

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness miðvikudaginn 20. febrúar 2013 í máli nr. E-534/2012:

Claudia Ósk H. Georgsdóttir

(Sigurður Sigurjónsson hrl.)

gegn

Kristjáni S. Thorarensen og

Málfríði Vilhelmsdóttur

(Sigmundur Hannesson hrl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 5. þ.m., var höfðað 16. apríl 2012 af Claudiu Ósk H. Georgsdóttur, Kirkjuteigi 19 í Reykjavík, á hendur Kristjáni S. Thorarensen og Málfríði Vilhelmsdóttur, báðum til heimilis að Brúnási 19 í Garðabæ.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu verði óskipt dæmd til að greiða stefnanda 769.964 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af 269.964 krónum frá 1. desember 2011 til 7. febrúar 2012, en af 769.964 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af kröfum stefnanda, en til vara að þær verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda, en að því frágengnu að hann verði felldur niður.

I

Með kaupsamningi undirrituðum 21. október 2011 keyptu stefndu einbýlishúsið Brandstaði við Álftanesveg í Garðabæ af stefnanda. Húsið var byggt árið 1983, það er 182,6 m² að flatarmáli og stendur á 3.500 m² leigulóð. Kaupverð var 49.000.000 króna. Stefndu stóðu skil á greiðslu kaupverðs samkvæmt kaupsamningi allt þar til kom að greiðslu að fjárhæð 500.000 krónur sem þeim bar að inna af hendi 1. desember 2011, en af henni hafa þau einungis greitt 300.000 krónur. Hinn 1. febrúar 2012 áttu þau síðan að standa skil á lokagreiðslu að fjárhæð 500.000 krónur, en hafa ekki gert það. Halda stefndu því fram að þau eigi gagnkröfu á hendur stefnanda vegna galla á fasteigninni sem komið hafi í ljós eftir að þau fengu hana afhenta 1. nóvember 2011. Nemur gagnkrafan 1.752.859 krónum og styðst hún við matsgerð dómkvadds matsmanns sem stefndu öfluðu undir rekstri málsins. Stefnandi hefur alfarið hafnað því að stefndu geti átt gagnkröfu á hendur henni.

Hefur hún höfðað mál þetta til heimtu eftirstöðva kaupverðs samkvæmt framansögðu. Þar við bætist síðan krafa að fjárhæð 69.764 krónur og er hún byggð á því að við uppgjör, sem fram átti að fara samhliða útgáfu afsals, hafi stefndu borið að greiða stefnanda þá fjárhæð samkvæmt útreikningum fasteignasala sem hafði milligöngu um viðskipti aðila.

