

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 26. júní 2020

Mál nr. E-461/2019:

Tara Ósk Brynjólfsdóttir

og

Ívar Þór Kristinsson

(Sverrir Sigurjónsson lögmaður)

gegn

Huldu Ólafsdóttur

(Guðfinna Jón. Guðmundsdóttir lögmaður)

Dómur

Mál þetta var höfðað þann 9. júní 2019 og dómtekið að lokinni aðalmeðferð þann 8. júní 2020.

Stefnendur eru Tara Ósk Brynjólfsdóttir, kt. 000000-0000, Bæjarbrekku 6, Álftanesi, og Ívar Þór Kristinsson, kt. 000000-0000, Krúási 19, Hafnarfirði.

Stefnda er Hulda Ólafsdóttir, kt. 000000-0000, Strandgötu 37, Hafnarfirði.

Stefnendur krefjast þess að stefnda verði dæmd til að greiða stefnefndum 2.500.00 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 10. apríl 2019 til greiðsludags. Þá er krafist vaxtavaxta skv. 12. gr. sömu laga. Að auki er krafist málskostnaðar samkvæmt framlögðu málskostnaðaryfirliti að teknu tilliti til greiðslu virðisaukaskatts.

Stefnda krefst þess að verða sýknuð af kröfu stefnenda, en til vara er krafist lækkunar á kröfum stefnenda. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi, eða að mati dómsins, að teknu tilliti til greiðslu virðisaukaskatts.

Málsatvik og sönnunarfærsla:

Með kaupsamningi, dags. 18. október 2018, með milligöngu fasteignasölu, keypti stefnda íbúð á 2. hæð að Strandgötu 37 í Hafnarfirði, af stefnendum. Í söluyfirliti eignarinnar kemur fram að leki sé í bílskúr og undir útitröppum, og að eignin sé byggð árið 1925, og sé væntanlegum kaupendum bent á að skoða eignina með það í huga. Umsamið kaupverð var 35.750.000 krónur, sem skyldi greiðast þannig: Við undirritun

kaupsamnings 15.800.000 krónur, ca tveimur til þremur vikum eftir veðflutning 16.200.000 krónur, og við útgáfu afsals þann 1. mars 2019 3.750.000 krónur.

Í tölvupósti 21. febrúar 2019, frá stefndu til fasteignasölnunnar, kom fram að hún teldi að um leyndan galla væri að ræða vegna hljóðbærni í húsinu. Í svarpósti stefnenda til fasteignasölnunnar var því hafnað. Fasteignasalan boðaði til útgáfu afsals, og samkvæmt lögskilauppgjöri skyldi stefnda greiða 3.786.301 krónu til stefnenda. Ekki var þá mætt af hálfu stefndu. Með innheimtuviðvörðun, dags. 26. mars 2019, var skorað á stefndu að greiða eftirstöðvar kaupverðs.

Með tölvupósti stefndu 28. mars 2019 til stefnenda og fasteignasölnunnar fylgdi sáttatillaga um greiðslu á helmingi þess kostnaðar sem stefnda hafði fengið kostnaðaráætlun fyrir um úrbætur á hljóðvist. Nam sú kostnaðaráætlun 1.675.894 krónum. Með tölvupósti stefnenda 3. apríl 2019 var sáttatillögunni hafnað.

Með innheimtubréfi, dags. 5. apríl 2019, ítrekuðu stefnendur kröfu sína um greiðslu eftirstöðva. Þann 10. apríl 2019 greiddi stefnda 1.286.301 krónu til stefnenda, og voru eftirstöðvar kaupverðs þá 2.500.000 krónur. Með tölvupósti lögmanns stefndu til lögmanns stefnenda 12. apríl 2019 var lögð fram sáttatillaga um að stefnda greiddi 1.000.000 króna í lokagreiðslu. Með tölvupósti sama dag frá lögmanni stefnenda var því hafnað.

Með matsbeiðni 25. júní 2019 fór stefnda þess á leit við Héraðsdóm Reykjaness að dómkvaddur yrði sérfróður og óvilhallur matsmaður til að skoða og meta fasteignina m.t.t. til hljóðvistar. Þann 3. júlí 2019 var Ólafur Daníelsson byggingarverkfræðingur skipaður til að framkvæma hið umbeðna mat. Í matsgerð hans, dags. í júní 2019, eru niðurstöður hljóðmælinga, og var kostnaður við endurbætur metinn 5.506.500 krónur.

