

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 22. apríl 2025

Mál nr. E-6790/2023:

A

og B

(Ásgeir Helgi Jóhannsson lögmaður)

gegn

C

(Jón Þór Ólason lögmaður)

Dómur

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Mál þetta, sem dómtekið var 8. apríl 2025, var höfðað 31. október 2023 af A, [...], og B, [...], gegn C, [...].
- Stefnendur krefjast þess að stefnda verði dæmd til að greiða þeim 1.604.271 krónu með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 13. júní 2022 til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur óskipt málskostnaðar úr hendi stefndu.
- Stefnda krefst þess að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda, auk málskostnaðar.

Helstu málsatvik

- Stefnendur seldu stefndu íbúð sína að X, fastanr. [...], með kaupsamningi aðila, dags. 27. janúar 2022. Samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins var kaupverð íbúðarinnar 64.004.000 kr. Skyldi kaupverðið greitt með þeim hætti að við undirritun kaupsamnings skyldi stefnda greiða stefnendum 8.000.000 kr. og að auki 54.404.000 kr. með nýju láni. Við afsal og lokauppgjör sem samkvæmt ákvæðum kaupsamnings aðila átti að fara fram 13. júní 2022 skyldi stefnda greiða 1.600.000 kr. Hefur lokagreiðslan enn ekki farið fram.
- Í söluyfirliti íbúðarinnar er eftirfarandi tekið fram: „*Gallar: Skolp þarfnast viðgerðar og verður gert á kostnað eiganda fyrir afhendingu eignar.*“ Með sölugögnum íbúðarinnar er einnig að finna svonefnda yfirlýsingu seljanda um ástand fasteignar. Þar kemur m.a. fram undir lið 7: „*Lagnir myndaðar í lok árs 2021. Fyrirhugað er að gera við og fódra*

skólplagnir um mánaðamót febrúar/mars 2022. Búið að semja við verktaka og munu seljendur greiða framkvæmdir.“ Undir lið 10 svöruðu stefnendur játandi að hafa vitneskju um raka eða leka í eigninni. Er sú tilgreining svohljóðandi: „*Raki mælist í gólfi og upp með veggjum aðlægt baðherbergi. Rakinn er af völdum leka úr frárennislögn samkvæmt pípara. Fyrirhugaðar viðgerðir í febrúar/mars 2022.*“ Undir lið 21 segir að seljendur, þ.e. stefnendur, greiði kostnað vegna viðgerðar á frárennislögnum.

- 6 Af framlögðum gögnum verður ráðið að í sölugögnum vegna íbúðarinnar skorti á tilgreiningar um hver eignarhlutdeild íbúðarinnar í heildarhúseigninni sé. Hið eina sem fyrir liggur um eignarhlutdeildina er afrit sameignarsamnings frá 9. febrúar 1959 vegna fasteignarinnar og þar kemur fram í 2. gr. að eignarhluti kjallaraíbúðar teljist vera 22,3% alls hússins. Í söluýfirliti íbúðarinnar er þó sérstaklega tekið fram að hinn gamli sameignarsamningur frá 1959 eigi að öllum líkindum ekki við um umrædda íbúð að sögn seljenda.
- 7 Viðgerð á frárennislögn átti sér stað á vegum húsfélags fasteignarinnar áður en íbúðin var afhent stefndu þann 13. apríl 2022. Hún telur þá viðgerð hafa verið ófullnægjandi. Hinn 6. júní 2022 óskaði stefnda eftir frestun á gerð afsals vegna íbúðarinnar og bar fyrir sig að í íbúðinni væru silfurskottur og önnur skordýr og að við rakamælingu í íbúðinni hafi komið í ljós mikill raki. Stefnendur lýstu sig reiðubúin til að greiða hlutfallslegan kostnað af að eitra fyrir skordýrum í íbúðinni en tóku fram að þau hefðu aldrei orðið vör við nein skordýr á meðan þau bjuggu þar sjálf.
- 8 Lögmaður stefnenda sendi stefndu innheimtuviðvörðun 21. nóvember 2022 vegna hinnar ógreiddu afsalsgreiðslu. Þann 12. desember 2022 sendi lögmaður stefnenda fyrirspurn til lögmanns stefndu um hvort stefnda væri búin að kíkja yfir málið og hvað stefnda hafi hugsað sér að gera. Þessum tölvupósti svaraði lögmaður stefndu þann 15. desember 2022 um að afstaða stefndu væri að viðgerð á frárennislögninni fyrir afhendingu íbúðarinnar hafi ekki dugað til að lagfæra rakavandamál í íbúðinni. Kom fram að hún væri reiðubúin að vinna með stefnendum og húsfélaginu og að hún hefði ekki treyst sér til að flytja inn í íbúðina. Þann 19. desember 2022 sendi lögmaður stefnenda lögmanni stefndu tölvupóst, þakkaði fyrir fund þeirra og óskaði eftir að fá sendar myndir sem honum hefðu verið sýndar á fundinum. Þann 20. desember 2022 sendi lögmaður stefndu póst til baka þar sem segir: „*Þau eru eitthvað smeyk við að fara inn – þar sem þeim finnst þetta vera í lausu lofti [...] C bað mig góðfúslega um að spyrjast fyrir um það hvenær eitthvað gæti*

