

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness 2. október 2006 í máli nr. E-376/2004:

Björn Björnsson

(Kristinn Bjarnason hrl.)

gegn

Þorsteini Þorsteinssyni

Grétu Björgu Ólafsdóttur

(Hákon Árnason hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 4. september sl., að loknum munnlegum málflutningi, er höfðað með stefnu birtri 17. febrúar 2004. Dómi í málinu sem kveðinn var upp 5. nóvember 2004 var heimvísað með dómi Hæstaréttar 16. júní 2005. Komu nýir lögmenn að flutningi málsins og gengið á vettvang að nýju þann 28. maí 2005. Var málið flutt að nýju þann 4. september sl. og tekið til dóms..

Stefnandi er Björn Björnsson, kt. 000000-0000, Fjallalind 129, Kópavogi.

Stefndu eru Þorsteinn Þorsteinsson, kt. 000000-0000 og Gréta Björg Ólafsdóttir, kt. 000000-0000, bæði til heimilis að Blikastíg 9, Bessastaðahreppi.

Stefnandi gerir þær kröfur að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða stefnanda skuld að fjárhæð kr. 4.705.755,- ásamt dráttarvöxtum, samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001, af kr. 2.000.000,- frá 15.05.2003 til 15.07.2003, en af kr. 4.000.000,- frá þeim degi til 15.10.2003 en af kr. 4.705.755,- frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar samkvæmt mati dómsins að viðlögðum virðisaukaskatti.

Af hálfu stefndu er krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda. Þá er þess krafist að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefndu málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi auk álags er nemi virðisaukaskatti á dæmdan málskostnað.

I.

Með kaupsamningi dagsettu 28. janúar 2003 keyptu stefndu fasteignina Blikastíg 9 í Bessastaðahreppi af stefnanda á 17.700.000 krónur. Fór afhending eignarinnar

fram strax. Um er að ræða timburhús sem stefnandi reisti árið 1982. Í kaupsamningnum var kveðið á um að 2.000.000 krónur skyldi greiða við undirritun samningsins, þann 15. maí 2003 skyldi greiða 2.000.000 krónur og þann 15. júlí 2003 skyldi sama fjárhæð greidd. Loks skyldi greiða 705.755 krónur þann 15. október sama ár. Allar þessar greiðslur skyldu inntar af hendi með peningum. Afgangurinn af kaupverðinu skyldi greiðast með yfirtöku á skuldum að fjárhæð 2.994.245 krónur og fasteignaverðbréfum að fjárhæð 8.000.000 krónur. Stefndu greiddu 2.000.000 krónur við undirritun kaupsamningsins en eftirstöðvarnar að fjárhæð 4.705.755 krónur hafi þau ekki greitt og er mál þetta risið vegna greiðsludráttar stefndu sem telja eignina að mörgu leyti gallaða.

Stefnandi kveður stefndu hafa undirritað kaupsamning um eignina að Blikastíg 9 að undangengnum ítarlegum skoðunum ásamt hinum ýmsu sérfræðingum á þeirra vegum. Stefnandi kveður að skýrt hafi komið fram við sölu eignarinnar, bæði í söluyfirliti sem og í kaupsamningnum, að hún væri ekki fullbúin og að ýmislegt vantaði þar upp á.

