

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 1. febrúar 2007 í máli nr. E-244/2006:

Einar V Ingimundarson

Ágúst Ásgeirsson

(Garðar Briem hrl.)

gegn

Alfreð Haukssyni

(Gísli Guðni Hall hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 9. janúar 2007, er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Einar Val Ingimundarsyni, kt. 000000-0000, Fjölnisvegi 5, Reykjavík, og Ágústi Ásgeirssyni, kt. 000000-0000, Miðbraut 30, Seltjarnarnesi, á hendur Alfreð Haukssyni, kt. 000000-0000, Vatnsstíg 19, Reykjavík, með því að Alfreð sótti þing er málið var þingfest 17. janúar 2006.

Með stefnu, er birt var 16. febrúar 2006, höfðaði stefndi gagnsök til sjálfstæðs dóms á hendur stefnendum fyrir héraðsdómi.

Dómkröfur stefnenda í aðalsök eru *adallega* að staðfest verði með dómi að gildi kaupsamnings, dags. 3. júní 2005, milli aðila um fasteignina Vitastíg 11 í Reykjavík sé úr gildi fallið og stefnda verði gert að afhenda stefnendum fasteignina veðbanda- og kvaðalaus að viðlögðum dagsektum, 30.000 kr., frá uppkvaðningu dóms, eða eftir mati dómsins. Þá er þess krafist að stefnda verði gert að þola afmáningu kaupsamnings úr þinglýsingarbókum. *Til vara* er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum óskipt 3.600.000 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 af 1.600.000 kr. frá 5. ágúst 2005 til 5. október 2005 og af 3.600.000 kr. frá þeim degi til greiðsludags. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu samkvæmt mati dómsins.

Dómkröfur aðalstefnenda eða gagnstefndu í gagnsök eru að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum gagnstefnanda. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi gagnstefnanda að mati dómsins.

Endanlegar dómkröfur gagnstefnanda eru svofelldar:

1. Krafist er sýknu af aðalkröfu aðalstefnenda í aðalsök.
2. Þess er *adallega* krafist að aðalstefndur verði dæmdir til að gefa út afsal fyrir allri fasteigninni Vitastíg 11 í Reykjavík, að engu undanskildu, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum, gegn greiðslu á 1.731.883 kr.

Til vara að aðalstefnendur verði dæmdir til að gefa út afsal fyrir allri fasteigninni Vitastíg 11 í Reykjavík, að engu undanskildu, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum, gegn greiðslu á eftirstöðvum kaupverðs samkvæmt því sem kann að verða ákveðið í dómsúrlausn um varakröfu aðalstefnenda í aðalsök.

3. Krafist er málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá Markarinnar lögmannsstofu hf. og að við ákvörðun málskostnaðar verði gætt skyldu gagnstefnanda til að greiða virðisaukaskatt af þóknun lögmanns síns.

Aðalstefnendur greina frá málsatvikum í höfuðdráttum þannig að aðalstefndi hafi samþykkt gagntilboð frá aðalstefnendum í fasteignina að Vitastíg 11 í Reykjavík hinn 29. apríl 2005 og hafi umsamið kaupverð verið 52.000.000 kr. Við samþykkt tilboðsins hafi verið settur almennur fyrirvari í meginmál tilboðsins þess efnis að stefndi framkvæmdi skoðun á allri húseigninni eigi síðar en 1. maí 2005. Þá hafi stefndi undirritað tilboðið með fyrirvara „um ástand forskalningu á húsi“.

Sagt er frá því að kaupsamningur hafi verið undirritaður 3. júní 2005, þegar mál sem tengd voru fjármögnun voru komin á hreint. Í 3. gr. samningsins, er fjalli um ástand eignarinnar, segi: *Eignin er seld í núverandi ástandi sem kaupandi hefur kynnt sér með skoðun og settir sig við að öllu leyti, sbr. þó fyrirvara í tilboði til 17. júní 2005.*

Greint er frá því að stefndi hafi við kaupsamningsgerð greitt 1.400.000 kr. Hafi hann og tekið fjármögnunarlán sem farið hafi til greiðslu áhvílandi veðskulda að fjárhæð 47.000.000 kr. Eftirstöðvar kaupverðsins hafi síðan átt að greiðast með tveimur greiðslum, 1.600.000 kr. hinn 5. ágúst 2005, og 2.000.000 kr. hinn 5. október 2005.

Þá er sagt frá því að stefndi hafi falið Böðvari H. Jónssyni [Böðvari Páli Ásgeirssyni], húsasmíðameistara og matstækni, að kanna ástand fasteignarinnar. Böðvar hafi skilað niðurstöðum sínum 15. júní [2005] og áætlað viðgerðarkostnað á húsinu samtals að fjárhæð 4.412.499 kr. Í framhaldi hafi verið haldinn fundur með aðilum þar sem stefnendur hefðu mótmælt umræddri matsgerð Böðvars og hafnað því að lækka kaupverðið eins og stefndi hafi farið fram á.

Aðalstefndi gerir athugasemdir og bætir við málavaxtalýsingu aðalstefnenda í aðalatriðum á eftirfarandi hátt í greinargerð sinni: Afsal til stefnenda fyrir fasteigninni að Vitastíg 11 er dags. 2. maí 2003. Húsið fékk nafnið *Lighthouse guesthouse* og stefnendur fengu leyfi til að reka þar gistihús. Ríkar kröfur eru gerðar til þeirra, sem reka gistihús, um aðbúnað og öryggi. Stefnendur hafi því þekkt vel, eða a.m.k. mátt þekkja vel, ástand fasteignarinnar.

Þá segir að nafngreindir starfsmenn fasteignasölnunnar Eignamiðlun hafi haft millgöngu um kaupin og séð um skjalagerð. Umrætt gagntilboð hefði verið samþykkt og undirritað á fasteignasölnunni 29. apríl 2005. Áður en það var undirritað hefði stefndi lýst áhyggjum sínum af ástandi forskalningar, en hann hafði

séð grunnar sprungur á forskalaða hluta hússins. Einar Valur Ingimundarson, annar stefnanda, hefði þá lýst því yfir að forskalningin væri í góðu lagi, einungis þyrfti til viðhalds að dytta að henni og mála. Stefndi hefði viljað að þetta kæmi skriflega fram og hefði því verið gerður fyrirvari um ástand forskalningarinnar í tilboðinu.

