

Héraðsdómur Suðurlands

Dómur 7. desember 2020

Mál nr. E-452/2019:

**Guðveigur Þórir Steinarsson og
Linda Margaretha Karlsson**

(Sara Pálsdóttir lögmaður)

gegn

Þorláki Ásbjörnssyni

(Skúli Sveinsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta er höfðað með stefnu, birtri 12. september 2019.

Stefnendur eru Linda Margaretha Karlsson, [...] og Guðveigur Þórir Steinarsson, [...].

Stefndi er Þorlákur Ásbjörnsson, [...].

Dómkröfur stefnenda eru svofelldar:

1. „Þess er krafist að stefnda verði gert að greiða stefnendum, kr. 15.049.608. með vöxtum samkvæmt 8. gr. 1. nr. 38/2001 frá 1.5.2019 til upphafs dags dráttarvaxta. Er krafist dráttarvaxta, skv. 1. mgr. 6. gr. 1. nr. 38/2001, af kr. 14.100.000, aðallega frá 14.6.2019 til 18.10.2019 en af stefnufjárhæð frá þeim degi til greiðsludags. Til vara er krafist dráttarvaxta frá síðara tímamarki.
2. Þess er krafist að viðurkennd verði skaðabótaskylda stefnda á afnotamissi stefnenda á fasteigninni að Víðigerði fyrir tímabilið 7.4.18-22.7.19. Til vara er þess krafist að stefnda verði gert að greiða stefnendum, kr.1.280.000 með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. 1. nr. 38/2001, af kr. 80.000. frá 7.4.2018 til 30.4.2018, af kr. 160.000 frá 1.5.18 til 31.5.19, af kr. 240.000. frá 1.6.18 til 30.6.18, af kr. 320.000. frá 1.7.18 til 31.7.18, af kr. 400.000. frá 1.8.18 til 31.8.18, af kr. 480.000. frá 1.9.18 til 30.9.18, af kr. 560.000. frá 1.10.18 til 31.10.18, af kr. 640.000. frá 1.11.18 til 30.11.18, af kr. 720.000. frá 1.12.18 til 31.12.18, af kr. 800.000. frá 1.1.19 til 1.2.19, af kr. 880.000. frá 1.2.19 til 28.2.19, af kr. 960.000. frá 1.3.19 til 31.3.19, af kr. 1.040.000. frá 1.4.19 til 30.4.19, af kr.

1.120.000. frá 1.5.19 til 31.5.19, af kr. 1.200.000. frá 1.6.19 til 30.6.19, af kr. 1.280.000. frá 1.7.10 til og með 22.7.19 en af stefnufjárhæð frá þeim degi til greiðsludags en til vara frá síðara tímamarki.

3. Þess er krafist að stefnda verði gert að greiða stefnendum, kr. 314.401,-með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. 1. nr. 38/2001 frá 18.10.2019 til greiðsludags.
4. Krafist er málskostnaðar að skaðlausu sem taki mið af því að stefnendur eru ekki virðisaukaskattsskyld.“

Dómkröfur stefnda eru að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda og að honum verði dæmdur málskostnaður úr hendi stefnenda.

Við aðalmeðferð gáfu skýrslur stefnandi Linda, stefndi og vitnin Björn Marteinson dómkvaddur matsmaður, Þórður Árnason, Halldór Vagn Jónsson og Erling Magnússon.

Fyrir uppkvaðningu var gætt 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Málsatvik

Með kaupsamningi, dags. 16. júní 2017, keyptu stefnendur af stefnda fasteignina Viðigerði í Bláskógabyggð. Dagsetning afhendingar skv. kaupsamningi er 1. ágúst 2017. Kaupverð var kr. 60.000.000.

Í söluýfirliti vegna eignarinnar er ekki getið um að neitt sé að eigninni. Með söluýfirlitinu fylgir yfirlýsing seljanda um ástand fasteignar. Þar kemur heldur ekki neitt fram um að eignin sé haldin göllum, en þvert á móti kemur þar fram að ekki sé vitað um neinn sveppagróður, myglu, raka eða annað sem betur megi fara. Segir í yfirlýsingunni að dren hafi verið endurnýjað árið 2013 og þá sé frárennsli nýtt frá árunum 2011 – 2013. Á þaki sé nýtt stál, timbur og einangrun í þaki. Þakrennur séu nýjar frá árinu 2013. Þá séu allir gluggar nýir frá árinu 2013.

Var afsal gefið út þann 16. ágúst 2017 og var þar ekki heldur getið um að neitt væri athugavert við eignina. Hins vegar hefur komið fram í málinu að þegar stefnendur

skoðuðu eignina hafi þau fengið þær upplýsingar að smávægilegur leki frá eldhúsvaski hafi komið fram, en að gert hafi verið við hann.

Fyrir liggur að húsið að Víðigerði er í þremur hlutum, sem eru byggðir á mismunandi tímum. Er miðhlutinn þeirra elstur.

Stefnendur hugðust hefja endurbætur á fasteigninni og munu framkvæmdir hafa byrjað 25. mars 2018 og var hafist handa í eldhúsinu, sem er í miðhlutanum. Í skoðunarskýrslu Erlings Magnússonar lögfræðings og húsasmíðameistara segir að stefnendur hafi fengið með sér Halldór Jónsson smið. Þegar Halldór hafi byrjað að rífa gólfdukk af eldhúsinu hafi komið í ljós að ekki væri allt með felldu og að gríðarleg mygla hafi verið undir parketi í eldhúsi. Fylgja skýrslu þessari ljósmyndir þar sem sjá má dökka bletti undir gólfefnum sem tekin hafa verið af steinsteypu gólfi.

Stefnendur lýsa því að þau og fjölskylda þeirra hafi verið óeðlilega oft veik eftir að þau fluttu í húsið og þau hafi að lokum flutt úr húsinu þann 7. apríl 2018 og skilið þar eftir allt sitt hafurtask.

Stefnendur leituðu eftir afstöðu seljenda til bótaskyldu með bréfi 12. september 2018, en með bréfinu var send framangreind skýrsla Erlings Magnússonar, en í henni kemur fram að fundist hafi gríðarleg mygla og rakaskemmdir í húsinu og áætlaður kostnaður vegna endurbóta verði vart minni en á bilinu 28 – 33 milljónir króna. Ekki hefur náðst neitt samkomulag um bætur eða aðrar lausnir.

Undir rekstri málsins öfluðu stefnendur matsgerðar dómkvaddra matsmanna, þeirra Björns Marteinssonar arkitekts og verkfræðings og Þórðar Árnasonar húsasmíðameistara og löggilts byggingarstjóra. Er matsgerð þeirra dagsett 10. apríl 2019.

Þykir rétt að taka hér upp niðurstöðukafla matsgerðarinnar þar sem gerð er grein fyrir matsspurningum og svörum við þeim.

„Í matsbeiðni eru alls númeraðar 9 aðalliðir og margir þeirra í númeruðum undirliðum.

Matsmenn skilja liði nr. 5 og 6 sem áhersluliði sem taka skal tillit til í svörum við spurningum 7-9. Uppsetning (og númerun liða) er hér með sama hætti og í matsbeiðni, og hverjum lið svarað fyrir sig.

1. Eru einstakir hlutar hússins, sem reistir eru á mismunandi tímum, hver um sig byggðir í samræmi við góðar venjur á þeim tíma þegar þeir voru reistir og þær reglur sem þá giltu?

Svar matsmanna:

Húsin eru byggð á mismunandi tíma (1951-2013) og talsverðar breytingar hafa orðið á reglugerðum. Matsmenn finna þó ekkert sem stangast á við reglugerðir þess tíma þegar húshlutarnir voru byggðir, en vegna meiriháttar endurbóta síðar (m.a. endureinangrun þaka) má þó vænta þess að þá bæri að fylgja reglugerðum sem þá giltu hverju sinni.

2. Var við byggingu einstakra hluta hússins tekið nægjanlegt tillit til aðstæðna á landinu svo sem jarðhita og vatnsrennslis úr hlíðinni fyrir ofan bygginguna?

Svar matsmanna:

Já í upphafi, en endurgerð drenlagnar 2013 er ekki í samræmi við góðar venjur þá.

3. Er raki og/eða mygla í húsinu?

Svar matsmanna:

Já, mikill raki í gólfplötu hluta miðhúss og einnig í þaki þess húss. Mygla greinist einnig neðst í þiljum á miðjuvegg í húsinu. Umtalsverð mygla í gólfi og þaki miðjuhússins, mygla finnst einnig í yfirborði gólfs í hluta NA hlutans.

4. Er eigninni ábótavant í einhverjum öðrum atriðum?

Svar matsmanna:

Mikið rakaálag frá fyllingu í grunni miðhúss; dren ófullnægjandi, fylling ekki hárpúrjúfandi og skortur á gólfeinangrun eykur á vandann.

5. Ef eigninni er í einhverju ábótavant er óskað eftir að eftirfarandi verið skoðað og metið:

5.1 Hverjar eru orsakir þess?

Svar matsmanna:

Lélegt dren, fíngert fyllingarefni og skortur á einangrun undir gólfplötu veldur raka- og mygluvandræðum í gólfplötu miðhúss. Hár byggingarraki frá endurbótum þaks í miðhúsi hefur orsakað mygluvandamál þar.

Það vantar rakavarnarlag í þök miðhúss og NA enda lengjunnar, þó ekki ljóst hvort það sé beinlínis orsakavaldur vandamála.

