

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 21. maí 2025

Mál nr. E-2023/2024:

A
og B
(Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður)
gegn
C
og D
(Sverrir Sigurjónsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 26. mars sl. er höfðað 12. ágúst 2024 af A og B, báðum til heimilis að [...], gegn C og D, [...].

Stefnendur krefjast þess að stefndu verði dæmd óskipt til að greiða þeim 26.134.153 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 21. ágúst 2020 til 19. júlí 2024, en dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefjast þau málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast aðallega sýknu en til vara lækkunar á kröfum stefnenda. Þá krefjast þau málskostnaðar úr hendi stefnenda.

I.

Atvik málsins eru þau að stefnendur keyptu af stefndu fasteign að [...], Hafnarfirði, fastanr. 207-5883, með samþykktu kauptilboði 22. júní 2020. Umsamið kaupverð var 71.000.000 króna og skyldi kaupverð greitt með 14.000.000 króna greiðslu við undirritun kaupsamnings, með láni að fjárhæð 54.000.000 krónur og loks 3.000.000 króna í reiðufé við útgáfu afsals þremur mánuðum eftir afhendingu eignarinnar.

Í söluýfirliti eignarinnar, sem byggð var 1944, kom fram að hitavatnslögn í eldhúsi hafi verið lögð með pexi fyrir 20 árum. Raflagnir og rafmagnstafla væru nýlegar, nýleg inntök á köldu og heitu vatni og gluggar nýlegir að hluta. Fram kom að húsið væri skráð byggt úr holsteini en að bílskúr væri steypdur og viðbygging inn af stofu, forstofa

og garðskáli úr timbri. Frárennslislagnir frá salerni hefðu verið endurnýjaðar ca. 1995, en um ástand raf-, vatns- og frárennslislagna væri ekki vitað. Þá var lýst viðbyggingum sem reistar hefðu verið við húsið, m.a. forstofu sem byggð hefði verið 1994 og garðskála byggðum í kringum 1990. Loks kom fram að bílskúr hefði verið byggður 2013.

Eftir að samþykkt kauptilboð lá fyrir fengu stefnendur Þórð Árnason húsasmíðameistara og matsfræðing til þess að framkvæma ástandsskoðun á eigninni. Í skýrslu sem hann skilaði í júní 2020 komu fram ýmsar athugasemdir varðandi ástand eignarinnar, m.a. um að hæðarmunur væri á gólfi í stofu og gangi, lekaummerki væru í glugga undir fagi í hjónaherbergi sem kæmi að öllum líkindum frá þaki. Í kyndiklefa væri „RM≈70-90 (1-99/70)“ í gólfi og aðeins upp í vegg. Um væri að ræða gamlan kyndiklefa sem notaður væri fyrir inntök og lagnaleiðir, en þetta væri „mjög algengt í rými sem eru undir húsum og lítið hægt að gera við þessu nema að láta lofta um.“

Um þak hússins, sem kröfur stefnenda í máli þessu varða að stærstum hluta, sagði að bárujárn hefði verið sett á um 1990. Almennt væri miðað við líftíma á bárujárninu um 40 ár. Timburþakkantur væri farinn að láta á sjá og þyrfti málningu auk þess sem hægt væri að sjá eitt horn brotið á honum. Málningin væri farin að flagna af járninu og yfirfara þyrfti neglingu. Svo væri að sjá að þar sem bárujárn kæmi að rennu við svalirnar næði bárujárn ekki eins langt og æskilegt væri, þ.e. út í miðja rennu. Vatn sem kæmi niður af þakinu gæti auðveldlega fokið inn í vegginn. Hægt væri að sjá niðurfallsrör frá rennum þar sem þau væru ekki tengd í fráveitukerfi og vatnið færi því á jörðina. Þetta væri mjög óæskilegt og best væri að koma þessu vatni í fráveitukerfi. Í þakkanti mætti sjá göt með reglulegu bili sem gæti verið loftun inn í þakið. Sums staðar væru þessi göt lokað og þar sem þau væru opin mætti búast við fuglum inn í kantinn. Skoða mætti að setja einhvers konar net fyrir þetta. Fram kom að almennt væru gluggar í lagi en einstaka fag tæki niður í fals að neðan og þyrfti að laga. Læsingar á hurðum væru stirðar vegna smurningsleysis og komið ryð í þær sumar og best væri janvel að skipta um þær. Um lagnir o.fl. sagði að árin 1990-1995 hefðu einhverjar lagnir verið endurnýjaðar en aðrar lagnir lægju engar upplýsingar fyrir um og gætu þær verið orðnar mjög gamlar. Lagnamyndun hefði sýnt að um væri að ræða plastlagnir og því búið að endurnýja þær. Frárennsli frá eldhúsi væri í röri sem endaði í púkki, en það væri þekkt víða í Hafnarfirði að vatn rynni niður í hraunið sem væri hugsanlegt þarna. Þá sagði að eldavél og vifta liti út fyrir að vera ný í eldhúsi en annað væri orðið mjög gamalt og lúið.

Gengið var frá kaupsamningi vegna kaupanna 6. júlí 2020 og sagði þar að vegna niðurstaðna fyrrgreindrar ástandsskoðunar samþykktu seljendur að veita 400.000 króna afslátt af kaupverði sem draga skyldi frá lokagreiðslu við útgáfu afsals. Kom og fram að aðilar væru sammála um að gera ekki frekari kröfur hvor á hendur öðrum á grundvelli nefndrar ástandsskoðunar. Fasteignin var afhent stefnendum 21. ágúst 2020 og afsal undirritað 26. nóvember 2020. Áður en afsal var gefið út kom hins vegar í ljós leki undir innréttingu og parketi í eldhúsi sem rekja mátti til ryðgaðs gats á málmröri sem tengdist við eldhúsvask. Aðilar komust vegna þessa að samkomulagi um að stefnendur fengju 250.000 króna afslátt af lokagreiðslu. Var afsal síðan undirritað 25. nóvember 2020.

Í stefnu lýsa stefnendur atvikum svo að þau hafi, vegna lekans sem uppgötvaðist í eldhúsi, ráðist í framkvæmdir í eldhúsinu eftir að afsal var gefið út og fengið fyrirtækið LBE ehf., sem sérhæfi sig í endurbótum á heimilum, til liðs við sig. Í kjölfarið hafi verið ákveðið að ráðast í umfangsmeiri endurbætur á báðum hæðum hússins. Er verktakar á vegum LBE ehf. hafi í apríl 2023 ætlað að hefja framkvæmdir á efri hæð hússins hafi komið í ljós miklar rakaskemmdir og sveppavöxtur í þaki og útveggjum efri hæðar. Öllum framkvæmdum hafi verið hætt og stefnendur leitað til Húseigendafélagsins.

