

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 19. október í máli nr. E-6136/2005:

Þorgils Már Sigvaldason

Ida Jensdóttir

(Sveinn Jónatansson hdl.)

gegn

Lesley Patricia Ágústssyni

(Vilhjálmur Bergs hdl.)

D Ó M U R:

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 21. september 2006, var höfðað fyrir dómþinginu af Þorgils Má Sigvaldasyni og Ídu Jensdóttur, til heimilis að Kambaseli 46, Reykjavík, á hendur Lesley Patricia Ágústsson, Strandaseli 2, Reykjavík, með stefnu birtri 30. september 2005.

Dómkröfur stefnenda voru þær, að stefndu yrði gert að greiða stefnendum 2.114.396 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 af 23.700 krónum frá 10. desember 2004 til 27. desember 2004, en af 214.396 krónum frá þeim degi til 15. janúar 2005, en af 1.214.396 krónum frá þeim degi til 1. maí 2005, en af 2.114.396 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Allt gegn afhendingu afsals, að undangengnu hefðbundnu afsalsuppgjöri fyrir eigninni Strandasel 2, íbúð 050102, Reykjavík.

Allt að frádregnum innborgunum að upphæð 1.000.000 króna, sem greidd var hinn 12. maí 2005 og 730.000 krónum sem greiddar voru hinn 18. júlí 2005 og dragist þær frá skuldinni miðað við stöðu hennar á innborgunardegi.

Einnig kröfðust stefnendur málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti úr hendi stefndu.

Dómkröfur stefndu voru þær að hún yrði sýknuð af kröfum stefnenda.

Þá er gerð krafa um málskostnað að skaðlausu, skv. mati dómsins, í samræmi við málskostnaðarreikning sem lagður verður fram við aðalmeðferð málsins.

II

Málavextir eru þeir að með kaupsamningi, dagsettum 6. desember 2004, seldu stefnendur stefndu fasteignina Strandasel 2, íbúð merkta 050102 með fastanúmerið 205-4657. Hið selda er 117,5 fermetra íbúð á 1. hæð ásamt geymslu, garðskála og sérgarði. Sá fasteignasalan Húsaland-fasteignasala ehf. í Kópavogi um söluna.

Kaupverð var 18.300.000 krónur og skyldi greiðast með fasteignaverðbréfi að fjárhæð 9.000.000 króna, auk greiðslu á 9.300.000 krónum. sem skyldu greiðast sem hér segir: 7.400.000 krónur úr sölu á eign stefndu, Hálsaseli 52, eigi síðar en 15. janúar 2005, 1.000.000 króna eigi síðar en 15. janúar 2005 og 900.000 krónur við undirritun afsals hinn 1. maí 2005. Íbúðin var afhent 5. janúar 2005.

Stefnda greiddi 7.400.000 krónur, samkvæmt kaupsamningi inn á reikning fasteignasölnunnar. Af þeirri fjárhæð, sem stefnendum bar með réttu að fá óskipta að frádreginni sölubókun, notaði fasteignasalan 214.396 krónur til að greiða ýmis gjöld, sem stefnda hefði með réttu átt að greiða samkvæmt kaupsamningi. Voru greiddar 53.296 krónur fyrir þinglýsingar- og stimpilgjöld af kaupsamningi, 1.200 krónur fyrir þinglýsingu á umboði, 136.200 krónur fyrir þinglýsingar- og stimpilgjöld af veðskuldabréfi og 23.700 krónur í umsýslugjald kaupanda. Stefnda hélt enn fremur eftir greiðslum með gjalddaga 15. janúar 2005 og 1. maí 2005.

Stefnda hefur hafnað greiðslutilmælum stefnenda á þeim forsendum að hið selda sé haldið göllum og hefur í því tilviki vísað til meints halla í gólfi í sólstofu sem og leka og kulda í sólstofunni. Jafnframt hefur stefnda haldið því fram að ekki séu til tilhlýðilegar heimildir fyrir byggingu sólstofu. Umsókn um byggingarleyfi vegna sólstofunnar hafi verið sent byggingarfulltrúa í maí 1992. Byggingarleyfið hafi verið samþykkt á fundi byggingarnefndar Reykjavíkur hinn 27. maí 1992 og verið staðfest af borgarstjóra 4. júní 1992. Aðaluppdrættir hafi verið móttæknir af byggingarfulltrúa í ágúst 1992. Síðan hafi ekkert verið skráð um framgang verksins, engin nöfn sérhönnuða er komið hafi að verkinu sé að finna, engir iðnmeistarar hafi verið skráðir fyrir verkinu og engar úttektir farið fram af hálfu byggingarfulltrúa. Bygging sólstofunnar hafi því ekki verið í samræmi við skipulags- og byggingarlög, þar sem gert er ráð fyrir að umsókn um byggingarleyfi sé aðeins fyrsta skrefið í ferli sem ljúki með lokaúttekt byggingarfulltrúa á verkinu. Í millitíðinni þurfi að fást samþykki fyrir burðarvirkis- og lagnateikningum og eins þurfi iðnmeistari að skrá sig fyrir verkhlutum. Ljóst sé að nokkuð hefur verið kastað höndum til við byggingar sólstofunnar og ekki verið fylgt lögum og byggingareglugerðum við byggingu hennar. Frá febrúar 2004 hafi sólstofan verið skráð hjá Fasteignamati ríkisins og fermetrastærð hennar innifalin í heildarstærð íbúðarinnar.

