

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness 19. febrúar 2008 í máli nr. E-412/2007:

Svanhildur Kr. Sverrisdóttir og

Ingólfur Steinsson

(Rúnar Svanholt Gíslason hdl.)

gegn

Jóhanni Helga Hlöðverssyni,

Jónínu A. Sigurbjörnsdóttur,

(Bjarni S. Ásgeirsson hrl.)

Magnúsi Emilssyni og

Hraunhamri ehf.

(Helgi Birgisson hrl.)

Mál þetta sem höfðað var með stefnu þingfestri 28. febrúar 2007 var dómtekið 23. janúar sl.

Stefnendur eru Svanhildur Kr. Sverrisdóttir og Ingólfur Steinsson, Mánastíg 2, Hafnarfirði.

Stefndu eru Jóhann Helgi Hlöðversson, Vatnsholti 2, Selfossi, Jónína Auðbjörg Sigurbjörnsdóttir, Hörgsholti 25, Hafnarfirði, Magnús Emilsson, Þratarhrauni 6, Hafnarfirði og Hraunhamar ehf., Bæjarhrauni 10, Hafnarfirði.

Dómkröfur.

Stefnendur gera þá kröfu að stefndu verði gert að greiða þeim að óskiptu kr. 688.312 ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 frá 30. júní 2005 til greiðsludags en til vara kr. 500.000 ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 frá 30. júní 2005 til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur þess að stefndu verði að óskiptu dæmd til að greiða stefnendum málskostnað, þ.m.t. matskostnað, auk virðisaukaskatts á málskostnað, allt samkvæmt framlögðum

reikningi.

Stefndu Jóhann Helgi Hlökkversson og Jónína Auðbjörg Sigurbjörnsdóttir gera í greinargerð sinni þær kröfur aðallega að þau verði sýknuð af kröfum stefnenda og stefnendur verði dæmd in solidum til að greiða þeim málskostnað að skaðlausu, auk virðisaukaskatts á málflutningsþóknun, en til vara er þess krafist að kröfur stefnenda verði verulega lækkaðar og málskostnaður verði látinn niður falla.

Stefndu Magnús Emilsson og Hraunhamar ehf. krefjast þess í greinargerð sinni að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnenda. Þá krefjast þeir þess að stefnendur verði dæmd til greiðslu málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Við aðalmeðferð málsins gerðu allir stefndu kröfu um frávísun málsins með vísan til 4. tl. 94. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Málavextir.

Stefnendur keyptu efri hæð hússins að Mánastíg 2 í Hafnarfirði af stefndu Jóhanni Helga og Jónínu Auðbjörgu með kaupsamningi dagsettum 15. febrúar 2001 og fór salan fram í gegnum stefndu Hraunhamar og Magnús Emilsson fasteignasala. Óumdeilt er að við fasteignaviðskipti þessi lá frammi sölufirlit útbúið af fasteignasalanum þar sem meðal annars kom fram í lýsingu eignarinnar: „Í kjallara innangengt frá eldhúsi, þar er geymslupláss og sameiginlegt þvottahús útgangur út í garð úr þvottahúsi.“ Við gerð kaupsamnings lá frammi þinglýsingarvottorð dagsett sama dag og kaupsamningurinn, 15. febrúar 2001, og er afrit af því meðal framlagðra gagna í málinu. Samkvæmt því er í gildi skiptasamningur um eignina frá 1995. Í kaupsamningi er lýsing eignar með nokkuð öðrum hætti en í sölufirliti, en vísað er í ofangreindan skiptasamning og segir meðal annars í lýsingu eignar: „Sameign: Geymslan í kjallara hússins (00-00) er óskipt sameign beggja íbúðanna að jöfnu. Alls 32,7 fm.“ Hins vegar er í lýsingu eignar í kaupsamningi talið upp m.a. þvottahús í lýsingu séreignar íbúðarinnar eins og í skiptasamningi frá 1995, en þar er í lýsingu séreignar hvorrar íbúðar fyrir sig m.a. talið þvottahús, án frekari útlístar, en þó má lesa út úr texta skiptasamnings að í báðum tilvikum er verið að tala um þvottahús á jarðhæð.

