Þriðjudaginn 11. apríl 1995.

Nr. 117/1993. **Pálína Vagnsdóttir og**
Halldór Páll Eydal
(Hilmar Ingimundarson hrl.)
gegn
Lilju Laxdal
(Tryggvi Gunnarsson hrl.)

Fasteignakaup. Galli. Skaðabætur. Afsláttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Gunnlaugur Claessen og Gunnar M. Guðmundsson, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 12. mars 1993. Þau krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefndu, en til vara, að kröfurnar verði lækkaðar. Þá krefjast þau málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og að áfrýjendum verði sameiginlega gert að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti.

Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta þá niðurstöðu, að stefnda eigi rétt til skaðabóta úr hendi áfrýjenda vegna hlutdeildar sinnar í kostnaði af viðgerð á þaki og málun utan húss að Bólstaðarhlíð 11 í Reykjavík. Kröfur stefndu um bætur af þessum sökum eru samtals að fjárhæð 445.858 krónur.

Fyrir héraðsdómi var lýst yfir því af hálfu áfrýjenda, að enginn ágreiningur væri um fjárhæðir í málinu, heldur væri aðeins deilt um, hvort stefnda ætti rétt til greiðslna úr hendi þeirra. Fyrir Hæstarétti hafa áfrýjendur hins vegar gert varakröfu um, að kröfur stefndu verði lækkaðar. Við munnlegan málflutning kom fram af hálfu áfrýjenda, að þessi krafa væri meðal annars studd þeim rökum, að stefnda hefði átt rétt á að fá endurgreiddan virðisaukaskatt af vinnu við fyrrnefndar viðgerðir, og bæri því að lækka kröfur hennar sem því næmi. Um þetta nýtur engra gagna í málinu. Af þeim sökum og þar sem varakrafa áfrýjenda stangast á við fyrirvaralausar yfirlýsingar þeirra um samþykki kröfufjárhæða, sem gefnar voru í rekstri málsins á fyrri stigum, getur hún ekki komið til álita. Ber því að

taka til greina kröfuliði stefndu vegna viðgerðar á þaki og málunar með þeirri fjárhæð, sem hún krefst og áður er getið.

Aðrir kröfuliðir stefndu í málinu varða galla, sem hún kveður hafa verið á gluggum í íbúð sinni að Bólstaðarhlíð 11, þegar hún keypti hana af áfrýjendum. Galla þessa telur stefnda annars vegar hafa verið á opnanlegum gluggafögum, sem hafi sum verið óþétt, en öðrum gluggum hafi ekki verið unnt að loka, og hins vegar, að nokkrir gluggar hafi lekið.

Annmarka á gluggafögum verður að telja þess eðlis, að þeir hafi ekki átt að fara fram hjá stefndu við slíka skoðun, sem mátti ætlast til, að færi fram fyrir gerð kauptilboðs í íbúðina. Getur stefnda því ekki átt rétt til greiðslu úr hendi áfrýjenda af þessu tilefni. Eins og mál þetta liggur fyrir, þykir á hinn bóginn verða að líta svo á, að ummerki hafi ekki verið sýnileg um leka á gluggum, þegar stefnda skoðaði íbúðina. Verður ekki talið, að hún hafi af öðrum ástæðum haft tilefni til gera ráð fyrir slíkum annmarka á eigninni. Áfrýjendur hafa ekki sannað, að stefndu hafi verið gerð grein fyrir lekanum, áður en kaupsamningur komst á, og bera þau því ábyrgð á honum gagnvart henni. Stefnda hefur hins vegar ekki sýnt fram á, að áfrýjendur hafi leynt þessum galla sviksamlega eða að skilyrði standi á annan hátt til að dæma henni skaðabætur vegna hans. Verður henni því ákveðinn afsláttur úr hendi áfrýjenda af þessum sökum. Þykir hann hæfilega ákveðinn 20.000 krónur.

