

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness 23. mars 2016 í máli nr. E-595/2015:

Guðlaugur A. Kristinsson og

Sveinbjörg Haraldsdóttir

(Lilja Margrét Olsen hdl.)

gegn

Gosa trésmiðju ehf.

(Jón Auðunn Jónsson hrl.)

Mál þetta var höfðað 30. maí 2015 og dómtekið 3. mars 2016. Stefnendur eru Guðlaugur A. Kristinsson og Sveinbjörg Haraldsdóttir, bæði til heimilis að Hnoðravöllum 21, Hafnarfirði. Stefndi er Gosi trésmiðja ehf., Gauksási 13, Hafnarfirði.

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefnda verði gert að greiða stefndum skaðabætur að fjárhæð 4.414.300 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, sbr. 9. gr. sömu laga, frá 8. júní 2015 til greiðsludags. Þá gera stefnendur kröfu um málskostnað.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda, en til vara gerir stefndi kröfu um að dómkröfur stefnenda verði lækkaðar verulega. Þá gerir stefndi aðallega kröfu um að honum verði dæmdur málskostnaður en til vara að málskostnaður verði felldur niður.

I.

Málsatvik eru þau að með kaupsamningi, dags. 17. febrúar 2014, seldu stefnendur stefnda, sem er byggingarfyrirtæki, íbúð á 2. hæð að Ásakór 12 í Kópavogi. Kaupverðið var 35.900.000 kr. og var kaupverðið greitt með raðhúsi sem stefndi byggði að Hnoðravöllum 21 í Hafnarfirði. Þannig var um að ræða makaskipti á eignum. Í söluýfirliti fyrir Hnoðravelli 21 var húsinu lýst þannig:

Sérlega vel skipulagt endaraðhús á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúr. Birt flatarmál eignarinnar er 202,7 samkvæmt skráningartöflu. Húsið er með 5 svefnherbergjum. Gólfhitalagnir eru í plötu og vatnslagnir komnar. Gott skipulag er á húsinu. Húsið er með þremur rúmgóðum svefnherbergjum, skála, baðherbergi, stofu, borðstofu, eldhúsi, forstofu, þvottahúsi og rúmgóðum bílskúr með millilofti. Á millilofti í húsinu er gert ráð fyrir tveimur góðum herbergjum ásamt snyrtingu. Húsið er í dag fullbúið að utan, steinað í ljósum lit, lóð frágengin að hluta. Að innan er húsið nánast tilbúið til innréttinga með milliveggjum, vinnuljósarafmagni. Stigi er kominn á milli hæða. Milliveggir eru komnir á efri hæð. Hitaveita ekki komin inn í

hús. Traustur byggingaraðili til margra ára.

Áður en gengið var frá framangreindum kaupum höfðu stefnendur skoðað raðhús í hinum enda raðhúsalengjunnar, Hnoðravelli 31, og höfðu þau um tíma lykla að húsinu. Ágreiningur er um það hvað stefnendum og fyrirsvarsmanni stefnda fór á milli við skoðun stefnenda á þeirri eign. Stefndi heldur því fram að stefnendum hafi verið gerð grein fyrir því að sá hluti af milliloftinu sem væri undir 180 cm að hæð, miðað við efri brún sperru, teldist ekki til birts flatarmáls og kæmi því ekki fram við útreikning fasteignamats og þar af leiðandi ekki við álagningu fasteignagjalda. Stefnendur segja hins vegar að við skoðun á eigninni hafi þeim verið tjáð að allt það rými sem væri innan 1,8 m á hæð væri samþykkt rými og af því skyldi greiða fasteignagjöld.

Stefnendur kveða að við byggingarstjóranskipti hafi komið í ljós að byggingarfulltrúi hafi samþykkt byggingu hússins án þess að teikningar lægju fyrir. Um teikningar af húsinu segir stefndi að upphaflega hafi byggingarskilmálar gert ráð fyrir því að húsin yrðu öll á tveimur heilum hæðum. Vegna efnahagshrunsins hafi byggingu húsanna verið slegið á frest. Í framhaldinu hafi stefndi óskað eftir samþykki byggingaryfirvalda fyrir því að húsin yrðu minnkuð og höfð á einni hæð. Þannig hafi teikningar af húsunum verið lagðar inn, en þær hafi gert ráð fyrir því að í húsinu nr. 31 yrði milliloft þar sem unnt yrði að koma fyrir tveimur herbergjum sem á bygginganefndarteikningunni hafi verið skilgreind sem vinnurými, baðherbergi og lítil geymsla. Beiðni þessi hafi verið samþykkt í september 2011 og stefndi þá hafist handa. Nýjar bygginganefndarteikningar að Hnoðravöllum 21 sem gerðu ráð fyrir milliloftinu hafi verið samþykktar af byggingaryfirvöldum í nóvember 2014. Munurinn á þeim teikningum og af húsinu nr. 31 sé að herbergin á milliloftinu séu þar skilgreind sem geymslur en ekki vinnurými. Stafi það af því að stiginn upp á loftið fullnægi ekki þeim kröfum sem gerðar séu til stiga á milli rýma sem ætluð eru til íveru. Fyrirsvarsmáður stefnda hafi lagt til við stefnendur að samþykkja annan og völdugri stiga en var í húsi nr. 31 en stefnendur hafi gert afdráttarlausu kröfu um alveg eins stiga.