5.2 Voru vandamálin fyrir hendi í 1.8.2017, óháð því hvort um þau hafi verið vitað á þeim tíma?

Svar matsmanna;

Það er nánast ógerlegt að ákvarða hvenær raka- eða mygluvandamál koma upp, en í ljósi umfangs vandans í umræddu húsi má telja víst að vandamálin séu eldri en frá 1.8. 2017.

5.3 Hverjar eru afleiðingar þess sem er ábótavant?

Svar matsmanna;

Umtalsverð mygla er í bæði gólfi og þaki miðhúss, en merkist einnig staðbundið í NA hluta. Þessi mygla er í nægjanlegu umfangi til þess að húsn hefur óheppileg áhrif á gæði innilofts og veldur óhollustu.

5.4 Hvað þarf að gera til að bæta úr?

Svar matsmanna;

Nauðsynlegar úrbætur eru margþættar (sbr. umfjöllun framar):

- *Grafa upp dren ofan við hús, meitla rás í klöpp fyrir drenlagn og leggja dren að nýju.*
- *Brjóta upp gólf í miðbyggingu, og hreinsa efstu ca. 25 sm ofan af fyllingu í sökkli, fylla upp að nýju 20 sm lag með drenmöl, einangra á fyllingu með minnst 5sm einangrun og steypa nýja gólfplötu.*
- *Hreinsa yfirborð steypu í anddyri og gangi (við SA langvegg) í NA hluta og flota á ný.*
- *Taka einangrun úr þaki NA- hluta, hreinsa yfirborð borðaklæðningar með t.d. kolsýruís (eða burstun), tryggja loftrás í þaki, setja einangrun upp að nýju og setja rakavarnarlag neðan við einangrun.*
- *Rífa klæðningu innan úr þaki miðhluta, taka niður einangrun, mygluhreinsa borðaklæðningu með t.d. kolsýruís (eða burstun), tryggja loftrás í þaki, einangra á ný, rakavörn og nýja loftaklæðningu.*
- *Endurnýja plötuklæðningu á langvegg og útvegg eldhúss í miðhluta.*

Með þessum úrbótum hefur mygla verið fjarlægð úr gólfum, þaki og þiljum á veggjum í miðhúsi. Aðgerðirnar eiga að tryggja að rakavandamál verði ekki til staðar og þar með að mygla vaxi ekki á ný.

5.5 Hvað munu úrbætur kosta?

Svar matsmanna;

Sundurliðuð kostnaðaráætlun er í töflu aftast í meginmáli matsgerðar.

6. Þess er óskað að lagt verði fyrir matsmenn að beina sjónum sérstaklega að eftirfarandi þáttum, þar sem húsið er byggt í a.m.k. þremur áföngum þarf að skoða hvern húshluta fyrir sig með tilliti til spurninga 1-5:

7. Byggingarhluti 1 miðhluti húss:

7.1 Miðhluti (elsti hluti) hússins var byggður fyrst. Er gólfplata hússins frágengin með forsvaranlegum hætti, þ.e. er hún nægjanlega þykk, er hún járnbent, er rakavörn í henni, er hún einangruð?

Svar matsmanna:

Nei, ekki á nútímamælikvarða en stangast ekki á við venjur sem ríktu þegar gólfíð var gert. Platan er þunn og ójárnbent (sem hefur þó hvorugt komið að sök), einangrun vantar og engin rakavörn (en rakavörn er þó iðulega sleppt í steiptum gólfum á fyllingu).

7.2 Að teknu tilliti til jarðvatns sem rennur niður hliðina fyrir ofan bygginguna, er forsvaranlegt að nota vikur sem fyllingarefni undir botnplötuna upp á vatnsdrægni hans?

Svar matsmanna:

Nei, fíngert, vikurblandað, fyllingarefni undir plötu er óheppilegt sem einasta fyllingarefni, það þarf að vera hárpípurjúfandi lag í fyllingunni.

7.3 Er raki og mygla á eða í botnplötunni

Svar matsmanna:

Já, í eldhúsi er mikill raki og mygla.

7.4 Er mygla í milliplötu?

Svar matsmanna:

Nei.

7.5 Er raki og mygla í veggjum?

Svar matsmanna:

Nei.

7.6 Er raki og mygla/fúi í þaki?

Svar matsmanna:

Já.

7.7 Er loftun þaks nægjanleg?

Svar matsmanna:

Já.

7.8 Er rakavarnalag í þaki?

Svar matsmanna:

Nei.

7.9 Er mygla í efri hæð hússins?

Svar matsmanna:

Nei.

8. Byggingarhluti 2 (þ.e. vinstra megin staðið fyrir framan hús):

8.1 Er raki og mygla í gólfum?

Svar matsmanna:

Raki í gólfi er á blettum í hærra lagi og mygla finnst staðbundi í yfirborðsefni á gólfplötu.

8.2 Er frágangur gólfplötu forsvaranlegur, þ.e. er hún nægjanlega þykk, er hún járnþent, er rakavörn í henni, er hún einangruð?

Svar matsmanna:

Platan sem slík er í lagi, en það vantar einangrun og það er ekki hárpípurjúfandi lag í fyllingu undir plötu. Það er ekki rakavörn undir plötunni (en því var oft sleppt).

8.3 Er raki og mygla í veggjum?

Svar matsmanna:

Nei.

8.4 Er raki og mygla í þaki?

Svar matsmanna:

Nei.

8.5 Er loftun þaks nægjanleg?

Svar matsmanna:

Já.

8.6 Er rakavarnalag í þaki?

Svar matsmanna:

Nei.

9. Byggingarhluti 3 (þ.e. hægra megin staðið fyrir framan hús):

9.1 Er raki og mygla í gólfum?

Svar matsmanna:

Nei.

9.2 Er frágangur gólfplötu forsvaranlegur, þ.e. er hún nægjanlega þykk, er hún járnþent, er rakavörn í henni, er hún einangruð?

Svar matsmanna:

Já, frágangur er forsvaranlegur. Húsið er nánast nýtt; byggt á hönnunargögnum, umsögn byggingaraðila og úttekt byggingarfulltrúa þá er ástand gólfplötu í lagi; þó svo þar sé ekki rakavarnarlag (sem er oft sleppt).

9.3 Er raki og mygla í veggjum?

Svar matsmanna:

Nei.

9.4 Er raki og mygla í þaki?

Svar matsmanna:

Húsið er nánast nýtt; byggt á hönnunargögnum, umsögn byggingaraðila og úttekt byggingarfulltrúa sáu matsmenn ekki ástæðu til að telja að raki eða mygla væri í þakinu.

9.5 Er loftun þaks nægjanleg?

Svar matsmanna:

Loftun er talin vera í lagi. Húsið er nánast nýtt; byggt á hönnunargögnum, umsögn byggingaraðila og úttekt byggingarfulltrúa sáu matsmenn ekki ástæðu til að skoða loftun þaks sérstaklega.

9.6 Er rakavarnalag í þaki?

Svar matsmanna:

Já, matsmenn telja svo vera byggt á hönnunargögnum, umsögn byggingaraðila og úttekt byggingarfulltrúa er rakavarnarlag í þaki.

Forsendur og sundurliðun kostnaðarmats:

Í mati þessu eru öll sundurliðuð einingaverð byggingarframkvæmda með virðisauka á efni, vélar og vinnu. Kostnaður inniheldur alla vinnu og efni sem þarf til þess að fullgera verkþætti með öllum öðrum afleiddum kostnaði s.s. förgun efnis, leigu verkfæra og rafmagnsnotkun. Innifalið í efnisverði er öll sú vinna sem unnin er utan byggingarstaðar til þess að undirbúa byggingarefnið til notkunar. Kostnaður vegna aðstöðu sem sett er upp til þess að vinna verkþætti er innifalin í einingaverði hvers verkþáttar og miðast umfang aðstöðunnar við kröfur sem gerðar eru í lögum og reglugerðum og kjarasamningum iðnaðarmanna. Miðað er við að framkvæmd verkþátta sé unnin af verktaka sem hefur á sínum snærum alla nauðsynlega iðnmeistara, iðnaðarmenn, tæki og aðstöðu til þess að vinna verkið og hafi verkstæðisaðstöðu á verkstað eða nágrenni hans en einnig sérhæfða verktaka í ákveðna verkþætti. Innifalið í

öllum einingaverðum er áhætta og ágóði verktaka, reiknað sem álagningarhlutfall á einingaverð.

Kostnaðartölur fyrir akstur, efni og vélar eru byggðar á könnun matsmanns á listaverði byggingarefna og leigu á tækjabúnaði að teknu tilliti til álagningar verktaka. Í einstaka tilfellum er efnisverð áætlað miðað við eldri upplýsingar. Kostnaðartölur fyrir vinnu eru byggðar á ákvæðisvinnu og opinberum töxtum iðnaðarmanna þar sem það á við, en að öðrum kosti á útseldum tímataxta sem fundinn er með könnun á verðlagi iðnaðarmanna. Við áætlun á tímapörf verkþátta er stuðst við verkþáttagreiningu og mannaflagreiningu þar sem sambærileg eldri verk eru höfð til hliðsjónar.

Í verkþáttum sem eru háðir byggingarleyfi og úttektum byggingarfulltrúa, er reiknað með kostnaði vegna byggingarstjóra ásamt aukaálagi meistara. Gert er ráð fyrir að auk eftirlits á byggingarstað, sjái byggingarstjóri um verkefnastjórnun fyrir hönd húseigenda.

Allar magntölur eru reiknaðar eftir mælingum af uppráttum.