Samkvæmt þessu verða áfrýjendur dæmd sameiginlega til að greiða stefndu 465.858 krónur með vöxtum, svo sem í dómsorði greinir. Þá verður áfrýjendum gert í sameiningu að greiða stefndu málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn í einu lagi í héraði og fyrir Hæstarétti eins og í dómsorði segir.

Dómsorð:

Áfrýjendur, Pálína Vagnsdóttir og Halldór Páll Eydal, greiði stefndu, Lilju Laxdal, 465.858 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. desember 1991 til greiðsludags.

Áfrýjendur greiði stefndu 220.000 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 18. desember 1992.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum flutningi 8. desember sl., er höfðað með stefnu, birtri 16. og 22. janúar sl.

Aðilar og dómkröfur.

Stefnandi er Lilja Laxdal, kt. 181150-4599, Bólstaðarhlíð 11, Reykjavík.

Stefndu eru Pálína Vagnsdóttir, kt. 301164-4599, Þjóðólfsvegi 5, Bolungarvík, og Halldór Páll Eydal, kt. 270962-4679, Kleppsvegi 138, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði óskipt dæmd til greiðslu skaðabóta eða afsláttar, að fjárhæð 497.858 kr., auk dráttarvaxta af þeirri fjárhæð skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. desember 1991 til greiðsludags. [...] Þá er krafist málskostnaðar [...].

Stefndu krefjast sýknu og málskostnaðar ásamt virðisaukaskatti, og beri málskostnaður dráttarvexti frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Málavextir.

Með kaupsamningi, dagsettum 14. desember 1990, seldu stefndu stefnanda þriggja herbergja íbúð í kjallara hússins nr. 11 við Bólstaðarhlíð ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign fyrir 6.000.000 króna. Íbúðin er 20% af allri eigninni. Afsal var gefið út sama dag, enda hafði stefnandi þá greitt íbúðina að fullu. Hún var afhent 15. desember, og fluttist stefnandi þegar í hana.

Stefnandi hefur haldið því fram, að stefndu hafi fullyrt, að íbúðin væri í góðu ástandi og ekkert að finna athugavert. Sér hafi verið tjáð, að einfalt gler væri í gluggum, en ástand þeirra væri gott og einskis leka gætti. Íbúðin hafi öll verið nýmáluð, bæði veggir og gluggar, og engin lekamerki hafi sést. Um sameignina hafi stefndu fullyrt, að ástand hússins væri gott, nýlega hefði verið gert við þakið og engar framkvæmdir fyrirhugaðar eða fyrirsjáanlegar.

Skömmu eftir að stefnandi hafi flutt inn, kveðst hún hafa komist að því, að ofnkranar í íbúðinni væru ónýtir og ekki unnt að stilla hitann. Nokkrum dögum síðar hafi rignt, og þá hafi stofugluggi lekið svo, að pollar hafi verið í gluggakistu og vatn lekið niður á gólf. Einnig hafi báðir svefnherbergisgluggar lekið. Þá hafi komið í ljós, að opnanlegt fag í baðherbergisglugga hafi verið þannig, að ekki var hægt að loka glugganum. Loks hafi vatnslögn úr klósettkassa lekið inn í geymslu, er sé á bak við baðherbergið.

Fljótlega eftir að stefnandi fluttist inn, kvað hún nágranna sína í Bólstaðarhlíð 11 hafa haft samband við sig og viljað halda fund um væntanlegar framkvæmdir við sameign hússins. Í ljós hafi komið, að á árinu 1988 hafi verið gert við rennur og sprungur í útveggjum. Sama ár hafi verið ákveðið að mála húsið að utan, er sprunguviðgerðum væri lokið. Þessum viðgerðum