Greint er frá því að fyrirvarinn um skoðun hafi gilt til 17. júní 2005. Þessi dagsetning hafi upphaflega verið 1. maí 2005. Breytingin hafi verið handskrifuð inn í tilboðið og aðilar sett upphafsstafi sína við til staðfestingar, sbr. dskj. nr. 15.

Stefndi vísar til þess að í stefnu segi að settur hafi verið „almennur fyrirvari í meginmál tilboðsins“. Kveðst stefndi ekki sammála þessu. Fyrirvarans sé getið í 3. gr. kaupsamnings aðila og hann einungis lotið að skoðun hússins með tilliti til ástands. Ástæða þess, að ekki hafi verið beðið með undirritun kaupsamningsins þar til skoðun hefði farið fram, hafi verið, að stefnendur hefðu lagt áherslu á að festa kaupin í formlegan kaupsamning.

Áréttað er að stefndi hafi fengið óháðan matsmann til að skoða ástand fasteignarinnar. Hafi hann skilað matsgerð 15. júní 2005 (dskj. nr. 6.) og hafi hún þegar verið kynnt seljendum. Haldinn hafi verið fundur á skrifstofu Eignamiðlunar til að leita sátta og lýsir stefndi fundinum þannig, sbr. dskj. nr. 17:

Fundur haldinn í Eignamiðlun, Síðumúla 21, miðvikudaginn 29. júní 2005 kl. 17.

Mættir voru Alfreð Hauksson kaupandi, Ágúst Ásgeirsson seljandi, Einar Valur Ingimundarson seljandi, Guðmundur Þór Þormóðsson með kaupanda, Guðmundur Sigurjónsson lögfræðingur Eignamiðlunar, Þorleifur St. Guðmundsson sölumaður Eignamiðlunar.

Efni fundarins var skoðun (matsgerð), sem fyrirvari hafði verið gerður um í kauptilboði og kaupsamningi, en hana framkvæmdi Böðvar Páll Ásgeirsson, húsasmíðameistari og matstæknir, á fasteigninni Vitastíg 11 að ósk Alfreðs. Þar kemur fram að ráðast þurfi í ýmsar lagfæringar á húsinu og eru þær metnar á 4,4 m.kr. M.a. kemur fram að laus forskalning og þakkantur valda slyshættu á nærstöddum vegfarendum.

Guðmundur Sigurjónsson leiddi fundinn og voru menn sammála um að Alfreð myndi kynna sína hlið málsins og í framhaldinu var opin umræða.

Alfreð segir frá aðdraganda þess að matsgerð fór fram. Hann vildi vera viss um að ástandið væri eins [og] lýst var og ætla mætti og því óskaði hann eftir að fá fagmann til liðs við sig við framkvæmd skoðunar. Hann ritaði því undir kauptilboðið með fyrirvara um skoðun á húsinu. Einar Valur sagðist sjálfur hafa gert fyrirvara um forskalninguna þegar hann keypti húsið og fullyrti ennfremur að hún væri í góðu lagi.

Einar sagði til sönnunar um gott ástand hússins að það hefði ekki fengið leyfi til reksturs gistiheimilis nema fara í gegnum nákvæma skoðun á því af ýmsum aðilum sem gefa sig út fyrir slíkt. Eina athugasemdin sem gerð var, var að brunastiga vantaði af efri hæðum. Þetta studdi það að allt sem sagt var við kaupanda væri satt

og ef húsið væri í ólagi þá hefði húsið ekki átt að fá samþykki til reksturs gistiheimilis.

Eftir að matsgerðin hefur verið gerð sagðist Alfreð bera ríkari ábyrgð t.d. ef forskalning eða þakkantur veldur skaða á fólki og getur ekki selt eignina án þess að kynna hugsanlegum kaupendum um ástand eignarinnar skv. matsgerð. Ástæðan er sú að nú ætti honum að vera fullljóst að hætta stendur af húsinu og getur ekki borið fyrir sig skort á vitneskju um málið. Alfreð telur sig tilneyddan til að hefja lagfæringar á húsinu hið fyrsta. Honum finnst þær upphæðir sem gefnar eru í matinu ekki háar og þær geti vel orðið hærri í raun.

Seljendur ræddu um verðmætaaukningu við klæðningu á húsinu. Alfreð sagði sig þá tilneyddan til að klæða hinn helming hússins í samræmi. Annars myndi klæðning á aðeins öðrum helmingi hússins vera ósmekkleig og til lækkunar á verðmæti þess. Þetta þyrfti hann að gera á eigin kostnað og sá kostnaðar væri ekki getið í matsgerð. Böðvar fékk teikningar af húsinu til að reikna út magntölur vegna viðgerðar. Var þar einangrun ekki heldur talinn með í kostnaði, enda væri það til beinnar verðmætaaukningar.

Einar og Ágúst rengja niðurstöðu matsins og draga í efa að hún hafi verið nægilega vel unnin. Alfreð vildi auðvitað helst trúna því að ástand hússins væri eins gott og að var látið liggja þegar hann keypti húsið.

Einar Valur segir tvo byggingameistara hafa átt húsið, hvorn á undan öðrum, áður en hann keypti það ásamt Ágústi. Þessir byggingameistarar eða menn á þeirra vegum, hafi fullvissað Einar um að ástand forskalningarinnar væri í góðu lagi á þeim tíma. Annar þeirra hafi lagt áherslu á það að mikilvægt væri að mála forskalninguna reglulega til að halda sprungum lokuðum. Eftir þeim hafði Einar einnig að ef gera þyrfti við hluta forskalningar þá þyrfti að fjarlægja hana alla. Hins vegar væri sjálfsagt að „dytta að“ henni og mála til að halda í horfinu.

