

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 11. janúar 2007 í máli nr. E-2245/2006:

Valdimar Kristjánsson

(Ásdís J. Rafnar hrl.)

gegn

Lúðvík Vilhelmssyni og

Kristín Gunnarsdóttur

(Stefán Þórarinn Ólafsson hdl.)

og gagnsök

Mál þetta, sem dómtekið var 15. desember sl. að loknum munnlegum málflutningi, var höfðað með stefnu birtri 3. apríl sl. af Valdimar Kristjánssyni, Hrafnistu, Laugarási, Reykjavík, gegn Lúðvík Vilhelmssyni, Heiðarbraut 8, Blönduósi, og Kristínu Gunnarsdóttur, sama stað. Stefndu höfðuðu gagnsök 19. júní sl. með gagnstefnu 16. sama mánaðar.

Í aðalsök krefst aðalstefnandi þess að aðalstefndu verði in solidum dæmd til að greiða honum 1.620.000 krónur ásamt dráttarvöxtum af 620.000 krónum frá 1. desember 2005 til 1. mars 2006 og af 1.620.000 krónum frá þeim degi til greiðsludags gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni Keilufelli 33, Reykjavík, merkt 010101 og 020101(bílskúr), fastanúmer 205-1555 og 205-1556. Þá er krafist málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti.

Aðalstefndu krefjast sýknu af kröfum aðalstefnanda og að viðurkenndur verði réttur þeirra til að skuldajafna kröfu sinni gegn aðalstefnanda að fjárhæð 2.500.000 krónur auk dráttarvaxta frá 15. júlí 2006 til greiðsludags gegn stefnukröfum í aðalsök svo langt sem þær ná. Aðalstefndu krefjast þess einnig að alfarið verði hafnað öllum kröfum stefnanda um dráttarvexti. Þá krefjast aðalstefndu málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda samkvæmt málskostnaðaryfirliti.

Í gagnsök krefjast gagnstefnendur þess að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða þeim 2.500.000 krónur ásamt dráttarvöxtum frá 15. júlí 2006 til greiðsludags að frádrögnum 1.620.000 krónum. Þeir krefjast þess einnig að gagnstefnda verði gert að gefa út afsal til þeirra fyrir fasteigninni Keilufelli 33 og að greiða þeim málskostnað samkvæmt málskostnaðaryfirliti.

Gagnstefndi krefst sýknu af kröfum gagnstefnenda og málskostnaðar að skaðlausu en til vara að kröfur gagnstefnenda verði stórlega lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

Í greinargerð gagnstefnda var krafist frávísunar á gagnsökinni en fallið var frá þeirri kröfu í þinghaldi 17. október sl. sem til var boðað til munnlegs málflutnings um frávísunarkröfuna.

Yfirlit um málsatvik og ágreiningsefni

Með kaupsamningi 1. september 2005 keyptu aðalstefndu húsið að Keilufelli 33 af aðalstefnanda. Húsið átti aðalstefnandi samkvæmt afsali 29. júní 1976 en það er eitt af eins einbýlishúsum með bílskúr, svokölluðum Viðlagasjóðshúsum, við sömu götu. Þessi hús eru byggð úr timbri og skráð með sömu birta stærð hjá Fasteignamati ríkisins. Samkvæmt kaupsamningnum er birt stærð eignarinnar 146,8 fermetrar og bílskúrs 28,8 fermetrar, en þetta eru sömu tölur og skráðar eru hjá Fasteignamatinu.

Kaupverð fasteignarinnar var 27.200.000 krónur og voru greiddar við undirritun kaupsamningsins 1.180.000 krónur. Þá var einnig greitt með andvirði veðbréfa 15.900.000 krónur og 8.500.000 krónur. Greiðslur samkvæmt kaupsamningi 1. desember 2005 að fjárhæð 620.000 krónur og 1. mars 2006 að fjárhæð 1.000.000 krónur, samtals 1.620.000 krónur, hefur aðalstefnandi ekki fengið. Lögmaður aðalstefndu tilkynnti aðalstefnanda með bréfi 22. nóvember 2005 að aðalstefndu hefðu fengið rangar upplýsingar um stærð fasteignarinnar. Þeir hefðu ákveðið að bera fyrir sig þennan galla og krefjast afsláttar af kaupverði að fjárhæð 1.620.000 krónur.

Með beiðni 11. janúar 2006 óskuðu aðalstefndu eftir því að dómkvaddir yrðu tveir matsmenn til að meta hver sé raunveruleg stærð íbúðarinnar að Keilufelli 33 og hvert sé tjón kaupenda vegna þess mismunar sem sé á raunverulegri stærð eignarinnar og þess sem komi fram í kaupsamningi, þ.e. hver sé verðryrnun eignarinnar vegna þessa mismunar á stærð. Dómkvaddir voru 24. febrúar sama ár Franz Jezorski fasteignasali og Örvar Ingólfsson byggingameistari og er matsgerð þeirra frá 2. júní sama ár. Samkvæmt henni er birt stærð íbúðarinnar 125,7 fermetrar og samanlagðir fermetrar íbúðar, bílskúrs og sorpgeymslu 153,9 fermetrar. Mismunur birtrar stærðar íbúðar, sem tiltekin sé í kaupsamningi og samkvæmt upplýsingum frá Fasteignamati ríkisins, 146,8 fermetrar annars vegar en sem samkvæmt útreikningum í matsgerð hafi reynst 125,7 fermetrar hins vegar, sé 21,1 fermetri. Birt stærð bílskúrs ásamt geymslu hafi reynst 0,6 fermetrum minni en fram komi í kaupsamningi og samkvæmt upplýsingum frá Fasteignamati ríkisins. Þegar litið sé til þessa sé það niðurstaða matsmanna að verðryrnun sé 2.500.000 krónur. Kröfur gagnstefnenda í málinu eru byggðar á þessari niðurstöðu matsins.

