

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 3. júlí 2012 í máli nr. E-1170/2011:

Hanna Zoëga Sveinsdóttir

(Björgvin Jónsson hrl.)

gegn

Mariú Björk Sverrisdóttur

(Grímur Sigurðsson hrl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 6. f.m., var höfðað 24. júní 2011 af Hönnu Zoëga Sveinsdóttur, Ásakór 5 í Kópavogi, á hendur Mariú Björk Sverrisdóttur, Skrúðási 12 í Garðabæ.

Stefnandi krefst þess að stefndu verði gert að greiða henni 3.774.600 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 31.000.000 krónum frá 15. september 2007 til 8. nóvember sama ár, en af 8.774.600 krónum frá þeim degi til 14. sama mánaðar, en af 3.774.600 krónum frá þeim degi til greiðsludags, að frádreginni innborgun 23. mars 2011 að fjárhæð 2.174.261 króna. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefnda krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hennar.

I

Hinn 12. júlí 2007 undirrituðu aðilar málsins samning um kaup stefndu á íbúð í fjöleignarhúsinu að Bankastræti 14 í Reykjavík af stefnanda. Var nánar tiltekið um að ræða 143,4 m² íbúð á 4. hæð hússins (01-0401 fastanúmer 200-4490) ásamt hlutdeild í stigagangi og geymslu á 2. hæð og tilheyrandi lóðarréttindum. Kaupverð var 41.800.000 krónur. Skyldu 8.000.000 króna greiddar við undirritun kaupsamnings og 33.800.000 krónur við afhendingu eignarinnar, en hún átti samkvæmt kaupsamningi að fara fram eigi síðar en 15. september 2007. Stefnda innti fyrri greiðsluna af hendi á umsömdum gjalddaga. Þá er það óumdeilt að hún fékk eignina afhenta á tilsettum tíma. Stefnda hefur á hinn bóginn ekki að fullu staðið skil á þeirri greiðslu sem henni bar þá að inna af hendi samkvæmt kaupsamningnum. Hefur hún haldið hluta hennar eftir vegna ágreinings aðila um

verðmæti bílastæða á baklóð hússins sem samningurinn tók til en fylgdu síðan ekki með í kaupunum þar sem í ljós kom eftir kaupsamningsgerð að þau tilheyrðu ekki hinni seldu eign.

Greiðslur stefndu til stefnanda frá afhendingu eignarinnar nema samtals 29.399.661 krónu. Þannig greiddi hún 22.225.400 krónur 8. nóvember 2007 og 5.000.000 krónur 14. sama mánaðar. Námu ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs þá 6.574.600 krónum og var í stefnu gerð krafa um greiðslu á þeirri fjárhæð auk dráttarvaxta. Þá greiddi stefnda stefnanda 2.174.261 krónu 23. mars 2011 og studdist sú greiðsla við matsgerð, sem aflað var að beiðni stefndu. Var sú krafa gerð í stefnu að þessi greiðsla yrði dregin frá stefnukröfum samkvæmt framansögðu og gengi þannig fyrst til greiðslu á áföllnum vöxtum, en síðan til lækkunar á höfuðstól. Við upphaf aðalmeðferðar lækkaði svo stefnandi höfuðstól dómkröfu sinnar um 2.800.000 krónur, eða í 3.774.600 krónur, á grundvelli matsgerðar sem unnin var að beiðni hennar. Telur stefnandi að þar með hafi hún mætt réttmætum kröfum stefndu með fullnægjandi hætti. Til samræmis við þetta er endanleg kröfugerð stefnanda í málinu sú að stefndu verði gert að greiða henni þá fjárhæð auk vaxta, svo sem áður greinir, að frádreginni síðustu greiðslu stefndu samkvæmt framansögðu. Stefnda heldur því aftur á móti fram að með greiðslum sínum hafi hún að fullu efnt skuldbindingar sínar samkvæmt samningnum.

Að því er ágreining aðila varðar er þess fyrst að geta að í kaupsamningi var ákvæði þess efnis að eigi síðar en við lokagreiðslu og útgáfu afsals bæri stefnanda að leggja fram gögn sem styddu það „að íbúðin hafi not af bílastæðum á baklóð hússins“ að Bankastræti 14. Þá var þess getið í söluýfirliti, sem varð hluti af kaupsamningi samkvæmt 22. grein hans, að „tvö bílastæði fylgja íbúðinni að sögn eiganda“. Í stefnu segir um þetta að stefnandi hafi við sölu eignarinnar til stefndu verið í góðri trú um að hún ein ætti bílageymslurétt á baklóð hússins, en ekið er inn á hana um undirgöng frá Skólavörðustíg. Vísar stefnandi hvað þetta varðar til heimildarskjala sem hún hefur lagt fram í málinu, svo og þess að hún hafi allt frá því hún eignaðist íbúðina árið 1997 lagt bifreiðum í umrædd bílastæði án þess að athugasemdir væru við það gerðar af öðrum íbúðaeigendum. Hins vegar sé nú komið í ljós að við gerð eignaskiptayfirlýsingar fyrir fjöleignarhúsið, sem gerð var í ágúst 1996, hafi láðst að geta um bílageymsluréttinn á lóðinni. Í ljósi þess verði að telja að hann sé niður fallinn.

