

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness 13. nóvember 2006 í máli nr. E-1206/2005:

Ingunn Gyða Hjelm

(Geir Gestsson hdl.)

gegn

Sigríði Ingu Brandsdóttur

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

Oliver Steini Bergssyni

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

og gagnsök

Aðalsök í máli þessu sem dómtekið var þann 24. október sl. er höfðuð með stefnu birtri 25. maí 2005.

Stefnandi í aðalsök er Ingunn Gyða Hjelm, Krúúási 47, Hafnarfirði en stefndu Sigríður Inga Brandsdóttir og Oliver Steinn Bergsson, Miðvangi 2, Hafnarfirði.

Gagnsök í málinu var höfðuð með gagnstefnu stefndu í aðalsök birtri 2. september 2005 á hendur aðalstefnanda og þann 25. ágúst sama ár á hendur Magnúsi Emilssyni, Þrastahrauni 6, Hafnarfirði, persónulega og fyrir hönd Hraunhamars fasteignasölu ehf. Bæjarhrauni 10, Hafnarfirði. Var gagnsök á hendur gagnstefndu Magnúsi Emilssyni og Hraunhamri ehf. vísað frá dómi með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness þann 31. janúar 2006. Gagnsökkin á hendur aðalstefnanda var sameinuð aðalmálinu í þinghaldi þann 7. september 2005.

Aðalstefnandi krefst þess að gagnstefnendur verði dæmd til að greiða henni, in solidum, 1.500.000 með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, frá 5. janúar 2005 til greiðsludags.

Einnig krefst aðalstefnandi málskostnaðar úr hendi gagnstefnenda in solidum samkvæmt mati dómsins og að þau verði dæmd til að bæta henni þann kostnað sem hún hefur af greiðslu virðisaukaskatts af lögmannsþjónustu.

Gagnstefndu krefjast sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda auk þess sem þau krefjast málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti.

Gagnstefnendur krefjast þess endanlega í gagnsök að aðalstefnandi greiði þeim 2.558.964 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, frá 13. sept 2005 til greiðsludags. Er þess krafist að dómkrafa í gagnsök verði notuð til skuldajafnaðar við kröfur aðalstefnanda eftir þörfum og sjálfstæður dómur kveðinn upp um mismuninn. Þá krefjast gagnstefnendur málskostnaðar að mati réttarins úr hendi aðalstefnanda.

Aðalstefnandi krefst aðallega sýknu af kröfum gagnstefnanda. Einnig er krafist málskostnaðar í gagnsök úr hendi gagnstefnanda in solidum samkvæmt mati dómsins. Til vara er krafist stórfelldrar lækkunar á kröfum gagnstefnanda og að málskostnaður í gagnsök verði felldur niður.

I.

Lýsing aðalstefnanda á málsatvikum í aðalsök:

Þann 13. september 2004 gerðu málsaðiljar með sér samning um kaup gagnstefnanda á íbúð aðalstefnanda við Miðvang 2 í Hafnarfirði. Samkvæmt kaupsamningnum átti lokagreiðsla vegna viðskiptanna að berast inn á reikning aðalstefnanda í síðasta lagi þann 5. janúar 2005.

Þann 5. janúar 2005 héldu gagnstefnendur eftir greiðslu vegna viðskiptanna að upphæð 1.500.000 krónur. Var það gert með vísan til 26., 27., 41. og 44. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sbr. dskj. 4. Í bréfi gagnstefnanda til aðalstefnanda vegna þessa kom fram að greiðslu væri haldið eftir vegna rangrar upplýsingagjafar af hálfu aðalstefnanda við kaupsamningsgerð, um fyrirhugaðar framkvæmdir húsfélags á klæðningu á húseigninni Miðvangi 2-8. Bréf gagnstefnanda hafi komið aðalstefnanda á óvart þar sem gagnstefnendur höfðu skoðað eignina, og aðalstefnandi greint frá hinum fyrirhuguðu framkvæmdum sem gagnstefnendur höfðu lýst því yfir að þeim væri fullkunnugt um, eins og fram komi í kaupsamningi aðila sem lagður er fram í málinu sem dómskjál nr. 3.

Í framhaldinu sendi aðalstefnandi gagnstefnendum kröfubréf, dags. 20. apríl 2005, þar sem krafist var efnda á skuldbindingum þeirra skv. kaupsamningnum, sbr. dskj. 5. Svarbréf barst aðalstefnanda dags. 28. apríl 2005, sbr. dskj. 6. Í svarbréfinu kom fram að gagnstefnendur kváðust hafa verið grandlaus um fyrirhugaðar framkvæmdir á klæðningu á húseigninni og að ákvæði um að kaupandi væri grandvís um framkvæmdirnar hefði verið „lætt inn” í kaupsamning. Neituðu gagnstefnendur því að greiða eftirstöðvar kaupsverðs íbúðarinnar. Sættir náðust ekki og upphófust því málaferli þau sem hér eru til úrlausnar.

Lýsing gagnstefnanda á málsatvikum:

Gagnstefnendur telja lýsingu aðalstefnanda á málsatvikum ranga og að ágreiningur málsaðilja eigi rót sína að rekja til þess að þeir séu ósammála um það hvort af hálfu aðalstefnanda hafi verið gefnar réttar og fullnægjandi upplýsingar um stórfelldar

framkvæmdir sem húsfélagið Miðvangur 2-8 hafði samþykkt að ráðast í á aðalfundi húsfélagsins hinn 29. apríl 2004 eða fjórum mánuðum áður en gagnstefnendur gerðu kauptilboð í eignina sem um er deilt. Af hálfu aðalstefnanda hafi aldrei verið á það minnst einu orði við skoðun eignarinnar, fyrir gerð kauptilboðs, að klæða ætti húsið að utan þó síðar hafi komið í ljós að húsfélagið hafi verið búið að samþykkja að ráðast í þær framkvæmdir á aðalfundi þess þann 29. apríl 2004 að umboðsmanni, sem jafnframt er maki aðalstefnanda, viðstöddum. Hafi gagnstefnendur því við gerð kauptilboðs verið óupplýst um þessar miklu og kostnaðarsömu framkvæmdir sem fyrirhugaðar voru og samþykktar höfðu verið. Þegar kom að gerð kaupsamnings hafi af hálfu aðalstefnanda verið lögð fram yfirlýsing húsfélagsins þar sem ekki var merkt við reiti varðandi yfirstandandi eða fyrirhugaðar framkvæmdir á vegum húsfélagsins sem aðalstefnanda hafi þó hlotið að vera kunnugt um. Hefðu gagnstefnendur á þessu augnabliki ekki haft neina ástæðu til þess að draga í efa að yfirlýsing húsfélagsins, sem aðalstefnandi lagði fram við gerð kaupsamningsins, hefði að geyma réttar upplýsingar varðandi fyrirhugaðar framkvæmdir. Hefðu gagnstefnendur á þessari stundu vitað um fyrirhugaða klæðningu hússins hefðu þau aldrei keypt eignina.