Sundurliðuð kostnaðaráætlun endurbóta, öll verð með virðisaukaskatti (verðlag í apríl 2019), er í töflu.

Áætlaður endurbótakostnaður er alls kr. 14.100.000,- og þar af er virðisaukaskattur af vinnu kr. 1.653.000,- .“

Stefndi krafðist ekki yfirmats.

Með matsgerð fylgir sundurliðun kostnaðar. Þar kemur fram að áætlaður kostnaður vegna efnis er kr. 4.653.680, vegna véla kr. 905.820 og vegna vinnu kr. 8.540.500, samtals kr. 14.100.000 alls með virðisaukaskatti, en virðisaukaskattur af vinnu myndi nema kr. 1.654.000.

Með matsgerð fylgja niðurstöður tveggja rannsókna á myglusveppum í sýnum, gerð af Náttúrufræðistofnun Íslands. Fyrri rannsóknin nær til 10 sýna alls. Í eldhúsgólfi í miðhúsi fannst mygla. Í eldhúsgólfi í miðhúsi við gólf fannst mygla. Í vegg í miðhúsi, stofu yfir gólflista fannst mygla. Í gólfi í stofu í miðhúsi fannst mygla. Í öðru sýni úr gólfi í stofu í miðhúsi fannst ekki mygla. Í gólfi í stofu í miðhúsi reyndist sýnið vera lítillaga mengað af sveppaefni. Í vegg í stofu í miðhúsi fannst mygla. Í gólfi í eldhúsi í miðhúsi fannst mygla. Í gólfi í anddyri í norðaustur húsi fundust ekki merki um sveppavöxt en í holrýmum múrbrots voru vatnskristallar. Þá fannst mygla í öðru sýni úr gólfi anddyris í

norð austur húsi. Í seinni rannsókninni, sem gerð var á tréflögu sem sneidd hafði verið innan úr borðaklæðningu í timburþaki fannst mygla.

Fram kemur í niðurstöðum myglurannsóknanna að almennt séð teljist vöxtur myglusveppa innanhúss vera heilsuspillandi, eins og sé staðfest í leiðbeinandi reglum Alþjóðaheilbrigðismálastofnunarinnar. Þá kemur fram að meðal þeirra sveppategunda sem fundist hafi séu sveppir af Aspergillus ættkvísl, en sumar tegundir þeirra framleiði aflatoxín sem séu best þekktu sveppaeiturefnin, en þau séu meðal eitruðustu efna sem til séu og þar að auki ákaflega krabbameinsvaldandi. Þær valdi auk þess ofnæmi og asthma og séu varasamar og geti valdið veikindum hjá fólki.

Þá liggur fyrir að stefnendur seldu hina umræddu eign og hefur kaupsamningur vegna sölunnar verið lagður fram. Kemur fram í honum að söluverð var kr. 50.000.000. Segir í kaupsamningi að kaupendur hafi kynnt sér skoðunarskýrslu Erlings Magnússonar vegna raka og mygluskemmda sem dagsett er 15. ágúst 2018 og að seljendur veiti kaupendum verulegan afslátt af söluverði vegna ástands eignarinnar samanber skýrsluna. Auk þess hafi kaupendur kynnt sér skýrslu dómkvaddra matsmanna sem gerð var í apríl 2019 frá Birni Marteinsyni og Þórði Árnasyni og tölvupóst frá Guðríði Gyðu Eyjólfsdóttur sveppafræðingi f.h. Náttúrufræðistofnunar. Jafnframt kemur fram að eigninni fylgir allt innbú og innrétting í eldhús, það o.fl. að frátöldum persónulegum munum.

Málsástæður og lagarök stefnenda

Stefnendur byggja á því að hin selda fasteign sé haldin göllum í skilningi 18. og 19. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Um gallana vísa stefnendur til þess sem talið er að bæta þurfi úr samkvæmt framlagðri matsgerð. Sérstaklega er áréttað að raki og mygla í fasteign feli í sér galla enda standist eignin engan veginn gæðakröfur í skilningi framangreindra lagaákvæða.

Byggja stefnendur á því að um yfirlýsingar stefnda í framangreindri yfirlýsingu 11. janúar 2017 verði að fara eftir 27. gr. laga nr. 40/2002. Beri hann því ábyrgð á öllu tjóni sem af því leiði að lýsingar hans hafi verið rangar, sbr. 2. mgr. 43. gr. nefndra laga. Að auki sé um sakarábyrgð að ræða enda hafi stefndi vitað eða mátti vita um gallana í fasteigninni. Í þessu sambandi vísa stefnendur til 59. gr. laga nr. 40/2002.

Þá byggja stefnendur á því að stefndi hafi vitað eða mátt vita um alla þá galla á eigninni sem fram komi í matsgerð í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002. Að minnsta kosti

hafi honum mátt vera ljóst að eignin væri haldin raka, hún læki og að auki um mygluna. Ekki sé þó aðalatriðið að stefnda hafi verið kunnugt um allar afleiðingar gallanna, heldur sé nægjanlegt að hann hafi vitað um þá í grunninn og átt að segja frá þeim. Hefði verið upplýst um lekann og/eða rakann hefðu stefnendur ekki keypt eignina og þá aldrei nema að undangenginni rækilegri skoðun og þá á lægra verði en sem nemi meira að segja kröfugerð í máli þessu. Vísað er í þessu sambandi til 26. gr. nefndra laga um fasteignakaup. Af þessu leiði að stefnendur eigi rétt á að fá óbeint tjón bætt, sbr. 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002, sbr. og 59. gr. laganna.

Byggja stefnendur á því að gallarnir séu svo umfangsmiklir að þeir fari langt fram úr gallapröskuldi í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 þegar horft er til áætlaðs virðis hússins í heildarvirði hins selda. Sé eignin því haldin galla í skilningi 18.-19. gr. laga nr. 40/2002 hvernig sem á málið er litið. Megi í því sambandi benda á að fasteignamat húss sé kr. 17.150.000, samkvæmt söluyfirliti.

Stefnendur byggja á því að framangreindir gallar hafi verið fyrir hendi á afhendingardegi og breyti engu hvenær afleiðingarnar komi í ljós, sbr. 20. gr. laga nr. 40/2002.

Byggja stefnendur á því að með vísan til 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002 eigi þeir rétt til að fá bætt allt tjón sitt, beint og óbeint. Til vara að þeir eigi rétt til að fá tjón bætt, skv. 1. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002, en til þrautavara er byggt á rétti til afsláttar, skv. 41. gr. nefndra laga, sem nemur kostnaði til að fá úr gallanum bætt, sbr. 2. mgr. 41. gr. laganna.

Byggja stefnendur á því að samkvæmt framansögðu eigi stefnendur rétt til að fá eftirfarandi tjón bætt með þeim hætti sem síðar greinir.

Vísa stefnendur til þess að stefndi beri ábyrgð á tjóni stefnenda sem hafi hlotist af afnotamissi þeirra af fasteigninni að Víðigerði. Vegna sívaxandi veikinda fjölskyldunnar sem hafi stafað af því að búa í mygluðu og heilsuspillandi húsnæði, hafi stefnendur alfarið flutt út 7. apríl 2018. Vegna fjárhagsvandræða hafi þau engan annan kost átt en að flytja í ódýra kjallaraholu og sundra fjölskyldunni vegna plássleysis. Á því er byggt að stefnendur eigi rétt á að fá tjón sitt vegna afnotamissis bætt að fullu, enda hafi þau orðið af þeim gæðum sem þau hafi keypt sér.

Verði ekki fallist á viðurkenningarkröfu stefnenda vegna afnotamissis er byggt á því til vara að þau eigi rétt á að fá bætt tjón sem nemur þeirri fjárhæð sem þau hafi greitt

til leigu á öðru húsnæði eftir að þau hafi flutt út úr Víðigerði og þar til þau hafi selt Víðigerði þann 22. júlí 2019.

Kveða stefnendur að vaxtakrafa miðist við vexti samkvæmt 8. gr. 1. nr. 38/2001 frá því matsgerð leit dagsins ljós. Ákveðið hafi verið að gera vaxtakröfu vegna annarra þátta frá sama tímamarki stefnda til hagsbóta. Hins vegar miðist dráttarvaxtakrafan af matsfjárhæð við þann dag þegar liðinn er mánuður frá því matsgerð var afhent lögmanni stefnda en það hafi verið gert 14. maí 2019. Miðað við þingfestingu 18. september 2019 beri þá aðrir þættir dráttarvexti að liðnum mánuði frá þeim degi.

Stefnendur kveða tjón sitt vera sundurliðað í matsgerð og vísa til umfjöllunar um hana.

Vegna áhrifa myglunnar á heilsufar stefnenda og barna þeirra hafi þau þurft að flytja varanlega út úr húsnæðinu þann 7. apríl 2018 og leigja minna og mun óhentugra íbúðarhúsnæði. Framboð húsnæðis á þessu svæði, nágrenni við Reykholt, Bláskógabyggð, fyrir fimm manna fjölskyldu, hafi verið af afar skornum skammti og hafi fjölskyldan neyðst til að leigja lítið stúdíórými í kjallara heima hjá öðru fólki fyrst um sinn, í Húsatóftum 1, Skeiðum. Um 50 fm kjallarastúdíó hafi verið að ræða sem hafi verið afar óhentugt fyrir fjölskylduna. Ekki hafi verið pláss fyrir elsta son stefnda Guðveigs sem hafi neyðst til að flytja til móður sinnar í Þorlákshöfn og skipta um skóla. Þá hafi húsnæðið verið mun lengra frá vinnustað stefnenda og skóla barnanna. Hafi því stefnendur neyðst til að kaupa auka bifreið og aksturs- og bifreiðareksturs kostnaður aukist til muna. Í Víðigerði hafi vinna stefnanda Lindu og skóli barnanna verið í tveggja mínútna göngufjarlægð.

