

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness, fimmtudaginn 25. september 2008, í máli nr. E-1363/2007:

Eva Björg Sigurðardóttir og

Rafn Franklín Arnarson

(Lárentsínus Kristjánsson hrl.)

gegn

Inga Sigríður Gunndórsdóttur

(Eiríkur Elís Þorláksson hdl.)

I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms hinn 10. september sl., er höfðað með þingfestingu stefnu hinn 13. júní 2007.

Stefnendur eru Eva Björg Sigurðardóttir, kt. 000000-0000, og Rafn Franklín Arnarson, kt. 000000-0000, nú bæði til heimilis að Staðarvör 14, Grindavík..

Stefnda er Inga Sigríður Gunndórsdóttir, kt. 000000-0000, Suðurrópi 10, Grindavík.

Stefnendur krefjast þess aðallega að stefnda verði dæmd til að greiða stefnendum 3.228.758 krónur í skaðabætur og/eða afslátt ásamt dráttarvöxtum samkvæmt lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 20. mars 2006 til greiðsludags.

Til vara krefjast stefnendur þess að stefnda verði dæmd til að greiða stefnendum skaðabætur og/eða afslátt að mati dómsins ásamt dráttarvöxtum samkvæmt lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 20. mars 2006 til greiðsludags.

Í báðum tilvikum er þess krafist að stefnda verði dæmd til að greiða stefnendum málskostnað að skaðlausu samkvæmt málskostnaðarreikningi, þ.m.t. matskostnað og annan útlagðan kostnað. Þess er krafist að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til skyldu stefnenda til að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Stefnda krefst þess að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda og að stefnendur verði dæmd til að greiða henni málskostnað að skaðlausu.

II.

Málsatvik eru þau að með kaupsamningi, dagsettum 13. október 2005, keyptu stefnendur fasteignina Staðarvör 14 í Grindavík, fastanúmer 209-2344, af stefndu. Kaupverð eignarinnar, sem er einbýlishús ásamt bílskúr, var 20.800.000 krónur og er að fullu greitt í dag í samræmi við kaupsamning aðila en húsið var afhent 1. desember 2005.

Fljótlega eftir afhendingu eignarinnar kveðast stefnendur hafa orðið vör við mikla fúkkalykt þegar þau hafi verið að undirbúa málningu innanhúss. Eftir að hafa tekið niður loftklæðingu, bæði sjálf og síðar að viðstöddum Magnúsi Þórðarsyni byggingameistara, segja stefnendur að í ljós hafi komið að ástæðan fyrir lyktinni hafi verið gríðarlega mikill raki sem myndast hefði undir þakinu.

Fyrirnefndur byggingameistari hafi að beiðni stefnenda metið orsakir og umfang gallanna og gert kostnaðaráætlun vegna nauðsynlegra úrbóta. Í matsgerðinni hafi hann komist að þeirri niðurstöðu að ástæðan fyrir rakanum væri sú að þakið hefði ekki verið sett rétt á, þ.e. í stað þess að heilklæða á sperrur hefðu fyrst verið settar lektur og síðan járnið klætt á þær og þess vegna hefði járnið átt það til að héla að innan og þar með hefði myndast raki. Þá sé þak í sólstofu það illa unnið að undrun sæti eins og það sé orðað í matsgerðinni. Í matsgerðinni segi einnig að mjög skorti á einangrun, en nauðsynlegt sé að hún sé mun meiri og betri undir þeim kringumstæðum sem þarna séu. Þá vanti alla loftun og þakloftun húss sé lokuð á þeirri hlið, sem mæti sólstofunni og ekkert rakavarnarlag hafi verið sett undir einangrun. Þak hússins hafi því við skoðun verið rennblautt að innan og þar með hafi þar verið megn fúkkalykt.

Í stefnu segir og að matsmaður geri einnig athugasemd við það að járn það sem notað hafi verið á þakið, svokallað Trapiza, sé við ákveðnar aðstæður ónothæft hér á landi og að reynslan hafi kennt fagmönnum það. Í mati hans segi um þakjárníð að annars vegar sé gamla járnið ónýtt og lekt vegna rangrar festingar og aldurs, en hins vegar sé nýja járnið ónýtt vegna rangrar neglingar, en naglar hafi verið reknir allt of langt niður. Stefnendur kveða rétt að taka fram að á söluyfirliti vegna hússins hafi verið tekið fram að nýtt þak væri á nær öllu húsinu.

