nýrrar eldhúsinnréttingar, sem gagnstefnendur hafi ætlað sér að setja upp í eigninni, en ekki til að skoða ástand hennar sem slíkrar, enda hafi kaup um eignina þá þegar tekist, sbr. samþykkt kauptilboð.
93. Þrátt fyrir að um gamla eign sé að ræða beri aðalstefnendur ábyrgð á gæðum alls þess sem hafi verið breytt eða endurbætt á þeim tíma sem þau hafi átt húsið, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 540/2015. Sú ábyrgð taki þá til alls þess sem upplýst hafi verið um að endurnýjað hafi verið í fasteigninni óháð aldri eignarinnar almennt. Sé ástand fasteignar ekki í samræmi við upplýsingar í söluyfirliti sé jafnframt hlutlæg bótaábyrgð aðalstefnenda sem seljenda til staðar, sbr. fyrrnefndan dóm Hæstaréttar í máli nr. 74/2016.
94. Einnig skuli bent á dóm Landsréttar í máli nr. 503/2021 sem kveði á um að þó að um 90 ára gamalt hús hafi verið að ræða hafi kaupandi mátt treysta því að gluggarnir hefðu verið endurnýjaðir í samræmi við gildandi reglur og viðtekið verklag. Jafnframt komi fram í dómnum að bótaskylda taki til endurbóta sem séu ekki taldar ýkja gamlar.

Sundurliðun gagnkröfu gagnstefnenda og frekari rökstuðningur

95. Gagnstefnendur gera gagnkröfu um bætur vegna þeirra liða sem matsmaður mat, sbr. fyrrgreinda matsgerð, alls að fjárhæð 3.357.510 krónur. Krafan sundurliðast þannig að 2.004.800 krónur varða atriði sem metin eru undir svonefndum matslið A í matsgerðinni, 1.312.400 krónur eru vegna matsliðar C og 345.200 krónur vegna matsliðar D. Frá þessu dragist síðan 60% virðisaukaskatts af vinnu unninni á verkstað.
96. Varðandi matslið A hafi verið upplýst að gluggar eignarinnar höfðu verið endurnýjaðir en verulega hafi vantað upp á að staðið hefði verið að þeirri endurnýjun með viðunandi hætti. Gagnstefnendur hafi mátt treysta því að það sem endurnýjað hafði verið í fasteigninni væri í lagi, sem sannanlega hafi ekki verið, og því sé um bótaskyld tjón að ræða.
97. Varðandi matslið C hafi verið upplýst að drenlögn hefði verið endurnýjuð, þá fyrir utan eina hlið fasteignarinnar. Gagnstefnendur hafi því mátt treysta því að til staðar væri drenlögn meðfram þremur hliðum fasteignarinnar. Svo hafi ekki reynst vera, þar sem í raun hafi engin drenlögn verið við húsið. Aðalstefnendur hafi því veitt rangar upplýsingar um ástand fasteignarinnar, er varðar tilvísaða drenlögn, sem baki þeim bótaábyrgð á tjóni gagnstefnenda vegna þess.
98. Varðandi matslið D hafi verulegar skemmdir verið til staðar á burðarvirki fasteignarinnar sem aðalstefnendur hafi þekkt, enda hafi komið í ljós að viðgerð hafði verið reynd á burðarvirki sem hafi þó verið algerlega ófullnægjandi. Útilokað hafi verið fyrir gagnstefnendur að átta sig á þessum galla á eigninni sem ekki hafi komið í ljós fyrr en innréttingar höfðu verið fjarlægðar en þá fyrst hafi verið unnt að sjá ástand burðarvirkis. Aðalstefnendur hafi ekki upplýst um ástand burðarvirkisins við sölu fasteignarinnar og hafi þar af leiðandi bakað sér bótaábyrgð á tjóni gagnstefnenda er það varðar.
99. Undir matslið F hafi verið óskað eftir mati á tjóni vegna músagangs. Matsmaður greini frá því í matsgerð að veruleg ummerki hafi verið um músagang, svo sem músaskítur. Jafnframt hafi aðalstefnendur viðurkennt að hafa þekkt til músagangs í húsinu, sem ekki hafi þó verið upplýst um við kaupin. Matsmaður hafi hins vegar einungis metið kostnað við að þetta glugga og loka gati á norðurhlið hússins og hafi fellt það mat sitt alfarið undir matslið A. Matsmaður hafi að engu leyti metið tjón vegna músagangsins sjálfs og kostnað við viðgerðir vegna hans og hreinsunar. Matsmaður vísi til þess að þegar hafi verið búið að taka frá panelklæðningu og sökum þess hafi hann ekki metið kostnað vegna skemmda af völdum músagangs. Ljóst megi þó vera að um verulegt tjón sé að ræða. Skipta þurfi um einangrun og hreinsa burt mengað og skemmt byggingarefni. Augljóst

sé að um verulegt tjón sé að ræða þó að matsmaður hafi ekki treyst sér til að leggja mat á það. Gagnstefnendur hafi fengið tilboð í hreinsun og endurbætur vegna músagangs, þá varðandi skipti á einangrun (ull), frágang á rakavarnarlagi og viðgerð á öðrum skemmdum af völdum músagangs. Endurnýjun á panel sé þó ekki innifalin í því tilboði, þannig að tilboðið sjálft sé í raun vanáætlun á tjóni gagnstefnenda. Tilboðið sé upp á 1.941.840 krónur og gagnstefnendur byggja kröfu sína varðandi skemmdir og hreinsun af völdum músagangs á því. Jafnframt vísa gagnstefnendur til ástandsskoðunar frá árinu 2022 varðandi þann hluta tjónsins. Telji dómurinn sig ekki geta stuðst við það tilboð sem gagnstefnendur hafi fengið í viðgerðina, og tilvísaða ástandsskoðun, sé farið fram á að tjón gagnstefnenda varðandi músagang verði dæmt að álitum.

