

Héraðsdómur Suðurlands

Dómur 24. mars 2026.

Mál nr. E-114/2025:

Gréta Björk Þorsteinsdóttir
og Magnús Ingvarsson
(Aðalheiður Helgadóttir lögmaður)
gegn
Kristínu Sif Kristinsdóttur
og Björgvini Búa Jónassyni
(Arni Freyr Arnason lögmaður)
og gagnsök

Dómur

I.

Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu þann 17. mars 2025 og þingfest þann 19. sama mánaðar. Stefnendur eru Gréta Björk Þorsteinsdóttir, [...], og Magnús Ingvarsson, [...]. Stefndu eru Kristín Sif Kristinsdóttir, [...] og Björgvin Búi Jónasson, [...].

Kröfur stefnenda eru þær að stefndu verði dæmd til að greiða stefnendum 2.000.000 króna með dráttarvöxtum samkvæmt 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 13. júní 2024 til greiðsludags gegn útgáfu afsals á fasteigninni að Heiðvangi 1, fastanúmer 219-5964. Þá er þess krafist að stefndu verði dæmd til að greiða stefnendum málskostnað samkvæmt síðar framlögðu málskostnaðaryfirliti eða að mati dómsins.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af kröfum stefnenda en til vara að kröfur stefnenda verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum krefjast stefndu þess að stefnendum verði gert að greiða sér málskostnað að skaðlausu samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðar-reikningi eða samkvæmt mati dómsins.

Með stefnu birtri 14. okóber 2025 höfðuð stefndu mál á hendur stefnendum en mál það var þingfest 15. sama mánaðar. Gera stefndu þar kröfu um að stefnendum verði gert að greiða stefndu 10.861.888 krónur ásamt dráttarvöxtum frá 7. maí 2025 til greiðsludags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Þá hafa stefndu krafist málskostnaðar að skaðlausu og að teknu tilliti til virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Undir rekstri málsins var af hálfu stefndu lögð fram bókun um lækkun á kröfugerð þeirra þannig að höfuðstóll dómkröfu er 10.074.781 króna með dráttarvöxtum eins og upphaflega var krafist.

Stefnendur krefjast sýknu af þeim kröfum stefndu sem hafðar eru uppi í stefnu sem þingfest var 15. október 2025, en til vara að kröfur þar verði lækkaðar verulega. Í þeim báðum tilvikum krefjast stefnendur málskostnaðar.

Mál það nr. E-527/2025 var að ósk lögmanna aðila sameinað máli nr. E-114/2025 þannig að fyrrnefnda málið er rekið eins og gagnsakarmál væri. Stefndu höfðu áður höfðað gagnsök um greindar kröfur en með úrskurði dómsins 3. október 2025 var kröfum stefndu í gagnsök þá vísað frá dómi. Sem fyrr segir voru málin tvö nr. E527/2025 og E-114/2025 sameinuð og aðilar um það sammála. Eru Gréta Björk og Magnús hér eftir nefnd stefnendur og kröfur þeirra um greiðslu eftirstöðva kaupverðs tengdar aðalsök. Verða Krístrún Sif og Björgvin Búi nefnd stefndu og vísað til gagnsakar um kröfur þeirra til greiðslu afsláttar og skaðabætur.

Málið var dómtekið 28. janúar síðastliðinn að lokinni aðalmeðferð sem fram fór þann dag.

II.

Með kaupsamningi 12. mars 2024 gerðu aðilar með sér kaupsamning þar sem stefndu keyptu af stefnendum fasteignina að Heiðvangi 1 á Hellu (fastanúmer 219-5964). Liggur fyrir söluyfirlit um eignina undirritað rafrænt af stefndu þann 16. janúar sama ár en þar er eigninni lýst sem einbýlishúsi með sambyggðum bílskúr, samtals 151,5 fermetrar að stærð byggt árið 1967. Umsamið kaupverð var 54.200.000 krónur sem samkvæmt samningnum skyldi greiða í þremur hlutum, með millifærslu 8.000.000 króna við undirritun kaupsamnings, millifærslu 44.200.000 króna samhliða veðflutningi og afhendingu eignarinnar og loks með millifærslu 2.000.000 króna tveimur mánuðum eftir afhendingu. Stefnendur kveða fyrri greiðslurnar tvær hafa verið inntar af hendi en 2.000.000 króna séu ógreiddar. Hafi átt að greiða þá fjárhæð 13. apríl 2024.

Í söluýfirliti um fasteignina er eigninni nánar lýst. Er þar getið um galla með því að þakrennur vanti og undirslátt á þak. Þá er tekið fram að móða sé milli glerja í nokkrum gluggum og fúi sé í nokkrum þeirra. Þak sé upprunalegt og þarfnist viðhalds eða endurnýjunar. Um þak segir í upptalningu um ástand húss að það sé upprunalegt og þarfnist viðhalds. Um ástand vatnslagna, raflagna og frárennslislagna segir í söluýfirliti „Upprunalegar í lagi“. Í greinargerð stefndu segir að þau hafi lesið söluýfirlitið vel yfir. Kveða þau eina af ákvörðunarástæðum þess að þau hafi gert tilboð í eignina hafa verið þá að sérstaklega hafi verið tilgreint að lagnir fasteignarinnar væru í lagi. Þau hafi skoðað eignina áður og spurt sérstaklega út í hvort stefnendur hefðu orðið vör við þakleka og fengið svör um að svo væri ekki. Þau hafi gert tilboð í eignina sem samþykkt hafi verið 18. janúar 2024. Fyrirnefndur kaupsamingur hafi tekist með aðilum og eignin afhent 13. apríl sama ár. Halda stefnendur því fram að fasteignin hafi verið seld á lægra verði en eignir af sömu stærð á þessu svæði vegna aldurs eignarinnar og þess að allt hafi verið upprunalegt. Hafi stefnendur á fundum sínum með fasteignasala og síðar gagnvart stefndu ekki dregið dul á að þau væru að selja eignina því fljótlega væri komið að viðhaldi og endurnýjun ýmissa hluta hússins þar sem allt væri upprunalegt. Skýrt hafi komið fram í söluýfirliti að flestir hlutar eignarinnar hafi verið upprunalegir. Einnig hafi verið upplýst um þau atriði sem stefnendum hafi verið kunnugt um að væru ekki í lagi svo sem þakrennur og hluti þaks. Stefnendur hafi ekkert dregið undan og ekkert reynt að fela. Stefnendur hefðu búið í húsinu án nokkurra vandkvæða og ekki orðið vör við annað en að lagnir og flest annað í húsinu virkaði sem skyldi. Þau hefðu notið aðstoðar fasteignasala sem séð hafi um að setja upp söluýfirlit og önnur gögn í söluferlinu.

Stefndu greina frá því að á afhendingardegi hafi þau orðið vör við bleytu við eldhúsinnréttingu og við nánari skoðun fundið bleytu í sökkli þar og bakhlið hans verið svört af myglu. Í kjölfarið hafi þau skoðað gagnstæða hlið aðliggjandi veggjar í búi og hafi þá komið í ljós að gólfdukur hafi verið laus frá gólfi. Undir dúknum hafi verið mikil bleyta og hann orðinn svartur af myglu að neðanverðu. Sést hafi þá hvar búið væri að kitta á nokkrum stöðum og stefndu sýnst kítitið ýmist vera nýlegt eða eldra. Hafi stefndu strax daginn eftir haft samband við fasteignasalann sem annast hafi söluna og þann 15. apríl 2024 hafi hann ásamt stefnendum komið og skoðað aðstæður. Stefnendur hafi ekkert sagst hafa vitað um ástand lagna en viðurkennt að hafa orðið vör við bleytu þegar upphvottavél væri dregin frá og talið að hún lækki. Kveða stefndu að þeim hafi ekki verið

tilkynnt um þann leka. Fátt hafi verið um svör stefnenda er þau hafi verið spurð út í kíttri í kringum og undir gólfdukk. Greina stefndu síðan frá því að vegna þessara ágalla hafi gólfplatan verið brotin upp og þá komið í ljós gat á ofnalögn í gólfi. Þau hafi haft samband við fasteignasalann og í kjölfarið hafi þetta tjón fengist bætt að hluta úr tryggingum stefnenda, þó aðeins tjón ofan við gólfplötu en ekki vegna lagfæringar á henni sjálfri. Hafi stefndu fengið greiddar 2.163.294 krónur hinn 6. júní 2024 frá tryggingafélaginu en tjónið metið á 2.306.294 krónur. Mismunurinn nemi sjálfsábyrgð sem stefndu hafi ekki fengið greidda.

Stefndu kveða múr í búi fasteignarinnar hafa verið hreinsaðan í kjölfarið og einangrun neðst af veggjum og hluta af eldhúsi þar sem mikill raki hafi reynst vera bak við. Stefndu hafi neyðst til að brjóta upp eldhúsgólf svo unnt væri að laga skemmdir þar og endurnýja frárennsli frá eldhúsi og þvottahúsi samhliða. Þá hafi komið í ljós að frárennslislagnir eldhúss og þvottahúss hafi verið ónýtar og stíflaðar. Sökum þessa hafi stefndu neyðst til að brjóta upp stærri hluta gólfsins til að hreinsa upp það sem flætt hefði undir eldhúsplötuna. Við uppbrotið hafi veggur sem skildi af eldhús og búr gefið sig. Undir steyptri plötu í eldhúsi hafi komið í ljós að allt sem farið hafi í eldhúsvaskinn og runnið frá uppþvottavél hafi safnast saman undir steypu plötunni þar sem lögnin hafi verið stífluð að því er virtist í langan tíma. Mikið skordýralíf hafi verið þar að finna, raka og mold vegna fitu og úrgangs sem runnið hefði frá vaski og uppþvottavél.

Stefndu greina einnig frá viðgerðum sem þau hafi ráðist í og í ljós hafi komið að vatn sem runnið hafi í baðherbergisvask við vegg milli þess og bílskúrs hafi lekið inn í bílskúrinn þar sem niðurfall fyrir vatn úr baðvaski hafi verið stíflað. Um þennan leka hafi þeim ekki verið kunnugt og búslóð þeirra sem geymd hafi verið í bílskúr orðið fyrir vatnstjóni. Við þessar framkvæmdir hafi komið í ljós 14. maí 2024 að frárennslislagnir í eldhúsi hafi reynst ónýtar og að átt hafi verið við lagnirnar áður, þær opnaðar og tilraun gerð til að laga þær án árangurs. Þær hafi reynst aflagðar og fullar af fitu og sandi. Hafi vírst sem búið væri að brjóta upp steinrör sem sé um 100 mm að innanmáli og því skipt út fyrir 50 mm plaströr sem reynst hafi fullt af sandi og drullu. Þann 14. maí 2025 [svo] hafi stefndu fengið lagnirnar myndaðar og greitt 120.000 krónur fyrir þá þjónustu. Hafi sá sem myndaði lagnirnar talið ástand lagna mjög slæmt sem og þær viðgerðir verið verulega frábrugðnar þeim sem almennt gerðust og ástand lagna verra vegna þeirra. Við

myndun lagna hafi einnig komið í ljós að frárennslislagnir í baðherbergi hafi verið ónýtar um langt skeið og holrúm verið undir gólfplötu í baðherbergi hvar skólp úr salerni hafi safnast saman í talsverðan tíma. Í ljósi þessa hafi verið kjarnaboruð tvö göt í bílskúr og undir plötu í baðherbergi. Hafi þá sést töluvert holrúm undir baðherbergi. Þessu til viðbótar hafi útveggir virst einangraðir með frauðplasti þótt sérstaklega hafi verið tilgreint í söluþfirliti að útveggir væru einangraðir með steinull. Stefndu hafi einnig tekið eftir að töluvert af einangrun eignarinnar innanhúss virtist hafa eyðst vegna músagangs.