Af hálfu aðalstefnanda sé í stefnu á því byggt að í kaupsamningi sé svofellt orðalag: „Kaupanda er kunnugt um að rætt hefur verið um hjá húsfélaginu að láta gera úttekt á blokkinni vegna sprunguviðgerða og eða klæðningar blokkarinnar.” Tilvitnað orðalag hafi ekki verið inni í þeim kaupsamningi er upphaflega lá frammi til undirritunar af hálfu fasteignasölnunnar heldur hafi þetta ákvæði verið sett inn eftir að gagnstefnendur höfðu gert athugasemd við að í kaupsamninginn vantaði ákvæði þess efnis að aðalstefnandi tæki að sér viðgerð á gluggum svo sem lofað hafði verið við skoðun eignarinnar auk þess sem í kaupsamninginn vantaði að hinu selda fylgdi 35 fm aukarými í kjallara. Tilvitnað orðalag hafi ekki verið skýrt frekar af hálfu umboðsmanns aðalstefnanda eða af fasteignasölnunni og hafi gagnstefnendur lagt allt annan skilning í ákvæði þetta en umboðsmaður aðalstefnanda sem á þessari stundu hafi vitað mæta vel um samþykkt húsfélagsins sem gagnstefnendum var hins vegar á þessari stundu með öllu ókunnugt um. Tilvitnað orðalag sé í algjörri mótsögn við þá yfirlýsingu húsfélags, dskj. 13, sem umboðsmaður aðalstefnanda lagði fram við undirritun kaupsamnings og söluyfirlit, dskj. 9, sem undirritað er af honum og enn fremur í mótsögn við þau svör sem aðalstefnandi hafi gefið gagnstefnendum við skoðun á íbúðinni er spurt var um fyrirhugaðar framkvæmdir af hálfu húsfélagsins. Það hafi svo ekki verið fyrr en í desember sl. eftir að gagnstefnendur höfðu flutt inn í hina seldu eign að þau komust að því að samþykkt hafði verið á aðalfundi húsfélagsins 29. apríl 2004, fjórum mánuðum fyrir gerð kauptilboðs, að ráðast í stórfelldar framkvæmdir á vegum húsfélagsins Miðvangur 2-8. Er gagnstefnendum varð það ljóst og þau höfðu fengið fundargerð aðalfundarins, dskj. 17, frá stjórn húsfélagsins var þess farið á leit við þáverandi gjaldkera húsfélagsins, að hann fyllti út yfirlýsingu húsfélags svo sem hún hefði átt að líta út við gerð kaupsamnings, dskj. 15. Kemur þar fram að samþykkt hafi verið að ráðast í framkvæmdir sem séu fyrirhugaðar og þar er lýst. Jafnframt sé tekið fram í yfirlýsingu þessari að úttekt á vegum húsfélags hafi þegar farið fram og að undirbúningur verkfræðistofu VSB sé hafinn. Því sé tilvitnað orðalag seljanda í kaupsamningi um úttekt og fyrirhugaðar framkvæmdir á vegum húsfélagsins auk þess að vera í mótsögn við skjöl undirrituð af aðalstefnanda sjálfri ekki í neinu samræmi við yfirlýsingu þáverandi gjaldkera húsfélagsins, dskj. 15, né minnisblað Björns Gústafssonar verkfræðings hjá VSB verkfræðistofu ehf. dskj. 24, og ljóst sé af þeim gögnum að orðalag í kaupsamningi sé beinlínis rangt og

langan veg frá því sem fyrir lá um stöðu framkvæmda á þeirri stundu er kaupsamningur var undirritaður. Í ljósi þessa töldu gagnstefnendur ljóst að til þess að gæta hagsmuna sinna er kom að gerð afsals 5. janúar sl. hafi þau átt einskis annars úrkosti en að halda eftir hluta af lokagreiðslu til tryggingar á greiðslu á hlut hinnar seldu íbúðar vegna áðunefndra framkvæmda.

II.

Málsástæður og lagarök aðalstefnanda í aðalsök:

Gagnstefnendur hafa í máli þessu haldið eftir greiðslu með vísan í 26., 27., 41. og 44. gr. greinar fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um galla vegna upplýsingaskorts og rangra upplýsinga. Aðalstefnandi hafnar því að skilyrði þau sem gert er ráð fyrir í greinum þessum séu uppfyllt í þessu máli og telur að haldið hafi verið eftir greiðslu án tilefnis.

Í þinglýstum kaupsamningi, dags. 13. september 2004, komi eftirfarandi fram: „Kaupanda er kunnugt um að rætt hefur verið um hjá húsfélaginu að láta gera úttekt á blokkinni vegna sprunguviðgerða og eða klæðningar blokkarinnar”. Í 12. tl. kaupsamningsins komi einnig fram að „kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til þegar kaupsamningurinn var gerður”. Vísast einnig um þetta til samhljóða reglu 29. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002.

Að mati aðalstefnanda sé því ljóst að gagnstefnendum hafi verið fullkunnugt um fyrirhugaðar framkvæmdir við klæðningu blokkarinnar, sbr. diskj. 3. Því sé ekki um galla í skilningi fasteignakaupalaga nr. 40/2002 að ræða. Aðalstefnandi hafnar því að hafa sýnt af sér sviksamlega háttsemi og „lætt inn” yfirlýsingu um framkvæmdirnar í kaupsamning aðila. Aðalstefnandi telur að gagnstefnendum beri skylda til að efna samning aðila skv. efni hans og greiða auk þess dráttarvexti af allri fjárhæðinni sem haldið var eftir, skv. III. kafla laga nr. 38/2001.

Um málskostnaðarkröfu sína vísar aðalstefnandi til 130. gr. laga nr. 91/1991.

Um réttmæti krafna sinna vísar stefnandi til meginreglna íslensks réttar um skuldbindingargildi samninga, ákvæða 1. nr. 40/2002, ákvæða laga nr. 38/2001.

Um dráttarvaxtakröfu vísast til III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Málsástæður gagnstefnenda í aðalsök:

Málsástæður gagnstefnenda hafa að nokkru leyti komið fram í málavaxtalýsingu þeirra en þau færa auk þess fram það sem nú verður rakið.