Með bréfi lögmanns Húseigendafélagsins til stefndu 23. apríl 2023, sem sent var fyrir hönd stefnenda, var því lýst að komið hefðu í ljós miklar skemmdir vegna leka á þaki. Þak og veggir efri hæðar væru það blautir að hætta væri á að burðurinn gæfi sig. Líklegast þyrfti að endurbyggja vegg á efri hæð hússins og endurnýja þak. Kom fram að gallinn væri leyndur og að hvorki seljendur né kaupendur hefðu mátt gera sér grein fyrir honum. Stefnendur hygðust fá matsmann til að meta tjónið og hafa samband við stefndu að því búnu.

Stefnendur fengu aðila á vegum Smíðakúnnstar ehf. til þess að meta fasteignina 25. apríl 2023. Var það niðurstaða hans að þak og veggir efri hæðar væru það blautir sökum myglu og raka að hætta væri á að burður hússins gæfi sig. Þá væru burðarbitar þaksins myglaðir og sumir hættir að halda vegna myglu. Til þess að eignin yrði íbúðarhæf þyrfti að endurbyggja alla efri hæðina, þ.e. vegg, burðarbita og þak. Taldi hann kostnað nema um 20-30 milljónir króna.

Stefnendur lýsa atvikum svo að í framhaldinu hafi komið í ljós fleiri vankantar á eigninni, m.a. stór hola í grunninum og virtist sem undirstöður hússins hafi verið skemmdar í því skyni að komast að ótengdri frárennslislögn í grunninum. Til skemmdanna í húsgrunni mætti síðan rekja stóra sprungu í steyptri gólfplötunni sem næði

yfir allt eldhúsgólfíð. Sprunga ylli ójafnvægi og mislöndun á gólfinu. Er stefnendur hafi fjarlæggt veggklæðningu í eldhúsi hefði síðan komið í ljós að sprungan leiddi upp eldhúsvegginn og næði alla leið að þaki neðri hæðarinnar. Auk þess væri garðskáli eignarinnar myglaður og bílskúr gallaður að því leyti að gap væri á milli vegg- og þaksteypu. Loks hafi fundist ótengdar rafmagnslagnir þegar veggir voru rifnir og flísar teknar af gólfinu í bílskúr. Rafmagnsrörin, sem skilin hafi verið eftir opin, væru staðsett fyrir utan húsið og hefðu í för með sér að regnvatn streymdi inn í bílskúrinn með tilheyrandi skemmdum á steypu.

Með bréfi lögmanns stefnenda til stefndu 7. nóvember 2023 var stefndu tilkynnt um meinta galla á eigninni og skorað á þau að semja um skaðabætur eða afslátt af kaupverði. Svar barst með tölvubréfi lögmanns stefndu 13. nóvember 2023 þar sem öllum kröfum stefnenda var hafnað.

Í þinghaldi héraðsdóms Reykjaness 30. janúar 2024 lögðu stefnendur fram matsbeiðni þar sem óskað var eftir að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta fyrrgreind atriði. Var Hjalti Sigmundsson byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari dómkvaddur og skilaði hann matsgerð sinni 4. júní 2024. Í matsgerð hans er komist að þeirri niðurstöðu að fyrrgreind fasteign sé haldin tilteknum göllum, einkum að því er varðar loftun í þaki, og gerir matsmaðurinn ráð fyrir að úrbætur kosti samtals 23.682.715 krónur að teknu tilliti til endurgreiðslu á virðisaukaskatti af vinnu, sbr. það sem nánar verður rakið í kafla II hér á eftir.

Með bréfi lögmanns stefnenda til stefndu 19. júní 2024 var gerð krafa vegna galla á grundvelli fyrrgreindrar matsgerðar. Með tölvubréfi lögmanns stefndu 17. júlí 2024 var öllum kröfum stefnenda hafnað. Höfðuðu stefnendur mál þetta í kjölfarið.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu stefnandinn B og stefndi D sem og dómkvaddur matsmaður, Hjalti Sigmundsson. Þá gaf skýrslu í gegnum síma Bogi Örn Emilsson, smiður, sem kom að framkvæmdum í [...].

II.

Sem fyrr segir komst dómkvaddur matsmaður að þeirri niðurstöðu í matsgerð sinni að nokkrir annmarkar væru á fasteigninni. Verða niðurstöður matsgerðar raktar í eftirfarandi umfjöllun að því marki sem matsmaður sló föstum vanköntum og mat kostnað við úrbætur.

Í matsgerð var í 1. og 2. tölulið svarað eftirfarandi spurningu í matsbeiðni:

„1. Hvort leki, raki, rakaskemmdir og/eða myglusveppavöxtur sé í fasteigninni að [...], þ.m.t.

- i. í þaki fasteignarinnar
- ii. í veggjum á efri hæð fasteignarinnar
- iii. í veggjum á neðri hæð fasteignarinnar
- iv. í bílskúr fasteignarinnar
- vi. í sólskála fasteignarinnar

2. Hvort ummerki séu innandyra, í þakrými og/eða í botnplötu um leka, raka eða myglu í fasteigninni að [...].“

Í matsgerðinni segir um framangreint að frágangur allra þaka nema bílskúrsþaks sé mjög áfátt og hafi leitt til mikilla skemmda á þaki. Skemmdir stafi af því að engin loftun sé yfir einangrun í þakinu sem hafi leitt til þess að raki safnaðist fyrir í þakinu sem hafi fúnað og skemmst. Loftrásir í þaki sjónvarpsskála, geymslu og í „gamla húsinu“, þ.e. öðrum hlutum en bílskúr og viðbyggingum við húsið, væri langt undir lágmarki byggingarreglugerðar nr. 441/1998 auk þess sem ekkert loftbil væri ofan við einangrun í þakinu. Þá væri mikill sveppavöxtur sýnilegur í þökum og þökin, að frátöldu þaki á bílskúr, sjónvarpsskála og geymslu, mikið skemmd vegna fúa. Í bílskúr, sjónvarpsskála og geymslu væri þakviðir þó blautir og aðstæður fyrir sveppavöxt. Sveppavöxtur og fúi væru einnig í útveggjum á efri hæð og ummerki eftir raka og sveppavöxt í milligólfi á afmörkuðum stað, sem matsmaður teldi að mætti rekja til loftunarvanda í þaki. Matsmaður taldi ekki hægt að staðreyna leka á þaki í bílskúr nema á afmörkuðum stað. Einangrun undir gólfplötu í bílskúr væri þó blaut án þess að hægt væri að staðfesta ástæður þess. Affall hitaveitu undir bílskúrnum gæti hafa valdið því að raki í gólfplötu væri meiri en eðlilegt væri og jafnvel haft áhrif á raka á klæðningar innan á veggjum. Loks væru laufblöð í steypuskilum milli veggja og þakplötu, en ekki hafi verið hægt að sjá við skoðun að lekið hafi um steypuskilin. Ekki væri augljóst að brúnleitir flekkir á yfirborði steypunnar á veggjum og lofti stafaði frá lekum en þeir gætu stafað af óhreinindum af steypumótum frá því að bílskúrin var byggður. Þá væri raki í gólfi í borðstofu sem skýrðist af lekum við hábrún á þaki sem skilaði sér í gólfið.