Stefnendur kveðast hafa sligast undan greiðslubyrði lánanna á Víðigerði, leigugreiðslum, auka kostnaði vegna rekstrar á auka bifreið og vegna kaupa á nýju innbúi og fatnaði. Á sama tíma hafi þau neyðst til að ráða lögmann og fá dómkvadda matsmenn til að meta gallana á fasteigninni.

Kveða stefnendur að þau hafi fundið ódýrt leiguhúsnæði eða einungis kr. 80.000 á mánuði frá og með 7. apríl 2018 til 22. júlí 2019 en þá hafi Víðigerði verið selt í samráði við veðhafa, en það sé bein afleiðing af þessu máli. Stefnendur byggja á því að þeir eigi að fá andvirði þeirra gæða sem þau hafi keypt, þ.e. Víðigerði. Í því felist að tjón vegna afnotamissis Víðigerðis eigi að nema þeirri fjárhæð sem hægt hefði verið að leigja það út fyrir. Stefnendur hafi farið í húsnæði sem hafi verið lakara að öllu leyti til búsetu en Víðigerði, hefði húsnæðið þar verið íbúðarhæft. Stefnendur telja að tjón þeirra verði ekki

bætt með því að bæta útlagðan kostnað af öflun algerlega ósambærilegs húsnæðis. Verði ekki fallist á viðurkenningarkröfuna sé fjárfrafa á síðarnefnda grundvellingnum höfð uppi. Staðfest sé í matsgerð að húsnæðið að Víðigerði hafi verið heilsuspillandi og til þess fallið að valda veikindum hjá fólki sem í því bjó. Í matsgerð dómkvadds matsmanns sé staðfest að margar mismunandi tegundir af myglusveppi hafi fundist í fasteigninni, margar hverjar sem séu heilsuspillandi, séu varasamar og mengi innloft og geti valdið veikindum hjá fólki, t.a.m. ofnæmi, astma og í sumum tilvikum mjög alvarlegum, t.d. krabbameini. Vísa stefnendur nánar um þetta til matsgerðar.

Í ljósi þeirra alvarlegu veikinda sem fjölskyldan hafi glímt við á meðan og eftir að þau bjuggu í Víðigerði sé áskilinn allur réttur til að hafa uppi kröfur síðar vegna þess tjóns.

Stefnendur vísa til þess að þegar þau hafi keypt Víðigerði hafi börn þeirra verið skráð í Bláskógaskóla í Reykholti. Annar stefnenda, þ.e. Linda hafi unnið fulla vinnu í Friðheimum, Reykholti. Bæði skólinn og Friðheimar séu í um 2 mínútna göngufjarlægð frá Víðigerði. Leiguhúsnæðið sé hins vegar um 25-30 km fjarlægð frá vinnustað stefnanda og skóla barnanna. Því hafi þurft að aka aukalega um 50-60 km á hverjum degi. Stefnendur hafi skráð allan aksturskostnað vegna þessa auka aksturs niður samviskusamlega og gerð sé krafa um bætur vegna þessa tjóns. Annar rekstrarkostnaður aukabifreiðarinnar hafi farið í viðhald, bifreiðagjöld og tryggingar. Kostnaður vegna bifreiðartryggingar aukabifreiðar á tímabilinu hafi verið kr. 100.012.

Þá vísa stefnendur til þess að allt innbú fjölskyldunnar hafi verið skilið eftir í Víðigerði. Fjölskyldan, sérstaklega stefnandi Linda og börnin, geti ekki komið nálægt neinu innbúi sem hafi verið í Víðigerði vegna myglunnar og áhrifum hennar á heilsufar þeirra. Af þessu hafi orðið mikið tjón fyrir fjölskylduna sem hafi þurft að kaupa ný föt og nýtt innbú. Á því sé byggt af hálfu stefnanda að líkja megi þessu við að innbúið hafi brunnið til kaldra kola. Viðmiðunarfrjárhæðir tryggingarfélaga í slíkum tilvikum, þ.e. 200 fm húsnæði þar sem 5 manns búa sé kr. 16.800.000 bara fyrir innbú.

Kveða stefnendur að á sama tíma og þau hafi ekki getað búið í Víðigerði hafi stefnendur samt sem áður þurft að standa straum af kostnaði vegna trygginga fyrir húsnæðið og gróðurhúsin. Fyrir tímabilið 7. apríl 2018 og til 22. júlí 2019 sé samtals um kr. 214.389 að ræða. Þar af hafi brunatrygging gróðurhúsa verið kr. 96.394, brunatrygging íbúðarhússins kr. 42.508 og húseigendatrygging kr. 75.487. Byggja

stefnendur á því að stefndi beri ábyrgð á þessu tjóni stefnenda og að honum verði gert að greiða stefnendum þá fjárhæð sem tjóninu nemur.

Stefnendur sundurliða tjón sitt skv. kröfulið 1 þannig:

1.5.2018	Akstur vegna fjarveru frá heimili	72.600 kr
1.6.2018	Akstur vegna fjarveru frá heimili	87.120 kr
1.7.2018	Akstur vegna fjarveru frá heimili	60.984 kr
1.8.2018	Akstur vegna fjarveru frá heimili	66.792 kr
1.9.2018	Akstur vegna fjarveru frá heimili	75.504 kr
1.10.2018	Akstur vegna fjarveru frá heimili	69.696 kr
1.11.2018	Akstur vegna fjarveru frá heimili	66.792 kr
1.12.2018	Akstur vegna fjarveru frá heimili	69.696 kr
1.1.2019	Akstur vegna fjarveru frá heimili	49.368 kr
1.2.2019	Akstur vegna fjarveru frá heimili	72.600 kr
1.3.2019	Akstur vegna fjarveru frá heimili	66.792 kr
1.4.2019	Akstur vegna fjarveru frá heimili	69.696 kr
1.5.2019	Akstur vegna fjarveru frá heimili	49.368 kr
1.6.2019	Akstur vegna fjarveru frá heimili	40.656 kr
1.7.2019	Akstur vegna fjarveru frá heimili	31.944 kr
1.5.2019	Tjón samkvæmt matsgerð	14.100.000 kr
Samtals		15.049.608 kr

Sundurliðun varakröfu í kröfulið 2:

7.4.2019	Húsaleigugreiðsla	80.000 kr
1.5.2019	Húsaleigugreiðsla	80.000 kr
1.6.2019	Húsaleigugreiðsla	80.000 kr
1.7.2019	Húsaleigugreiðsla	80.000 kr
1.8.2019	Húsaleigugreiðsla	80.000 kr
1.9.2019	Húsaleigugreiðsla	80.000 kr
1.10.2019	Húsaleigugreiðsla	80.000 kr
1.11.2019	Húsaleigugreiðsla	80.000 kr
1.12.2019	Húsaleigugreiðsla	80.000 kr
1.1.2020	Húsaleigugreiðsla	80.000 kr
1.2.2020	Húsaleigugreiðsla	80.000 kr
1.3.2020	Húsaleigugreiðsla	80.000 kr

1.4.2020	Húsaleigugreiðsla	80.000 kr
1.5.2020	Húsaleigugreiðsla	80.000 kr
1.6.2020	Húsaleigugreiðsla	80.000 kr
1.7.2019	Húsaleigugreiðsla	80.000 kr
Samtals		1.280.000 kr
Sundurliðun kröfuliðar 3:		
7.4.18-10.9.19	Tryggingar auka bifreiðar	100.012 kr
7.4.18-22.7.19	Brunatrygging fasteignar	42.508 kr
7.4.18-22.7.19	Brunatrygging gróðurhúsa	96.394 kr
7.4.18-22.7.19	Húseigendatrygging fasteignar	75.487 kr
Samtals		314.401

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi gerir athugasemdir við kröfugerð og sundurliðun stefnenda og vísar til þess að í kröfugerð sé m.a. krafist bóta vegna afnotamissis en samkvæmt upplýsingum sem stefndi hafi fengið þá hafi maður að nafni Janis Kronberg frá Lettlandi leigt herbergi í húsinu og búið í því nánast frá afhendingu og ekki flutt út fyrr en í lok ágúst 2019 þegar fasteignin hafi verið seld. Janis starfi hjá Espiflöt en hafi unnið á Friðheimum sem samstarfsmaður stefnanda Lindu fyrir það. Kröfugerð stefnenda taki ekki tillit til leigutekna og sé vanreifuð að þessu leyti.

Þá kveðst stefndi gera athugasemdir við málavaxtalýsingu stefnenda þar sem hún virðist vera blönduð af málavöxtum og málsástæðum, sé þversagnakennd og gefi ekki rétta mynd af málsatvikum.

Þannig haldi stefnendur því fram að upplýsingar í söluýfirliti um ástand fasteignarinnar hafi reynst í verulegum atriðum rangar og að þær hafi verið gefnar gegn betri vitund og vísi stefnendur þessu til stuðnings í töluliði 1, 2 og 10 í söluýfirliti og yfirlýsingu seljanda um ástand fasteignar. Þessu sé mótmælt af hálfu stefnda sem ósönnuðu og bendir stefndi þvert á móti á að framangreind tilvísun sé í samræmi við það sem stefndi vissi eða mátti vita um ástand eignarinnar.