Sýknukrafa gagnstefnenda er á því reist að þeim hafi verið rétt að halda eftir 1.500.000 krónum af lokagreiðslu kaupsamnings aðilja á grundvelli skuldajafnaðar

vegna rangra upplýsinga sem veittar voru af hálfu aðalstefnanda varðandi fyrirhugaðar framkvæmdir við húseignina Miðvangur 2-8 sem húsfélagið hafði á aðalfundi húsfélagsins 29. apríl 2004 samþykkt að ráðast í, dskj. 17, en aðalstefnandi hafi kosið að upplýsa gagnstefnendur ekki um. Er því haldið fram að aðalstefnanda beri að greiða hlut hinnar seldu íbúðar í framkvæmdum þessum.

Byggja gagstefnendur á því að meginregla í fasteignaviðskiptum sé sú að seljandi skuli jafnan bera kostnað af framkvæmdum þeim sem tekin hefur verið ákvörðun um og samþykktar hafa verið fyrir sölu eignar. Hafi framangreindri fjárhæð verið haldið eftir af gagnstefnendum til þess að gæta hagsmuna sinna og til tryggingar greiðslu á hlut hinnar seldu íbúðar í framkvæmdum þeim sem samþykktar voru á aðalfundi húsfélagsins í apríl 2004, fjórum mánuðum fyrir gerð kauptilboðs, en aðalstefnandi haldið leyndri fyrir gagnstefnendum.

Af hálfu gagnstefnenda er bent á ákvæði 2. mgr. 25. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús þar sem lögð er sú skylda á seljanda eignar að gefa fullnægjandi og tæmandi upplýsingar um fyrirhugaðar framkvæmdir, viðgerðir eða endurbætur. Í því samhengi vilja gagnstefnendur benda á eftirfarandi:

Með undirritun sinni undir söluýfirlit staðfestir umboðsmaður aðalstefnanda m.a. réttmæti upplýsinga þeirra er fram koma í söluýfirlitinu um að engar framkvæmdir séu fyrirhugaðar. Söluýfirlit sé eitt af grundvallarskjölum við sölu fasteigna og hafi dómstólar litið á þær upplýsingar sem þar koma fram sem ábyrgðaryfirlýsingu af hálfu seljanda. Öll þau atriði sem fram koma í söluýfirliti eiga að geta verið grundvöllur ákvörðunar kaupanda um það í fyrsta lagi hvort hann kaupir eignina og í öðru lagi hvaða verð hann er reiðubúinn að greiða fyrir eignina. Er því haldið fram af hálfu gagnstefnenda að upplýsingar í söluýfirliti hafi verið rangar og villandi og með undirritun sinni undir söluýfirlitið hafi umboðsmaður aðalstefnanda ábyrgst að engar framkvæmdir hafi verið fyrirhugaðar og kaupendur hafi mátt treysta þeim upplýsingum sem þar komu fram um að engar framkvæmdir væru fyrirhugaðar af hálfu húsfélags.

Er gagnstefnendur gerðu kauptilboð í hina seldu eign hafi þeim verið með öllu ókunnugt um fyrirhugaðar framkvæmdir sem samþykkt hafði verið að ráðast í. Við ákvörðun kaupverðs í kauptilboði hafi því í engu verið tekið tillit til þess kostnaðar sem hlaut að falla á hina seldu íbúð vegna framkvæmdanna sem hlaut þó að verða verulegur enda er hlutur hinnar seldu eignar í húseigninni Miðvangur 2-8 6,02 %. Varðandi upplýsingaskylda aðalstefnanda við gerð kauptilboðs er af hálfu stefndu vísað til 11.-12. gr. kauptilboðs. Tekið skal fram að „yfirlýsing húsfélags lá ekki frammi við gerð tilboðs í eignina.” Varðandi orðalagið "kaupanda er kunnugt um að rætt hefur verið um hjá húsfélaginu að láta gera úttekt á blokkinni vegna sprunguviðgerða og eða klæðningar blokkarinnar" er því alfarið mótmælt af hálfu gagnstefnenda að með orðalagi þessu hafi aðalstefnandi gefið fullnægjandi og tæmandi upplýsingar um framkvæmdir sem á þessari stundu voru fyrirhugaðar. Orðalag þetta feli ekki í sér að búið sé að taka ákvörðun um framkvæmdir. Í fyrsta lagi er orðalag þetta afar óljóst orðað sbr. "rætt hefur verið um" og "sprunguviðgerða og eða klæðningar". Þá sé orðalag þetta beinlínis rangt og villandi og langan veg frá því sem á þessu stigi lá fyrir um framkvæmdir af hálfu húsfélagsins. Aðalstefnandi tali eins og málið sé einungis á umræðustigi, rætt hafi verið um það hjá húsfélaginu að láta gera úttekt á blokkinni, rétt eins og allt málið sé á algerum byrjunarreit, úttekt eigi eftir að fara fram og engin ákvörðun

hafi verið tekin hjá húsfélaginu.

Hið rétta sé hins vegar að málið var mun lengra komið. Úttekt hafði þegar farið fram og fyrirhugaðar framkvæmdir verið samþykktar, sbr. yfirlýsingu þáverandi gjaldkera húsfélags, dskj. 15, og minnisblað Björns Gústafssonar verkfræðings ásamt fylgiskjölum, dskj. 24. Á fylgiskjölum sem fylgja minnisblaði Björns Gústafssonar verkfræðings á dskj. 24 kemur fram að samþykkt aðalfundar húsfélagsins í apríl 2004 um að ráðast í fyrirhugaðar framkvæmdir hafi átti sér mjög langan aðdraganda. Í öðru lagi sé tilvitnað orðalag í kaupsamningi í algjöru ósamræmi við þær upplýsingar sem umboðsmaður aðalstefnanda staðfestir í söluyfirliti þ.e. að engar framkvæmdir séu fyrirhugaðar, sbr. dskj. 9. Með undirritun sinni undir söluyfirlitið hafi umboðsmaður aðalstefnanda ábyrgst að engar framkvæmdir væru fyrirhugaðar. Upplýsingar í söluyfirliti séu rangar og villandi og máttu stefndu treysta því er kauptilboð var gert að upplýsingar í söluyfirliti væru réttar og engar framkvæmdir væru fyrirhugaðar. Í þriðja lagi sé orðalag þetta í algjörri mótsögn við þá yfirlýsingu húsfélags, dskj. 13, sem umboðsmaður seljanda lagði fram er kom að undirritun kaupsamnings.