Matsmaður var einnig inntur svara við því í þriðja tölulið matsbeiðni hvort hola, sem gerð var í botnplötu og húsgrunn, sem og sprunga sem leiða má til holunnar og færi upp í vegg í eldhúsi, hefði raskað burði fasteignarinnar og leitt til þess að gólf í eldhúsi hefði sigið. Því svaraði matsmaður þannig til að sprunga í útvegg undir eldhúsglugga og gólfi hefðu myndast vegna mismunasigs á húsinu þar sem norðvesturhorn hússins hefði sigið u.þ.b. 5 mm. Stykki gæti þá hafa losnað úr undirstöðunum. Lagði matsmaður til að steipt yrði í skarð í undirstöðu og sprunga í vegg límd með epoxy lími og múrviðgerð.

Í matsgerðinni var því einnig svarað undir fjórða og fimmta tölulið hvort framkvæmd við að koma fyrir stiga í fasteigninni hefði verið í samræmi við gildandi reglur, uppdrætti, teikningar og góðar venjur og hvort framkvæmdin hefði raskað burði efri hæðar. Matsmaður svaraði því svo að súla, sem verið hefði undir bita út frá vegg á milli stofa, hefði verið fjarlægð. Sem slíkt hefði það lítil eða engin áhrif á gólfbita í kringum stigaopið en tveir gólfbitar sem hvíldu á áðurnefndum bita hefðu þá ekki eins trausta undirstöðu og áður. Matsmaður teldi að faglegt og eðlilegt hefði verið, þegar súlan var fjarlægð, að bæta styrk og stífni í gólfi til að mæta því. Setja t.d. þverbíta á móts við burðarvegg hjá eldhúsi eða bæta við gólfbitum sem næðu af vegg við baðherbergi að anddyri. Kvað matsmaður ekki hafa verið gætt að því að súla við stiga hefði hlutverk í burði og engar ráðstafanir hefðu verið gerðar til að mæta því er hún var fjarlægð. Það væri ófaglegt. Gætt hefði verið að burði þegar stiga var komið fyrir í húsinu og ekkert sem benti til annars en að burður hafi verið fullnægjandi. Þegar áðurnefnd súla hefði verið fjarlægð hefði burði verið raskað en raunveruleg áhrif þess væru lítil á burð efri hæðar. Taldi matsmaður rétt að setja stoð undir bita við stigann.

Í tölulið 12 í matsbeiðni var matsmaður spurður hvort leki frá ótengdum rafmagnslögnum í bílskúr hafi valdið skemmdum á steypum bílskúrnum. Niðurstaða matsmanns var sú að engin sjáanleg merki væru um að vatn frá rörum í gólf sem ganga út fyrir húsvegg hafi valdið skemmdum á steypu í bílskúrnum. Plaströr í gólfi við vesturvegg í bílskúrnum, þar sem rafmagnstafla hefði verið fyrir ofan, næðu hins vegar út fyrir vegg og væru opin þar auk þess sem endi þeirra þar væri hærri en endinn inni. Færi vatn í rörin og þau fylltust flæddi vatn inn. Vatn stæði í rörunum og frágangur við skotrennu á þaki fyrir ofan þar sem rörin kæmu út úr vegg þannig að vatn gæti flætt þar fram af. Sjá mætti bleytu á gólfi í bílskúr við rörin af ljósmyndum sem matsbeiðendur hafi lagt fram. Lagði matsmaður til að vatn yrði blásið úr rörum og steypa brotin frá rörum utan við vegg til þess að loka þeim á fullnægandi hátt úti og við gólf inni.

Í matsgerðinni eru lagðar til úrbætur á framangreindum vanköntum og er kostnaður í heild sem fyrr segir metinn 23.682.715 krónur að teknu tilliti til endurgreiðslu á virðisaukaskatti af vinnu.

Að því er snertir kostnað stefnenda vegna öflunar bráðabirgðahúsnæðis vegna þess að fasteignin sé ónothæf segir í matsgerðinni að stefnendur geti ekki búið í húsinu meðan á endurbótum standi. Ljúka megi framkvæmdum á 3 til 4 mánuðum og gera megi

ráð fyrir að jafn stór íbúð án bílskúrs fái á 309.342 krónur á mánuði eða samtals 1.237.368 fyrir fjóra mánuði. Þá verði flutningskostnaður 200.000 krónur.

III.

Málsástæður stefnenda

Stefnendur byggja kröfur sínar á því að fasteignin að [...] hafi verið haldin verulegum og leyndum göllum við afhendingu sem séu á ábyrgð stefndu sem seljenda eignarinnar. Fasteignin sé haldin göllum í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda hafi með matsgerð verið staðfestir verulegir vankantar á eigninni. Þá hafi stefndu brotið gegn upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. gr. sömu laga með því að veita stefnendum ekki upplýsingar sem skipt hefðu verulegu máli við kaupin.

Hvað varðar 18. og 19. gr. fyrrgreindra laga vísa stefnendur til þess að fasteignin hafi ekki staðist þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögum og kaupsamningi. Svo sem matsgerð dómkvadds matsmanns beri með sér hafi fasteignin ekki verið í því ástandi sem hún bar með sér við kaupin enda sé hún haldin umfangsmiklum ágöllum. Stefnendur hafi ekki verið upplýst um neina galla við skoðun og eignin litið vel út, en annað hafi komið á daginn. Ljóst sé að gallarnir rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði enda telji dómkvaddur matsmaður að tjón stefnenda sé 25.120.083 krónur. Þá liggi fyrir að stefnendur hafi þurft að leggja út fyrir þjónustu, tækjum og tólum vegna ágallanna og sé tjónið í reynd því 26.134.153 krónur. Kaupverð fasteignarinnar hafi numið 71.000.000 króna og því rýri gallarnir verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði í skilningi 2. málsl. 18. gr. fyrrgreindra laga. Telja verði ágreiningslaust að gallarnir hafi verið til staðar við afhendingu og því á ábyrgð stefndu, sbr. 20. gr. laga nr. 40/2002. Stefnendur geri af þeim sökum kröfu um afslátt samkvæmt 41. gr. laganna og/eða skaðabætur, sbr. 1. og 2. mgr. 43. gr.