Alfreð benti á að fyrri eigendur væru ekki óháðir aðilar þar sem þeir hefðu selt Einari húsið og því væri þeim það hagur að hafa selt honum það í góðu ástandi.

Þorleifur gerði grein fyrir því að ný lög um fasteignaviðskipti legðu áherslu á ríka skoðunarskyldu kaupanda. Hins vegar viðurkenndi hann að umræddur fyrirvari breyti þar stöðunni í þessu tilfelli gagnvart hinum nýju húsnæðislögum. Fyrirvarans er bæði getið í kauptilboði og kaupsamningi.

Ágúst sagðist allt eins skilja skýrsluna sem ábendingu matsmannsins til Alfreðs um hvaða lagfæringar mætti gera í framtíðinni á húsinu. Einari fannst matsgerðin ekki nógu afgerandi. Og Ágústi að hún væri ekki tímasett.

Á fundinum var ákveðið að Einar Valur ætlaði að hafa uppi á þeim aðilum sem fullyrtu á sínum tíma að húsið væri í góðu lagi. Lagt til að þessi aðili eða annar á vegum seljanda hitti Böðvar matsmann á staðnum til að skera úr um og skoða betur ástand hússins.

Aðalstefndi lýsir því að stefnendur hafi falið lögmanni sínum að innheimta eftirstöðvar kaupverðs eignarinnar, sbr. dskj. nr. 8. Hann hafi hins vegar haft mikinn vilja til að leysa málið með sátt og verið reiðubúinn að gefa eftir verulegan hlut af þeim gagnkröfum, sem hann hefur talið sig eiga á hendur stefnendum vegna gallanna. Tilraunir hans til að ná sáttum hafi ekki borið árangur. Stefnendur hefðu komið sér hjá því að eiga málefnalegar viðræður við hann um lausn málsins.

Aðlastefndi bendir á að sú skoðun stefnenda, að enginn samningur væri í gildi milli aðila um kaup stefnda, komi fyrst fram í bréfi lögmanns stefnenda til hans 4. janúar 2006 (dskj. nr. 22) og í stefnu þessa máls. Á því tímamarki hefði hann verið búinn að greiða 48.400.000 kr. á réttum gjalddögum, eða ríflega 93% af kaupverðinu. Því sem eftir stóð hefði hann haldið eftir vegna gallanna, skv. heimild í 44. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Á þessum tíma hefði hann og gert ýmsar ráðstafanir vegna kaupanna og að verulegu leyti fengið kaupverðið að láni. Hefði hann talið að um bindandi kaupsamning væri að ræða og þess vegna lagt á sig miklar skuldbindingar, vinnu og fyrirhöfn. Jafnframt væri ljóst að stefnendur hefðu ekki afhent honum eignina og mótttekið kaupverðið nema þeir hefðu litið svo á að samningur hefði komist á.

Lýst er að ekki sé mögulegt að verða við aðalkröfu aðalstefnenda. Íbúðir í fasteigninni séu í útleigu og leigusamningunum verði ekki sagt upp fyrirvarlaust. Þá séu einnig aðrar kvaðir á fasteigninni sem ekki séu á færi stefnda að aflétta. Til viðbótar sé einnig ljóst að afhendingin myndi leiða til stórkostlegs fjártjóns fyrir stefnda, langt umfram fjárhæð eftirstöðva kaupverðsins.

Á dómþingi 10. apríl 2006 var lögð fram af hálfu aðalstefnda beiðni um dómkvaðningu matsmanns. Á dómþingi 26. sama mánaðar var Freyr Jóhannesson tæknifræðingur kvaddur til að framkvæma umbeðið mat. Var matsgerðinni lokið í júlí 2006.

Í matsbeiðninni er óskað eftir að matsmaður láti í té ítarlegt skriflegt og rökstutt álit um eftirfarandi:

1. *Ástand forskalningar hússins að Vitastíg 11 í Reykjavík, viðgerðarþörf og hvað það muni kosta að gera við hana þannig að hún geti talist í góðu lagi að mati matsmanns.*
2. *Ástand steinveggs ofan við þak norðan megin, viðgerðarþörf og hvað það muni kosta að gera hann þannig að hann geti talist í góðu lagi að mati matsmanns.*

Í matsgerðinni undir fyrrsögninni *Niðurstöður matsmanns* segir:

Vettvangskönnun leiddi í ljós, eins og að framan greinir, að múrhúðun útveggja er mikið sprungin og lek. Úr þessu má bæta með því að endurnýja forskalningu útveggjanna eða klæða húsið að utan með vatnsheldri klæðningu. Loftræsting útveggjanna virðist hafa verið það góð gegnum árin að enginn verulegur fúí er kominn í ytri timburklæðningu burðargrindar. Ástæðan er að öllum líkindum að bárujárnið sem er utan á klæðningunni hefur dugað til þess að loftræsa ytra byrði útveggjanna. Að forskala vegg er byggingaraðferð sem löngu er niðurlögð og kemur vart til greina í þessu tilfelli og er það því niðurstaða matsmanns að klæða verði þann hluta hússins sem er úr timbri, t.d. með bárujárni eða trapisuklæðningu með innbrenndum lit í samræmi við lit þess hluta sem er úr steinsteypu. Undir klæðninguna þarf að setja afrétta timburgrind sem fest er með skrúfum sem ná inn í burðargrind útveggjanna. Sérstakar áfellur og vatnsbretti þarf að setja við glugga og á skilum kjallara og 1. hæðar ásamt þéttingu við þak. Einnig þarf að skipta um þakniðurfall. Kostnaðarsundurliðun í næsta kafla miðast við framangreindan frágang.

Steyptan þakkant verður að fjarlægja þar sem hann er laus frá útveggnum og því hættur að þjóna sínum tilgangi og gæti valdið slysi ef það brotnaði meira úr honum en gerst hefur til þessa.