100. Í söluýfirliti sé sérstaklega tilgreint að eignin hafi ýmsa möguleika til breytinga og tekjuöflunar. Gagnstefnendur hafi keypt eignina með það að markmiði að leigja út kjallara hússins. Í samræmi við það hafi verið gerður leigusamningur við tiltekinn lögaðila. Leigugreiðslur hafi verið greiddar eftir á fyrir mars og apríl 2022, en eftir þann tíma hafi leigutakinn flutt út vegna mikils raka í kjallara eignarinnar og gagnstefnendur glatað leigutekjum vegna þess.
101. Gagnstefnendur miða við að þau hafi vegna þessa orðið af leigutekjum fyrir tímabilið frá júní 2022 til maí 2023 og miða fjárhæð vegna hvers mánaðar við að leiguverðið hafi fyrir þann tíma verið 240.000 krónur á mánuði en skyldi uppreiknað mánaðarlega miðað við breytingar á vísitölu neysluverðs. Gagnstefnendur byggja á þessum grundvelli á því að tjón þeirra vegna tapaðra leigutekna á umræddu tímabili nemi samanlagt 3.086.278 krónum.
102. Gagnstefnendur hafi því orðið fyrir verulegu tjóni vegna tapaðra leigutekna og afnotamissis, sem þau geri kröfu um bætur vegna með vísan til 1. mgr. 34. gr., 2. mgr. 43. gr. og c-liðar 2. mgr. 59. gr. laga um fasteignakaup. Síðastnefnda ákvæðið kveði á um bætur vegna tjóns sem rekja megi til missis hagnaðar þegar samningur við þriðja mann fellur brott eða verður ekki réttilega efndur.
103. Undir rekstri málsins gerðu gagnstefnendur grein fyrir sundurliðun bótakröfu sinnar eftir eignarhlutum hússins sem hvort aðalstefnenda um sig seldi. Þar vísuðu þau til niðurstöðu fyrrgreindrar viðbótarmatsgerðar varðandi það að 1.959.127 krónur af metnu heildartjóni samkvæmt matsgerðinni tækju til eignarhlutans sem aðalstefnandinn Gísli seldi og 1.398.383 krónur til þess eignarhluta sem aðalstefnandinn Sigrún seldi. Þá kom fram af

þeirra hálfu að tjón vegna músagangs, alls að fjárhæð 1.941.840 krónur, og tjón vegna tapaðra leigutekna, alls að fjárhæð 3.086.278 krónur, skyldi skiptast eftir eignarhlutföllum í sameign hússins, þannig að 55,682% vörðuðu eignarhlutann sem Gísli seldi og 44,318% eignarhlutann sem Sigrún seldi. Í því sambandi var af þeirra hálfu vísað til þess að tjón vegna músagangs hafi verið í útveggjum og millilofti milli 1. og 2. hæðar hússins, sem teldist þar með til sameignar hússins, sbr. m.a. 1. og 2. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, og bæri þar með að skipta því tjóni hlutfallslega milli eignarhluta í húsinu. Tjón vegna tapaðra leigutekna væri sökum raka og bleytu í gólfplötu, sem komi til vegna vanbúnaðar þerrilagna og ytra byrðis hússins að öðru leyti og teldist þar með einnig til sameignar, sbr. m.a. sömu ákvæði laganna. Jafnframt segi í 52. gr. laganna að húsfélag sé ábyrgt gagnvart einstökum eigendum og afnotahöfum vegna tjóns sem stafi af vanrækslu á viðhaldi sameignar, búnaði hennar og lögnum, mistökum við meðferð hennar og viðhald, eða þá bilun á búnaði sameignar og sameiginlegum lögnum þótt engum sem húsfélagið beri ábyrgð á verði um það kennt. Að því leyti beri með sama hætti að skipta tjóni vegna tapaðra leigutekna niður á eignarhluta í húsinu. Tjón sem varði eignarhlutann sem aðalstefnandinn Gísli seldi nemi því samanlagt 4.758.884 krónum (1.959.127 + 2.799.757) og tjón sem varði eignarhlutann sem aðalstefnandinn Sigrún seldi 3.626.744 krónum (1.398.383 + 2.228.361).

Vaxtakrafa gagnstefnenda

104. Gagnstefnendur byggja á því að krafa um skaðabætur skuli bera vexti frá þeim degi er hið bótaskylda atvik hafi átt sér stað, með vísan til 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, sem miðist við afhendingardag fasteignar, 14. janúar 2022.
105. Gagnstefnendur vísa varðandi kröfu sína um dráttarvexti til 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr., laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu. Hvað varðar þann tímapunkt er liðinn hafi verið mánuður frá þeim degi er kröfuhafi sannanlega lagði fram þær upplýsingar sem þörf var á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta telji gagnstefnendur að miða beri við kröfubréf sem sent hafi verið 17. febrúar 2023, og miðist því upphafspunktur dráttarvaxtakröfu við 17. mars 2023.

Málkostnaðarkrafa

106. Um málkostnaðarkröfu sína vísa gagnstefnendur til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum til 129. og 130. gr. laganna. Gagnstefnendur eru ekki virðisaukaskattskyld og því sé gerð krafa um bætur sem þeim skattgreiðslum af lögmannskostnaði nemur auk annars kostnaðar.

Niðurstaða

Ágreiningur aðila

107. Í aðalsök er deilt um hvort gagnstefnendur skuli greiða aðalstefnendum eftirstöðvar umsamins kaupverðs hússins að Þjórsgötu 6 í Reykjavík en eins og áður segir var samið um kaupin með tveimur kaupsamningum, dagsettum 12. nóvember 2021. Með öðrum þeirra var samið um kaup gagnstefnenda á eignarhluta aðalstefnandans Gísla fyrir 68.340.000 krónur og með hinum kaup gagnstefnenda á eignarhluta aðalstefnandans Sigrúnar fyrir 32.160.000 krónur. Umkrafðar eftirstöðvar nema 5.070.118 krónum vegna fyrrnefnda samningsins og 519.514 krónum vegna þess síðarnefnda, sbr. dómkröfur aðalstefnenda í aðalsök og kostnaðaruppgjör fasteignasölnunnar frá 14. mars 2022. Af hálfu gagnstefnenda eru ekki gerðar athugasemdir við fjárhæðir dómkrafna aðalstefnenda en gegn þeim byggja gagnstefnendur á því að þau eigi kröfur á hendur aðalstefnendum vegna galla á eigninni. Í aðalsök tefla gagnstefnendur þeim kröfum fram til skuldajafnaðar gegn kröfum aðalstefnenda en í gagnsök til sjálfstæðs dóms á hendur aðalstefnendum.