Í þeim tilgangi að renna stöðum undir kröfu sína um lækkun á kaupverði eignarinnar vegna verðmætisrýrnunar af framangreindum ástæðum setti stefnda fram beiðni 19. maí 2009 til Héraðsdóms Reykjavíkur um dómkvaðningu matsmanns. Fór dómkvaðning fram 13. júlí sama ár. Með henni var matsmanni falið að láta í té skriflegt og rökstutt álit um eftirfarandi: „Hvert er verðmæti tveggja bílastæða og réttinda þeim tengdum í porti fasteignarinnar að Bankastræti 14, Reykjavík. Verðlag skal miðað við 12. júlí 2007.“ Niðurstaða matsmanns, Sverris Kristinssonar, löggilts fasteignasala, samkvæmt matsgerð hans 22. september 2009, var sú að verðmæti þess sem honum var falið að meta væri 3.900.000 krónur. Svo sem áður er rakið hafði stefnda, þegar hér var komið sögu, haldið eftir 6.574.600 krónum af kaupverði eignarinnar. Á grundvelli matsins taldi hún sig eiga kröfu á hendur stefnanda sem næmi matsfjárhæð að viðbættum kostnaði hennar af málinu. Nam hann samtals 500.339 krónum og samanstóð af kostnaði vegna öflunar matsgerðar að fjárhæð 128.400 krónur og lögmannskostnaði að fjárhæð 371.939 krónur. Til samræmis við þetta greiddi stefnda stefnanda

2.174.261 (6.574.600 – 3.900.000 – 500.339) krónu og lítur á það sem fullnaðaruppgjör af sinni hálfu svo sem áður greinir.

Stefnandi heldur því fram að ekki sé unnt að byggja á framangreindri matsgerð við úrlausn málsins þar sem forsendur hennar séu ekki réttar. Í matsbeiðni hafi verið vísað til bílastæða á baklóð samkvæmt teikningum samþykktum í byggingarnefnd Reykjavíkurborgar árið 1971 á þeim stað þar sem nú stendur rúmlega 27 m² hús. Ljóst megi vera að það hafi hvorki verið skilningur stefnanda né stefndu að þau bílastæði sem sýnd eru á þessum teikningum hafi átt að fylgja með í kaupum stefndu á umræddri íbúð. Á grundvelli þessa lagði stefnandi fram beiðni um dómkvaðningu matsmanns í þinghaldi í málinu 27. janúar 2012. Samkvæmt beiðninni skyldi annars vegar lagt mat á „hver áhrif það hefði haft í kaupverði fasteignarinnar Bankastræti 14, íbúð 01-0401, ... þ.e. hvað telja megi að það hefði verið tölulega lægra en umsamið kaupverð, ef fyrir hefði legið við söluna, öfugt við það sem seljandi taldi og lofað var samkvæmt kaupsamningi, að ekki fylgdi hinni seldu íbúð [...] einkaréttur á að geyma bifreið/bifreiðar á baklóð fasteignarinnar (þ.e. eins og hún var við söluna og er í dag) ...“. Hins vegar skyldi lagt fyrir matsmann að meta til peningaverðs hvert væri verðmæti þessa bílastæðaréttar miðað við verðlag 12. júlí 2007. Dómkvaðning fór fram í framangreindu þinghaldi og var Dan Valgarð S. Wiium héraðsdómslögmanni og löggiltum fasteignasala falið að vinna hið umbeðna mat. Í matsgerð sinni frá 1. mars 2012 lýsir hann aðstæðum svo: „Í þessu tilviki er um að ræða baklóð, port með nokkuð þröngri aðkomu og þaðan er aðgengi í skúr á lóðinni (nú íbúðarhúsnæði) og inngangur í Skólavörðustíg 2. Aðstaða á lóðinni er því þröng og ekki hægt að leggja tveimur bifreiðum hlið við hlið. Á lóðinni eru sorptunnur og bakútgengi af 1. og 2. hæð hússins að Bankastræti 14. Að mati matsmanns dregur þetta úr verðmæti bílastæðanna og gerir nýtingu til þess að leggja bifreið/bifreiðum illmögulega.“ Að þessu virtu er það niðurstaða matsmanns að verðmæti einkaréttar á að geyma bifreið eða bifreiðar á baklóð hússins að Bankastræti 14 sé 2.800.000 krónur. Þá verður ekki betur séð en að matsmaður komist að þeirri niðurstöðu að því er varðar fyrri matsspurninguna að umsamið kaupverð eigi að sæta lækkun um sömu fjárhæð. Á þetta hefur stefnandi fallist svo sem áður segir og því lækkað höfuðstól dómkröfu sinnar sem þessu nemur, eða úr 6.574.600 krónum í 3.774.600 krónur.

Auk þess ágreinings málsaðila sem gerð er grein fyrir hér að framan hafnar stefnda kröfu stefnanda um dráttarvexti.

II

Kröfugerð stefnanda í málinu er á því byggð að stefnda hafi með kaupsamningi aðila skuldbundið sig til þess að greiða umsamið kaupverð hinnar seldu eignar í samræmi við þá skilmála sem þar eru tilteknir. Stefnandi hafi komið til móts við hana með því að lækka kaupverð eignarinnar af framangreindum ástæðum, en lengra verði ekki gengið. Er þá áréttað að þær forsendur sem liggja frekari kröfum stefndu til grundvallar séu ekki réttar þar sem ljóst megi vera að það hafi ekki verið skilningur málsaðila að þau bílastæði sem þær taki mið af hafi átt að fylgja með í kaupum stefndu á eigninni. Með vísan til röksemda sem áður eru raktar verði matsgerðin, sem stefnda aflaði, þannig ekki lögð til grundvallar við úrlausn málsins. Í sölufirliti og kaupsamningi hafi verið vísað til þess að umræddri íbúð fylgdi réttur til að leggja bifreið/bifreiðum í stæði á baklóð hússins að Bankastræti 14. Þau stæði hafi stefnda skoðað í tvígang áður en kaupsamningur var gerður og

Þá hlotið að gera sér grein fyrir því að öðrum bílastæðum væri ekki til að dreifa. Er í þessu sambandi vísað til 1. og 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, en þar sé m.a. kveðið á um það að kaupandi fasteignar geti ekki borið fyrir sig galla á henni sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður.