II

Þegar stefna í málinu var gefin út lá fyrir að gagnkrafta stefndu vegna galla laut í fyrsta lagi að því að gluggar á efri hæð hússins væru óþéttir, í öðru lagi var því haldið fram að gólfhali í sturtubotni væri ekki réttur, í þriðja lagi að flisar vantaði undir eldhúsinnréttingu, í fjórða lagi að þrjár hurðar væri ólakkðar og í fimmta lagi að göt væru á veggjum og lofti eftir nagla og skrúfur. Í greinargerð var síðan bætt við gagnkröfu vegna kostnaðar sem hlytist af því að fjarlægja drasl af lóð. Tók beiðni stefndu um dómkvaðningu matsmanns, sem lögð var fram 5. september 2012, til þessara atriða. Í viðauka við matsbeiðnina 19. sama mánaðar er því lýst að eftir að matsbeiðni var lögð fram hafi stefndu gert sér grein fyrir því að flisalögn á baði væri verulega gölluð þar sem þess hafi ekki verið gætt að setja rétt efni með fúgum. Hafi vatn náð að leka óhindrað „í gegnum fúgurnar og undir veggina, sem [séu] orðnir morknir (að innan) vegna raka“. Vatnið hafi farið undir parket framan við baðherbergið og það sé allt orðið brúnt á litinn og skemmt. Þurfi að skipta um allt parket í húsinu af þessum sökum. Með vísan til þessa var þess óskað að matið tæki til kostnaðar sem hlytist af því að „rífa/lagfæra veggi á baðherbergi og fjarlægja flisar og flisaleggja baðherbergið að nýju jafnframt því að lagfæra halla á baðgólfi þ.á m. í sturtubotni, sem og kostnað við að rífa í burtu parket og parketleggja að nýju“. Dómkvaðning fór fram í þinghaldi 19. september 2012 og lá matsgerð matsmanns, Guðna Arnar Jónssonar húsasmíðameistara og byggingateknifræðings, fyrir 31. október sl. Samkvæmt henni er kostnaður vegna upphaflegra matsatriða metinn á samtals 588.846 krónur. Skiptist hann þannig: 1. Kostnaður við að endurnýja þéttlista á þakgluggum 54.718 krónur. 2. Kostnaður við að endurnýja flisalögn í sturtubotni og á baðherbergisgólfi og lagfæra parket þar sem raki hefur komist í það 290.658 krónur. 3. Kostnaður við að flisaleggja undir eldhúsinnréttingu 52.710 krónur. 4. Kostnaður við að lakka þrjár hurðir 27.610 krónur. 5. Kostnaður við að spartla og pússa yfir nagla- og skrúfuför/göt 27.610 krónur. 6. Kostnaður við að hreinsa lóð 135.540 krónur. Fram kemur í matsgerðinni að því er varðar matslið 2 samkvæmt framansögðu að gólf á baðherbergi sé flisalagt og að sturtubotn sé afmarkaður frá gólfi með flisalögðum kanti. Lega á flisalögn í sturtubotni sé þannig að vatn getur lekið að þessum kanti og undir hann. Þar sem hallinn á baðherbergisgólfinu sé ekki réttur eigi vatn sem rennur út á það greiða leið fram á gang þar sem parket tekur við af flisum, enda sé enginn þröskuldur á þessum stað. Með matsgerðinni er og í ljós leitt að skemmdir hafa orðið á parketinu sem rekja má til þessa. Þeim úrbótum sem matsmaður telur að ráðast þurfi í lýsir hann með þessum orðum: „Matsmaður metur að það skuli endurnýja flisalögn í sturtubotni. Fjarlægja flisar, brjóta kant, laga halla á gólfi í sturtubotni, byggja upp nýjan kant, „membra“ gólf og kant. Kverkbörði settur í kverkar og flisaleggja með nýjum flisum. Matsmaður metur að það skuli endurnýja flisalögn á baðherbergisgólfi. Fjarlægja flisar, laga halla á gólfi og flisalagt með nýjum flisum. Matsmaður metur að gert verði við parket með því að skipta út „lamellum“ sem eru næst gerefri, rennt létt yfir svæðið, sem raki komst í, með sandpappír og lakkað yfir eftir að parketið er orðið þurrt.“ Kostnaðarmat á grundvelli framangreinds viðauka við matsbeiðni hljóðar upp á 1.164.013 krónur,

en það tekur til þess að flísar verði rifnar af veggjum í sturtuklefa og þeir flísalagðir að nýju og að parket verði fjarlæggt og nýtt lagt. Er sérstaklega tekið fram vegna matsspurningar að í öðrum matslið sé fjallað um sturtubotn og gólf á baðherbergi, svo og að ekkert bendi til þess að vatn hafi komist í veggi bak við flísar á veggjum í sturtuklefa.

Matsmaður staðfesti matsgerð sína fyrir dómi.