Galli og gallaþröskuldur

108. Í 18. gr. laga nr. 40/2002 segir að fasteign teljist gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögunum og kaupsamningi. Notuð fasteign teljist þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Síðari málsliður 18. gr. sem hér var vitnað til lýtur að svonefndum gallaþröskuldi. Í dómaframkvæmd hefur þetta skilyrði verið skýrt þannig að kostnaður við úrbætur eða verðmætarýrnun fasteignar af völdum ágallanna þurfi að lágmarki að nema tilteknu hlutfalli af verðmæti hennar til þess að um galla teljist vera að ræða.
109. Í dómi Hæstaréttar frá 2. desember 2021 í máli nr. 26/2021 er fjallað um dómaframkvæmd réttarins hvað þetta varðar. Fram kemur að eftir gildistöku laga nr. 40/2002 hafi ágallar á notuðum fasteignum sem nemi allt að 7,76% af verðmæti þeirra ekki talist hafa náð þeim gallaþröskuldi sem 18. gr. kveður á um en ágallar sem nemi 11,6% af verðmæti hafi hins vegar talist ná þeim þröskuldi. Þá er sú ályktun dregin, með vísan til ummæla í athugasemdum með frumvarpi til laganna, að rök geti hnigið að því að miða beri við lægra hlutfall en þau 10% sem þar er vísað til ef tilteknar aðstæður eru fyrir hendi, t.d. ef um er að ræða tiltölulega nýlega fasteign eða hún hefur nýlega verið endurbætt verulega og virðist í góðu ástandi. Fasteignin sem hér um ræðir var að stærstum hluta byggð árið

1934 en bílskúrin 1948 og ekki liggur fyrir að hún hafi nýlega verið endurbætt verulega áður en kaupin fóru fram. Í því tilviki sem hér um ræðir eru því engin efni til að miða við lægra hlutfall en 10% þegar metið er hvort gallaþröskuldi sé náð.

110. Gagnkrafan sem gagnstefnendur byggja á að þau eigi á hendur aðalstefnendum nemur alls 8.690.518 krónum, eins og krafan er sett fram í gagnsök, þ.e. 8,65% af heildarkaupverði hússins, sem var 100.500.000 krónur. Þessi fjárhæð kröfu gagnstefnenda er m.a. byggð á fyrrgreindri matsgerð dómkvadds matsmanns frá 30. janúar 2023. Eins og áður er getið er heildarfjárhæð metins kostnaðar samkvæmt viðbótarmatsgerð sama matsmanns, frá 16. október 2024, 304.890 krónum lægri að teknu tilliti til frádráttar vegna endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu unninni á verkstað. Fyrir dómi staðfesti hinn dómkvaddi matsmaður að um væri að ræða leiðréttingu þar sem í upphaflegu matsgerðinni hefði láðst að draga frá umrædda fjárhæð vegna endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu unninni á verkstað. Þótt gagnstefnendur hafi ekki breytt kröfugerð sinni með tilliti til þessa hafa þau, eftir að viðbótarmatsgerðin kom fram, miðað málalítilbúnað sinn við það, í samræmi við efni hennar, að krafa þeirra nemi í heild 8.385.628 krónum, sbr. sundurliðun þeirra á kröfunni sem vikið er nánar að í næstu efnisgrein. Að teknu tilliti til þessa nemur samanlögð fjárhæð ætlaðrar gagnkröfu gagnstefnenda 8.385.628 krónum samkvæmt þeim gögnum sem þau vísa til henni til stuðnings, þ.e. 8,34% af heildarkaupverði hússins.
111. Þótt aðalstefnendur hafi fyrir kaupin átt hvort sinn eignarhluta hússins beina gagnstefnendur gagnkröfu sinni að aðalstefnendum óskipt (*in solidum*) en gerðu þó undir rekstri málsins grein fyrir sundurliðun kröfunnar eftir eignarhlutum. Þannig byggja þau á því að sá hluti kröfunnar sem varði eignarhlutann sem aðalstefnandinn Gísli seldi nemi samanlagt 4.758.884 krónum og tjón sem varði eignarhlutann sem aðalstefnandinn Sigrún seldi 3.626.744 krónum. Kaupverð fyrrnefnda eignarhlutans var 68.340.000 krónur og þess síðarnefnda 32.160.000 krónur. Sundurliðað á eignarhlutana nema kröfur gagnstefnenda því 6,96% og 11,28% af kaupverði þeirra.
112. Hér er til þess að líta að gagnstefnendur hafa miðað fjárhæð gagnkröfu sinnar við að tjón þeirra sé annað og meira en einvörðungu það sem felst í niðurstöðu matsgerðar dómkvadds matsmanns þar sem kostnaður vegna þeirra atriða sem matsgerðin tekur til er metinn samanlagt 3.357.510 krónur. Til viðbótar séu 1.941.840 krónur til komnar vegna músagangs og hafa gagnstefnendur í því sambandi lagt fram tilboð að þeirri

fjárhæð sem varðar vinnu og efni vegna úrbóta þar að lútandi. Auk þessa samanstandur gagnkrafan af ætluðu tjóni vegna tapaðra leigutekna að fjárhæð 3.086.278 krónur.