Stefndu hafi fengið fasteignina afhenta 13. apríl 2024 og búið í henni ásamt tveimur börnum sínum í tvo mánuði án eldhúss og með vanvirka salernisaðstöðu. Upp úr miðjum júní hafi ekki verið unnt lengur að bjóða fjölskyldunni upp á þessi skilyrði og stefndu því flutt í hjólhýsi sitt þar sem þau hafi búið meðan fjölskyldan hafi tekið sumarfrí fram í miðjan júlí en þá fengið leigt húsnæði á Hellu. Fyrstu sex mánuðina hafi þau greitt 50.000 krónur á mánuði en síðasta mánuðinn 250.000 krónur. Um miðjan febrúar 2025 hafi stefndu tekið á leigu annað húsnæði á Hellu og búi þar enn. Greiði þau 200.000 krónur í leigu á mánuði.

Aðilar munu hafa átt fundi hjá fasteignasala eins og fyrr segir vegna sáttaumleitana, en stefndu greina frá verðhugmyndum sem þau hafi fengið frá píulagningameistara vegna úrbóta og umræður um fjárhæðir með stefnendum. Fyrir liggur bréf lögmanns stefndu frá 5. júlí 2024 um að stefndu ætluðu að nýta sér stöðvunarrétt á grundvelli 44. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup þar sem þau töldu galla vera á hinni seldu eign sem væri á ábyrgð stefnenda og myndu stefndu því halda eftir greiðslu að fjárhæð 2.000.000 krónur. Með bréfi, dags 11. júlí 2024 svaraði lögmaður stefnenda fyrrgreindu bréfi þar sem því var hafnað að fasteignin væri haldin göllum og þess krafist að kaupsamningurinn yrði efndur samkvæmt efni sínu með tafarlausri greiðslu á 2.000.000 krónum. Er nokkur ágreiningur með aðilum um hvort og hvernig sættir hafi verið reyndar en stefnendur hefðu hugsað sér að vera reiðubúin að gefa eftir afsalsgreiðsluna að fjárhæð 2.000.000 króna til að komast hjá dýrum og tímafrekum málaferlum en ekkert slíkt tilboð hefði borist frá stefndu. Ekki hefðu verið haldnir fleiri fundir þar sem þeir fyrri hafi ekki árangur borið heldur snúist um ásakanir á hendur stefnendum sem skynjað hefðu lítinn sáttahug.

Stefnendur greina frá samskiptum lögmannna aðila þar sem lögmaður stefnenda hafi lagt til málamiðlun en án árangurs. Var send innheimtuviðvörðun af hálfu stefnenda til lögmanns stefndu með bréfi, dags. 18. september 2024 vegna þeirrar greiðslu sem ekki hafði verið innt af hendi.

III.

Áður en málið var höfðað óskuðu stefndu eftir því að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta tiltekin atriði, einkum varðandi það hvort leki hafi verið frá frárennislögn og frá ofnalögn og í bílskúr og hvort skemmdir hefðu orðið af þeim völdum. Var einnig óskað mats á úrræðum vegna leka og um annað því tengdu. Var einnig óskað eftir mati á hvort holrúm væri undir gólfplötu í baðherbergi fasteignarinnar, umfang þess og orsökum og hvort skólp hefði þar safnast fyrir. Var einnig óskað mats á hverra úrbóta væri þörf af þeim sökum. Óskað var mats á því hvort fasteignin væri einangruð með steinull að utan, hvaða efni hefði verið notað til einangrunar og áhrif þess, sem og um hvort munur væri á verðmæti eignarinnar eftir því hvaða efni hefði verið notað. Einnig var í því tilviki óskað mats á úrbótum ef þörf krefði. Loks var óskað mats á hvort ummerki músagangs væru í einangrun fyrir innan steypa veggi, hvort valdið hefði tjóni og um úrbætur. Var í matsbeiðni óskað eftir að kostnaður við úrbætur vegna framangreindra ágalla yrði metinn. A byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari var kvaddur til matsstarfa af héraðsdómi og er matsgerð hans frá 10. desember 2024. Í matsgerðinni er húseigninni lýst sem hefðbundinni að gerð, staðsteypu einnar hæðar einbýlishúsi með hefðbundnu timburþaki. Er tekið fram að árið 2001 hafi af hálfu matsþola eða seljanda verið sett 50 mm þykk polystyren plasteinangrun utan á húsið, einangrunin verið múrhúðuð og máluð. Hafi húsið því verið frágengið á skoðunardegi. Um frárennislagnir og hvort lekið hafi frá þeim kemur fram í matsgerð að frárennislagnir hússins séu ónýtar. Þær hafi að hluta til sigið, brotnað og stíflast og lekið af þeim sökum. Sennilegt væri að frárennislagnir hefðu aflagast, sigið og hugsanlega brotnað í jarðskjálftum en stórir skjálftar hefðu riðið yfir svæðið á síðustu tveimur til þremur áratugum. Það gæti a.m.k. að hluta til skýrt ástand lagnanna. Matsmaður hefði staðreynt að búið væri að gera ýmsar aðgerðir á frárennislögnum hússins sem varla gætu talist faglegar. Er í matsgerðinni birtar myndir þar sem meðal annars sjást nýjar ofnalagnir sem matsbeiðendur hefðu látið leggja eftir að upp hafi komið leki á hitalögnum í gólfi eldhúss eða búrs. Þegar þeir hafi látið brjóta upp botnplötu til að gera við hinar leku ofnalagnir hafi komið í ljós skemmdir á

frárennislislögnum frá eldhúsi eins og lýst sé í matsbeiðni. Einnig hafi komið í ljós að búið hafi verið að reyna einhvers konar viðgerð en sett hefðu verið grönn plaströr í eldri steinrör og meðfram tengingum frárennislislagna hafi verið þétt með plastpokum eða tuskum. Frágangur sá geti varla talist faglegur. Í matsgerð eru myndir sem sýna nýjar ofnalagnir sem stefndu hafi látið leggja eftir að upp hafi komið leki á hitalögnum í gólfi eldhúss eða búrs. Segir að þegar stefndu hafi látið brjóta upp botnplötu til að gera við hinar leku ofnalagnir hafi komið í ljós skemmdir eða gallar á frárennislislögnum frá eldhúsi eins og lýst sé í matsbeiðni. Hafi þá einnig komið í ljós að búið hafi verið að reyna eins konar viðgerð en sett hafi verið grönn plaströr í eldri steinrör og meðfram tengingum frárennislislagna hafi verið þétt með plastpokum eða tuskum. Geti sá frágangur varla talist faglegur. Mynd frá stefndu sýni frárennislislögn frá þvottavél og gólfniðurfalli í þvottaherbergi en samkvæmt staðli og verkvenjum eigi allar lagnir í jörðu að vera 100 mm í þvermál. Myndir sýna einnig nýlega tengingu eða þrengingu þar sem rennislisátt sé úr víðara röri í þrengra rör og lögn eins og hún hafi verið í skurði þegar plata hafi verið rofin. Þá eru myndir af brotnum frárennislislögnum og poka eða tuskum sem hafi verið sett til þéttingar á samskeytum röra. Sjáist hvar búið sé að stinga plaströri í enda á steypu röri. Þá eru myndir sem sýna tengingu við frárennslisli í búi þar sem nota hefði átt 100 mm rör en ekki 50 mm. Sýnir matsgerðin einnig myndir af merkingu röra annars vegar sem framleitt sé árið 1999 og hins vegar árið 2004. Myndir úr baðherbergi hússins sýna lögn frá salernisskál þar sem samskeyti eru opin í beygju þar sem klósettskálín tengist frárennislisröri í grunni hússins. Matsmaður hafi sannreynt með því að þreifa að þrjú samskeyti hafi verið þar sem rör séu lögð enda í enda og samskeyti þeirra rörbúta séu því algerlega óþétt. Gera megir því ráð fyrir að skólþ sem renna hafi átt frá húsinu í þessu röri hafi seytlað undir plötuna um þessi samskeyti í beygjunni. Aðrar myndir eru einnig sýndar í matsgerð, er matsmaður kveður vera ummerki um músagang en mýs hafi rutt sér leið í plasteinangrun sem sé í útvegg baðherbergis meðfram langhlið baðkars. Eru einnig myndir er sýni stað þar sem holrými sé undir baðgólfi séð frá bílskúr og tvö kjarnaboruð göt. Í kjarnaboruðu gati sjáist greinilegt holrými undir gólfi eða baðkari. Sjáist staður þar sem handlaug á baðherbergi hafi áður verið tengd við en upp úr stút hafi flætt vatn. Á annarri mynd er sýndur stútur í gólfi bílskúrs sem reynst hafi stíflaður. Á fyrri myndinni sjáist lóðrétt rör sem áður hafi verið frárennislisstútur fyrir handlaug á baðherbergi. Rennslisli hafi að sögn stefndu verið afar tregt í gegnum þennan

stút og upp úr honum flætt með þeim afleiðingum að búslóð sem stefndu hafi komið fyrir upp við vegg sem skilji að bílskúr og baðherbergi hafi skemmst.

Í matsgerð eru talið upp úr hverju þurfi að bæta og er vísað til kostnaðarmats í matsgerðinni. Fá þurfi viðurkenndan hönnuð til að hanna nýjar grunnlagnir og leggja inn teikningu til byggingarfulltrúa. Áritun þurfi frá byggingarstjóra eða pípulagningameistara og framkvæmdaefirlit. Er kostnaður vegna þessa metinn 350.000 krónur. Þurfi að aftengja öll hreinlætistæki á baðherbergi, klósettskál, handlaug og baðkar en kostnaður við það sé 80.000 krónur. Brjóta upp botnplötu á eldhússvæði, geymslusvæði, hluta gangsvæðis, baðherbergissvæðis og bílskúrssvæðis að hluta og fjarlægja allt múrbrot úr húsinu, moka upp mengaðri fyllingu og farga henni, u.þ.b. eins metra þykkri og fylla með nýrri ómengaðri fyllingu og jafna hana undir plötusteypu. Er kostnaður við það metinn 1.100.000 krónur (330.000+380.000+390.000). Þá þurfi að leggja nýjar frárennislagnir og fylla yfir þær, steypa nýja botnplötu á því svæði sem brjóta eigi upp sem svari til 1.200.000 króna (560.000+640.000). Þá eru nefndar ýmsar smáviðgerðir á múr og málningu, aðallega á eldhússvæði og endurnýja þurfi flísalögn á baðherbergi sem kosti 1.200.000 krónur (300.000+900.000). Tengja þurfi hreinlætisbúnað á baðherbergi og byggja í kringum baðkar sem matsmaður metur á 200.000 krónur. Nefnir matsmaður einnig kostnað við flutninga að fjárhæð 300.000 krónur. Eru vinnu- og efnisliðir samkvæmt þessu metnir á 4.267.961 krónu að teknu tilliti til frádráttar 35% af virðisaukaskatti af vinnu. Þá bætist við húsaleiga í tvo mánuði sem nemi 760.000 krónum. Samtals er því niðurstaða kostnaðarmats 5.027.961 króna.