Stefnda kvartaði yfir gólfi í sólstofunni með bréfi, dagsettu 13. janúar 2005, og óskaði þar eftir því að fundin yrði fullnægjandi lausn í málinu. Samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins skyldi yfirlýsing húsfélags liggja fyrir við afsal, en kaupsamningur var undirritaður án þess að yfirlýsing lægi fyrir. Stefnda hefir ekki enn móttækið eða séð yfirlýsingu húsfélags.

Með bréfi dagsettu 11. apríl 2005, óskaði stefnda eftir því við stefnendur að þeir veittu henni afslátt af kaupverði íbúðarinnar vegna galla á sólstofunni.

Stefnda kveðst hafa, við undirritun kaupsamnings, lagt áherslu á að hún hefði einungis 7.400.000 krónur til ráðstöfunar að svo stöddu, en hún ætti eftir að ganga frá skilnaði sínum og fá greiðslu vegna sölu á sameiginlegri eign þeirra. Aðilum hafi verið ljóst að stefnda myndi því ekki eiga næga fjármuni til þess að greiða fyrir þinglýsingu á kaupsamningi og veðskuldabréfi. En frestun á greiðslu myndi teyja fyrir því að hægt yrði að innleysa andvirði íbúðalánsins. Samkomulag hafi því orðið milli aðila með milligöngu hins löggilta fasteignasala að kaupsamningsgreiðslan yrði greidd inná vörslureikning fasteignasölnunar og hún fengi heimild til þess að taka af þeirri greiðslu kostnað við umsýslu og þinglýsingu á kaupsamningi og veðskuldabréfi. Um þetta hafi aðilar verið fullkomlega ásáttir og gert hafi verið ráð fyrir því að mismunurinn yrði gerður upp við afsal.

Hinn 11. janúar 2006 var dómkvaddur matsmaður til þess að meta meinta galla á fasteigninni. Í niðurstöðu matsmannsins, Björns Gústafssonar byggingaverkfræðings, sem dagsett er 25. apríl 2006, segir svo um galla á sólstofu: „Mikill halli er á gólfi sólstofunnar, frá húsinu og út að veggnum á lóðinni sem sólstofan var byggð út að. Eins og skoðunin sem framkvæmd var 23. mars sýndi þá hafa gólfplöturnar verið lagðar beint ofan á hellur og verður ekki annað séð en að hellurnar hafi ekki verið afréttar áður, allavega fylgja gólflistar hallanum nákvæmlega eftir. Skoðun á hallanum leiðir í ljós að halli frá húsi út að útvegg sólstofu er 105 mm á 3,76 m eða 28%. Lóðréttir gluggar eru hins vegar nokkuð réttir bæði lóðrétt og árétt. 20 mm þykk þilull án rakavarna er engan veginn fullnægjandi einangrun á steypa veggfleti. Matsmaður telur að gera verði sömu kröfur til einangrunar sólstofu og hússins að öðru leyti þar sem sólstofan er tekin með í stærð hússins án aðgreiningar bæði í söluyfirliti og eins í skráningu Fasteignamats ríkisins, eða með öðrum orðum verðgildi hvers m² er metið jafngilt í sólstofunni og íbúðinni að öðru leyti.

Niðurstaða matsmanns

Samkvæmt skráningu hjá Fasteignamati ríkisins er sólstofan hluti af íbúðinni og ekki gerður greinarmunur á sólstofunni og íbúðinni að öðru leyti. Að mati matsmanns þýðir þetta að gæði sólstofunnar eiga að vera samsvarandi og íbúðarinnar að öðru leyti. Það sem matsmaður telur að þurfi að gera til að uppfylla þessi skilyrði er í grófum dráttum eftirfarandi:

1. Fjarlægja gólfplötur og hellur af gólfi.
2. Undirbúa jarðveg undir gólfi fyrir einangrun og steypa botnplötu.
3. Einangra ofan á fyllingu og niður með útveggjum sólstofunnar og steypa síðan 120 mm þykka plötu ofan á einangrunina.
4. Fjarlægja panil, lista og þilull af veggjum.
5. Setja nýja lista, einangrun með rakasperru og nýjan furupanil á veggina.