Fyrir upphaf aðalmeðferðar málsins var gengið á vettvang. Aðilaskýrslu fyrir dómi gaf stefnandi Tara Ósk Brynjólfsdóttir og stefnda, Hulda Ólafsdóttir. Vitnaskýrslu gaf Ólafur Daníelsson, byggingarverkfræðingur og matsmaður. Þá gáfu vitnaskýrslur Sigurjón Erling Kárason, sonur stefndu, og Ólafía Ólafsdóttir, systir stefndu, sem skoðuðu eignina með stefndu. Stefnandi Ívar Þór Kristinsson gaf ekki aðilaskýrslu.

Málsástæður og lagarök stefnenda:

Stefnendur hafna því að fasteignin sé haldin galla, enda sé um að ræða fasteign sem byggð hafi verið árið 1925, og í söluyfirliti eignarinnar hafi sérstaklega verið bent á það og væntanlegir kaupendur hvattir til þess að skoða eignina með það í huga. Ekkert

loforð hafi verið gefið um hljóðvist og sú framkvæmd sem gerð hafi verið í tíð fyrri eiganda fasteignarinnar, með því að taka niður loft innanhúss, hafi ekki verið byggingarleyfisskyld, sbr. ákvæði 2.3.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Þá sé ljóst af framlagðri matsgerð að hljóðvist hússins uppfylli kröfur þar um.

Stefnendur vísa til þess að samkvæmt meginreglum samningaréttar skuli samninga halda. Ljóst sé að stefndi hafi ekki uppfyllt gerðan samning aðila, með því að greiða ekki lokagreiðslu kaupverðs. Samkvæmt 50. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup geti seljandi krafist þess að kaupsamningur verði efndur. Stefnendur hafi í því sambandi sent stefndu bæði innheimtuviðvörðun og innheimtubréf, en án árangurs.

Stefnendur byggja kröfu sína á gerðum kaupsamningi og lögskilauppgjöri um eftirstöðvar kaupverðs, að teknu tilliti til innborgunar stefndu á 1.286.301 krónu þann 10. apríl 2019. Þar sem lokagreiðslan hafi ekki verið innt af hendi séu stefnendur nauðbeygðir til þess að höfða mál til innheimtu eftirstöðva að fjárhæð 2.500.000 krónur.

Um lagarök vísa stefnendur til meginreglu kröfu- og samningaréttarins um efndir fjárskuldbindinga, en reglan fái m.a. lagastoð í 45., 47. og 54. gr. lausafjárkaupalaga nr. 50/2002, sem og 49., 50. og 52. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002. Um gjalddaga kröfunnar sé einkum vísað til meginreglu 49. gr. lausafjárkaupalaga. Einnig sé byggt á lögum nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Kröfur um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styðja stefnendur við III. og V. kafla laga nr. 38/2001. Krafan um málskostnað styðst við 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 og um varnarþing er vísað til 32. gr. sömu laga.

Málsástæður og lagarök stefndu:

Aðalkrafa stefndu um sýknu er byggð á því að skuldajafna verði kröfu hennar um afslátt og/eða skaðabætur af kaupverði hinnar seldu eignar vegna galla. Byggist sú krafa á 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, og framlagðri matsgerð, sem sé umfram mögulega kröfu stefnenda um lokagreiðslu.

Stefnda byggir á því að fasteignin sé haldin göllum sem stefnendur beri ábyrgð á. Samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 teljist 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. Þá teljist fasteign gölluð samkvæmt 27. gr. sömu laga ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi hefur veitt kaupanda. Af hálfu stefndu sé á því byggt að ekki hafi verið gefnar réttar upplýsingar um hljóðbærni hússins. Hljóðbærni sé töluvert meiri en ætla mátti í ljósi þeirra upplýsinga sem stefnda hafi

fengið við kaupin. Sé því um galla að ræða sem stefnendur beri ábyrgð á. Ef réttar upplýsingar hefðu verið veittar stefndu hefði hún ekki keypt umrædda eign, enda skipti góð hljóðvist hana miklu máli.