Í matsgerð eru veitt svör við öðrum spurningum en framangreindar niðurstöður lúta að sérstaklega. Kemur fram að á skoðunardegi hafi verið búið að endurnýja ofnalagnir og fjarlægja hinar skemmdu. Einnig hafi verið búið að endurbæta ofnalagnir og afleiddar skemmdir vegna leka á ofnalögnum en í þessu efni vísar matsmaður til uppgjörsblaðs tryggingafélags. Geti matsmaður þess vegna ekki staðreynt umfang leka og hvort ummerki á eigninni beri með sér viðvarandi vandamál og hver sé orsök þess. Ekki er metinn kostnaður vegna þessa. Á skoðunardegi hafi ekki sést ummerki um leka í bílskúr og því ekki unnt að segja til um umfang leka, orsök leka, hvort ummerki séu þar um eða verið vandamál. Hins vegar hafi matsmaður staðreynt að lóðrétt lögn, áður fyrir handlaug á baðherbergi sé stífluð og hafi vatni verið veitt um hana flæði það í bílskúr. Megi segja

að í mati sé viðgerð á frárennsli metin vegna fyrstu matsspurningar og því ekki metinn í þessu tilliti. Fram kemur að matsmaður hafi sannreynt að nauðsynlegt hafi verið að opna gólf í eldhúsi og geymslu til að endurbæta frárennislagnir og hið sama eigi við um gólf á baðherbergi en þar sé nauðsynlegt að losa baðkar úr stæði sínu, brjóta upp alla botnplötu baðherbergis, endurnýja grunnlagnir eins og vikið sé að í fyrrnefndum úrbótum sem þar séu taldar upp og sundurliðaðar nauðsynlegar aðgerðir. Um hvaða framkvæmdir séu nauðsynlegar til að koma í veg fyrir áframhaldandi leka í fasteigninni og hvert sér fjárhagslegt umfang þeirra framkvæmda kemur fram í matsgerð að staðreynt hafi verið að grunnlagnir hússins séu ónýtar og kalli á endurnýjun þeirra að fullu en í því tilviki sé nauðsynlegt að brjóta upp gólfplötu á þeim svæðum sem áður eru nefnd og vísað sé um til kostnaðarmats. Í matsgerð er svarað hvort ummerki séu í eigninni um að reynt hafi verið að koma í veg fyrir leka sem vikið sé að í fyrri spurningum, hverjar þær hafi verið til að koma í veg fyrir leka og hvort þær hafi verið í samræmi við eðilegar og faglegar kröfur, lög og reglugerðir og hvort viðgerðarmaður hafi gert sér grein fyrir ástandi lagna og að þær lækju. Svarar matsmaður á þá lund að hann hafi staðreynt að ummerki aðgerða á frárennislögnum hússins væru ófaglegar og standist engin fagleg viðmið eða almennar kröfur sem gerðar séu til frágangs lagnakerfa. Þá svarar matsmaður spurningu um hvort holrúm sé undir gólfplötu í baðherbergi en það hafi hann sannreynt. Vísar matsmaður til fyrri umfjöllunar um ástand frárennislagna þar en augljóst sé að þær séu verulega óþéttar og einnig að skólp hafi seytlað út um óþétt samskeyti. Samkvæmt fyrri umfjöllun sé kostnaður metinn vegna endurbóta á frárennislögnum baðherbergis og endurbótum vegna annarra afleiddra skemmda. Vegna spurningar um einangrun að utan er tekið fram í matsgerð að húsið sé þar einangrað með 50 mm polystyren plasteinangrun sem sé múrhúðuð og máluð. Telur matsmaður hæpið að munur sé á verðmæti eignarinnar út frá gerð einangrunar og engar ástæður til að ráðast í lagfæringar eða úrbætur. Hins vegar sé betra að múrhúða á einangrun utanhúss, þ.e. að múrhúða á polystyren einangrun frekar en steinullareinangrun enda haldi hin fyrrnefnda sér mikið betur og springi síður. Heyri það til undantekninga að múrað sé á steinullareinangrun utan á húsum. Aðgerðir í þessu efni séu því óþarfar og enginn kostnaður metinn. Um músagang svaraði matsmaður spurningu þar að lútandi þannig að hann hefði staðreynt veruleg merki um músagang í útveggjum. Fjallaði matsmaður um þessi ummerki og hvernig mýs kæmust inn og loka mætti gati í gólfi en vísaði um þetta og önnur atriði í matsbeiðni í kostnaðarmat. Tiltók

matsmaður varðandi kostnaðarmat að húsið hefði verið óhæft til íbúðar og að metinn væri kostnaður við flutninga og leigu annars staðar í tvo mánuði.

Stefndu óskuðu eftir endurskoðun matsgerðarinnar og endurmati en með úrskurði dómsins í málinu nr. M-546/2024 frá 14. apríl 2025 var þeirri beiðni hafnað.

Í málinu liggja fyrir önnur gögn eins og ljósmyndir og gögn sem snúa að kostnaði sem stefndu telja að sýni frekari kostnað vegna galla þeirra sem í ljós hafi komið en einnig upplýsingar um bætur greiddar af tryggingafélagi vegna tjóns sem stafað hafi af lögnum.

IV.

Stefnendur byggja kröfur sínar einkum á því að krafa til greiðslu eftirstöðva kaupverðsins sé ógreidd en stefnendur hafi á öllum tímum viðhaldið kröfu sinni og gert stefndu grein fyrir því að hún sé ógreidd. Þvertaka stefnendur fyrir að hafa veitt rangar upplýsingar um fasteignina, sbr. 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og að stefndu hafi verið heimilt að halda eftir hluta kaupverðs. Er stefnendur hafi búið í fasteigninni hafi þeim ekki verið kunnugt um annað en að lagnir í húsinu hafi virkað, en fyrir 12 - 15 árum síðan hafi verið gerðar breytingar með því að niðurfall hafi verið fært. Hafi þau fengið mann til þessa verks en ekki komið sjálf að því. Það hafi verið gert á réttan hátt að því er stefnendur vissu best. Hafi komið fram í máli stefndu að staða frárennslislagna hafi ekki orðið ljós fyrr en eldhúsgólf hafi verið brotið upp eftir að fundist hefði gat í ofnalögn í eldhúsi. Stefnendur hafi ekki getað vitað af ástandi frárennslislagna og þar af leiðandi ekki brotið gegn upplýsingaskyldu sinni við söluna samkvæmt 26. og 27. gr. fasteignakaupalaga. Þá vísa stefnendur til þess að 57 ár hafi liðið frá því að fasteignin var byggð og hún seld undir markaðsverði, bæði vegna aldurs og þess að eignin hafi að mestu verið upprunaleg. Í sölufirliti hafi verið tekið fram að frárennslislagnir hafi verið upprunalegar. Á stefndu hafi því hvílt rík aðgæsluskylda samkvæmt 29. gr. fasteignakaupalaga þess sem kostnaður við endurnýjun lagna sé ekki sá að verðmæti eignarinnar rýrni svo nokkru varði, sbr. 18. gr. fasteignakaupalaga.

Með vísan til alls þessa hafi stefndu ekki verið heimilt að halda eftir lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi og beri að greiða stefnendum í samræmi við kaupsamning kröfur þar um, sbr. 50. gr. fasteignakaupalaga.

Kröfu um greiðslu dráttarvaxta styðja stefnendur við ákvæði laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og málskostnaðarkröfu við 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

V.

Í aðalsök hafa stefndu krafist sýknu af kröfum stefnenda en til vara lækkunar krafna. Er málatilbúnaður stefndu í máli þeirra gegn stefnendum að verulegu leyti hinn sami og varnir þeirra í aðalsök. Komið hafi fram gallar í fasteigninni sem stefnendur beri ábyrgð á og að fjárhagslegt umfang þeirra galla nemi töluvert hærri fjárhæð en krafa stefnenda um greiðslu eftirstöðva kaupverðsins. Fasteignin hafi verið gölluð í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sbr. 26. og 27. gr. sömu laga. Fyrir vikið geri stefndu kröfu um að þeim verði veittur afsláttur af kaupverði fasteignarinnar og að þeim verði greiddar skaðabætur, sbr. 37. gr., sbr. 41. 43. og 59. gr. nefndra laga.

Stefndu byggja á því að samkvæmt 27. gr. fasteignakaupalaga teljist fasteign gölluð sé hún ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi eða þeir sem komi fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Sama eigi við ef fasteignin sé ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar séu í auglýsingum, sölufirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Í sölufirliti sé sérstaklega tilgreint að frárennslislagnir séu í lagi og upprunalegar. Hvorug staðhæfing sé rétt. Líkt og fram komi í matsgerð séu frárennslislagnir með öllu ónýtar og hafi verið það í töluverðan tíma. Þá komi fram í matsgerð að búið sé að framkvæma eitthvað sem hafi átt að vera viðgerð á frárennslislögnum. Fyrir vikið sé að mati stefndu ljóst að þær upplýsingar sem veittar hafi verið í þeim gögnum sem stefndu byggðu kaup sín á bæði rangar og villandi. Stefndu hafi keypt eignina í trausti þess að yfirlýsingar stefnenda um hana væru a.m.k. réttar. Hefðu stefndu aldrei greitt það verð sem samið hafi verið um vitandi að endurnýjunar frárennslislagna þyrfti við að öllu leyti og það ofan á að endurnýja þyrfti þak eins og stefndu hafi vitað um. Af þessum ástæðum beri þegar að sýkna stefndu í aðalsök.

Stefndu byggja einnig á því að fasteign teljist gölluð ef kaupandi hafi ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi og að þær upplýsingar hefðu haft áhrif á gerð eða efni

kaupsamningsins, sbr. 26. gr. fasteignakaupalaga. Hafi stefndu leitt í ljós með matsgerð að ráðist hafi verið í umfangsmiklar framkvæmdir á frárennislögunum fasteignarinnar sem átt hafi sér stað eftir árið 2004, töluverðu eftir að stefnendur hafi eignast hana. Þá sé tilgreint í matsgerð að matsmaður telji líklegt að frárennislagnir hafi aflagast og eyðilagst í jarðskjálftum á síðustu 20-30 árum. Það liggi því fyrir að stefnendur hafi látið gera við frárennislagnir og að þegar ráðist hafi verið í það hafi þær verið ónýtar. Sé útilokað annað en að stefnendur hafi vitað af ástandi frárennislagna fasteignarinnar. Sú viðgerð sem framkvæmd hafi verið – þó ófullkomin sé – hafi sennilega verið einshvers konar tilraun til að framlengja endingu lagnanna. Hefðu stefnendur aldrei ráðist í þá aðgerð nema til að bregðast við einhvers konar ástandi. Stefnendur hafi mátt vita að upplýsingar um að frárennislagnir væru ónýtar væru mögulega ákvörðunarástæða fyrir kaupum stefndu. Fyrir vikið hafi stefnendum borið að upplýsa um raunverulegt ástand frárennislagnanna. Hefðu stefndu mögulega ekki fest kaup á fasteigninni vitandi að það þyrfti að ráðast í endurnýjun frárennislagna strax í kjölfar afhendingar fasteignarinnar. Sé í það minnsta öruggt að tilboð stefndu hefði tekið mið af væntum kostnaði af slíkum framkvæmdum. Líta verði til þess að stefndu séu ung hjón með þrjú börn undir 10 ára aldri. Stefndu hafi haft í hyggju að kaupa fasteignina þótt þau þyrftu að ráðast í endurnýjun þaks og glugga. Það að þurfa að endurnýja frárennislagnir að fullu setji kaupin í allt annað samhengi. Telja stefndu ólíklegt að þau hefðu keypt fasteignina ef þau hefðu vitað að frárennislagnir væru þá þegar ónýtar. Tilboð þeirra hefði a.m.k. verið mun lægra ef sú staðreynd hefði legið fyrir. Fyrir vikið beri að sýkna stefndu.