Af hálfu stefnanda er vísað til reglna á sviði fasteignaviðskipta, laga um fasteignakaup og reglna samninga- og kauparéttar um skuldbindingagildi samninga. Þá er vísað til reglna á sviði kröfuréttar, m.a. reglna um efndir fjárskuldbindinga. Kröfu sínar um dráttarvexti styður stefnandi við ákvæði III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, sbr. og e-lið 1. mgr. 49. gr. og 61. gr. laga um fasteignakaup.

III

Í greinargerð er því haldið fram að þá er kaupsamningur var gerður hafi verið uppi óvissa um hvar þau bílastæði væru sem áttu að fylgja eigninni og tilgreind voru í söluyfirliti. Því hafi verið sett inn í samninginn ákvæði um að seljandi skyldi, eigi síðar en við lokagreiðslu og útgáfu afsals, leggja fram gögn sem styddu það að eigninni fylgdi bílastæðaréttur á baklód hússins. Tilgangur fyrirvarans sé augljós. Óvissa hafi verið uppi varðandi þennan rétt og stefnda hafi viljað tryggja að hún tapaði honum ekki. Því hafi það skilyrði verið sett fyrir lokagreiðslu að loforð stefnanda um bílastæðaréttinn stæðist. Umrædd gögn hafi aldrei verið lögð fram, enda komið á daginn að þessi réttur er ekki fyrir hendi. Stefnda hafi því ekki staðið skil á lokagreiðslu við afhendingu eignarinnar, enda skýrt að mati hennar að sú skylda hafi ekki hvílt á henni fyrr en umrædd gögn hefðu verið lögð fram. Þrátt fyrir það hafi stefnda greitt stefnanda samtals 27.225.400 krónur í nóvember 2007. Þær greiðslur hefðu verið inntar af hendi umfram skyldu, en með bréfi lögmanns stefndu 21. nóvember 2007 hafi stefnda tilkynnt stefnanda að hún myndi beita stöðvunarrétti vegna þess hluta lokagreiðslunnar sem eftir stæði, og næmi áætluðu verðmæti bílastæðanna. Þannig hafi stefnda haldið eftir 6.574.600 krónum á grundvelli réttarreglna um stöðvunarrétt í fasteignakaupum. Með bréfi lögmanns stefndu til lögmanns stefnanda 5. júlí 2008 hafi þess síðan verið krafist að stefnandi gæfi út afsal fyrir eigninni eigi síðar en 1. ágúst 2008, enda hefði stefnda að öllu leyti staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt kaupsamningi aðila. Þar sem ekkert hafi heyrst frá stefnanda hafi stefnda tilkynnt henni með bréfi 9. september 2008 að hún myndi afla matsgerðar dómkvaddis matsmanns. Í kjölfar bréfsins hefðu viðræður hafist milli aðila um mögulega lausn á málinu. Kveðst stefnda líta svo á að á fundi 28. apríl 2009 hafi orðið samkomulag um að stefnda myndi afla matsgerðar um verðmæti þeirra tveggja bílastæði sem hefðu átt að fylgja með í kaupunum en gerðu það ekki og að umsamið kaupverð myndi lækka til samræmis við niðurstöðu matsmanns. Hafi stefnda lagt fram matsbeiðni 19. maí 2009 og matsmaður skilað matsgerð í september sama ár. Áform um að þar með yrði bundinn endahnútur á málið hafi á hinn bóginn ekki gengið eftir og stefnandi verið ófáanleg til að ljúka því þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir af hálfu stefndu. Stefnda hafi því 23. mars 2011 og á grundvelli matsgerðarinnar innt af hendi greiðslu til stefnanda að fjárhæð 2.174.261 krónu, sem hún líti á sem lokagreiðslu af sinni hálfu. Með hliðsjón af framansögðu telur stefnda ljóst að hún hafi uppfyllt allar skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi aðila.

Eins og fyrr segir byggir stefnda málsvörn sína á því að hún hafi þegar efnt að fullu þær skyldur sem hún hafi gengist undir samkvæmt kaupsamningi aðila. Við

vanefndir stefnanda hafi orðið virkur réttur stefndu til að halda eftir hluta kaupverðsins, þ.e. stöðvunarréttur, sbr. 44. og 56. gr. laga um fasteignakaup. Vanefndirnar hefðu falist í því að stefnandi hafi lofað í kaupsamningi og sölufirliti að tvö bílastæði fylgdu íbúðinni. Það hafi ekki staðist. Af þeim sökum hafi stefnda orðið fyrir tjóni sem stefnandi beri ábyrgð á. Tjónið felist í því að kaupverð fasteignarinnar hafi verið hærra en raunverulegt verðmæti hennar, með öðrum orðum hafi kaupverðið verið hærra sem nemur verðmæti þeirra tveggja bílastæða sem áttu að fylgja með í kaupunum en gerðu það ekki.

Stefnda byggir á því að hún eigi rétt til skaðabóta og/eða afsláttar úr hendi stefndu vegna framangreinds tjóns. Byggir krafa stefnda á hendur stefnanda á réttarreglum um vanheimild, sbr. 46. gr. laga um fasteignakaup, röngum upplýsingum í sölufirliti og kaupsamningi, sbr. 2. mgr. 43. gr. laganna og galla á eigninni, sbr. 41. gr. þeirra. Sé sérstaklega vísað til orðalags 2. mgr. 43. gr., þar sem fram komi að kaupandi geti krafist skaðabóta úr hendi seljanda „ef fasteign var við kaupsamningsgerð ekki í samræmi við ábyrgðaryfirlýsingu seljanda.“ Óumdeilt sé að þannig hagi til í máli þessu. Þá sé einnig byggt á 18. gr. tilvitnaðra laga, enda standist íbúðin ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af kaupsamningi.