113. Hvað varðar tjón vegna músagangs hafa gagnstefnendur sérstaklega byggt á því að matsmaðurinn hafi að engu leyti metið tjón vegna músagangsins sjálfs, og kostnað við viðgerðir vegna hans og hreinsunar, heldur einungis kostnað við að þétta glugga og loka gati á norðurhlið hússins. Því eigi að bæta fjárhæð áðurnefnds tilboðs við metinn kostnað samkvæmt matsgerðinni. Meðal þess sem matsmanninum var falið að meta voru ummerki og skemmdir eftir músagang og kostnaður við úrbætur, viðgerðir og hreinsun, yrði niðurstaðan sú að slík ummerki eða skemmdir væru til staðar. Þessum atriðum eru gerð skil undir lið II F í matsgerðinni, þar sem lýst er þeirri niðurstöðu matsmanns að nægileg op séu fyrir mýs til að komast inn í húsið þar sem engar eða litlar þéttingar hafi verið milli glugga og burðargrindar og op hafi verið á klæðningu á norðurhlið þar sem kattalúga hafi verið. Við þéttingar á gluggum og að loka gati á norðurhlið verði dregið úr líkum á að mýs komist inn í húsið. Í samandregnu kostnaðarmati kemur fram að kostnaður vegna matsliðar II F sé metinn undir matslið II A. Kostnaðarliðir sem tilgreindir eru undir síðarnefnda matsliðnum varða m.a. þéttingar milli glugga og burðarvirkis.
114. Af þessu verður ráðið að kostnaður við viðgerðir á húsinu tengdar músagangi hafi verið metinn í matsgerð dómkvadda matsmannsins, enda var það eitt af því sem honum var falið að meta. Gagnstefnendur hafa ekki sýnt fram á að mat matsmannsins hafi verið ófullnægjandi að þessu leyti og getur tilboðið sem þau öfluðu einhliða í viðgerðir engu um það breytt. Því er ekki unnt að fallast á þann málatilbúnað gagnstefnenda að við þá fjárhæð sem tilgreind er í matsgerðinni skuli bæta 1.941.840 krónum á grundvelli tilboðsins sem þau öfluðu vegna þessa.
115. Hvað varðar meint tjón gagnstefnenda vegna tapaðra leigutekna er til þess að líta að ekki liggur að mati dómsins fyrir fullnægjandi sönnun þess að leigjandi sem hafði hluta eignarinnar á leigu hafi flutt úr henni fyrr en ella vegna raka eða að umrædd íbúð í húsinu hafi verið óíbúðarhæf vegna raka. Þvert á móti verður ráðið af aðilaskýrslum gagnstefnenda fyrir dómnum að ástæða þess að hann flutti hafi fremur verið sú að hann hugðist flytjast búferlum úr landi. Einnig er það mat dómsins, eins og síðar verður fjallað nánar um, að ekki verði lagt til grundvallar að aðalstefnendur hafi lofað gagnstefnendum því að eignin væri við kaupin í því ástandi að hún væri ákjósanleg til útleigu.

116. Að frádregnum fyrrgreindum fjárhæðum, sem varða meint tjón gagnstefnenda vegna músagangs og tapaðra leigutekna, standa eftir 3.357.510 krónur af kröfu gagnstefnenda, þ.e. 3,34% af kaupverði hússins í heild. Sé sú fjárhæð sundurliðuð á eignarhluta hússins í fyrrgreindum hlutföllum nema eftirstöðvar kröfu gagnstefnenda vegna eignarhlutans sem aðalstefnandinn Gísli seldi 1.869.529 krónum, þ.e. 2,74% af kaupverði eignarhlutans, og eftirstöðvar kröfu þeirra vegna eignarhlutans sem aðalstefnandinn Sigrún seldi 1.487.981 krónu, þ.e. 4,63% af kaupverði þess eignarhluta. Hvort sem litið er til hússins í heild eða hvors eignarhluta sérstaklega verður því ekki talið að hinir meintu ágallar rýri verðmætið svo nokkru varði í skilningi 18. gr. laga um fasteignakaup, en húsið var að stærstum hluta orðið hátt í 90 ára gamalt þegar kaupin voru gerð. Gagnkrafa gagnstefnenda verður því ekki reist á þeirri lagagrein, heldur þarf að vera sýnt fram á það af þeirra hálfu að hún verði reist á öðrum reglum, til að unnt sé að fallast á hana, að hluta eða í heild. Eins og málartilbúnaði gagnstefnenda er háttað kemur í því sambandi einkum til skoðunar hvort upplýsingagjöf af hálfu aðalstefnenda hafi verið áfátt, sbr. 26. og 27. gr. sömu laga.

Upplýsingaskylda aðalstefnenda og aðgæsluskilylda gagnstefnenda

117. Fasteign getur talist gölluð þótt ágalli rýri ekki verðmæti hennar í þeim mæli sem 18. gr. laga um fasteignakaup áskilur ef seljandi hefur sýnt af sér háttsemi eða vanrækslu sem lýst er í 26. eða 27. gr. þeirra með þeim takmörkunum sem leiðir af aðgæsluskilyldu kaupanda samkvæmt 29. gr. Samkvæmt 26. gr. 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, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Í 2. mgr. kemur fram að þetta eigi þó aðeins við ef upplýsingar hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og þær eru ekki skýrlega leiðréttar í tæka tíð.

118. Aftur á móti segir í 1. mgr. 29. gr. laganna að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Þá kemur fram 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, geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þetta eigi þó ekki við ef seljandi sýndi af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Enn fremur kemur fram í 3. mgr. að ákvæði 1. og 2. mgr. víki fyrir efni 26. gr. um skort á upplýsingum um fasteign.