Í fjórða lagi hafi af hálfu aðalstefnanda jafnan verið sagt við skoðun eignarinnar fyrir gerð kauptilboðs að engar framkvæmdir væru fyrirhugaðar aðrar en framkvæmdir við glugga sem seljendur myndu bera kostnað af.

Með hliðsjón af upplýsingum aðalstefnanda við skoðun eignarinnar, yfirlýsingu húsfélags og söluyfirliti skildu gagnstefnendur tilvitnað orðalag í kaupsamningi ekki þannig að búið væri að taka ákvörðun um klæðningu heldur einungis eins og orðalagið ber með sér að það væri á umræðustigi og engin ákvörðun hefði verið tekin um framkvæmdir. Gagnstefnendur lögðu þannig allt annan skilning í tilvitnað orðalag en aðalstefnandi sem bjó yfir mun meiri upplýsingum en fram koma í orðalagi þessu svo sem gagnstefnendum átti síðar eftir að verða ljóst og framlögð gögn sýna.

Af hálfu gagnstefnenda er því haldið fram með vísan til 33. gr. og 36. gr. laga nr 7/1936, sbr. lög 11/1986, að ósanngjarnt sé með hliðsjón af framanrituðu og málsatvikum að bera tilvitnað orðalag í kaupsamningi fyrir sig.

Jafnvel þó svo yrði litið á að aðalstefnandi hafi með tilvitnuðu orðalagi í kaupsamningi fullnægt upplýsingaskyldu sinni þá væru þessar upplýsingar allt of seint fram komnar. Gagstefnendur hafi þá þegar verið bundin af kaupunum og kaupverði við undirritun kauptilboðs og aðalstefnanda hafi borið að veita upplýsingar um hinar stórfelldu fyrirhuguðu framkvæmdir fyrir gerð kauptilboðs.

Hlutur hinnar seldu eignar í heildarhúseigninni Miðvangur 2-8 er 6,02% og fram kemur í kostnaðaráætlun er fylgir minnisblaði Björns Gústafssonar verkfræðings hjá VSB-verkfræðistofu ehf. er hefur umsjón með framkvæmdunum, sbr dskj. 24, að áætlaður kostnaður við framkvæmdirnar væri 40.278.660 krónur. VSB-verkfræðistofa ehf. kynnti húsfélaginu niðurstöður úr þeirri vinnu sem þeim hafði verið falin með samþykkt aðalfundar húsfélagsins hinn 29. apríl 2004. Gerðu verkfræðingarnir grein fyrir þeim tilboðum sem borist höfðu í lokuðu útboði í fyrirhugaðar framkvæmdir sem húsfélagið hafði ákveðið að ráðast í á fundinum í

apríl 2004. Mæltu verkfræðingarnir með því að tilboði Fjala ehf. að fjárhæð samtals 38.814.700 krónur yrði tekið. Hlutur hinnar seldu íbúðar er því 2.336.645 krónur auk hlutdeildar í áætlaðri þóknun VSB-verkfræðisstofu ehf vegna verksins, 6,02 % af 2.900.000 krónum eða 174.580 krónur og greiðslu stefndu til verkfræðistofunnar samkvæmt reikningi á dskj. 25 fyrir samantekt gagna 21.414 krónur eða samtals 2.532.639 krónur.

Er því haldið fram af hálfu gagnstefnenda að þeim sé heimilt að skuldajafna á móti stefnukröfunni skaðabóta og/eða afsláttarkröfu sinni vegna rangra upplýsinga sem gefnar voru af hálfu aðalstefnanda við söluna.

Telja gagnstefnendur ljóst að aðalstefnandi hafi engan veginn verið fullnægt hinni ríku upplýsingaskyldu sem á honum hvíldu vegna fasteignaviðskiptanna sem mál þetta snýst um.

Mótmæla gagnstefnendur tilvísun í stefnu í ákvæði 29. gr. laga nr. 40/2002. Kaupendur geti borið fyrir sig þær vísitandi röngu upplýsingar sem þeir fengu. Upplýsingar sem haldið hafi verið leyndum af seljanda hafi ekkert með skoðunarskyldu kaupanda að gera.

Um heimild gagnstefnenda til að halda eftir hluta af lokagreiðslu vísast til 44. gr. laga nr. 40/2002, sbr. og 21. tl. kaupsamnings. Jafnframt er á það minnt af hálfu gagnstefnenda að þau eru með fyrirvaralaus kvittun fyrir greiðslu samkvæmt 2. tl. kaupsamnings um hina seldu eign, sbr. dskj. 4.

Mótmælt er dráttarvaxtakröfu aðalstefnenda með vísan til 2. ml. 7. gr. laga nr. 38/2001.

Lagarök gagnstefnenda:

Gagnstefnendur vísa til III. og IV. kafla laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 26., 27., 29, 41. og 44. gr. laganna og til 25. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Þau vísa enn fremur til meginreglna kröfuréttar um skuldajöfnuð. Þá vísa þau og til 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936. Um málskostnaðarkröfu vísa þau til 130. gr. laga nr. 91/1991. Varðandi dráttarvaxtakröfu aðalstefnanda vísa gagnstefnendur til 2. ml. 7. gr. laga nr. 38/2001.

Um gagnsök:

Um málavexti og málsástæður gagnstefnenda vísast til málavaxtalýsingar og málsástæðna sem fram hafa komið af hálfu þeirra í aðalsök. Þar sundurliða þau kröfu sína til skuldajafnaðar á hendur aðalstefnanda á sama hátt og í greinargerð sinni í aðalsök og krefjast þess að sjálfstæður dómur verði kveðinn upp um mismuninn. Um málsatvikalýsingu aðalstefnanda Ingunnar Hjelm, vísast aðallega til stefnu í aðalsök, sbr. dskj. 1. Eins og þar kom fram þá gerði aðalstefnandi gagnstefnendum grein fyrir fyrirhugðum framkvæmdum húsfélags vegna klæðningar fasteignarinnar við Miðvang 2-8. Þetta staðfestu gagnstefnendur í þinglýstum kaupsamningi, sbr. dskj. 3. Öllum staðhæfingum í málsatvikalýsingarkafla gagnstefnu um svíksamlega háttsemi aðal í tengslum við

upplýsingagjöf er því mótmælt.