Til þess að færa hann í því sem næst upprunalegt horf þarf að fjarlægja núverandi þakkant og steypa nýjan með sama formi og sá eldri. Til þess að binda nýjan kant við núverandi vegg er miðað við að bora niður í hann og setja límteina með um 20 cm millibili ásamt því að hreinsa yfirborð veggjarins vandlega með háþrýstiþvotti. Einnig þarf að járnbinda nýja kantinn á faglegan hátt. Að lokum er miðað við að smíða og setja upp nýja áfelli yfir þakkantinn.

Undir fyrirsögninni *Kostnaðarmat* segir:

Kostnaðarmat miðast við verðlag í júlí 2006 með VSK á efni og vinnu. Bent skal á reglur í skattalögum um endurgreiðslu á 60% af VSK á vinnu á vinnustað fyrir íbúðarhúsnæði.

Verkliður Samtals	Magn	Ein.	Efni/akstur/vélar	Vinna
1. Forskalning				
1.1 Vinnupallar	60	m		132.000
114.000				246.000
1.2 Afrétt grind á útvegg	97	m ²		77.600
378.300				455.900

1.3 Stálklæðning TRP 20	97	m ²	252.200
155.200			407.400
1.4 Áfellur við glugga og vantsbr.	53	m	121.900
148.400			270.300
1.5 Frágangur við kjallara	18	m	50.400
55.800			106.200
1.6 Frágangur við þakskegg	19	m	22.800
39.900			62.700
1.7 Nýtt þakniðurfall	8	m	15.200
14.400			29.600

2. Þakkantur

2.1 Vinnupallur	9	m	23.400
27.900			51.300
2.2 Fjarlægja þakkant og áfelli	9	m	42.300
52.200			94.500
2.3 Steypa nýjan þakkant m.frág.	9	m	50.400
126.900			177.300
2.4 Ný áfella	9	m	32.400
29.700			62.100

Samtals kr. 820.600 1.142.700
1.963.300

Á dómþingi 6. september 2006 lagði lögmaður aðalstefnda fram matsgerðina og lýsti því yfir að hann væri reiðubúinn til viðræðna um sættir á grundvelli matsgerðarinnar. Lögmaður aðalstefnanda óskaði hins vegar eftir ákvörðun dómarsins um hvenær aðalmeðferð málsins færi fram. Var aðalmeðferð málsins þá ákveðin 11. desember 2006. Á dómþingi þann dag var aðalmeðferð málsins frestað til 9. janúar 2007.

Eins og áður sagði krefst gagnstefandi, Alfreð Hauksson, sýknu af aðalkröfu aðalstefnanda í aðalsök. Varðandi varakröfu aðalstefnanda krefst hann þess aðallega í gagnsök að aðalstefnendur verði dæmdir til að gefa út afsal fyrir allri fasteigninni Vitastíg 11 í Reykjavík, að engu undanskildu, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum, gegn greiðslu á 1.731.883 kr. Tölulega gerir hann þannig grein fyrir þessu:

Eftirstöðvar kaupverðs samkvæmt kaupsamningi eru 3.600.000 kr. Frá dragast gagnkröfur gagnstefnanda vegna galla á eigninni. Endanlegar gagnkröfur sundurliðast þannig:

Bætur vegna galla á forskalningu	1.471.025 kr.
Bætur vegna galla á gaflvegg ofan þaks	357.252 kr.
Reikningur matsmanns	<u>39.840 kr.</u>
Samtals	1.868.117 kr.

Fjárhæðir krafna vegna galla eru samkvæmt kostnaðarmati í matsgerð dómkvadds matsmanns, Freys Jóhannessonar, á dskj. 34. Frá kostnaðarliðum í matsgerðinni hafa verið dregin 60% af virðisaukaskatti vegna vinnuliða.

Aðalstefnendur reisa aðalkröfu sína á því að kaupsamningurinn sé fallinn úr gildi. Fyrirvari, sem settur var í kauptilboð aðila og síðan framlengdur í kaupsamningi til 17. júní 2005, leiði til þess. Þá segir:

Stefnendur töldu við samningsgerð, og telja enn, að fyrirvarinn hafi átt að vera þess eðlis að ef stefndi sætti sig við niðurstöðu skoðunarinnar myndi samningurinn gilda óbreyttur en ef stefndi sætti sig hins vegar ekki við niðurstöðu skoðunarinnar myndi þurfa að semja á nýjan leik eða eftir atvikum samningurinn falla niður að liðnum tveimur mánuðum frá kaupsamningsgerð en það er sá frestur sem settur er í 8. gr. laga um fasteignakaup í þeim tilvikum þegar kaupsamningar eru háðir fyrirvara. Stefnendur telja því að kaupsamningur aðila hafi í raun fallið úr gildi þann 3. ágúst síðast liðinn [2005], tveimur mánuðum eftir kaupsamningsgerð, eins og áskilið er í tilvísuðu ákvæði laga um fasteignakaup.

Ályktað er að ekki fái staðist að túlka fyrirvarann á þann veg að stefndi eigi rétt á lækkun á kaupverði í samræmi við skoðunarskýrslu Bööðvars Páls Ásgeirssonar. Almennur fyrirvari í gagntilboði stefnda, sem vísað er til í kaupsamningi aðila, verði ekki túlkaður sem fyrirvari við umsamið kaupverð frekar en umsamda greiðslutilhögun eða afhendingardag. Fyrirvarinn hafi verið gerður við samninginn í heild sinni. Í ákvæði 8. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup sé skýr regla þess efnis, að gangi atvik að baki fyrirvara ekki eftir, skuli kaupsamningur aðila falla úr gildi. Því er lýst að verði aðalkrafa stefnenda tekin til

greina muni stefnendur í samræmi við þá niðurstöðu endurgreiða stefnda strax móttæknar kaupsamningsgreiðslur.

Aðalstefnendur byggja varakröfu í aðalsök á gildi kaupsamnings aðila og vísa til 7. gr. laga nr. 40/2002 í því sambandi. Þeir hafi uppfyllt öll skilyrði laga um fasteignakaup varðandi upplýsingaskyldu. Stefndi hafi skoðað fasteignina nokkrum sinnum áður en gengið var til samninga. Hafi stefnendur engu haldið leyndu fyrir honum og heldur ekki gefið honum rangar upplýsinga um ástand fasteignarinnar. Öllum, sem skoða húsið, megi vera ljóst að allra þeirra gallar, sem stefndi beri við að séu á húsinu, er getið í skoðunarskýrslu Böðvars. Skýrslan verði ekki lögð til grundvallar „um mat á hugsanlegum og meintum göllum á eigninni, enda eru engar sundurliðanir á fjárhæðum í henni að finna og hún er ekki unnin af dómkvöddum matsmanni“.