Skömmu eftir kaupin fengu stefnendur upplýsingar um það frá meðeiganda að samþykkt hefði verið skipting sameiginlegs þvottahúss með beinum millivegg samkvæmt teikningu og hefði byggingarfulltrúi í Hafnarfirði samþykkt breytinguna með bréfi dagsettu 6. febrúar 2001. Fram kom að stefndu Jóhann Helgi og Jónína Auðbjörg hefðu samþykkt þetta með undirritun yfirlýsingar í nóvember 2000. Í framhaldinu rituðu stefnendur bréf til allra stefndu þar sem kom fram að þau myndu ekki sætta sig við uppsetningu milliveggs í þvottahúsi, enda myndu þau þá missa útgang úr þvottahúsi út í garðinn, auk þess sem ekki yrði þá unnt að koma þvottavél og þurrkara í algengri stærð um þröngan stiga og dyr niður í þvottahúsið. Í framhaldi af ritun bréfsins var haldinn fundur á fasteignasölunni Hraunhamri þar sem stefnendur voru fullvissuð um að ekki yrði reistur milliveggur í þvottahúsinu nema með samþykki þeirra og hafi stefnendur í framhaldi af þessu haft samband við skrifstofu bæjarverkfræðings í Hafnarfirði og fengið símleiðis staðfestingu á

því að samþykki þeirra þyrfti til.

Ekki varð úr framkvæmdum á meðan Kjartan Kjartansson átti kjallaraíbúðina í húsinu, en eftir að nýr eigandi, Vigfús Eyjólfsson, kom í íbúðina snemma árs 2004, var stefnendum tilkynnt að hann ætlaði að reisa vegg í þvottahúsinu í samræmi við fyrirliggjandi og samþykktu teikningu. Samkomulag náðist þó um að samnýta þvottahúsið áfram þar til í lok ársins 2004 að Vigfús tilkynnti stefnendum að hann hygðist reisa vegg í þvottahúsinu. Stefnendur skutu ágreiningi um þetta til Kærunefndar fjöleignarhúsamála og í álitinu hennar frá 18. maí 2005 segir meðal annars í niðurstöðu „... að um tvö þvottahús sé að ræða, annað í séreign gagnaðila og hitt í séreign álitsbeiðanda og að gagnaðila sé heimilt að setja vegg á milli í samræmi við samþykktu teikningu án samþykkis álitsbeiðanda.“ Veggur var síðan reistur í framhaldi af þessu í óþökk stefnenda í júní 2005.

Í greinargerð stefndu Jóhanns Helga og Jónínu Auðbjargar er í nokkuð löngu máli fjallað um aðdraganda þess að þau eignuðust íbúðina að Mánastíg 2 árið 1995, en húsið hafði áður verið einbýlishús og líklega byggt árið 1952. Þá er þar einnig fjallað um það hvernig það atvikaðist að eigninni var skipt með þeim hætti sem raunin varð og virðist sem stefndu hafi talið að ætlunin hafi verið að þvottahús á jarðhæð yrði sameign með báðum íbúðum hússins. Þá kemur fram að þegar stefnendur hafi komið og skoðað eignina, sem sett var í sölu seint á árinu 2000, hafi þau spurt margs og verið upplýst um allt sem þau spurðu um eftir bestu vitund stefndu, meðal annars að því er varðar það atriði að ekki yrði gerð breyting á sameiginlegu rými nema með samþykki beggja eigenda. Þeim hafi verið kynntar teikningar og upplýst um möguleikann á að setja upp vegg til að skipta þvottahúsinu sem hafi verið nýtt sameiginlega.

Stefnendur fóru fram á dómkvaðningu matsmanna til að meta tjón þeirra af þessum framkvæmdum. Í matsbeiðni er þess óskað að matsmenn láti í té skriflegt og rökstutt álit, annars vegar að því er snerti stefndu í máli þessu og hins vegar að því er varðar áðurnefndan Vigfús Eyjólfsson. Í matsbeiðninni eru matsspurningar þessar:

1. Að því er snertir matsþolana Jóhann, Jónínu og Hraunhamar:
 - i. Söluverðmæti eignarinnar í janúar 2001
 - ii. Söluverðmæti eignarinnar í júní 2005

hvoru tveggja miðað við lýsingu í söluýfirliti að því er varðar þvottahúsið, að það væri sameiginlegt og útgangur í garð úr þvottahúsi. Og til samanburðar;

- iii. Söluverðmæti eignarinnar í janúar 2001
- iv. Söluverðmæti eignarinnar í júní 2005

hvoru tveggja miðað við þvottahúsaðstöðu matsbeiðenda í núverandi mynd.