Fyrir liggur tölvupóstur lögmanns stefnenda til lögmanns stefnda 17. desember 2014 þar sem meintir gallar á eigninni að Hnoðravöllum 21 voru tilteknir í sex liðum. Í fyrsta lagi hafi komið í ljós að tvö af fimm svefnherbergjum uppfylltu ekki skilyrði til að vera svefnherbergi. Í öðru lagi að stigi milli hæða fullnægði ekki kröfum byggingarreglugerðar sem stigi á íbúðarhæð. Í þriðja lagi væri húsið hornskakkt að verulega leyti. Í fjórða lagi væri lóð ekki frágengin við gafll hússins eins og skilalýsing frá 14. febrúar bæri með sér. Í fimmta lagi væri bílskúrshurð ófrágengin og í sjötta lagi væri gluggakarmur á efri hæð sveigður/siginn.

Stefndi höfðaði mál á hendur stefnendum í janúar 2015, mál nr. E-80/2015, og krafðist þess að þau gæfu út afsal fyrir fasteigninni að Ásakór 12 í Kópavogi. Að beiðni stefnenda var dómkvaddur matsmaður til þess að skoða og meta fasteignina að Hnoðravöllum 21 í því skyni að svara tilgreindum spurningum um ætlaða galla á eigninni. Dómkvaddur var Auðunn Elísson, byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari, og er matsgerð hans dagsett 6. maí 2015. Hinn 30. júní 2015 var máli nr. E-80/2015 með úrskurði vísað frá héraðsdómi ex officio og var sú niðurstaða staðfest með dómi Hæstaréttar 27. ágúst 2015 í máli nr. 466/2015. Stefnendur hafa í máli því sem er hér til úrlausnar lagt fram framangreinda matsgerð.

II.

Í framangreindri matsgerð dómkvadds matsmanns, dags. 6. maí 2015, var matsmaður beðinn um að svara eftirfarandi spurningum:

1. Matsbeiðendur keyptu fasteign með 5 svefnherbergjum. Í söluyfirliti stendur að fimm svefnherbergi séu í húsinu, þ.e. þrjú svefnherbergi á neðri hæð og tvö herbergi á efri hæð. Í ljós hefur komið að einungis svefnherbergin á neðri hæð, sem eru þrjú eru samþykkt sem slík en herbergin á efri hæðinni eru samþykkt sem geymslur. Telja matsbeiðendur að eignin sé verðminni og erfiðari í endursölu vegna þessa, þ.e. að ekki sé um að ræða hús með fimm svefnherbergjum heldur með þremur svefnherbergjum og tveimur geymslum. Óskað er eftir að matsmaður meti verðmætisrýrnun fasteignarinnar að þessu leyti að ekki séu skráð herbergi á efri hæðinni heldur geymslur, þ.e. hver sé verðmætaryrnun fasteignarinnar að Hnoðravöllum 21, Hafnarfirði, með tilliti til þess að herbergi eru ekki fimm í húsinu heldur þrjú og tvær geymslur.

Í umfjöllun matsmanns kemur fram að matsmaður hafi skoðað fermetraverð fyrir eignir í Vallahverfi í Hafnarfirði með hliðsjón af stærð og fjölda herbergja. Þegar markaðsvirði eignarinnar sé skoðað þurfi að hafa í huga að áhrifaþættir séu margir í verðmati einstakra eigna. Stærð eignarinnar, innra skipulag og rýmisnotkun geti haft áhrif á samanburð milli sambærilegra eigna. Einnig hafi fjöldi herbergja áhrif á hver sé markhópur fyrir þær.

Niðurstaða matsmanns er sú að markaðsverð eignarinnar, sem er 213,5 m² með bílskúr og þrjú svefnherbergi, sé 47.000.000 kr. Væru svefnherbergin fimm í eigninni væri markaðsvirði eignarinnar 49.000.000 kr. Verðlag er miðað við apríl 2015.

2. Hvort stigi milli hæða uppfyllir þær kröfur sem gerðar eru til stiga milli hæða í íbúðarhúsnæði varðandi hönnun, frágang, gerð og uppsetningu svo sem halla á tröppum, gönguhlutfall, framstig og uppstig, óskað er eftir tillögum um leiðir til úrbóta og kostnað við úrbætur.

Í umfjöllun matsmanns eru rakin ákvæði þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998 um halla á tröppum fyrir almenna umferð innanhúss og svokallað gönguhlutfall tröppu. Samkvæmt mælingum matsmanns er halli á umræddum stiga 45° en hann eigi að vera á bilinu 30° til 36° samkvæmt grein 202.2 í téðri byggingarreglugerð. Þrep megi aldrei vera minna en 0,24 m en samkvæmt mælingu matsmanns sé það 0,15 m og gönguhlutfall 0,55, en ekki 0,6-0,64 eins og kveðið sé á um í grein 202.3. Þá sé framstig samkvæmt mælingu matsmanns 155 mm og innskot 30 mm, samanlagt 185 mm, en það væri umtalsvert minna en lágmarkskrafa framangreindrar byggingarreglugerðar. Þessar kröfur téðrar byggingarreglugerðar ættu ekki við stiga sem væri milli hæða upp að geymslulofti eða þar sem ekki væri reiknað með almennri umferð innanhúss. Þá væri hönnun stigans í samræmi við núgildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 um stiga sem ekki er fyrir almenna umferð innanhúss, sbr. c-lið í grein 6.4.9.