Stefndu gera athugasemdir við lýsingu stefnanda á atvikum málsins. Stefndu mótmæla því að sérfróðir aðilar á þeirra vegum hefðu skoðað eignina áður en kaupsamningur var undirritaður. Hafi þau skoðað eignina sjálf án liðsinnis sérfræðinga. Í söluyfirliti hafi eigninni verið lýst sem góðu og snyrtilegu einbýlishúsi á tveimur hæðum. Ennfremur hefði stefnandi kynnt sig sem byggingarmeistara og gefið kaupendum í skyn að húsið væri betur byggt en ella af þeim sökum. Segir í greinargerð að efri hæð hússins hafi verið ókláruð að hluta og hafi stefndu verið kunnugt um að þau yrðu sjálf að ganga þar frá gólfefnum og fleiru. Að öðru leyti hafi þau talið húsið fullbúið enda hafði verið búið í því um langa hríð. Stuttu eftir afhendingu hússins tóku stefndu eftir því að húsið hélt illa hita auk þess sem vindar blésu um það víðsvegar. Var því ástandið sérstaklega slæmt þegar saman fór kuldi og miklir vindar. Hafi stefnandi viðurkennt fyrir þeim að hafa átt sjálfur í miklum erfiðleikum með að þetta húsið og sagði við stefndu að þau myndu venjast kuldanum og lagði til við þau að klæða sig vel þegar kalt væri í veðri. Einnig hafi stefnandi boðist til þess að útvega stefndu nóg af eldivið fyrir arininn. Þá hafi nágrannar stefndu greint frá því að húsið hefði alltaf verið kalt og þekkt fyrir mikinn músagang. Eftir að starrar fóru að venja komur sínar á þak hússins hafi stefndu veitt því athygli að þakið hafði verið málað nýlega en sú vinna væri að mestu leyti ónýt þar sem málað hafði verið yfir ryk, ryð og önnur óhreinið auk þess sem þau hafi tekið eftir ýmsum göllum á frágangi þaksins. Þá hafi stefndu fundið bæði músagildirur og mýs eftir að hafa þurft að opna klæðningu á útvegg hússins innan frá. Í framhaldinu hafi stefndu beðið Þorstein Þorsteinsson, matsmann hjá VÍS hf., um að meta ástand hússins. Skoðun hans hafi leitt ýmislegt í ljós, m.a. að vindlag hússins væri að mestu leyti skemmt vegna lélegs frágangs í upphafi og vegna músagangs. Þá væru rakavarnarlög skemmd aukinheldur sem einangrun hússins væri að miklu leyti menguð af músaskít og þvagi. Lagði Þorsteinn meðal annars til að fjarlægja þyrfti alla klæðninguna utan af húsinu og bílskúrnum, endurnýja þyrfti vindlag og skipta um einangrun víðsvegar. Þar fyrir utan lagði hann til að ráðast þyrfti í ýmsar endurbætur á þakinu. Mat Þorsteinn kostnað við endurbæturnar 6.809.655 krónur. Síðan segir í greinargerðinni að á

grundvelli þessa mats hafi stefnanda verið sent bréf dagsett 15. maí 2003 þar sem honum hafi verið tilkynnt að stefndu sættu sig ekki við ástand hússins og áskildu sér að beita stöðvunarrétti varðandi eftirstöðvar kaupverðsins. Stefnandi hafi hins vegar ekki sætt sig við matið og hafi aðilar málsins þá sammælt um að fá óháðan matsmann, Magnús Þórðarson, til að meta eignina. Niðurstaða Magnúsar lá fyrir 30. maí 2003 og var á svipuðum nótum og matsgerð Þorsteins en var þó mun nákvæmari þar sem bæði inn- og útveggir voru opnaðir og skoðaðir. Auk þess kemst Magnús að því í matsgerðinni að tilraunir stefnanda til viðgerða á húsinu hafi verið skaðlegar, þar sem þær hefti alla eðlilega og nauðsynlega öndun og stuðli að fúa í húsinu. Hafi stefnandi meðal annars blásið svokölluðu isofiber einangrunarefni inn í öll holrúm og þakkanta í tilraun til að gera húsið hlýrra. Við undirritun kaupsamningsins hafi stefnandi bætt ákvæði um isofiber einangrun inn í samninginn og sagt að slíkt væri einungis til bóta fyrir stefndu. Fram til þessa hefðu stefndu aldrei heyrt um umrædda einangrun en treyst stefnanda að slík einangrun kæmi þeim til góða. Kostnaðarmat Magnúsar við endurbætur var að fjárhæð 7.241.000 krónur. Stefnandi sætti sig ekki við framangreindar matsgerðir og setti fram tillögur til úrbóta sem stefndu höfnuðu þar sem þau töldu tillögurnar ófullnægjandi. Var í framhaldinu ákveðið að óska eftir dómkvaðningu matsmanns og tilnefndi dómurinn Frey Jóhannesson, byggingartæknifræðing til starfans.

Í matsbeiðni sem er dagsett 14. ágúst 2003 er matsmaður meðal annars beiðinn um að meta ástand útveggja fasteignarinnar, ástand þakkanta og þaks. Þá er matsmaður beiðinn um að leggja mat á hvort meintir gallar á fasteigninni séu leyndir gallar sem dulist gátu við skoðun á húsinu. Einnig var matsmaðurinn beiðinn að láta í

ljós álit sitt á tillögum stefnanda til úrbóta á fasteigninni og loks leggja mat á kostnað

við úrbætur eignarinnar.