2. Að því er varðar matsþolann Vigfús; Mat á kostnaði við úrbætur vegna ófullnægjandi frágangs við skilvegg í þvottahúsi og leiðslur þar, vatns- og rafmagnsleiðslur auk frárennslis. Allt mat ber að miða við að framkvæmdir leiði til

að koma þvottahúsi matsbeiðanda í viðunandi horf, eða sem næst því sem söluyfirlitið kvað á um.

Niðurstaða matsmanna varð sú varðandi samanburð á söluverði í matsspurningu nr. 1 að söluverð eignarinnar í janúar 2001, 15.400.000 krónur, hafi verið eðlilegt, en miðað við núverandi þvottahúsaðstöðu meta þeir söluverðið 15.000.000 krónur. Í júní 2005 telja matsmennirnir söluverð 26.500.000 krónur miðað við lýsingu í söluyfirliti og 26.000.000 króna miðað við núverandi þvottahúsaðstöðu. Að því er varðar matsspurningu 2 telja matsmenn tvo kosti koma til álita, annars vegar að fjarlægja alfarið hinn umþrætta vegg og koma þannig þvottahúsinu í það horf sem söluyfirlit kveður á um og hins vegar að breyta millivegg þannig að hann skipti þvottahúsi í tvo jafnstóra hluta, koma fyrir hurð í millivegginn þannig að matsbeiðandi fái aðkomu að garði og gæti þannig flutt stærri hluti eins og þvottavél eða þurrkara inn í þvottahús sitt, auk þess sem ganga þyrfti frá niðurfallsmálum á tryggilegan hátt og í samræmi við byggingarreglugerð. Matsmenn verðlögðu breytingu á millivegg þannig:

1.	Fjarlægja hluta af vegg og farga	28.000
2.	Byggja upp vegg	59.600
3.	Innihurð	55.500
4.	Breyting á raflögn	<u>23.000</u>
		<u>166.100</u>

Þá verðlögðu matsmenn breytingu á frárennislögn á 243.500 krónur.

Stefnendur höfðuðu síðan tvö dómsmál sem þingfest voru sama daginn við Héraðsdóm Reykjaness, málið nr. E-411/2007, þar sem stefndi var Vigfús Eyjólfsson, og það mál sem hér er til meðferðar, sem fékk númerið E-412/2007. Í fyrra málinu var stefnukrafa byggð á svari við matsspurningu nr. 2, en í því síðara að því er virðist á svari við matsspurningu nr. 1.

Málsástæður og lagarök stefnenda:

Stefnendur byggja kröfur sínar á hendur stefndu Jóhanni og Jónínu á því að þau hafi með saknæmum hætti leynt upplýsingum um eignina við sölu hennar. Þau hafi samþykkt breytingu á þvottahúsinu áður en þau sýndu stefnendum eignina, en gátu ekki um það, hvorki þá né við undirritun kaupsamnings, auk þess sem söluyfirlit hafi ekki borið það með sér. Stefnendur hafi því mátt vera í þeirri trú að þvottahús væri sameiginlegt með útgangi út í garðinn. Stefnu hafi mátt vera það ljóst við skoðun stefnenda á eigninni að þetta fyrirkomulag væri ein forsenda þess að stefnendur buðu í eignina. Stefnu hafi tjáð stefnendum að það mætti setja vegg ef stefnendur hefðu áhuga á því, en að það yrði ekki gert nema með samþykki stefnenda. Kærunefnd fjöleignarhúsamála hafi hins vegar kveðið upp úr með að

það væri heimilt.