Niðurstaða matsmanns er sú að umræddur stigi uppfylli ekki kröfur byggingarreglugerðar um stiga í íbúðarhúsi þar sem almenn umferð er. Stiginn uppfylli aftur á móti kröfur fyrir aðra stiga en fyrir almenna umferð. Til að stiginn uppfylli kröfur beggja framangreindra byggingarreglugerða um stiga fyrir almenna umferð innanhúss þurfi að hanna nýjan stiga, smíða og setja upp eftir að núverandi stigi hafi verið fjarlægður. Kostnaður við þetta er áætlaður samtals 1.153.600 kr.

3. Hvort ísetningu og frágangi glugga á efri hæð og í stofu sé ábótavant, óskað er eftir upplýsingum um leiðir til úrbóta og kostnað við úrbætur.

Niðurstaða matsmanns er sú að ísetning og frágangur glugga á efri hæð sé í samræmi við hefðbundinn og faglegan frágang. Ekki liggi fyrir samþykktir séruppdrættir sem sýni frágang og þéttingar á þessum gluggum. Skekkju á karmi sem geti valdið erfðleikum við þéttingu væri hægt að lagfæra með því að setja festingu fyrir miðjum gluggakarmi og þar með stilla karm. Matsmaður reiknar með að opna þurfi klæðningu veggja að innanverðu, losa um einangrunarfrauð til að hægt sé að þrýsta karmi upp. Laga síðan klæðningu veggja og mála.

Þá segir matsmaður að á neðri hæð sé um 22 mm mismunur í fjarlægð frá glugga og að innbrún útveggja á neðri hæð, eftir því hvar málin séu tekin. Málsetning á stofugluggum á framhlið hússins sýni að óveruleg skekkja sé með

hliðsjón af klæðningu veggja. Aftur á móti sé um 22 mm munur á mælingu á stofuglugga sem er við inngang og öðrum framangreindum aðliggjandi stofugluggum. Til að lagfæra þessa skekkju þurfi að þykkja vegg um 22 mm frá holi og að útvegg á framhlið hússins. Lagfæra þurfi þá einnig karm á forstofuhurð og hurð inn í þvottahús. Kostnaður við þetta sé samtals 677.300 kr.

4. Hvort frágangi, efnisvali og uppsetningu á lofttúðu (lögn) á baðherbergi efri hæðar sé ábótavant, óskað eftir upplýsingum um leiðir til úrbóta og kostnað við úrbætur.

Í niðurstöðu matsmanns kemur fram að fyrst hafi PVC-rör verið sett frá túðu í þaki og niður fyrir rakasperru að innanverðu. Síðan hafi verið sett blikkrör með einstreymisspjaldi þannig að ekki slái niður í rörið. Við skoðun matsmanns hafi ekki verið hægt að greina að þetta blikkrör hafi verið sett. Samkvæmt grein 187.18 í þágildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998 eigi efni í loftrásum að vera óbrennanlegt og PVC uppfylli ekki þær kröfur. Fjarlægja þurfi plaströrið og setja upp rör úr óbrennanlegu efni. Matsmaður metur kostnað við þetta 57.600 kr.

5. Hvort uppsetningu og frágangi á bílskúrshurð sé ábótavant, leiðir til úrbóta og kostnað við úrbætur.

Matsmaður telur að festingar á bílskúrshurðarbrautum séu ekki fullnægjandi. Brautir gangi til við að hurð sé hreyfð sem muni að endingu hafa áhrif á líftíma þeirra. Öxull og gormur virki ekki alveg sambærilega og í Hnoðravöllum 31 og er það mat matsmanns að þetta sé hægt að lagfæra með stillingu á gormi og brautum. Kostnaður við að endurgera festingar á brautum og stillingar á hurðarbúnaði sé 86.200 kr.

6. Hvort uppbygging á útveggjum sé í samræmi við samþykktar teikningar, ef ekki leiðir til úrbóta og kostnað við úrbætur.

Fram kemur í matsgerðinni að uppbygging útveggja sé ekki í samræmi við byggingarlýsingu á aðaluppdrætti þar sem veggir væru einangraðir með steinull og plötuklæddir að innan en ekki einangraðir með plasteinangrun og múrhúðaðir að innan. Kólnunartölur fyrir báðar útfærslur uppfylli kröfu byggingarreglugerða. Það er mat matsmanns að breyta þurfi aðaluppdráttum í samræmi við byggingu útveggja eins og það var framkvæmt. Varðandi kostnað við breytingar á uppdráttum og að leggja þá inn til byggingarfulltrúa vísar matsmaður til kostnaðarmats við

spurningu 9.

7. Hver kostnaðurinn er við að ganga frá lóð í samræmi við skilalýsingu, þ.e. „Lóð gróðjöfnuð fyrir framan hús en frágengin á bak við hús og við gafl.“

Matsmaður metur kostnað við að ganga frá lóð þannig að hún sé fullfrágengin, meðfram gafl í ásamt smálagfæringum til sléttunar framan við húsið, á 249.600 kr.