Af hálfu aðalstefnanda er því mótmælt að fasteignin hafi verið haldin nokkrum göllum. Allar upplýsingar, sem aðalstefnandi hafi veitt eða veittar hefðu verið af hans hálfu, hafi verið réttar. Hafi skráðar upplýsingar hjá Fasteignamati ríkisins um stærð fasteignarinnar ekki verið réttar skeiki þar ekki svo verulegu að

það verði metið til galla í kaupunum sem aðalstefnandi beri ábyrgð á. Engu stórfelldu gáleysi hefði heldur verið til að dreifa af hálfu aðalstefnanda við kaupin.

Málsástæður og lagarök aðalstefnanda

Af hálfu aðalstefnanda er vísað til þess að aðalstefndu hafi keypt af honum, að 50% hluta hvort, einbýlishúsið að Keilufelli 33 ásamt bílskúr og öllu sem fylgi og fylgja beri að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindi, með kaupsamningi 1. september 2005. Fasteignasalan Húsakaup hafi annast kaupin. Kaupverð eignarinnar hafi verið 27.200.000 krónur sem skyldi greiðast við undirritun kaupsamnings 1.180.000 krónur, 620.000 krónur 1. desember 2005 og 1.000.000 króna 1. mars 2006. Mismuninn skyldi greiða með andvirði veðbréfa, 15.900.000 krónur og 8.500.000 krónur. Í vanskilum séu greiðslur samkvæmt kaupsamningi 620.000 krónur 1. desember 2005 og 1.000.000 króna 1. mars 2006 gegn útgáfu afsals fyrir eigninni.

Lögmaður aðstefndu hafi tilkynnt aðalstefnanda með bréfi 22. nóvember 2005 að aðalstefndu hefðu ákveðið að bera fyrir sig galla á eigninni og krefjast afsláttar að fjárhæð 1.620.000 krónur sem jafngilti þeim greiðslum sem þau hafi þá átt eftir að inna af hendi. Gallinn væri fölginn í því að aðalstefndu hefðu fengið rangar upplýsingar um stærð fasteignarinnar, sem sé 133 fermetrar í stað 147 fermetrar, eins og fram hafi komið í söluyfirliti, kaupsamningi og fasteignamati.

Samkvæmt kaupsamningnum sé birt stærð eignar 146.8 fermetrar og bílskúrs 28.8 fermetrar í samræmi við skráningu eignarinnar hjá Fasteignamati ríkisins. Eignin sé eitt af svokölluðum Viðlagasjóðshúsum við Keilufell en húsin, sem öll séu eins, við Keilufell 22, 23, 25, 26, 29, 30, 31, 33, 35, 39, 41, 43, 45, 47 og 49, séu skráð með sömu birta stærð hjá Fasteignamatinu. Afsal aðalstefnanda fyrir eigninni 29. júní 1976 hafi legið frammi við kaupsamningsgerðina. Þar komi fram að eignin sé einbýlishús úr timbri, talið allt að 133 m² að grunnfleti.

Aðalstefnandi vísi til þess að hann eða umboðsmenn hans hafi ítrekað áréttað við aðalstefndu að engum blekkingum hafi verið beitt af hans hálfu við upplýsingagjöf um eiginleika fasteignarinnar við kaupin, heldur hafi verið lagðar fram upplýsingar eins og þær væru skráðar opinberlega. Hann hafi talið þær réttar og enga ástæðu haft til að ætla annað. Aðalstefndu hafi skoðað eignina og fest kaup á henni fyrir umsamið kaupverð. Ásett verð hafi verið 27.900.000 krónur en umsamið kaupverð milli aðila hafi verið 27.200.000 krónur. Verð eignarinnar hafi ekki verið miðað við margfeldi af stærð hennar heldur hafi þar annað ráðið, eins og fyrirkomulag, staðsetning, ástand o.fl., sem aðalstefndu hafi verið sátt við eftir ítartega skoðun á eigninni fyrir kaupin í a.m.k. þremur skoðunarferðum sínum.

Í lögum um fasteignakaup nr. 40/2002 segi í 21. gr.: „Þótt flatarmál fasteignar sé minna en kaupandi gerði ráð fyrir telst það ekki galli, nema það sé verulega minna en seljandi upplýsti fyrir kaup eða háttsemi hans teljist stórfellt gáleysi.“ Í greinargerð með frumvarpi að lögum um fasteignakaup segi m.a. að í þessari grein frumvarpsins sé lagt til að lögfest verði regla, sem talin hafi verið í gildi í réttarframkvæmd, sem þrengi nokkuð gallahugtakið í ákveðnum tilvikum. Á undanförunum árum hafi oft komið til kasta Hæstaréttar ágreiningsmál þar sem