Stefnendur byggja einnig á því að stefndu hafi brotið gegn upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. og 27. gr. fyrrgreindra laga og að fasteignin teljist gölluð af þeim sökum. Ljóst sé að það hefði skipt stefnendum verulegu máli að fá upplýsingar um að gríðarlegur sveppavöxtur, leki og fúi væri í eigninni. Í ljósi þess að stefndu hafi ráðist í hinar ýmsu framkvæmdir á eigninni í eignartíð sinni, þar sem m.a. hafi þurft að opna inn í vegg, telji stefnendur að stefndu hafi ekki getað dulist svo umfangsmiklir ágallar á eigninni. Þannig segi t.d. í matsgerð að ætla verði að áður hafi orðið leki frá frárennsli í eigninni, en stefnendur hafi í engu verið upplýst um slíkt. Þá hafi stefndu ekki upplýst um stórt skarð

í undirstöðum fasteignarinnar sem þau þó hafi haft vitneskju um. Stefndu hafi sjálf gert skarð í undirstöðurnar í því skyni að komast að ótengdu frárennslisröri sem þar sé að finna. Matsmaður láti að því liggja í matsgerð að skarð í undirstöðum neðan við eldhúsglugga gæti hafa „verið brotið“. Einnig velti hann því upp hvort undirstöðurnar hafi „brotnað vegna hreyfinga á húsinu“. Engu að síður sé ljóst að stefndu hafi vitað af skarðinu enda segi í matsgerð að „svo virðist sem steyp hafi verið í skarðið a.m.k. að hluta til sem sést af því að önnur steypa er ofan við það á kafla.“ Skarðið hafi ekki verið sýnilegt við skoðun á eigninni og stefndu borið að veita upplýsingar þar að lútandi.

Stefnendur telja og augljóst að stefndu, eða þeir sem sáu um byggingu bílskúrsins fyrir þeirra hönd, hafi haft vitneskju um ófullnægjandi vinnubrögð í bílskúr, annars vegar þegar komi að laufblöðum og öðru rusli í steypuskilum og hins vegar um ótengd rafmagnsrör sem hafi dælt vatni inn í bílskúrinn með tilheyrandi skemmdum á steypunni. Það sé ljóst að þessir ágallar hafi ekki getað dulist neinum er unnið var að uppbyggingu bílskúrsins. Þrátt fyrir þetta hafi stefnendur ekki fengið upplýsingar um ágalla á bílskúrnum.

Viðvíkjandi eigin aðgæsluskyldu vísa stefnendur til þess að þau hafi skoðað fasteignina og fengið ástandsskoðun fyrir kaupin sem gefið hafi til kynna að eignin væri ekki haldin göllum utan minniháttar annmarka. Hvað varði skarð í undirstöðu eignarinnar hafi því verið borið við á matsfundi fyrir hönd stefndu að sjá hafi mátt sprungu á utanverðu húsinu við skoðun. Vegna þessa taki stefnendur fram að jafnvel þrátt fyrir að stefnendum hafi mátt vera ljós ein sprunga á útvegg hafi þau með engu móti getað áttað sig á því að stórt skarð væri í undirstöðum eignarinnar sem hefði valdið sigi, mislöndun á gólfi og miklum skemmdum á útvegg og undirstöðu hússins. Þá liggi fyrir að upplýsingaskylda seljanda vegi þyngra en aðgæsluskylda kaupanda, sbr. 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002.

Hvað tjón sitt varðar vísa stefnendur til matsgerðar dómkvadds matsmanns auk þess sem þau byggja á að þau hafi lagt út fyrir öðrum kostnaði samtals að fjárhæð 1.014.070 krónur, m.a. vegna viðgerða LBE ehf. Þá hafi matsmaður metið kostnað vegna afnotamissis eignarinnar á viðgerðartíma 1.237.368 krónur og flutningskostnað 200.000 krónur. Stefnufjárhæðin sé því 26.134.153 krónur.

Um aðild og varnarþing vísa stefnendur til þess að stefnendur hafi heimild til að sækja mál þeirra beggja í einu máli, sbr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um lagarök vísa stefnendur til meginreglna fasteignakauparéttar, 18., 19., 20., 26. 27.,

29., 41., 43., 44. og 59. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þá vísa stefnendur til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Málsástæður stefndu

Stefndu reisa sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að krafa stefnenda sé fyrnd og að stefnendur hafi sýnt af sér tómlæti, en liðin séu fjögur ár frá því að stefnendur fengu eignina afhenta og þar til þau höfðuðu málið. Í öðru lagi nái kröfur stefnenda ekki gallapröskuldsmarki. Varakrafa stefndu um verulega lækkun byggja stefndu síðan á því að ekki sé sanngjarnt að kaupendur húss sem byggt sé árið 1944 fái endurbætur greiddar að fullu heldur þurfi þau að bera sjálf hluta kostnaðar við að fá nýja íhluti og efni í stað gamalla. Í matsgerð dómkvadds matsmanns sé ekki tekið tilliti til þessa.

Stefndu benda á að ríflega þrjú ár hafi liðið frá því að stefnendur fengu eignina afhenta þar til stefndu fengu veður af því að mögulega kynnu að vera gallar á eigninni. Stefnendur hafi þá þegar búið í eigninni í þrjú ár og stefndu ekki haft hugmynd um hvernig heimilishaldi stefnenda væri háttað eða umgengni um fasteignina. Hafa beri í huga að þrátt fyrir ástandsskoðun Þórðar Árnasonar, þar sem fram hafi komið að leki væri inn um glugga, að vatn gæti farið inn í vegg og að lokað væri fyrir öndunargöt í þakkanti, hafi stefnendur ekkert gert til þess að sporna við að tjón hlytist af. Við skoðun dómkvadds matsmanns hafi t.d. mátt sjá að ekkert hafi verið gert við þakkant hússins eða ytra byrði frá afhendingu hússins. Frá undirritun kaupsamnings og til málshöfðunar hafi liðið rúmlega fjögur ár og séu kröfur stefnenda því fyrndar. Í öllu falli hafi stefnendur glatað rétti sakir tómlætis, enda hafi þau ekkert látið heyra frá sér í þrjú ár. Stefnu bendi í þessu sambandi á 38. gr. laga nr. 40/2002 í þessu sambandi, en þar komi fram að kaupandi skuli, svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja standi til.

Verði ekki fallist á framangreint byggja stefndu á því að stefnendur geti aldrei átt rétt á því að fá bætur að fullu vegna þakvirkis í fasteign sem hafi verið 76 ára gömul á afhendingardegi. Stefnendur hafi vitað þegar þeir keyptu eignina, og verið bent á af skoðunarmanni, að eðlilegur endingartími burðarvirkis í þaki væru um 60 ár. Þau hafi því mátt gera ráð fyrir að þurfa að skipta um þakjárn og þakvirki innan fárra ára með tilheyrandi kostnaði og óþægindum. Í söluyfirliti eignarinnar hafi komið fram að húsið sé byggt árið 1944 og að um hafi verið að ræða eldra einbýlishús. Hvergi hafi í söluyfirliti verið talað um ástand þaks eða þakvirkis eða að það hafi verið endurnýjað. Stefnendur

hafi því alltaf mátt búast við að þurfa að skipta um þak eignarinnar. Sé horft til matsgerðar varðandi kostnað af því að skipta um þak sé ljóst að sá kostnaður sé 20.276.000 krónur. Það sem eftir standi af kröfugerð stefnenda séu 5.858.1053 krónur, eða um 8% af kaupverði eignarinnar. Þar sem ekki sé um saknæma háttsemi stefndu að ræða geti stefnendur ekki fengið bætt óbeint tjón, s.s. leigukostnað, kostnað frá húseigendafélaginu og kostnað við kaup á tækjum. Raunar sé ekkert lagt fram sem styðji þá kröfu og verði því að vísa frá dómi kröfu um útlagðan kostnað. Í kröfugerð stefnenda sé gerð krafa um 1.237.368 krónur fyrir leigu og 200.000 krónur í flutningskostnað. Samtals sé því krafa vegna óbeins tjóns 2.582.794 krónur eða 4,6% af kaupverði. Þetta nái ekki gallapröskuldi og beri því að sýkna stefndu.