Af hálfu stefndu er á því byggt að stefnendur hafi vitað að mjög hljóðbært væri í húsinu. Hafi stefnda sérstaklega spurt út í það og fengið þær upplýsingar að svo væri ekki, enda hefði sérstök hljóðeinangrun verið sett í loftið í íbúðinni við endurgerð hennar um fimm árum fyrir kaupin, og að einungis myndi heyrast milli íbúða við tiltekna aðstæður, þ.e. ef færð væru til húsgögn eftir gólfinu. Yfirlýsingar stefnanda Ívars Þórs fyrir kaupin, vegna fyrirspurnar stefndu og þeirra sem skoðuðu hana með henni um hljóðbærni á milli íbúða, hefðu ekki átt við rök að styðjast. Stefnda hefði ekki keypt eignina ef hún hefði fengið réttar upplýsingar. Hávaðinn sem berist frá íbúðinni á hæðinni fyrir ofan sé langt umfram eðlileg mörk. Hafi stefnda mátt gera ráð fyrir því að slíkur hávaði bærst ekki á milli hæða, sérstaklega í ljósi þeirra upplýsinga sem hún fékk við skoðunina um að sérstök einangrun hefði verið sett fimm árum áður. Sé hljóðbærni á milli íbúða í húsinu og svo einnig frá næsta húsi í ósamræmi við það sem lofað var. Mátti stefnda gera ráð fyrir að hljóðbærni væri innan eðlilegra marka, og að þær aðgerðir sem farið var í fyrir fimm árum hefðu a.m.k. verið faglega fullnægjandi og rétt unnar og ekki til þess fallnar að auka á hljóðbærni. Mátti stefnda einnig gera ráð fyrir því að þær framkvæmdir sem unnar voru væru í samræmi við þær reglur sem giltu um hljóðvist og einangrun. Hafi stefnendur því sýnt af sér saknæma háttsemi með því að gefa beinlínis rangar upplýsingar um atriði sem skiptu stefndu verulegu máli, og hafi verið ákvörðunarforsenda fyrir kaupunum.

Stefnda byggir á því að fasteignin sé gölluð í skilningi 18., 19., 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002. Sé á því byggt að stefnda eigi rétt til skaðabóta og/eða afsláttar úr hendi stefnenda, sem nemi a.m.k. fjárhæð dómkröfu, sbr. 34., 37., 41. og 43. gr. laga nr. 40/2002. Stefndu hafi því verið heimilt að halda eftir 2.500.000 krónum af lokagreiðslu kaupverðs vegna framangreinds galla, enda eigi hún kröfu á hendur stefndum til skuldajafnaðar, sbr. 44. gr. laga nr. 40/2002 og með vísan til niðurstöðu í matsgerð Ólafs Daníelssonar. Hvernig sem horft væri á þá matsgerð, þá væri gallinn alltaf yfir gallapröskuldi, eða frá 12,4%-15,4%.

Stefnda gerir til vara kröfu um lækkun sem byggð er á sömu sjónamiðum og sýknukrafan. Kröfu stefnenda um dráttarvexti er mótmælt frá fyrri tíma en dómsuppsögudegi.

Um lagarök vísar stefnda til meginreglna samninga- og kröfuréttar, og til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, til ákvæða byggingarreglugerðar, ákvæða vaxtalaga nr. 38/2001, skipulags- og byggingarlaga, mannvirkjalaga nr. 160/2010 og ÍST 51/2001. Um málskostnað er vísað til 130. gr. laga nr. 91/1991 og um virðisaukaskatt til laga nr. 50/1988.

Forsendur og niðurstaða:

Stefnda byggir á því að fasteignin að Strandgötu 37 í Hafnarfirði hafi verið haldin göllum við sölu, í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sem rekja megi til ófullnægjandi og/eða rangrar upplýsingagjafar stefnenda, sbr. 26. og 27. gr. sömu laga.