kaupandi fasteignar telji sig eiga rétt á afslætti eða skaðabótum vegna þess að fasteign sé minni en seljandi hefði upplýst um fyrir kaup eða kaupandi hafi með öðrum hætti fengið upplýsingar um. Vísað sé til dóma af þessu tilefni. Síðan segi m.a. að af forsendum Hrd. 1990, bls. 506 megi glöggst sjá að sú staðreynd hve mikill stærðarmunurinn var og að stærðin hafi haft áhrif á kaupverðið hafi ráðið því að afsláttur var dæmdur. Síðar segir að af tilgreindum dómum megi ráða að minni háttar stærðarfrávik leiði ekki til þess að kaupandi eigi rétt á bótum eða afslætti. Rökin séu yfirleitt að fasteign sé keypt á grundvelli skoðunar og kaupandi hennar meti hvort hún henti honum að því búnu og hve mikið hann vilji greiða fyrir hana. Sjaldan skipti fermetrastærð kaupanda meginmáli, nema þar skeiki einhverju verulegu.

Aðalstefnandi hafni því að eignin sé haldin einhverjum leyndum göllum, sem hann beri ábyrgð á, og að hann hafi leynt einhverjum upplýsingum eða beitt blekkingum um stærð hennar. Af hans hálfu hafi ítarlega verið fjallað um ástand eignarinnar fyrir gerð kaupsamningsins og eignin ítarlega skoðuð af aðalstefndu. Séu skráðar upplýsingar um stærð hennar hjá Fasteignamati ríkisins ekki réttar skeiki þar ekki svo verulegu að það verði metið til galla í kaupunum sem aðalstefnandi beri ábyrgð á. Aðalstefnandi geti ekki verði sekur um stórfellt gáleysi við kaupin en afsal til hans fyrir eigninni frá árinu 1976 hafi legið frammi við kaupin. Opinber skráning sé frá embætti byggingarfulltrúa komin. Aðalstefnandi hafi alfarið mótmælt kröfugerð af hálfu aðalstefndu og ítrekuð bréfaskipti farið fram á milli málsaðila. Aðalstefnandi hafi afhent aðalstefndu eignina á umsömdum tíma 1. september 2005 og að sínu leyti staðið við allar skuldbindingar kaupsamningsins. Aðalstefndu hafi vanefnt skyldur sínar og ekki greitt kaupverðið að fullu. Forsendur fjárhæðar afsláttarkröfu aðalstefndu hafi aldrei verið rökstuddar en krafan hafi fyrst komið fram þremur mánuðum eftir afhendingu eignarinnar og telji aðalstefnandi að vanefndir aðalstefndu stafi eingöngu af fjárskorti. Aðalstefnandi eigi ekki aðra kosti en að höfða mál þetta til innheimtu eftirstöðva kaupverðs eignarinnar og málskostnaðar gegn því að hann gefi út afsal.

Í gagnsök vísi gagnstefndi til þess að með aðilum hafi stofnast gildur og skuldbindandi kaupsamningur 1. september 2005. Gagnstefndi hafni því að eignin sé haldin einhverjum leyndum göllum, sem hann beri ábyrgð á og að hann eða synir hans, sem annast hafi sölu eignarinnar fyrir hans hönd, hafi leynt einhverjum upplýsingum eða beitt blekkingum um stærð hennar við kaupin. Af hans hálfu hafi ítarlega verið fjallað um ástand eignarinnar fyrir gerð kaupsamningsins og eignin ítarlega skoðuð af gagnstefnendum. Um lýsingu eignar hafi sagt í söluyfirliti „...Húsið virðist í góðu ytra ástandi, en þarfnast einhverrar endunýjunar...“ Gagnstefnendur hafi skoðað húsið þrisvar (þ.e. einu sinni oftast en getið sé um í gagnstefnu) fyrir kaupin. Gagnstefnandi Lúðvík sé hagur við viðgerðir húsa og hafi að öllu leyti unnið sjálfur við að endurnýja eignina eftir kaupin. Gagnstefnendum hafi verið fullljóst hvert ástand eignarinnar var við skoðun og stærð eignarinnar hafi aldrei verið sérstaklega til umræðu á milli aðila fyrir kaupin, hvorki þannig að stærð og mál væri skilyrði af hálfu kaupenda né hafi spunnist umræður varðandi stærð eignarinnar þegar afsal 29. júní 1976 var kynnt kaupendum við frágang kaupsamnings.

Engin verðryrnun verði sönnuð í málinu. Eignin Keilufell 33 hafi ákveðið markaðsverð, en þær forsendur, sem gagnstefnendur telji sig nú hafa haft fyrir kaupunum, hafi engin áhrif á hækkun eða lækkun þess markaðsverðs. Upplýsingar