Krafa stefnenda á hendur fasteignasölnunni Hraunhamri ehf. byggist á því að fasteignasalan hafi annast sölu eignarinnar og hún starfi í skjóli starfsleyfis Magnúsar Emilssonar, sem hafi gengið frá kaupsamningi og beri ábyrgð á gerð hans. Hann beri sérfræðiábyrgð á tjóni sem hann valdi af ásetningi eða gáleysi í störfum sínum, samanber 10. gr. þágildandi laga nr. 54/1997 um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu. Magnús sé starfsmaður hinnar stefndu fasteignasölu sem beri vinnuveitendaábyrgð á tjóni sem hann valdi í starfi. Samkvæmt 12. gr. nefndra laga hafi fasteignasölnunni borið skylda til að útbúa nákvæmt yfirlit vegna eignarinnar, þar sem meðal annars væri tilgreint með glöggum hætti séreign og sameign og er vísað nánar um þetta til 2. tl. 2. gr. reglugerðar nr. 93/1998 sem sett var með heimild í nefndum lögum. Í söluyfirliti sem legið hafi til grundvallar sölnunni sé fullyrt að þvottahús sé sameiginlegt og útgangur út í garð úr því. Fasteignasölnunni hafi borið að framkvæma sjálfstæða skoðun á því hvort upplýsingar á söluyfirliti væru réttar. Í álitum kærunefndar fjöleignarhúsamála komi fram að það komi skýrt fram í eignaskiptayfirlýsingu „... að það eina sem er í sameign beggja íbúða er geymsla í kjallara hússins.“ Með því að hafa látið hjá líða að kanna hvort upplýsingar seljenda væru réttar hafi stefndu Magnús og Hraunhamar ehf. gerst sek um vanrækslu, sem hafi leitt til þess að kaupendur voru ekki upplýstir um skiptingu þvottahúss í tvær séreignir, og beri ábyrgð á því tjóni sem stefnendur hafi orðið fyrir á grundvelli sakarreglunnar.

Krafan sé byggð á mati dómkvaddra matsmanna sem ekki hafi verið hnekkt, þ.e. mismuni á söluverði eignarinnar í janúar 2001 og matsverði eignarinnar í núverandi mynd, sem var 400.000 krónur miðað við þann tíma þegar kaupsamningur var gerður, það sé 2,6% mismunur. Því sé aðalkrafan hlutfallslega hækkun á þessu tjóni frá þeim tíma eða 688.312 krónur auk dráttarvaxta frá viðmiðunartíma mats sem sé í júní 2005.

Varakrafa sé byggð á mismuni á sölumati samkvæmt söluyfirliti í júní 2005 og sölumati eftir breytingar 2005. Í því tilvikum sé einnig krafist dráttarvaxta frá júní 2005.

Þá vísa stefnendur til 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 varðandi aðild, 130 gr. sömu laga um málskostnað og 32. og 42. gr. sömu laga varðandi varnarþing.

Málsástæður og lagarök stefndu Jóhanns Helga Hlöðverssonar og Jónínu Auðbjargar Sigurbjörnsdóttur:

Stefndu byggja sýknukröfu sína í málinu á nokkrum atriðum og er þar fyrst talið að ekki sé um að ræða sök eða ásetning af hálfu stefndu þannig að skaðabóta verði krafist af þeim og sönnunarbyrði varðandi það sé í höndum stefnenda. Stefndu hafi sýnt fyllsta trúnað og heilindi í viðskiptum aðila og upplýst allt eftir bestu vitund um viðskipti sín við þá aðila sem sáu um eignaskiptasamning og teikningar.

Stefndu benda á að kaupsamningur um eignina hafi verið gerður 15. febrúar 2001 og séu liðin um 6 ár síðan og beri því að sýkna stefndu af kröfum stefnenda vegna tómlætis. Vísað er til 42. gr. laga nr. 39/1922 sem giltu þegar kaupsamningur var

gerður og einnig til 52. gr. laganna með lögjöfnun, að því er varðar heimildir til skaðabóta í fasteignakaupum og um tómlæti kaupenda. Einnig er til samanburðar bent á núgildandi lög um fasteignakaup nr. 40/2002 um tímatakörk og tómlæti.