Aðalstefnendur vísa til þess að elsti hluti hússins sé um aldar gamall, byggður árið 1906, en yngri hlutinn árið 1927. Skoðunarskylda stefnda hafi því verið rík. Jafnframt er vísað til þess að kaupverð hússins hafi verið í samræmi við ástand þess, þ.m.t. ástand útveggja hússins. Horfa verði til þess að allar viðgerðir á múrklæðningunni séu til þess fallnar að auka verulega verðgildi hússins. Ósanngjarnt og óeðlilegt sé að stefnendur beri kostnað vegna viðgerða. Allar endurbætur á húsinu muni auka verðgildi þess umfram þann kostnað sem fari í slíkar endurbætur, þar sem húsið sé í eftirsóttu hverfi og bjóði upp á mikla möguleika.

Byggt er á því að sá fyrirvari, sem getið sé um í kauptilboði, veiti stefnda ekki rétt á afslætti. Hefði stefndi viljað fyrirvara um kaupverðið hefði honum verið í lófa lagið að setja slíkan fyrirvara í kauptilboðið eða kaupsamninginn. Það hafi hann ekki gert, heldur sett almennan fyrirvara um skuldbindingargildi samningsins í heild sinni.

Með vísun til 18. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2001, er áréttað, að um gamalt hús sé að ræða. Ætlaðir gallar séu óverulegir miðað við verðmæti þess, innan við 10%. Þá hafi stefnendur engu leynt um ástand hússins. Því beri þeim hvorki að greiða bæt看 né veita afslátt.

Aðalstefndi byggir í fyrsta lagi á því að skuldbindingargildi kaupsamnings aðila hafi ekki verið bundið fyrirvara. Umræddur fyrirvari hafi eingöngu lotið að skoðun hússins. Í öðru lagi hafi fyrirvarinn ekki varðað atvik, sem ekki gekk eftir. Fyrirvarinn hafi lotið að skoðun hússins fyrir 17. júní 2005 og hafi sú skoðun farið fram. Augljóst væri að fyrirvaranum hefði einungis verið ætlað að hafa þau áhrif að stefnendur gætu ekki borið fyrir sig ákvæði 29. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2001 um skoðun kaupanda ef gallar á fasteigninni kæmu í ljós.

Aðalstefndi vísar til þess að hafa beitt stöðvunarrétti, sbr. 44. gr. laga nr. 40/2002, og haldið eftir lokagreiðslu kaupverðs, alls að fjárhæð 3.600.000 kr. vegna galla á fasteigninni.

Bent er á að aðalstefnendur hefðu krafist greiðslu með bréfi, dagsettu 17. ágúst 2005. Skjóti það skökku við staðhæfingu í stefnu í þá veru að stefnendur

hefðu talið við samningsgerðina að fyrirvarann bæri að skilja svo, að samningurinn félli úr gildi að liðnum tveimur mánuðum, færi svo að stefndi sætti sig ekki við niðurstöðu skoðunar, sbr. 8. gr. laga nr. 40/2202. Stefnendur hefðu afhent stefnda fasteignina 5. maí 2005 og mótttekið ríflega 93% af kaupverðinu. Þá beri að líta til þess að stefndi hefði lagt út í kostnaðarsamar endurbætur á fasteigninni, eftir að hann fékk hana afhenta, auk þess að fjármagnskostnaður hans við kaupin hefði verið mikill. Augljóst sé að hann hefði aldrei lagt út í þennan kostnað ef um gildan samning hefði ekki verið að ræða.

Byggt er á því að krafa aðalstefnenda um viðurkenningu á því, að ekkert samningssamband sé í gildi, sé of seint borin fram. Tómlætisreglur og sú staðreynd, að óviðráðanlegt sé fyrir aðalstefnda að verða við kröfunni, leiði til þess að ekki verði fallist á hana, enda séu hagsmunir aðalstefnenda nægilega tryggðir með dómi um varakröfu þeirra. Verði hins vegar umræddur fyrirvari í kaupsamningi aðila túlkaður á þann hátt, sem aðalstefnendur halda fram, krefjist aðalstefndi þess að dómurinn víki honum til hliðar með vísun til ákvæða 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 með síðari breytingum. Óheiðarlegt og bersýnilega ósanngjarnt sé af aðalstefnendum að bera fyrirvarann í 3. gr. kaupsamningsins fyrir sig svo sem þeir geri með aðalkröfu sinni. Verði á það fallist auðgíst aðalstefnendur verulega á kostnað aðalstefnda með aðferð, sem ekki hafi verið gert ráð fyrir í samningi aðila.

Þó að aðalstefnendur krefjist þess í stefnu að aðalstefnda verði gert að afhenda þeim fasteignina veðbanda- og kvaðalaust, bendir hann á, að þar sé - andstætt meginreglum kröfurétta og laga um fasteignakaup - ekki gert ráð fyrir að aðalstefnendur endurgreiði honum á móti þann hluta af kaupverðinu, sem hann innti af hendi til þeirra. Þá telur aðalstefndi ekki lagaskilyrði til að dæma hann til greiðslu dagsekta, auk þess sem dagsektakrafan sé óhófleg og ekki sé gert ráð fyrir fresti eftir dómsuppkvaðningu til að efna kröfuna.

Varðandi varakröfu aðalstefnenda, vísar aðalstefndi til þess, að hann hafi haldið eftir eftirstöðvum kaupverðsins, alls að fjárhæð 3.600.000 kr., vegna galla á fasteigninni, sbr. 44. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Jafnframt hafi hann sýnt fram á með staðfestingu banka að eiga lausafé til að standa skil á þessari fjárhæð. Hann lýsi yfir skuldajöfnuði á móti varakröfu aðalstefnenda um eftirstöðvar kaupverðsins. Gagnkrafan sé skaðbótakrafa, sbr. 43. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, en til vara afsláttarkrafa með vísun til 41. gr. sömu laga.