um stærð eignarinnar hafi ekki haft áhrif á gerð kaupsamnings aðila. Verð eignarinnar hafi ekki verið miðað við margfeldi af stærð hennar heldur hafi fyrirkomulag, staðsetning o.fl. ráðið því. Eignin hafi verið keypt á grundvelli skoðunar og kaupendur hafi lagt mat á það hvort hún hentaði þeim að því búnu og hve mikið þeir vildu greiða fyrir hana. Gagnstefnendur hafi sótt að gagnstefnda um að kaupa eignina og kaupverðið hafi verið markaðsverð hennar á þeim tíma sem hún var seld. Forsendur markaðsverðs eignarinnar sé enn óbreytt. Við sölu eignarinnar hafi legið frammi vottorð frá Fasteignamati ríkisins um hana og í kaupsamningi sé birt stærð eignar tilgreind 146,8 fermetrar og bílskýrs 28,8 fermetrar á þeim grundvelli. Þessar upplýsingar séu hin opinbera skráning samkvæmt skráningarreglum sem gilt hafi frá 1995, sbr. nú reglugerð nr. 910/2000, og beri gagnstefndi enga ábyrgð á henni sem slíkri. Hann hafi ekki beitt neinum blekkingum við upplýsingagjöf um eiginleika fasteignarinnar, heldur lagt fram upplýsingar eins og þær væru skráðar opinberlega. Hann hafi talið þessar upplýsingar réttar og enga ástæðu haft til að ætla annað. Við kaupin hafi einnig legið frammi afrit afsals 29. júní 1976 frá því að gagnstefndi keypti eignina af Viðlagasjóði, en þar sé eignin talin allt að 133 fermetrar að grunnfleti. Skráningarreglur hafi breyst verulega frá árinu 1973, sérstaklega með tilkomu skráningarreglna Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa sem settar hafi verið með reglugerð 1. október 1995. Hafi stærð eignarinnar verið sérstakt áherslumál kaupenda hafi þessar upplýsingar legið frammi við kaupin og gefið þeim tilefni til að skoða stærð eignarinnar áður en frá kaupunum var gengið formlega.

Bygging hússins hafi verið samþykkt í bygginganefnd Reykjavíkur 23. ágúst 1973. Á aðaluppdrætti húseignarinnar séu gefnar upp stærðir hússins þannig:

1. hæð 77.7 fermetrar 202.0 rúmmetrar

Ris 55.5 “ 155.4 “

133.2 fermetrar 357.4 rúmmetrar

Um stærð bílskýlis sé ekki getið á aðaluppdrætti utan þess að þar sé geymsla sögð vera níu fermetrar. Í fundargerð sé bókað að stærð hússins sé 77.8 fermetrar og 366 rúmmetrar. Jafnframt sé þar bókað að bílskýli sé 28.8 fermetrar og 22 rúmmetrar. Fari þessi skráning saman við afsalið frá 1976, sem kynnt hafi verið kaupendum við sölu eignarinnar.

Til þess að hægt sé að tala um vanefnd gagnstefnda á kaupsamningi aðila vegna stærðarfrávika frá opinberri skráningu á eigninni þurfi að liggja fyrir sök hjá gagnstefnda. Gagnstefnendur haldi því ranglega fram að gagnstefndi hafi veitt rangar upplýsingar um stærð eignarinnar við sölu hennar eða sýnt af sér stórfelld gáleysi við upplýsingagjöf um stærð hennar. Engin ábyrgðaryfirlýsing hafi legið fyrir af hans hálfu um stærð eignarinnar við kaupin.

Gagnstefndi hafi ekki vitað að eignin Keilufell 33 væri minni en tilgreint var um birta stærð á vottorði Fasteignamats ríkisins, en hann hafi treyst réttmæti upplýsinganna. Samkvæmt dagbókum embættis byggingarfulltrúans í Reykjavík hafi engar breytingar verið samþykktar á húsinu frá upphafi og hafi því engar

breytingar verið gerðar af hálfu embættisins á stærðartölum hússins frá upphafi skráningar eða á þeim tíma sem gagnstefndi átti eignina. Hann hafi því aldrei þurft að staðreyna þessar upplýsingar.

Gagnstefndi hafi enga sérstaka ábyrgð tekið á stærð eignarinnar við sölu hennar með yfirlýsingu þar að lútandi. Engin skilyrði séu því fyrir því að leggja á hann skaðabótaábyrgð svo sem krafist sé í málinu eða dæma hann til greiðslu afsláttar af kaupverðinu þar sem stærðarfrávik geti ekki talist veruleg. Gagnstefndi hafi engu leynt um stærð eignarinnar við sölu hennar. Söluverðið hafi verið markaðsverð miðað við staðsetningu og gæði og gagnstefnendum hafi verið í sjálfsvald sett að kaupa eignina á því verði eða ekki. Hafi gagnstefnendur gefið sér sérstakar forsendur fyrir kaupum á eigninni hafi þær aldrei verið kynntar gagnstefnda fyrir eða við kaupin.

Þá vísi gagnstefndi til 21. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og dóms Hæstaréttar nr. 389/2003 til stuðnings kröfugerð sinni. Séu skráðar upplýsingar um stærð Keilufells 33 hjá Fasteignamatí ríkisins ekki réttar skeiki þar ekki svo verulegu að það verði metið til galla í kaupunum sem gagnstefndi beri ábyrgð á.

Gagnstefndi geri kröfu um réttar efndir kaupsamningsins, að hann verði efndur samkvæmt efni sínu og kaupendur greiði kaupverðið. Samningurinn sé gildur á milli aðila og skuldbindandi fyrir þá báða.

Vilji svo ólíklega til að dómurinn komist að þeirri niðurstöðu að gagnstefndi geti á einhvern hátt borið ábyrgð á opinberri skráningu fasteignarinnar frá 1976 til 2006, þannig að forsendur séu fyrir að dæma gagnstefnendum afslátt af kaupverðinu, sé þess krafist að krafa þeirra verði stórlega lækkuð og málskostnaður felldur niður.