Stefndu vísa til 18. gr. fasteignakaupalaga og að umsamið kaupverð hafi numið 54.200.000 króna. Það muni kosta stefndu 7.299.425 krónur að bæta úr göllum á fasteigninni. Eignin sé óíbúðarhæf samkvæmt matsgerð og hafi verið frá afhendingu. Hafi stefndu þurft að vera á leigumarkaði frá þeim tíma eða í tíu mánuði. Ráðist stefndu í framkvæmdir til að gera fasteignina íbúðarhæfa muni tveir mánuðir bætast við eins og fram komi í matsgerð. Kostnaður vegna þess að eignin sé óíbúðarhæf sé 1.750.000 krónur og kostnaður vegna flutninga 450.000 krónur. Þá hafi stefndu þurft að greiða 1.219.743 krónur til að sannreyna umfang galla fasteignarinnar. Leki hafi verið í ofnalögnum eldhúss í fasteigninni sem fallið hafi undir tryggingu stefnenda og fjárhagslegt umfang þess galla numið samkvæmt tjónamati 2.306.294 krónum. Þrátt fyrir að stefndu hafi fengið þá fjárhæð að mestu bættu komi þessi hluti gallans þó inn í

útreikning á fjárhagslegu umfangi galla fasteignarinnar. Því nemi umfang gallans í heild 13.025.182 krónum. Hið fjárhagslega umfang gallans nemi því 24% af verðmæti fasteignarinnar. Að teknu tilliti til aldurs eignarinnar sé gallapröskuldi náð þar sem gallinn rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru nemi.

Stefndu byggja á því að þau eigi rétt á afslætti og skaðabótum úr hendi stefnenda. Vísa þau til 1. mgr. 41. gr. fasteignakaupalaga með því að afsláttur skuli ákveðinn að tiltölu eða í samræmi við kostnað við að bæta úr galla. Tiltaka stefndu í því efni að samkvæmt matsgerð kosti 4.267.961 krónu að endurnýja frárennslislagnir og förgun múrbrots kosti 1.083.828 krónur til viðbótar. Kostnaður vegna endurnýjunar gólfefna í baðherbergi, gangi og anddyri kosti 560.519 krónur og að endurnýja einangrun vegna músagangs kosti 600.000 krónur. Færa stefndu fram rök sín fyrir þessum kostnaðarliðum á þeim grundvelli að kostnaðarliðir þessir séu hærri en samkvæmt matsgerð. Á hinn bóginn hafa stefndu lækkað kröfur sínar um 787.107 krónur undir rekstri málsins sem upphaflega var hluti kröfugerðar vegna aukins kostnaðar við förgun jarðvegs. Eigi stefndu rétt á afslætti sem upphaflega var tilgreindur 7.299.415 krónur en lækkar um 787.107 krónur og nemur þá 6.512.308 krónum. Þá eigi stefndu rétt á skaðabótum vegna beins og óbeins tjóns að fjárhæð 3.562.473 krónur. Tiltaka stefndu í því efni fimmtán mánaða húsaleigu en þau hafi þurft að greiða 50.000 krónur fyrir sex mánuði í leigu sem sé lægri mánaðargreiðsla en í matsgerð. Fyrir sjöunda mánuðinn hafi þau greitt 250.000 krónur í leigu. Eftir það hafi þau greitt 200.000 krónur í leigu á mánuði í þrjá mánuði en gera megi ráð fyrir þremur mánuðum til viðbótar vegna framkvæmda. Samtals nemi kostnaður fyrir leigu 1.750.000 krónum. Flutningskostnaður nemi 450.000 krónum þótt í matsgerð sé hann metinn 300.000 krónur. Kostnaður við að staðreyna gallann hafi verið 120.000 krónur fyrir lagnamyndatöku og 1.099.473 krónur fyrir matsgerð. Þá gera stefndu kröfu um 143.000 krónur vegna tjóns út frá leka í ofnalögn. Heildartjón þar hafi verið 2.306.294 krónur og hafi stefndu fengið það bætt fyrir utan sjálfskuldarábyrgð stefnenda en til að sá hluti skaðans verði að fullu bættur þurfi stefndu að greiða stefndum þann mismun.

Stefndu hafi gengið til kaupanna í góðri trú, treystandi á þær upplýsingar sem gefnar hafi verið í söluyfirliti og af hálfu stefnenda. Þau hafi enga ástæðu haft til að ætla að ástand fasteignarinnar væri annað og verra en lýst hafi verið enda hafi upplýsingar um ástand lagna sérstaklega verið tilgreindar í söluyfirliti. Beiting stöðvunarréttar stefndu

samkvæmt 44. gr. fasteignakaupalaga hafi verið réttmæt í ljósi þess verulega tjóns sem orðið hafi vegna galla í fasteigninni. Fjárhæð sem haldið hafi verið eftir og nemi 2.000.000 króna sé mun lægri en gagnkrafta stefndu og fyrir vikið beri að sýkna.

Vísa stefndu til framangreindra lagaraka og 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um málskostnað.

VI.

Eins og fyrr segir höfðuðu stefndu mál gegn stefnendum sem þingfest var 15. október 2025 og gerðu þar kröfu um að stefnendur greiði stefndu 10.861.888 krónur með tilgreindum dráttarvöxtum og málskostnaði. Var krafa sú lækkuð eins og fyrr greinir og nemur endanlega 10.074.781 krónu. Samkvæmt málatilbúnaði þeirra er krafan sundurliðuð á sama hátt og fram hafði komið í greinargerð þeirra í aðalsök þannig að krafist er endalega 6.512.308 króna í afslátt og 3.562.473 króna í skaðabætur. Þá er þess getið að stefndu hafi haldið eftir 2.000.000 af eftirstöðvum kaupverðs og muni breyta kröfugerð því til samræmis ef tilefni verður til við rekstur dómsmálanna. Eru málsástæður að öðru leyti sama efnis og til stuðnings sýknu í aðalsök en nú til stuðnings því að stefnendur beri að greiða stefndu kröfu samkvæmt stefnufjárhæð í því máli sem sameinað hefur verið hinu fyrra. Er því ekki ástæða til að endurtaka málatilbúnað stefndu til stuðnings kröfum um afslátt og skaðabætur en krafa um dráttarvexti frá málshöfðun er studd við 4. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001, sbr. 6. gr. sömu laga og málskostnaðarkrafa við 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Stefnendur hafa krafist sýknu af kröfum stefndu um skaðabætur og afslátt en til vara krafist þess að dómkröfur þær verði lækkaðar verulega. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar vegna varna sinna.

Stefnendur byggja sýknukröfu sína í gagnsök á því gagnvart 27. gr. fasteignakaupalaga að skýrt sé tekið fram í sölufirliti eignarinnar að vatns- og frárennslislagnir séu upprunalegar. Það að jafnframt hafi verið tekið fram að lagnir væru í lagi hafi ekki verið sérstakt loforð um heildarástand lagna hússins. Ástæða þess að þetta hafi verið tekið fram í sölufirliti hafi verið sú að fasteignasali hafi spurt hvort lagnirnar væru í lagi. Stefnendur hafi svarað því til að þær virkuðu og væru í lagi en væru upprunalegar. Hefðu

stefnendur ekki orðið vör við leka eða að lagnir væru ekki í lagi að öðru leyti. Öllum fullyrðingum um annað sé með öllu hafnað. Vegna þess sem fram komi í stefnu stefndu sé rétt að fram komi að stefnendur hafi upplýst um það að hafa fengið aðila til þess að færa niðurfall í þvottahúsi eignarinnar fyrir 12-15 árum síðan en þau hafi ekki sjálf komið að þeirri vinnu enda ekki með nauðsynlega þekkingu til þess. Þær breytingar sem óskað hafi verið eftir hafi eingöngu verið til hagræðingar og með engu móti tengst bilun eða leka. Stefnendur hafi hvorki vitað né mátt vita að sú framkvæmd hafi ekki verið gerð með réttum hætti og sé hafnað öllum fullyrðingum um annað. Hafi stefnendur ekki orðið vör við leka eða annað óeðlilegt eftir að niðurfallið hafi verið fært. Upplýsingagjöf í söluyfirliti þurfi jafnframt að skoðast í heildarsamhengi við þá staðreynd að fasteignin hafi við söluna verið 57 ára gömul. Í söluyfirliti komi fram að flestir þættir fasteignarinnar hafi verið upprunalegir og verð hennar tekið mið af því. Fullyrðingum stefndu um að þau hefðu ekki greitt kaupverð eignarinnar hefðu þau vitað að skipta hefði þurft um lagnir sé mótmælt sem ósönnuðum. Með vísan til alls þessa liggi fyrir að þær upplýsingar sem stefndu hafi veitt stefnendum hafi verið í samræmi við ástand eignarinnar. Öllum ásökunum um annað sé með öllu hafnað.

Varðandi upplýsingar í ljósi 26. gr. fasteignakaupalaga hafna stefnendur með öllu að hafa haft nokkra vitneskju um ástand lagna og mótmæla öllum fullyrðingum stefndu þess efnis. Þegar stefnendur hafi búið í fasteigninni hafi lagnir hússins virkað og þeim ekki kunnugt um annað en að þær væru í lagi og hafi sú verið staðan þegar eignin hafi verið afhent. Einu breytingarnar sem stefnendur hafi gert á lögnum meðan þau bjuggu í eigninni hafi verið um 15 árum áður en eignin hafi verið seld en þá hafi verið fenginn til maður til að færa niðurfall í þvottahúsi eignarinnar eins og fyrr segi. Stefnendur hafi ekki komið sjálf að þeirri vinnu og ekki vitað betur en að unnið hafi verið á réttan hátt. Kannist stefnendur ekki við að um umfangsmikla framkvæmd hafi verið að ræða eins og haldið sé fram af stefndu. Er með öllu mótmælt þeirri fullyrðingu að stefnendum hljóti að hafa verið kunnugt um ástand lagna og að færsla stefndu á niðurfalli í þvottahúsi hafi verið tilraun til viðgerða. Sú fullyrðing sé röng og eigi sér enga stoð í raunveruleikanum. Þessu til stuðnings sé vísað í stefnu stefndu þar sem tekið sé fram að ástand og staða frárennslislagna hússins hafi ekki komið í ljós fyrr en eldhúsgólf hafi verið brotið upp í kjölfar þess að fundist hafi gat í ofnalögn í eldhúsi. Með vísna til þessa alls þyki staðfest að stefnendur hafi ekki getað vitað af ástandi frárennslislagna hússins og þar af leiðandi

ekki brotið gegn upplýsingaskyldu sinni. Þá sé til þess að líta að stefndu hafi hlotið að vera ljóst að ekki væri langt í að skipta þyrfti um lagnir í húsinu miðað við aldur fasteignarinnar enda hafi komið fram í söluyfirliti að þær væru upprunalegar.