legið fyrir varðandi framhaldið svo þau geti hafist handa, þ.e. hún vill koma kostnaðarhliðinni á hreint – svo er það náttúrulega spurning með húsfélagið.“

- 9 Þessum pósti svaraði lögmaður stefnenda næsta dag, þann 21. desember 2022, þar sem fram kom að stefnendur teldu að stefnda yrði að taka aðstæðurnar fastari tókum og hefði átt að vera löngu búin að því. Það væri ekki í verkahring stefnenda að komast að því hvað ylli þeim raka sem stefnda teldi að væri til staðar. Hún þyrfti að komast að því hvað hún teldi vera að eigninni, hvort sem það væri húsfélagsmál eða ekki. Þessum pósti var ekki svarað og sendi lögmaður stefnenda ítrekunarpósta vegna málsins 2. og 5. janúar 2023. Með tölvupósti lögmanns stefndu 5. janúar 2023 var lögmaður stefnenda látinn vita að þann næsta dag myndi skoðunarmaður frá Verksýn ehf. skoða íbúðina til að greina vandamálið. Með tölvupóstum þann 12., 17. og 20. janúar 2023 spurði lögmaður stefnenda ítrekað hvað hefði komið út úr skoðuninni. Svaraði lögmaður stefndu þann 20. janúar 2023 að hann skyldi athuga hvað komið hefði út úr greiningunni á vandanum.
- 10 Með tölvupósti lögmanns stefnenda þann 20. janúar 2023 var enn ítrekuð sú afstaða að losa þyrfti um stöðuna, sérstaklega ef um húsfélagsverkefni væri að ræða. Enn sendi lögmaður stefnenda fyrirspurnir með tölvupóstum til lögmanns stefndu 31. janúar og 3. og 10. febrúar 2023. Í tölvupósti lögmanns stefnda 14. febrúar var loks tilkynnt hvað að mati Verksýnar ehf. og G.G. lagna ehf. hefði orsakað rakann og að búíð væri að gera við. Voru myndir af viðgerðinni sendar með póstinum. Þann sama dag spurði lögmaður stefnenda hvort haft hefði verið samband við verktakann sem séð hafði um fyrri viðgerð og hvort um galla á því verki hefði verið að ræða. Sagðist lögmaður stefnenda þá ætla að kalla eftir nánari skýringum á viðgerðinni frá G.G. lögnum ehf.
- 11 Með tölvupósti 3. mars 2023 svaraði lögmaður stefndu tölvupóstum lögmanns stefnenda með því að áframsenda lýsingu frá G.G. lögnum ehf. á viðgerð sem farið hafði fram í íbúðinni. Taldi lögmaðurinn að um væri að ræða tjón sem stefnendur bæru ábyrgð á þar sem búíð hafi verið átt að lagfæra lekann. Ekki fylgdu neinar upplýsingar um kostnað af viðgerðinni með þeim tölvupósti lögmanns stefndu. Óskaði lögmaður stefnenda upplýsinga um hvort athugað hefði verið með aðkomu húsfélagsins og hugsanlega þess aðila sem framkvæmt hefði fyrri viðgerð á frárennislögnunum.
- 12 Í gögnum málsins liggur fyrir afrit tölvupósts lögmanns stefndu frá 9. mars 2023 til lögmanns stefnenda. Af afritinu má greina að póstinum hafi fylgt fjögur viðhengi og segir í texta tölvupóstsins að með honum séu sendir reikningar frá Verksýn ehf. og G.G.

lögnum ehf. sem sagðir voru vegna viðgerðarkostnaðarins til að koma í veg fyrir frekari leka og rakaskemmdir.