Stefndu telja að þau verði ekki dregin til ábyrgðar vegna ætlaðra óheilinda og framkvæmda nýs eiganda, sem hann kynni að hafa ráðist í einhliða. Það hlyti að hafa verið skylda stefnenda, ef þau voru ósátt við breytingarnar, að leita strax til dómstóla og leita allra leiða til að stöðva framkvæmdir, en stefndu hefðu ekki haft nein tök á að hafa áhrif á þá framvindu.

Kaupendur eigna í gömlum húsum sem augsýnilega séu í endurbyggingu hljóti að verða að gæta sérstaklega að skoðunarskyldu og upplýsingaleit varðandi framkvæmdir, en stefndu hafi uppfyllt lögbundna upplýsingaskyldu sína.

Þá benda stefndu á að niðurstaða í álitum Kæruneftndar fjöleignarhúsamála sé ekki bindandi heldur einungis álitsgefandi og stefnendur, og því síður stefndu, hafi ekki á neinn hátt verið bundin af því álitum. Stefndu verði því ekki á neinn hátt talin bundin af niðurstöðu álits kæruneftndarinnar.

Stefndu telja að tjón stefnenda sé ósannað og að auki sé þar um að ræða ætlað tjón sem sé langt undir þeim viðmiðunarmörkum sem núgildandi lög um fasteignakaup, nr. 40/2002, geri ráð fyrir. Ætlað tjón stefnenda sé hverfandi hluti af kaupverði eða innan við 2%.

Stefndu vísa til byggingarleyfis sem útgefið var 6. febrúar 2001 að ósk Kjartans Kjartanssonar, eiganda kjallaraíbúðarinnar, en stefndu telja sig hafa samþykkt teikningar í því sambandi með fyrirvara. Þá er vísað til byggingarreglugerðar nr. 441/1998, en í gr. 14.1 kemur fram að gildistími byggingarleyfa sé eitt ár og hafi því leyfið verið löngu úr gildi fallið þegar framkvæmdir hófust loks í júní 2005. Ekki sé því hægt að byggja neinn rétt á hendur stefndu á byggingarleyfinu.

Helstu lagatíðisánir stefndu sem ekki hafa verið nefndar eru í VI. kafla laga nr. 91/1991 um sönnunarmat, einkum 44. gr., XXII. kafla sömu laga um málskostnað, almennar reglur kröfuréttar, lög um fjöleignarhús, einkum 80. gr., og varðandi verulegar breytingar á hagnýtingu séreignar til 27. gr. laganna.

Málsástæður, önnur atvik og lagarök er varða stefndu Magnús Emilsson og Hraunhamar ehf.:

Stefndu Magnús og Hraunhamar ehf. segja aðkomu sína að málinu vera með þeim hætti að meðstefndu hafi í lok árs 2000 falið þeim að selja efri hæð hússins að Mánastíg 2. Starfsmaður stefndu hafi skoðað eignina 22. nóvember 2000 og í framhaldi af því hafi verið útbúið söluyfirlit sem liggur frammi í málinu, en þar segi meðal annars: „Allar upplýsingar í söluyfirlitinu eru byggðar á opinberum gögnum og upplýsingum seljanda og eru ekki á ábyrgð fasteignasala“. Þar kemur fram að í kjallara sé sameiginlegt þvottahús með útgangi út í garð sem sé í samræmi við það sem starfsmaður stefndu sá þegar hann framkvæmdi sjálfstæða skoðun á eigninni. Þá hafi meðstefndi Jóhann með undirritun sinni staðfest réttmæti upplýsinga á söluyfirliti.

Stefndu mótmæla því alfarið að þeir hafi aðhafst nokkuð það eða látið ógert sem varðað geti þá skaðabótaskyldu samkvæmt þágildandi lögum nr. 54/1997 eða öðrum réttarreglum. Í samræmi við 12. gr. nefndra laga og ákvæði 2. gr. reglugerðar nr. 93/1998 hafi þeir útbúið söluþingrit með öllum atriðum sem skipt gátu máli við sölu og hafi upplýsingar, meðal annars varðandi fyrirkomulag þvottahúss, verið staðreyndar við skoðun eignarinnar. Þá hafi stefndu aflað eignaskiptayfirlýsingar sem hafi legið frammi við kaupsamningsgerðina.