8. Hvort hönnun, þ.e. burðarvirki og lagnir (hita-, neyslu- og raflagnir) séu í samræmi við samþykktar teikningar, leiðir til úrbóta og kostnað við úrbætur.

Í matsgerðinni kemur fram að lagnir og raflagnir hefðu ekki verið skoðaðar þar sem ekki væri ágreiningur um hvort þær væru í samræmi við sérupprætti en skoða þyrfti hvort þær hafi allar verið lagðar inn til samþykktar og kemur svar um þetta fram í umfjöllun um spurningu 9. Matsmaður telur að uppbygging og frágangur veggjar uppfylli kröfur um burðargetu, í samræmi við kröfu á sérupprætti fyrir burðarvirki milligólfs.

9. Hvort lagðar hafi verið inn og samþykktar allar teikningar af húsinu miðað við það ástand sem húsið var selt í (byggingarstig), þ.e. fullbúið að utan en tilbúið undir tréverk að innan með millilofti sbr. einnig skilalýsingu, dags. 14.02.2014, eða hvort það vanti einhverjar teikningar og þá hverjar og hver kostnaður er við þær.

Matsmaður segir að lagðir hafi verið fram allir upprættir sem krafa sé um í byggingarreglugerð. Aftur á móti þurfi að skila inn reyndaruppráttum er varða breytingar á skipulagi milliveggja við eldhús og veggja í rýmum á millilofti. Fram komi í yfirliti af grunnmynd, hús 21 og 31, milliloft og stigi, sé ógild og þurfi að koma því í lag. Einnig þurfi að hanna stiga í samræmi við umfjöllun um spurning 2. Matsmaður metur kostnað við að uppfæra upprætti í samræmi við framangreint á 190.000 kr.

III.

Stefnendur byggja á því að fasteignin að Hnoðravöllum 21 hafi ekki verið afhent í samræmi við söluyfirlit og skilalýsingu. Eignin hafi verið seld með fimm svefnherbergjum en ekki þremur svefnherbergjum og tveimur geymslum, stigi uppfylli ekki skilyrði byggingarreglugerðar, lóðin sé ekki frágengin í samræmi við skilalýsingu, bílskúrshurðin sé ekki frágengin, frágangi og ísetningu glugga á efri

hæð og í stofu sé ábótavant, rangt efni sé notað í túðu á baðherbergi efri hæðar, uppbygging útveggja sé ekki í samræmi við teikningar, auk þess að teikningar hafi ekki verið lagðar inn til byggingarfulltrúa og þær samþykktar miðað við það byggingarstig sem húsið hafi verið selt í.

Stefndu telja að fasteignin sé verðminni með þremur svefnherbergjum, í stað fimm. Verðyrnunin nemi mismuninum á kaupverði og því kaupverði sem hefði verið greitt fyrir eign með færri svefnherbergjum. Verðyrnunin komi meðal annars fram í lægra verðmæti eignarinnar í framtíðinni, til dæmis við endursölu. Stefndi hafi verið byggingaraðili til margra ára og sérfræðingur í byggingariðn og stefnendur hefðu mátt treysta því og trúna að upplýsingar frá honum reyndust réttar.

Stefnendur byggja kröfur sínar á matsgerð úr máli nr. E-80/2015, sem stefndi höfðaði á hendur stefnendum. Kröfur stefnenda eru sundurliðaðar eftir því sem hér segir:

Í fyrsta lagi sé markaðsverð eignarinnar 2.000.000 kr. hærra ef miðað er við að herbergin séu fimm í stað þriggja.

Í öðru lagi uppfylli stigi á milli hæða ekki skilyrði laga m.t.t. breiddar framstigs, innskots, gönguhlutfalls og halla á stiganum. Endurnýjun á stiga sé metin að fjárhæð 1.153.600 kr.

Í þriðja lagi sé lagfæring á glugga efri hæðar og veggjar metin að fjárhæð 677.300 kr.

Í fjórða lagi sé breyting á lofttúðu metin á 57.600 kr.

Í fimmta lagi sé lagfæring á bílskúrshurð metin á 86.200 kr.

Í sjötta lagi sé uppfærsla á aðaluppdrætti metin að á 190.000 kr.

Í sjöunda lagi sé sléttun lóðar og þökulagning metin á 249.600 kr.

Stefnendur telja að fasteignin sé gölluð í skilningi 18., 19., 26. og 27. gr. laga um fasteignakaup. Er á því byggt að stefnandi eigi rétt til skaðabóta og/eða afsláttar úr hendi stefnda sem nemi a.m.k. fjárhæð mats hins dómkvadda matsmanns á göllum á eigninni, sbr. 34. gr., 37. gr., 41. gr. og 43. gr. fasteignakaupalaga.

Samkvæmt þeim teikningum sem nú liggja fyrir uppfylli 41% af rými hússins ekki skilyrði til að vera íverustaður fyrir daglega notkun, herbergi/svefnherbergi, heldur bílskúr annars vegar og geymslur hins vegar. Það sé alveg ljóst að stefnendur hafi ekki verið að kaupa iðnaðar- eða geymsluhúsnæði, heldur íbúðarhúsnæði.