Stefndu mótmæla því að þau hafi vitað af því að eitthvað kynni að vera að þaki í sólskála og leynt upplýsingum viljandi. Stefnendur hafi enda sjálf lýst því í bréfi til stefnda að hvorki seljendur né kaupendur hafi haft vitneskju um skemmdirnar, en þær komið í ljós eftir að veggir og þak var opnað. Stefndu hafi búið í eigninni í áratugi og aldrei orðið vör við neitt óeðlilegt við þök hennar. Stefnendur viðurkenni auk þess sjálf að hafa ekki séð neitt óeðlilegt við sjónskoðun og verði því ekki séð að stefndu hafi mátt vita að eitthvað væri að eigninni.

Stefndu áréttu að stefnendur hafi búið í eigninni í þrjú ár áður en þau gerðu athugasemdir þrátt fyrir að vita að vatn kæmist inn í veggir og þak. Mygluvöxtur geti myndast mjög hratt og sveppir byrjað að mynda gró allt frá nokkrum dögum upp í tvo mánuði. Ekkert liggi fyrir um það í málinu hvernig stefnendur hugsuðu eða gengu um íbúðina á þessum þremur árum. Hafi þau t.d. ávallt haft alla glugga lokaða og ekki passað upp á loftskipti hafi mygla auðveldlega getað byrjað að myndast eftir að þau fengu afhent. Í skýrslu Þórðar Árnasonar hafi t.d. verið talað um að fyllt hafi verið í loftgöt í þaki en stefnendur þrátt fyrir það ekkert gert til að hreinsa þau. Því sé ekki óeðlilegt að mygla hafi byrjað að myndast eftir að þau fengu eignina afhenta. Stefnendur hafi þannig ekkert gert til að takmarka tjón sitt.

Stefndu gera einnig athugasemdir við að á matsfundi hafi verið búið að rífa svo til allt innan úr eigninni. Stefndu leggi því fram myndir af fasteignauglýsingu þeirra þar sem sjá megi ástand hennar við sölu. Þar sem áhættuskiptamark miðist við afhendingu hafi verið ómögulegt fyrir matsmann að meta hvort eignin hafi verið haldin göllum við afhendingu. Þá taki matsgerð ekki tillit til þess að nýtt komi fyrir gamalt.

Um lagarök vísa stefndu til meginreglna fjármuna- og samningaréttar, skuldbindingargildis samninga og reglna um réttar efndir fjárskuldbindinga. Þá vísa þau til ákvæða laga nr. 40/2002, einkum 12., 20. og 60. greinar, og laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda.

IV.

A.

Í máli þessu gera stefnendur kröfu um skaðabætur eða afslátt úr hendi stefndu vegna galla á fasteigninni [...], sem þau keyptu af stefndu í júní 2020. Reisa þau fjárkröfu sína á matsgerð dómkvadds matsmanns og gera kröfu um að stefndu verði sameiginlega gert að greiða sér 26.134.153 krónur ásamt nánar tilgreindum vöxtum. Þótt stefnendur vísi ranglega til 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála varðandi aðild sína til sóknar verður af kröfugerð þeirra og málatilbúnaði öllum ráðið að byggt er á samaðild til sóknar samkvæmt 18. gr. laganna og veldur röng lagatílvísun í stefnu hvað fyrrgreint atriði snertir stefnendum því ekki réttarspjöllum.

Málatilbúnaður stefnenda gagnvart stefndu er á því reistur að umrædd fasteign sé gölluð enda sé hún ekki í samræmi við þær kröfur sem gerðar verði eftir 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 auk þess sem stefndu hafi ekki gætt upplýsingaskyldu sinnar gagnvart þeim samkvæmt 26. gr. og 27. gr. sömu laga. Veigamesta atriðið sem stefnendur benda á kröfum sínum til stuðnings lýtur að ástandi þaks hússins, en stefnendur telja það ónýtt vegna fúa og myglu sem hafi náðst að myndast ófullnægjandi loftunar. Þá sé raki og sveppavöxtur í útveggjum efri hæðar, í milligólfi á efri hæð og í gólfi í borðstofu vegna loftunarvanda í þakinu. Loks benda stefnendur á galla sem felist í því að súla við stiga hafi verið fjarlægð auk þess sem gat og sprunga sé í húsgrunni hússins að framanverðu.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögunum og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Af a. lið 1. mgr. 19. gr. laganna leiðir að fasteign telst gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til eða þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda var eða mátti vera kunnugt um við gerð kaupsamnings, sbr. b. lið sömu greinar. Þetta gildir þó ekki ef kaupandi byggði ekki á þekkingu eða mati seljanda á eiginleikum eignarinnar eða skorti réttmæta ástæðu til þess.

Fasteign getur talist gölluð þótt ágalli rýri ekki verðmæti hennar í þeim mæli sem 18. gr. laganna áskilur ef seljandi hefur sýnt af sér háttsemi eða vanrækslu sem lýst er í 26. eða 27. gr. Í fyrrnefnda ákvæðinu segir þannig að fasteign teljist gölluð hafi kaupandi ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi, þó aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Þá telst fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002 getur kaupandi hins vegar ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður eða galla sem hann hefði átt að sjá við skoðun fasteignarinnar. Þetta á þó ekki við ef seljandi hefur sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú.

B.

Í málinu liggur fyrir matsgerð dómkvadds matsmanns, Hjalta Sigmundssonar byggingartæknifræðings og húsasmíðameistara, dags. 4. júní 2024, þar sem komist er að þeirri niðurstöðu að mikill raki sé í öllum þökum hússins að frátöldu þaki á bílskúr, þar sem þó sé leki og bleyta á afmörkuðum stað. Telur matsmaðurinn bleytu í þökum stafa af því að loftun sé verulega ábótavant enda séu loftrásir undir lágmarki byggingareglugerðar nr. 441/1998 auk þess sem loftbil vanti fyrir ofan einangrun. Mikill sveppavöxtur sé sýnilegur í þökum og þau mikið skemmd vegna fúa á stærstum hluta hússins. Þá sé mikill raki og sveppavöxtur í útveggjum efri hæðar og á gólfi borðstofu. Þá metur matsmaður það svo að ekki hafi verið gætt að því að súla við stiga í húsinu hefði hlutverk og engar ráðstafanir verið gerðar til að mæta því er hún var fjarlægð. Setja þurfi stoð undir bita við hlið stiga.