Auk alls framangreinds hafi ekki verið sýnt fram á orsakatengsl milli þess sem haldið sé fram að væru rangar upplýsingar og þess að kaupsamningur hafi verið gerður líkt og lögin áskilji, sbr. 26. og 27. gr. fasteignakaupalaga.

Stefnendur vísa einnig til aðgæsluskyldu kaupenda en við sölu hafi verið 57 ár frá byggingu fasteignarinnar. Þá sé það almenn vitneskja að stórir jarðskjálftar hafi riðið yfir landshlutann þar sem fasteignin standi á síðustu áratugum. Eignin hafi verið seld undir almennu markaðsverði bæði vegna aldurs og þess að hún hafi að mestu verið upprunaleg. Í söluyfirliti hafi jafnframt verið tekið fram að fräreennslislagnir væru upprunalegar. Með vísan til þessa alls hafi kaupendur borið ríka aðgæsluskyldu, sbr. 29. gr. fasteignakaupalaga.

Stefndu haldi því fram að endurnýjun fräreennslislagna setji kaup á fasteigninni í annað samhengi og að tilboð stefnenda hefði a.m.k. verið mun lægra en ef þau hefðu vitað að endurnýja þyrfti lagnir hússins. Draga stefnendur í efa þessa fullyrðingu stefndna enda hafi þeim verið kunnugt um aldur fasteignarinnar auk þess sem þau hafi fengið eignina á lægra verði vegna aldurs og ástands. Þá hafi stefndu sagt að stefnendur hafi í raun vitað að skipta þyrfti um lagnir í húsinu en þau hafi ekki gert ráð fyrir að það þyrfti að gera það strax. Auk framangreinds þyki rétt að fram komi að annað stefndu hafi unnið sem smiður og hafi því meiri þekkingu á því en meðalmanneskja í slíkum málum. Fram komi í söluyfirliti að lagnirnar væru upprunalegar og að fasteignin væri tæplega 60 ára gömul. Hafi ástand lagna verið ákvörðunarástæða kaupanna hafi stefndu borið skylda til þess að kanna ástand lagnanna áður en tilboð hafi verið gert í eignina eða gera fyrirvara í tilboði um ástand fräreennslislagna. Með því að gera þetta ekki hafi stefndu vanrækt aðgæsluskyldu sína.

Stefnendur byggja á því að í ljósi 18. gr. fasteignakaupalaga sé almennt ekki í fasteignaviðskiptum talið raunhæft af hálfu kaupanda að gera miklar kröfur til ástands eldri fasteigna. Þá þurfi fasteign almennt að víkja verulega frá því sem kaupandi hafi með

rétu mátt gera kröfu til svo að hún teljist gölluð. Fasteignin við Heiðvang hafi verið byggð árið 1967 og söluverð hennar árið 2024 verið 54.200.000 króna. Eignin hafi eins og áður segi verið seld undir markaðsvirði og einnig undir brunabótamati sem á þessum tíma hafi verið 55.350.000 krónur. Í málinu liggi fyrir matsgerð en á grundvelli matsbeiðni stefndu hafi verið óskað eftir mati á ástandi frárennslislagna og kostnaði við lagfæringu. Einnig hafi verið óskað eftir mati á hvort ummerki væru um músagang og ef svo væri hvort músagangur hafi valdið tjóni á eigninni og hvert það sé. Niðurstöður í matsgerð hafi verið að kostnaður við endurnýjun frárennslislagna hússins væri 4.267.961 króna. Í því kostnaðarmati væri allt efni, öll vinna, allur umsjónarkostnaður, förgun á skemmdu eða menguðu byggingarefni og byggingarafgöngum. Þá hafi matsmaður staðfest að hann sæi merki um músagang en ekki metið kostnað vegna þess. Stefndu hafi farið fram á endurskoðun og endurmat vegna ágalla á matsgerð en beiðni þar að lútandi hafnað með úrskurði, meðal annars á þeim grundvelli að spurningum sem máli skiptu hefði þegar verið svarað í matsgerð. Óska hefði þurft eftir yfirmati, sem ekki hefði verði sett fram af hálfu stefndu.

Stefnendur mótmæla sjálfstæðu og einhliða mati stefndu á heildarumfangi gallans og þeim þáttum sem þar séu felldir undir. Í málinu liggi fyrir áðurnefnd matsgerð þar sem þegar sé búið að meta þá þætti sem stefndu haldi fram að falli undir sem gallar í málinu. Um aðra þætti liggi ekki fyrir sönnun eins og matsgerð. Er öllum myndum og framlögðum gögnum mótmælt í heild sinni af hálfu stefnenda sem óstaðfestum og ósönnuðum. Þá beri stefnendur ekki ábyrgð á óbeinu tjóni stefndu og skaðabótakröfu þar um hafnað með öllu. Þá er mótmælt að krafa um ætlað óbeint tjón stefndu sé reiknað með í heildarumfangi gallans líkt og virðist gert í stefnu. Hafi stefndu einnig lagt fram óstaðfest kostnaðarmat þvert á fyrirliggjandi matsgerð sem fengin hafi verið að beiðni stefndu og því í heild sinni einnig mótmælt. Í matsgerð sé ekki tekið tillit til þess að með skiptingu allra frárennslislagna séu stefndu að fá nýjar lagnir í fasteign sína í stað tæplega 60 ára gamalla lagna. Við útreikning á raunverulegu umfangi ætlaðs tjóns beri að horfa til þess í samræmi við meginreglur og dómaframkvæmd þar um. Þá mótmæla stefnendur því að inn í heildarmat á galla fasteignarinnar verði tekið með tjón á ofnalögnum sem sé alls ótengt þessu máli og þegar hafi verið gert upp. Stefndu eigi því ekki inni kröfur vegna þess á hendur stefnendum.

Með hliðsjón af aldri eignarinnar, aðstæðum og því sem að framan greini liggi fyrir að fjárhagslegt umfang gallans rýri ekki verðmæti eignarinnar svo nokkru varði, sbr. 18. gr. fasteignakaupalaga. Gallinn sé undir almennu gallaþröskuldsviðmiði og því beri að sýkna stefnendur bæði af kröfu um afslátt og skaðabætur.

Stefnendur byggja á því að réttur til skaðabóta fyrir óbeint tjón sé skilyrtur við saknæma háttsemi seljanda, sbr. 2. mgr. 43. gr. fasteignakaupalaga. Stefnendur hafi engum upplýsingum leynt, hvorki vísvitandi né af stórkostlegu gáleysi og því sé öllum kröfum vegna óbeins tjóns hafnað.

Stefnendur styðja varakröfu sína um lækkun dómkrafna, bæði hvað varðar afslátt og skaðabætur, við sömu málsástæður og til stuðnings sýknukröfu. Mikilvægt sé að tekið verði inn í mat á heildarumfangi gallans aldur hússins og rík skoðunarskylda stefndu. Þá þurfi að horfa til þess að stefndu væru að fá nýtt fyrir gamalt. Miðað við það sem fram komi í stefnu stefndu virðist sem aðalrök þeirra byggja á því að þau hafi gert sér grein fyrir því að þau þyrftu að skipta út lögnum á eigninni á einhverjum tímapunkti en af því að þau hafi gert það strax þá beri stefnendur ábyrgð á því. Mótmæla stefnendur því með öllu að þau beri ábyrgð á stöðu frárennslislagna fasteignarinnar sem þau hafi í engu getað haft vitneskju um stöðuna á. Um sé að ræða kostnað sem stefnendur hefðu átt að gera sér grein fyrir að myndu falla á þau á einhverjum tímapunkti og ósanngjarnt væri ef stefnendur bæru þar alla ábyrgð á.

Varðandi kröfu um óbeint tjón sé til þess að líta að stefnendur hafi búið í hinni seldu fasteign án nokkurra óþæginda eða vandkvæða. Það sé því rangt sem haldið sé fram að eiginin hafi verið óíbúðarhæf frá afhendingu. Fram sé komið að stefnendur hafi búið í eigninni fyrstu tvo mánuðina en eftir það flutt út. Þau hafi svo leigt frá miðjum júlí 2024. Fyrir hafi legið að stefndu hugðu á miklar framkvæmdir í eigninni og þær verið í gangi frá því að þau hafi fengið afhent. Hafi stefndu ákveðið að rífa af gólfefni og brjóta upp stóran hluta botnplötu. Hefði vel verið hægt að takmarka tjón með því að fara varlegar í sakirnar og takmarka það. Með því að gera þetta með þessum hætti hafi stefndu lengt tímann sem þau hafi þurft að leigja og verði sjálf að bera ábyrgð á því. Sömu rök eigi við um kröfu vegna flutningskostnaðar en með því að byrja á framkvæmdum án þess að klára þær og gera húsið þar með óíbúðarhæft og flytja svo snemma út hafi það leitt til þess að

stefndu hafi þurft að flytja oftari en einu sinni á milli staða. Liggi einnig fyrir að stefndu hafi þegar ákveðið að skipta um gólfefni á eigninni og yrði því verulega ósanngjarnt ef stefnendur ættu að bera kostnað vegna þess.

Stefnendur nefna að stefndu hafi farið fram á að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta umfang galla fasteignarinnar, en niðurstaða matsins hafi borist í byrjun desember 2024. Stefndu hafi ekkert aðhafst fyrr en þau hafi lagt síðar fram kröfu um endurmat tveimur mánuðum eftir að matið barst þeim eða í byrjum febrúar 2024. Beiðni um endurmat hafi verið hafnað 14. apríl 2025 með því að spurningum hefði verið svarað og ósk um frekari svör átt undir yfirmat. Ósanngjarnt væri ef kostnaður vegna tafa málsins yrði felldur á stefnendur og verði að horfa til þessa þegar metnar eru bætur vegna leigu, flutnings og annars, sbr. 60. gr. fasteignakaupalaga. Vegna kröfu stefndu um að stefnendur beri ábyrgð á kostnaði við myndun lagna og matsgerðar telja stefnendur að líta verði til samningsvilja þeirra en hægt hefði verið að draga verulega úr kostnaði ef hægt hefði verið að semja með sanngjörnum hætti áður en lagt yrði í slíkan kostnað. Stefndu hljóti að bera hallann af því.

Vísa stefnendur að öðru leyti í ákvæði fasteignakaupalaga og 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 varðandi málskostnaðarkröfu.

VII.