6. Taka gler úr gluggum og hreinsa og þétta með þeim. Setja gler aftur í glugga ásamt nýjum glerlistum.
7. Fjarlægja plast úr þakgluggum, þétta við samskeyti og setja nýtt tvöfalt gler í þakglugga ásamt nýjum glerlistum.
8. Endurnýja þéttingu milli þakglugga og steypis svalaveggjar.
9. Vegna langvarandi leka er kominn fúi í undirstykki glugga sem skipta þarf út.
10. Engar vindstýfingar eru til staðar í sólstofunni en þær eru nauðsynlegar til að ekki verði um of miklar hreyfingar að ræða sem verða til þess að gluggar leka eins og reyndin hefur verið á undangengnum árum.
11. Fram kemur í bréfi frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík að engum sérteikningum hefur verið skilað inn til embættisins, þess vegna er reiknað með kostnaðarlið vegna sérteikninga í kostnaðargreiningunni hér á eftir.”

Í matsgerðinni er áætlaður kostnaður við að gera við sólstofuna, 1.211.736, þar af vinna 692.170 krónur miðað við verðlag í apríl 2006 og að meðtöldum virðisaukaskatti.

III

Stefnendur byggja kröfu sína á því, að samkvæmt kaupsamningi hafi stefnda lofað að greiða umsamið kaupverð með umsömdum hætti. Með því að stefnendur hafi afhent hið selda eins og umsamið var beri stefndu að greiða stefndum kaupverð fasteignarinnar auk vaxta og kostnaðar. Engir gallar séu á hinu selda húsnæði og sé því skilyrði fasteignakaupalaga til að halda eftir kaupsamningsgreiðslum ekki fyrir hendi. Jafnvel þótt talið væri að einhver ágalli væri fyrir hendi á umræddri sólstofu væri kostnaður vegna viðgerða það lág fjárhæð að það uppfyllti ekki skilyrði 18. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um að ágalli verði að rýra verðmæti eignar svo nokkru varði til að notuð fasteign teljist gölluð.

Ekkert liggir fyrir um að hið selda sé haldið leyndum göllum. Stefnendur hafi verið í góðri trú við sölu umræddrar íbúðar og hafi veitt allar upplýsingar um ástand hennar sem þau hafi haft undir höndum. Hafi m.a. verið bent á tiltekna galla í sólstofu hvað varði lagnir í henni og móðu í rúðum. Stefnendur hafi aðeins átt íbúðina í nokkrar vikur þegar þau hafi selt hana stefndu. Stefnendur mótmæla því og að ekki séu til staðar tilhlýðilegar heimildir fyrir byggingu sólstofu. Staðfesting liggir fyrir frá byggingarfulltrúa í Reykjavík um að bygging hennar hafi verið samþykkt 27. maí 1992 og fyrir liggir hjá byggingarfulltrúa samþykkt teikning af hinni seldu íbúð með umræddri sólstofu. Byggingarfulltrúi hafi tilkynnt um sólstofuna til FMR í ágúst 2002 og hafi hún verið inn í heildarstærð íbúðar síðan. Hinn 9. febrúar 2004 hafi verið óskað eftir því að sólstofan yrði skráð hjá FMR og

hafi skoðun verið framkvæmd hinn 10. febrúar 2004 og skráning í kjölfarið.

Lögmaður stefnenda hafnaði afsláttarkröfu stefndu með bréfi dagsettu 11. maí 2005 og krafðist greiðslu eftirstöðva kaupsamningsgreiðslna auk vaxta og kostnaðar. Hinn 12. maí greiddi stefnda 1.000.000 króna til stefnenda og eftir ítrekaðar áminningar greiddi stefnda 730.000 krónur hinn 18. júlí 2005.

Stefnendur byggja á því að samkvæmt 16. gr. kaupsamnings aðila beri kaupanda að greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjölum sem kaupin varði. Umrædd gjöld vegna kaupsamnings, umboðs og fasteignaveðbréfs hafi hins vegar verið greidd með fjármunum stefnenda sem geymdir hafi verið inni á reikningi fasteignasölnunnar sem sá um söluna. Þá hafi umsýslugjald, sem kaupanda ber að greiða, jafnframt verið greitt með fé stefnenda. Ekki hafi verið leitað eftir samþykki stefnenda fyrir þessari nýtingu á fé þeirra en stefnda muni ekki hafa haft handbært fé á þeim tíma til að greiða þau gjöld sem henni bar að greiða, sbr. ummæli hennar í tölvupósti, dagsettum 15. júlí 2005. Beri stefndu að endurgreiða stefnendum þetta fé með dráttarvöxtum frá þeim tíma er greiðslur áttu sér stað.

Stefnendur hafa sundurliðað dómkröfu sína svo í stefnu:

Umsýslugjald	23,700 kr.
Þinglýsingar- og stimpilgjald kaupsamnings	53.296 kr.
Þinglýsingargjald umboðs	1.200 kr.
Þinglýsingar- og stimpilgjald veðskuldabréfs	136.200 kr.
Kaupsamningsgreiðslur	1.900.000 kr.
Samtals	2.114.396 kr.

Um lagarök vísa stefnendur til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga. Þá vísa stefnendur til 18. gr. og 44. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002.

Kröfu um dráttarvexti, þar með talda vaxtavexti, byggja stefnendur á III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Kröfu um málskostnað byggja stefnendur á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Kröfu um virðisaukaskatt byggja stefnendur á lögum um virðisaukaskatt nr. 50/1998.