Í kaupsamningi aðila eru engin ákvæði um gæði fasteignarinnar tengd hljóðvist, né verður það ráðið af söluyfirliti um eignina þar sem fram kemur að fasteignin sé byggð árið 1925 og sé væntanlegum kaupendum bent á að skoða eignina með það í huga. Stefnda bar í skýrslu sinni fyrir dómi að hún hefði ekki nefnt það við fasteignasöluna sem annaðist milligöngu um sölu að hljóðvist hefði verið ákvörðunarforsenda kaupanna, og þá verður það ekki ráðið af öðrum gögnum málsins að hún hafi sjálf upplýst stefnendur um þá ákvörðunarforsendu. Virðist á því byggt af hálfu stefndu að upplýsingar um hljóðvist, sem stefnandi Ívar hafi gefið systur stefndu og syni, hafi falið í sér loforð um ákveðin gæði tengd hljóðvist.

Af því sem fram kom í skýrslum fyrir dómi er upplýst að stefnda skoðaði eignina í tvígang, fyrst með systur sinni en í seinna skiptið með syni sínum. Um meint loforð um hljóðvist er fram komið að stefnandi Ívar sagði við systur stefndu við það tækifæri að hljóðvist væri góð, en heyra mætti þegar húsgögn væru færð til. Hafi það verið skilið þannig af systur stefndu að það ætti bara við þegar verið væri að flytja til húsgögn vegna breytinga, en hún hafi ekki spurt nánar út í það. Sonur stefndu kvaðst hafa spurt stefnanda Ívar um hljóðvist hússins, þar sem það skipti móður hans miklu máli, og hann svarað því til að hljóðvist hússins væri góð, enda búið að gera endurbætur á eigninni og hafi loftið þá verið einangrað.

Yfirlýsingum Ívars var ekki beint til stefndu sjálftrar, og af því sem fram kom fyrir dómi komu systir og sonur stefndu ekki fram fyrir hennar hönd við kaupin. Efni þeirra yfirlýsinga virðist byggjast á eigin túlkun systur stefndu og stefndu sjálftrar um hljóð tengd tilfærslu á húsgögnum, og í annan stað á huglægri afstöðu stefnanda Ívars um góða hljóðvist, sem hann tengir við framkvæmdir sem fram fóru árið 2013 í tíð fyrri eiganda.

Af framangreindu verður ekki ráðið að stefnendur hafi lofað öðrum og meiri gæðum en aldur hússins sagði til um, og því síður að í þeim yfirlýsingum hafi falist loforð til stefndu um að hljóðvist hússins uppfyllti kröfur til nýbyggingar. Með vísan til þessa er ósannað að stefnendur hafi leynt stefndu upplýsingum um hljóðvist hússins eða gefið rangar upplýsingar þótt þau hafi upplifað hljóðbærni hússins með öðrum hætti en stefnda. Er því ósannað að þau hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.

Kemur þá til skoðunar hvort um galla á fasteigninni sé að ræða, og hvort sá ágalli hafi rýrt verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði.

Staðreynt er að húsið sem byggt var árið 1925 er með timburgólfi á milli hæða. Þegar húsið var byggt voru önnur viðmið og kröfur en gerðar eru til nýbygginga í dag, en þá var ekki krafa um hljóðeinangrun á milli íbúða. Á árinu 2013 voru gerðar endurbætur innanhúss með því að loft voru tekin niður og sett í þau halógenlýsing, og einangrun sett upp undir loft á milli hæða. Ágreiningslaust er að sú framkvæmd fór fram löngu áður en stefnendur eignuðust fasteignina, sem eftir því sem næst verður komist var á árinu 2017. Í framlagði matsgerð er úttekt á því hvernig staðið var að nefndum framkvæmdum. Er niðurstaða matsins sú, miðað við sjónskoðun, að ekki hafi verið leitað til fagaðila við útfærslu hljóðvistar, sem hafi ekki verið í samræmi við kröfu ÍST45:2011. Þá hafi verið skylt að leggja inn teikningar og framkvæmdir verið byggingarleyfisskyldar.

Niðurstaða mælinga í matsgerð er sú að mæligildi fyrir lofthljóðeinangrun uppfylli lágmarkskröfur fyrir nýbyggingu. Högghljóðstig uppfylli hins vegar ekki lágmarkskröfu um nýbyggingar og vantað hafi 5 dB upp á lágmarkskröfur á milli eldhúss og svefnherbergis miðað við eldri byggingar, en sú krafa væri uppfyllt á milli stofa. Byggir stefnda á því að nefndar endurbætur hafi ekki verið fullnægjandi eða rétt unnar, og ekki til þess fallnar að bæta hljóðvist, og ekki í samræmi við þær reglur sem giltu um hljóðvist og einangrun.