Samkvæmt matsgerð hafi matsmaður einungis talið eina leið færa og hún væri sú að skipta algjörlega um þakjárn á húsinu og bæta við túðum. Einnig að rífa þyrfti innan úr öllum loftum og klæða og einangra að nýju, svo og bæta við sperrum í sólstofu og einangra. Með málningu þaks og óvissupáttum hafi Magnús Þórðarson metið heildarkostnað við það að koma þakinu í ásættanlegt horf eða lagfæra gallana eins og það sé orðað í matsgerðinni, að fjárhæð 3.136.000 krónur.

Áður en leitað hafi verið til Magnúsar Þórðarsonar hafi aðilar þessa máls farið margoft yfir það og reynt að finna lausnir en eiginmaður stefndu hafi einkum komið að því máli fyrir hennar hönd. Megi til marks um sáttaumleitanir benda á samkomulag, sem stillt hafi verið upp af fasteignasölu þeirri sem milligöngu hafi haft í kaupunum, dagsett 24. janúar 2006. Þar hafi verið gengið út frá því að skipta þyrfti út öllu þakjární en einungis laga loft innanhúss í sólstofu þar sem önnur loft væru óskemmd. Kostnaður hafi verið áætlaður í samkomulagsdrögunum að fjárhæð 800.000 – 1.000.000 og hafi seljandi ætlað að greiða helming þess kostnaðar,

annars vegar með útvegum á þakjárnun fyrir 200.000 krónur og hins vegar með greiðslu á 300.000 krónum í reiðufé. Stefnendur hafi hins vegar engan veginn getað sætt sig við þessa niðurstöðu. Hafi það einkum stafað af miklu vanmati á bæði umfangi og víðfeðmi gallanna en einnig á þeim kostnaði, sem áætlað hafi verið að af myndi hljóttast ásamt öðrum atriðum sem stefnendur hafi verið ósátt við.

Eftir að Magnús Þórðarson hafi skilað matsgerð 1. febrúar sl. hafi einnig átt sér stað talsverðar þreifingar milli aðila. Stefnendur hafi og aflað sér tilboða frá húsasmíðameisturum í viðgerðir á þakinu og hafi þau öll verið á svipaða lund og kostnaðaráætlun Magnúsar Þórðarsonar eða í kringum 3.000.000 króna. Guðfinna Jóh. Guðmundsdóttir hdl. hafi skrifað stefndu bréf, dagsett 20. febrúar sl., þar sem þeirri skoðun stefnenda hafi verið komið formlega á framfæri að þau teldu eignina haldna leyndum göllum, sem stefnda bæri ábyrgð á og hafi þau krafist bóta á grundvelli fyrirliggjandi matsgerðar. Í lok mars hafi stefnendur leitað til undirritaðs lögmanns, sem ítrekað hafi framkomnar kröfur með bréfi, dagsettu 27. mars sl. Eftir það hafi aðilar freistað þess að ná samkomulagi en ekki tekist. Stefnendur sjái því ekki aðra leið færa en að leita réttar síns með málshöfðun á hendur stefndu.

Vegna umfangs galla á fasteigninni og aðstæðna sinna hafi viðgerðir á eigninni ekki þolað bið og sé þeim því að lang mestu lokið í dag. Viðgerðirnar hafi verið unnar samkvæmt fengnum tilboðum og að undangengnu mati Magnúsar Þórðarsonar og skoðun eiginmanns stefndu á andlaginu ásamt sérfræðingi.

Stefnda kveðst gera ýmsar athugasemdir við málavaxtalýsingu stefnenda. Hún segir að skömmu eftir að stefnendur hafi fengið fasteignina afhenta hafi þau haft samband við stefndu og greint henni frá því að þau teldu henni áfátt þar sem þau hafi orðið þess áskynja að mikill raki hefði myndast undir þaki hússins. Svo sem stefnendum hafi verið kunnugt um þegar þau keyptu fasteignina hafi þakjárn á hluta hússins verið gamalt og þau talið það vera orsök rakans.