- 13 Þann 5. apríl 2023 var stefndu sent bréf af hálfu stefnenda þar sem rakið var að með framangreindum tölvupósti 15. desember 2022 hafi stefnda boðað að hún ætlaði sér að vinna með stefnendum og húsfélaginu til að fá úr því leyst hvað ylli rakanum. Fram kemur að þrátt fyrir þá ætlan hafi samskipti við stefndu ekki verið ásættanleg, stefnendur hafi ekki verið látin vita af því hvað væri að eigninni fyrr en viðgerðir hafi verið um garð gengnar. Hefðu þau samt ítrekað spurst fyrir um stöðu mála á tímabilinu sem viðgerðirnar hefðu staðið yfir. Í bréfinu kemur fram að stefnda hafi ekki sent formlega kröfu vegna ætlaðs tjóns þrátt fyrir yfirlýsingar þess efnis. Þá segir að af tölvupósti lögmanns stefndu 10. mars 2023 hafi mátt ráða hver ætluð orsök rakaskemmdanna væri og að búið væri að gera við þær. Slíkt hafi verið gert án samráðs við stefnendur og að því er virtist án samráðs við húsfélagið og án þess að hafa samband við þann sem framkvæmdi fyrri viðgerð. Af hálfu stefnenda var í bréfinu tekið fram að þau myndu ekki sætta sig við að greiða vænta kröfu af hálfu stefndu sem þó hefði ekki enn verið sett fram, enda hefðu þau ekki fengið tækifæri til að bregðast við aðstæðum fyrir viðgerð. Enn var stefndu þó boðið að ljúka málinu með sátt.
- 14 Við aðalmeðferð málsins gaf stefnandi A aðilaskýrslu. Þá gáfu vitnaskýrslur fyrir dóminum D fasteignasali, E, starfsmaður hjá Hönnun og eftirliti ehf., og F, starfsmaður hjá G.G. lögnum ehf. G, pípulagningameistari hjá Lagnaviðgerðum, gaf skýrslu um fjarfundabúnað og H, starfsmaður hjá Verksýn ehf., gaf símaskýrslu. Verður vitnað til framburðar þeirra eftir því sem þurfa þykir.

Helstu málsástæður stefnenda

- 15 Krafa stefnenda byggir á kaupsamningi um fasteignina að X, dags. 27. janúar 2022, og meginreglum samninga- og kröfuréttar um efndir samkvæmt efni samnings. Lokagreiðsla kaupsamnings aðila að fjárhæð 1.600.000 kr. sé í vanskilum frá 13. júní 2022 auk uppgjors á öðrum gjöldum, 4.271 kr., sem stefndu bar að greiða vegna uppgjors á fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum. Þann 19. júní 2022 hafi stefnendur samþykkt stuttan frest á afsalsgreiðslunni en enn hafi stefnda ekki greitt greiðsluna.
- 16 Stefnendur krefjist efnda kaupsamningsins skv. efni hans, sbr. a-lið 1. mgr. 49. og 50. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.
- 17 Stefnda hafi sannanlega ekki greitt lokagreiðslu skv. kaupsamningi og ekki fært fram nein haldbær rök fyrir því af hverju lokagreiðslan hafi ekki verið greidd. Þá hafi stefnda

enga haldbæra kröfu sett fram um galla eða aðra ástæðu til þess að halda eftir greiðslu. Beri stefnda því skýra skyldu til að greiða lokagreiðsluna skv. efni kaupsamnings aðila.

- 18 Þá krefjast stefnendur dráttarvaxta frá og með gjalddaga lokagreiðslu 13. júní 2022, sbr. 61. gr. laga nr. 40/2002 og III. kafla um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, auk málskostnaðar.