hafi lokið að mestu í árslok 1988, en samt sem áður hafi haldið áfram að leka. Um svipað leyti hafi farið að bera á leka á rishæð, og í ljós hafi komið, að þakið þarfnaðist umtalsverðrar viðgerðar. Hinn 27. desember 1989 hafi Vernd hf. skilað húseigendum skýrslu um viðgerðir á þaki og útveggjum. Þar hafi komið fram, að nauðsynlegt væri að endurnýja þak, gera við steypta útveggi og mála húsið. Fenginn hafi verið verktaki til að annast lágmarksviðgerð á þakinu, en öllum eigendum hafi verið ljóst, að fyrirsjáanlegar væru frekari viðgerðir á því, þar eð þakjárnið hefði verið dæmt ónýtt. Eftir viðgerðina hafi haldið áfram að leka á rishæðinni, og hafi öllum eigendum verið kunnugt um það. Í upphafi árs 1991 hafi steypuviðgerðum lokið, og hafi stefnandi ekki þurft að bera kostnað vegna þeirra. Sama ár hafi verið gert við þakið með því að skipta um klæðningu og leggja nýtt járn. Þá sé fyrirsjáanlegt, að mála þurfi húsið bráðlega.

Stefndu kveða stefnanda hafa skoðað íbúðina þrisvar, áður en af kaupum varð, og í tvö skiptin hafi verið fólk með henni. Henni hafi verið kynnt rækilega ástand íbúðarinnar, þ. á m., að gler í gluggum væri einfalt og að lítils háttar leki væri með því í stofu og svefnherbergi. Þá væri opnanlegt fag í baðherbergi lélegt. Einnig hafi henni verið sagt, að allir ofnar í íbúðinni væru upprunalegir og hluti þeirra væri fastur. Hiti væri stillanlegur með krana á inntaki í kyndiklefa, og hafi henni verið leiðbeint, hvernig hægt væri að stjórna hita.

Stefnanda hafi verið sérstaklega kynnt við skoðun, að þak hússins þarfnaðist endurnýjunar. Bráðabirgðaviðgerð hefði farið fram í júlí 1990, og hafi sérstaklega verið áréttað, að um bráðabirgðaviðgerð hafi verið að ræða og endurnýjun á þakinu óumflýjanleg. Þá hafi stefnanda verið kynnt, að Vernd hf. hafi unnið að viðgerðum á sprungum á útveggjum hússins. Þeirri viðgerð væri ekki lokið, en fyrirtækið bæri ábyrgð á að ljúka henni. Einnig hafi stefnanda verið kynnt, að leitað hafi verið tilboða í viðgerð á þaki og málningu, en að ráði hafi orðið að fresta þeim framkvæmdum um sinn. Loks hafi stefnanda verið kynnt, að gert væri ráð fyrir að mála húsið að utan, þegar gert hefði verið við sprungur og varanlega við þakið.

Málsástæður stefnanda.

Stefnandi telur ljóst af fyrirliggjandi gögnum, að íbúðin hafi verið stórlega gölluð, og veiti það sér rétt til vanefndaúrræða í formi afsláttar eða skaðabóta.

Í fyrsta lagi hafi verið kominn verulegur fúi í neðstu borð þakklæðningar og nokkur fúi í sperruenda. Þakálið hafi verið orðið mjög lélegt og engin festa fyrir þrjár neðstu skrúfuraðirnar. Nauðsynlegt hafi reynst að skipta um verulegan hluta þakviða, þakpappa og setja nýtt járn á þakið. Stefnandi

gerir ráð fyrir, að stefndu hafi verið þetta fullkunnugt og leynt mjög mikilvægum upplýsingum við kaupsamningsgerðina. Einnig hafi ástand þaksins verið miklu verra en stefnandi hafi mátt búast við. Kostnaður stefnanda vegna þessa sé 285.158 kr.

Í öðru lagi sé nauðsynlegt að mála útveggi hússins og glugga að utan til að varna frekari steypuskemmdum. Ákvörðun um það hafi verið tekin á húsfundi 1988 og nauðsyn þess ítrekuð í skýrslu Verndar frá árinu 1989, en þessu hafi stefndu haldið leyndu fyrir stefnanda. Nemi tjón stefnanda vegna þessa 160.700 kr.