119. Samkvæmt framansögðu getur kaupandi öðlast rétt til skaðabóta ef seljandi vanrækir með saknæmum hætti upplýsingaskyldu sína samkvæmt 26. gr. laga um fasteignakaup og á hreinum hlutlægum grundvelli ef seljandi veitir rangar upplýsingar, sbr. 27. gr. laganna, eða gefur yfirlýsingu sem talin er fela í sér ábyrgð á tilteknum eiginleikum fasteignar. Þegar réttur kaupanda til skaðabóta er reistur á sakarreglunni, eða reglu 27. gr. um hlutlæga ábyrgð, á ekki við sú regla 2. mgr. 43. gr. laganna að réttur kaupanda til skaðabóta sé takmarkaður við beint tjón. Um þetta vísast til hliðsjónar til dóms Landsréttar frá 24. nóvember 2023 í máli nr. 471/2022. Upplýsingaskylda seljanda takmarkast samkvæmt því sem áður var rakið af aðgæsluskyldu kaupanda.
120. Hvað varðar meinta vanrækslu aðalstefnenda á upplýsingaskyldu sinni byggja gagnstefnendur á því að söluyfirlit og önnur sölu- og kynningargögn gefi ekki til kynna að mikill músagangur hafi verið í húsinu, að dragsúgur væri á 1. hæð og í risi, að mygla hafi verið í kjallara hússins eða að burðarvirki hússins væri orðið lélegt. Þá hafi fyrri leigjandi upplýst um að aðalstefnendur hafi vitað vel að ástand eignarinnar væri mun lakara en þau sölu- og kynningargögn sem hafi legið til grundvallar sölu eignarinnar hafi gefið til kynna. Enn fremur hafi aðalstefnendur haldið leyndri fyrir gagnstefnendum ástandsskoðun og skýrslu um þá ástandsskoðun, sem framkvæmd hafi verið árið 2017, allt þar til kaupsamningar höfðu verið undirritaðir. Þá gefi skýringar í söluyfirliti frá árinu 2017 réttari mynd af ástandi eignarinnar við afhendingu en þær upplýsingar sem gagnstefnendur hafi fengið, en þessum upplýsingum hafi verið haldið frá þeim.
121. Gagnstefnendur byggja sérstaklega á því að þau hafi verið upplýst um að gluggar eignarinnar hefðu verið endurnýjaðir en verulega hafi vantað upp á að staðið hefði verið að þeirri endurnýjun með viðunandi hætti. Jafnframt hafi verið upplýst að drenlögn hefði verið endurnýjuð, fyrir utan eina hlið fasteignarinnar, en síðar komið í ljós að engin drenlögn væri við húsið. Verulegar skemmdir hafi verið á burðarvirki fasteignarinnar sem aðalstefnendur hafi þekkt, án þess að upplýsa gagnstefnendur um, en útilokað hafi verið fyrir gagnstefnendur að átta sig á þessu við skoðun eignarinnar. Þá hafi aðalstefnendur ekki upplýst um músagang í húsinu. Í söluyfirliti sé sérstaklega tilgreint að eignin hafi ýmsa möguleika til breytinga og tekjuöflunar. Gagnstefnendur hafi keypt eignina með

það að markmiði að leigja út kjallarann og í samræmi við það gert leigusamning við tiltekinn aðila, sem síðar hafi flutt út vegna mikils raka í kjallara eignarinnar.

122. Þegar metið er hvers gagnstefnendur máttu vænta um ástand hússins við kaupin, miðað við þær upplýsingar sem fyrir lágu, er til þess að líta að um er að ræða timburhús sem var þá orðið hartnær 90 ára gamalt, að frátöldum bílskúrnum sem var rúmlega 70 ára. Í söluyfirlitinu sem þá lá fyrir, frá 27. september 2021, kom fram að húsið hefði verið endurnýjað að hluta en þarfnaðist „áframhaldandi athygli og natni“. Jafnframt kom þar fram að húsið hefði verið klætt að utan með bárujárnri en þarfnaðist „frekari endurbóta“. Hið sama kom fram í auglýsingu um eignina frá 18. sama mánaðar. Telja verður að þessi atriði hafi gefið gagnstefnendum tilefni til að skoða gaumgæfilega ástand eignarinnar m.t.t. þarfar á endurbótum. Af þessu og vettvangsskoðun við aðalmeðferð málsins verður dregin sú ályktun að þegar samið var um kaupin hafi ástand hússins verið með þeim hætti að þau hafi mátt gera sér grein fyrir því að þörf væri á margvíslegum endurbótum á húsinu, öðrum en þeim sem seljendur bentu sérstaklega á, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar frá 19. júní 2003 í máli nr. 569/2002. Þá liggur fyrir að áður en gengið var frá kaupsamningum skoðuðu gagnstefnendur eignina oftár en einu sinni, m.a. með löggiltum fasteignasala sem tengist þeim fjölskylduböndum. Það styður enn frekar við ályktun um að þeim hafi mátt vera ástand eignarinnar ljóst í meginatriðum og jafnframt að ástæða kynni að vera til að gangast fyrir sérstakri ástandsskoðun á eigninni til að afla frekari upplýsinga, og eftir atvikum að gera fyrirvara um slíka skoðun í kauptilboði, ef þau voru ekki reiðubúin að taka á sig áhættu hvað þetta snertir.
123. Hvað varðar drenlagnir sérstaklega segir í umræddu söluyfirliti að drenlagn vanti við suðurhluta hússins. Þá segir í tölvupósti fasteignasalans til gagnstefnandans Fanneyjar 11. október 2022 að búið sé að endurnýja dren á þremur hliðum og einnig séu til ljósmyndir af þeim framkvæmdum. Við aðalmeðferð málsins skýrði aðalstefnandinn Gísli frá jarðvegsskiptum við húsið og takkadúk sem settur hefði verið á hluta hússins og að frárennislögn hefði verið lögð með austurhlið hússins sem tengd væri niðurfallsröri við suðausturhorn hússins sem og frárennsli frá eldhúsi sem staðsett væri við útvegg á austurhlið hússins. Aðalstefnandinn staðfesti að ekki væri um drenlagn að ræða og gerði grein fyrir teikningu sem hann hafði útbúið af þessum lögnum og afhent fasteignasalanum þar sem þetta kom fram. Fasteignasalinn sem annaðist söluna skýrði tölvupóstsamskiptin fyrir dómi á þann veg að Gísli hefði sent henni ljósmyndir af opnum skurðum meðfram

húsinu, auk skýringarmyndarinnar, en gagnstefnendur hafi ekki óskað þess að sjá ljósmyndirnar. Að öðru leyti komu ekki fram í skýrslu fasteignasalans nánari skýringar á því sem fram kom í umræddum tölvupósti, þess efnis að búið væri að endurnýja dren á þremur hliðum. Samkvæmt matsgerð hins dómkvadda matsmanns frá janúar 2023 er engin drenlögn við húsið.