Að mati dómsins getur ekki skipt máli við úrlausn málsins hvort þáverandi eiganda fasteignarinnar hefði borið að leita samþykkis byggingarfulltrúa. Í því sambandi er þó vert að geta þess að í matsgerðinni er því ekki svarað hvort burðarvirki eða eldvörn hafi verið skert og því hafi verið þörf á byggingarleyfi, sbr. a-lið 1. mgr. í grein 2.3.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Matsmaður bar fyrir dómi að allur frágangur framkvæmdanna hafi virst faglegur, en hafi ekki sérstaklega verið gerður til þess að auka hljóðeinangrun. Hvort tilgangur

framkvæmdanna var að auka hljóðeinangrun eða ekki er óupplýst um, og hvað sem öðru líður verður ekki fullyrt að hljóðvist hússins hafi átt að uppfylla kröfur til nýbygginga. Verður því ekki á því byggt í málinu.

Niðurstöður hljóðmælinga í matsgerð hafa ekki verið hraktar, en að mati dómsins hefur framlögð matsgerð takmarkað gildi við ákvörðun á því hvort ágallinn hafi rýrt verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði. Þannig er óupplýst í matsgerðinni hvort og þá með hvaða hætti gólfefni og undirlag á þriðju hæð hússins, þaðan sem höggbylgjurnar voru sendar, kunni að hafa haft áhrif á niðurstöður mælinga. Þá liggur ekkert fyrir um það hvernig hljóðvist eða hljóðbærni var háttað í húsinu áður en ráðist var í framkvæmdir, og hvort hljóðvist hafi við þá framkvæmd batnað eða versnað.

Í matsgerðinni kemur fram að það vanti upp á högghljóðstig miðað við eldra húsnæði, en eingöngu á milli eldhúss og svefnherbergis. Óháð niðurstöðu málsins fæst því ekki séð að þörf sé á úrbótum í allri eigninni. Sundurliðun kostnaðar fyrir þau tilteknu rými liggur ekki fyrir. Í skýrslu matsmanns fyrir dómi kom jafnframt fram að gert væri ráð fyrir því að allt sem sett hefði verið upp árið 2013 yrði rífið niður og nýtt sett upp. Aðspurður fyrir dómi taldi matsmaður þó alls ekki útilokað að koma mætti fyrir hljóðprófilum án þess að allt væri rífið niður, og einnig að mögulega mætti bæta hljóðvistina ofan frá og að sú framkvæmd gæti verið hagkvæmari, en forsendur þess lægju ekki fyrir. Auk þessa telur dómurinn að ekki verði byggt að öllu leyti á kostnaðaryfirliti matsgerðar þar sem tíundaðar eru leiðir sem ekki þykir þörf á eða eru með öllu órökstuddar.

Með vísan til framangreinds er ósannað að framangreind framkvæmd hafi aukið hljóðbærni íbúðarinnar, sem stefnendum hafi mátt vera ljóst, eða að meintur ágalli hafi rýrt verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði.

Samkvæmt öllu framangreindu verður fallist á kröfu stefnenda og stefndu gert að greiða stefnendum 2.500.00 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 10. apríl 2019 til greiðsludags. Engar forsendur eru til ákvörðunar vaxtavaxta.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefndu gert að greiða stefnendum málskostnað, sem hæfilegur þykir 500.000 krónur að teknu tilliti til greiðslu virðisaukaskatts.

Bogi Hjálmtýsson héraðsdómari, sem dómsformaður, Ingimundur Einarsson héraðsdómari og Hjalti Sigmundsson byggingartæknifræðingur kveða upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefnda, Hulda Ólafsdóttir, greiði stefnendum, Töru Ósk Brynjólfsdóttur og Ívari Þór Kristinssyni, 2.500.000 krónur, með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga frá 10. apríl 2019 til greiðsludags.

Stefnda greiði stefnendum 500.000 krónur í málskostnað.

Bogi Hjálmtýsson

Ingimundur Einarsson

Hjalti Sigmundsson