Um lagarök vísa stefnendur til almennra reglna samninga- og kröfuréttar og laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Einnig er vísað til byggingareglugerðar nr. 112/2012

Krafa um málskostnað er byggð á lögum um meðferð einkamál nr. 91/1991, einkum 2. mgr. 30. gr. og 130. gr.

IV.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að engir þeir gallar séu á húsinu sem fallið gætu undir hugtaksskilgreiningu 18. og 19. gr. laga um fasteignakaup. Stefndi hafnar því að fyrirbyggjandi matsgerð staðfesti galla á eigninni eða vanefnd sem veiti stefnendum rétt til skaðabóta eða afsláttar úr hans hendi.

Fyrsti kröfuliður stefnenda byggir í raun á skrumskælingu á orðalagi söluyfirlitsins. Stefnendur kjósi að lesa aðeins hluta yfirlitsins og fái út úr því að þeim hafi verið lofað fimm svefnherbergjum en aðeins fengið þrjú. Þau lesi ekki síðari hluta lýsingarinnar þar sem segi að á jarðhæð séu þrjú svefnherbergi og að á millilofti væri gert ráð fyrir tveimur herbergjum. Stefnendum hafi auðvitað verið fullkomlega ljóst hvað herbergin á jarðhæðinni væru mörg. Stefnendur hafi líka vitað að viðbótarherbergin tvö gætu ekki verið annarsstaðar en á milliloftinu. Stefnendur hafi ítrekað komið uppá loftið í húsinu nr. 31 og vitað nákvæmlega hvað það var stórt og hversu hátt til lofts var þar. Loftið hafi ekkert breyst síðan og ekki heldur notagildi þess. Það eina sem hafi breyst frá því stefnendur gerðu tilboð í eignina sé að rýmin á milliloftinu séu á byggingarnefndarteikningum skilgreind sem geymslur en ekki vinnurými. Stefndi fellst ekki á að í því felist galli á eigninni sjálfri. Rýmið og notagildi þess hafi ekkert breyst enda liggi fyrir að stefnendur noti rýmið sem íverustað en ekki sem geymslur.

Stefndi telur niðurstöðu matsmannsins um þetta atriði illskiljanlega því hann leggi í raun ekki mat á það hvort söluverð eignarinnar hefði verið annað ef á teikningum hefði staðið geymslur en ekki vinnurými. Þessi breyting á byggingarnefndarteikningum muni ekki hafa áhrif á endursöluverð eignarinnar. Slíkar skilgreiningar á teikningum ráði ekki verðlagi fasteigna. Það sé stærð og notagildi einstakra rýma fyrir þann sem hyggst kaupa sem ráði þar mestu.

Um annan kröfulið stefnenda segir stefndi að það skjóti skökku við að um leið og stefnendur geri kröfu um bætur vegna meintrar verðlækkunar eignarinnar vegna skilgreiningarinnar á rýminu á loftinu, þá krefjist þau þess jafnframt að stefndi kosti nýjan stiga uppá loftið. Við samningsgerðina hafi fyrirsvarsmáður stefnda lagt það til að settur yrði stærri og betur útfærður stigi í húsið nr. 21 heldur en var í nr. 31. Ef það hefði verið gert þá væru rýmin á milliloftinu ekki skilgreind sem geymslur heldur íverustaðir og þar með væru „svefnherbergin“ orðin fimm. Hið sama myndi gerast ef þetta yrði framkvæmt í dag. Stefnendur geti því ekki gert hvort tveggja, að heimta nýjan stiga og krafist bóta vegna meintrar verðlækkunar. Stefnendur verði að lifa við þá ákvörðun sína að hafna stærri stiga og geti ekki núna heimtað nýjan. Stefnendur hafi ekki verið svikin í þessum viðskiptum heldur fengið

nákvæmlega það sem þau hafi beðið um, þvert ofaní ráðleggingar seljandans. Stiginn sé tekinn út og samþykktur af byggingaryfirvöldum. Notagildi hans sé óskert og það sé engin þörf á að rífa hann niður og byggja nýjan.

Hvað varðar þriðja kröfulið stefnenda segir stefndi að í matsgerðarinnar sé í raun fjallað um tvö óskyld atriði. Annars vegar um óverulegt sig í glugga á efri hæðinni en til að sjá þetta þurfi að fara á fjórar fætur. Sigið sé óverulegt og valdi engum vandræðum við að opna eða loka glugganum. Við vettvangsgöngu á matsfundi hafi ekki orðið vart við annað en að glugginn þéttist fullkomlega. Athugasemd um þetta atriði hafi fyrst komið fram í tölvupósti 17. desember 2014, eða rúmum sex og hálfum mánuði eftir að stefnendur fengu eignina afhenta. Þá hafi stefnendur verið búnir að klæða og ganga frá loftinu en augljóst sé að það sé mun viðurhluta meira að ráðast í lagfæringu á þessu nú, heldur en ef stefnda hefði verið gert viðvart strax. Með þessu tómlæti hafi tjónið af völdum þessarar smávægilegu skekkju aukist stórlega og alveg að ástæðulausu. Verði að líta svo á að athugasemd um þetta atriði hafi komið allt of seint fram og að stefnendur hafi glatað rétti sínum til að bera þetta fyrir sig. Kaupendum beri að takmarka tjón seljanda eignar með því að tilkynna honum án tafar ef vart verður við galla á hinni seldu eign. Samkvæmt 1. mgr. 48. gr. laga um fasteignakaup glati kaupandi rétti sínum til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynnir seljanda ekki um hana innan sanngjarns frests eftir að hann varð eða mátti verða hennar var.