Algerlega umfram skyldu og í sáttaskyni hafi eiginmaður stefndu í samráði við stefnendur keypt efni til endurnýjunar á umræddu þakjárnun og látið flytja það að fasteigninni. Í kjölfarið hafi stefnendur og stefnda hist hjá fasteignasölunni, sem annast hafi viðskipti þeirra þar sem lögð hafi verið fram drög að samkomulagi þeirra á milli, sbr. dómskjal nr. 15. Í umræddum drögum komi fram að í ljós hafi komið leki á þaki fasteignarinnar, sem samkvæmt umsögn fagmanna sé talinn stafa af því að ekki hafi verið settur tjörupappi undir járnun. Þannig hafi myndast raki, sem valdið hafi umræddum leka. Að mati nefndra fagmanna þurfi að skipta um allt járn á húsinu og klæða að nýju loft í sólstofu en önnur loft séu óskemmd. Í samkomulaginu komi og fram að heildarkostnaður við viðgerðina sé á bilinu 800.000 til 1.000.000 krónur og að stefnda sé reiðubúin til að taka þátt í þeim kostnaði, annars vegar með framlagi efnis að andvirði 200.000 krónur, sem hafi þegar verið keypt, og hins vegar með greiðslu á 300.000 krónum. Stefnda hafi undirritað samkomulagsdrögin hinn 24. janúar 2006 en stefnendur hafi ætlað að skoða þau nánar. Ljóst sé að umrædd samkomulagsdrög hafi verið undirrituð af stefndu umfram skyldu af þeirri ástæðu einni að hún hafi viljað koma til móts við stefnendur að þessu marki.

Stefnda bendir á að með matsbeiðni, dags. 20. júlí 2006, hafi stefnendur farið fram á dómkvaðningu matsmanna til að meta meinta galla á fasteigninni. Sú matsbeiðni hafi hins vegar verið afturkölluð hinn 27. september 2006, tveimur dögum áður en

taka hafi átt beiðnina fyrir hjá Héraðsdómi Reykjaness. Ástæða þess hafi verið sú að stefnendur höfðu þá þegar ráðist í viðamiklar endurbætur á fasteigninni og m.a. látið skipta um þak bæði á öllu húsinu og bílskúrnum sem og alla þakkanta. Ekki hafi því verið unnt að meta meinta galla.

Á meðan á framangreindum endurbótum hafi staðið kveðst stefnda hafa í sáttaskyni og umfram skyldu ítrekað fyrra boð sitt samkvæmt áður nefndum samkomulagsdrögum, enda hafi hún talið fráleitt að taka frekari þátt í þeim viðamiklu endurbótum sem stefnendur hefðu tekist á hendur þar sem ljóst væri að ráða hefði mátt bót á vandanum með mun viðurhlutaminni aðgerðum og þar með minni tilkostnaði.

Það hafi svo ekki verið fyrr en rúmum sjö mánuðum eftir að framangreind matsbeiðni var afturkölluð, sem stefnendur hafi látið málið til sín taka að nýju með höfðun þessa dómsmáls.

Loks bendir stefnda á það að í málavaxtalýsingu í stefnu séu þau atvik, sem átt hafi sér stað veturinn 2006, ranglega sögð hafa átt sér stað veturinn 2007.

Fyrir dóminn komu og gáfu skýrslu stefnandi, Rafn Franklín Arnarson og vitnin Davíð Arthur Friðriksson, Magnús Þórðarson og Ragnar V. Sigurðsson.

III.

Málsástæður stefnenda:

Stefnendur kveðast byggja kröfur sínar á því að fasteignin Staðarvör 14 í Grindavík hafi við sölu verið haldin verulegum leyndum göllum sem stefnda beri ábyrgð á, hvort heldur eftir reglum um skaðabætur eða afslátt af kaupverði.

Stefnendur styðja kröfu um greiðslu skaðabóta sér til handa við ákvæði 43. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Greiðsla seljanda, húseignin, hafi ekki staðst þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögum um fasteignakaup og gögnum þeim sem legið hafi til grundvallar kaupsamningi aðila og sé því gölluð.