124. Eins og áður segir kemur fram í 1. mgr. 27. gr. laga um fasteignakaup að fasteign teljist gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Telja verður að fasteignasalinn hafi komið fram fyrir hönd seljenda í þessum skilningi þegar hún skýrði þeim frá því með tölvupósti að búið væri að endurnýja dren á þremur hliðum. Jafnframt kemur fram í tilvitnuðu lagaákvæði að hið sama eigið við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluþfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana.
125. Að mati dómsins gáfu upplýsingar í söluþfirliti þess efnis að drenlögn vantaði við suðurhluta hússins gagnstefnendum tilefni til að ætla að slíkar lagnir væru við aðrar hliðar þess. Fullyrðing í tilvitnuðum tölvupósti fasteignasalans, þess efnis að búið væri að endurnýja dren á þremur hliðum og að til væru ljósmyndir af þeim framkvæmdum, var til þess fallin að styðja við sömu ályktun. Aðalstefnendur hafa ekki sýnt fram á að þetta hafi verið skýrlega leiðrétt í tæka tíð, sbr. 2. mgr. 27. gr. laga um fasteignakaup, og ekki er um að ræða atriði sem gagnstefnendur gátu séð við skoðun eignarinnar. Því verður með vísan til 1. mgr. sömu lagagreinar fallist á með gagnstefnendum að fasteignin hafi verið gölluð að þessu leyti.
126. Hvað varðar þær upplýsingar sem gagnstefnendur vísa til varðandi endurnýjun á gluggum hússins virðist einkum átt við söluþfirlit frá árinu 2017 sem mun hafa verið útbúið að einhliða frumkvæði þáverandi leigjanda í húsinu sem mun hafa haft hug á að kaupa eignarhluta aðalstefnandans Gísla. Þar segir að eignin hafi verið endurbætt að utan með álklæðningu og gluggum. Aðalstefnendur hafna því að þau hafi haft aðkomu að því ferli sem leiddi til þess að umrætt söluþfirlit var útbúið árið 2017, sem sýni sig hvað best í því að upplýsingar sem þar komi fram séu hvorki nákvæmar né allar réttar. Þá bendir ekkert til þess að upplýsingar í umræddu söluþfirliti hafi haft áhrif á það hvaða verð gagnstefnendur buðu fyrir húsið, enda hafa þau byggt á því að þeim hafi ekki verið kunnugt um þetta skjal fyrr en við undirritun kaupsamninganna. Í söluþfirlitinu frá september 2021 og auglýsingu eignarinnar frá þeim tíma er ekki að finna neinar fullyrðingar í þá veru að gluggar hafi verið endurnýjaðir, eða öðrum gögnum sem viðkomu sölu eignarinnar á

þeim tíma. Undir rekstri málsins hefur komið fram af hálfu aðalstefnenda að einungis hafi verið skipt um einn glugga á austurhlið hússins meðan þau áttu það. Þá er ekkert annað komið fram í málinu sem styður við málsástæður gagnstefnenda þess efnis að þeim hafi verið veittar rangar upplýsingar um endurnýjun glugga áður en samið var um kaupin. Þessum málsástæðum gagnstefnenda verður því hafnað.

127. Hvað varðar málsástæðu gagnstefnenda þess efnis að skort hafi á upplýsingagjöf af hálfu aðalstefnenda um burðarvirki fasteignarinnar vísa þau til þess að viðgerð hafi áður verið reynd á burðarvirkinu en verið ófullnægjandi. Í skýrslu aðalstefnandans Gísla fyrir dómnum kom fram að hann hefði staðið að framkvæmd í kjallara hússins, þar sem hann hafi fært eldhús í rými þar sem kolaketill hafi áður verið og þá hafi hann séð viðgerð sem hafi verið gerð þarna af fyrri eiganda. Hann hafi metið það svo að hún væri fullnægjandi, hafi verið svona í mörg ár og látið hana standa.
128. Í matsgerð hins dómkvadda matsmanns kemur fram að skemmdir séu á burðarbitum milligólfs í kjallara, yfir steiptum vegg sem sé hluti af burðarvirki hússins. Töluverður fúi hafi verið kominn í bitana en engin viðgerð hafi farið fram á þeim. Aftur á móti hafi verið settar fjalir undir bitana og stoðir utan um kjallaravegginn að sunnanverðu til að halda utan um bitana/kubbana. Í matsgerðinni er jafnframt ljósmynd þar sem þessi umbúnaður burðarbitans sést. Fram kemur það álit matsmannsins að sú viðgerð að setja stoð undir öðrum megin við millivegginn til að halda undir bitana geri ekki mikið gagn fyrir þá gólfbita sem liggja til norðurs (að framhlið hússins). Stoðirnar nái ekki upp að gólfbitum og hafi verið komið fyrir kubbum og fleygum milli stoða en slíkur frágangur sé ekki faglegur. Niðurstaða matsmannsins er sú að viðgerð á burðarvirki milligólfsins hafi ekki verið gerð með fullnægjandi hætti. Ekki sé nægilegt að setja stoðir undir bitana öðrum megin við millivegginn, þar sem bitar sem gangi til norðurs og suðurs tengist yfir millivegginn og séu skemmdir í þeim yfir veggnum. Það sé mat matsmannsins að taka þurfi upp klæðningar lofts beggja vegna við millivegg, bolta síðan bita utan á gólfbitana til styrkingar og lagfæra ásetu á millivegg. Klæða þurfi síðan loft að nýju.
129. Þessi frágangur burðarbitans og ástand hans mun ekki hafa verið sýnilegt gagnstefnendum og öðrum þeim sem skoðuðu eignina á þeirra vegum fyrir kaupin, vegna innréttunga sem þá voru til staðar og skyggðu á umræddan burðarbita eftir því sem fram kom af hálfu gagnstefnenda við vettvangsgöngu dómsins og sætti ekki andmælum af hálfu aðalstefnenda.