Í matsgerðinni segir meðal annars að margvíslegir gallar séu á frágangi útveggja, þaks og þakkanta fasteignarinnar og að byggingarreglugerð hafi verið brotin, auk þess sem ekki hafi verið farið eftir samþykktum teikningum af húsinu. Þá kemur fram í matsgerðinni að aðrir gallar en þeir sem sjá megi á húsinu utanverðu hljóti að leynast „venjulegum“ kaupanda nema ítarleg rannsókn hafi farið fram. Telur matsmaður tillögur stefnanda um úrbætur alls ófullnægjandi.

Kostnaðarsundurliðun matsmanns er eftirfarandi:

Verkliður

Efni

Vinna

Samtals

1. **Útveggir íbúðarhúss og þak**

1.1	Fjarlægja útveggjaklæðningu, ein- angrun og klæðningu þakskeggs		244.800
		244.800	
1.2	Ný rakasperra og einangrun	167.400	
		198.400	365.800
1.3	Ný vindvörn á útveggi og þakskegg	61.200	
		149.600	210.800
1.4	Lektor, útveggjaklæðning og „músa- net“	429.000	
		702.000	1.131.000
1.5	Frágangur við glugga og dyr	145.600	
		254.800	400.400
1.6	Frágangur þakskeggs og útloftun- arrör	179.200	
		230.400	409.600
1.7	Málun þakskeggs	33.600	
		70.400	104.000
1.8	Málun útveggjaklæðningar	57.500	
		122.500	180.000
1.9	Háþrýstipvottur bárujárns		
		99.200	99.200
1.10	Yfirferð festinga bárujárns og málun	72.000	
		219.200	291.200
2.	Bílskúr		
2.1	Fjarlægja útveggjaklæðningu		
		112.800	112.800
2.2	Þétting vindvarnar og útloftunarrör	14.000	
		47.000	61.000
2.3	Ný útveggjaklæðning og „músanet“	263.200	
		385.400	648.600
2.4	Frágangur við glugga og dyr	32.000	
		56.000	88.000

2.5	Málun útveggjaklæðningar	42.300	
87.420	129.720		
3. Frágangur íbúðarhúss að innan			
3.1	Fjarlægja klæðningu portveggja		
9.000	9.000		
3.2	Vindvörn, einangrun og rakasperra		
í portrými	27.000	46.500	
73.500			
3.3	Ný klæðning á portveggjum + grind	16.800	
27.600	44.400		
3.4	Málun herbergja	23.400	
52.200	75.600		
3.5	Endurnýjun vindvarnar á vesturlofti	10.400	
23.400	33.800		
3.6	Fjarlægja þakeinangrun í miðhluta		
og austurlofti		54.000	
54.000			
3.7	Ný vindvörn og rakasperra + einangrun í miðhluta og austurlofti	50.400	118.800
169.200			
4. Frágangur bílskúrs að innan			
4.1	Hreinsa bílskúrsloft		
30.000	30.000		
4.2	Rakasperra og gifsplötur á vegg og loft	98.000	336.000
434.000			
5. Tæknileg umsjón og ráðgjöf			
400.000	400.000		

Samtals

kr. 2.123.000

3.677.420

5.800.420

Þegar matsgerðin lá fyrir hafi stefnanda verið sent bréf frá lögmanni stefndu dagsett 3. nóvember 2003 þar sem honum var tilkynnt um niðurstöðuna og um leið lýst yfir skuldajöfnuði á eftirstöðvargreiðslum og kostnaði við að bæta úr göllum. Þá hafi stefnanda verið boðið að ganga til samninga um uppgjör á kaupunum á grundvelli fyrirbyggjandi mats, en féllist hann ekki á matið var hann hvattur til að fara fram á yfirmat án frekari tafa. Þessum tilmælum hafi stefnandi ekki svarað og hafi því honum verið sent innheimtubréf þann 24. nóvember 2003 þar sem hann var krafinn um mismun á kostnaði við að bæta úr göllum og eftirstöðvargreiðslum vegna húsakaupanna.

Loks skal þess getið að stefndu höfðu samþykkt að láta kaupin ganga til baka ef þau yrðu skaðlaus af. Þær viðræður hafi hins vegar siglt í strand þar sem fyrir hafi legið að stefnandi gat ekki endurgreitt það sem stefndu höfðu lagt út og fékk ekki leyfi Íbúðalánasjóðs til að yfirtaka húsbref að fjárhæð 8.000.000 krónur sem hluti kaupverðs hafði verið greiddur með. Stefndu telja því að þrátt fyrir að vilji þeirra hafi verið sá að losna út úr kaupunum þá hafi sá kostur ekki verið fyrir hendi þar sem stefnandi hafi ekki verið reiðubúinn til að greiða útlagðan kostnað og hafði í raun ekki fjárhagslegt bolmagn til að taka eignina aftur til sín. Möguleiki á riftun hafi því ekki verið fyrir hendi.