Í þriðja lagi hafi verið umtalsverður leki með gluggum og opnanlegt fag á baðherbergi ónýtt, kranar á ofnum ónýtir og leki í vatnslögn frá salerniskassa. Gluggar hafi verið nýmálaðir, þegar stefnandi hafi keypt íbúðina, en nú sé málningin farin að flagna af og skemmast. Stefnandi kveðst hafa orðið þessara galla strax vör, er hún fluttist í íbúðina, og telur því ljóst, að stefndu hafi ekki getað annað en vitað um þá. Þau hafi hins vegar ekkert upplýst um þessi atriði, þótt sérstaklega hafi verið um þau spurt. Tjón stefnanda vegna þessara atriða sé 52.000 kr.

Stefnandi kveðst styðjast við almennar reglur kauparéttar um galla og vanefndaúrræði með hliðsjón af 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922. Einnig sé stuðst við almenn sjónarmið í kröfurétti og samningarétti um skuldbindingargildi samninga.

Málsástæður stefndu.

Stefndu telja sig hafa kynnt stefnanda rækilega ástand íbúðarinnar og sameignar. Um sé að ræða 43 ára gamalt hús með einföldu gleri og upprunalegum ofnum. Ljóst sé, þegar keypt sé svo gömul eign, að kominn sé tími á margvíslegt viðhald. Í kaupsamningi sé yfirlýsing um, að eignin sé seld í því ástandi, sem kaupandi hafi kynnt sér við skoðun og sætti sig við að öllu leyti. Enn fremur segi í samningnum, að kaupendur íbúða í fjölbýlishúsum skuli bera kostnað af framkvæmdum við sameign, sem ráðist sé í eftir undirritun kaupsamnings og miði að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar.

Stefndu kveðast hafa kynnt stefnanda, að bráðabirgðaviðgerð hafi farið fram á þaki, en endurnýjun þess væri óhjákvæmileg. Miðað við aldur hússins sé þetta ekki óeðlilegt, en gera megi ráð fyrir, að bárujárnsþök þurfi að endurnýja á 30–40 ára fresti. Þar eð stefnandi hafi vitað þetta, sé ekki óeðlilegt að gera þær kröfur til hennar, að hún kynnti sér frekar ástand þaksins og hvað endanleg viðgerð myndi kosta. Þetta hafi hún ekki gert og beri því hallann af því. Óumdeilt sé, að viðgerð á þakinu kostaði 285.158 kr.

Stefndu kveðast hafa kynnt stefnanda þær sprunguviðgerðir, er þegar

höfðu farið fram, og jafnframt, að þeim væri ekki lokið. Einnig hafi þau kynnt henni, að gert væri ráð fyrir því, að húsið yrði málað að utan, þegar gert hefði verið varanlega við þakið og sprungurnar, en ekki hafi þessi verkalok verið tímasett. Það hafi ekki verið fyrr en í ársbyrjun 1991, eftir að stefnandi hafði tekið við eigninni, sem ákveðið hafi verið að fresta ekki lengur þakviðgerðinni. Óumdeilt sé, að kostnaður stefnanda við málun hússins sé 160.700 kr.

Stefndu halda því fram, að þau hafi gert stefnanda grein fyrir því, að leka yrði vart með gluggum, þegar hún hafi kynnt sér eignina í fyrsta sinn, og jafnframt bent henni á galla á opnanlegu fagi í baðherbergi. Um sé að ræða 43 ára gamalt hús með einföldu gleri og lekinn ekki meiri en gera megi ráð fyrir í svo gömlu húsi. Þá hafi henni verið kynnt sérstaklega, hvernig hita væri stjórnað með inntakskrana í kyndiklefa, enda ofnar og kranar upprunalegir í íbúðinni og því gamlir og úr sér gengnir. Stefndu kveða leka frá vatnslögn á salerniskassa aldrei hafa orðið vart, á meðan þau bjuggu í íbúðinni, og mótmæla því, að þau beri ábyrgð á þeim galla. Óumdeilt sé, að tjón stefnanda vegna þessara atriða sé 52.000 kr.

Niðurstaða.