Stefndu byggja á því að allan grundvöll skorti fyrir kröfugerð stefnenda. Í matsgerð sé söluverðmæti íbúðar stefnenda metið miðað við „þvottahúsaðstöðu í núverandi mynd“, en núverandi aðstaða sé ekki í samræmi við það sem meðstefndu hafi samþykkt í nóvember 2000. Því séu forsendur matsins rangar. Þá sé aðalkrafa stefnenda ekki í samræmi við matsgerð, sem þau þó byggi mál sitt á. Þar sem sönnun skorti, bæði um grundvöll krafna og fjárhæðir, beri að sýkna stefndu.

Dráttarvaxtakröfu er sérstaklega mótmælt, en krafist sé dráttarvaxta frá 30. júní 2005. Töluleg skaðabótakrafa hafi fyrst verið sett fram við stefnu og ætti því krafa ekki að bera dráttarvexti fyrr en frá dómsuppsögu, þó aldrei fyrr en frá þingfestingu, ef fallist verði á kröfuna að einhverju leyti.

Stefndu vísa til meginreglna samninga-, kröfu- og fasteignakauparéttar, m.a. um vanefndaúrræði og skilyrði þeirra, og til laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og laga nr. 54/1997 um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu. Þá vísa þeir sérstaklega til almennra reglna um tómlæti, bæði hvað varðar réttindamissi og mat á sönnun.

Niðurstaða:

Við aðalmeðferð málsins kom fram krafa um frávísun frá öllum stefndu með vísan til 4. mgr. 94. gr. laga nr. 91/1991. Eins og að framan er getið eru rekin tvö dómsmál vegna atvika þeirra sem hér eru til umfjöllunar, annars vegar gegn seljendum fasteignar og fasteignasölu og löggildum fasteignasala vegna hennar og hins vegar gegn eigendum kjallaraíbúðar í húsinu sem íbúð stefnenda er í, sem stóðu fyrir þeim framkvæmdum í þvottahúsi sem hér er deilt um. Í tilvitnaðri lagagrein kemur fram að þegar mál hafi verið þingfest verði dóms ekki krafist um þær kröfur sem þar eru gerðar í öðru máli og skuli vísa slíkri kröfu frá dómi. Vissulega er hér um að ræða kröfur sem stafa af sömu atburðum og segja má að ekki sé eðlilegt að kröfur stefnenda í báðum málunum verði teknar til greina, en þar sem ekki er um að ræða sömu aðila varnarmegin og þar að auki ekki hægt að tala um sömu kröfur í skilningi lagaákvæðisins, enda forsendur ólíkar eins og að framan er rakið, er ekki unnt að verða við kröfum stefndu um frávísun málsins.

Það liggur fyrir í máli þessu að þegar kaupsamningur var gerður um íbúð að Mánastíg 2 í Hafnarfirði, efri hæð og ris, 68% heildareignar, á milli stefnenda og stefndu Jóhanns Helga og Jónínu Auðbjargar þann 15. febrúar 2001 á hinni meðstefndu fasteignasölu, lá frammi þinglýsingarvottorð vegna eignarinnar, dagsett sama dag, þar sem fram kom að í gildi væri vegna eignarinnar eignaskiptasamningur frá 1995 og var lýsing eignarinnar í kaupsamningnum í samræmi við þann samning. Ljóst er að lýsing eignarinnar þar er ekki í samræmi

við lýsingu á söluyfirliti sem gert hafði verið eftir skoðun starfsmanns fasteignasölnunar 22. nóvember 2000, en lýsingin þar ber það greinilega með sér að hún er einungis lýsing á því sem skoðunarmaður sér við skoðun á eigninni, en er ekki byggð á hinum þinglýsta eignaskiptasamningi.

Þá er komið fram í málinu að þrátt fyrir að þinglýstur eignaskiptasamningur kvæði á um að þvottahús væri í séreign, hafði þvottahúsið verið nýtt sameiginlega af báðum íbúðum hússins. Þá er það óumdeilt að við skoðun á eigninni barst í tal á milli kaupenda og seljenda að sá möguleiki væri fyrir hendi að skipta þvottahúsinu upp í tvær séreignir og að teikningar væru til þar sem slíkt kæmi fram, en svo virðist sem aðilar hafi talið víst að samþykki allra eigenda þyrfti til þeirra framkvæmda.