III

Stefnandi byggir kröfu sína í málinu á greiðsluloforði stefndu samkvæmt kaupsamningi aðila frá 21. október 2011 um fasteignina Brandstaði í Garðabæ. Þá vísar stefnandi til venju í fasteignaviðskiptum og meginreglna samningaréttar og kröfuréttar um efndir fjár-skuldbindinga, en sú regla fái meðal annars stoð í 49. gr., 50. gr. og 1. mgr. 52. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Ennfremur er byggt á 29. gr. sömu laga og á það bent að á stefndu hafi hvílt rík skoðunarskylda, enda hafi verið fullt tilefni til að kanna ástand hússins, sem timburhús reist árið 1983, mjög rækilega. Húsið hafi verið í ágætu ástandi og ekkert af því sem stefndu tefli fram til stuðnings gagnkröfu sinni geti fallið undir galla í skilningi laga um fasteignakaup. Þá var því sérstaklega borið við af hálfu stefnanda við aðalmeðferð málsins að þeir ágallar, sem stefndu telja vera á fasteigninni, væru ekki svo veigamiklir að þeir rýrðu verðmæti hennar svo nokkru varði í skilningi 2. málsliðar 18. gr. tilvitnaðra laga. Hafnar stefnandi því með vísan til þessa að stefndu geti átt gagnkröfu á hendur henni.

IV

Svo sem fram er komið byggja stefndu sýknukröfu sína á því að þau eigi fjárkröfu á hendur stefnanda vegna galla á hinni umræddu fasteign sem nemi hærrí fjárhæð en þær eftirstöðvar kaupverðs sem stefnandi gerir kröfu um að fá greiddar. Er krafan, sem er grundvölluð á því að stefndu eigi rétt til skaðbóta eða afsláttar úr hendi stefnanda, reist á fyrirbyggjandi matsgerð. Ótvírætt sé að eignin hafi ekki uppfyllt þær kröfur um eiginleika fasteignar sem gerðar eru samkvæmt 18. og 19. gr. laga um fasteignakaup. Er jafnframt á því byggt að eignin hafi verið haldin leyndum göllum sem stefnandi beri fulla fébótaábyrgð á samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laganna. Þannig hafi verið útilokað fyrir stefndu að koma auga á þessa galla við venjubundna skoðun á eigninni í aðdraganda kaupsamnings, sbr. 29. gr. sömu laga. Hafi stefnanda borið skylda til samkvæmt 26. gr. þeirra að upplýsa stefndu um þá. Loks vísa stefndu til þess að stefnandi hafi sérstaklega upplýst þau um að baðherbergið hefði nýlega verið standsett og endurnýjað. Hefðu stefndu mátt treysta því að ekki þyrfti að leggja í mjög kostnaðarsamar viðgerðir á því.

V

Í máli þessu gerir stefnandi þá dómkröfu að stefndu verði gert að greiða henni eftirstöðvar kaupverðs samkvæmt kaupsamningi aðila frá 21. október 2011 um einbýlishúsið Brandstaði við Álftanesveg í Garðabæ. Dómkröfur stefndu um sýknu eða lækkun á kröfum stefnanda eru alfarið reistar á því að þau eigi gagnkröfu á hendur henni í formi skaðabóta eða afsláttar vegna galla á eigninni. Svo sem fram er komið byggja stefndu hana á matsgerð dómkvadds matsmanns.

Gagnkrafa stefndu að fjárhæð 1.164.013 krónur tekur til kostnaðar sem hlýst af því annars vegar að fjarlægja flisar af veggjum í sturtuklefa á baðherbergi og flisaleggja þá að nýju og hins vegar að rífa burt parket og leggja nýtt í staðinn. Í matsgerð kemst matsmaður að þeirri niðurstöðu að ekkert bendi til þess að vatn hafi komist í timburveggi á bak við flisar á veggjum í sturtuklefa, en í kröfugerð stefndu að þessu leyti er gengið út frá því að svo hafi verið. Að þessu sögðu er ekkert fram komið í málinu sem styður þessa kröfu stefndu og kemur hún því ekki frekar til álita. Eftir stendur þá gagnkrafa þeirra að fjárhæð 588.846 krónur. Húsið var byggt árið 1983 og kaupverð þess samkvæmt samningi aðila var 49.000.000 króna. Þótt þessi krafa stefndu yrði að fullu tekin til greina fer því fjarri að unnt væri að líta svo á að þeir annmarkar á húsinu, sem hún tekur til, rýri verðmæti þess svo nokkru varði, sbr. síðari málslið 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Komi ekkert annað til getur húsið því ekki talist hafa verið haldið galla í skilningi III. kafla laganna þannig að til vanefndaúrræða geti komið samkvæmt IV. kafla þeirra.