Umrædda galla fasteignarinnar telur aðalstefndi, í fyrsta laga að tiltekin forskalning sé ónýtt og í öðru lagi að steinkantur ofan á norðurgafli sé ónýtur og valdi slysaættu. Þessum göllum sé lýst í matsgerð, sbr. dskj. nr. 6. Engra galla hafi verið getið í sölufirliti, sem legið hafi fyrir við kaupin, en samkvæmt 11. gr. laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004 eigi í sölufirliti m.a. að koma fram upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla, sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign. Varðandi forskalninguna þá hafi aðalstefndi við kaupsamningsgerðina lýst áhyggjum sínum um ástand hennar, en aðalstefnandi, Einar Valur, tjáð honum að hún væri í góðu lagi og þannig gefið rangar upplýsinga, sbr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Steinkanturinn hafi ekki komið til tals við kaupsamningsgerðina og hafi aðalstefnda ekki grunað að hann væri ónýtur eða það illa farinn, að hann þarfnaðist sérstakrar viðgerðar. Aðalstefnendur hefðu vitað eða a.m.k. mátt vita um þetta ástand á kantinum, enda hefðu þeir átt fasteignina í nokkur ár og rekið þar gistihús. Þeim hefði borið að

upplýsa aðalstefnda um umrædda galla, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002, en vanrækt það.

Aðalstefndi byggir einnig á því að ónýt forskalning og steinkantur norðan megin fyrir ofan þak hafi ekki verið í samræmi við þær kröfur, sem leiði af 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002. Um hafi verið að ræða galla, sem hann hafi ekki getað séð við skoðun fyrir undirritun kaupsamningsins og um þessi atriði hafi gilt sérstakur fyrirvari í samningi aðila um frekari skoðun kaupanda, sbr. 3. gr. samningsins.

Aðalstefndi vísar til þess að kostnaður við að bæta úr framangreindum göllum samkvæmt matsgerð á dskj. nr. 6 sé 2.650.000 kr. Við bætist 39.840 kr. reikningur matsmannsins. Þá hafi hann afráðið að gera kröfu út af öðrum þeim göllum, sem komist sé að niðurstöðu um í matsgerðinni. Þar sem aðalstefnendur hefðu lýst sig ósamþykka matsgerðinni og hann telji kostnað við að bæta úr göllum vera vanmetinn og að hann muni vera að lágmarki 3.600.000 kr., hafi hann haldið þeirri fjárhæð eftir, en hann hafi talið sig eiga rétt til skaðbóta eða afsláttar þeirrar fjárhæðar samkvæmt ákvæðum IV. kafla laga um fasteignakaup.

Verði talið að aðalstefndi eigi rétt til afsláttar eða skaðbóta er nemi lægri fjárhæð en hann haldi eftir samkvæmt framansögðu, kveðst hann til öryggis gera varakröfu um verulega lækkun. Og verði hann dæmdur greiðsluskyldur að einhverju leyti þá mótmælir hann að krafa aðalstefnenda beri dráttarvexti fyrr en frá og með dómsuppsögu.

Málsástæðum og lagarökum gagnstefnanda er lýst á þann veg að hann hafi haldið eftir hluta kaupverðsins, alls að fjárhæð 3.600.000 kr. vegna galla á fasteigninni, sbr. 44. gr. laga nr. 40/2002. Lýsir hann yfir skuldajöfnuði á móti varakröfu gagnstefnda um eftirstöðvar kaupverðs. Gagnkrafan sé skaðabótakrafa með vísan til 43. gr. laganna, en til vara afsláttarkrafa með vísun til 41. gr. sömu laga. Þá segir í gagnstefnu:

Gallarnir, sem um ræðir, eru í fyrsta lagi að fyrrnefnd forskalning er ónýt og í öðru lagi að steinkantur ofan á norðurgafli er ónýtur og veldur slysaþættu. Þessum göllum er lýst í fyrrnefndri matsgerð á dskj. 6. Engra galla var getið í söluþfirliti, sem lá fyrir við kaupin, en samkvæmt 11. gr. laga nr. 99/2004 skulu í söluþfirliti m.a. koma fram upplýsingar um ástand eignar og einstaka hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljandi og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign. Hvað varðar forskalninguna, þá hafði gagnstefnandi áhyggjur af ástandi hennar við kaupsamningsgerðina en gagnstefndi Einar Valur tjáði honum að hún væri í góðu lagi, eins og að framan er lýst. Þetta voru rangar upplýsingar seljenda við samningsgerðina og vísast til 27. gr. laganna um fasteignakaup. Steinkanturinn kom ekki til tals við kaupsamningsgerðina og gagnstefnandi hafði ekki grun um að hann væri ónýtur eða svo illa farinn að hann þarfnæðist sérstakrar viðgerðar. Gagnstefnandi telur að gagnstefnu hafi vitað eða a.m.k. mátt vita um þetta ástand á kantinum, enda höfðu þeir verið eigendur fasteignarinnar til nokkurra ára og reka þar gistihús. Gagnstefnandi telur að gagnstefndu hafi borið að upplýsa um umrædda galla með vísun til 26. gr. laganna um fasteignakaup en það hafi þeir

vanrækt. Til viðbótar framangreindum lagaákvæðum vísar [gagnstefnandi] til 18 og 19. gr. margnefndra laga um fasteignakaup. Ónýt forskalning og steinkantur voru ekki í samræmi við þær kröfur, sem leiðir af lögunum og kaupsamningi aðila og við það mat skiptir máli að fasteignin var kynnt sem gistihús í fullum rekstri. Um er að ræða galla, sem gagnstefnandi gat ekki séð við skoðun fyrir undirritun kaupsamnings og um þessi atriði gildi sérstakur fyrirvari í samningi aðila um frekari skoðun, sbr. 3. gr. kaupsamnings á dskj. nr. 5.