II.

Stefnandi byggir málatilbúnað sinn á þeirri málsástæðu að stefndu hafi ekki greitt sér að fullu eftirstöðvar kaupverðsins samkvæmt kaupsamningi sem gerður var um fasteignina að Blíkastíg 9 í Bessastaðahreppi. Stefndu hafi einungis greitt 2.000.000 krónur við undirritun samningsins. Engar greiðslur hafi borist vegna gjalddaganna 15. maí, 15. júlí og 15. október 2003. Hafi stefndu grandskoðað umrædda eign mörgum sinnum ásamt sérfróðum aðilum og hafi skýrt komið fram við sölu eignarinnar, bæði í söluyfirliti og í kaupsamningi að hún væri ekki fullbúin og að ýmislegt vantaði þar upp á. Sé því um ástæðulausan greiðsludrátt af hálfu stefndu að ræða sem leiði til þess að taka beri kröfu stefnanda til greina.

Stefnandi byggir kröfur sínar í málinu á almennum reglum samninga- og kröfuréttar um greiðslur fjárskuldbindinga og efndir samninga og almennum reglum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og greiðslu kaupverðs. Um dráttarvexti er vísað til III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Varðandi

varnarþing er vísað til

33. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og krafan um málskostnað er byggð á

1. mgr. 130. gr. sömu laga.

III.

Stefndu byggja sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að búið sé að greiða kaupverð fasteignarinnar að fullu. Hafi fasteign sú sem mál þetta er risið út af verið haldin leyndum göllum og að skaðabætur og eða afsláttur vegna gallana, sem stefndu eigi rétt á úr hendi stefnanda, nemi hærri fjárhæð en eftirstöðvar kaupverðsins. Krafa stefnanda sé því fallin niður fyrir skuldajöfnuð og beri þar af leiðandi að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda. Auk þess hafi stefndu verið heimilt að beita stöðvunarrétti varðandi eftirstöðvar kaupverðsins.

Stefndu byggja mál sitt í öðru lagi á þeirri málsástæðu að stefnandi hafi ekki gætt upplýsingaskyldu sinnar sem seljandi lögum samkvæmt. Hafi upphaflegur frágangur útveggja, þaks og þakkanta hússins verið ófullnægjandi auk þess að vera að mörgu leyti í andstöðu við byggingarreglugerð og ekki í samræmi við samþykktar teikningar af húsinu. Hafi húsið því skort áskilda kosti og ekki staðist þær kröfur sem stefndu máttu gera til þess, miðað við aðrar eignir, þar sem það haldi hvorki hita né meindýrum, en músagangur hafði verið þar um langa hríð. Frá þessu hafi stefnandi ekki greint stefndu frá áður en kaupsamningur var undirritaður. Með þessu telja stefndu að stefnandi sem seljandi eignarinnar hafi brotið alvarlega gegn upplýsingaskyldu sinni og telja að ekki hefði orðið af kaupum ef staðreyndir málsins hefðu legið fyrir í upphafi.

Í þriðja lagi reisa stefndu sýknukröfu sína á því að staðhæfingar þeirra um hina meintu galla séu sannaðar með matsgerð hins dómkvadda matsmanns. Þeirri matsgerð hafi hvorki verið mótmælt af stefnanda né hnekkkt með yfirmati þrátt fyrir áskoranir þar um. Byggja stefndu á því að stefnanda hafi verið gefinn kostur á að bæta úr umræddum göllum en hann hafi ekki sinnt því. Eigi stefndu því að hljóta afslátt af kaupverði eignarinnar í samræmi við kostnað af því að bæta úr göllum.

Í fjórða lagi byggja stefndu á því að þau hafi mátt ætla að þak hússins væri nýmálað og þyrfti ekki frekara viðhalds við í bráð, en í ljós hafi komið að stefnandi hafi málað yfir ryk, ryð og fuglaskít og því þurfi að endurvinnna þá vinnu alla. Stefndu beri því afslátt af kaupverði í samræmi við kostnað sem hlýst af því að bæta úr göllum.

Ennfremur telja stefndu að stefnandi hafi blekkt þau með því að upplýsa við samningsgerð að notuð hefði verið ósamþykkt gerð einangrunar í húsið, jafnframt því að gefa í skyn að þar væri aðeins um viðbótareinangrun að ræða og húsið því betra en ella. Þá sé ljóst að umrædd einangrun er mun víðar en stefnandi hafði upplýst við undirritun kaupsamnings.