Þá vísar stefndi til þess að stefnendur staðhæfi að stefndi hafi með skriflegri yfirlýsingu lýst því yfir að eignin væri gallalaus og að stefndi hafi samt sem áður bent stefnendum á smávægilegan leka undir vaski í eldhúsi, sem hefði haft einhver áhrif. Þessi málsatvik séu þversagnakennd þar sem ekki sé bæði hægt að lýsa yfir gallaleysi og á

sama tíma upplýsa um galla. Auk þess sé fullyrðing stefnenda um yfirlýsingu um gallaleysi sterklega til orða tekið, sérstaklega í ljósi þess að sú fullyrðing komi hvergi fram í yfirlýsingunni. Varðandi fullyrðingar um að stefndi hafi upplýst um smávægilegan leka, þá sé upplifun stefnenda ekki rétt en stefndi hafi tjáð stefnendum að hann hafi fengið upplýsingar frá fyrri eiganda um að smávægilegur leki hefði átt sér stað undir eldhúsvaski fyrir u.þ.b. 10 árum, áður en hann flutti inn í eignina og að hann hefði fengið þær upplýsingar að sá leki hafði verið stoppaður um leið og hans hafi orðið vart.

Stefndi kveður að stefnendur vilji meina að allir meðlimir fjölskyldunnar hafi orðið veikir og að bein orsök séu milli hinna ætluðu galla og heilsufars fjölskyldunnar. Vísi stefnendur sér til stuðnings í útprentun á lækna sögu í tilfalli stefnanda Lindu, í útprentun frá Bláskógaskóla um veikindadaga barnanna en engin gögn liggi fyrir um heilsu stefnanda Guðveigs. Kveður stefndi að um þessi málsatvik beri til þess að líta að í fyrsta lagi, þá sé ekki viðurkennt að ætlaður galli sé á fasteigninni sem rekja megi til stefnda og í öðru lagi sé mótmælt framlögðum gögnum og sönnunargildi þeirra þar sem um læknisfræðileg atriði sé að ræða sem krefjast sérfræðipækkingar og verði stefnendur að bera hallann af því að hafa ekki aflað sér fullnægjandi sönnunar þar um.

Stefndi byggir einnig á því að málsástæður stefnenda séu hvorki glöggar né skýrar, enda sé byggt á því í stefnu að fasteignin sé gölluð vegna raka og myglu, en í matsgerð sé byggt á því að þerrilögn sé gölluð og að raki og mygla sé afleiðing þess.

Stefndi byggir á því að hann hafi upplýst um allt sem hann vissi eða mátti vita um fasteignina, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002, svarað öllum spurningum og lagt kappkost á að upplýsa um allt sem gæti haft áhrif á ákvörðun stefnenda um kaupin. Sem dæmi um upplýsingar sem stefndi hafi veitt hafi m.a. verið upplýsingar um lítilsverðan leka við vask sem hafi verið lagaður um leið og hann hafi átt sér stað fyrir um 10 árum, áður en stefndi hafi flutt í húsið, sem sé staðfest í stefnu, en þar segi:

„Við skoðun eignarinnar benti seljandi aftur á móti á „smávægilegan“ leka undir vaski í eldhúsi sem hafði haft „smávægileg“ áhrif á parket fyrir neðan við skápinn“

Stefndi byggir á því að skynjun stefnenda sé röng, um að þetta hafi verið nýtilkomið en þrátt fyrir ranga skynjun stefnenda sé byggt á því að skynjunin ein hafi gefið stefnendum nægjanlega ástæðu til að láta skoða þetta atriði betur, sbr. 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002, og að þau verði að bera hallann af að hafa ekki látið rannsaka þetta betur, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 586/2006.

Stefndi byggir á því, að stefnendur hafi í fjórgang komið að skoða fasteignina og í annarri skoðun hafi þau komið með húsasmíðameistara með sér sem hafi skoðað eignina í þaula, farið yfir allt og öll rými. Hann hafi spurt margra spurninga, þeim hafi verið svarað og honum hafi litist vel á eignina.

Stefndi kveður að stefnendur byggi á því að yfirlýsingar stefnda í áður nefndri yfirlýsingu hafi verið rangar í skilningi 27. gr. laga nr. 40/2002 og að hann beri ábyrgð á öllu tjóni sem leiði af því. Vísar stefndi til þess að málatilbúnaður stefnenda byggi á því að eignin hafi verið gölluð við afhendingu og að stefndi hafi mátt vita um hina ætluðu galla við sölu eignarinnar.

Stefndi hafnar fullyrðingum stefnenda og byggir annars vegar á því að eignin hafi ekki verið haldin hinum ætluðu göllum við afhendingu og hins vegar á því að hann hafi ekki gefið upp rangar upplýsingar, heldur þvert á móti reynt að upplýsa og segja satt og rétt frá öllu viðkomandi eigninni. Þá byggir stefndi á því að hann hafi ráðið til sín fagmenn í framkvæmdirnar 2013, sem byggingafulltrúi hafi tekið út og samþykkt, og að ekkert bendi til að þeir aðilar hafi ekki sinnt starfi sínu í samræmi við þær kröfur sem gerðar séu til þeirra í lögum og reglugerðum.

Stefndi kveðst mótmæla tilgátu matsmanna og málatilbúnaði stefnenda um að fasteignin sé gölluð í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 enda hafi galli ekki verið til staðar við afhendingu, sbr. 20. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Tilgáta matsmanna um það sé röng og ósönnuð. Ef stefnendur telji þerrilögnina gallaða þá verði þeir að afla sönnunar frá óháðum aðila, þar sem þerrilögnin sé metin út frá hlutlægum viðmiðum, svo sem út frá RB (12). 401.2, frá Rannsóknarstofu byggingariðnaðarins, og hvaða áhrif það kunni að hafa.

Stefndi byggir á því að þerrilögn hafi verið lögð niður í samræmi við venjur eins og sjá megi af myndum á verkstað. Enda hafi þerrilögnin haldið vatni frá húsinu frá því hún var lögð niður árið 2013 og fram að afhendingu/áhættuskiptum sem hafi verið þann 24. júlí 2017, samkvæmt 20. gr., sbr. 12. gr. laga nr. 40/2002. Sé litið til mynda sem teknar hafi verið við lagningu þerrilagnar sjáist að þerrilögnin sé lögð fyrir neðan grunn hússins og í samræmi við RB (12). Þvert á tilgátu matsmanna kveðst stefndi byggja á því að ekki sé um að ræða vandamál með þerrilögnina heldur megi rekja raka til vanrækslu stefnenda við almennt viðhald og umhirðu eignarinnar. Lýsi það sér í þeirri staðreynd að allt í kringum húsið séu tré sem felli lauf á hverju hausti og krefjist það vinnu að tæma þakrennur yfir haustmánuði svo að lafin stífli ekki niðurföll í þakrennum og/eða fari

niður í þerrilögn og haldi áfram að brotna niður þegar þangað sé komið. Eins og sjáist af ljósmyndum hafi stefnendur ekki sinnt almennu viðhaldi og umhirðu við húsið. Byggt sé á því að framkvæmd við að tæma þakrennur þar sem mikið er af trjám flokkist undir almennt viðhald og sé almenns eðlis. Vanræksla stefnenda felist í því að eftir afhendingu þann 24. júlí 2017 og um haustið sama ár hafi stefnendur ekki gætt að því að tæma lauf úr þakrennum, sem hafi orðið til þess að lauf hafi farið niður rennurnar í það miklum mæli að það kunni að hafa haft áhrif á gæði þerrilagnarinnar. Auk þess megi sjá af myndum að vatn hafi lekið úr yfirfullum þakrennum niður vegg hússins og kominn sé mosavöxtur á sökkul hússins sökum þess, sem bendi til langvarandi ástands.

Byggir stefndi þannig á því að ætlaður galli á þerrilögn sé ósannaður og að virkni þerrilagnar megi rekja til stefnenda sjálfra. Gæði þerrilagna sé í málatilbúnaði matsmanna talin orsök raka sem sé aftur á móti orsök fyrir ætlaðri myglu í húsinu. Stefndi byggir á því að myglu og raka megi fyrst og fremst rekja til stefnenda sjálfra og hvernig þau hafi hugsað um og sinnt eðlilegu viðhaldi/rekstri á eign sinni. Þar sem raki og mygla séu afleiðingar, þ.e. tjón, þá komi það einnig í hlut stefnenda að gera allt í sínu valdi til þess að takmarka tjón eftir að þess hafi orðið vart í lok mars 2018. Stefnendur hafi þar með ekki sinnt skyldu sinni til að takmarka tjón sitt sem leiði til þess að mögulegur bótaréttur þeirra sé allt að einu fallinn niður vegna þeirrar vanrækslu.

Þrátt fyrir þessar málsástæður stefnda sé settur sá varnagli á að ef dómurinn komist að þeirri niðurstöðu að þerrilögnin hafi verið gölluð á afhendingardegi, skv. 18. gr., og sbr. 20. gr. laga nr. 40/2002, þá byggi stefndi á því að stefnendur hafi ekki kynt eða loftað um húsið eins og eðlilegt sé, sem verði teljast stórfellt gáleysi varðandi umhirðu hússins. Þetta staðfesti matsmenn í matsgerð þar sem þeir segi: „matsmenn fallast á að það sé ekki heppilegt að hafa hús allajafnan við slíkar aðstæður“. Auk þess hafi stefnendum verið rétt að takmarka tjón sitt með því að þurrka upp staðbundna bleytu í eldhúsi t.d. með hitablásurum og takmarka með því líkur á myglumyndun. Upplifun stefnda sé með þeim hætti að stefnendur hafi beinlínis ýtt undir myglumyndun í húsinu eftir að afstaða Erlings Magnússonar hafi legið fyrir.