Eftir að stefnda hafði aflað matsgerðar dómkvadds matsmanns um verðmæti þeirra réttinda sem áttu að fylgja íbúðinni samkvæmt lofordi stefnanda, en gerðu ekki, hafi fjárhæð skaðabóta- og afsláttarkröfu hennar á hendur stefnanda legið fyrir. Samtals hafi hún numið 4.400.339 krónum, þ.e. 3.900.000 krónur á grundvelli matsgerðar, auk kostnaðar af öflun hennar að fjárhæð 128.400 krónur og 371.939 krónur vegna vinnu lögmanns. Vísar stefnda í þessu sambandi sérstaklega til þess að í athugasemdum við 44. gr. í frumvarpi því er varð að lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup sé tekið fram að í stöðvunarrétti felst m.a. að kaupanda sé heimilt að halda eftir fjárhæð sem nemur sérfræðikostnaði, þ.e. kostnaði dómkvaddra matsmanna og lögmanns. Stefnda hafi lýst yfir skuldajöfnuði með bréfi 23. nóvember 2009 og að nýju 23. mars 2011 og síðargreinda daginn staðið stefnanda skil á mismuninum á eftirstöðvum kaupverðs samkvæmt kaupsamningi, 6.574.600 krónum, og lögmaetri kröfu hennar samkvæmt framansögðu, þ.e. 4.400.339, eða með 2.174.261 krónum. Öll skilyrði fyrir þessum skuldajöfnuði hafi verið uppfyllt.

Af framansögðu telur stefnda ljóst að hún hafi í engu vanefnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi aðila. Í stefnu sé ekkert tillit tekið til þeirrar fjárkröfu sem stefnda eigi á hendur stefnanda vegna vanefnda stefnanda á kaupsamningnum. Þvert á móti krefjist stefnandi greiðslu samkvæmt honum líkt og hann hefði verið efnður réttilega af hálfu hennar. Slík framsetning fái ekki staðist.

Stefnda bendir í fyrsta lagi á að hún líti svo á að stefnandi hafi fallist á kröfu hennar á fundi sem fram fór 28. apríl 2009 á fasteignasölunni sem hafði milligöngu um viðskipti aðila. Á fundinum hafi verið komist að þeirri niðurstöðu að stefnda myndi afla matsgerðar dómkvadds matsmanns um verðmæti þeirra tveggja bílastæða sem fylgja áttu íbúðinni. Lögmaður stefndu og stefnda sjálf hafi ekki skilið niðurstöðu fundarins á annan veg en að samkomulag væri milli aðila um að verðmæti umræddra bílastæða kæmi til frádráttar kaupverði íbúðarinnar. Stefndandi hafi því á fundinum viðurkennt réttmæti kröfu stefndu.

Í öðru lagi virðist stefnandi byggja á því að hún hafi verið í góðri trú um að bílastæðin fylgdu íbúðinni, sbr. úrskurður í stefnu þar að lútandi. Þótt stefnandi hafi verið í góðri trú um þetta hafi það enga þýðingu við túlkun á ábyrgðaryfirlýsingu eins og þeirri sem komi fram í kaupsamningnum og söluyfirliti. Seljandi fasteignar beri hlutlæga ábyrgð á tjóni sem hlýst af því að upplýsingar, sem gefnar eru við fasteignakaup, reynast rangar, sbr. t.d. dómur Hæstaréttar í dómasafni 2005 á bls. 1593. Stefnandi beri því hlutlæga ábyrgð á yfirlýsingunni og sé skaðabótaskyld þar sem hún hafi reynst röng. Þá bendir stefnda á að stefnandi geti varla hafa verið í góðri trú um að leggja mætti bifreiðum í undirgöngum að baklóð hússins þar sem byggingarfulltrúinn í Reykjavík hafði þegar árið 1998 lagt bann við því að leggja bifreiðum þar.

Í þriðja lagi megi ráða af stefnu að stefnandi byggji á því að í afsölum sem tengjast umræddri fasteign, sem og fasteigninni að Skólavörðustíg 2, séu ákvæði um að faðir stefnanda hafi einn haft rétt til að geyma bifreið á baklóð hússins. Segir svo í stefnu að við gerð eignaskiptayfirlýsingar fyrir húsið hafi láðst að geta um bílageymsluréttinn og hann því niður fallinn. Stefnda telur þetta engu breyta um réttarstöðu aðila. Hafi umræddur bílageymsluréttur einhvern tímann verið til staðar hafi hann fallið niður samkvæmt yfirlýsingu stefnanda sjálfrar við gerð eignaskiptayfirlýsingar frá árinu 1996. Það sé því engum vafa undirorpið að stefnanda hafi mátt vera það ljóst við sölu eignarinnar árið 2007 að enginn bílageymsluréttur fylgdi íbúðinni.