Málsástæður og lagarök aðalstefnanda:

Í greinargerð af hálfu aðalstefnanda Ingunnar kemur fram að kröfur á hendur henni séu einungis á þeirri málsástæðu reistar að hún hafi „vísvitandi leynt” upplýsingum frá gagnstefnendum um framkvæmdir á klæðningu umræddrar fasteignar við Miðvang 2-8, Hafnarfirði Aðalstefnandi mótmælir þessu harðlega og telur að gagnstefnendum hafi verið, eða a. m. k. átt að vera, fullkunnugt um fyrirhugaðar framkvæmdir. Öllum staðhæfingum um svíksamlega háttsemi aðalstefnanda sé mótmælt sem röngum og ósönnuðum. Aðalstefnandi vill sérstaklega benda á eftirfarandi í þessu sambandi:

Þinglýstur kaupsamningur gildi um viðskipti aðilja og um sönnunar- og skuldbindingargildi hans vísast til meginreglna íslensks fasteignakaupa- og samningaréttar. Gagnstefnendur skoðuðu eignina ítrekað og í samningi aðilja er tekið fram að þeim sé kunnugt um fyrirhugaðar framkvæmdir á húseigninni, sbr. dskj. 3. Þegar af þeirri ástæðu að gagnstefnendur voru búnir að kynna sér ástand eignarinnar og vitneskja þeirra um hinar fyrirhuguðu framkvæmdir er staðfest með undirritun þeirra undir kaupsamninginn, geti ekki verið um galla að ræða í skilningi 26.-27. gr. 1. nr. 40/2002. Einnig vísar aðalstefnandi til 29. gr. sömu laga, sbr. einnig 12. gr. kaupsamnings aðila, um að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla sem hann þekkti til eða átti að þekkja til við kaupsamningsgerð.

Á bls. 2-3 í gagnstefnu er það staðfest að gagnstefnendum hafi verið kunnugt um umrætt ákvæði kaupsamnings um að þeir væru grandvísir um fyrirhugaðar framkvæmdir húsfélagsins á klæðningu fasteignarinnar en að þeir hafi lagt „allt annan skilning” í ákvæðið.

Ef minnsti vafi lék á efni kaupsamningsins í hugum gagnstefnenda hefði þeim verið hægur leikur að fresta undirritun samnings eða leita nánari skýringa vegna þessa. Gagnstefnendur rituðu hins vegar undir samninginn fyrirvaralaust og eru þau því bundin við hann skv. meginreglu íslensks samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Aðalstefnandi hafnar því að hún beri skaðabótaábyrgð á því sem gagnstefnendur kalla misskilning sinn á þessu auðskilda ákvæði samningsins.

Hvað varðar gildi framlagðs söluyfirlits, sbr. dskj. 9, og yfirlýsingar húsfélags, sbr. dskj. 13, athugast að þinglýstur kaupsamningur gangi framur slíkum skjölum ef efni þeirra stangist á. Aðalstefnandi telur því að gagnstefnendur geti ekki byggt neinn rétt á því að þeir hafi verið grandlausir um framkvæmdir með vísan í slík skjöl, þegar fyrir liggur þinglýstur kaupsamningur sem beinlínis inniheldur ákvæði um viðkomandi atriði. Vísast um þetta til meginreglna íslensks fasteignakaupa- og samningaréttar.

Jafnframt tekur aðalstefnandi fram að hún telur sig hvorki bera ábyrgð á öflun né efni slíkra skjala. Samkvæmt 11.-12. gr. fsl. nr. 99/2004 ber fasteignasali ábyrgð á efni söluyfirlits og öflunar upplýsinga vegna söluyfirlits, þ.m.t. yfirlýsinga

húsfélags skv. h-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. Í greinargerð með lögnum sé það skýrt tekið fram að þessi skylda hvíli ekki á seljanda eignar heldur fasteignasala. Telur aðalstefnandi að tvímæli hafi verið tekin af um þetta atriði í dómaframkvæmd hér á landi. Því er fullyrðingum gagnstefnanda um skaðabótaábyrgð aðalstefnanda á grundvelli efnis slíkra skjala eindregið mótmælt.

Í gagnstefnu sé því enn fremur haldið fram að búið hafi verið að „samþykkja” framkvæmdir á fundi húsfélags, dags. 29. apríl 2005, sbr. dskj. 17. Telji gagnstefnendur því að orðalag kaupsamningsins um að kaupendum sé kunnugt um að „rætt hafi verið um” framkvæmdir á húseigninni hjá húsfélaginu hafi enga þýðingu þar sem búið hafi verið að „samþykkja” framkvæmdirnar á framangreindum húsfélagsfundum. Aðalstefnandi mótmælir þessu.

Á bls. 2 í fundargerð, dags. 29. apríl 2004, komi skýrt fram: „Að loknum nokkuð ítarlegum umræðum óskaði formaður eftir samþykki fundarins við framkvæmd á gluggum og tréverki sem Jón skilaði inn. Fundurinn samþykkti þær framkvæmdir. Einnig óskaði fundarstjóri eftir samþykki fundarmeðlima um að stjórn myndi halda áfram frekari vinnu í vetur við að undirbúa klæðningu á næsta ári, þ.e. fá nánari tilboð frá verkfræðistofum, láta meta og magnmæla fyrir útboð (skoða efni til að klæða), fara í útboð og leggja svo fyrir húsfélagsfund. Það var einnig samþykkt”.

Samkvæmt texta fundargerðarinnar er það ljóst að húsfélagsfundur samþykkti einungis að halda áfram undirbúningsvinnu vegna klæðningar og að „leggja svo fyrir húsfélagsfund”. Í orðalagi þessu felist bersýnilega að ekki var búið að samþykkja framkvæmdirnar.

Á dskj. 18, sem gagnstefnendur leggja fram í málinu, kemur fram að málið hafi enn verið á undirbúningsstigi þann 10. október 2004, rúmum mánuði eftir gerð kaupsamnings. Hið sama má greina á öðrum gögnum sem gagnstefnendur leggja fram, t.d. dskj. 20. Á dskj. 24, sem gagnstefnendur leggja einnig fram í málinu, kemur fram að tilboð í verkið hafi ekki verið opnuð fyrr en 15. mars 2005. Á blaðsíðu 6 í gagnstefnu segir að tilboð Fjala ehf., sem gert var 15. mars 2005, hafi verið samþykkt af hálfu húsfélagsins. Því er ljóst að framkvæmdir á klæðningu fasteignarinnar voru ekki „samþykktar” fyrr en húsfélag tók tilboði í verkið. Vísast um þetta til meginreglna samningaréttar.

Með hliðsjón af framansögðu telur aðalstefnandi það hafið yfir allan vafa að orðalag kaupsamnings, sbr. dskj. 3, hafi samræmst orðalagi fundargerðar dags. 29. apríl 2004, sbr. dskj. 17 og að ekki hafi verið búið að samþykkja framkvæmdirnar þegar kaupsamningur var gerður.