Af hálfu gagnstefnda sé hins vegar staðhæft að selji gagnstefnendur eignina á fasteignamarkaði í dag liggi sömu lögmaál til grundvallar söluverði hennar og lágu fyrir er gagnstefnendur keyptu hana. Verðryrnun verði því ekki sönnuð á eigninni með vísan til stærðarfráviks. Fullt verð myndi fást fyrir eignina eða sambærilegt og gagnstefnendur greiddu nema almennt verðlag á fasteignamarkaði hefði breyst að einhverju leyti. Mat dómkvaddra matsmanna breyti engu þar um. Matinu sé mótmælt sem sönnunargagni í málinu, sérstaklega á grundvelli þess að þar sé ekki gerð grein fyrir breyttum opinberum skráningarreglum á stærð húsa frá 1973, eða skráningu eignarinnar frá upphafi auk þess sem með öllu sé óljóst hverjar séu forsendur niðurstöðu matsmannanna um verðryrnun eignarinnar.

Vísað sé til laga um fasteignakaup nr. 40/2002, m.a. til 21. gr., og meginreglna kröfuréttar og samningaréttar um efndir samninga. Kröfur um dráttarvexti byggðust á lögum um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Krafa um málskostnað sé byggð á 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um virðisaukaskatt vísist til laga nr. 50/1988. Kröfur aðalstefnanda á hendur aðalstefndu séu sóttar á varnarþingi fasteignarinnar með vísan til 34. gr. laga um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök aðalstefndu

Aðalstefndu vísi til þess að þau eigi þrjú börn sem öll búi á heimili þeirra. Vegna fjölskyldustærðar og fleiri atriða hafi þau leitað að fasteign í Reykjavík sem væri um 150 fermetrar að stærð auk bílskúrs. Aðalstefndu hefðu á síðustu árum búið að Heiðarbraut 8, Blönduósi, en það húsnæði sé alls um 230 fermetrar auk bílskúrs. Sumarið 2005 hafi þau skoðað, á fasteignasölum í Reykjavík og á netinu, nokkrar eignir sem hafi verið á þessu bili, um 150 fermetrar. Að lokum hefðu þau tekið þá ákvörðun að festa kaup á fasteign aðalstefnanda að Keilufelli 33. Samkvæmt söluyfirliti og kaupsamningi sé íbúðarhúsið sagt vera 146,8 fermetrar og bílskúr 28,8 fermetrar. Þrátt fyrir að ástand hússins hafi ekki verið gott hafi aðalstefndu tekið þá ákvörðun að festa kaup á eigninni. Áður en þau gerðu það hafi þau skoðað eignina einu sinni saman og síðan hefði aðalstefndi Lúðvík farið aftur einn að skoða eignina. Þrátt fyrir ástand hússins, t.d. hafi gólfefni flest verið mjög léleg, allar innréttingar ónýtar, hreinlætistæki illa farin og eldhúsinnrétting mjög léleg ásamt fleiru, hafi ákvörðun um kaupin verið tekin, sérstaklega með tilliti til auglýstrar stærðar eignarinnar, þess verðs sem hún fékkst á og þess að aðalstefndi Lúðvík hafi ætlað sér sjálfur að gera eignina upp og auka þannig verðmæti hennar.

Eftir að gengið var frá kaupsamningi og aðalstefndu höfðu hafist handa um endurbætur á fasteigninni hafi þeir komist að því að hún væri mun minni en kaupsamningur og söluyfirlit tilgreindu. Þetta hefðu aðalstefndu sjálf staðreynt með því að mæla eignina og einnig fengið Rögnu Þóru Ragnarsdóttur, sem sé löggiltur aðili, til þess að gera eignaskiptasamninga og skráningartöflur til þess að mæla eignina. Það hafi hún gert 7. desember 2005 og komist að því að birt flatarmál íbúðarhússins sé 126,6 fermetrar og brúttóflötur þess 133,7 fermetrar.

Aðalstefndu halda því fram að hefði legið fyrir að íbúðarhúsið að Keilufelli 33 væri um 126 fermetrar hefðu þeir ekki fest kaup á því enda hafi aðrir kostir verið til skoðunar hjá þeim á sama tíma.

Með bréfi 22. nóvember 2005 hafi aðalstefndu tilkynnt aðalstefnanda að þau ætluðu að bera fyrir sig galla á eigninni og krefjast afsláttar. Þau hafi leitað samkomulags við hann og boðið uppá að hann gæfi afslátt af eigninni, alls 1.620.000 krónur, en það sé sama upphæð og þau hafi þá átt ógreidda af kaupverði samkvæmt kaupsamningi. Þessu boði hafi aðalstefnandi hafnað með bréfi 28. nóvember s.á. Með bréfi 30. nóvember s.á. hafi aðalstefnanda verið tilkynnt um stöðvun greiðslu samkvæmt 44. gr. laga nr. 40/2002 vegna kaupanna. Jafnframt hafi aðalstefnanda verið tilkynnt að tækist ekki samkomulag um málið yrði farið fram á við héraðsdóm að dómkvaddir yrðu matsmenn til þess að meta stærð Keilufells 33 og tjón aðalstefndu.

Eftir þetta hafi bréf gengið á milli lögmanna málsaðila en ekki hafi tekist að sætta málið og hafi aðalstefnandi gefið út stefnu til greiðslu eftirstöðva kaupverðs sem lögmaður aðalstefndu hafi tekið á mót 3. apríl 2006.