Stefndi kveður að notuð fasteign teljist ekki gölluð, sbr. 2. ml. 18. gr. laga nr. 40/2002. Kveður stefndi að stefnendur byggi á því að raki og mygla í fasteign feli í sér galla og að eignin standist engan veginn gæðakröfur í skilningi fasteignakaupalaga. Stefndi kveðst mótmæla framangreindum málsástæðum stefnanda og byggir á því að raki og mygla í þessu tilviki sé ekki galli í sjálfu sér, heldur kunni ætlaður raki og mygla að

vera afleiðing af galla sem eigi sér einhverja orsök. Stefndi byggir á því að orsökina að lekanum megi rekja til stefnenda sjálfra eins og rakið sé að framan.

Kveður stefndi að raki sem matsmenn telji sig hafa fundið sé staðbundinn í gólfplötu sem byggð hafi verið árið 1951. Stefndi byggir á því að einstakir hlutar hússins hafi alltaf verið byggðir í samræmi við gildandi reglur á hverjum tíma eins og matsmenn hafi staðfest. Varðandi myglu þá megi rekja hana til vanrækslu stefnenda á að gæta þess ekki að þurrka upp staðbundinn raka, halda húsinu heitu og halda góðri loftun um húsið. Stefndi byggir á því, að ef dómurinn komist að þeirri niðurstöðu að þerrilögn hafi verið gölluð við afhendingu, gegn fullri sönnun þar um, þá sé það, eða hafi verið á þeim tíma, það eina sem kunni að hafa verið gallað við afhendingu. Stefnda beri þá ekki að bæta annan kostnað en þann að laga þerrilögnina að því skilyrði uppfylltu að ágallinn rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði, en af dómafordæmum megi ráða að verðmæti eignarinnar þurfi að hafa rýrnað sem nemur a.m.k. 10% af heildarkaupverði fasteignarinnar.

Kveður stefndi að raka og myglu sem matsmenn telji sig hafa fundið „á blettum“ í þaki, sé mótmælt og geti ekki talist galli í skilningi laga nr. 40/2002. Í matsgerð byggir matsmenn á að skýringar á rakaástandi „á blettum“ í þaki sé vegna of hás byggingarraka sem hafi ekki náð að þorna út. Stefndi byggir á því að raki á blettum í þaki sem reist hafi verið af iðnmeisturum, sé ekki galli í skilningi laga nr. 40/2002, enda hafi verkið verið tekið út og samþykkt af byggingafulltrúa.

Stefndi byggir á því að ætluð mygla í rakablettum í þaki hafi ekki áhrif á heilsu fólks, þar sem milli timburs og steinullar sé 40mm loftunar op sem lofti vel um og samkvæmt matsgerð sé loftun í lagi. Fyrir neðan loftop komi 100mm steinull og fyrir neðan það 12mm þakklæðning úr spóni og hafi hvort tveggja verið talin þurr. Auk þess sé enga myglu að finna á efri hæð hússins sbr. matsgerð. Enn fremur byggir stefndi á því að samkvæmt matsgerð og útreikningi matsmanna um „mygluhreinsun í öryggisskyni“ feli í sér, samkvæmt orðanna hljóðan að ekki sé orsakasamband milli ástandsins á þakinu og ætlaðs heilsutjóns stefnenda.

Stefndi hafnar málsástæðum stefnenda um að fasteignin teljist gölluð í skilningi 19. gr. laga nr. 40/2002. Vísar stefndi til þess að stefnendur hafi mikið talað um hvað stefnandi Linda sé næm fyrir myglu og hafi stefnandi Guðveigur upplýst fyrir matsmönnum, stefnda og lögmanni stefnda á fyrsta matsfundi að stefnandi Linda sé það næm fyrir myglu að hún geti ekki farið í Rúmfatalagerinn í Smáranum, þar sem hún finni

strax fyrir einkennum myglu. Sú frásögn sé í samræmi við fullyrðingar í stefnu, um að „fjölskyldan varð nánast strax aftur veik eða fékk einkenni frá höfði og öndunarfærum“. Stefndi byggir á því að framangreindar fullyrðingar um næmi stefnenda, þá sérstaklega Lindu, og tilkynningu um ætlaðan galla tíu og hálfum mánuðum eftir afhendingu gefi sterkar vísbendingar um að hvorki raki né mygla hafi komið upp fyrr en í fyrsta lagi í febrúar 2018, en það hafi verið um 7 mánuðum eftir afhendingu.

Byggir stefndi á því að við afhendingu, sbr. 20. gr. laga nr. 40/2002, hafi eignin hentað vel þar sem stefndi hafi búið í eigninni ásamt fjölskyldu sinni fram að afhendingu án þess að verða var við raka eða myglu. Jafnframt byggir stefndi á því að stefnendur hafi leigt út herbergi í fasteigninni nánast frá afhendingu og þar til hún hafi verið seld. Að auki hafi þau viðurkennt það í verki með því að hafa selt fasteignina þann 16. júní 2019. Samkvæmt því hafi stefnendur viðurkennt það í verki að fasteignin sé í raun hæf til almennra nota.

Stefndi vísar til þess að í málatilbúnaði stefnenda sé byggt á heilsufari stefnenda, þ.e. einkum á heilsuleysi Lindu. Þá sé byggt á útprentunum úr skóla varðandi heilsufar barnanna, sem ekki séu aðilar að þessu máli og ekki liggi fyrir gögn um heilsufar stefnanda Guðveigs. Stefndi byggir á því að heilsufar og mat þar um sé læknisfræðilegt atriði, sem krefjist sérfræðipækningar, og beri stefnendum að afla sér sönnunar frá dómkvöddum sérfræðingi til þess að afla sönnunar þar um. Telur stefndi að tjón stefnanda Lindu varðandi heilsutjón eða orsakasambengi sé því ósannað.

Þá kveður stefndi að þrátt fyrir takmarkað sönnunargildi af læknasögu stefnanda Lindu, sbr. útprentun úr sjúkraskrá, megi í þeim finna ákveðnar vísbendingar um heilsuhag hennar á þeim 8 blaðsíðum sem liggi fyrir af 24. Samkvæmt því hafi stefnandi Linda ættarsögu um psoriasis gigt og að hún hafi haft einkenni þess síðastliðin 4-5 ár miðað við marsmánuð 2018 og geti þar af leiðandi ekki verið orsakasamband milli þess og ástands eignarinnar við afhendingu. Auk þess komi fram að lækni gruni að hún þjáist af ýmsum tilfinningalegum orsökum sem leiti út í gengum holdið hennar og að hún sé þjáningagjörn í lífsviðhorfi. Þrátt fyrir ásanir um áhrif ætlaðrar myglu hafi blóðhagur verið til fyrirmyndar, þann 20. mars 2018, sbr. útprentun úr sjúkraskrá. Út frá fyrirliggjandi gögnum sem stefnandi hefur lagt fram bendi allt til þess að líkamleg einkenni stefnanda Lindu eigi sér djúpstæðar orsakir, sem tengist ekki stefnda með nokkrum hætti.

Þá mótmælir stefndi sönnunargildi og útreikningi í matsgerð dómkvaddra matsmanna á grundvelli þess að lögmaður stefnenda hafi á fyrsta matsfundu látið bóka eftirfarandi: „Við mat á úrbótum verður að miða við að hver sem er geti hafist við í húsinu án þess að mygla hamli búsetu. Þ.m.t. matsþolinn Linda.“. Stefndi telur matsgerðina litaða af framangreindri bókun sem snúi að læknisfræðilegu mati og gefi því ekki rétta mynd af ætluðu tjóni stefnenda, en skv. a. lið 19. gr. laga nr. 40/2002, teljist eign ekki henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til, en með ákvæði a. liðar 19. gr. laga nr. 40/2002, sé vísað til almennrar notkunar en ekki notkun miðað við heilsufar einstakra aðila.

Byggir stefndi á að framangreind bókun lögmanns stefnenda takmarki sönnunargildi matsgerðar um úrbætur og útreikning byggðan á þeim. Matsmenn virðist hafa lagt mati sínu til grundvallar og þeim úrbótum sem þeir leggja til, að stefnandi, Linda, sé ofurviðkvæm fyrir myglu. Því séu þær aðgerðir sem matsmenn leggi til langt umfram það sem eðlilegt verði að teljast en varðandi það sé m.a. vísað til þess að matsmenn leggi til „mygluhreinsun í öryggisskyni“ þrátt fyrir að matsmenn telji ekki almenna þörf á slíkri hreinsun, enda sé loftun talin í lagi. Þessi tilvitnun matsmanna staðfesti að mat þeirra sé ekki byggt á almennum mælikvörðum heldur byggt á ætlaðri ofurviðkvæmni stefnanda Lindu.

Varðandi sönnunargildi matsgerðar bendir stefndi á að þegar mælingar matsmanna eru skoðaðar og þær bornar saman við uppgefin gildi í leiðarvísi og merkingu þeirra mæligilda, sbr. leiðbeiningabækling um rakamælingatæki, þá komi í ljós að ályktanir matsmanns séu rangar og aðeins mælist hugsanlegur raki umfram það sem eðlilegt verði að teljast í smá hluta í gólfplötu eldhúss. Plata sem hafi verið steypt niður árið 1951 eftir hefðum og venjum sem í gildi voru á þeim tíma. Önnur gildi séu í samræmi við það sem eðlilegt megi teljast.