Hins vegar sé um að ræða mismun á dýpt glugga í stofu. Matsmaður leggi til að ráðist verði í tæplega 600.000 króna framkvæmd við að þykkja vegginn sem glugginn er á um 22 millimetra. Þetta sé alveg fráleit aðgerð enda hafi hún engan tilgang annan en að vinna lýti á húsinu þar sem nauðsynlegt yrði að breikka tvö hurðagöt sem eru á veggnum. Þau væru því komin úr samræmi við húsið að öðru leyti. Við vettvangsgöngu hafi mátt sjá að hér sé um að ræða lítinn hornlugga og það eina sem megi finna þarna að sé að sólbekkurinn verði aðeins mjórri í horninu. Þetta eigi allt uppruna sinn í því þegar ákvörðun var tekin um að breyta einangrun hússins. Þetta sé eingöngu sjónrænt atriði og spurning um smekk. Þrjár leiðir komi til greina til að leysa þetta. Að þykkja útvegginn og setja stall þar sem innveggurinn tekur við, að fara þá leið sem matsmaður leggur til eða þá sem stefndi hafi valið að fara, en hún sé langviðurhluta minnst og veki minnsta athygli enda hverfi misræmið um leið og gluggatjöld séu uppsett. Hún særi ekki augað og það væri ábyrgðarleysi að sóa öllum þessum fjármunum í framkvæmdir eins og þær sem matsmaðurinn leggur til. Nákvæmlega sama útfærsla sé í húsinu nr. 31 og hún hafi blasað við stefnendum við skoðun þess húss enda engar gardínur komnar þá upp. Þetta hús og þessa stofu hafi stefnendur skoðað ótal sinnum en aldrei gert athugasemd við útfærsluna á veggnum. Vegna ákvæða um skoðunarskyldu kaupanda verði að hafna

Því alfarið að stefnendur geti byggt einhvern bótarétt á hendur stefnda á þessu atriði, sbr. 29. gr. laga um fasteignakaup.

Fjórði kröfuliður stefnenda varði frágang lofttúðu á salerni. Þetta verk sé hluti af frágangi loftsins og ekki í verkahring stefnda. Stefndi hafi sett túðuna á þakið og síðan pvc rör inn í til að auðvelda stefnendum staðsetningu hennar að innanverðu. Þessi liður sé stefnda því alveg óviðkomandi.

Athugasemd stefnenda við bílskúrshurðina, sbr. fimmti kröfuliður stefnenda, hafi fyrst komið fram í tölvupósti lögmanns stefnenda 17. desember 2014, eða rúmum sex mánuðum eftir afhendingu eignarinnar. Hurðin skjálfi eilítið þegar hún sé hreyfð upp og niður. Hafi hún verið svona við afhendingu hefði það ekki getað farið framhjá stefnendum. Þeim hafi því borið þegar í stað að láta stefnda vita af þessu. Hurðin sé keypt uppsett af viðurkenndum aðila og hann hefði þá þegar verið kallaður til og látinn stilla hurðina betur. Í húsinu nr. 31 sé nákvæmlega eins hurð sem matsmaður hafi skoðað en athygli vakið að hún hafi ekki skolfið neitt. Engin skýring sé komin fram á því að hurðin í nr. 21 láti öðruvísi. Stefnendur verði að bera hallann af því að hafa ekki gert viðvart um þetta þegar í stað þannig að öruggt væri að skjálftinn stafi af ófullnægjandi stillingu í upphafi en ekki af síðari áföllum. Vísar stefndi um þetta atriði einnig til ákvæða 1. mgr. 48. gr. fasteignakaupalaga.

Þá mótmælir stefndi sjötta kröfuliður stefnenda. Stefndi byggir á því að stefnendum hafi verið vel kunnugt að lóðin væri ekki frágengin við gafl heldur að honum. Óskað hafi verið eftir því að stefndi afhenti skilalýsingu fyrir eignina og sé hún dagsett 14. febrúar 2014. Við ritun hennar hafi orðið þau mistök að þar segi að lóð verði fullfrágengin við gafl. Athugasemd hafi fyrst komið fram um þetta í tölvupósti 17. desember 2014 en draga verði í efa að það hafi leynst stefnendum í sex mánuði að lóðin við gaflinn væri ófrágengin. Stefndi hafi engu að síður viljað axla ábyrgð á þessum mistökum og sjá um á sinn kostnað að fylla þennan lóðarhluta af mold og tyrfa. Um leið og færi hafi gefist á að fá torf, þegar byrjaði að vora, hafi stefndi pantað mold og þökur. Þegar verktakinn sem hafi átt að annast verkið mætti á staðinn hafi stefnendur rekið hann í burtu. Þau hafi ekki boðið stefnda uppá að ljúka þessu verki síðan. Afstaða stefnenda hvað þetta varðar hafi verið staðfest í tölvupósti 30. apríl 2015. Stefnda sé tryggður úrbótaréttur í 39. gr. laga um fasteignakaup. Þessar úrbætur hefðu ekki haft í för með sér nein óþægindi fyrir stefnendur og ekkert réttlæti ákvörðun þeirra um að meina stefnda þessa lagfæringu. Verði að líta svo á að með því að meina stefnda að bæta úr þessu atriði hafi stefnendur afsalað sér réttinum til fullra efnda að þessu leyti. Stefnendur geti því ekki gert fjárkröfu á hendur stefnda vegna þessa.