IV

Stefnda byggir á því að hún sé skuldlaus við stefnendur og hafi þvert á móti ofgreitt stefnendum. Hið keypta húsnæði hafi verið haldið göllum við afhendingu eignarinnar sem rýri verðmæti þess. Ljóst sé að gera þurfi verulegar lagfæringar á sölstofunni, jafnvel reisa hana að nýju. Slíkt geti kostað umtalsverða fjármuni.

Stefndu hafi með vísan til þessa verið rétt að halda eftir greiðslum sem inna hafi átt af hendi hinn 15. janúar 2005 og hinn 1. maí 2005, samkvæmt kaupsamningi.

Sýknukrafan byggir á því að stefnda eigi gagnkröfu á hendur stefnendum til skuldajafnaðar vegna galla á hinni keyptu íbúð sem nemi að minnsta kosti stefnukröfum málsins.

Um sé að ræða galla sem stefnendur hafi vitað um eða mátt vita um. Um sé að ræða atriði sem stefnendur hafi haldið leyndum gagnvart stefndu, en ljóst sé að hefðu getað skipt miklu varðandi ákvörðun hennar um kaup. Stefnendur munu hafa verið búin að eiga umrædda íbúð í nokkra mánuði þegar stefnda hafi fest kaup á henni. Hafi þau m.a. gert upp íbúðina að veralegu leyti eins og fram komi í söluyfirliti. Verði að telja að útilokað sé að stefnendur hafi ekki vitað um ástand sölstofunnar og halla á gólfi hennar, sérstaklega í ljósi þess að um sé að ræða nokkuð greinilegan galla og að stefnda hafi tekið eftir gallanum strax eftir að afhending átti sér stað. Framlagt svarbréf lögmanns stefnenda við bréfi lögmanns stefndu sé ekki hægt að skilja öðruvísi en að stefnendur hafi vitað um halla á gólfi í sölstofu íbúðarinnar. En í bréfinu komi fram að íbúðin hafi verið í umræddu ástandi þegar stefnendur keyptu hana, þau hafi hins vegar aldrei séð ástæðu til þess að kvarta yfir ástandi hennar við viðsemjanda sinn. Á öðrum stað í bréfinu komi fram að stefnendur hafi látið fagmann leggja mat á kostnað við að lagfæra umrætt gólf í sölstofunni og að sá kostnaður sé u.þ.b. 200.000 krónur. Ekki verði séð að það skipti nokkru máli að stefnendur hafi ekki séð ástæðu til þess að kvarta yfir gólfi sölstofunnar við þann aðila sem þau keyptu íbúðina af nokkrum mánuðum fyrr. Það sem skipti máli sé að stefnendur virðast hafa vitað um ástand gólfsins þegar þau seldu stefndu íbúðina, en kosið að leyna henni því til þess að eiga það ekki á hættu að hún myndi falla frá kaupum.

Stefnda byggir á því að hún hafi uppfyllt skoðunarskyldu sína á þann hátt sem eðlilegt geti talist miðað við atvik máls. Hún hafi skoðað íbúðina einu sinni gaumgæfilega án þess að verða gallanna vör og að auki fengið að kíkja inní hana einu sinni örstutt eftir gerð kaupsamnings. Stefnda hafi treyst upplýsingum stefnenda um íbúðina og þeim upplýsingum sem fram komi í söluyfirliti og enga ástæðu haft til þess að rengja þær upplýsingar. Stefnendur hafi hins vegar ekki fullnægt upplýsingaskyldu sinni um íbúðina og beinlínis veitt stefndu rangar og ófullnægjandi upplýsingar.

Fasteign teljist gölluð ef hún stenst ekki kröfur um gæði, búnað og annað er leiðir af lögum og kaupsamningi og ef hún uppfyllir ekki þær almennu og sérstöku kröfur sem kaupanda hafi verið rétt að gera til fasteignarinnar og seljenda verið eða mátti vera kunnugt um við gerð kaupsamnings.

Fasteign teljist gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar sem seljandi vissi eða mátti vita að kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Fasteign teljist einnig gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem fram koma fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama eigi við ef ástand fasteignarinnar er ekki í samræmi við upplýsingar sem fram komi m.a. í söluþfirliti. Það sé ljóst að upplýsingar um ástand gólfs í sólstofunni hafi verið mikilvægar upplýsingar sem ljóst sé að skipt hafi kaupanda máli og getað haft úrslitaáhrif varðandi ákvörðun um kaup. Stefnu hafi beinlínis verið veittar rangar og villandi upplýsingar um sólstofuna í söluþfirliti og við skoðun hennar.

Almennur fyrirvari í kaupsamningi á þann hátt að íbúðin sé seld í því ástandi sem kaupandi hafi kynnt sér við skoðun hafi hér ekkert gildi. Ljóst sé að íbúðin hafi verið í mun lakara ástandi en stefnda hafi haft ástæðu til að ætla miðað við kaupverð hennar og atvik að öðru leyti.