Í fjórða lagi megi ráða af málalíbúnaði stefnanda að hún byggji á því að forsendur fyrir matsgerð, sem stefnda aflaði, séu rangar. Í stefnu segir að í matsbeiðni hafi verið „vísað til bílastæða skv. teikningum samþykktum í byggingarnefnd Reykjavíkurborgar árið 1971 á þeim stað er stendur rúmlega 27 m² bakhús á lóðinni. Ljóst megi vera að hvorki var skilningur stefnanda né stefndu að bílastæði þau sem eru á umræddum teikningum fylgdu með í kaupunum. Í söluyfirliti eignar og kaupsamningi hafi hins vegar verið vísað til að íbúðinni fylgdi réttur til að leggja bifreið/bifreiðum í stæði í innkeyrslu eftir að komið er inn úr undirgangi á lóð við Bankastræti 14 og Skólavörðustíg 2.“ Stefnda telur þessar fullyrðingar ekki réttar og hafi auk þess enga þýðingu við úrlausn málsins. Fyrir það fyrsta sé algjörlega ósannað að máli skipti við mat á verðmæti bílastæðanna hvort þau séu á þeim stað sem vísað er til á teikningum, eða „í innkeyrslu eftir að komið er inn úr undirgöngum“. Stefnandi beri sönnunarbyrði fyrir þessari fullyrðingu, en engin gögn styðji hana. Í annan stað sé því mótmælt að matsmaður hafi metið sérstaklega verðmæti bílastæða á teikningum sem samþykktar voru í byggingarnefnd Reykjavíkurborgar árið 1971. Matsspurning vísi aðeins til verðmætis tveggja bílastæða og réttinda þeim tengdum „í porti fasteignarinnar að Bankastræti 14“. Í matsbeiðni sé rakin forsaga þess að gert var ráð fyrir bílastæðum í umræddu porti, en matsspurning sé engan veginn bundin við þau bílastæði. Af lestri matsgerðar sé þannig ljóst að matsmaður sé ekki að meta verðmæti tveggja nánar tilgreindra bílastæða samkvæmt umræddum teikningum, heldur almennt verðmæti bílastæða sem áttu að fylgja íbúðinni samkvæmt yfirlýsingu í kaupsamningi. Við þetta bætist síðan að ranglega sé farið með efni ábyrgðaryfirlýsingar stefnanda í stefnu. Í stefnu segir að í söluyfirliti og kaupsamningi hafi verið lofað rétti til að leggja bifreiðum í „stæði í innkeyrslu eftir að komið er inn úr undirgöngum“. Þetta sé ekki rétt. Í söluyfirliti segi að íbúðinni fylgi tvö bílastæði. Í kaupsamningi lofi stefnandi að afla gagna um rétt íbúðarinnar

til bílastæða „á baklóð hússins“. Matsbeiðni sé því í fullkomnu samræmi við efni ábyrgðaryfirlýsingar stefnanda, en fullyrðing um efni þeirrar yfirlýsingar í stefnu eigi sér hins vegar ekki stoð í gögnum málsins. Forsendur matsbeiðni séu því ekki rangar að þessu leyti. Loks vekur stefnda athygli á því að framangreind mótmæli við forsendum og efni matsbeiðni og matsgerðar séu fyrst sett fram nú. Engin mótmæli varðandi þetta hafi komið fram í þinghaldi sem haldið var til dómkvaðningar matsmanns 13. júlí 2009, á matsfundi eða af öðru tilefni í tengslum við öflun matsgerðarinnar. Í öllum tilvikum hafi stefnandi notið aðstoðar lögmanns. Mótmæli við forsendum matsgerðar nú séu allt of seint fram komin og hafi enga þýðingu.

Í fimmta og síðasta lagi byggir stefnandi á því í stefnu að þar sem stefnda hafi skoðað umrædda eign tvisvar hafi henni mátt vera ljóst að umrædd bílastæði fylgdu ekki íbúðinni. Byggir stefnandi í þessu sambandi á 1. og 2. mgr. 29. gr. laga um fasteignakaup. Um þá málsástæðu hefur stefnda það að segja að krafa stefndu á hendur stefnanda byggist á ábyrgðaryfirlýsingu, sem komi fram í söluyfirliti og kaupsamningi. Stefnandi hafi gefið rangar upplýsingar í þessum skjölum, sbr. 1. mgr. 27. gr. laganna. Við þær aðstæður eigi stefnda skaðabótakröfu á hendur stefnanda, sbr. 2. mgr. 43. gr. laganna, og sé bótakrafan raunar reist á hlutlægum grunni. Stefnda hafi haft réttmæta ástæðu til að treysta ábyrgðaryfirlýsingu stefnanda og hún hafi raunar gert sérstakan fyrirvara í kaupsamningi til að árétta gildi yfirlýsingarinnar. Ábyrgð stefnanda á efni yfirlýsingarinnar standi óhöggud þótt stefnda hafi skoðað fasteignina fyrir kaupin. Raunar leiði það af 3. mgr. 29. gr. laga um fasteignakaup að upplýsingaskylda seljanda standi óhöggud og takmarkist ekki af aðgæsluskyldu kaupanda. Af því leiði að þótt kaupandi skoði fasteign leysi það seljanda ekki undan upplýsingaskyldu sem á honum hvílir. Stefnandi hafi því borið að upplýsa stefndu um að íbúðinni fylgdu ekki bílastæði. Þar af leiðandi beri stefnandi einnig ábyrgð á því sem meira er, að lofa bílastæðum sem ekki eru til. Standi sú ábyrgð óhöggud þrátt fyrir að stefnda hafi skoðað fasteignina. Sé raunar vandséð hvernig fasteignakaup geti gengið fyrir sig ef lögskýring stefnanda ætti við um þetta.

Af öllu framansögðu telur stefnda ljóst að taka beri tillit til vanefndar stefnanda á kaupsamningi aðila við úrlausn málsins. Að teknu tilliti til vanefndarinnar telur stefnda ljóst að allar kröfur stefnanda á grundvelli kaupsamningsins séu upp gerðar.