Varðandi rakamælingar með þeim rakamæli sem matsmenn hafi notað þá mæli hann ekki yfir höfuð eiginlegt rakastig efnis heldur sé aðeins um afstæða mælingu að ræða, sem sé einungis ætluð til að gefa vísbendingar um hvar raka kunni að vera að finna, sem þá þurfi að skoða betur. Í matsgerð sé því ekki að finna nein haldbær gögn um raunverulegan raka þess byggingarefnis sem mældur hafi verið. Mælingar með slíkum mæli geti einnig verið mjög breytilegar eftir aldri efnis, þéttleika efnis, lofthita og loftraka auk fjölmargra annarra þátta. Engin grein sé gerð fyrir t.d. eðlisþyngd efnis í matsgerð, hitastigi efnis og lofts auk annarra breyta. Út frá þessu verði allt að einu að

telja að mælingar matsmanna á raka séu ekki marktækar heldur hefði þurft að láta rannsaka rakann frekar þar sem þessi tiltekni rakamælir (Kúlumælir) hafi gefið vísbendingu um að raka kynni að vera að finna.

Stefndi byggir á því að ætluð orsök rakans, eins og hún sé sett fram í matsgerð, sé hvorki byggð á rannsókn né hlutlægum viðmiðum. Á grundvelli þess og gegn mótmælum stefnda teljist sú tilgáta með öllu ósönnuð.

Stefndi byggir á því að hvorki raki né mygla hafi verið í húsinu við afhendingu. Raki kunni að hafa myndast eftir afhendingu þegar stefnendur hafi ekki sinnt rekstri/viðhaldi á eigninni og megi því rekja niðurstöður matsmanna til stefnenda sjálfra. Þá hafi matsmenn ekki gætt fyllsta hlutleysis þar sem ekki sé fjallað um með hvaða hætti raki, hitastig og tímalengd hafi áhrif á myglumyndun, þrátt fyrir ábendingar lögmans stefnda þar um. Enda hafi liðið um 18 mánuðir frá því að eignin var afhent og þar til myglupróf voru tekin. Matsmenn segi að það „sé ekki heppilegt að hafa hús allajafna við slíkar aðstæður“ en telji þó að raka og myglu „sé ekki sérstaklega hægt að rekja til þess“. Stefndi byggir á því að framangreindar forsendur skipti miklu máli um hvort líkindi séu fyrir því að raki eða mygla hafi verið til staðar við afhendingu. Dragi það úr sönnunargildi matsgerðarinnar að hafa ekki fjallað um framangreind atriði með hlutlægum hætti.

Stefndi byggir á því að matsmenn hafi ekki gætt hlutleysis. Byggir það m.a. á því að lögmaður stefnenda hafi lagt fram tillögu um að Björn Marteinson yrði skipaður í starfið, að Björn hafi nefnt á fyrsta matsfundi í almennu spjalli við lögmann stefnenda, Einar Gaut Steingrímsson, eitthvað á þá leið, „að hann þyrfti síðan að koma skýrslunni á Söru“ lögmann stefnenda – sem bendi til þess að kunningsskapur eða samstarf sé milli aðila. Auk þess byggir stefndi á því að bókun lögmans stefnanda, Einars Gauts, á matsfundi, hafi í raun litað afstöðu matsmanna og að matsskýrslan hafi legið fyrir í apríl 2018, en verið afhent lögmönnum stefnda um 6 vikum síðar.

Varðandi dráttarvexti, ef dómurinn kemst að þeirri niðurstöðu að fasteignin teljist hafa verið gölluð við afhendingu, þá mótmælir stefndi kröfu um dráttarvexti skv. dómkröfu, ef kröfufjárhæð verður að einhverju leyti dæmd lægri en dómkröfur stefnenda kveður á um. Enda sé aðeins heimilt að reikna dráttarvexti frá og með þeim degi þegar liðinn er mánuður frá því að kröfuhafi sannarlega krafði skuldara með réttu um greiðslu. Verði krafa stefnenda ekki dæmd að fullu, teljist sú kröfufjárhæð ekki hafa verið með réttu sett fram og beri því ekki að greiða dráttarvexti, skv. 9. gr., sbr. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001. Þá hafi ekki verið krafist dráttarvaxta með vísan til 4. mgr. 5. gr. laga nr.

38/2001 og reiknist því dráttarvextir ekki fyrir en mánuði eftir að stefnendur krefjast þess með réttu, skv. 9. gr., sbr. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001.

Varðandi málskostnað vísar stefndi til þess að upphaflega hafi verið leitað til stefnda um viðurkenningu á bótaskyldu með kröfubréfi 12. september 2018, en með því hafi fylgt skoðunarskýrsla Erlings Magnússonar. Í þeirri skýrslu hafi áætlaður kostnaður verið sagður „*vart minni en á bilinu 28 – 33 milljónir.*“ Stefndi hafi ekki getað viðurkennt bótakröfuna eins og hún hafi verið lögð fram. Hafi stefnendum því réttilega verið hægt að dómkveðja matsmenn til að afla sér sönnunar, á eigin kostnað og áhættu, þeirra sönnunargagna, sem þeir telji málstað sínum til framdráttar. Stefnendur verði að bera hallann af því að ef sönnunargildi matsgerðar verður rýrara en ella, vegna þess hvernig matsspurningar séu settar fram og beri matsbeiðandi áhættuna af sönnunargildi matsgerðar. Sérstaklega kveðst stefndi benda á rangan matsgrundvöll þar sem lagt hafi verið upp með af hálfu matsbeiðanda að sérstaklega ætti að miða við ætlað ofurnæmi stefnanda, Lindu, við raka og myglu.

Í greinargerð sinni skorar stefndi á stefnendur að leggja fram ítarlegt og sundurliðað yfirlit varðandi vatns- og orkunotkun frá afhendingu og þar til þau hafi afhent fasteignina sumarið 2019, þ.m.t. álestur og mælastöðu, reikningsyfirlit og reikninga með sundurliðun notkunar. Jafnframt skorar stefndi á stefnendur að leggja fram gögn og upplýsa um leigjanda af eigninni, þá sérstaklega varðandi þær leigutekjur sem stefnendur hafi haft af eigninni.

Stefndi kveðst byggja sýknukröfu sína á lögum nr. 40/2002, einkum ákvæðum, 18., 19., 20., 26., 27., og 29. gr. þeirra, og sönnunarreglum þar um. Áskorun um framlagningu gagna byggir á 67. gr. laga nr. 91/1991. Krafa um málskostnað byggist á XXI. kafla laga nr. 91/1991, einkum á 3. mgr. 129. gr. laganna.

Forsendur og niðurstöður

Í máli þessu gera stefnendur í fyrsta lagi kröfu um að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim kr. 15.049.608 ásamt vöxtum og dráttarvöxtum eins og nánar greinir í dómkröfum.

Þessi krafa er annars vegar byggð á matsgerð dómkvaddra matsmanna um að fasteignin hafi verið haldin þeim göllum sem lýst er í matsgerð og hafa þeir metið endurbótakostnað kr. 14.100.000, en þar af nemur virðisaukaskattur kr. 1.653.000. Hins vegar byggja stefnendur fjárhæð kröfunnar á því að þar sem þau hafi ekki getað búið í

eigninni hafi þau þurft að leggja á sig verulegan akstur, en kostnaður vegna aksturs er sundurliðaður í stefnu og myndar aksturskostnaðurinn, ásamt áætluðum endurbótakostnaði, fjárhæð dómkröfu í þessum lið.

Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna er lýst ástandi umrædds húss. Kemur þar fram að í húsinu hafi verið mikil mygla og raki. Kemur jafnframt fram að í ljósi umfangs vandans megi telja víst að vandamálin séu eldri en frá 1. ágúst 2017. Þetta staðfesti matsmaðurinn Björn Marteinnsson fyrir dómi. Þá lýsti Björn því fyrir dómi, sem jafnframt kemur fram í matsgerðinni, að orsök myglunnar og rakans megi rekja til þess að mikill raki sé í gólfplötu og undirlagi hennar, sem einkum stafi af grunnvatni. Fyrir liggur að á þeim tíma sem stefndi átti húsið var lögð drenlögn við húsið, en í matsgerð og framburði Björns Marteinnssonar fyrir dómi kemur skýrt fram að drenlögnin var ekki lögð á þann veg að hún mætti þjóna ætlunarverki sínu. Átti grunnvatn þannig áfram greiða leið að húsinu og undir það, sem skýrir þann mikla raka sem var undir gólfplötu og í gólfplötunni. Af hálfu matsmanna hefur því verið hafnað að rakinn geti stafað af einhverju öðru, s.s. ónógri kyndingu eða því að þakrennur hafi ekki verið laufhreinsaðar. Verður byggt á því að allur þessi raki og mygla hafi verið til staðar við afhendingu hússins í lok júlí eða byrjun ágúst 2017.

Samkvæmt fylgiskjölum með matsgerð, sem einnig kom fram hjá Birni Marteinnssyni fyrir dómi, voru mismunandi tegundir myglu í húsinu, þar á meðal var myglusveppur af *Aspergillus* ættkvíslinni, en sumar tegundir *Aspergillus* munu framleiða aflatoxín sem er meðal meðal eitruðustu efna sem til eru, auk þess að vera ákaflega krabbameinsvaldandi, sbr. rannsókn Anítu Óskar Áskelsdóttur líffræðings hjá Náttúrufræðistofnun Íslands, sem fylgir með matsgerð.