Helstu málsástæður stefndu

- 19 Stefnda byggir á því að fasteignin að X hafi við afhendingu 13. apríl 2022 verið haldin leyndum göllum og að stefnendur hafi ábyrgst að búið væri að laga frárennislislagir er leitt hefðu til raka í fasteigninni. Stefnda hafi mátt beita vanefndaúrræðum, þ.m.t. stöðvunarrétti. Gallarnir séu staðfestir og óumdeildir.
- 20 Stefnda byggir á meginreglum skaðabóta-, samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi loforða og að samninga skuli halda. Þá vísi hún til sakarreglunnar og reglna um ábyrgðaryfirlýsingar seljanda í fasteignakaupum.
- 21 Sýkna beri stefndu af öllum kröfum stefnenda í málinu, m.a. á grundvelli skuldajafnaðar, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, þar sem hún eigi rétt á skaðabótum eða afslætti vegna gallanna, sbr. m.a. 41., 43. og 59., sbr. 37., gr. laga nr. 40/2002, sem nemi hærri fjárhæð en eftirstöðvum kaupverðsins. Umfang gallanna hafi verið umfram það sem búast mætti við í fasteigninni þótt ekki sé um nýbyggingu að ræða.
- 22 Stefnendur hafi gefið út ábyrgðaryfirlýsingu að því er varði ástand frárennislislagna, þ.e. að þau myndu greiða kostnað vegna viðgerðar á frárennislögnum sem yrði lokið við afhendingu. Sú viðgerð hafi verið ófullnægjandi og leitt til tjóns. Stefnda hafi treyst yfirlýsingum stefnenda sem höfðu áhrif á kaupin og kölluðu ekki á víðtækari skoðun hennar á fasteigninni.
- 23 Samkvæmt 43. gr. laga nr. 40/2002 beri seljandi bótaábyrgð á beinu og óbeinu tjóni hafi hann sýnt af sér saknæma háttsemi. Sama gildi ef fyrir liggja ábyrgðaryfirlýsing hans og fasteign hafi ekki verið í samræmi við hana við kaupsamningsgerð.
- 24 Fasteignin hafi ekki staðist þær kröfur sem kaupandi megi með réttu gera til hennar um gæði, búnað og annað sem leiði af lögum nr. 40/2002 eða samningi. Fasteignin henti ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir séu venjulega notaðar til, sbr. 19. gr. laga nr. 40/2002. Íbúðin hafi í raun verið óíbúðarhæf við afhendingu og stefnda eigi rétt á bótum vegna tjóns sem hún hafi orðið fyrir eða til vara afslætti af kaupverði í samræmi við kostnað af því að bæta úr göllunum sem rýrðu verðmæti hennar verulega miðað við kaupverðið. Sannvirði ógallaðrar fasteignar hafi numið umsömdu kaupverði á kaupdegi

en sannvirði fasteignarinnar með göllum nemi kaupverði að frádregnum áætluðum kostnaði vegna úrbóta.

- 25 Stefnu hafi verið heimilt að beita stöðvunarrétti og halda eftir kaupsamningsgreiðslu, sbr. meginreglur fasteignakauparéttar, 20. tölul. kaupsamnings aðila og IV. kafla laga nr. 40/2002, sbr. 35. gr. Engin skilyrði séu sett fyrir stöðvunarrétti önnur en að kaupandi eigi réttmæta kröfu vegna afhendingardráttar. Stefnu hafi greitt um 4.000.000 kr. vegna vanefnda stefnenda.
- 26 Stefnu krefst sýknu af dráttarvaxtakröfum stefnenda enda falli skylda til greiðslu dráttarvaxta niður þegar greiðsla skuldar verður ekki innt af hendi af ástæðum sem varða kröfuhafann, sbr. 7. gr. laga nr. 38/2001. Eigi það einnig við þegar kaupandi beitir stöðvunarrétti. Stefnendum sé því ekki heimilt að krefjast dráttarvaxta. Upphafstíma dráttarvaxta sé einnig mótmælt. Stefnu þurfi ekki að sæta vanefndaúrræðum og heldur ekki greiðslu dráttarvaxta.