Lögmaður aðalstefndu hefði hins vegar sent beiðni til Héraðsdóms Reykja víkur 11. janúar 2006 um dómkvaðningu tveggja matsmanna til þess að meta hver sé raunveruleg stærð (birt stærð) íbúðarhússins að Keilufelli 33 og hvert sé tjón aðalstefndu vegna þess mismunar sem sé á birtri stærð hússins og þess sem fram komi í söluyfirliti og kaupsamningi um eignina, þ.e. hver sé verðryrnun eignarinnar vegna þessa mismunar á stærð. Matsmenn hafi verið skipaðir 24. febrúar s.á., en

þeir hafi haldið matsfund 16. maí s.á. og undirritað matsgerð 2. júní s.á. sem borist hafi lögmanni aðalstefndu 9. júní s.á. Lögmanni aðalstefnanda hafi verið sent matið 11. júní s.á. ásamt kröfubréfi aðalstefndu.

Helstu niðurstöður matsgerðarinnar séu þær að birt stærð íbúðarhússins sé 125,7 fermetrar og birt stærð bílskúrs sé 28,2 fermetrar. Íbúðarhúsið sé því samkvæmt þessu 21,1 fermetra minna en sagt sé í söluyfirliti og kaupsamningi og muni þar um 16,8% á stærð þess og um 14,1% á stærð allrar eignarinnar. Þá meti matsmenn verðryrnun eignarinnar 2.500.000 krónur vegna þessa. Aðalstefndu hafi höfðað gagnsök vegna mismunar á verðryrnun eignarinnar sökum gallans, sem fram væri kominn, og eftirstöðva kaupverðs eignarinnar.

Verðmæti fasteignarinnar hafi í huga aðalstefndu fyrst og fremst falist í stærð hússins og staðsetningu. Lélegt ástand hafi blasað við og tekið hafi verið mið af því við gerð tilboðs í eignina. Fyrra tilboð aðalstefndu í eignina hafi verið rúmar 26 milljónir, en því hafi verið hafnað. Gert hafi verið 27,2 milljóna króna gagntilboð sem hafi verið samþykkt þó að það væri í huga aðalstefndu í hærra lagi fyrir eignina miðað við ástand hennar.

Aðalstefndu byggi sýknukröfu sína á því að fasteignin sem þau hafi fest kaup á af aðalstefnanda hafi verið haldin verulegum og alvarlegum göllum og hafi ekki verið búin þeim eiginleikum, sem þeim hafi verið kynntir við kaup þeirra á eigninni. Samkvæmt söluyfirliti og kaupsamningi sé íbúðarhúsið sagt vera 146,8 fermetrar og bílskúr 28,8 fermetrar. Þessar upplýsingar hafi verið forsenda aðalstefndu fyrir kaupunum en þær hafi ekki reynst réttar og muni um 16,8% á stærð íbúðarhússins, og sé það 21,1 fermetra minna en upplýst hafi verið, og muni um 14,1% á stærð allrar eignarinnar. Flatarmál fasteignarinnar sé af þessum sökum verulega minna en seljandi hafi upplýst fyrir kaupin. Aðalstefndu byggi á því að þau eigi af þessum sökum rétt á skaðabótum og/eða afslætti vegna þess galla sem fram sé kominn. Varðandi lagarök sé vísað til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum til 18. gr., 21. gr., 37. gr., 41. gr. og 43. gr.

Aðalstefndu eigi gagnkröfu á aðalstefnanda að fjárhæð 2.500.000 krónur og vísi þau í því sambandi til matsgerðarinnar. Þar komi fram sú niðurstaða matsmanna að verðryrnun fasteignarinnar vegna ofangreinds mismunar á stærð hennar sé 2.500.000 krónur. Aðalstefndu krefjist þess að viðurkennt verði að þeim sé heimilt að skuldajafna þessari kröfu sinni gegn stefnukröfum máls þessa svo langt sem þær nái. Öll skilyrði skuldajafnaðar séu fyrir hendi, þ.e. að kröfurnar séu gagnkvæmar og sambærilegar, þær séu hvað greiðslutíma snertir hæfar til að mætast, gagnkrafan sé gild krafa og hún sé að meginstefnu skýr og ótvíræð. Varðandi rétt aðalstefndu til skuldajafnaðar sé vísað til almennra reglna kröfu réttarins um skuldajöfnuð og einnig til 1. mgr. 28. gr. einkamálalaga nr. 91/1991. Lögmanni aðalstefnanda hafi verið send matsbeiðni ásamt kröfubréfi 11. júní 2006, en á þeirri forsendu og með vísan til 61. gr. laga nr. 40/2002 og 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 sé krafist dráttarvaxta frá 15. júlí 2006 til greiðsludags.

Aðalstefndu byggi kröfu sína, um að krafa aðalstefnanda beri ekki dráttarvexti, á því að þau hafi verið í fullum rétti að beita stöðvunarrétti samkvæmt 44. gr. laga nr. 40/2002 sem þau hafi nú sannað með framlagðri matsgerð. Aðalstefndu líti svo á að séu skilyrði til þess að beita stöðvunarrétti vegna vanefnda, og sá samningsaðila er það geri gangi ekki lengra en vanefndin gefi

tilefni til, þá sé ekki um vanskil að ræða af hans hálfu á þeirri fjárhæð sem haldið sé eftir. Skylda til greiðslu dráttarvaxta í tilvikum sem þessu falli því niður og sé vísað til ákvæð laga nr. 38/2001 varðandi þetta atriði og túlkunar á þeim lögum. Einnig sé, varðandi þessa kröfu, vísað til almennra reglna um fasteignakaup og kröfuréttar.