Stefnendur byggja kröfu sína á hendur stefndu Hraunhamri og Magnúsi Emilssyni á því að fasteignasalan hafi borið skyldu til að útbúa nákvæmt yfirlit þar sem meðal annars sé tilgreint með glöggum hætti séreign og sameign. Í kaupsamningi verður ekki annað séð en að þessi tilgreining sé fullnægjandi og í samræmi við hina þinglýstu skiptayfirlýsingu. Lýsing eignar á söluyfirliti er hins vegar eins og fyrr segir byggð á skoðun á eigninni sjálfri og hefur ekki komið annað fram en að hún sé rétt sem slík. Með hliðsjón af þessu og að auki með tilliti til þess að á nefndu söluyfirliti er staðfesting seljanda um að upplýsingar í því séu réttar, undirrituð af stefnda Jóhanni Helga, verður að sýkna stefndu Hraunhamar og Magnús Emilsson af kröfum stefnenda í málinu.

Kröfu um bætur á hendur stefndu Jóhanni Helga og Jónínu Auðbjörgu byggja stefnendur á því að stefndu hafi með saknæmum hætti leynt upplýsingum um eignina við sölu hennar og valdið þeim þannig tjóni. Ljóst er af framlögðum gögnum að stefndu undirrituðu yfirlýsingu á teikningu af öllum fjórum hæðum hússins að Mánastíg 2, þann 27. nóvember 2000, þar sem fram kemur að þau samþykki teikningar sem kveði á um skiptingu þvottahúss. Ekki er að sjá að skiptasamningi eða breytingu á skiptasamningi á grundvelli þessara samþykktu teikninga hafi verið þinglýst áður en kaupsamningur var gerður, en ekki er heldur hægt að sjá að grundvallarmunur sé á þessari teikningu og þeirri sem fylgdi þinglýstum eignaskiptasamningi, að minnsta kosti ekki þannig að skipti sköpum varðandi þau atriði sem hér eru til úrlausnar. Svo virðist sem þessar teikningar hafi legið frammi þegar stefnendur skoðuðu eignina og aðilar eru sammála um að talað hafi verið um möguleikann á að skipta þvottahúsinu.

Ekki þykja efni til þess hér að taka afstöðu til þess hvort eiganda íbúðar á jarðhæð hafi verið rétt að setja upp millivegg í þvottahúsi á árinu 2005, án samþykkis meðeigenda sinna í húsinu, en svo virðist sem allir aðilar þess máls hafi talið að það væri óheimilt og vísa um það meðal annars í samtöl við skipulagsyfirvöld í Hafnarfirði, á þeim tíma þegar kaupsamningur var gerður á milli aðila í ársbyrjun 2001. Að öllu framangreindu virtu verður hins vegar ekki talið sannað að stefndu Jóhann Helgi og Jónína Auðbjörg hafi með saknæmum hætti leynt upplýsingum við sölu íbúðarinnar til stefnenda þannig að skaðabætur verði á því byggðar eins og málið er vaxið að öðru leyti. Verða þau því einnig sýknuð af kröfum stefnenda í málinu.

Eftir þessum úrslitum málsins verður ekki hjá því komist að dæma stefnendur til að greiða stefndu málskostnað og þykir hann með hliðsjón af atvikum öllum hæfilega

ákveðinn 150.000 krónur óskipt til handa stefndu Jóhanni Helga og Jónínu Auðbjörgu, en 100.000 krónur óskipt til handa Hraunhamri ehf. og Magnúsi Emilssyni og hefur í báðum tilvikum verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Anna M. Karlsdóttir, settur héraðsdómari, kveður upp dóminn.

DÓMSORÐ:

Kröfu stefndu um frávísun málsins er hafnað.

Stefndu eru sýkn af kröfum stefnenda í málinu.

Stefnendur greiði stefndu Jóhanni Helga og Jónínu Auðbjörgu 150.000 krónur og stefndu Hraunhamri ehf. og Magnúsi Emilssyni 100.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Anna M. Karlsdóttir