Samkvæmt söluyfirliti hafi eigninni verið lýst á eftirfarandi hátt: „Gott parhús... Nýtt járn á þaki á nær öllu húsinu...“ Kveðast stefnendur telja eignina ekki hafa verið afhenta í þessu ástandi. Stefnendur telja að eigninni hafi verið áfátt að ýmsu leyti er þau festu kaup á henni, þ.e.a.s. frágangur og verklag, efnisval og einangrun á þakinu öllu hafi ekki verið með þeim hætti, sem gera hefði mátt ráð fyrir af ógallaðri eign. Galli þessi hafi verið orsök þess að mikill raki/leki hafi verið í öllu loftinu með tilheyrandi fúkkalykt.

Stefnendur segjast hafa keypt eignina af stefndu í gegnum fasteignasölu. Í söluyfirliti hafi eins og áður sagði komið fram að nýtt járn væri á þakinu á nær öllu húsinu. Stefnendur kveðast byggja á því að ástand eignarinnar hafi ekki verið í samræmi við þær upplýsingar, sem veittar hafi verið með auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- og kynningargögnum, sbr. 27. gr. laga um fasteignakaup. Með hliðsjón af þessu orðalagi söluyfirlitsins telja stefnendur að þeir hafi mátt treysta

Því að engir stórvægilegir galla væru til staðar og þær framkvæmdir sem unnar hefðu verið væru í samræmi við það sem viðurkennt væri, bæði hvað varðar verklag og efnisval. Hafi kaup á eigninni, m.a. kaupverð, verið miðuð við þessar forsendur og upplýsingar. Stefnendur halda því fram að þar sem ástand eignarinnar hafi ekki verið í samræmi við það sem gera hafi mátt ráð fyrir með hliðsjón af gefnum upplýsingum, uppfylli eignin ekki þá kosti sem áskildir hafi verið við kaupsamningsgerðina.

Stefnendur byggja á því að kaupendur fasteigna megi gera ráð fyrir því að eign hafi bæði þá sérstöku eiginleika og notagildi, sem fasteignir hafi af þeirri gerð og aldri sem um ræðir, sbr. 18. og 19. gr. laga um fasteignakaup. Stefnendur þurfi ekki að sætta sig við þau miklu gæðafrávik sem hafi verið á eigninni, enda hafi verið látið í veðri vaka að eignin væri í betra ástandi en raun hafi borið vitni.

Stefnendur benda á að þeir gallar, sem séu á húsinu séu ekki gallar sem fram komi við venjulega skoðun. Útilokað hafi verið fyrir stefnendur að sjá þá miklu galla sem á eigninni hafi verið. Hér sé rétt að taka fram að upplýsingar í söluýfirliti hafi ekki gefið tilefni til nánari skoðunar kaupenda en þeirrar sem fram hafi farið.

Stefnendur kveðast telja að stefnda hafi ekki sinnt upplýsingaskyldu sinni, sbr. 26. gr. laga um fasteignakaup. Samkvæmt þeirri grein sé það skylda seljanda að upplýsa kaupanda um öll atvik og galla á eigninni, sem hann þekki eða ætti að þekkja til, og ætla megi að þýðingu hafi fyrir mat kaupanda á eigninni og hann geti ekki búist við að kaupanda sé kunnugt um. Óhugsandi sé að stefnda hafi ekki vitað, eða mátt vita, hversu víðtækir gallarnir voru við kaupsamningsgerðina. Henni hafi því borið við gerð kaupsamningsins að skýra stefnendum frá þessum göllum á húseigninni. Þar sem það hafi ekki verið gert verði að telja að stefnda hafi með saknæmum hætti þagað yfir atvikum sem skiptu stefnendum máli við kaupin.

Stefnendur byggja á því samkvæmt framansögðu að húseignin hafi hvorki verið í samræmi við það ástand, sem gert hafi verið ráð fyrir í kaupsamningi, né þær hugmyndir sem legið hafi til grundvallar kaupsamningi. Stefnendur hafi vænst þess að eignin væri eins og tiltekið hafi verið í sölugögnum, en ekki hafi verið við það staðið. Með vísan til þessa telji stefnendur ljóst að stefnda hafi bakað sér bótaábyrgð samkvæmt reglum um skaðabætur innan samninga en háttsemi hennar sé saknæm.