Í kröfum stefnanda í stefnu felst að krafist er dráttarvaxta af öllum greiðslum sem ekki bárust henni á gjalddögum svo sem hún kýs að ákvarða þá samkvæmt kaupsamningi. Stefnda mótmælir öllu kröfum stefnanda um greiðslu dráttarvaxta. Í fyrsta lagi byggir stefnda á því að gjalddagi lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi hafi verið þegar stefnandi hafði lagt fram gögn sem staðfestu not af bílastæðum. Í kaupsamningi sé skilyrðið orðað svo: „Skal þetta liggja frammi eigi síðar en við lokagreiðslu og útgáfu afsals.“ Byggir stefnda á því að þar sem umrædd gögn hafi eðli málsins samkvæmt aldrei verið lögð fram sé gjalddagi greiðslunnar ekki enn kominn. Innborganir og loks uppgjör stefndu á kaupunum hafi því verið umfram skyldu. Þar af leiðandi sé stefnandi ekki heimilt að krefjast dráttarvaxta af kaupsamningsgreiðslum. Í öðru lagi byggir stefnda á því að hún hafi beitt lögumtæmum stöðvunarrétti sínum í tilefni af vanefndum stefnanda. Réttaráhrif þess að stöðvunarrétti er beitt séu þau að ekki sé um vanefnd af hálfu stefndu að ræða þó hún hafi haldið eftir fjármunum til að tryggja greiðslu þess tjóns sem hún varð fyrir

vegna vanefnda stefnanda. Við mat á því hversu hárrí fjárhæð megi halda eftir verði að játa kaupanda fasteignar nokkurt svigrúm. Heldur stefnda því fram að sú fjárhæð sem hún upphaflega hélt eftir, 6.574.600 krónur, hafi verið innan þeirra marka sem stöðvunarrétturinn veitir. Í því sambandi verði að hafa í huga að veruleg óvissa ríki um verðmæti bílastæðaréttinda og ekki á færi almennra borgara að leggja nákvæmt mat á slík réttindi. Þegar matsgerð dómkvadds matsmanns lá fyrir hafi stefnda greitt stefnanda mismuninn á eftirstöðvum samkvæmt kaupsamningi og matsfjárhæð. Skylda til greiðslu dráttarvaxta af fjárhæðinni sem haldið var eftir hafi því aldrei orðið virk. Þá byggir stefnda einnig á því að stöðvunarrétturinn hafi veitt henni heimild til að halda eftir allri lokagreiðslunni í stutta stund og á meðan hún áttaði sig á eðli og umfangi þeirrar vanefndar sem stefnandi gerðist sek um. Því hafi einnig falið í stöðvunarréttinum heimild stefnanda til að halda allri lokagreiðslunni í stutta stund, eða frá 15. september 2007 til 14. nóvember 2007. Í þriðja lagi er byggt á því að hafi á einhverju tímamarki skapast skylda af hálfu stefndu til að greiða stefnanda dráttarvexti af þeim fjárhæðum sem haldið var eftir sé hún nú fallin niður vegna tómlætis stefnanda við að halda kröfunni til haga. Í kjölfar vanefnda stefnanda á kaupsamningnum og viðbragða stefndu sem fólust í að halda eftir hluta lokagreiðslu hafi nokkur samskipti átt sér stað á milli aðila. Frá 10. apríl 2008 og til 22. mars 2011, eða í þrjú ár, verði ekki séð að stefnandi hafi gert reka að því að gæta hagsmuna sinna eða innheimta meinta dráttarvaxtakröfu. Þvert á móti megi ráða af gögnum málsins að erfiðlega hafi gengið að fá svör frá stefnanda og umboðsmanni hennar um framgang málsins og afstöðu hennar til ýmissa leiða sem stefnda hafi stungið upp á í því skyni að leysa það. Þar af leiðandi verði að telja að krafa stefnanda um greiðslu dráttarvaxta, hafi sú krafa á annað borð verið fyrir hendi, sé nú fallin niður fyrir tómlæti. Í fjórða lagi byggir stefnda á því að það sé bersýnilega ósanngjarnt að henni verði gert að greiða dráttarvexti af þeim greiðslum sem hún hélt eftir vegna vanefnda stefnanda. Krafa stefndu byggir að þessu leyti á grunnrökum 9. gr. i.f. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, en þar sé dómstólum falið, þegar sérstaklega stendur á, að ákvarða upphafsdag dráttarvaxta. Telur stefnda ýmislegt benda til að sérstaklega standi á í þessu máli, sem eigi að leiða til þess dráttarvextir verði ekki dæmdir. Í fyrsta lagi sé sú töl sem orðið hafi á málinu fyrst og fremst til komin vegna tómlætis stefnanda við að svara erindum frá stefndu. Stefnda hafi einungis gætt réttar síns með því að halda eftir greiðslum upp í skaðabótakröfur á hendur stefnanda. Það sé með öllu óeðlilegt að stefnandi geti hagnast á því broti sínu með því að draga málið á langinn og safna á meðan dráttarvöxtum á þá fjármuni sem haldið var eftir. Í öðru lagi verði að líta til þess að stefnda hafi tapað verulegum fjárhæðum á umræddum viðskiptum. Eins og fram komi í matsgerð dómkvadds matsmanns sé umrædd fasteign verulega illa farin og þarfnast mikilla lagfæringa, bæði að utan og innan. Íbúðin teljist „ekki sérlega vönduð“ og ekki sé lyfta í húsinu. Frá því að kaupin áttu sér stað hafi fasteignaverð hriðfallið svo sem alkunna er. Stefnda hafi því stórtapað á viðskiptunum, en stefnandi grætt sem því nemur. Það sé því verulega ósanngjarnt að gera stefndu að greiða dráttarvexti til viðbótar kaupverðinu sem hún hafi staðið stefnanda skil á að fullu. Í þriðja lagi er vakin sérstök athygli á því að stefnda reiknaði sér enga dráttarvexti á skaðabótakröfu sína á hendur stefnanda þegar fullnaðaruppgjör fór fram. Stefndu hefði verið í lófa lagið að gera það, en taldi farsælast fyrir báða aðila að ljúka málinu án frekari krafna þar að lútandi. Verði talið að stefnandi eigi kröfu um greiðslu dráttarvaxta krefst stefnda þess að dráttarvöxtum af skaðabótakröfu hennar á hendur stefnanda verði skuldajafnað við kröfuna. Með hliðsjón af öllu framansögðu telur stefnda engin skilyrði til greiðslu dráttarvaxta í samræmi við kröfur stefnanda þar að lútandi í stefnu. Þar með beri að

sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda.

Stefnda byggir að öðru leyti á almennum reglum kröfuréttar, sem og reglum á sviði fasteignakauparéttar og lögum nr. 40/2002.

IV

Mál þetta hefur stefnandi svo sem fram er komið höfðað á hendur stefndu til heimtu eftirstöðva kaupverðs samkvæmt kaupsamningi aðila frá 12. júlí 2007 um íbúð í fjöleignarhúsinu að Bankastræti 14 í Reykjavík. Nam krafan samkvæmt stefnu 6.574.600 krónum. Undir rekstri málsins lækkaði stefnandi hana um 2.800.000 krónur, eða í 3.774.600 krónur. Fólst lækkunin í því að fallist var á það með stefndu að hún ætti gagnkröfu á hendur stefnanda vegna þess að bílastæði á baklóð hússins, sem voru hluti af hinni seldu eign samkvæmt kaupsamningnum, tilheyrðu henni ekki í raun. Studdist lækkunin við matsgerð sem stefnandi aflaði undir rekstri málsins. Stefnda telur sig eiga rétt til þess að eftirstöðvagreiðslan sæti frekari lækkun og styður þá kröfu við matsgerð sem hún aflaði áður en til málsóknar kom. Því hafnar stefnandi. Auk þessa greinir aðila á um vexti.

Samkvæmt framansögðu er það óumdeilt að eignin hafi af framangreindum ástæðum ekki staðist kröfur sem leiða má af kaupsamningi og hún hafi því verið gölluð, sbr. fyrri málsliður 18. gr. og 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þá er jafnframt ekki um það deilt að stefndu hafi af þessum sökum verið heimilt að beita stöðvunarrétti og að réttmætri kröfu hennar verði skuldajafnað við kröfu stefnanda um greiðslu á eftirstöðvum kaupverðs. Þegar leyst er úr ágreiningi aðila um gagnkröfu stefndu er þess fyrst að geta að engin efni eru til að líta svo á að stefnandi hafi skuldbundið sig til að hlíta niðurstöðu þeirrar matsgerðar sem stefnda aflaði á sínum tíma og kröfugerð hennar er grundvölluð á. Þá verður ekki heldur á það fallist með stefndu að þær athugasemdir, sem stefnandi hefur sett fram vegna matsgerðarinnar, hafi borist of seint og hafi enga þýðingu. Þær ganga svo sem fram er komið út á það að við mat sitt hafi matsmaður ekki tekið mið af því hvernig aðstæðum á baklóð hússins að Bankastræti 14 er og hefur verið háttað. Af matsgerðinni og vitnisburði matsmanns fyrir dómi verður ekki annað ráðið en að þessar athugasemdir eigi við rök að styðjast. Samkvæmt þeirri matsgerð sem unnin var að beiðni stefnanda er það á hinn bóginn ótvírætt að matsmaður lagði mat á verðmæti þeirra bílastæða sem mögulega gátu talist vera fyrir hendi á baklóðinni, en svo sem áður greinir er ekið inn á hana um undirgöng frá Skólavörðustíg. Er ekkert komið fram í málinu sem rýrir gildi þessarar matsgerðar. Bílastæðaréttur var bundinn við þennan stað. Gangna verður út frá því að stefnda hafi skoðað baklóð hússins að Bankastræti 14 áður en kaupsamningur var gerður. Mátti henni þá vera ljóst hvað fælist í reynd í þeim réttindum sem um er deilt og samningnum var ætlað að taka til en síðar kom í ljós að eru ekki fyrir hendi. Fær þá engu breytt þótt til sanns vegar megi færa að yfirlýsing um bílastæðin í söluyfirliti, sem varð hluti kaupsamnings, gefi ekki rétta mynd af aðstæðum á baklóðinni, en fyrir liggur að illmögulegt er að koma þar fyrir tveimur bifreiðum af meðalstærð á sama tíma. Af þessum ástæðum getur stefnda ekki átt lögvarða kröfu til þess að kaupverð eignarinnar sæti frekari lækkun en stefnandi hefur samkvæmt framansögðu fallist á. Myndi niðurstaða til samræmis við kröfugerð stefndu þannig hafa það í för með sér að mati dómsins að henni yrði ákvarðaður ríkari réttur en hún hafi mátt gera sér grein fyrir að tilheyrðu þeirri eign sem hún var að festa kaup á. Samkvæmt þessu er það niðurstaða dómsins að umsamið kaupverð eigi vegna

umrædds galla að sæta lækkun til samræmis við kröfugerð stefnanda, eða um 2.800.000 krónur. Þá liggur ekki fyrir að stefnda geti átt frekari kröfu sem skuldajafnað verði við eftirstöðvagröfu stefnanda, en kröfur hennar um mats- og lögfræðikostnað koma til úrlausnar við ákvörðun um málskostnað.