Einnig er á því byggt af hálfu aðalstefnanda, að gagnstefnendur ættu engan rétt á skaðabótum frá henni jafnvel þótt húsfélagið hefði verið búið að samþykkja framkvæmdir á klæðningu fyrir afhendingardag eignarinnar og gagnstefnendum verið ókunnugt um það. Er þessi málsástæða á því byggð að gagnstefnendur verði ekki fyrir tjóni af framkvæmdunum vegna þeirrar verðmætisaukningar á eigninni sem framkvæmdunum fylgja. M. ö. o. telst kaupandinn í slíkum tilvikum ekki verða fyrir neinu tapi.

Loks er kröfu gagnstefnanda mótmælt sem órökstuddri þar sem fjárhæð hennar er ekki studd viðhlítandi gögnum.

Varakrafa aðalstefnanda er á því reist að teljist gagnstefnendur þrátt fyrir allt eiga einhverja gagnkröfu á hendur henni, sé umkrafín fjárhæð í gagnstefnu allt of há.

II.

Skýrslur aðilja og vitna fyrir dómi:

Í skýrslu gagnstefnanda Sigríðar Ingu Brandsdóttur fyrir dómnum kom fram að hún hafi ásamt manni sínum Bergi Oliverssyni skoðað umrædda íbúð þrívægis þar af tvívægis fyrir gerð kauptilboðs og einu sinni eftir það. Hafi þau spurt hvort eitthvað stæði til en því hafi verið neitað af Sigmari Hjelm, maka aðalstefnanda, Gunnar. Hún kannast við að fyrirvari um klæðningu blokkarinnar hafi komið inn í samninginn á síðustu stundu og hafi verið í honum er hann var undirritaður en ekkert hafa á því stigi verið rætt séstaklega um þetta atriði. Ekkert hafi verið minnst á hvað stæði til í söluþingliti sem lá frammi við gerð kaupsamningsins. Hún hafi ekki gert neinn fyrirvara vegna ákvæðisins um framkvæmdirnar við undirritun kaupsamningsins. Magnús fasteignasali hafi farið yfir kaupsamninginn fyrir undirritun. Kannast Sigríður við að þau hafi á húsfundi greitt því atkvæði að fara í hinar umdeildu framkvæmdir enda hafi verið fyrir því meirihluti á fundinum og því tilgangslaust að vera á móti. Um skilning á margnefndum fyrirvara sagði Sigríður að því er best verður skilið að hún hafi ekki áttað sig á efni hans þó hún hafi lesið hann fyrir undirritun kaupsamningsins.

Vitnið Bergur Oliversson sagði það sama um skoðun á íbúðinni og fyrirspurnir um væntanlegar framkvæmdir og Sigríður Inga. Þeim hafi verið sagt frá væntalegum gluggaviðgerðum. Kvaðst Bergur hafa verið viðstaddur kaupsamnings-gerðina með umboð frá syni sínum sem var annar kaupenda. Sagði vitnið að hinum umdeilda fyrirvara hafi verið bætt inn í kaupsamninginn samhliða því að bætt var úr því sem í hann hafi vantað varðandi rými í kjallara og gluggaviðgerð, sem seljandi ætlaði að standa straum af, og hafi Magnús fasteignasali farið afsíðis til þess að lagfæra samninginn og Sigmar Hjelm hafi farið með honum en þau setið og beðið. Þegar hann hafi lesið fyrirvarann um klæðninguna þá hafi hann talið, í ljósi þess sem áður hafði verið sagt um að engar framkvæmdir af þessum toga væru fyrirhugaðar, hafi hann talið að þetta væri ekkert sem að þau þyrftu að hafa áhyggjur af í þá veru að búið væri að samþykkja einhverjar tilteknar framkvæmdir. Heldur væri um að ræða eitthvað sem eftir væri að taka ákvörðun um og þau hefðu því eitthvað um að segja og koma athugasemdum að um hvaða leið væri farin. Sagði vitnið að Magnús fasteignasali hafi sýnt söluþingliti og yfirlýsingu húsfélags lítinn áhuga og eins því að fara yfir þau gögn með þeim við undirskrift kaupsamningsins. Kvaðst vitnið hafa litið svo á þegar framkvæmdirnar voru samþykktar síðar með atkvæðagreiðslu á húsfundi að þá hafi verið staðfest það sem löngu áður var búið að samþykkja. Segir vitnið aðspurt að hinn umdeildi texti sem bætt var inni samninginn hafi ekki farið fram hjá honum en ekki haft af honum áhyggjur vegna þess að hann hafi ekki verið í samræmi við það sem fyrir lá eins og t.d. í kauptilboði.

Í vitnisburði Magnúsar Emilssonar, löggilts fasteignasala, kom fram að Hlynur Halldórsson, starfsmaður fasteignasölnunnar, sem hann beri ábyrgð á, hafi gengið frá sölugögnum. Í þessum gögnum sé ekki minnst á fyrirhugaðar framkvæmdir sem bendi til þess að upplýsingar þar að lútandi hafi ekki legið fyrir þegar eignin var tekin í sölu. Yfirlýsing húsfélags sé ekki undirrituð af þar til bærum aðila af hálfu

húsfélagsins vegna þess að ekki hafi náðst í þann aðila. Sagði vitnið að engar upplýsingar hafi verið fyrir hendi hjá fasteignasölnunni um ástandsmat og fyrirhugaðar framkvæmdir á eigninni. Af hálfu seljanda hafi verið óskað eftir að umdeildur fyrirvari yrði settur inn í kaupsamninginn eftir að hann hafði sett hann upp. Sagði vitnið að farið hafi verið yfir þessa viðbót og hún kynnt kaupendum sérstaklega og hafi þeir íhugað málið enda hafi yfirlýsingin frá húsfélaginu verið kynnt kaupendum varðandi þetta. Eðlilegt hefði verið að seljandi upplýsti um ástandsúttekt á húsinu og vissulega sé yfirlýsing húsfélags ekki rétt fylgt út varðandi fyrirhugaðar framkvæmdir. Að mati vitnisins hafi ekkert farið á milli mála að kaupendum máttu vita um fyrirhugaðar framkvæmdir er þeir undirrituðu kaupsamninginn og víðs fjarri að fyrirvaranum hafi verið lætt inn í samninginn með neinum hætti. Fyrirvarinn hafi verið settur inn til þess að vekja athygli kaupandans á því sem framundan var auk þess sem verð eignarinnar hefði að mati vitnisins verið hærra hefðu framkvæmdirnar fylgt með í kaupunum.