Stefnda byggir á því að stefnendur hafi sýnt af sér saknæma háttsemi og þar með bakað sér skaðabótaskyldu gagnvart henni með því vísitandi að leyna ástandi sólstofu og gólfs í henni. Þá byggir stefnda á því að gallinn á sólstofunni sé þess eðlis að hann rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði. Gallinn á sólstofunni sé verulegur og alls ekki þess eðlis sem kaupendur að notuðu húsnæði þurfi að sætta sig við bótalaust. Þar að auki bendir stefnda á, að samkvæmt söluþfirliti eignarinnar hafi íbúðin verið seld sem nýuppgerð íbúð og þar sé ekkert minnst á almennt bágborið ástand sólstofu. Í fasteignaviðskiptum séu söluþfirlit mjög mikilvæg og teljist þau hluti kaupsamnings. Stefnu hafi því með vísan til þessa ekki haft ástæðu til þess að ætla að íbúðin væri haldin þeim göllum sem síðar hafi komið í ljós. Séu ekki skilyrði skaðabóta fyrir hendi þá eigi stefnda í öllu falli rétt á afslætti af kaupverðinu vegna þessa.

Að svo stöddu er höfð uppi krafa til skuldajafnaðar sem er jafnhá stefnukröfum málsins. Byggt er á að réttur til skuldajafnaðar sé fyrir hendi.

Verði ekki fallist á sýknu á framangreindum forsendum er á því byggt, til vara, að rétt sé að sýkna stefnu í málinu að svo stöddu þar sem stefnendur hafi ekki fullnægt skyldu sinni, að leggja fram yfirlýsingu húsfélags. Útilokað sé fyrir stefnu að gera upp kaupverð íbúðarinnar fyrr en hún hefur haft tök á því að kynna sér framangreinda yfirlýsingu. Slík yfirlýsing sé sérstaklega mikilvægt gagn í viðskiptum með íbúðir í fjöleignarhúsum. Yfirlýsing húsfélags hafi að geyma upplýsingar um fjárhæð húsgjalda, stöðu hússjóðs og yfirstandandi og yfirvofandi framkvæmdir á vegum húsfélagsins. Lögskylt sé að slík yfirlýsing liggja fyrir ásamt söluþfirliti strax þegar eign sé tekin til sölumeðferðar, þar sem um sé að ræða upplýsingar sem geti skipt grundvallarmáli við ákvörðun um kaup.

Gengið hafi verið frá kaupsamningi þrátt fyrir að umrædd yfirlýsing lægi ekki fyrir og hafi hugsunin verið sú að lokagreiðsla færi ekki fram fyrr en hún lægi fyrir, til þess að hagsmunir stefnu væru tryggðir. Þetta geti löggiltur fasteignasali, sá sem séð hafi um söluna, staðfest.

Stefnda mótmælir dráttarvaxtakröfum stefnenda. Stefnu hafi verið rétt að halda að sér höndum um greiðslu vegna umræddra galla á eigninni, en einnig vegna þess að yfirlýsing húsfélags hafði ekki borist stefnu. Stefnendur hafi ekki getað

átt rétt á frekari greiðslum fyrr en yfirlýsingin lægi fyrir. Sérstaklega er mótmælt dráttarvaxtakröfum varðandi þann þátt sem er vegna greiðslu á umsýsluþóknun og þinglýsingar- og stimpilgjaldi af kaupsamningi og veðskuldabréfi. Samkomulag hafi verið um að það yrði gert upp við afsal, eins og rakið er hér að ofan, og því ekki rétt að gera dráttarvaxtakröfu frá þeim tíma sem krafist er í stefnukröfum málsins.

Um lagarök vísar stefnda til almennra meginreglna fasteignakauparéttar varðandi stöðvunarrétt á greiðslum og rétt til afsláttar og skaðabóta vegna galla á fasteign. Stefnda vísar til III. kafla laga um fasteignakaup, nr. 40/2002 og til laga nr. 99/2004, um sölu fasteigna o.fl. Þá vísar stefnda til 28. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991.

Kröfu um málflutningsþóknun byggir stefnda á XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, einkum 129. - 131. gr. laganna.

V

Ágreiningslaust er í máli þessu að stefnda hefur ekki greitt stefnendum eftirstöðvar kaupverðs, sem og að stefnendur greiddu umsýslugjald vegna stefndu, þinglýsingar- og stimpilgjald kaupsamnings, þinglýsingargjald umboðs og þinglýsingar- og stimpilgjald veðskuldabréfs. Hefur stefnda haldið eftir greiðslunni, þar sem hún heldur því fram að hún eigi kröfu á hendur stefnendum vegna galla á fasteigninni.