Með vísan til þess sem að framan er rakið er fallist á þá kröfu stefnanda að stefndu verði gert að greiða henni 3.774.600 krónur. Af þessari niðurstöðu leiðir að upphafleg eftirstöðvakrafa stefnanda ber ekki dráttarvexti að því marki sem henni hefur verið mætt með gagnkröfu stefndu, sbr. 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, en endanleg kröfugerð stefnanda tekur réttilega mið af þessu. Með sama hætti getur stefnda ekki átt rétt til dráttarvaxta af gagnkröfunni. Sú fjárhæð sem stefnda hélt eftir allt til 23. mars 2011, 6.574.600 krónur, er rúmlega 15% af kaupverði umræddrar eignar. Það var alfarið á ábyrgð og áhættu stefndu að halda eftir hluta kaupverðs til að tryggja greiðslu á kröfu vegna galla, sbr. 44. gr. laga nr. 40/2002, og verður hún nú að bera hallann af því að hafa gengið lengra við beitingu stöðvunarréttar en efni stóðu til. Telst réttmætri kröfu hennar hafa verið fyllilega mætt með þeim skuldajöfnuði sem að framan er getið. Þá standa engin rök til þess að líta svo á að henni hafi ekki borið skylda til að standa skil á þeim hluta eftirstöðvagreiðslu samkvæmt kaupsamningi, sem eftir stendur, á umsömdum gjalddaga, 15. september 2007. Kemur ekki heldur til álita að lögbundinn réttur stefnanda til dráttarvaxta sem þá stofnaðist sé fallinn niður fyrir tómlæti. Stefnda hefur ekki með öðru móti sýnt fram á að réttlæt看legt geti verið að miða upphafstíma dráttarvaxta við síðara tímamark en að framan greinir. Samkvæmt þessu fer um vexti svo sem í dómsorði greinir.

Í dómi þessum er ekki tekin afstaða til þess hvernig standa eigi að endanlegu uppgjöri á kröfu stefnanda. Er þar um til þess að líta að fyrir því er langvarandi venja að í dómi um peningakröfu, sem greidd hefur verið að hluta, sé látið við það sitja að kveða á um skyldu skuldara til að greiða upphaflegan höfuðstól kröfunnar með nánar tilgreindum vöxtum, án þess að mælt sé berum orðum fyrir um af hvaða fjárhæð þeir skuli reiknast á hverjum tíma, og til að greiða málskostnað, en allt að frádreginni einni eða fleiri innborgunum, sem hafi verið inntar af hendi á tilteknum dögum. Er þá gengið út frá því að við endanlegt uppgjör kröfunnar verði að öðru jöfnu farin sú leið að reikna út stöðu kröfunnar eins og hún var hverju sinni þegar innborgunarir voru inntar af hendi og þeim ráðstafað til að greiða fyrst áfallinn kostnað og vexti, en að þeim liðum frágengnum gangi þær til lækkunar á höfuðstól kröfunnar, sem borið geti vexti upp frá því. Í þessu ljósi er almennt ekki tekin afstaða til þess í dómi um peningakröfuna sem slíka hvernig standa eigi á síðari stigum að endanlegu uppgjöri hennar, enda er þá meðal annars haft í huga að ágreiningur, sem kann að rísa um útreikning og greiðslu kröfunnar, getur komið sjálfstætt til kasta dómstóla í máli um lögmæti fullnustugerðar fyrir henni. Má um þetta vísa til dóms Hæstaréttar frá 17. október 2002 í máli nr. 230/2002. Í þessu máli er sérstaklega til þess að líta í þessu sambandi að í málflutningi lögmanns stefnanda kom fram að kröfugerð stefnanda feli það í sér að innborgun gangi fyrst til greiðslu á áföllnum vöxtum, en að því búnu til lækkunar á höfuðstól.

Við ákvörðun málskostnaðar er þess að gæta að undir rekstri málsins lækkaði stefnandi höfuðstól dómkröfu sinnar umtalsvert. Báðir aðilar hafa lagt út í kostnað með öflun matsgerða. Nemur sá kostnaður stefnanda 307.475 krónum, en stefndu 124.500 krónum. Svo sem fram er komið er matsgerðin sem stefnandi aflaði lögð til grundvallar við úrlausn málsins. Að þessu virtu og með hliðsjón af atvikum

málsins verður stefnda dæmd til að greiða stefnanda málskostnað hennar að hluta, sem ákveðinn verður eins og í dómsorði greinir.

Þorgeir Ingi Njálsson dómstjóri kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Kára Halldórssyni löggiltum fasteignasala og Óskari Sigurðssyni hæstaréttarlögmanni og löggiltum fasteignasala.

D ó m s o r ð

Stefnda, María Björk Sverrisdóttir, greiði stefnanda, Hönnu Zoëga Sveinsdóttur, 3.774.600 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 31.000.000 krónum frá 15. september 2007 til 8. nóvember sama ár, en af 8.774.600 krónum frá þeim degi til 14. sama mánaðar, en af 3.774.600 krónum frá þeim degi til greiðsludags, að frádreginni innborgun 23. mars 2011 að fjárhæð 2.174.261 króna.

Stefnda greiði stefnanda 600.000 krónur í málskostnað.

Þorgeir Ingi Njálsson

Kári Halldórsson

Óskar Sigurðsson

Rétt endurrit staðfestir

Héraðsdómur Reykjaness 3.7. 2012.