Niðurstaða

- 27 Ágreiningur aðila lýtur að því hvort fasteignin að X, sem stefnu keypti af stefnendum með kaupsamningi 27. janúar 2022 hafi verið haldin göllum sem stefnendur hafi borið ábyrgð á. Ágreiningurinn hverfist um hvort stefnu hafi af þeim sökum verið heimilt að halda eftir lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningnum sem enn er ógreidd og stefnendur krefjast að stefnu inni af hendi ásamt dráttarvöxtum.
- 28 Í söluýfirliti íbúðarinnar segir að skolp þarfnist viðgerðar og að gert verði við það á kostnað eigenda fyrir afhendingu eignarinnar. Í fyrirliggjandi yfirlýsingu seljenda um ástand eignar var sömuleiðis upplýst að fyrirhugaðar væru viðgerðir á skolplögnum sem seljendur, þ.e. stefnendur, muni greiða fyrir. Eins var upplýst í yfirlýsingunni að raki mældist í gólfi og upp með veggjum aðlægt baðherbergi og væri það af völdum leka úr frárennislögn. Af þessu má ráða að stefnendur hafi ábyrgst að húsfélagið léti fara fram tilgreinda viðgerð á leka úr frárennislögn og að þau myndu greiða hlutfallslegan kostnað íbúðarinnar af þeirri viðgerð, sem þau og gerðu.
- 29 Stefnu byggir á því að sú viðgerð hafi ekki verið fullnægjandi og að vegna leka frá frárennslinu í íbúðinni og raka sem af honum stafaði hafi íbúðin verið óíbúðarhæf við afhendingu hennar 13. apríl 2022. Fyrir liggur að viðgerð á frárennslinu í íbúðinni á vegum stefnu fór ekki fram fyrr en í janúar og febrúar 2023. Þá verður af fyrirliggjandi

tölvupósti frá lögmanni stefndu ráðið að skoðun fagaðila á vegum stefndu á rakavandamáli íbúðarinnar hafi ekki farið fram fyrr en 6. janúar 2023 og að stefnendur hafi ekki fengið að vita af þeirri fyrirhuguðu skoðun fyrr en deginum á undan.

- 30 Eftir þá skoðun fóru fram á vegum stefndu viðgerðir á frárennslinu. Af gögnum málsins verður ekki annað ráðið en að stefnendum hafi ekki verið gert fyrir fram viðvart um að þær viðgerðir stæðu til. Hafa viðgerðaraðilar á vegum stefndu komið fyrir dóminn og með almennum hætti lýst framkvæmd viðgerðanna. Í tölvupósti lögmanns stefndu til lögmanns stefnenda þann 3. mars 2023 er einnig að finna lýsingu á því hvaða viðgerð fór fram á frárennslislögninni sem höfð var eftir þeim aðila sem framkvæmdi viðgerðina fyrir stefndu.
- 31 Stefnda hefur ekki aflað dómkvadds mats til staðfestingar á að raki hafi verið í íbúðinni við afhendingu, til staðfestingar á orsök slíks raka eða til sönnunar þess að lekið hafi frá frárennslislögn eða að fyrri viðgerð á vegum húsfélagsins hafi verið ófullnægjandi. Þá hefur stefnda heldur ekki aflað mats á kostnaði við að bæta úr meintum galla, þ.e. kostnaði við að lagfæra frárennslislögn og þar með meintan raka. Í greinargerð stefndu er fullyrt að hún hafi greitt um 4.000.000 kr. vegna ætlaðra vanefnda stefnenda. Hún hefur þó aðeins lagt fram afrit tveggja reikninga, annars útgefins af Verksýn ehf. að fjárhæð 100.490 kr. og hins útgefins af G.G. lögnum ehf. að fjárhæð 2.780.840 kr. Ætla má að afrit þessara reikninga hafi fylgt tölvupósti lögmanns stefndu til lögmanns stefnanda sem greint er frá í kafla um málsatvik að hafi borist 9. mars 2023, enda sætir það ekki mótmælum stefnenda. Ekki liggja fyrir í málinu neinar greiðslukvittanir vegna greiðslu framlagðra reikninga.
- 32 Að mati dómsins er því alls ekki sýnt fram á með óyggjandi hætti gegn mótmælum stefnenda að rakavandamál hafi verið til staðar í íbúðinni við afhendingu, né hver orsök þess hafi verið. Þannig er alls ósannað að slíkt rakavandamál hafi stafað frá leka úr frárennslislögninni eða að fyrri viðgerð á henni hafi verið ófullnægjandi. Aukinheldur er alls ósannað að íbúðin hafi verið óíbúðarhæf við afhendingu, líkt og stefnda heldur fram. Þá liggur heldur ekkert fyrir um að stefnda hafi greitt þá tvo reikninga sem hún hefur lagt fram í málinu.
- 33 Einnig verður að líta til þess að stefnda hafi engan reka gert að því að láta skoða og laga ætlaðan leka fyrr en tæpum níu mánuðum eftir afhendingu íbúðarinnar. Af gögnum málsins er sýnt að stefnendur hafi ítrekað lýst þeirri afstöðu sinni að húsfélagið þyrfti að taka þátt í viðgerðunum, þar sem lagnir húsa teljist skv. 1. mgr. 6. gr., sbr. 7. tölul. 8. gr.,

laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús sameign allra eigenda fjöleignarhúss. Af gögnum málsins verður einnig ráðið að stefnendur hafi lýst þeirri afstöðu sinni að ef fyrri viðgerð á frárennislögnunum sem framkvæmd var á vegum húsfélagsins hafi ekki verið framkvæmd á fullnægjandi máta þyrfti að fela þeim viðgerðaraðila að lagfæra þá ágalla sem kynnu að hafa verið á fyrri viðgerðinni. Stefnda hefur ekki að þessu gætt og lét framkvæma viðgerðirnar án þess að gera stefnendum viðvart og án þess að gefa þeim nokkurt færi á því að ganga úr skugga um hvort lekinn væri enn til staðar, hver orsök hans væri og hvort fyrri viðgerðaraðili bæri hugsanlega ábyrgð á honum.

- 34 Að öllu framangreindu virtu telst stefnda ekki hafa aflað sér sönnunar um að galli hafi verið til staðar við afhendingu, hver orsök hans hafi verið eða að fasteignin hafi ekki verið í samræmi við ábyrgðaryfirlýsingu stefnenda, sbr. 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002. Ber hún hallann af þeim sönnunarskorti og telst hún því ekki eiga gagnkröfu um skaðabætur eða afslátt á grundvelli 41. gr. eða 43. gr. laga nr. 40/2002.
- 35 Fjárhæð kröfu stefnenda á hendur stefndu er að öðru leyti ágreiningslaus, þ.e. ekki er ágreiningur um að samkvæmt kaupsamningi aðila bar stefndu að inna af hendi loka-greiðslu að fjárhæð 1.600.000 kr. og að samkvæmt lokauppgjöri skyldi hún jafnframt inna af hendi 4.271 kr. vegna uppgjors á fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum. Eins og rakið hefur verið var stefndu ekki heimilt að halda þeirri fjárhæð eftir á grundvelli 44. gr. laga nr. 40/2002 til tryggingar á greiðslu skaðabóta eða afsláttar. Verður hún því dæmd til að greiða stefnendum fjárhæðina óskipt, svo sem nánar greinir í dómsorði.
- 36 Í 1. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu er að finna þá afdráttarlausu reglu að hafi gjalddagi verið fyrir fram ákveðinn er kröfuhafa heimilt að krefja skuldara um dráttarvexti sem reiknast af ógreiddri peningakröfu frá og með gjalddaga fram að greiðsludegi. Samkvæmt kaupsamningi var fyrirhuguð útgáfa afsals þann 13. júní 2022. Stefnda heldur enn eftir lokagreiðslu án þess að hafa sýnt fram á vanefndir stefnenda, en það var á hennar eigin áhættu samkvæmt 44. gr. laga nr. 40/2002. Á hinn bóginn liggur fyrir með aðilaskýrslu annars stefnandans að þau hafi samþykkt að afsali mætti fresta um ótilgreindan tíma að ósk stefndu. Líta verður svo á að sá frestur hafi staðið allt þar til stefnda var krafín um greiðsluna með innheimtuviðvörðun lögmanns stefnenda, dags. 21. nóvember 2022. Er það því niðurstaða dómsins að dæmd fjárhæð beri, með vísan til 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001, dráttarvexti frá 21. desember 2022, þ.e. frá því tímamarki að liðinn var mánuður síðan stefnendur sendu stefndu téða innheimtuviðvörðun.

- 37 Í ljósi niðurstöðu málsins og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefndu gert að greiða stefnendum málskostnað sem ákveðinn er óskipt 2.800.000 kr. og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.
- 38 Ásgeir Helgi Jóhannsson lögmaður flutti málið fyrir stefnendur og Jón Þór Ólason lögmaður fyrir stefndu. Dóm þennan kveður upp Sigríður Rut Júlíusdóttir dómsformaður. Meðdómendur voru Brynjar Níelsson, settur héraðsdómari, og Jón Ágúst Pétursson, byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari.

Dómsorð:

Stefnda, C, greiði stefnendum, A og B, 1.604.271 krónu ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 21. desember 2022 til greiðsludags.

Stefnda greiði stefnendum 2.800.000 krónur í málskostnað.

Sigríður Rut Júlíusdóttir

Brynjar Níelsson

Jón Ágúst Pétursson