Í málatilbúnaði stefndu felist jafnframt krafa um viðurkenningu á gagnkröfu sem er jafnhá dómkröfu stefnanda, auk vaxta og málskostnaðar, þ. á m. mats-kostnaðar.

Loks mótmæla stefndu kröfu stefnanda um dráttarvexti með þeim rökum að stefndu hafi beitt stöðvunarrétti og tilkynnt stefnanda sannanlega um það. Hafi kröfurnar verið tilbúnaðar að mætast strax og skoðunar- og matsgerð Þorsteins Þorsteinssonar lá fyrir þann 14. maí 2003.

Um lagarök vísa stefndu til reglna fasteignakaupa-, kröfu- og samningaréttar. Varðandi mat á göllum og hvað teljist gallar á fasteign vísa stefndu til III. kafla fasteignakaupalaga nr. 40/2002 og matsgerðar hins dómkvadda matsmanns. Um rétt kaupenda til afsláttar af kaupverði og eða skaðabóta úr hendi stefnanda byggja stefndu á IV. kafla laga nr. 40/2002, einkum 41. og 43. gr., sbr. 37. gr. Um það að hús skuli vera meindýraheld vísa stefndu til 24. gr. reglugerðar um hollustuhætti nr. 941/2002, sbr. 18. gr. fasteignakaupalaga. Varðandi heimild til að hafa uppi gagnkröfu til skuldajafnaðar vísa stefndu til 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um skyldu seljanda til úrbóta er byggt á 40. gr. fasteignakaupalaga og um stöðvunarrétt er byggt á 44. gr. sömu laga. Sýkna af dráttarvaxtakröfu er byggð á 44. gr. fasteignakaupalaga, sbr. 7. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Um málskostnað er vísað til XXI. kafla laga um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt af málskostnaði er byggð á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Stefndu eru ekki virðisaukaskattskyld og ber því nauðsyn til að fá dóm á hendur stefnanda fyrir skatti af málskostnaði.

IV.

Fyrir dóminn komu til skýrslugjafar aðilar málsins Þorsteinn Þorsteinsson, Gréta Björg Ólafsdóttir og Björn Björnsson. Þá komu fyrir dóminn sem vitni Freyr Jóhannesson dómkvaddur matsmaður, Þorsteinn Þorsteinsson og Magnús Þórðarson matsmenn, Þóroddur Skaftason, Sigurður Tyrfingsson og Þórhallur Guðjónsson fasteignasalar, Einar Sigurjónsson íbúi að Blikastíg 7, Guðmundur Ragnarsson íbúi að Blikastíg 11 og Þorsteinn Garðarsson meindýraeyðir.

Í skýrslu stefnanda Björns Björnssonar fyrir dómi kom fram að hann hefði sýnt stefndu eignina ásamt fasteignasala. Kvaðst stefnandi hafa heyrt það að stefndu hefðu skoðað eignina ásamt sérfræðingum en gat þó ekki fært sönnur á það með

beinum hætti. Stefnandi kvaðst hafa látið stefndu í té allar nauðsynlegar upplýsingar um eignina fyrir gerð kaupsamningsins, m.a. að kalt væri í húsinu og að þar væri músagangur.

Fyrir dómi báru stefndu Þorsteinn Þorsteinsson og Gréta Björg Ólafsdóttir að eingöngu stefnandi hefði sýnt þeim eignina áður en kaupsamningurinn var undirritaður. Hvorki fasteignasalar né sérfræðingar á þeirra vegum hefðu skoðað með þeim eignina. Þau hafi fengið þær upplýsingar að eignin væri í góðu ásigkomulagi og að einungis ætti eftir að setja gólfefni á efri hæð hússins auk annarra smáatriða. Ekkert hafi verið minnst á kulda í húsinu, músagang eða aðra annmarka. Gallarnir hafi ekki verið þeim sýnilegir fyrr en þau hafi opnað veggj vegna endurbóta sem þau réðust í á húsinu.

Vitnið Þórhallur Guðjónsson, fasteignasali, bar fyrir dómi að hann hefði skoðað eignina einu sinni með stefndu fyrir kaupsamningsgerðina og kvað hann stefndu hafa skoðað eignina vel en þau hefðu meðal annars fengið lykla að húsinu lánaða. Kvaðst hann hafa heyrt það frá stefndu að þau hygðust skoða eignina með fagmanni.