Fjárhæð aðalkröfu um skaðabætur kveðast stefnendur miða við reikning vegna viðgerða á húseigninni, dagsettan 15. september 2006, alls að fjárhæð 3.735.000 krónur. Vegna umfangs galla á fasteigninni og aðstæðna sinna hafi viðgerðir á eigninni ekki þolað bið og sé þeim því að lang mestu lokið í dag. Viðgerðirnar hafi verið unnar samkvæmt fengnum tilboðum. Tekið hafi verið tillit til þess að stefnendur hafi fengið endurgreiddan virðisaukaskatt af vinnu eða 506.242 krónur. Því nemi fjárhæð kröfunnar 3.228.758 krónum, sem sé stefnufjárhæðin.

Verði ekki fallist á sjónarmið stefnenda um rétt þeirra til greiðslu skaðabóta úr hendi stefndu kveðast stefnendur byggja á reglum fasteignakauparéttar um afslátt. Krafa um afslátt miðist við sömu fjárhæð og krafa um skaðabætur og byggji á því hver kostnaðurinn hafi verið við að bæta úr göllumunum.

Krafa um afslátt sé studd við sömu sjónarmið og krafan um skaðabætur. Húseignin hafi verið haldin þeim vanköntum sem að framan sé lýst og þau eigi því rétt á afslætti af kaupverði, sbr. 41. gr. laga um fasteignakaup. Húseignin hafi hvorki verið í samræmi við áskilda kosti samkvæmt söluyfirliti og kaupsamningi né heldur í samræmi við þær kröfur, sem gera megi almennt til sambærilegra eigna. Sé því óhjákvæmilegt að dæma þeim afslátt af kaupverði eignarinnar verði ekki fallist á kröfu um skaðabætur. Huglæg afstaða seljendanna hafi hér enga þýðingu og dæma beri afslátt á algerlega hlutlægum grundvelli.

Kröfugerð stefnenda byggir á lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 18., 19., 26., 27., 41. og 43. gr. Þá vísa stefnendur til almennra reglna samninga- og kröfuréttar um skaðabætur og afslátt vegna vanefnda. Dráttarvaxtakröfuna byggja stefnendur á lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um varnarþing er vísað til 32. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málskostnaðarkröfu sína byggja stefnendur á XXI. kafla laga nr. 91/1991. Um virðisaukaskatt af málskostnaði er vísað til laga nr. 50/1988 en stefnendur kveðast vera virðisaukaskattskyldir og beri þeim því nauðsyn til að fá dóm fyrir skattinum.

Til vara kveðast stefnendur byggja á því að stefnendur eigi hvað sem öðru líði rétt til skaðabóta og/eða afsláttar af kaupverði eignarinnar á grundvelli framangreindra sjónarmiða eftir atvikum að mati dómsins.

Stefnendur krefjast dráttarvaxta af dómkröfum sínum frá 20. mars 2006, en þá hafi verið liðinn mánuður frá því að stefnendur kröfðu stefndu sannanlega um bætur/afslátt vegna gallanna, sbr. 3. mgr. 5. gr. 1. nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Málsástæður stefndu:

Stefnda kveðst byggja kröfu sína um sýknu af bæði aðal- og varakröfu stefnenda fyrst og fremst á því að lögfulla sönnun þess að fasteignin að Staðarvör 14 hafi verið haldin galla í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup skorti.

Þannig byggi stefnendur fullyrðingar sínar um meinta galla á fasteigninni á einhliða matsgerð Magnúsar Þórðarsonar, dags. 1. febrúar 2006. Ljóst sé að umrædd matsgerð uppfylli ekki þær kröfur sem gerðar séu um sönnun í málum af þessu tagi. Stefnda hafi ekki komið að tilnefningu matsmanns, hún hafi ekki verið boðuð til matsfundar og henni hafi ekki gefist færi á að gæta hagsmuna sinna við matið að öðru leyti. Þessi tilhögun sé í brýnni andstöðu við réttarfarsreglur um sönnun og sé því alfarið hafnað að unnt sé að dæma stefnendum skaðabætur og/eða afslátt á grundvelli fullyrðinga í slíku gagni.