Vitnið, Björn Gústafsson, verkfræðingur, upplýsti að tilboðsblað sbr. dómskjal 24, greini frá kostnaðaráætlun og útboðslýsing sé útbúin í mars 2005. Telur vitnið að klæðning með einangrun eins og átti sér stað í umræddu tilfelli meti fólk sem kost bæði varandi hita og viðhaldsmál.

Vitnið Axel H. Helgason kvaðst hafa verið gjaldkeri húsfélagsins Miðvangi 2-8 á umræddu tímabili og kannast hann við að farið höfðu fram umræður um fyrirhugaðar framkvæmdir og að Sigmar Hjelm hafi verið á einhverjum þessara funda en formlega höfðu þær framkvæmdir ekki verið samþykktar á aðalfundi þótt í það hafi stefnt. Aðspurt sagði vitnið að það líti svo á að á fundi þeim sem haldinn var í húsfélaginu Miðvangi 2-8 þann 17. mars 2005 hafi hinar umræddu framkvæmdir verið samþykktar.

Vitnið Gunnar Helgi Guðmundsson kannast við að hafa undirritað yfirlýsingu húsfélagsins án þess að hafa haft til þess lögmaelta heimild vegna þess að hvorki gjaldkeri né formaður hafi verið við en hann sjálfur aðeins meðstjórnandi. Sá sem kom með eyðublaðið til hans sagðist ætla að fylla það út en sjálfur hafi hann ekki gert það.

Vitnið Guðmundur Stefán Björnsson kvaðst hafa verið formaður nefnds húsfélags frá árinu 2003 fram til aðalfundar 2005. Hann minnst þess að á húsfundi 29. apríl 2004 hafi verið ákveðið að afla gagna og leita eftir tilboðum vegna framkvæmda við húseignina en ekki verið teknar neinar bindandi ákvarðanir um þær og hafi þær síðar verið bornar undir húsfélagsfund til samþykktar og samþykktar 17. mars 2005. Fram að því hafi mátt hafna öllum tilboðum í framkvæmdirnar.

Niðurstaða:

Rétt þykir að fjalla fyrst um þá málsástæðu gagnstefnenda að þau hafi átt rétt á því að halda eftir 1.500.000 króna af lokagreiðslu kaupsamnings aðilja á grundvelli skuldajafnaðar vegna þess að þeim hafi verið veittar rangar upplýsingar varðandi fyrirhugaðar framkvæmdir við húseignina Miðvang 2-8. Er því haldið fram af gagnstefnendum að aðalstefnanda beri að greiða hlutdeild þeirrar íbúðar sem aðiljar gerðu kaup með sér um með kaupsamningi þann 13. september 2004, vegna

framkvæmdanna. Kaupsamningsgreiðsluna átti að inna af hendi í síðasta lagi þann 5. janúar 2005. Kemur skýrt fram í málalíbúnaði gagnstefnenda að rétt sinn til þess að halda eftir greiðslunni byggi þau á því að við skoðun eignarinnar hafi af hálfu aðalstefnanda aldrei verið minnst á fyrirhugaða klæðningu eignarinnar, í söluþfirliti sem umboðsmaður aðalstefnanda hafi staðfest sé ekkert merkt við í reitnum fyrirhugaðar endurbætur. Við gerð kaupþilboðs hafi gagnstefnendum því verið ókunnugt um fyrirhugaðar framkvæmdir sem samþykkt hafi verið á húsfundi að ráðast í. Það hafi ekki verið fyrr en gagnstefnendur höfðu við gerð kaupsamnings óskað eftir því að sett yrði inn í samninginn loforð aðalstefnanda um að greiða framkvæmdir við glugga að bætt hafi verið inn í samninginn fyrirvara um það að kaupanda sé kunnugt um að rætt hafi verið um það hjá húsfélaginu að láta gera úttekt á blokkinni vegna sprunguviðgerða og eða klæðningar á blokkinni. Telja gagnstefnendur sig hafa lagt allt annan skilning í þennan fyrirvara en aðalstefnandi sem hafi haft meiri upplýsingar en orðalag hans gefur til kynna en þeim hafi ekki orðið það ljóst fyrr en síðar. Töldu gagnstefnendur, að því er best verður séð, að þau hafi mátt treysta því að engar framkvæmdir væru fyrirhugaðar. Aðalstefnandi hafi vitað betur, honum hafi verið kunnugt um að úttekt hafi farið fram og fyrirhugaðar framkvæmdir samþykktar. Í þessu sambandi er vitnað til fundargerðar aðalfundar húsfélagsins þar sem fjallað er um fyrirhugaðar framkvæmdir við Miðvang 2-8. "Að loknum nokkuð ítarlegum umræðum óskaði formaður eftir samþykki fundarins við framkvæmd á gluggum og tréverki sem Jón skilaði inn. Fundurinn samþykkti þær framkvæmdir. Einnig óskaði fundarstjóri eftir samþykki fundar meðlima að stjórn myndi halda áfram frekari vinnu í vetur við að undirbúa klæðningu á næsta ári þ.e. fá nánari tilboð frá verkfræðistofum, láta meta og magnmæla fyrir útboð (skoða efni til að klæða), fara í útboð og leggja svo fyrir húsfélagsfund. Það var einnig samþykkt."

Þykir ljóst að mati dómsins, þegar litið er til áður rakinna framburða gagnstefnenda og vitna fyrir dómi, að þær fyrirhuguðu framkvæmdir sem fundarsamþykktin lýtur að séu ekkert umfram það sem gagnstefnendur máttu gera ráð fyrir við lestur ofangreinds fyrirvara í kaupsamningi. Óumdeilt er að gagnstefnendur staðfestu kaupsamninginn með undirritun sinni. Kemur heim og saman framburður vitnisins Magnúsar Emilssonar fasteignasala og gagnstefnanda Sigríðar Brandsdóttur að Magnús hafi farið yfir kaupsamninginn fyrir undirritun. Ekki hefur verið leitt í ljós með matsgerð dómkvaddra matsmanna eða á annan hátt að eignin hafi verið haldin einhverskonar leyndum galla sem gagnstefnendur gætu byggt skaðabóta- eða afsláttarkröfu á. Með fundarsamþykktinni hafi verið boðað til viðhaldsverkefnis sem gagnstefnendur gátu kynnt sér nánar áður en kaupsamningur var undirritaður vegna fyrirvarans sem í honum var. Með þessu hafi aðalstefnandi sinnt upplýsingaskyldu sinni í tæka tíð. Þykir þannig ljóst að gagnstefnendum mátti vera fullkunnugt um fyrirhugaðar framkvæmdir við klæðningu umræddrar húseignar og tekið þátt í að samþykkja tilboð í verkið að loknu útboði. Er það mat dómara að kaupsamningur aðilja sé slíkt meginskjal í umræddum viðskiptum að þrátt fyrir það að upplýsingar þær sem fram koma í fyrirvaranum í kaupsamningnum séu ekki í öðrum sölugögnum verði gagnstefnendur við það að una. Ábyrgð aðalstefnanda er samningsábyrgð og felst hún í því að hann ber ábyrgð á því að hann efni samninginn af sinni hálfu en ábyrgð af hugsanlegri vanrækslu fasteignasala á lögbundnum starfsskyldum sínum við söluferlið verður ekki lögð honum á herðar. Geta gagnstefnendur því ekki borið skort á upplýsingum fyrir sig gagnvart aðalstefnanda. Er þessi niðurstaða í samræmi við það sem boðað er 12. t.l. kaupsamnings en þar segir m.a. að kaupandi geti ekki borið fyrir sig neitt varðandi

ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Má um þetta einnig vísa til samsvarandi ákvæðis í 29. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002. Gagnstefnendum hefur því ekki tekist að sýna fram á að skilyrði stöðvunarréttar sem 44. gr. fasteignakaupalaga mæla fyrir um hafi verið fyrir hendi. Í reglu þessari felst undantekning frá þeirri meginreglu að samninga skuli efna og hlýtur hún af þeim sökum að sæta þröngri lögskýringu. Þá er í þessu samhengi til þess að líta að gagnstefnandi Sigríður hefur kannast við að þau hafi á húsfundi greitt því atkvæði að fara í hinar umdeildu framkvæmdir er tilboð í þær lá fyrir vegna þess að það hafi verið fyrir því meirihluti á fundinum og því tilgangslaut að vera á móti en eins og áður er rakið voru þær samþykktar á húsfélagsfundum þann 17. mars 2005 að undangengnu útboði. Vitnið Björn Gústafsson, verkfræðingur, sem annaðist gerð útboðsgagna, greindi frá því fyrir dómnum að útboðslýsing hafi verið útbúin í mars 2005. Af hálfu gagnstefnenda er því haldið fram með vísan til 33. gr. og 36. gr. laga nr. 7/1936, sbr. lög 11/1986, að ósamngjarnt sé með hliðsjón af málsatvikum að bera tilvitnað orðalag í kaupsamningi fyrir sig. Í ljósi ofangreindrar röksemdarfærslu einkum varðandi vitneskju gagnstefnenda við undirritun kaupsamnings er sú málsástæða haldlaus.

Af því sem nú hefur verið rakið var gagnstefnendum óheimilt á sitt eindæmi að halda eftir til skuldajafnaðar 1.500.000 krónum af lokagreiðslu kaupsamnings aðilja eins og hann gerði. Engu breyti í þessu sambandi þótt innborgun á hluta kaupverðs að fjárhæð 1.500.000 krónur sem greidd er í banka 5. janúar sé án fyrirvara en kvittun þessi er ljósrituð á dóm skjali nr. 4 og sýnilegt að aðalstefnandi kemur ekki með neinum hætti að gerð hennar.

Í gagnsök hafa gagnstefnendur vísað til málsástæðna sinna í aðalsök og lagt megináherslu á ókunnugleika sinn um fyrirhugaðar framkvæmdir sem hafi verið samþykktar fyrir sölu eignarinnar. Söluyfirlit fasteignasölnunnar hafi ekki gefið réttar upplýsingar og við gerð kauptilboðs hafi gagnstefnendum verið ókunnugt um fyrirhugaðar framkvæmdir auk þess sem yfirlýsing húsfélags hafi verið ófullnægjandi bæði að formi og efni. Þess má geta að öflun og efni sölugagna eru, samkvæmt 11. og 12. gr. laga nr. 99/2004 sbr. h. lið 2. mgr. 11. gr. varðandi væntanlegar framkvæmdir sem búið er að ákveða og 12. gr. varðandi söluyfirlit, skyldur sem fasteignasali ber ábyrgð á en ekki seljandi. Þá byggja gagnstefnendur á því að aðalstefnandi hafi vísitandi leynt gagnstefnendum upplýsingum um framkvæmdirnar sem fyrirhugaðar voru og samþykktar á aðalfundi húsfélagsins. Engar sönnur hafa verið færðar fyrir þessari málsástæðu auk þess sem áður nefndur fyrirvari í kaupsamningi bendir til hins gagnstæða. Að lokum skal á það bent að áður raktir framburðir vitna, og má þá sérstaklega nefna framburði vitnanna Axels H. Helgasonar og Guðmundar Stefáns Björnssonar, benda ótvírætt til þess að hinar umdeildu framkvæmdir hafi í raun verið samþykktar þann 17. mars 2005 en ekki á húsfundi þann 29. apríl 2004 eins og gagnstefnendur halda fram.

Að þessu sögðu og með vísan til þeirra raka sem færð hafa verið fram í dómnum fyrir lyktum í aðalsök verður að hafna öllum kröfum gagnstefnenda og sýkna aðalstefnanda af kröfum gagnstefnenda. Að þessari niðurstöðu fenginni eru ekki efni til að fjalla um það hvort gagnstefnendur hafi sýnt fram á hvort þeir hafi orðið fyrir tjóni í umræddum viðskiptum sem þeir geti byggt skaðabóta eða afsláttarkröfu á.

Samkvæmt því sem nú hefur verið rakið er niðurstaða dómara á þá leið að krafa aðalstefnanda er tekin til greina og gagnstefnendur því dæmd til þess að greiða henni in solidum dómkröfuna 1.500.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, frá 5. janúar 2005 til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma gagnstefnendur til þess að greiða aðalstefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 311.250 krónur að teknu tilliti til virðisaukaskatts af lögmannsþjónustu.

Dóm þennan kveður upp Sveinn Sigurkarlsson héraðsdómari.

DÓMSORÐ

Gagnstefnendur, Sigríður Inga Brandsdóttir og Oliver S. Bergsson, greiði aðalstefnanda, Ingunni Gyðu Hjelm, in solidum, 1.500.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, frá 5. janúar 2005 til greiðsludags.

Aðalstefnandi skal vera sýkn af kröfum gagnstefnenda í gagnsök.

Gagnstefnendur skulu greiða aðalstefnanda in solidum 311.250 krónur í málskostnað.

Sveinn Sigurkarlsson