Samkvæmt 26. gr. laga um fasteignakaup telst fasteign gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þetta gildir þó aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingar voru ekki veittar.

Fram er komið í málinu að baðherbergi hússins var endurnýjað einu og hálfu ári áður en kaupsamningur var gerður. Var sérstaklega getið um þessar endurbætur á húsinu í söluyfirliti. Svo sem áður er gerð grein fyrir hefur það verið sannreynt með matsgerð að þar sem halli á baðherbergisgólfinu er ekki réttur getur vatn sem berst þangað frá sturtubotni runnið fram á gang þar sem parket tekur við af flisum. Við það verður að miða að skemmdir á parketinu af þessum sökum hafi orðið eftir að stefndu tóku við húsinu. Gagnkrafa stefndu vegna þessa annmarka nemur 245.625 krónum þegar tekið hefur verið tillit til endurgreiðslu á virðisaukaskatti vegna vinnu á verkstað. Að mati dómsins kemur ekki til álita að fallast á það með stefndu að upplýsingaskylda stefnanda hafi náð til annarra úgalla sem þau telja vera á húsinu og gagnkröfu þeirra að því leyti verður ekki heldur fundin stoð í öðrum ákvæðum laga um fasteignakaup. Samkvæmt því stendur framangreind krafa, sem er 0,5% af kaupverði hússins, ein eftir. Svo sem hér háttar til samkvæmt þessu stendur framangreindur fyrirvari 26. gr. laga um fasteignakaup því í öllu falli í vegi að stefndu geti reist þessa gagnkröfu sína á ákvæðinu. Þá eru ekki heldur efni til að fella greiðsluskyldu á stefnanda á þeim grunni að ástand eignarinnar að þessu leyti hafi ekki verið í samræmi við það sem hún hafi ábyrgst.

Með vísan til þess sem að framan greinir verður ekki fallist á með stefndu að þau eigi skaðabóta- eða afsláttarkröfu á hendur stefnanda til skuldajafnaðar við kröfu hennar um greiðslu eftirstöðva kaupverðs fasteignarinnar Brandstaða í Garðabæ. Verður sú krafa stefnanda því að fullu tekin til greina og stefndu dæmd til að greiða henni 769.964 krónur með vöxtum eins og í dómsorði greinir.

Um málskostnað fer samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þykir málskostnaður, sem stefndu verður óskipt gert að greiða stefnanda, hæfilega ákvæðinn 650.000 krónur.

*Dorgeir Ingi Njálsson dómstjóri kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Ásmundi Ingvarssyni byggingaverkfræðingi og Jóni Ágústi Péturssyni bygginga-
tæknifræðingi.*

D ó m s o r ð

*Stefndu, Kristján S. Thorarensen og Málfríður Vilhelmsdóttir, greiði óskipt
stefnanda, Claudiu Ósk H. Georgsdóttur, 769.964 krónur ásamt dráttarvöxtum
samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 269.964
krónum frá 1. desember 2011 til 7. febrúar 2012, en af 769.964 krónum frá þeim
degi til greiðsludags.*

Stefndu greiði óskipt stefnanda 650.000 krónur í málskostnað.

Dorgeir Ingi Njálsson

Ásmundur Ingvarsson

Jón Ágúst Pétursson

Rétt endurrit staðfestir

Héraðsdómur Reykjaness 20.2. 2013