130. Þótt aðalstefnandi kveðist hafa metið viðgerð burðarvirkisins fullnægjandi er það mat dómsins að ástand þess hafi verið með þeim hætti að honum hefði verið rétt að upplýsa gagnstefnendur um skoðun sína á því og þá staðreynd að það kynni að þarfnast viðgerðar, enda um að ræða atriði sem gagnstefnendur áttu ekki kost á að sjá við skoðun eignarinnar.
131. Hvað varðar tjón gagnstefnenda vegna tapaðra leigutekna er til þess að líta að í söluyfirliti kom fram að eignin hefði möguleika „til breytinga og tekjuöflunar“ en sá texti verður ekki skilinn sem yfirlýsing um að eignin sé þá þegar í þannig ásigkomulagi að hún sé ákjósanleg til útleigu. Þá liggur sem fyrr segir að mati dómsins ekki fyrir fullnægjandi sönnun þess að leigjandi sem hafði hluta eignarinnar á leigu hafi flutt úr henni fyrr en ella vegna raka eða að umrædd íbúð í húsinu hafi verið óíbúðarhæf vegna raka. Þvert á móti verður ráðið af aðilaskýrslum gagnstefnenda fyrir dómnum að ástæða þess að hann flutti hafi fremur verið sú að hann hugðist flytjast búferlum úr landi.
132. Að mati dómsins eru önnur þau atriði sem gagnstefnendur hafa vísað til kröfu sinni til stuðnings þess eðlis að þau höfðu ekki réttmæta ástæðu til að ætla að aðalstefnendur upplýstu sérstaklega um þau fyrir kaupin, enda um að ræða atriði sem unnt var að sjá vísbendingar um við skoðun eignarinnar, sérstaklega þá skoðun sem sérfróðir aðilar önnuðust fyrir hönd gagnstefnenda. Þá er um að ræða gamalt hús sem eðlilegt er að ætla að þarfnist viðhalds af ýmsu tagi. Þessi sjónarmið eiga við um kröfur gagnstefnenda sem varða meint tjón vegna músagangs og dragsúgs.
133. Unnt er að fallast á það með gagnstefnendum að aðalstefnendum hefði verið rétt að upplýsa um skoðunarskýrsluna frá 2017 áður en kaupsamningar aðila voru gerðir. Að mati dómsins hafa gagnstefnendur þó ekki leitt nægar líkur að því, miðað við þær upplýsingar sem er að finna í skýrslunni, að það að þau voru ekki upplýst um skýrsluna fyrr en á fundinum þegar kaupsamningarnir voru undirritaðir hafi haft áhrif á gerð eða efni kaupsamninganna. Því verður það ekki talinn galli á eigninni að umræddar upplýsingar voru ekki veittar fyrr, sbr. síðari málslið 26. laga um fasteignakaup.

Ályktun um umfang kröfu gagnstefnenda

134. Samkvæmt framansögðu verður fallist á að gagnstefnendur eigi kröfur á hendur aðalstefnendum þar sem upplýsingagjöf hafi verið áfátt, annars vegar hvað varðar drenlög og hins vegar ástand burðarvirkis í kjallara, en því hafnað að gagnstefnendur eigi kröfur á hendur aðalstefnendum á grundvelli annarra atriða sem þau byggja á. Í matsgerð dómkvadds matsmanns er kostnaður vegna matsliðar II C, sem varðar drenlögna, metinn

alls 1.312.400 krónur. Að frádregnum þeim kostnaðarliðum sem ekki tengjast drenlög, þ.e. einangrun í kjallaraveggi og málun, nemur kostnaður sem metinn er undir þessum lið 972.200 krónum, þ.e. 448.400 krónum vegna vinnu og 523.800 krónum vegna efnis, tækja og aksturs. Þar sem hér er um að ræða framkvæmdir sem ótvírætt varða sameign hússins, sbr. sérstaklega 5. og 7. tölulið 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, þykir rétt að hún skiptist milli aðalstefnenda í samræmi við eignarhlutdeild þeirra í sameign hússins fyrir kaupin, þar sem 55,682% tilheyrðu aðalstefnandanum Gísla og 44,318% aðalstefnandanum Sigrúnu, enda hafa gagnstefnendur undir rekstri málsins gert grein fyrir sundurliðun gagnkröfu sinnar eftir eignarhlutum hússins, á þeim grundvelli að hún varði sameign þess. Í síðari matsgerð matsmannsins kemur fram að þessi kostnaður sundurliðist milli eignarhluta hússins á þann hátt að 881.540 krónur varði þann eignarhluta sem aðalstefnandinn Gísli seldi og 430.860 krónur þann sem aðalstefnandinn Sigrún seldi, áður en dregin hefur verið frá fjárhæð sem nemur endurgreiðslu 60% virðisaukaskatts, vegna vinnu unninnar á verkstað. Þar er byggt á þeirri forsendu að umræddur kostnaðarliður varði sameign hússins. Að teknu tilliti til þeirrar endurgreiðslu, og frádráttar fyrrgreindra kostnaðarliða sem tengjast einangrun í kjallaravegg og málun, verður fallist á að krafa gagnstefnenda vegna þessa nemi 920.141 krónu, sem skiptist milli aðalstefnenda á þann hátt að krafa gagnstefnenda á hendur aðalstefnandanum Gísla vegna þessa nemur 512.353 krónum og á hendur aðalstefnandanum Sigrúnu 407.788 krónum.