Stefnandi Magnús Ingvarsson gaf skýrslu fyrir dómi. Spurður um hvernig komið hefði til að í söluýfirliti væru lagnir sagðar í lagi kvað stefnandi fasteignasala hafa spurt að því og hvort þær væru upprunalegar og stefnandi hafi svarað því til að þær væru í lagi og virkuðu enda hafi hann ekki vitað betur. Ekki hafi hins vegar verið rætt hvað fælist í þeim orðum að lagnir væru í lagi. Aðspurður kvaðst stefnandi ekki hafa orðið var við annað en að þær virkuðu og þess vegna sagt að þær væru í lagi. Spurður um hvort aðrar upplýsingar hefðu verið um eignina sem ekki hafi verið gefnar upp við söluna kvað stefnandi svo ekki hafa verið. Um hvort fasteignasalinn hefði spurt nákvæmlega um húsið kvað stefnandi það ekki hafa verið nánar en þetta. Um breytingar á niðurfalli í þvottahúsi sem gerðar hefðu verið nefndi stefnandi að ekki hefði verið niðurfall úr þvottavél nema ofanáliggjandi laust rör og brotið hafi verið fyrir því og sett niður. Nefndi stefnandi mann að nafni Má sem annast hefði það en þau stefnendur ekki komið að því

nema að stefnandi Magnús hefði málað yfir. Hvort um lagfæringu hefði verið að ræða í þessu efni kvað stefnandi það ekki rétt nema að þetta niðurfall hafi verið lagfært og til að koma á réttan stað. Ekki hefði verið um að ræða viðgerðir vegna bilunar í lögnum. Hann hafi ekki vitað hvernig þessi aðgerð vegna niðurfallsins hafi verið gerð. Það hafi hins vegar mátt sjá að aðgerð þessi hafi átt sér stað en búið hafi verði að mála yfir steipt gólfið. Stefnandi kvað ekki hafa komið til umræðu að stefndu hefðu gert það að ákvörðunarástæðu kaupanna að lagnir hússins væru í lagi. Um upplýsingar í söluþyrfliti um að útveggir væru einangraðir með steinull viðurkenndi stefnandi að það væri ekki rétt. Kannaðist stefnandi ekki við að músagangur hefði verið í húsinu nema að hann hefði e.t.v. orðið var við það í tvö eða þrjú skipti á þeim 30 árum sem þau hefðu búið í húsinu. Spurður um hvort hann kannaðist við að kíttað hefði verið meðfram gólfdukk og nokkrum lögnum og köplum kvað stefnandi svo kynni að hafa verið en vissi ekki af hvaða ástæðu. Varðandi kítta í einhverjum götum á útvegg vegna músa eins og fram kæmi í matsgerð kvaðst stefnandi ekki hafa vitað af hverju það hafi verið gert en vel gæti verið að hann hefði sett eitthvað kítta þarna einhvern tíma en lagðar hafi verið inn nýjar lagnir þarna vegna ljósleiðara, síma og annars og hugsanlega verið að kítta með þeim. Aðspurður kannaðist stefnandi Magnús við að stefnendur hefðu fengið tryggingabætur eftir jarðskjálftann árið 2000 þótt hann myndi það ekki nákvæmlega. Um hvort ráðist hefði verið í einhverjar framkvæmdir í skjölfar skjálftans svaraði stefnandi því til að sett hefði verið ný plata í stofuna eftir að losnað hefði upp eftir skjálftann. Ekki hefði þó verið rætt um tjón á frárennislögunum eftir skjálftann. Spurður um hvort Már hefði rætt um frárennislagnir þegar skipt hefði verið um niðurfall kvað stefnandi svo ekki hafa verið, Már hefði bara ruslað þessu verki af og ekki hefði verið rætt hvernig að því hefði verið staðið. Stefnandi hefði ekki komið að þessu verki í fólst í að skipta út salerni eða þúsla saman lögn þar. Nýtt klósett hefði verið í húsinu þegar þau hafi keypt það árið 1996 og stefnandi skipt um það einu sinni, tekið það af og sett nýtt í staðinn en ekkert gert varðandi lagnir. Stefnandi Magnús kvaðst ekki aðspurður ekki hafa grunað að frárennslið í húsinu hafi verið lélegt, það hafi alltaf virkað. Þótt ætla mætti að það hafi verið farið að gefa eftir í 60 ára gömlu húsi hefði hann þó ekkert fyrir sér í því. Um það sem segi í matsgerð um að sett hafi verið plaströr og brúsi ofan í steipt rör frá klósetti kannaðist stefnandi ekki við.

Stefnandi Gréta Björk kvað klósett, sturtu, krana og annað hafa virkað þegar þau hafi afhent húsið. Hún hafi aðspurð ekki orðið vör við að lagnir virkuðu ekki og ekki merkt vísbendingar um það. Hún hafi orðið vör við músagang einu sinni eða tvisvar enda alltaf með opnar útidyr þannig að mús hefði komist inn en ekki orðið vör við músagang í veggjum. Hún hafi ekki orðið vör við leka frá þaki eða einhverjum lögnum. Um bleytu sem komið hafi í ljós á eldhúsi eftir afhendingu frá uppþvottavél hefðu þau ekki orðið vör við áður. Hana hefði ekki grunað að uppþvottavélin læki. Spurð um hvort stefndu hefði verið boðinn afsláttur til að sætta málið kvað stefnandi Gréta Björk lögmann þeirra hafa borðið 500 þúsund krónur en myndi ekki eftir öðrum sáttaboðum.

Stefndi Björgvin Búi Jónasson kvað þau stefndu hafa hitt stefnendur við skoðun eignarinnar. Stefndanda Gréta Björk hafi tekið á móti þeim og stefnandi Magnús svo komið þegar liðið hafi á skoðunina. Fasteignasalinn hefði ekki verið með við skoðun. Um hvort þau hefðu spurt stefnendur um tiltekin atriði kvað stefndi Björgvin Búi hafa spurt um þakið og hvort það læki en fengið svör um að svo væri ekki. Ekki hefði verið spurt um annað en þau skoðað húsið og öll rými þess. Um hvort þau hefðu gert ráð fyrir að þurfa að fara í einhverjar framkvæmdir eftir afhendingu kvað stefndi þau hafa séð fyrir viðhald á þaki og gluggum en annað ekki ætlað að gera í náinni framtíð. Þau hafi gert ráð fyrir að geta flutt inn strax, aðflutt frá Akureyri. Þegar þau hafi tekið við húsinu hafi verið búið að taka uppþvottavélina úr eldhúsinnréttingunni og bak við hafi sýnst vera rakaskemmdir á gólfinu. Stefndi hafi farið að plokka í sökkulinn undir eldhúsinnréttingunni og greinilegt að raki hefði verið þar inn á bak við uppþvottavélina. Hinu megin við vegginn hafi verið sprunga beint á bak við uppþvottavélina í gegnum vegginn en búið að kitta í sprunguna. Við vegginn inni í búrinu hafi gólfúkur verið laus frá veggnum þegar hreyft hafi verið við honum og undir honum mikill raki. Þetta hafi verið upphafið að því hvernig gallarnir hefðu komið í ljós. Um verð á eigninni og hvort það hefði verið undir markaðsvirði sambærilegra húsa kvað stefndi önnur hús sem verið hefðu til sölu hafa verið í töluvert mikið betra ástandi og þetta hús verið ódýrara en það skýrst af því að endurnýja þyrfti þak og glugga. Miðað við það hefði honum fundist verðið á þessu húsi ekki lágt en lægra en á húsum í sömu stærð og í fullkomnu lagi.

Stefndi kvaðst hafa haft samband við fasteignasalann sem kíkt hefði á og skoðað. Ákveðið hefði verið að sjá hvað væri í gangi. Síðan hefði verið fundur hjá

fasteignasalanum en ekki komið mikið úr þeim fundi, bara upplýst hvað hefði komið í ljós. Stefndi hefði svo haft samband við pípara og aðra og fengið einhverjar tölur sem hann hefði borið undir stefnendur. Í kjölfarið hafi stefndu verið tjáð af fasteignasala að það væri engin ástæða til að ræða við þau meira því þau væru reið út í stefndu. Málið hefði þó verið komið á þann stað að stefndu hefðu ekki getað annað en að halda áfram að reyna að komast að því hvað væri í gangi, opna þetta og skoða meira. Stefndu hafi fengið pípulagningamann sem gefið hefði upp tölu sem stefndi hefði nefnt á næsta fundi með fasteignasalanum. Hefði pípulagningamaðurinn nefnt að 5-7 milljónir króna kostaði að lágmarki að gera við og steypa plötu. Nefnt hafi verið að þau myndu setta sig við að fá greiddar 5 milljónir króna sem væru lægri mörkin en á einhverjum tímapunkti hefði komið fram að stefnendur væru reiðubúin að gefa eftir 500.000 krónur. Fasteignasalinn hefði þó spurt hvort hann mætti reyna að miðla málum. Eftir það hafi komið upp að stefnendur væru reiðubúin að sleppa lokagreiðslunni eða 2.000.000 króna. Stefndu hafi tekið sér tíma til umhugsunar og svarað fasteignasalanum að þau vildu ljúka málinu. Fasteignasalinn hefði svo komið til baka með að 500.000 króna afsláttur væri í boði. Stefndi var spurður út í ummæli á matsfundi um að ekki þyrfti að meta gólfefni. Kvað stefndi hafa sagt matsmanni að þar sem búið væri að brjóta svo mikið upp þyrfti ekki að spá í gólfefni í stofu enda ekki hluti af málinu þar sem engar lagnir væru þar undir. Ekki hafi verið búið að fjarlægja gólfefni þar sem stefndi taldi vera lagnir annars staðar heldur en í eldhúsi þar sem búið hafi verið að brjóta upp. Svo mikill raki hefði verið í gólfinu að þegar gólfdukurinn hefði verið tekinn upp þá hafi ekkert bent til að þetta væri út frá uppþvottavél, þetta væri eitthvað annað undir. Þannig að brotin hafi verið upp ílögnin og í ljós komið að gat hefði verið á ofnalögn í gólfinu. Tryggingafélag hefði bætt þá lögn.

Stefndi kvað aðspurður ekkert hafa bent til annars en að lagnir væru í lagi við afhendingu og allt hefði virkað t.d. kranar og sturta. Um hvort stefndu hefðu velt fyrir sér miðað við upplýsingar í söluýfirliti um að lagnir væru upprunalegar að í 60 ára gömlu húsi myndi á einhverjum tímapunkti þurfa að skipta um þær svaraði stefndi því að þau hefðu vitað að þetta væru gamlar lagnir en líka að ef það væri fullyrðing í söluýfirlit um að lagnir væru í lagi þá ættu þær að vera í lagi. Þau hefðu litið til þess að í söluýfirliti stæði að lagnir væru í lagi sem benti til að þau þyrftu ekki að fara í viðhald á þessum lögnum er þau tækju við húsinu. Hann hefði svo sem ekki mikla reynslu af lögnum m.t.t. hvenær þyrfti hugsanlega að endurnýja þær. Þau hefðu ekki litið svo á að skipta þyrfti út lögnum.

Spurður um hvort þau stefndu hefðu spurt fasteignasalann eða stefnendur út í lagnir, raflagnir eða vatnslagnir, kvað stefndi þau ekki hafa gert. Þau hefðu verið búin að fá söluyfirlitið fyrir skoðun og þar hafi staðið að lagnir væru í lagi. Þess vegna hafi ekki verið lögð áhersla á þær við skoðun. Þau hefðu ekki hugað að því að láta mynda lagnirnar. Mikil eftirspurn hefði verið eftir húsnaði á þessum tíma og slegist um hvert einasta hús og þau búin að bjóða í fleiri hús á Hellu sem hefðu verið seld. Ekki hefði verið tími til að spá of mikið í hluti. Aðspurður kvað stefndi þau ekki hafa ráðgert að skipta um gólfefni á húsinu. Þegar búið hafi verið að rífa allt upp í eldhúsi og brjóta upp öll gólf þar þá hafi legið fyrir að opna þyrfti lagnaleiðir inn á fleiri staði þannig að þau hefðu tekið upp gólfefni í stofunni. Fyrst þyrfti að taka upp á ganginum til að opna niður í lagnir og gólfefnin tengdust inn í stofuna hafi tíminn verið notaður þannig sem annars hefði ekki farið í neitt þau tekið upp þessi gólfefni þar sem það þyrfti að gera. Um framkvæmdirnar kvað stefndi þau vera flutt inn í húsið þótt engin gólfefni væru komin, baðherbergið væri ófrágengið og hann hafi útbúið annað til bráðabirgða við anddyri með salerni og sturtu í bílskúr. Ný eldhúsinnrétting væri komin upp að hluta. Búið sé að skipta um lagnir og frárennsli og steypa nýja plötu og ílögn á hana. Spurður um menntun kvaðst stefndi Björgvin Búi vera húsasmiður og að hann ynni við það.