Ágreiningur málsins lýtur meðal annars að því hvenær galla í húsinu varð fyrst vart og hvort stefndu hafi verið meðvituð um gallana. Í aðilaskýrslu sinni fyrir dómi kvað stefnandinn B stefnendur hafa skoðað eignina tvisvar eða þrisvar fyrir kaupin og ekki orðið vör við neina vankanta aðra en lítilsháttar galla á pípulögnum. Eftir afhendingu hafi þau hins vegar fljótlega orðið vör við leka í eldhúsi sem stefnendur hafi ráðist í að laga og þau í kjölfarið ákveðið að fara í frekari framkvæmdir á eigninni. Þá hafi komið í ljós, er smíður á vegum stefnenda var að vinna við að fjarlægja stromp í húsinu í apríl 2023 og opnaði upp í þakið, að þar væri allt ónýtt sakir rakaskemmda.

Aðspurð um það hvort stefnendur hafi ekki séð ástæðu til að bregðast við þeim lýsingum í skoðunarskýrslu Þórðar Árnasonar húsasmíðameistara, að lekaummerki væru í glugga undir fagi sem kæmi að öllum líkindum frá þaki og að bárujárn næði ekki að rennu, kvaðst stefnandi hafa fengið þær skýringar að það væru rennurnar sem væru að leka inn í gluggana. Þar sem meira hefði legið á að ráðast í viðgerðir í eldhúsi hefðu stefnendur sett alla tiltæka fjármuni í það og beðið með annað.

Í aðilaskýrslu stefnda D kvaðst hann aldrei hafa orðið var við myglu eða raka frá því að hann eignaðist húsið árið 1982. Stefndi lýsti því að gamla húsið hefði verið byggt 1944 og stefndu síðan ráðist í að byggja sólskála í kringum 1988, viðbyggingu við forstofu árið 1995 og bílskúr og viðbyggingu fyrir aftan hús á árunum 2009-2013. Aðspurður um þak hússins kvaðst stefndi hafa skipt um þakjárn árið 1990 og þakviðir þá verið alveg þurrir. Hann hafi síðan tekið þakið að innanverðu einhverju síðar og þá miðað við hefðbundið verklag, þ.e. að setja fyrst upp tommulista, sperrur, vindpappa og vindgöng til þess að þakið loftaði. Í framhaldi hafi verið sett 2 og 3 tommu ull, snæri fyrir neðan til þess að hengja upp ullina svo hún sigi ekki og loks rakavarnarplast. Aðspurður um loftunargöt á þaki kvaðst stefndi ekki vera með það á hreinu, en mögulega væru einhver göt vegna ljósa sem hann kom fyrir eða loftunargöt frá því að húsið var upphaflega byggt.

Undir stefnda var borin umfjöllun í matsgerð þar sem fram kemur að í þaki í borðstofu séu 12 cm háar sperrur og á milli þeirra steinull í tveimur lögum, 5 cm létt ull yfir 9 cm plötu að þykkt, sem fyllti bilið á milli sperranna og þrýsti vindpappa þétt undir borðaklæðninguna þannig að þar sé ekkert bil. Kvaðst stefndi hafa talið að sperrurnar væru 6 tommur í öllu húsinu og kvað niðurstöður matsgerðar að þessu leyti koma á óvart.

Bogi Örn Emilsson, smiður sem kom að framkvæmdum stefnenda í eigninni, gaf símaskýrslu fyrir dóminum. Vitnið kvaðst hafa verið í framkvæmdum á neðri hæð hússins en farið upp á efri hæð til þess að fara á salernið. Hann hafi þá tekið eftir að klæðning í lofti hefði verið fjarlægð og að rakasperra litið illa út. Hann hafi því ákveðið að opna rakasperru og þá fengið kolsvartan „grútmyglaðan spýtubút í hausinn.“ Kvaðst vitnið muna að dagurinn hefði verið 12. apríl 2023 og að hann hefði í kjölfarið upplýst stefnendur um að þakið væri ónýtt. Aðspurður kvaðst hann fyrst hafa komið að framkvæmdum fyrir stefnendur í byrjun árs 2021 til þess að skipta um gólfefni og breyta eldhúsi.

Að mati dómsins, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, hafa stefnendur sýnt fram á það með umræddri matsgerð, sem ekki hefur verið hnekkt, að fasteignin að [...] hafi verið haldin göllum í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 vegna ófullnægjandi loftunar í þaki og að mygla- og rakaskemmdir í þaki, útveggjum efri hæðar og á afmörkuðum parti í gólfi megi rekja til þess ágalla, sbr. 1. og 2. tölulið í matsgerð. Þótt um hafi verið að ræða eldri eign og stefnendum mátt vera ljóst við kaupin að viðhald kynni að verða nauðsynlegt máttu þau ekki vænta þess að þak og veggir hússins væru í því ásigkomulagi sem lýst er í matsgerð. Með vísan til forsendna matsgerðarinnar, eðli og umfangs nefndra galla, svo og vætti dómkvadds matsmanns fyrir dómi, verður að leggja til grundvallar að um hafi verið að ræða leynda galla sem stefnendur gátu ekki áttað sig á við skoðun. Vísast í því sambandi til framburðar smiðsins Boga Ernis fyrir dómi, sem kvaðst hafa komið að framkvæmdum í húsinu frá árinu 2021, skömmu eftir að stefnendur fluttu inn í húsið, en ekki hafa orðið gallanna var fyrir en vorið 2023 er hann opnaði rakasperru. Framburður stefnandans B var á sömu lund, en hún lýsti atvikum svo að stefnendur hefðu fyrst orðið gallans áskynja eftir fyrrgreint tímamark. Loks verður ekki fram hjá því litið að mati dómsins að stefndi D kvaðst sjálfur aldrei hafa orðið var við raka- eða mygluvandamál í húsinu á þeim tíma sem hann bjó þar. Styður það að mati dómsins enn frekar þá niðurstöðu að um hafi verið að ræða galla sem ekki sáust við skoðun hússins.