Í gagnsök vísi gagnstefnendur til málsatvika eins og þeim hafi verið lýst í aðalsök. Krafa þeirra í gagnsök sé einnig byggð á sömu málsástæðum og sýknukrafan í aðalsök. Krafa þeirra, að fjárhæð 2.500.000 krónur, sé byggð á matsgerðinni, en þar komi fram sú niðurstaða matsmanna að verðrýrnun fasteignarinnar Keilufells 33 vegna ofangreinds mismunar á stærð hennar sé 2.500.000 krónur. Með matsgerð þessari hafi gagnstefnendur sannað umfang tjóns/afsláttarkröfu sinnar vegna kaupa á fasteigninni af gagnstefnda. Lögmanni gagnstefnda hafi verið send matsbeiðni ásamt kröfubréfi 11. júní 2006, en á þeirri forsendu, og með vísan til 61. gr. laga nr. 40/2002 og 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001, sé krafist dráttarvaxta frá 15. júlí 2006 til greiðsludags í dómkröfum gagnstefnenda.

Dómkrafa gagnstefnanda fyrir útgáfu afsals sé reist á því að kaupsamningur 1. september 2005 sé að fullu efndur af þeirra hálfu þar sem gagnstefnendum hafi verið réttilega heimilt að halda eftir og beita stöðvunarrétti á greiðslur 1. desember 2005 að fjárhæð 620.000 krónur og 1. mars 2006 að fjárhæð 1.000.000 króna. Fasteignin Keilufell 33 hafi verið haldin verulegum göllum þegar gagnstefnendur keyptu hana af gagnstefnda en íbúðarhúsið hafi verið 21,1 fermetra minna en gagnstefnendur hafi verið upplýstir um. Gagnstefnendur hafi fengið rangar upplýsingar um stærð fasteignarinnar í söluyfirliti sem hafi verið ein meginforsenda þeirra fyrir kaupunum. Í matsgerð sé verðrýrnun fasteignarinnar metin 2.500.000 krónur af þessum sökum. Fasteignin hafi því ekki staðist þær kröfur um gæði, búnað o.fl. sem leitt hafi af kaupsamningi, sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002. Skaðabóta- og/eða afsláttarkrafa hafi þannig klárlega verið fyrir hendi, sbr. 41. gr. og 43. gr. laga nr. 40/2002. Varðandi kröfu um útgáfu afsals sé einnig vísað til ákvæða 2. mgr. 11. gr. og 27. gr. laga nr. 40/2002. Gagnstefnendur byggji samkvæmt framangreindu á því að þeir hafi innt skyldur sínar af hendi samkvæmt kaupsamningi milli aðila 1. september 2005 að því marki sem þeim hafi borið, og beri því réttur til afsals úr hendi gagnstefnda.

Krafa um málskostnað sé byggð á 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og um virðisaukaskatt vísist til laga nr. 50/1988. Um varnarþing sé vísað til 32. gr. laga nr. 91/1991 og til sömu laga varðandi aðild, fyrirsvar og málsmeðferð. Varðandi heimild til gagnstefnu í málinu sé vísað til 3. mgr. 28. gr. sömu laga, en gagnstefnendum hafi fyrst verið krafan ljós þegar niðurstaða matsmanna hafi legið fyrir 9. júní 2006.

Niðurstaða

Kröfur aðalstefnanda um greiðslu eftirstöðva kaupverðs eru óumdeildar að öðru leyti en því að aðalstefndu telja að þau eigi rétt á afslætti af kaupverði eða skaðabótum úr hendi aðalstefnanda vegna galla á fasteigninni. Af þeim sökum telja aðalstefndu að þeir eigi gagnkröfu á hendur aðalstefnanda eins og hér að framan er rakið. Þá er óumdeilt í málinu og felst í kröfu aðalstefnanda að honum beri að gefa út afsal fyrir fasteigninni til aðalstefndu gegn réttmætri greiðslu kaupverðsins.

Þótt flatarmál fasteignar sé minna en kaupandi gerði ráð fyrir telst það ekki galli, nema það sé verulega minna en seljandi upplýsti fyrir kaup eða háttsemi hans teljist stórfellt gáleysi, eins og fram kemur í 21. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Samkvæmt 1. mgr. 29. gr. sömu laga getur kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Samkvæmt 2. mgr. lagagreinarinnar getur kaupandi ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við skoðun eða þá skoðun sem hann hefur án nægilegar ástæðu látið undir höfuð leggjast að framkvæma nema seljandi hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríði með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú.