Eins og fram hefur komið, eru aðilar sammála um, að íbúðin hafi verið í því ástandi, sem lýst hefur verið. Þá er ekki ágreiningur um fjárhæðir. Aðila greinir annars vegar á um, hvort stefndu hafi leynt stefnanda því, að til hafi staðið að endurnýja þak hússins og mála útveggi þess, og hins vegar, hvort nokkur atriði í íbúðinni sjálfri séu þess eðlis, að við þeim megi búast í svo gömlu húsi, eða hvort stefndu hafi leynt stefnanda því, hvernig þeim var háttað.

Meðal gagna málsins er bréf frá Vernd hf. til eigenda Bólstaðarhlíðar 11 um viðgerðir á þaki og útveggjum, dagsett 27. desember 1989. Það er svohljóðandi: „Við athugun á þaki hússins kom í ljós að verulegur fúi er kominn í þrjú til fjögur neðstu borð klæðningarinnar á þakinu. Einnig kom í ljós að nokkur fúi er kominn í sperruenda þar sem þeir koma niður í steypta þakplötuna fyrir innan þakrennuna. Þakálið, sem á þakinu er, er orðið mjög lélegt og engin festa er fyrir þrjár neðstu skrúfuraðirnar. Nauðsynlegt er að taka allt þakið upp, gera við allan fúa, sem kominn er í þakviði, lagfæra útloftun af þakinu til að fyrirbyggja áframhaldandi fúa, klæða þakið að nýju með lituðu stáli og þétta sérstaklega á milli steyptrar þakrennu og þakstálsins. Þá er nauðsynlegt að gera við steypta útveggi hússins og mála þá síðan.“

Þá liggur fyrir í málinu vottorð annarra eigenda að Bólstaðarhlíð 11, þeirra Ingimars Sigurðssonar og Páls Gestssonar. Í vottorðinu, sem þeir

hafa báðir staðfest fyrir dómi, kemur fram, að samþykkt hafi verið á húsfundi 1988 að mála húsið að utan, en ekki hafi getað orðið af því vegna þess, að ólokið var viðgerðum á því, – enn fremur, að frá árinu 1989 hafi staðið til að ráðast í endurbætur á þakinu eða frá því að framangreint bréf Verndar hf. lá fyrir. Árið 1990 hafi verktaki verið fenginn til að vinna lágmarksviðgerð á þakinu. Þetta mál hafi verið rætt á húsfundi og allir húseigendur verið þar og verið sammála um, að ekki yrði undan endurnýjun þaksins vikist, þegar þar að kæmi.

Þeir Ingimar og Páll komu báðir fyrir dóm og gáfu skýrslur. Hjá þeim kom fram, að sumarið 1988 hefði verið gert við þakrennur hússins og sprungur í útveggjum. Í framhaldi af því hefði verið ákveðið að mála húsið í samræmi við ráðleggingar þar að lútandi. Þetta hafi verið ákveðið á húsfundi, þar sem allir eigendur hafi verið viðstaddir og verið sammála um væntanlegar framkvæmdir. Fljótlega eftir þessar viðgerðir fór efri hæðin að leka, og í ljós komu skemmdir á þaki, sem fjallað er um í áliti Verndar hf., sem að framan var rakið. Þá hafi verið ákveðið að fresta því að mála húsið, en endurnýja þakið í þess stað. Staðið hafi til að gera það sumarið 1990, en áreiðanlegur verktaki ekki fengist og þess vegna fenginn maður til að gera við það til bráðabirgða og búa það undir veturinn. Sumarið 1991 hafi þakið svo verið endurnýjað í samræmi við fyrri ákvarðanir húseigenda, og næsta sumar standi til að mála húsið að utan. Það kom fram hjá þeim, að húseigendur hefðu þingað um viðgerðirnar á húsinu í heild sinni og öllum verið ljóst, að endurnýja þurfti þakið og mála húsið að utan.

Hilmar Breiðfjörð Þórarinsson vann við endurnýjun á þaki hússins og lýsti ástandi þess fyrir dómi. Er lýsing hans í samræmi við álit Verndar hf., sem að framan var rakið. Hann kvað þakið allt hafa verið óvenjuilla farið, og ekki hafi verið um venjulegt viðhald að ræða. Taldi hann ástæðuna vera þá, að þakrennur hefðu stíflast af krapi og vatn þá komist inn undir þakið. Hefði þetta gerst nokkrum sinnum og þakviðirnir líklega þornað á milli. Af þessum sökum hefðu þeir fúnað, enda loftræsting nánast engin.