135. Í matsgerðum dómkvadda matsmannsins er kostnaður vegna viðgerðar á burðarvirkinu metinn alls 345.200 krónur, þ.e. 262.900 krónur vegna vinnu og 82.300 krónur vegna efnis, að meðtöldum virðisaukaskatti. Eins og áður segir mun aðalstefnandinn Gísli á sínum tíma hafa staðið að framkvæmd í kjallara hússins og þá séð ástand burðarbitans. Aftur á móti liggur ekki fyrir að aðalstefnandanum Sigrúnu hafi verið kunnugt um það. Það stóð því honum nær að upplýsa gagnstefnendur um að burðarbitinn kynni að þarfnast viðgerðar. Ábyrgð á þessu verður því lögð á hann einan, þótt allt burðarvirki húss teljist til sameignar þess samkvæmt 2. tölulið 8. gr. laga um fjöleignarhús. Að teknu tilliti til endurgreiðslu 60% virðisaukaskatts af vinnu unninni á verkstað nemur krafan á hendur honum vegna þessa 314.678 krónum.

Samandregin niðurstaða og ákvörðun um málskostnað

136. Samkvæmt framansögðu fellst dómurinn á að gagnstefnendur eigi kröfur á hendur aðalstefnendum vegna áðurnefndra galla á hinum seldu fasteignum. Krafa þeirra á hendur

aðalstefnandanum Gísla nemur 512.353 krónum vegna galla sem varðar rangar upplýsingar um drenlög við húsið og 314.678 krónum vegna galla sem snertir skort á upplýsingagjöf um ástand burðarvirkis hússins, þ.e. samanlagt 827.031 krónu. Krafa gagnstefnenda á hendur aðalstefnandanum Sigrúnu nemur 407.788 krónum vegna þess sem snýr að drenlögnum.

137. Krafa aðalstefnandans Gísla í aðalsök nemur 5.070.118 krónum. Því nægir gagnkrafa gagnstefnenda á hendur honum, 827.031 króna, einungis til að mæta þeirri kröfu að litlum hluta. Aftur á móti nægir gagnkrafa gagnstefnenda á hendur aðalstefnandanum Sigrúnu, 407.788 krónur, til að mæta að stærstum hluta kröfu hennar í aðalsök að fjárhæð 519.514 krónur. Af þessu leiðir að í aðalsök verður fallist á kröfu aðalstefnandans Gísla að fjárhæð 4.243.087 krónur (5.070.118 – 827.031) og kröfur aðalstefnandans Sigrúnar að fjárhæð 111.726 krónur, auk dráttarvaxta. Þar sem gagnkröfur beggja gagnstefnenda eru lægri en þær kröfur sem fallist er á að þau eigi á hendur aðalstefnendum verða aðalstefnendur sýknuð af kröfum gagnstefnenda í gagnsök.

138. Í kröfugerð aðalstefnenda í aðalsök er upphafstími dráttarvaxta miðaður við 14. mars 2022, þ.e. þann dag þegar gagnstefnendur skyldu inna af hendi lokagreiðslu sína samkvæmt kaupsamningi aðila. Rétt þykir að fallast á þann upphafstíma, enda hafa gagnstefnendur ekki sýnt fram á að þau hafi átt rétt á að halda eftir hærri greiðslum en sem nemur þeim gagnkröfum þeirra sem dómurinn hefur fallist á.

139. Samkvæmt því sem hér var rakið er einungis að litlum hluta fallist á kröfu aðalstefnandans Sigrúnar og hún sýknuð af kröfum gagnstefnenda í gagnsök. Að því virtu þykir, með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, rétt að málskostnaður falli niður milli þeirra. Aftur á móti er að stærstum hluta fallist á kröfu aðalstefnandans Gísla á hendur gagnstefnendum í aðalsök, auk þess sem hann er sýknaður af kröfu þeirra í gagnsök. Því þykir með vísan til 1. mgr. sömu lagagreinar rétt að gagnstefnendur greiði honum meirihluta málskostnaðar hans og hefur þá verið tekið tillit til hluta af matskostnaði gagnstefnenda. Fjárhæð hans þykir hæfilega ákveðin eins og í dómsorði greinir, að meðtöldum virðisaukaskatti.

Málflutningur fyrir aðila og skipan dómsins

140. Helga Melkorka Óttarsdóttir lögmaður flutti málið fyrir aðalstefnendur og Skúli Sveinsson lögmaður fyrir gagnstefnendur.

141. Þorsteinn Magnússon kveður upp dóm þennan sem dómsformaður ásamt meðdómsmönnum Birni L. Bergssyni héraðsdómara og Eypóri Rafni Þórhallssyni byggingarverkfræðingi.

Dómsorð:

Gagnstefnendur, Arnar Már Jónsson og Fanney Anna Ómarsdóttir, skulu greiða aðalstefnandanum Gísla Sigurgeirssyni 4.243.087 krónur, með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 14. mars 2022 til greiðsludags, gegn útgáfu afsals fyrir fasteignum með fasteignanúmerin F202-9203 og F202-9205 að Þjórsárgötu 6 í Reykjavík.

Gagnstefnendur skulu greiða aðalstefnandanum Sigrúnu Sigurgeirsdóttur 111.726 krónur, með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 14. mars 2022 til greiðsludags, gegn útgáfu afsals fyrir fasteign með fasteignanúmerið F202-9204 að Þjórsárgötu 6 í Reykjavík.

Aðalstefnendur skulu vera sýkn af kröfum gagnstefnenda í gagnsök.

Gagnstefnendur skulu greiða aðalstefnandanum Gísla Sigurgeirssyni 800.000 krónur í málskostnað.

Málskostnaður fellur niður milli aðalstefnandans Sigrúnar Sigurgeirsdóttur og gagnstefnenda.

Þorsteinn Magnússon

Björn L. Bergsson

Eypór Rafn Þórhallsson