Að mati dómsins er augljóst að fasteignin var þannig haldin göllum í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Fyrir liggur að kaupverð fasteignarinnar var kr. 60.000.000, en áætlaður kostnaður vegna endurbóta nemur tæpum fjórðungi af því. Þá liggur fyrir að samkvæmt söluyfirliti nemur fasteignamat hússins kr. 17.150.000. Er þannig ljóst að gallar þeir sem voru á eigninni rýra verðmæti hennar verulega, enda liggur jafnframt fyrir að stefnendur seldu fasteignina með kaupsamningi 22. júlí 2019 og var söluverð kr. 10.000.000 lægra en þau höfðu greitt fyrir hana, en ekkert liggur fyrir um að verðmunurinn skýrist af öðru en umræddum göllum.

Stefndi hefur ekki hnekkst framangreindri matsgerð og er ekki hald í neinum andmælum hans við gildi matsgerðarinnar, hvorki að því er varðar rannsóknir og aðferðir matsmanna, né annað. Þá hefur stefndi ekki fært fram neinar haldbærar málsástæður um að kostnaður við endurbætur sé of hátt metinn. Verður því byggt á matsgerðinni við úrlausn málsins.

Af hálfu stefnda hefur verið byggt á því að hann hafi gert stefnendum grein fyrir öllu því sem hann vissi eða mátti vita um eignina. Vísar hann í þessu efni til þess að hafa skýrt frá því við skoðun að leki hafi komið fram undir eldhúsvaski, en að gert hafi verið við hann og afleiðingar hans. Þá vísar stefndi til yfirlýsingar sinnar sem fylgir söluyfirliti.

Í framburði Björns Marteinsonar dómkvadds matsmanns kom fram að íbúar hefðu átt að gera sér grein fyrir að það væri raki í gólfinu í miðhúsinu. Það væri skrítið ef menn hefðu ekki verið meðvitaðir um það, en ekki væri þó hægt að fullyrða um það. Ef eðlilega hefði verið staðið að parketlögna í miðhúsinu þá hefði fyrst verið athugað fyrir parketlögna hvort það væri raki í gólfinu, en það sé alltaf gert fyrir parketlögna í eldri húsum, eða nýjum húsum. Þá liggur fyrir að umrædd drenlögna var lögð á þeim tíma sem stefndi átti húsið og mátti honum vera fullljóst að hún gæti ekki þjónað tilgangi sínum, enda lögð ofan á klöpp án þess að gerðar væru rásir í klöppina. Þá kom fram í framburði vitnisins Halldórs Jónssonar, sem skoðaði eldhúsgólfið í miðhúsinu, að þar hafi parket verið lagt með þeim hætti að undirlag hafi verið sett undir parketið á þann hátt að fela bingu sem var í gólfplötunni, en húsið var í eigu stefnda þegar þetta var gert.

Í framangreindri yfirlýsingu stefnda, sem fylgir söluyfirliti, er ekki getið í neinu um þá galla sem voru á eigninni, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Þá er í yfirlýsingunni, og öðrum upplýsingum sem stefnendur fengu, ekkert sem gat gefið stefnendum vísbendingu um að eignin væri haldin umræddum göllum. Það er hins vegar mat dómsins að raki og mygla, ásamt því hvernig drenlögna var lögð, hafi verið með þeim hætti að stefnda hafi mátt vera ljóst að óeðlilega mikill raki væri í miðhluta hússins, einkum gólfinu, sbr. 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 i.f. Er því ekki unnt að fallast á það með stefnda að hann hafi ekki verið grandsamur um þá galla sem staðfest er að hafi verið á umræddri eign.

Í 1. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002 segir að nú sé fasteign gölluð og geti þá kaupandi krafist skaðabóta vegna annars tjóns en óbeins tjóns skv. 59. gr. laganna þótt seljandi hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi. Í 2. mgr. sömu lagagreinar segir að ef galla eða tjón má rekja til saknæmrar háttsemi seljanda getur kaupandi krafist skaðabóta bæði fyrir

beint og óbeint tjón. Eins og áður er rakið er það mat dómsins að stefndi geti ekki talist vera grandlaus um þá galla sem voru á eigninni og bar honum því að láta stefnendur vita um tilvist þeirra, eða a.m.k. um að ástæða væri til að skoða mögulegan raka í gólfi miðhússins. Þetta gerði hann hins vegar ekki og ber hann því bótaskyldu gagnvart stefnendum, bæði á beinu tjóni, sem er áætlaður endurbótakostnaður, sem og óbeinu tjóni sbr. 59. gr. laga nr. 40/2002, en þar er m.a. tekið fram í b lið 2. mgr. að til óbeins tjóns teljist tjón sem rekja má til þess að fasteign kemur ekki að þeim notum sem með réttu var stefnt að. Stefnendur hafa fært að því nægileg rök, sem ekki hefur verið hnekkt af hálfu stefnda, að vegna myglu og raka hafi stefnendur og fjölskylda þeirra ekki getað búið í húsinu og því þurft að finna sér annað heimili. Stafar þetta m.a. af áhrifum myglunnar á heilsu stefnandans Lindu, en málatilbúnaði stefnenda um þau áhrif hefur stefndi ekki hnekkt. Stefnendur hafa gert grein fyrir þeim aksturskostnaði sem hlaust af því að þau þurftu að finna sér annað heimili, sem var mun lengra frá vinnu stefnenda og skóla barna þeirra, en það hús sem þau höfðu keypt sér. Er þetta óbeinn kostnaður sem hlýst af því að hin umdeilda fasteign kom ekki að þeim notum sem stefnt var að. Hefur stefndi ekki hrakið umræddan kostnað eða fjárhæðir hans.

Samkvæmt framansögðu verður stefndi dæmdur til að greiða hina umkröfðu fjárhæð skv. þessum fyrsta lið krafna stefnenda. Þegar stefndi lagði fram greinargerð með kröfum sínum höfðu stefnendur þegar lagt fram matsgerð dómkvaddra matsmanna, en í henni koma fram áætlaðar fjárhæðir vegna vinnu við endurbætur, bæði með og án virðisaukaskatts. Þrátt fyrir þetta hefur stefndi ekki gert kröfu um lækkun á dómkröfunni vegna mögulegrar endurgreiðslu á virðisaukaskatti af vinnu við endurbætur, en fyrir liggur að reglum um hlutfall endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu hefur verið breytt á þessu ári. Er dóminum að svo komnu máli ófært að dæma fjárhæðina án virðisaukaskattsins.

Þá gera stefnendur kröfu um að viðurkennd verði skaðabótaskylda stefnda á afnotamissi stefnenda að umræddri fasteign á nánar tilgreindu tímabili. Um er að ræða óbeint tjón, en eins og áður greinir er það mat dómsins að stefndi beri bótaábyrgð gagnvart stefnendum á óbeinu tjóni skv. 59. gr. laga nr. 40/2002. Meðal þess óbeina tjóns sem 59. gr. laganna tekur til er tjón sbr. b lið 2. mgr. 59. gr., en þar er getið um tjón sem rekja má til þess að fasteign kemur ekki að þeim notum sem með réttu var stefnt að. Undir þetta fellur tjón vegna afnotamissis stefnenda af hinni umræddu fasteign. Eins og áður segir hafa stefnendur gert grein fyrir því, með rökum sem ekki hafa verið hrakin af

stefnda, að vegna myglu og raka hafi þeim verið ókleift að búa í þeirri fasteign sem þau höfðu keypt og þurft þess vegna að verða sér út um annað húsnæði til búsetu, á því tímabili sem greinir í dómkröfunni. Er þetta óbeint tjón sem stefndi ber bótaábyrgð á og verður því fallist á viðurkenningarkröfuna.

Þá gera stefnendur kröfu um að stefnda verði gert að greiða þeim kr. 314.401, sem er vegna trygginga bifreiðar og fasteigna. Í greinargerð stefnda er ekki að finna nein efnisleg andmæli eða umfjöllun um þessa kröfu og verður því fallist á hana.

Samkvæmt ofansögðu hefur verið fallist á allar dómkröfur stefnenda í málinu og er þá óhjákvæmilegt annað en að dæma stefnda til að greiða stefnendum málskostnað í einu lagi og er hann ákveðinn kr. 4.028.064 og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Sigurður G. Gíslason héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt meðdómendum Hirti O. Aðalsteinssyni dómstjóra og Ásmundi Ingvarssyni byggingaverkfræðingi.

Dómsorð:

Stefndi, Þorlákur Ásbjörnsson, greiði stefnendum, Guðveigi Þóri Steinarssyni og Lindu Margaretha Karlsson, kr. 15.049.608 með vöxtum samkvæmt 8. gr. 1. nr. 38/2001 frá 1. maí 2019 til 14. júní 2019, en með dráttarvöxtum, skv. 1. mgr. 6. gr. 1. nr. 38/2001, af kr. 14.100.000, frá þeim degi til 18. október 2019 en af kr. 15.049.608 frá þeim degi til greiðsludags.

Viðurkennd er skaðabótaskylda stefnda á afnotamissi stefnenda á fasteigninni að Víðigerði fyrir tímabilið 7. apríl 2018 til 22. júlí 2019.

Stefndi greiði stefnendum kr. 314.401, með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. 1. nr. 38/2001 frá 18. október 2019 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnendum í einu lagi kr. 4.028.064 í málskostnað.

Sigurður G. Gíslason

Hjörtur O. Aðalsteinsson

Ásmundur Ingvarsson