Hvað varðar sjöunda kröfulið stefnenda segir stefndi að stefnendur hafi gert nokkrar breytingar á skipulagi hússins, bæði á jarðhæðinni og loftinu. Þegar fyrir liggja hvaða breytingar stefnendur nákvæmlega gerðu þurfi að útbúa reyndarteikningar og leggja inn hjá byggingafulltrúa. Þetta muni stefndi að sjálfsögðu annast og hafi hann aldrei synjað fyrir það enda aldrei verið krafinn um það af stefnendum. Þau búi yfir upplýsingunum um það hverju hafi verið breytt og hvernig. Þau þurfi að koma því á framfæri við stefnda sem muni þá leggja inn raunteikningarnar. Hér sé ekki um neina vanefnd að ræða af hálfu stefnda og enginn grundvöllur skaðabóta- eða afsláttarkröfu.

Með hliðsjón af öllu framantöldu telur stefndi að sýnt hafi verið fram á að eignin Hnoðravellir 21 hafi ekki verið haldin neinum göllum í skilningi laga um fasteignakaup. Samningur aðila sé ekki vanefndur af hálfu stefnda en verulegar vanefndir hafi orðið á samningnum af hálfu stefnenda. Stefnendur eigi því ekki rétt til skaðabóta úr hendi stefnda né heldur eigi þau rétt til afsláttar af kaupverðinu.

Varakrafa stefnda um lækun dómkrafna stefnenda byggir á sömu sjónarmiðum og málsástæðum og raktar hafa verið hér að framan.

Um lagarök vísar stefndi einkum til meginreglna samninga- og kröfuréttarins og til ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Krafa um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um með ferð einkamála.

V.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2000 um fasteignakaup telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögunum og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Í 19. gr. téðra laga er nánar kveðið á um galla en þar segir að fasteign telst gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til, eða hentar ekki til þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda var eða mátti vera kunnugt um þegar kaupsamningur var gerður. Í neytendakaupum skal ástand og búnaður fasteignar eða hluta hennar vera í samræmi við þær kröfur sem gerðar eru í lögum, stjórnvaldsreglum eða fyrirmælum reistum á þeim er voru í gildi þegar fasteign eða hlutar hennar voru byggðir eða endurbyggðir. Þá er í 27. gr. laganna ákvæði um rangar upplýsingar en þar segir að fasteign telst gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda, eða í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana.

Í söluýfirliti eignarinnar sem stefnendur keyptu að Hnoðravöllum 21 í Hafnarfirði segir í fyrirsögn að húsið sé með fimm svefnherbergjum. Síðan kemur nánari lýsing á eigninni en þar kemur fram að húsið sé með „þremur rúmgóðum svefnherbergjum“ og að á millilofti í húsinu sé gert ráð fyrir „tveimur góðum herbergjum“ ásamt snyrtingu. Stefnendum mátti vera ljóst við skoðun á eigninni og lágrar lofthæðar á milliloftinu að þar væri ekki um eiginleg svefnherbergi að ræða. Ósannað er gegn mótmælum stefnda að stefnendum hafi verið tjáð að rými undir 1,8 m á hæð væri samþykkt rými. Stefnendum mátti einnig vera ljóst að svefnherbergin væru ekki fimm þar sem á teikningum samþykktum af byggingarfulltrúanum í Hafnarfirði 21. september 2011, sem stefnendur skoðuðu við kaupin, kom fram að á millilofti væru „vinnurými“ en ekki svefnherbergi. Samkvæmt framansögðu máttu stefnendur vita að eignin væri ekki með fimm svefnherbergjum heldur þremur svefnherbergjum og tveimur vinnurýmum. Á teikningum sem byggingarfulltrúi í Hafnarfirði samþykkti 12. nóvember 2014 er hins vegar gert ráð fyrir því að á milliloftinu séu geymslur en ekki vinnurými. Eignin telst því gölluð að þessu leyti. Í matsgerð dómkvadds matsmanns kemst matsmaður að þeirri niðurstöðu að verðmætisrýrnun eignarinnar sé 2.000.000 kr. þar sem eignin sé með þremur svefnherbergjum og tveimur geymslum en ekki fimm svefnherbergjum og fellst dómurinn á þennan kröfulið stefnenda.

Stefnendur telja að stiginn upp á milliloftið sé gallaður þar sem hann uppfylli ekki skilyrði laga m.t.t. breiddar framstigs, innskots, gönguhlutfalls og halla á stiganum. Stefnendum mátti vera ljóst við skoðun hússins að ekki er um venjulegan stiga að ræða milli íbúðarhæða og nýr stigi, sem stefnendur gera kröfu um, myndi ekki leiða til þess að á milliloftinu fáið samþykkt svefnherbergi. Stiginn uppfyllir hins vegar kröfur þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998, og núgildandi reglugerðar nr. 112/2012, um stiga fyrir geymsluloft. Að öllu þessu virtu og þar sem fallist hefur verið hér að framan á kröfu stefnenda vegna þeirrar verðmætarýrnunar að eignin er með þremur svefnherbergjum og geymslum á millilofti, en ekki fimm svefnherbergjum, er kröfulið stefnenda vegna stiga hafnað.