Kostnaður við að bæta úr framangreindum göllum samkvæmt matsgerð á dskj. 6 er kr. 2.650.000.-, nánar tiltekið:

Veggir, kr. 2,150,000,00

Norður gafl, kr. 165,000,00

Vinnupallar, kr. 340,000,00

Við þetta bætast kr. 39.840 sem er reikningur matsmanns (dskj. 16). Gagnstefnandi hefur afráðið að gera kröfu út af öðrum þeim göllum, sem komist er að niðurstöðu um í matsgerðinni. Þar sem gagnstefndu hafa lýst sig ósamþykka matsgerðinni og gagnstefnandi telur kostnað við að bæta úr framangreindum göllum vera vanmetinn, hann muni verða að lágmarki kr. 3.600.000, þá heldur hann þeirri fjárhæð eftir eins og áður segir, a.m.k. þar til niðurstaða dómkvadds matsmanns liggur fyrir. Gagnstefnandi telur sig eiga rétt til skaðbóta eða afsláttar þeirrar fjárhæðar samkvæmt fyrrnefndum ákvæðum IV kafla laganna um fasteignakaup.

Karfa um að gagnstefndu verði dæmdir til að gefa út afsal fyrir fasteigninni til gagnstefnanda byggist á því að honum hafi verið heimil framangreindur skuldajöfnuður og hann hafi þannig staðið gagnstefndu skil á öllu kaupverðinu samkvæmt kaupsamningi aðila á dskj. 5 og efnt allar skyldur sínar að öðru leyti. Hann eigi því rétt á afsali úr hendi gagnstefndu með vísan til 2. málsgr. 11. gr. laganna um fasteignakaup.

Fari svo að ekki verði fallist á gagnkröfu gagnstefnanda að öllu leyti gerir gagnstefnandi varakröfu um útgáfu afsals gegn greiðslu á þeim eftirstöðvum kaupverðsins, sem komist verður að í dómsúrlausn um varakröfu gagnstefndu í aðalsök.

Gagnstefndu byggja á því að kröfur, sem hafðar eru uppi í gagnsök, séu tilefnislausar og í öllu falli ótímabærar. Verði aðalkrafa gagnstefndu í aðalsök tekin til greina, beri þeim engin skylda til að gefa út afsal fyrir eigninni. Fari málið á þann veg að aðalkrafa gagnstefnanda undir kröfulið 2 verði tekin til greina, verði krafa um útgáfu afsals virk. Ekkert hafi komið fram í samskiptum aðila sem á einn eða annan hátt bendi til þess að gagnstefndu muni ekki í beinu framhaldi af slíkri niðurstöðu sinna skyldum sínum um útgáfu afsals í samræmi við 2. mgr. 11. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Sé því hér með lýst yfir að þeir muni gera það.

Áréttað er að verði niðurstaða málsins á þann veg að gagnstefnandi sé talinn skulda gagnstefndu hluta kaupverðs, verði skylda gagnstefndu til útgáfu afsals ekki virk fyrir en gagnstefnandi hefur innt af hendi skyldur sínar í samræmi við dómsniðurstöðuna.

Gagnstefndu lýsa því yfir að þeir hafi ekki á neinu stigi haft áform um að vanefna skyldur sínar. Ekki verði séð að það geti orðið gagnstefnanda til réttarspjalla þó hann beri ekki fram kröfu um útgáfu afsals í þessu máli. Eðlilegra og áhættuminna sé að hinkra með að bera slíka kröfu fram og láta niðurstöðu dóms og önnur atvik ráða því hvort hún verður borin fram og þá í nýju máli.

Aðalstefnandi, *Einar Valur Ingimundarson*, gaf skýrslu fyrir rétti. Hann sagði m.a. að hann væri ráðgjafaverkfræðingur á sviði umhverfismála. Áður en tilboð var gert í fasteignina að Vitastíg 11, kvaðst hann hafa gengið um húsið með stefnda. Litið hefði verið inn í þær íbúðir, sem voru auðar. Gengið hafi verið frá kjallara og upp í gegnum húsið og endað upp á efstu hæð. Kvaðst hann hafa veitt stefnda allar þær upplýsingar sem stefndi vildi fá.

Einar kvaðst hafa spurt stefnda m. a. að því hvort hann hefði áhuga á húsinu sem gistiheimili, en þeir ættu ýmis gögn sem gætu komið að gagni við það, enda þótt þeir hefðu ekki rekið gistiheimil þarna.

Einar sagði að húsið hefði verið auglýst með byggingarrétti, sem hann hefði sótt eftir að fá, en komið hefði fram hjá stefnda að hann hefði fyrst og fremst áhuga á því að kaupa húsið sem fjárfestingu og að láta byggja þarna til viðbótar ofan á húsið þær tvær íbúðir, sem hann hefði fengið heimild til að byggja, og selja síðan aftur. Með þessu hugarfari hafi þeir gengið um húsið.

Einar kvaðst hafa sýnt stefnda að framhluti þaksins hafði verið endurnýjaður með nýrri klæðningu og nýju járn. Bakhluti þaksins hafi hins vegar verið lélegur og hefði hann bent stefnda á að nauðsynlegt væri að endurnýja hann sem fyrst. Kvaðst hann hafa sagt stefnda, að hann hefði farið með það í huga með arkitekt þarna upp og skoðað þetta.

Einar kvaðst ekki hafa orðið var við að gaflveggurinn væri til vandræða þann tíma sem hann átti húsið. Hann kvaðst aldrei hafa orðið var við raka í herbergjum hússins.

Lagt var fyrir Einar dskj. nr. 37, sem er myndrit af bréf til byggingarfulltrúa í Reykjavík með skissutillögum af risibúðum að Vitastíg 11, dags. 11. janúar 2005. Einar sagði að þessi skjöl hefðu legið fyrir hjá fasteignasalanum. Eignin hefði verið auglýst þannig að byggingarréttur fylgdi.