Samkvæmt því sem fram hefur komið lágu fyrir við kaup aðalstefndu á fasteigninni Keilufelli 33 upplýsingar og gögn um flatarmál hennar. Þessi gögn gátu aðalstefndu kynnt sér en þeir höfðu sérstaka ástæðu til þess ef flatarmálið skipti þá í raun jafn miklu máli og þeir halda nú fram að það hafi gert. Í söluyfirliti er grunnflötur eignarinnar tiltekinn 78 fermetrar. Grunnflötur efri hæðar (riss) er sá sami en mælist minni vegna reiknireglna sem taka tillit til salarhæðar og stigaops. Þessar reglur eru aðrar í dag en þær voru við byggingu hússins. Venja er að nota opinbera skráningu Fasteignamats ríkisins þegar eignir eru skráðar til sölu og í söluyfirliti, sbr. 12. gr. laga nr. 99/2004 um fasteignafyrirtæki og skipasölu, þar sem segir að fasteignasali skuli sjálfur afla upplýsinga, sem fram eiga að koma í söluyfirliti, og að hann skuli sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er. Aðgengilegar teikningar af grunnfleti hússins lágu fyrir við kaupsamningsgerðina svo og eldra afsal þar sem stærð hússins er tilgreind 133 fermetrar, neðri hæðin er reiknuð tæpir 78 fermetrar og efri hæðin 55 fermetrar. Við skoðun á fasteigninni er einnig ljóst að talsverður hluti efri hæðar er undir súð og var aðalstefndu þetta ljóst frá byrjun og að þar með var ekki unnt að hafa full not af efri hæðinni. Vegna breyttra reiknireglna reiknast svo gólfötur riss enn minni árið 2006. Skráningarreglur hafa breyst verulega frá árinu 1973, sérstaklega með tilkomu skráningarreglna Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa sem settar voru í október 1995. Dómurinn telur ástæðurnar fyrir þeim stærðarfrávikum, sem síðar komu fram, meðal annars við útreikninga dómkvaddra matsmanna, en þar er húsið reiknað samkvæmt nýjum reiknireglum 125,7 fermetrar, aðallega að rekja til þessa. Þegar þetta er virt er ekki unnt að líta svo á að um verulegan stærðarmun sé að ræða á því flatarmáli sem fram kemur í gögnum sem lágu frammi við kaupin og því sem síðar reyndist samkvæmt reikniaðferðum sem þá voru notaðar. Þá verður að telja, þegar litið er til framangreindra atriða, ósannað gegn andmælum aðalstefnanda að hann eða aðrir sem komu fram fyrir hans hönd hafi af stórkostlegu gáleysi leynt aðalstefndu upplýsingum um stærð fasteignarinnar eða að framkoma þeirra verði í þessu sambandi talin stríða gegn heiðarleika og góðri trú.

Dómurinn telur að við úrlausn málsins verði jafnframt að líta til þess að um er að ræða hús í þekktri byggð timburhúsa, svonefndra Viðlagasjóðshúsa, þar sem öll húsin, sem eru án kjallara, reiknast sömu stærðar í opinberum gögnum og hafa allt frá upphafi verið seld á markaði sem slík, þannig að markaðsverð þeirra hefur byggst á staðsetningu, formi og þekktri nýtingu. Ekki hefur verið sýnt fram á að söluverð hússins hafi verið óeðlilega hátt miðað við ástand þess og þar með ekki sýnt fram á að um tjón sé að ræða. Í matsgerðinni eru matsmenn spurdir um mismun raunverulegrar stærðar og þess sem fram kemur í kaupsamningi og hver verðryrnun kunni að vera vegna þessa mismunar. Hugtakið raunveruleg stærð

fasteignar hefur breyst í tímans rás vegna breyttra reiknireglna, eins og hér að framan hefur verið lýst, og gildir það jafnt um þessa eign sem aðrar svipaðrar gerðar. Í matsgerðinni er ekki sýnt fram á að söluverð eignarinnar hafi verið óeðlilegt og þar eru engin rök færð fyrir því hvernig sú verðrýrnun, sem matsmenn komast að niðurstöðu um, er til komin.

Með vísan til þessa verður að telja að aðalstefndu geti ekki borið fyrir sig að húsið hafi verið gallað þannig að þeir geti átt rétt á afslætti eða skaðabótum úr hendi aðalstefnanda af þeim ástæðum sem þeir vísa til í málatilbúnaði sínum. Gagnkröfum þeirra á hendur aðalstefnanda, hvort sem er til skuldajafnaðar eða sjálfstæðs dóms eins og þeim hefur hér að framan verið lýst, er því hafnað. Mótmæli aðalstefndu gegn dráttarvaxtakröfu aðalstefnanda eru byggð á því að þau eigi réttmæta gagnkröfu á hendur honum en þar sem því hefur verið hafnað eru mótmæli þeirra við dráttarvaxtakröfunni haldlaus svo og tilvísun þeirra til 44. gr. laga um fasteignakaup. Verða mótmælin því ekki tekin til greina.

Samkvæmt þessari niðurstöðu verður fallist á kröfur aðalstefnanda og þær teknar til greina að öllu leyti.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála þykir rétt að aðalstefndu greiði aðalstefnanda 550.000 krónur í málskostnað og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts og þess að krafist var frávísunar í gagnsök en fallið frá þeirri kröfu eins og að framan er lýst.

Dóminn kvað upp Sigríður Ingvarsdóttir héraðsdómari ásamt meðdóms mönnunum Jóni Guðmundssyni og Viðari Böðvarssyni, löggiltum fasteignasölum.

DÓMSORÐ:

Aðalstefndu, Lúðvík Vilhelmsson og Kristín Gunnarsdóttir, greiði aðalstefnanda, Valdimar Kristjánssyni, in solidum 1.620.000 krónur ásamt dráttarvöxtum af 620.000 krónum frá 1. desember 2005 til 1. mars 2006 og af 1.620.000 krónum frá þeim degi til greiðsludags gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni Keilufelli 33 í Reykjavík og 550.000 krónur í málskostnað.

Sigríður Ingvarsdóttir

Jón Guðmundsson

Viðar Böðvarsson