Stefnda kveðst jafnframt hafna því alfarið að eignin hafi verið haldin leyndum göllum sem hún beri ábyrgð á. Samkvæmt 18. gr. laga um fasteignakaup teljist fasteign ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér sagnæma háttsemi. Ljóst sé að hvorugu þessara atriða sé til að dreifa í þessu máli.

Þannig liggi ekkert fyrir um það í málinu að þeir meintu ágallar sem verið hafi á fasteigninni hafi rýrt verðgildi hennar svo nokkru nemi og þær viðamiklu endurbætur sem stefnendur réðust í hafi verið nauðsynlegar til að ráða bót á þeim raka sem þau fullyrða að myndast hafi undir þaki hússins. Þvert á móti kveðst stefnda telja að unnt hefði verið að bregðast við umræddu vandamáli með mun einfaldari og ódýrari hætti.

Þá kveðst stefnda vísa því alfarið á bug að hún hafi með sagnæmum hætti leynt stefnendur upplýsingum um ástand eignarinnar og tekur í því sambandi fram að hún hafi gert þeim sérstaklega grein fyrir leka í sólstofu auk þess sem það hafi legið óumdeilanlega ljóst fyrir að þakjárn á hluta hússins hafi verið gamalt. Í kaupsamningi sé m.a. tekið fram að gluggi á baði sé ónýtur, hurðir á sólstofu lélegar og lekar og að parket á holi og stofu sé lélegt. Þá hafi réttilega verið tekið fram í söluyfirliti að nýtt þakjárn væri á stórum hluta hússins. Hafi þakið ekki verið sett á með viðunandi hætti hafi stefnda að sjálfsögðu ekki verið kunnugt um það. Í þessu sambandi kveðst stefnda taka fram að eftir því sem hún hafi komist næst sé þakið á öllum þeim fjörutíu viðlagasjóðshúsum, sem séu í Grindavík án tjörupappa og að öðru leyti eins hönnuð og þakið á þeirri fasteign sem hér um ræði. Hið nýja þak hafi verið sett á húsið í samræmi við þá hönnun. Það sé því fráleitt að halda því fram að stefnda hafi leynt upplýsingum um ástand eignarinnar eða gefið ófullnægjandi eða rangar upplýsingar þar um í skilningi 26. og 27. gr. laga um fasteignakaup.

Stefnda bendir á að fjárhæð dómkröfu stefnenda sé reist á reikningi vegna umfangsmikilla endurbóta á umræddri fasteign, dagsettum 15. september 2006, sbr. dómskjal nr. 12. Kveðst stefnda mótmæla því harðlega að hún beri ábyrgð á umræddum endurbótum stefnenda á fasteigninni. Ljóst sé að fasteignin hafi ekki verið haldin neinum þeim göllum, sem hún beri ábyrgð á. Fasteignin hafi haft alla þá kosti til að bera sem af lögum og kaupsamningi leiði og hafi notagildi hennar verið í samræmi við það sem ætla meggi að rúmlega þrjátíu ára gömul fasteign hafi. Viðurkennt sé að kaupendur eldri fasteigna þurfi að sæta því að þær kunni að vera í lakara ástandi en nýjar eignir og að efni og frágangur í þeim sé eftir atvikum með öðrum hætti en nú tíðkist. Við það vilji stefnendur einfaldlega ekki una og telja að stefnda beri ábyrgð á öllum frávikum að því leyti, jafnvel þeim sem stefnendum hafi verið greint frá áður en til kaupsamnings var gengið.

Loks ítrekar stefnda að sönnunarbyrðin um tilvist gallans og að hann sé á ábyrgð stefndu, sem og um fjárhæð gallakröfu, hvílir á stefnendum. Þá sönnunarbyrði hafi stefnendur einfaldlega ekki axlað.

Verði ekki fallist á að sýkna beri stefndu af kröfum stefnenda af framangreindum sökum sé á því byggt að krafa þeirra sé hvað sem öðru líði fallin niður fyrir tómlæti þeirra. Eftir að fyrrgreind matsbeiðni stefnenda var afturkölluð með bréfi, dags. 27. september 2006, hafi liðið rúmlega 7 mánuðir þar til frá stefnendum heyrðist að

nýju.