Sólveig Kristjánsdóttir skoðaði íbúðina með stefnanda, áður en hún keypti hana. Sólveig bar fyrir dómi, að hún hefði unnið hjá húseigendafélaginu og það hefði gefið sér tilefni til að spyrja stefndu um ástand hússins almennt og sérstaklega þaksins. Hún kvaðst hafa fengið þau svör, að ástand hússins væri gott og nýbúið að gera við þakið. Ekki hefði sér verið sagt, að um bráðabirgðaviðgerð hefði verið að ræða, og ekki heldur, að frekari viðgerðir væru fyrirhugaðar. Hún kvaðst ekkert athugavert hafa séð við húsið, og hið eina, sem stefndu hefðu minnst á, var, að setja þyrfti tvöfalt gler í íbúðina.

Með vísan til framanritaðs er sannað gegn mótmælum stefndu, að þeim var fullljóst, að til stóð að endurnýja þak hússins og mála útveggi þess. Þessu leyndu þau stefnanda. Stefnandi á því rétt á skaðabótum úr hendi þeirra, og þar eð ekki er um ágreining um fjárhæðir að ræða, verða kröfur hennar teknar til greina, að því er þetta varðar.

Um önnur atriði, sem um er deilt í málinu, hefur verið lögð fram álitsgerð Kristins R. Sigurjónssonar, löggilts úttektarmanns, dagsett 28. mars 1991. Samkvæmt álitsgerðinni var ástand glugga, ofnkrana og vatnslagnar frá salerniskassa með þeim hætti, er að framan var lýst. Telur Kristinn, að það kosti 36.000 krónur að gera við glugga og 16.000 kr. að lagfæra krana og vatnslögn.

Þegar gengið var á vettvang, kom í ljós, að Kristinn hafði sjálfur gert við vatnslögnina fyrir stefnanda og ekki borið á leka eftir það. Þykir stefnandi því ekki eiga rétt á bótum vegna þessa.

Við vettvangsgönguna kom einnig í ljós, að ofnkranar eru allir upprunalegir, og dylst það engum. Hefði það átt að gefa stefnanda tilefni til að kanna ástand þeirra rækilega svo og, hvernig hitakerfi íbúðarinnar reyndist. Það gerði hún ekki og verður að bera hallann af því. Þykir hún ekki eiga rétt á bótum vegna krananna.

Því er ómótmælt af hálfu stefndu, að gluggar hafi lekið og opnanlegt fag í baðherbergisglugga verið lélegt. Þótt húsið sé rúmlega 40 ára og gler einfalt í gluggum, má ekki búast við því, að þeir leki. Stefndu bar því að gera stefnanda grein fyrir því, en ósannað er, að þau hafi gert það, með vísan til þess, er að framan var rakið. Þykir stefnandi því eiga rétt á bótum vegna þessa.

Samkvæmt framansögðu verða stefndu dæmd óskipt til að greiða stefnanda 481.858 krónur með dráttarvöxtum, eins og krafist er og nánar greinir í dómsorði. Heimilt skal að leggja áfallna dráttarvexti við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta skipti 1. desember 1992. Þá verða stefndu enn fremur dæmd til að greiða stefnanda 120.000 krónur í málskostnað auk virðisaukaskatts, og beri málskostnaður dráttarvexti frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Arngrímur Ísberg héraðsdómari kvað upp dóminn.

D ó m s o r ð :

Stefndu, Pálína Vagnsdóttir og Halldór Páll Eydal, greiði óskipt stefnanda, Lilju Laxdal, 481.858 krónur með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 1. desember 1991 til greiðsludags. Leggja má áfallna dráttarvexti við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. desember 1992.

Enn fremur greiði stefndu stefnanda 120.000 krónur í málskostnað auk virðisaukaskatts með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.