Með sömu rökum er hafnað þeirri málásástæðu stefnenda að stefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi í skilningi 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 með því að vanrækja upplýsingaskyldu sína um atriði sem þau vissu eða máttu vita. Sem fyrr segir er það niðurstaða dómsins að ástand þaksins hafi ekki komið í ljós fyrir en smiður á vegum stefnenda opnaði upp í rakasperru um þremur árum eftir að stefnendur fengu eignina afhenta. Með vísan til framburðar fyrrgreinds smiðs, og að teknu tilliti til eðlis umrædds galla sem að mati dómsins blasti ekki við fyrir en klæðning var tekin og opnað upp í loft, verður ekki slegið föstu gegn eindregnum andmælum stefndu að þau hafi verið meðvituð um ástand þaksins. Breytir engu í því sambandi þótt stefndi D hafi sjálfur komið að framkvæmdum á þakinu, en til þess er að líta í því sambandi að stefndi kvað framkvæmdir á þaki að öllu leyti hafa samrýmst hefðbundnum venjum og að gætt hafi verið að loftun hússins. Verður ekki annað ráðið af framburði vitnisins en að hann hafi talið loftun fullnægjandi. Þá verður ekki litið fram hjá því að stefndi stóð í framkvæmdum á þakinu fyrir sjálfan sig og fjölskyldu og bjó í húsinu til áratuga á eftir. Er það til þess

fallið að styðja þá frásögn stefnda að hann hafi talið loftun næga, eða a.m.k. verið í góðri trú þar um.

Að framangreindu virtu er ósannað að stefndu hafi veitt rangar upplýsingar eða vanrækt upplýsingskyldu sína með saknæmum hætti þannig að þau hafi bakað sér skaðabótaábyrgð gagnvart stefnendum á sakargrundvelli. Þau bera hins vegar, samkvæmt því sem áður er rakið, hlutlæga ábyrgð á umræddum göllum á grundvelli 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002.

C.

Af hálfu stefndu er byggt á því að stefnendur hafi látið sér í léttu rúmi liggja athugasemdir í skýrslu Þórðar Árnasonar frá júní 2020 og vanrækt að opna glugga og tryggja næg loftskipti í fasteigninni eftir að þau fluttu í eignina. Þau hafi þannig ekkert gert til þess að lágmarka tjón sitt auk þess sem ljóst sé að mygla geti myndast mjög hratt og því sé ljóst að gallinn kunni að hafa komið upp eftir að stefndu fengu eignina afhenta.

Svo sem áður greinir er það niðurstaða dómsins að umrædd rakavandamál og mygla hafi verið þess eðlis að stefnendum hafi ekki mátt vera gallarnir ljósir fyrr en eftir að smiður á þeirra vegum opnaði rakasperru. Þá er til þess að líta í þessu sambandi að Hjalti Sigmundsson, dómkvaddur matsmaður, gaf skýrslu fyrir dóminum, og neitaði því staðfastlega að loftunarvandamál kynnu að stafa af umgengni stefnenda eftir afhendingu hússins. Kvað hann ljóst að umrædd vandamál í þökum stöfuðu af því að það vantaði loftun en að opnun glugga hefði engin áhrif í því sambandi. Hvað varðar umrædda ástandsskýrslu Þórðar er á það bent af hálfu dómsins að þótt þar segi vissulega að lekaummerki séu í glugga undir fagi í hjónaherbergi, sem komi líklega frá þaki, er nokkru síðar sagt að bárujárn á þaki nái ekki út í miðja rennu og geti vatn af þakinu af þeim sökum fokið inn í vegginn. Leggur Þórður til að komið sé fyrir dropasvuntu til þess að koma í veg fyrir vandann. Þá segir um loftunargöt á þaki að sums staðar séu þau lokuð og megi þar búast við fuglum inn í kantinn, en hægt sé að setja net fyrir.

Samkvæmt framangreindu verður að taka undir það með stefnendum að athugasemdir Þórðar hafi ekki bent til þess að ástand þaks og útveggja hafi verið með þeim hætti sem lýst er í matsgerð dómkvadds matsmanns og verður skoðunarskýrslan ekki skilin þannig að hann hafi sjálfur orðið þess áskynja að svo háttaði til í reynd. Er því hafnað að umrædd ástandsskoðun hafi mátt gefa stefnendum fyrirheit um fyrrgreindan galla þannig að þau teljist hafa vanrækt skyldu sína til takmörkunar tjóns síns með því að opna ekki glugga og tryggja loftskipti eftir tímamark áhættuskipta.

Sömuleiðis er hafnað þeirri málsástæðu stefndu að stefnendum hafi, vegna skoðunarskyldu eftir afhendingu á grundvelli 38. gr. laga nr. 40/2002, borið að kanna sérstaklega mögulega galla í beinu framhaldi af afhendingu hússins. Kaupendum fasteignar verður enda ekki gert að opna rakasperru í húsum og inn í vegg til þess að ganga úr skugga um að þar sé ekki leyndur galli nema vísbendingar liggi fyrir um slíka vankanta.

D.

Stefndu bera því við að enda þótt komist verði að þeirri niðurstöðu að gallar séu á eigninni rýri þeir ekki verðmæti fasteignarinnar svo nokkru nemi í skilningi 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002. Sem fyrr segir hefur dómkvaddur matsmaður metið viðgerðarkostnað vegna þeirra atriða sem fjallað er um í tengslum við leka, rakaskemmdir og myglu, sbr. 1. og 2. tölulið í matsbeiðni. Sé einungis horft til þessara atriða er ljóst að matsmaður metur viðgerðarkostnað yfir 20.000.000 króna. Verður því lagt til grundvallar við úrlausn máls þessa að gallarnir rýri verulega verðmæti eignarinnar, sem seld var á 71.000.000 króna, og að stefnendur eigi heimtu á bótum úr hendi stefndu af þeim sökum. Þá er það niðurstaða dómsins, sem einnig styðst við matsgerð dómkvadds matsmanns, að ekki hafi verið gætt viðunandi vinnubragða er súla var fjarlægð við uppsetningu stiga í eigninni, auk þess sem frágangi röra í bílskúr hafi verið ábótavant. Ber stefndu að bæta stefnendum tjón af þeim sökum, sbr. og niðurstöðu í 4., 5. og 12. tölulið matsgerðar. Hvað varðar þau atriði sem fjallað er um undir 3. tölulið matsgerðar, þ.e. skarð í undirstöðu húsgrunns og sprungu í vegg, var því ekki borið við af hálfu stefndu í greinargerð til dómsins að stefnendur hafi mátt sjá sprunguna við skoðun, sbr. 29. gr. laga nr. 40/2002, en fyrst var vísað til skoðunarskyldu stefnenda við flutning málsins. Verður dómur því ekki reistur á þeirri málsástæðu, sbr. 5. mgr. 101. gr. og 2. mgr. 111. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þar sem telja verður fasteignina haldna göllum að framangreindu leyti, og með vísan til forsendna í matsgerð dómkvadds matsmanns, verður krafa stefnenda vegna þessa þáttar því tekin til greina.

E.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að kröfur stefnenda séu fyrndar auk þess sem þau hafi sýnt af sér tómlæti með því að tilkynna ekki stefndu í tíma að þau hygðust bera meinta galla fyrir sig.