Undir þetta tók vitnið Sigurður Tyrfingsson, fasteignasali, sem kvaðst hafa frétt það að stefndu hefðu farið með sérfræðingum á vettvang til að skoða eignina. Vitnið greindi þar að auki frá því fyrir dómi að húsið hefði verið meingallað og hefðu þeir gallar verið leikmanni sýnilegir. Kvað hann útlit hússins hafa gefið tilefni til frekari skoðunar.

Vitnið Þóroddur Skaftason, fasteignasali, bar fyrir dómi að fyrir kaupsamningsgerðina hefði verið í umræðunni að húsið væri háð einhverjum annmörkum. Ekki hafi þó verið beinlínis um galla að ræða heldur hefði frágangi verið áfátt að einhverju leyti, meðal annars á klæðningu hússins að utan.

Vitnið Freyr Jóhannesson, dómkvaddur matsmaður, staðfesti matsgerð sína fyrir dómi. Bar hann meðal annars að gallar í útveggjum hússins leynist venjulegum kaupendum og væru einungis sýnilegir sérfræðingum við ítarlega skoðun.

Vitnin Þorsteinn Þorsteinsson og Magnús Þórðarson, matsmenn, staðfestu matsgerðir sínar fyrir dómi. Bar vitnið Magnús að umræddir gallar hefðu ekki verið leikmanni sýnilegir og hefði hann þurft að opna veggj hússins til að komast að þeim.

Vitnið Þorsteinn Garðarsson, meindýraeyðir, bar fyrir dómi að greinileg ummerki eftir mýs hefðu verið í húsinu, meðal annars hafi þar verið mikið af músaskít. Taldi vitnið að músagangur hefði verið þar um langan tíma.

Vitnin Einar Sigurjónsson og Guðmundur Ragnarsson greindu frá í skýrslum sínum fyrir dómi að þeir hafi haft vitneskju um að húseignin Blíkastígur 9 héldi illa hita. Auk þess bar vitnið Guðmundur að hann hefði vitað að stefnandi hefði átt í vandræðum með músagang í húsinu. Báðir voru þeir vitni að málningarvinnu á þaki eignarinnar áður en hún var seld til stefndu og báru að sú vinna hefði ekki virst vera mjög vönduð.

Einnig gaf skýrslu fyrir dómi Gestur Helgason.

V.

Eins og fram hefur komið keyptu stefndu af stefnanda fasteignina Blikastíg 9 í Bessastaðahreppi með kaupsamningi sem dagsettur er 28. janúar 2003. Var kaupverðið 17.700.000 krónur og fór afhending eignarinnar fram strax.

Í kaupsamningnum var kveðið á um að 2.000.000 krónur skyldi greiða við undirritun samningsins og síðan skyldi sama fjárhæð greidd þann 15. maí 2003 og 15. júlí sama ár. Loks skyldi greiða 705.755 krónur þann 15. október sama ár. Afganginn af kaupverðinu skyldi greiða með fasteignaverðbréfum og yfirtöku á skuldum.

Óumdeilt er að stefndu greiddu við undirritun kaupsamningsins 2.000.000 krónur en eftirstöðvarnar að fjárhæð 4.705.755 krónur hafa þau ekki greitt og er mál þetta risið vegna þess.

Stefnandi hefur reist málatilbúnað sinn á því að stefndu hafi keypt umrædda fasteign að undangengnum ítarlegum skoðunum þar sem þau hafi notið liðsinnis fagmanna. Stefnandi heldur því fram að stefndu hafi verið vel upplýst um ástand eignarinnar áður en kaupsamningurinn var gerður en auk þess hafi komið fram, bæði í söluyfirliti og í kaupsamningnum, að eignin væri ekki fullbúin og að ýmislegt þyrfti að lagfæra. Greiðsludráttur stefndu eigi sér því engar eðlilegar skýringar.

Stefndu byggja á því að eignin hafi verið haldin leyndum göllum sem ekki hafi komið í ljós fyrr en eftir að kaupsamningurinn var gerður. Þeim hafi verið kunnugt um að efri hæðin væri ekki fullkláruð en um annað hafi ekki verið rætt. Stefnandi hafi því ekki fullnægt lögbundinni upplýsingaskyldu sinni sem seljandi og telja stefndu að ekki hefði orðið af kaupnum ef staðreyndir málsins hefðu legið fyrir í upphafi. Þau hafi því verið í fullum rétti með að greiða ekki eftirstöðvar kaupverðsins.