Eins og áður greinir fékk stefnda dómkvaddan matsmann til þess að meta galla á íbúðinni sem og kostnað við úrbætur. Matsmaður var dómkvaddur hinn 11. janúar 2006. Í matsgerð, sem dagsett er 25. apríl 2006, var komist að þeirri niðurstöðu að kostnaður af viðgerð á sólstofunni yrði alls 1.211.736 krónur. Telur stefnda að samkvæmt því eigi hún hærrí gagnkröfu á hendur stefnendum en dómkröfur þeirra nemi. Krefst hún á þeim grunni sýknu af kröfu stefnenda.

Við aðalmeðferð málsins gaf stefnandi, Þorgils Már Sigvaldason, skýrslu. Kvað hann glugga í sólstofunni hafa verið óþéttan og gólfefnið þar hafi ekki verið nýtt. Rakaskemmdir hafi verið í gólfi hjá röri í sólstofunni. Er stefnendur hafi keypt íbúðina í ágúst 2004 hafi þau fengið afslátt vegna lekans frá glugganum. Hafi lekið inn um óþéttan gluggann, en gert hafi verið við gluggann meðan þau bjuggu í íbúðinni. Vissi hann ekki til að lekið hefði eftir það. Hann kvað þau ekki hafa breytt neinu í sólstofunni meðan þau áttu íbúðina, að öðru leyti en því að þau hafi tekið ofninn úr svefnherberginu og fært inn í sólstofu og fært ofninn úr sólstofunni inn í svefnherbergi. Hann kvaðst strax hafa séð hallann á gólfinu í sólstofunni, en hallinn sjáist um leið og komið sé inn í sólstofuna. Íbúðin hafi verið tóm þegar hann skoðaði áður en stefnendur keyptu hana. Hann hafi ekki talið að þörf hefði verið á að taka sérstaklega fram um hallann í sólstofunni enda hafi hann blasað við, en hann hafi hins vegar ekki sýnt stefndu íbúðina. Aðspurður kvaðst hann hafa fundið fyrir því að gólfíð væri kalt, en taldi það vera eðlilegt, þar sem þetta væri sólskáli. Hann kvaðst aldrei hafa kvartað yfir halla á gólfinu. Þá kvaðst hann ekki hafa vitað hvort teikningar væru til af sólskálanum. Hann kvaðst aldrei hafa samþykkt að peningar sem kæmu úr sölunni og inn á reikning

fasteignasölnunnar yrðu notaðir til þess að greiða gjöld af kaupsamningi og veðskuldabréfi fyrir stefndu eða til að greiða umsýslugjald fyrir stefndu.

Stefnandi, Ída Jensdóttir, kvaðst hafa sýnt sölumanni fasteignasölnunnar íbúðina og hafi hún þá bent á óþéttan glugga og rakaskemmdir, sem hafi verið bak við sófann í sólstofunni. Hins vegar hafi halli gólfsins aldrei komið til tals og hafi hún talið það algjöran óþarfa að nefna gólfhallann, þar sem skálinn væri bara byggður svona, eins og hún komst að orði. Þegar hún keypti íbúðina á sínum tíma hafi hún séð rakaskemmdir í panel og gólfi inni í sólskála og hallinn hafi verið henni augljós. Rakaskemmdir þessar hafi að hluta til verið vegna leka frá svölum en líka frá óþéttum glugga í sólstofu. Viðgerð á glugganum hafi ekki verið fullnægjandi og því hafi þau tekið fram um óþéttan glugga í söluyfirlitinu. Sófinn í sólstofunni hafi að hluta til verið yfir skemmdunum á gólfinu og hafi hún því fært sófann til að sýna sölumanninum skemmdirnar. Guðbjörg, sölumaður fasteignasölnunnar, hafi sýnt stefndu íbúðina í fyrsta sinn sem hún skoðaði hana, en stefnandi kvaðst seinna hafa sýnt stefndu íbúðina. Hafi Guðbjörg ætlað að sýna stefndu rakaskemmdirnar. Sú skoðun stefndu, er stefnandi sýndi henni íbúðina, hafi farið fram að kvöldi til og verið dimmt yfir. Hún kvaðst ekki muna eftir því að hafa nefnt lekann og rakaskemmdirnar við stefndu. Aðspurð kvaðst hún stundum hafa fundið fyrir gólfkulda, en ekki talið hann óeðlilegan miðað við að þetta væri sólskáli. Hún kvað þau hafa fengið fyrirsögn frá stefndu í bréfi vegna gólfhallans, en þau hafi hins vegar ekki vitað hvaða kröfur stefnda væri að setja fram. Hún kvað þau fyrst hafa vitað að stefnda óskaði eftir afslætti af íbúðinni þegar bréf hafi borist frá lögfræðingi hennar. Hún kvaðst aldrei hafa samþykkt að fjármunir hennar og meðstefnanda yrðu notaðir til þess að greiða gjöld fyrir stefndu eða umsýslugjald fyrir kaupanda.