Í 48. gr. laga nr. 40/2002 er að finna ákvæði um tilkynningarfresti eftir að galla samkvæmt lögnum verður vart. Segir þannig í 1. mgr. ákvæðisins að kaupandi glati rétti

til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynnir ekki seljanda innan sanngjarns frests eftir að hann hafi, varð eða mátti verða var við vanefndina um eðli og umfang hennar og að hann ætli að bera hana fyrir sig. Í 2. mgr. sömu greinar segir að réttur til að senda tilkynningu falli niður að liðnum fimm árum frá afhendingu fasteignar, nema seljandi hafi ábyrgst hana í lengri tíma. Þó er við það miðað í 3. mgr. 48. gr. laganna að seljandi geti ekki borið fyrir sig að tilkynning hafi verið send of seint ef hann hefur sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú.

Stefnendur fengu fasteignina að [...] sem fyrr segir afhenta 21. ágúst 2020. Sannað þykir samkvæmt því sem lýst var í kafla C hér að framan að stefnendur hafi fyrst orðið vör við hinar umfangsmiklu rakaskemmdir í apríl 2023, eftir að smiður á þeirra vegum opnaði upp í rakasperru í þaki. Þá verður af gögnum málsins ráðið að annarra galla hafi fyrst orðið vart um sama leyti, eða í framhaldi af því að stefnendur urðu fyrrgreindra galla vör og réðust í frekari könnun á stöðu mála. Af gögnum málsins verður ráðið að stefnendur leituðu strax til Húseigendafélagsins sem setti sig í framhaldinu í samband við stefndu og tilkynnti um kröfur stefnenda með bréfi 23. apríl 2023. Þá leituðu stefnendur mats hjá Smíðakúnst ehf. vorið 2023 og sendi lögmaður þeirra stefndu bréf 7. nóvember 2023 þar sem kröfur þeirra voru tíundaðar ásamt því sem tilgreindir voru frekari annmarkar sem stefnendur kváðu hafa komið í ljós. Verður samkvæmt þessu ráðið að stefnendur hafi tilkynnt stefndu um gallana innan sanngjarns frests í skilningi fyrrgreinds ákvæðis, svo og að þau hygðust bera gallana fyrir sig. Þá telst að mati dómsins ljóst að kröfur stefnenda voru ekki fyrndar á grundvelli laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, en til þess vísast í fyrsta lagi til þess sem áður er rakið um tímamarkið sem galla varð vart. Í öðru lagi er á það bent af hálfu dómsins að er mál þetta var höfðað 12. ágúst 2024 voru ekki liðin fjögur ár frá afhendingu eignarinnar 21. ágúst 2020. Verður umræddri málsástæðu stefndu því hafnað.

F.

Samkvæmt öllu framansögðu hafa stefnendur sýnt fram á það að gallar hafi verið á hinni seldu eign. Eiga stefnendur rétt til skaðabóta úr hendi stefnenda af þeim sökum, sbr. 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002. Samkvæmt 1. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002 getur kaupandi krafist skaðabóta vegna annars tjóns en óbeins tjóns þótt seljandi hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi. Samkvæmt því verða stefndu dæmd til að greiða stefnendum óskipt skaðabætur fyrir það tjón sem þau hafa orðið fyrir vegna umræddra galla á

fasteigninni. Niðurstöðu matsgerðar um fjárhæð tjóns stefnenda hefur ekki verið hnekkt, en eins og fyrr segir nemur metinn viðgerðarkostnaður samtals 23.682.715 krónum eftir að tekið hefur verið tillit til endurgreiðsluréttar á virðisaukaskatti af vinnu. Af þeirri fjárhæð ber að draga 1.550.000 krónur vegna þess matsliðar sem lýtur að umsókn um byggingarleyfi, enda krefjast umræddar framkvæmdir ekki slíks leyfis eins og við á um nýjar eignir. Þá er að mati dómsins rétt að draga frá framangreindri fjárhæð 595.000 krónur vegna kostnaðar sem lýtur að því að laga gólfhalla, en umræddur galli var sérstaklega tiltekinn í ástandsskoðun Þórðar Árnasonar frá því í júní 2020 og sömdu stefnendur, sem voru samkvæmt því meðvituð um ástand hússins að því leyti, við stefndu um afslátt vegna athugasemda í skýrslunni. Miðað við þær forsendur er metinn viðgerðarkostnaður miðað við matsgerð 21.537.715 krónur. Að mati dómsins er þó rétt, eins og hér stendur á, að taka tillit til þess að nýtt þak kemur í stað gamals þaks sem stefnendur máttu reikna með gera þyrfti við í náinni framtíð. Er það því niðurstaða dómsins að ekki séu efni til annars en að lækka bætur stefnendum til handa að álitum með hliðsjón af þessu og fallast á kröfu vegna galla sem nemur 75% fyrrgreindrar fjárhæðar eða 16.153.286 krónur.

Stefnendur leggja einnig fram reikninga sem þau gera kröfu um greiðslu á og vísa um þá til þess að um sé að ræða kostnað sem ekki hafi verið tekið tillit til í matsgerð. Stefnendur hafa lagt fram matsgerð dómkvadds matsmanns til sönnunar tjóni sínu vegna galla á hinni keyptu fasteign. Að mati dómsins verða slíkir einhliða reikningar, sem ekki er gerð nánari grein fyrir á hvaða forsendum stefnendur telja sig eiga rétt til greiðslu umfram það sem matsmaður hefur áætlað, ekki lagðir til grundvallar tjóni stefnenda. Þá er á það bent að stefnendur hafa ekki sundurliðað umrædda kröfuliði með hliðsjón af þeim göllum sem slegið er föstum í matsgerð og er þannig ósannað að umræddur kostnaður hafi fallið til vegna þeirra en ekki annarra framkvæmda sem ekki hefur verið tekin afstaða til. Verður kröfum stefnenda vegna umræddra reikninga því hafnað auk þess sem hafnað er kröfu byggðri á greiðslu fyrir þjónustu Húseigendafélagsins. Loks verða stefndu sýknuð af kröfum stefnenda um óbeint tjón þar sem ekki liggur fyrir sönnun um að þau hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, sbr. 1. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002.

Samkvæmt framangreindu verður stefndu gert að greiða stefnendum 16.153.286 krónur óskipt með dráttarvöxtum eins og nánar greinir í dómsorði. Að fenginni þessari niðurstöðu ber að dæma stefndu til að greiða stefnendum málskostnað með vísan til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála eins og kveðið er á um í dómsorði.

Dóm þennan kveða upp Halldóra Þorsteinsdóttir héraðsdómari sem dómsformaður, Hulda Árnadóttir héraðsdómari og sérfróði meðdómsmaðurinn Ásmundur Ingvarsson byggingarverkfræðingur að gættu ákvæði 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Dómsorð:

Stefndu, C og D, greiði óskipt stefnendum, A og B, sameiginlega, 16.153.286 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 21. ágúst 2020 til 19. júlí 2024, en dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu greiði óskipt stefnendum sameiginlega samtals 3.500.000 krónur í málskostnað.

Halldóra Þorsteinsdóttir

Hulda Árnadóttir

Ásmundur Ingvarsson

Rétt endurrit staðfestir
Héraðsdómur Reykjaness 21. maí 2025