Dómendur gengu á vettvang og skoðuðu húsið, en af þeirri skoðun og framlagðri matsgerð Freys Jóhannessonar byggingatæknifræðings, er ljóst að ástandi hússins er ábótavant. Kemst matsmaðurinn meðal annars að þeirri niðurstöðu, eftir að hafa skoðað eignina rækilega, að margvíslegir gallar séu á frágangi útveggja, þaks og þakkanta fasteignarinnar. Þá hafi byggingarreglugerð verið brotin og ekki verið farið eftir samþykktum teikningum af húsinu. Telur matsmaðurinn að aðrir gallar en þeir sem sjá megi á húsinu að utanverðu hljóti að leynast „venjulegum“ kaupanda nema ítarleg rannsókn hafi farið fram. Stefnandi hefur lýst sig ósammála matinu en hefur þó ekki, þrátt fyrir áskoranir þar að lútandi, farið fram á yfirmat eins og honum er heimilt lögum samkvæmt.

Ekki verða gerðar meiri kröfur til kaupenda fasteigna en að þeir framkvæmi venjulega skoðun á eigninni og að sú skoðun beinist einkum að þeim atriðum sem algengt er eða líklegt að sé áfátt. Stefndu hafa staðfastlega borið að hvorki fasteignasalar né sérfræðingar á þeirra vegum hefðu skoðað með þeim fasteignina. Einungis stefnandi hefði farið með þeim á vettvang og sýnt þeim eignina. Stefnandi

og vitnin Sigurður Tyrfingsson og Þórhallur Guðjónsson hafa hins vegar haldið því fram að fagmenn hafi skoðað eignina með stefndu áður en kaupsamningurinn var gerður. Gegn andmælum stefndu er ekki unnt að fallast á þær staðhæfingar enda byggjast þær hvorki á eigin reynslu stefnanda né vitnanna heldur á getgátum annarra aðila.

Í söluyfirliti er eigninni lýst sem góðu og snyrtilegu einbýlishúsi á tveimur hæðum á góðum stað á Álftanesi. Er þar ekkert minnst á neina galla. Samkvæmt 12. gr. þágildandi laga nr. 54/1997 um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu, sbr. 10. gr. núgildandi laga nr. 99/2004, skal fasteignasali sem fengið hefur eign til sölumeðferðar, gera rækilegt yfirlit yfir þau atriði sem máli geta skipt við sölu eignarinnar. Skal þess vandlega gætt að fram komi öll grundvallaratriði varðandi ástand eignarinnar sem skipt geta kaupanda máli.

Samkvæmt framansögðu og með hliðsjón af framburði stefndu og matsgerð hins dómkvadda matsmanns fer ekki á milli mála að um verulega annmarka á fasteigninni var að ræða. Þar sem ekki er sannað að stefndu, kaupendum íbúðarinnar, hafi verið kynntir þessir annmarkar eða þau hafi annars haft beina vitneskju um þá þegar kaupsamningurinn var gerður er ljóst að um galla á hinni seldu eign var að ræða. Verður að telja að það hafi staðið stefnanda nær að upplýsa stefndu um þau atriði sem

var ábótavant í ljósi þeirrar staðreyndar að hann byggði húsið sjálfur og hefur búið í því um alllangt skeið og ætti honum því að vera vel kunnugt um þessa annmarka.

Um nánari afmörkun þeirra annmarka sem á eigninni voru vísa dómendur til matsgerðar dómkvadds matsmanns en það er álit dómsins að stefnendur beri alla ábyrgð á þeim annmörkum sem kostnaðarmetnir eru í sundurliðun matsmanns sem verkliðir 1 til 3. Ekki verði ætlast til þess af stefndu sem venjulegum kaupendum að þeim hafi mátt vera um þessa galla kunnugt við skoðun án aðstoðar fagmanns. Engu breyti þó að í kaupsamningi standi í sviga að eitthvað sé ekki samkvæmt reglugerð. Telur dómurinn að það eigi við um alla þessa liði að þeir séu þess eðlis að komi nýtt í stað gamals geti það ekki talist fjárhagslegur ávinningur sem kæmi til lækkunar á skaðabótakröfu þeirri sem stefndu hafa uppi til skuldajafnaðar. Á hinn bóginn telur dómurinn varðandi 4. verklið að stefndu hafi mátt vera ljóst að frágangi bílskúrs að innan var langt frá því að vera lokið þó að ekki sé hægt að ætlast til þess að þau gerðu sér grein fyrir því að rakasperru skorti.