Stefnda, Lesley Patricia Ágústsson, kvaðst hafa skoðað íbúðina með starfsmanni fasteignasölnunnar, á svokölluðu opnu húsi. Kvaðst hún hafa verið að leita að íbúð í góðu ástandi og hafi lýsing á eigninni verið í samræmi við það. Þegar hún skoðaði umrædda íbúð hafi verið mikið af húsgögnum í íbúðinni, einkum í sólstofunni. Í sólstofunni hafi m.a. verið hornsófi og sjónvarp, ásamt skáp og sófaborði og mottu á gólfi sólstofunnar. Hún kvaðst hafa tekið eftir að vatn draup niður glugga í sólstofunni og hafi henni þá verið bent á að ein rúðan í sólstofunni væri ekki vel þétt, sbr. upplýsingar sem fram komi í söluyfirliti, en ekki væri um að ræða neinn leka að ráði og ekkert athugavert við sólstofuna að öðru leyti. Hún kvaðst ekki hafa getað séð nokkrar rakaskemmdir, en kvaðst hafa vitað að gólfíð var ekki nýtt í sólstofunni þegar hún hafi síðan fengið íbúðina afhenta hinn 5. janúar 2005 hafi greinilegur halli á gólfi sólstofunnar komið í ljós. Einnig virtust lekaskemmdir vera töluverðar frá einum glugga í sólstofunni. Síðar hafi einnig komið í ljós töluverður leki frá lofti sólstofunnar. Stefnda kveðst finna fyrir miklum kulda í sólstofunni þar sem sólstofan virðist vera óþétt, það blási í gegnum glugga og upp um gólf og mikill kuldi komi frá veggjum. Þegar kalt sé í veðri sé ekki hægt að dvelja í sólstofunni sökum kulda. Aðspurð kvaðst hún ekki enn hafa gert við rúðuna því þegar hún hafi séð gólfið hafi hún gert sér grein fyrir að meira væri að og tæki því ekki að laga einungis rúðuna. Hún kvað ofninn í sólstofunni aldrei hafa virkað og því hafi sólstofan aldrei verið kynnt frá því hún flutti inn. Aðspurð kvað hún stefnendur ekki vera í skuld við húsfélagið og kvaðst hún ekki vita um að fyrirhugaðar væru framkvæmdir á vegum húsfélagsins. Stefnda kvaðst hafa sagt stefnendum við kaupsamningsgerðina að hún myndi greiða kaupsamningsgreiðslurnar þegar skilnaður hennar væri frágenginn.

Sveinbjörg Birna Sveinbjörnsdóttir, löggiltur fasteignasali, gaf skýrslu fyrir dóminum. Hún kvaðst ekki hafa vitað af halla á gólfi sólstofunnar. Hún kvað lýsingu í söluyfirliti hafa verið lesna upp við kaupsamningsgerðina. Hún kvað stefndu hafa gert athugasemdir við sólstofuna strax eftir afhendingu. Hún kvaðst hafa tekið peninga af kaupsamningsgreiðslunni, en ekki muna hvort það hafi verið gert með vilja og vitund stefnenda. Hún kvaðst óljóst muna eftir því, að stefnda hafi rætt um það við kaupsamningsgerðina að hún vildi bíða með einhverjar greiðslur þar til eftir að skilnaður hennar væri frágenginn, en breytingar hafi ekki verið skráðar í kaupsamninginn. Hún kvað ástæðu þess, að yfirlýsing húsfélags hefði ekki legið fyrir við kaupsamninginn hafa einfaldlega verið þá að gleymst hefði að útvega hana fyrir kaupsamningsgerð. Aðspurð kvaðst hún ekki enn hafa fengið yfirlýsingu frá gjaldkera húsfélagsins.

Starfsmaður fasteignasölnunnar, Guðbjörg Sveinbjörnsdóttir, gaf og skýrslu fyrir dóminum. Skoðaði hún íbúðina, ásamt stefnandanum Ídu. Hafi Ída sagt henni frá leka í samskeytum í sólstofu, en jafnframt sagt að búíð væri að laga lekann. Einhverjar skemmdir hafi sést á gólfi sólstofunnar eftir lekann. Hafi stefnandinn, Ída, beðið hana að segja frá þessum skemmdum. Við skoðun hennar á íbúðinni hafi húsgögnin ekki verið færð til. Hún kvaðst hvorki hafa séð eða verið bent á gólfhalla í sólstofunni. Kvaðst hún ekki hafa tekið eftir neinu athugaverðu við sólstofuna við skoðun hennar nema umræddri gluggarúðu. Hún kvaðst hafa sýnt stefndu íbúðina. Við þá skoðun hafi stefnda ekki minnst á halla á gólfi sólstofunnar. Hún kvað húsgögn ekki hafa verið færð til við skoðunina. Hún kvaðst hafa sýnt stefndu skemmdir á gólfi. Kvaðst hún hafa komið í íbúðina tvisvar eða þrisvar sinnum áður en íbúðin var seld, en aldrei tekið eftir halla á gólfinu.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002, telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögnum og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.

Samkvæmt framburði aðila, sem og framlagðri matsgerð, verður fallist á að fasteigninni sé ábótavant að því leyti sem krafist var að metið yrði með matsgerð.