Við vettvangsgöngu við aðalmeðferð málsins kom fram að gluggi á efri hæð er þéttur og er því hafnað að þar sé um galla að ræða. Einnig er því hafnað að um galla sé að ræða á vegg á neðri hæð hússins, en um óverulega skekkju er að ræða sem ekki er ástæða til að lagfæra og klæðning veggja uppfyllir kröfur byggingarreglugerðar.

Frágangur á lofttúðu er hins vegar ekki í samræmi við kröfur þágildandi byggingarreglugerðar um efni í loftrásum en þar vantar blikkrör. Að þessu virtu og þar sem stefndi sá um frágang þaks og rakavarnarlags er fallist á kröfulið stefnenda að fjárhæð 57.600 kr. vegna lofttúðu í þaki.

Bílskúrshurðin höktir lítillga þegar hún er opnuð og er hægt að lagfæra þetta með stillingu á gormum og brautum. Er hér ekki um galla að ræða í skilningi 18. og 19. gr. laga um fasteignakaup og er þessum kröfulið stefnenda því hafnað.

Samkvæmt 1. mgr. 39. gr. laga um fasteignakaup er kaupanda skylt að una því ef seljandi býðst til að bæta úr galla á eigin reikning ef úrbæturnar hafa ekki í för með sér slík óþægindi fyrir hann að ósanngjarnt má telja og hann hefur ekki sérstakar ástæður til að leggjast gegn þeim. Lóðin var ekki frágengin eins og lofað var í skilalýsingu og sendi stefndi verktaka til að ganga frá lóðinni 16. apríl 2015 en stefnendur ráku hann á brott. Í ljósi þess að samskipti aðila voru orðin mjög stíð á þessum tíma og stefndi sendi verktaka án þess að tilkynna stefnendum eða lögmanni þeirra um það fyrirfram, gátu stefnendur neitað þessum úrbótum. Er því fallist á kröfulið stefnenda um sléttun lóðar og þökulagningu að fjárhæð 249.600 kr.

Hvað varðar kröfulið stefnenda að fjárhæð 190.000 krónur vegna uppfærslna á aðaluppdrætti þá er hér ekki um að ræða galla á fasteign og byggingaryfirvöld hafa ekki gert kröfu um að teikningum verði breytt. Það væri þá fremur á ábyrgð byggingarstjóra en stefnenda að leggja þær fram. Þá liggur ekkert fyrir um tjón stefnenda í þessu sambandi.

Stefndi heldur því fram að stefnendur hafi glatað rétti til að bera fyrir sig vanefnd þar sem þau hafi ekki tilkynnt stefnda um meinta galla innan sanngjarns frests. Afhending á eigninni átti að fara fram 1. júní 2014 en óumdeilt er að hún dróst. Í stefnu málsins kemur fram að afhending hafi farið fram 29. júní 2014 og hefur þeirri dagsetningu ekki verið mótmælt af stefnda. Þegar litið er til þess að þeir gallar sem fallist hefur verið á komu ekki allir í ljós strax við afhendingu og stefnendur tilkynntu stefnda sannanlega um meinta galla með tölvupósti lögmanns 17. desember 2014, er því hafnað að stefnendur hafi sýnt tómlæti.

Samkvæmt öllu framansögðu ber stefnda að greiða stefnendum samtals 2.307.200 kr. Stefnendur gera kröfu um dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, sbr. 9. gr. sömu laga, frá 8. júní 2015 til greiðsludags, en þessi upphafstími dráttarvaxtakröfu er ekki rökstuddur. Verður upphafstími dráttarvaxta ákveðinn frá dómsuppsögu, sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefndi dæmdur til að greiða stefnendum málskostnað. Fyrir liggur yfirlit lögmanns stefnenda um 105 vinnustundir og kostnað, m.a. vegna matsgerðar. Þessar vinnustundir eru að mestu vegna fyrra máls aðila nr. E-80/2015, sbr. dómur Hæstaréttar í máli nr. 466/2015, og fyrirliggjandi matsgerð er úr því máli, en þar var stefnendum dæmdur málskostnaður og kærúmálskostnaður. Að þessu virtu og umfangi málsins þykir málskostnaður hæfilega ákveðinn 800.000 krónur.

Dóm þennan kveður upp Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari ásamt Ásmundi Ingvarssyni byggingarverkfræðingi og Jóni Ágústi Péturssyni byggingartæknifræðingi og húsasmíðameistara.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Gosi trésmiðja ehf., greiði stefnendum, Guðlaugi A. Kristinssyni og Sveinbjörgu Haraldsdóttur, 2.307.200 krónur, með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá dómsuppsögu til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnendum 800.000 krónur í málskostnað.

Sandra Baldvinsdóttir
Ásmundur Ingvarsson
Jón Ágúst Pétursson