Það sé skýr meginregla í kaupa- og kröfurétti að kröfuhafa beri að tilkynna gagnaðila ef hann hyggist hafa uppi kröfur gegn honum og fylgja þeim svo eftir án ástæðulauss dráttar ef gagnaðili hafnar kröfunni. Tómlæti kröfuhafa að þessu leyti valdi því að krafa hans falli niður, ef talið verður að hún hafi einhvern tímann verið til staðar. Stefnda kveðst telja það alvarlegt eftirfarandi tómlæti af hálfu stefnenda að láta rúmlega 7 mánuði líða frá því umrædd matsbeiðni var afturkölluð og þar til stefna í máli þessu var birt enda hafi hún verið orðin þess fullviss að málinu væri lokið. Af þessum sökum beri að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda.

Verði ekki fallist á framangreindar sýknukröfur stefndu felist í kröfu hennar krafa um að kröfur stefnenda verði lækkaðar verulega. Fari svo ólíklega að dómurinn telji fullnægjandi sönnun fram komna um að fasteignin hafi verið haldin göllum, sem stefnda beri ábyrgð á, vísi stefnda til þess að það sé algerlega ósannað að þær viðamiklu endurbætur, sem stefnendur hafi ráðist í hafi verið nauðsynlegar til að ráða bót á þeim meintu göllum sem þau telji að á fasteigninni hafi verið.

Stefnda bendir á að í stefnu vísi stefnendur til þess að þau hafi aflað sér tilboða frá húsasmíðameisturum í viðgerðir á þakinu, sem öll hafi verið á svipaða lund og kostnaðaráætlun Magnúsar Þórðarsonar eða í kringum 3.000.000 krónur. Í þessu felist ekki annað en að stefnendur hafi leitað tilboða í þær viðgerðir sem Magnús Þórðarson hafi talið nauðsynlegt að fram færu á húsinu og sé það fráleitt sönnun þess að stefnda beri ábyrgð á kostnaði vegna þeirra endurbóta.

Jafnvel þó svo að talið verði að nauðsynlegt hafi verið að ráðast í ákveðnar framkvæmdir verði ekki séð að stefnendur hafi gætt þess að takmarka meint tjón sitt. Í þessu sambandi bendir stefnda á að þegar eiginmaður stefndu hafi verið kvaddur á vettvang þegar endurbætur á húsinu stóðu sem hæst hafi hann óskað eftir því að fá yfirlit efniskostnaðar vegna verksins. Það yfirlit hafi hann enn ekki fengið afhent. Hann hafi hins vegar sjálfur aflað tilboða frá bæði Byko og Húsasmíðjunni, sbr. dómskjöl nr. 16-17, í efni til að endurnýja þakið að því leyti sem það hafi ekki þegar verið búið, lagfæra þakið á sólstofunni og koma loftun í því í samt lag. Þau tilboð hafi hljóðað annars vegar upp á 571.114 krónur og hins vegar 429.951 krónu og fái stefnda því ekki séð að fjárhæð kröfu stefnenda eigi við rök að styðjast.

Loks bendir stefnda á að henni sé ekki kunnugt um afdrif þess efnis, sem eiginmaður hennar hafi keypt í samráði við stefnendur og látið flytja að fasteigninni. Ekkert hafi komið fram um það í málatilbúnaði stefnenda hvort það hafi verið nýtt eða því fargað. Hafi það verið nýtt hefði það átt að koma til frádráttar kröfu stefnenda og hafi því verið fargað hafi þau ekki gætt þess að takmarka meint tjón sitt sem skyldi.

Málskostnaðarkröfu sinni til stuðnings vísar stefnda að endingu til þess að áður en til málshöfðunar kom hafi hún algerlega umfram skyldu sýnt umtalsverðan vilja til að koma til móts við stefnendur í máli þessu.

Kröfur stefndu séu einkum reistar á reglum laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála um sönnun, þeim ákvæðum laga nr. 40/2002 sem að framan greinir og meginreglum kröfuréttar um tómlæti. Stefnda kveður kröfu um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

IV.