Umrædd íbúð var til sölumeðferðar á fasteignasölnunni Húsaland og var ásett verð hennar 19.000.000 króna. Á söluyfirlitinu kom fram að um væri að ræða fjögurra herbergja íbúð 117,5 fm að stærð. Íbúðinni fylgi sólstofa sem nýtt sé sem sjónvarpsherbergi. Fram kom í söluyfirlitinu að íbúðin væri nýuppgerð af hendi stefnenda. Þá kemur fram í söluyfirlitinu að parket sé á allri íbúðinni nema forstofu og baði þar sem séu flísar. Einnig er tilgreint í söluyfirliti um galla, að ein rúðan í garðskála sé ekki vel þétt.

Samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002, 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.

Fyrir liggur að stefnendur vissu af gólfhallanum í sólstofunni, en töldu ekki ástæðu til þess að upplýsa kaupanda um hann sérstaklega. Þá liggur fyrir, eins og kemur fram á söluyfirliti eignarinnar, að stefnendur höfðu notað umrædda sólstofu

sem sjónvarpsherbergi. Einnig kemur fram í söluyfirliti að íbúðin hafi verið nýuppgerð af hendi stefnenda. Var því stefndu rétt að álíta að unnt væri að nýta sólstofuna sem íveruherbergi og hluta af íbúðinni.

Eins og málið liggur fyrir verður að líta svo á að stefnda hafi sýnt fram á að stefnendur hafi vitað eða mátt vita um þá annmarka á fasteigninni, sem nú hafa verið leiddir í ljós með matsgerð um að bygging sólstofunnar uppfyllir á engan hátt þá kröfu sem gera verður til íbúðarhúsnæðis, en þar er staðreynt að einangrun er ófullnægjandi, sem og að gólf sólstofunnar hallar, en það er í raun gangstéttarhellur, sem spónaplötur hafa verið lagðar yfir, án allrar einangrunar. Verður að telja að upplýsingar um þessi atriði hefðu haft áhrif á gerð kaupsamnings aðila.

Í matsgerðinni sem stefnda styður gagnkröfu sína við, er gert ráð fyrir að heildarkostnaður við að bæta úr þeim göllum sem staðfestir hafa verið með framlagðri matsgerð sé 1.211.736 krónur, en ákvæði 29. gr. laga nr. 40/2002, eru því ekki í vegi að stefnda geti borið þá fyrir sig, enda ekkert sem gaf henni tilefni til að skoða eignina betur og alls óvíst að hún hafi getað áttað sig á halla gólfsins við skoðunina frekar en aðrir sem skoðuðu eignina, svo sem starfsmenn fasteignasölnunar. Þegar sá hluti virðisaukaskatts af vinnu, sem unnt er að fá endurgreiddan, hefur verið dreginn frá þeirri fjárhæð er kostnaður við endurbæturnar 1.130.010 krónur. Þessum útreikningi hefur ekki verið hnekkt og verða þeir því lagðir til grundvallar. Verður því viðurkennd krafa stefndu um skaðabætur samkvæmt 43. gr. laga nr. 40/2002, sem komi til skuldajafnaðar við kröfu stefnenda um greiðslu á dómkröfunum, frá dagsetningu matsgerðar, en kostnaðartölur hennar eru miðaðar við verðlag þess dags.

Með vísan til alls framanritaðs bar stefndu að greiða umsamdar kaupgreiðslur á þeim gjalddögum, sem tilgreindir eru í kaupsamningi, en ósönnuð er sú fullyrðing hennar að stefnendur hafi fallist á breytta gjalddaga þeirra greiðslna. Þá bar henni að greiða þau umsýslu- og þinglýsingargjöld, sem af kaupsamningi leiðir, eins og dómkröfur stefnenda hljóða um. Þar sem hún vanefndi þessar skyldur sínar bar henni að greiða dráttarvexti af þeim fjárhæðum frá gjalddaga greiðslnanna, samkvæmt lögum nr. 38/2001, eins og krafist er í stefnu, að frádregnum innborgunum hennar. Þar sem kröfur stefndu, sem viðurkenndar hafa verið að koma eigi til skuldajafnaðar kröfum stefnenda á hendur henni hinn 25. apríl 2006, nema hærri upphæð verður fallist á sýknukröfu stefndu.

Eftir þessari niðurstöðu þykir rétt að dæma stefnendur til þess að greiða málskostnað stefndu að hluta, sem er kostnaður við matsgerð 215.256 krónur. Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari kveður upp dóminn, sem dómsformaður ásamt meðdómendum Frey Jóhannessyni, tæknifræðingi og Birni Björnsson, húsasmíðameistara.

DÓMSORÐ:

Stefnda, Lesley Patricia Ágústsson, er sýkn af kröfum stefnenda, Þorgils Mús Sigvaldasonar og Ídu Jensdóttur.

Stefnendur greiði in solidum stefndu 215.256 krónur í málskostnað.

Hervör Þorvaldsdóttir

Freyr Jóhannesson

Björn Björnsson