Við útreikning á kröfu stefnanda eru dráttarvextir af skuld stefndu samkvæmt kaupsamningi reiknaðir til þess tíma er kröfurnar voru hæfar til þess að mætast sem að mati dómsins var 28. október 2003 er matsgerð dómkvadds matsmanns lá fyrir. Samkvæmt þessu er fjárhæð kröfu stefnanda þann 28. október 2003 4.705.755 að viðbættum dráttarvöxtum af 2.000.000 frá 15. maí 2003 til 15. júlí s.á., af 4.000.000 frá þ.d. til 15. október s.á. og af 4.705.755 frá þ.d. til 28. október s.á. Samkvæmt þeim dráttarvöxtum sem giltu á þessum tíma nema þeir, miðað við októberlok 2003, 261.249 krónum þannig að heildarkrafa stefnanda er $4.705.755 + 261.249 = 4.967.004$ krónur.

Við útreikning á skaðabótakröfu (gagnkröfu) þeirri sem stefndu eiga að mati dómsins rétt til er sá háttur hafður á að vísað er til heildarniðurstöðu matsgerðar

dómkvadds matsmanns sem áður hefur verið sundurliðuð í dómnum og gerð grein fyrir þeim frávikum sem taka ber mið af við afmörkun hennar. Heildarniðurstaða matsgerðar er 5.800.420 krónur. Liður 4 sem í matsgerð heitir „Frágangur bílskúrs að innan” skiptist í efni 98.000 og vinnu 366.000 en að mati dómenda þykir, þegar litið er til vinnuliða matsins í heild, sem eru metnir á 3.677.420 krónur, rétt að láta sem næst 10% af liðnum „Tæknileg umsjón og ráðgjöf fylgja þessum lið eða 40.000 krónur. Þannig yrði kostnaður við bílskúr að innan 504.000 krónur sem skiptist í efni og vinnu við ráðgjöf 138.000 krónur og vinnu á byggingarstað 366.000. Með hliðsjón af því að um endurbætur er að ræða og skúrinn í betra standi en stefndu máttu vænta þykir rétt að 60% af þessum lið falli á stefnanda. Nemur sá hluti sem skiptist í efni 82.800 og vinnu 219.600 eða samtals 302.400 krónum. Yrði samkvæmt þessu efnispáttur matsgerðarinnar sem stefnandi ætti að bæta stefndu 2.123.000 - 55.200 (40% af síðasttöldum lið) eða = 2.067.800 krónur. Þá er eftir að taka tillit til 60% endurgreiðslu af virðisaukaskatti vegna vinnu sem unnin er á byggingarstað en sá liður er eftir að dregin er frá 40% hlutur stefndu af vinnulið sem tengist frágangi á bílskúr (3.677.420 – 146.400 = 3.531.020) þar af er vsk. 694.859 krónur. Er gengið út frá því að 60% af þessum virðisaukaskatti eða 416.915 krónur fái endurgreiddur. Þannig verður endanlegur vinnuliður sem stefnandi ætti að bæta stefndu 3.114.105 krónur. Ef lagðir eru saman efnispáttur og vinnupáttur með hliðsjón af því sem dómurinn telur að stefnandi ætti svara til bóta gagnvart stefndu væri þess krafist er ljóst að þær skaðabætur næmu 5.181.905 krónum. Eins og kröfugerð stefndu er háttáð þá gera þau þá kröfu að skaðbætur þær sem þau telja sig eiga rétt á úr hendi stefnanda leiði til sýknu af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Stefndu lýstu yfir skuldajöfnuði við eftirstöðvargreiðslur með bréfi lögmanns þeirra dagsettu 3. nóvember 2003. Er ljóst af því sem nú hefur verið rakið að kostnaður við endurbætur á eigninni sem dómurinn telur stefnendur bera ábyrgð á nemur ekki lægri fjárhæð en þeirri sem stefndu áttu eftir að greiða samkvæmt kaupsamningi að teknu tilliti til dráttarvaxta. Ber því að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnanda til að greiða stefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 900.000 krónur.

Sveinn Sigurkarlsson héraðsdómari kveður upp þennan dóm, ásamt meðdómsmönnum Ásmundi Ingvarssyni og Ragnari Ingimarssyni byggingarverk-fræðingum.

D ó m s o r ð :

Stefndu, Þorsteinn Þorsteinsson og Gréta Björg Ólafsdóttir, eru sýkn af kröfum stefnanda, Björns Björnssonar, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefndu 900.000 krónur í málskostnað.

Sveinn Sigurkarlsson

Ásmundur Ingvarsson

Ragnar Ingimarsson

Rétt endurrit staðfestir.

Héraðsdómur Reykjaness 2.10.2006.