Andri Svavarsson staðfesti að hafa myndað lagnir í húsinu en hann hefði sérhæft sig í því og unnið við síðan 2010 þótt ekki væri hann menntaður í pípulögnum. Kvaðst hann muna eftir myndatökunni á Heiðvangi 1. Kvað hann að þar hefði verið búið að opna aðeins í gólfið í þvottahúsinu og hafi hann fyrst tekið eftir upprunalegum steinlagnir. Steinlögnin hafði verið tekin í sundur í gólfinu í þvottahúsi og bætt hefði verið við niðurfalli eða vaski. Tengingin sem var notuð hafi verið þar hafi ekki verið eins og hún ætti að vera. Ástæða þess að byrjað hafi verið þarna hafi verið miklar rakaskemmdir í gólfi og það hafi verið tekin 70 mm minnkun sem stungið hafi verið inn í steinrörið, minnkað þar í raun úr 100 mm í 50 mm og stungið þar inn áfram. Hafi þessi tenging greinilega lekið enda ætti ekki að tengja þetta svona. Ekki mætti búa til flöskuháls á svona lagnir og fara úr 100 í 50 og aftur upp í 100 því fita og matarleifar úr eldhúsvaski stoppuðu og gætu hlaðist upp þannig að vatn leitaði út og undir plötu. Fyrsta myndunin hafi þannig verið frá þessari tengingu og myndað í gegnum þvottahús og inn á baðherbergi, þar steiptist lögnin niður undir baðkari áður en hún færi út úr húsi. Þar hafi komið í ljós að stofnlögnin væri brotin þar sem hún beygir út úr húsi fyrir innan sökkul.

Síðan hafi verið myndað frá hitakompu og inn á stofnlögn og lagnir sónaðar út og staðsettar. Síðan hafi klósettið verið tekið af og þar undir hafi lögnin verið gapandi og hægt að horfa í jarðveginn meðfram lögninni. Myndað hafi verið áfram að fallpípunni þar sem hún steypist niður og þar hafi hún verið bæði gapandi og sprungin. Merki hefðu verið um að húsið hefði ekki skilað neinu út frá sér í langan tíma. Vitnið hafi komið þarna í þrígang. Myndað hafi verið frá bílskúr og þá hafi verið búið að kjarnabora því gólfplatan í bílskúrnum sé neðar en gólfplatan í húsinu. Myndavélinni hefi verið stungið þar inn og þar sést greinilega að púðinn undir plötu hefði sigið og stórt holrúm undir baðherberginu. Væru það yfirleitt merki um að lagnir hafi verið brotnar lengi og jarðvegur búinn að skolast hægt og rólega út. Vitnið hafi síðan komið aftur þegar búið hafi verið að moka upp í innkeyrsluna fyrir framan húsið og þar verið myndað við lögnina í sitthvora áttina, annars vegar frá holu og í áttina inn að húsi í öfuga rennslisátt og þar endi lögnin aftur á sama stað, brotin og er staðsett þarna rétt fyrir innan sökkul. Hins vegar hafi verið myndað frá holu og út í götu. Niðurstaðan hafi verið að lagnirnar væru gamlar og slitnar, þær lækju og húsið skilaði ekki frá sér.

A dómkvaddur matsmaður staðfesti matsgerð sína sem fyrir liggur. Kvaðst hann hafa talað um aðgerðir á lögnum í matsgerð sem átt hefðu sér stað því ekki væri unnt að kalla það viðgerð enda ófaglega, illa og vitlaust að þeim staðið. Um hvort þetta hafi verið umfangsmeiri aðgerðir en að færa eða koma fyrir niðurfalli og tilraun til að laga frárennsli kvaðst A gera ráð fyrir að þetta hafi verið tilraun til lagfæringa. Nefndi hann í dæmaskyni að á myndum mætti sjá að reynt hefði verið að búa til beygju niður úr stút úr klósetti en rörið skorið til þess. Hann hafi við skoðun getað þreifað niður þar sem fundist hefðu þrjú samskeyti í beygjunni sem öll lækju. Aðspurður kvaðst A ekki hafa getað gert sér grein fyrir hvort þetta hafi verið upprunalegt eða seinni tíma aðgerð. Miðað við að skipt hefði verið um klósett gæti þetta hafa verið hluti af þeirri aðgerð. Þetta hafi hins vegar blasað við þegar klósettskálin sé tekin enda mætti sjá efstu samskeytin af þeim þremur sem væru opin. Gapið gæti numið u.þ.b. 1,5 cm og þannig væri opið inn í jarðveginn þannig að lögnin héldi aldrei heldur skilaði einhverju áfram en vökva og vatni í jarðveginn sem væri væntanlega mettaður með tímanum. Því lækji í gegnum rörin. Skýrði A myndir í matsgerð sem sýna þessi samskeyti og hvernig þau standi opin. Nefndi hann einnig myndir frá stefndu í matsgerðinni og sem hann hefði tekið þar sem sæist að lögn frá þvottahúsi og fyrir þvottavél í jarðveginum sem væri 50 mm en samkvæmt reglugerð og

stöðlum ætti að vera a.m.k. 100 mm. Mynd í matsgerð sýndi einnig frárennslisrör þar sem skeytt væri saman þannig að farið væri úr víðu röri í þrengra sem ekki mætti gera enda öfug múffa. Lengi hefði verið í stöðlum að frárennslislagnir ættu að vera 100 mm undir plötu eða í jörðu að lágmarki. Kvað matsmaður þessi dæmi sýna þessar lagnir og ástand þeirra auk þess sem á myndum sæist staðfesting tveggja framleiðenda á rörum þar sem annað væri framleitt árið 1999 og hitt árið 2004.

Spurður um kostnaðarmat og hvort tekið væri tillit til að nýtt kæmi í stað gamals kvaðst A ekkert hafa horft til þess enda yrði ekki úr bætt nema að endurnýja með nýju efni. Metið væri hvað kostaði að gera það sem þyrfti að gera þannig að samræmist gildandi reglugerðum. Engar innréttingar eða gólfefni væru þó í kostnaðarmatinu og hefði af hálfu stefndu verið tekið fram að gólfefni væru ekki hluti af matsmálinu. Matsmaður nefndi einnig að hann hefði séð uppgjör vegna tjóns vegna leka á opnum lögnum sem tryggingafélag hefði bætt og þar hefðu verið gólfefni á eldhúsi. Matsmaður hefði hins vegar tekið þetta sem eina heild – flísar eða dúk upp á vegg – sem 900.000 krónur. Hann hefði verið búinn að sjá kostnaðaruppgjörið vegna tjónsins sem orðið hafi vegna leka á opnu lögnum sem tryggingafélagið hafði þegar bætt og þar voru gólfefni á eldhúsi. Hann hefði hins vegar tekið nylonflísar eða dúk þetta sem eina heild á 900 þúsund auk gólfefna og upp á vegg. Gólfefni á eldhúsi væru inni í tryggingamálinu þannig að það stæði utan við en hann væri með gólfefni á baði og flísar á veggjum. Hann hefði skilið það þannig að gólfefni önnur í alrými og stofu skiptu ekki máli. Varðandi anddyri og gang þá væri inni viðgerðarkostnaður á lögnum þar og steypa en ekki gólfefnið sjálft. Spurður um hvort óhætt væri að nota einingaverð í tjónamati tryggingafélags vegna ílagnar og gólfefna taldi matsmaður svo vera, en fyrir 12.900 krónur fyrir fermetra mætti fá gott plastparket.

Matsmaður kvað húsið hafa verið óíbúðarhæft á þeim tíma sem hann hefði skoðað það. Ekki hafi verið unnt að nota salernið, hvort heldur væri klóssett, handlaug eða hreinlætisbúnað. Um hvort matsmaður gæti sagt hvort eigandi fasteignarinnar mætti hafa vitað um að eitthvað væri að frárennslislögnunum kvað hann þurfa fagmann til að meta ástand þeirra en að öðru leyti gæti hann ekki svarað þessu til. Varla gæti það þó dulist þeim sem skipti um klósettið að þetta hefði ekki verið í lagi, e.t.v. þó ekki ófaglærðum. Um hvort ástæða hafi verið fyrir að tiltaka ekki kostnað vegna músagangs kvað A það

ekki alveg rétt enda væri metinn kostnaður við múr og málningu vegna afleiddra skemmda þannig að líta bæri svo á að nóg væri að gert til að mýs ættu ekki aðgang. Matsmaður útskýrði kostnaðarmatið um aðra þætti t.d. um hvað hefði þurft að brjóta mikið upp af gólfi og vísaði til teikningar sem hann hafði útfært af annarri teikningu af húsinu. Þar sjáist stystu leiðir sem unnt væri að fara þar sem þyrfti að leggja í lagnir sem oftast gætu verið nánast upp undir neðra yfirborði plötunnar en síðan á nægu dýpi út úr húsinu eða um 80 cm vegna frosts. Ef skurður væri svo djúpur væri breidd hans álíka. Aðrir grynri skurðir væru þá mjórri. Þegar í kostnaðarmati væru sagðir 40 lengdarmetrar væri áætlað nokkuð út fyrir húsið og út í brunn einnig út frá teikningu og magn áætlað. Hann hafi ekki gert ráð fyrir að eitthvað væri að brunninum eða að endurnýja þyrfti hann. Inni í bílskúr nægði nánast að skera rauf ofan í plötuna þar sem ekki þyrfti að fara djúpt með lögnina og steypa svo yfir. Á öðru svæði á gangi, baði og þvert yfir anddyri væri kostnaður við að fjarlægja einnig. Útskýrði matsmaður hvernig 710 þúsund krónur væru fengnar með því að þetta væru um 330 þúsund og 380 þúsund fyrir að brjóta botnplötu, förgun á múrplötu, mokstur fyllingar og fyrir að fjarlægja hana. Skýrði matsmaður einnig umfang mengaðrar fyllingar. Við skoðun hafi ekki verið mikill óþefur enda hefði jarðvegurinn trúlegast orðið settur og hann stíflast. Við þetta mat hafi hann reynt að vera hófsamur líka þegar metið væri hversu mikla skurði eða raufir þyrfti undir lagnir. Þá svaraði matsmaður einnig spurningum um samanburð við önnur gögn um kostnað við að brjóta upp botnplötu en hann hefði ekki talið að saga þyrfti í gegnum alla botnplötuna. Hann hefði dregið einnig frá það sem greitt hefði verið af tryggingafélagi. Spurður um myndir er sýndu gamlar steinlagnir og að einhverju leyti úr plast þannig að þetta kynni að vera allt frá sama tíma kvaðst matsmaður ekki halda svo miðað við merkingar framleiðenda. Þarna væri um að ræða tvær framkvæmdir, e.t.v. fleiri. Þá hefði hann ekki séð hversu langur stúturinn úr klósettinu væri úr plasti. Framkvæmdir hefðu að áliti matsmanns verið seinni tíma eftir að húsið hafi verið byggt miðað við rör frá sitt hvorum tíma og framkvæmdir þá eftir árið 2004. Hvort jarðskjálftar hefðu hugsanlega valdið skemmdum tók matsmaður fram að holrými væru undir gófinu á baðherbergi en gólfplatan í bílskúrnum væri um 60 cm neðar en hin platan í húsinu. Það væru einhver óútskýrð holrými í húsinu sem skýra mætti með skjálfta þannig að sprunga hefði opnast fyrir neðan og jarðefni seytlað niður. Sama gæti átt við um þessa stúta þannig að þessi rör hafi hugsanlega verið þétt saman en engu að síður þá hafi verið þrenn samskeyti og

aldrei ætti að stúfsetja rör þannig saman. Minniháttar sig í jarðvegi gæti opnað þau auðveldlega.