Dómurinn gekk á vettvang ásamt lögmönnum aðila, stefnendum og eiginmanni stefndu, Ólafi Arnberg Þórðarsyni.

Í máli þessu krefjast stefnendur bóta úr hendi stefndu vegna galla, sem þau telja að hafi verið á þaki fasteignarinnar að Staðarvör 14, Grindavík, en fasteignina keyptu þau af stefndu með kaupsamningi dagsettum 13. október 2005. Stefnendur reisa málsókn sína annars vegar á úttekt Magnúsar Þórðarsonar húsasmíðameistara frá 1. febrúar 2006, sem metið hafi orsakir og umfang gallanna og gert kostnaðaráætlun vegna nauðsynlegra úrbóta. Fjárhæð stefnukröfunnar byggist hins vegar á reikningi Ragnars V. Sigurðssonar húsasmiðs, sem annast hafi viðgerðir á húseigninni. Reikningurinn er dagsettur 15. september 2006 og að fjárhæð 3.735.000 krónur, en frá þeirri fjárhæð hefur verið dreginn endurgreiddur virðisaukaskattur af vinnu að fjárhæð 506.242 krónur, sem gerir þá 3.228.758 krónur eða stefnufjárhæð.

Stefnda mótmælir gildi framlagðrar matsgerðar. Bendir stefnda á að stefnendur hafi aflað þessarar úttektar einhliða og að henni hafi ekki verið gefinn kostur á að gæta hagsmuna sinna við skoðun og mat á húseigninni. Þá hafi viðgerðir á fasteigninni ekki farið fram með hliðsjón af áðurgreindri matsgerð heldur samkvæmt mati þess sem annaðist viðgerðina. Heldur stefnda því fram að stefnendur hafi ekki fært fram viðhlítandi sönnur fyrir því að húseignin hafi verið haldin galla í skilningi 18. gr. laga um fasteignakaup og því beri að sýkna þau af kröfum stefnenda.

Óumdeilt er að stefnendur öfluðu áðurgreindrar matsgerðar einhliða og að stefndu var ekki gefinn kostur á að gæta hagsmuna sinna við skoðun og mat á fasteigninni. Úttekt þessi virðist auk þess reist á ótraustum grunni, en í henni er að finna ýmsar órökstuddar fullyrðingar. Þá er sundurliðun á viðgerðarkostnaði bæði ónákvæm og óljós. Loks þykir skýrsla úttektarmannsins hér fyrir dómi benda til þess að skoðun á fasteigninni hafi verið ábótavant. Þá kom fram í skýrslu Ragnars V. Sigurðssonar húsasmiðs hér fyrir dómi að hann hafi ekki haft áðurgreinda matsgerð undir höndum þegar hann vann að viðgerðum á húseigninni heldur hafi hann metið það sjálfur hvað gera þyrfti. Þá er sundurliðun reikningsins mjög ónákvæm. Með vísan til framangreinds og gegn mótmælum stefndu er ekki unnt að byggja niðurstöðu málsins á gögnum þessum, hvorki um ástand þaksins né kostnað við úrbætur. Stefnendum var í lófa lagið að tryggja sér viðhlítandi sönnur fyrir því að fasteignin væri haldin göllum og kostnaði við úrbætur, eftir atvikum með matsgerð dómkvadds matsmanns, en það hafa þau látið látið hjá líða. Um þessi atriði hafa önnur gögn málsins ekki að geyma fullnægjandi upplýsingar. Að þessu virtu liggja ekki fyrir nægileg gögn í málinu til að unnt sé að fella efnisdóm um kröfur stefnenda. Er því óhjákvæmilegt að vísa málinu sjálfkrafa frá dómi vegna vanreifunar.

Eins og atvikum er háttað er rétt að aðilarnir beri hver sinn kostnað af málinu.

Ragnheiður Bragadóttir héraðsdómari og meðdómsmennirnir Björn Björnsson húsasmíðameistari og Hjalti Sigmundsson byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari kveða upp dóminn.

Úrskurðarorð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Málskostnaður fellur niður.

Ragnheiður Bragadóttir

Björn Björnsson

Hjalti Sigmundsson