B fasteignasali gaf skýrslu fyrir dómi. Spurður um hvað segði um lagnir í söluyfirliti og aðdraganda þess kvaðst hann hafa farið og skoðað húsið áður en það hefði verið tekið til sölumeðferðar. Hann hefði spurt stefnendur um það sem ekki væri unnt að sjá eins og um lagnir sem þau sögðu að virkuðu. Tekið hafi verið fram að þetta væri upprunalegt og í lagi. Aðspurður kvaðst vitnið ekki hafa gert ráð fyrir að stefnendur vissu um hvernig lagnirnar væru undir steyptri plötunni og kvaðst halda það þau hefðu gefið sér þessar upplýsingar í góðri trú. Greindi vitnið frá samningaviðræðum eftir að vandamál hefðu komið upp. Hann hefði kallað aðila strax til fundar og lagt að þeim að ná einhverjum fleti til að semja um. Fljótlega hafi komið í ljós að mikill meiningamunur hafi verið á hvernig ætti að lenda málinu og aðilar kallað til lögmenn sér til aðstoðar. Himinn og haf hafi verið á milli. Haldinn hefði verið fleiri en einn sáttafundur að vitnið minnti sem endað hefði með bréfi frá lögmanni stefnenda um að þau teldu ekki ástæðu til að mæta á fleiri sáttafundi enda bæri mikið á milli.

VIII.

Í málum aðila sem sameinuð hafa verið gera stefnendur í aðalsök kröfu um greiðslu eftirstöðva kaupverðs fasteignarinnar við Heiðvang 1 á Hellu í Rangárþingi ytra. Stefndu hafa hins vegar borið fyrir sig að gallar hafi verið á hinni seldu eign sem veitt hafi þeim rétt til að halda eftir lokagreiðslunni sem þau eru krafín um á grundvelli 44. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þá hafa stefndu haft uppi frekari kröfur um afslátt og skaðabætur vegna þeirra galla sem þau telja hafa verið á eigninni.

Eins og fram hefur komið lagði dómkvaddur matsmaður mat á hvort fasteignin umrædda hafi verið haldin göllum, einkum vegna frárennslislagna. Er niðurstaða hans ótvíræð um að lagnirnar séu ónýtar en að hluta hefðu þær sigið, brotna og stíflast og lækju af þeim ástæðum. Aflögun þeirra, sig og brot hafi hugsanlega orðið vegna tveggja stórra jarðskjálfta sem riðið hefðu yfir á síðastliðnum áratugum. Gæti það a.m.k. að hluta til skýrt ástand lagnanna þegar þær voru skoðaðar. Sannreyndi matsmaður einnig að ýmsar aðgerðir á lögnunum hefðu komið til sem varla gætu talist faglegar. Er rökstutt í matsgerð hverjir annmarkar hafi verið á þegar átt hafi verið við lagnirnar og útskýrði matsmaður

það einnig fyrir dómi eins og fyrr er rakið. Er fram komið að rör hafi ekki verið nógu sver til samræmis við viðtekið verklag og reglur auk þess sem þau hafi verið ranglega skeytt saman og frágangur ófullnægjandi. Er það mat dómsins að nægilega sé fram komið með matsgerð dómkvadds manns að frárennislagnir hússins hafi verið ónýtar og fasteignin því haldin galla að öðrum lagaskilyrðum uppfylltum. Þá er kostnaðarmat í matsgerðinni um nauðsynlegar úrbætur rökstutt en að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu nemur kostnaður við að bæta úr þeim göllum sem matsmaður taldi vera á eigninni 4.267.961 króna. Utan þessa kostnaðarmats standa bætur frá tryggingafélagi vegna ofnalagnar sem greiddar hafa verið stefndu og nema 2.163.294 krónum.

Samkvæmt 27. gr. fasteignakaupalaga 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 söluyfirliti um fasteignina að Heiðvangi kom fram bæði um vatnslagnir og frárennislagnir að þær væru upprunalegar og í lagi. Eins og rökstutt er í matsgerð verður að ætla að hluti þeirra hafi ekki verið upprunalegur, a.m.k. hafi verið við þær átt hvort sem það var vegna viðgerða eða þegar skipt var um klósettskál. Þá er komið fram að frárennislagnirnar voru ónýtar á því tímamarki þegar fasteignin var afhent stefndu. Leiðir þetta óhjákvæmilega til þess að fasteignin var haldin galla í skilningi laganna og veitti það stefndu rétt til úrræða á grundvelli 37. gr. laganna. Ekki er að mati dómsins komin fram sönnun þess að eignin hafi verið seld undir markaðsverði, a.m.k. ekki af ástæðum sem helgast gátu af ónýtum frárennislögnum enda hafa stefnendur fullyrt að þau hafi ekki af þeim ágöllum vitað. Fólst í söluyfirliti sú fullyrðing stefnenda að frárennislagnir væru í lagi og verða stefnendur að bera ábyrgð á að svo reyndist alls ekki vera þótt stefnendum hafi virst sem þær virkuðu. Við þessar aðstæður skiptir að mati dómsins ekki máli þótt stefndi Björgvin Búi sé húsasmiður að mennt og atvinnu eða að kunnugt hafi verið um jarðskjálfta á Suðurlandi. Þá breytir aldur hússins við sölu ekki því hvers efnis fyrirheit í söluyfirlitinu voru og gáfu þau stefndu síður sérstakt tilefni til að láta mynda lagnirnar. Verður ekki fallist á að aðgæslu- eða skoðunarskylda stefndu eftir 29. gr. fasteignakaupalaga komi í veg fyrir ábyrgð stefnenda á göllum á grundvelli 27. gr. laganna eins og hátaði við sölu eignarinnar og upplýsinga um hana.

Sem fyrr segir liggur fyrir matsgerð dómkvadds matsmanns sem mat kostnað vegna nauðsynlegra úrbóta 4.267.961 krónu að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu. Matsgerðin er vel rökstudd og mati á kostnaði við nauðsynlegar úrbætur stillt í hóf. Hefur niðurstöðu matsins ekki verið hnekkkt af stefnendum og verður að fallast á að eðli þeirra úrbóta sem stöfuðu af göllum á fasteigninni sé þannig að ekki verði bætt með gömlu efni eða að taka megi tillit til þess að nýjar lagnir komi í stað gamalla. Þá er ekki komið fram annað en að kostnaði við endurnýjun á steypu, málningu múr og gólfefnum sé stillt í hóf í matsgerð þannig að ekki eru forsendur til að taka tillit til þess að ný efni komi í stað gamalla.

Var stefndu af þessum sökum rétt að halda eftir lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi, sbr. 44. gr. fasteignakaupalaga og verða þau sýknuð af kröfum stefnenda um greiðslu hennar, sbr. einnig 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Stefndu hafa haldið því fram að gallar þeir sem í húsinu voru hafi verið umfangsmeiri en matsgerð dómkvadds manns segi til um auk þess sem kostnaður við úrbætur sé þar vanmetinn. Að mati dómsins verður ekki fallist á að endurnýjun einangrunar vegna músagangs geti aukið við kröfur stefndu umfram það sem metið er í matsgerð en matsmaður taldi einangrun hússins ekki ábótavant og að nóg væri að gert með þeim úrbótum sem kostnaðarmat hans fæli í sér. Þá hafa stefndu ekki sýnt fram á að kostnaður við förgun og múrbrot sé hærri en áætlaður er í matsgerð en fallið hefur verið frá kröfulið vegna förgunar jarðvegs. Kemur hér einnig til að framkvæmdum er að mestu lokið og hafa stefndu ekki lagt fram staðfest gögn eða reikninga um að kostnaður þessi hafi verið meiri en matsgerð hljóðar á að þessu leyti. Á hinn bóginn má fallast á að kostnaður vegna úrbóta sé meiri en metinn er í matsgerð vegna endurnýjunar gólfefna í anddyri, baði og gangi og að hann nemi að álitum 500.000 krónum. Þá verður fallist á að stefndu beri að fá bætta sjálfsábyrgð vegna tryggingatjóns sem bætt var vegna galla á fasteigninni að fjárhæð 143.000 krónur.

Eins og fyrr segir verður lagt til grundvallar að fasteignin hafi verið haldin göllum í skilningi 27. gr. fasteignakaupalaga en ábyrgð seljanda á þeim grundvelli er í reynd hlutlæg. Þótt stefnendur hafi að líkindum vitað um að frárennislagnir væru ekki að öllu

leyti upprunalegar hefur ekki verið sýnt fram á að þau hafi vitað um að þær væru ónýtar. Verður því ekki fallist á að stefnendur beri bótaskyldu fyrir óbeint tjón vegna búferlaflutninga og húsalegu, sbr. dóm Hæstaréttar 24. nóvember 2016 í málinu nr. 74/2016. Kostnaður vegna matsgerðar dómkvaddis matsmanns verður dæmdur með málskostnaði en hafnað er kröfu stefndu um greiðslu á sérgreindum kostnaði við myndun lagna enda er sá kostnaður ekki sjálfkrafa afleiðing af göllum þeim sem í ljós komu.

Með vísan til framanritaðs verða stefndu sýknuð af greiðslu á 2.000.000 króna lokagreiðslu samkvæmt aðalsök. Er fallist á að stefndu eigi rétt á afslætti og skaðabótum að fjárhæð 4.910.961 krónur (4.267.961+500.000+143.000) en stefndu hafa þegar haldið eftir 2.000.000 króna. Verður stefnendum því gert að greiða stefndu 2.910.961 krónu með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. október 2025 eins og gengið er út frá í stefnu þótt upphafstími sé tilgreindur 7. maí sama ár.

Stefnendum verður gert að greiða stefndu málskostnað, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 sem að meðtöldum kostnaði við matsgerð þykir hæfilega ákveðinn 2.800.000 krónur.

Einar Karl Hallvarðsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt fasti G. Gíslasyni dómstjóra og Ásmundi Ingvarssyni byggingarverkfræðingi.

Dómsorð:

Stefndu Krístrún Sif Kristinsdóttir og Björgvin Búi Jónasson eru sýknuð af kröfum Grétu Bjarkar Þorsteinsdóttur og Magnúsar Ingvarssonar í aðalsök.

Stefnendur, Gréta Björk Þorsteinsdóttir og Magnús Ingvarsson greiði stefndu Krístrúnu Sif Kristinsdóttur og Björgvini Búa Jónassyni óskipt 2.910.961 krónu með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. október 2025 til greiðsludags.

Stefnendur greiði stefndu 2.800.000 krónur í málskostnað.

Einar Karl Hallvarðsson

Sigurður G. Gíslason

Ásmundur Ingvarsson