Einar sagði að hann og meðeigandi hans, Ágúst, hefðu ekkert frumkvæði átt að því að setja fyrirvara um ástand forskalningar á húsinu í kauptilboð stefnda 29. apríl 2005. Hann kvaðst ekki hafa vitað hvers vegna athugun á ástandi forskalningarinnar fór ekki fram strax. Hann og Ágúst hefðu ekki átt að hafa frumkvæði að því. Nafn þess, sem framkvæmdi þessa skoðun fyrir stefnda, hefði ekki verið borið undir þá. Matsgerð Böðvars Páls Ásgeirssonar, dskj. nr. 6, hafi þeim fyrst orðið kunnugt um er hún barst til þeirra í pósti. Enda þótt þessi matsgerð væri á allan hátt hroðvirknisleg og óvönduð hefðu þeir fallist á að halda fund með stefnda og starfsmönnum fasteignasölnunnar til að ræða málið. Á fundinum hefðu þeir hafnað matsgerðinni sem grundvelli bótakröfu. Einar tók fram að fundargerð hefði ekki verið bókuð en að stefndi hefði tekið saman minnispunkta sína af fundinum.

Einar sagði að fyrirvari, er getið er í gagntilboði stefnda, dags. 29. apríl 2005, um skoðun á allri húseigninni eigi síðar en 5. maí 2005, hafi verið framlengdur til 17. júní 2005. Ætlað hefði verið að þessi tími nægði stefnda til að fá kunnáttumann til að skoða eignina með sér. Á sama tíma og framlengdur var tíminn til að skoða eignina hefði eignin verið afhent stefnda. Hinn 5. maí 2005 hefðu hann og Ágúst farið með stefnda um fasteignina og hafi hann þá farið þess á leit við þá að fá lykjavöld. Hefðu þeir samþykkt það. Hefðu þeir þá talið að nánast væri formsatriði að gera kaupsamning. Við gerð kaupsamningsins [3. júní 2005] hefði stefndi lýst því yfir að hann væri ekki enn búinn að fá aðstoð við að skoða eignina. Hafi þá fyrirvarinn verið framlengdur til 17. júní með samþykki þeirra þannig að málið yrði úr sögunni þann dag. Þann 16. júní hefði þeim síðan borist í pósti umrædd matsgerð Böðvars.

Einar sagði að hann hefði ekki verið látinn vita með fyrirvara að greiðsla samkvæmt kaupsamningi 5. ágúst 2005 yrði ekki innt af hendi. Kvaðst hann hafa haft samband við fasteignasölnuna nokkrum dögum síðar og spurt hvort greiðslan hefði borist fasteignasölnunni og honum tjáð að svo væri ekki. Hefði honum verið tjáð nokkrum dögum síðar að stefndi ætlaði sér ekki að greiða meira.

Lögð voru fyrir Einar dskj. nr. 18 og 19, sem er tölvupóstur milli stefnda og Einars 13. júlí 2005 og 25. júlí 2005. Vísað var til þess að með dskj. nr. 18 fylgi sem viðhengi minnispunktar stefnda frá fundi aðila 29. júní 2005, sbr. dskj. nr. 17. Þá er vísað til þess að dskj. nr. 19 sé tölvupóstur frá Einari til stefnda. Spurt var hvort dskj. 19 fæli í sér athugasemdir Einars við fundargerðina [minnispunktana]. Einar sagði að þetta hefði verið það sem þeir raunverulega hefðu talað um. Hann var spurður hvort hann hefði komið að frekari athugasemdum við „fundargerðina“. Einar sagði að hann og Ásgeir hefðu aldrei litið á þessa punkta stefnda sem fundargerð af fundinum. Þeir hefðu hafnað því að það sem þar komi fram væri þeirra skoðun í einu eða neinu. Með því að senda engar athugasemdir við minnispunkta stefnda hafi hann á engan hátt samþykkt þá sem fundargerð.

Lagt var fyrir Einar dskj. nr. 4, sem er myndrit af fyrstu síðu af gagntilboði stefnenda ásamt myndriti af söluyfirliti fasteignasölnunnar Eignamiðlun varðandi Vitastíg 11. Hann var spurður um samskipti hans við Þorleif fasteignasala varðandi fasteignina áður en hann og stefndi komust að samkomulagi um kaupin og hvernig þetta söluyfirlit var til að því leyti sem honum væri kunnugt. Einar sagði að þetta söluyfirlit hafi orðið til þegar hann og Ágúst tóku þá ákvörðun að setja íbúðirnar í sölu. Hafi þeim þá verið ráðlagt að láta Eignamiðlun annast það. Þeir hefðu skoðað húsið með Þorleifi að innan og utan en ekki hafi verið gengið inn í allar íbúðirnar. Forskalningin hefði verið skoðuð. Einar sagði aðspurður að vefslóðin <http://www.lighthouse.is/> hafi fylgt með í kaupunum þegar hann og Ágúst keyptu húsið.

Spurður hvort við kaupsamningsgerðina 3. júní 2005 hafi fyrst komið fram hinn nýi frestur til 17. júní. Einar kvað svo hafa verið. Einar sagði að breytingin á greiðslufyrirkomulagi í gagntilboðinu og í kaupsamningnum hafi komið til nánast viku áður en kaupsamningurinn var gerður.

Aðalstefnandi, *Ágúst Ásgeirsson*, gaf skýrslu fyrir rétti. Hann sagði m.a. að eignin að Vitastíg 11 hefði verið keypt með sex kaupsamningum af honum og Einari. Einar hefði verið með fjóra en hann með tvo. Hafi hann átt bakhúsin tvö. Með þessu hafi hann átt nokkurn veginn 1/5 hluta fasteignarinnar að Vitastíg 11 en Einar 4/5 hluta. Einar og hann hefðu ákveðið af hagkvæmnisástæðum að selja eignina í einu lagi með einum kaupsamningi.

Ágúst sagði að hann og Einar hefðu afhent stefnda eignina til afnota 5. maí [2005]. Ágúst kvaðst ekki hafa verið boðaður til að vera viðstaddur skoðun Böðvars á fasteigninni. Þá hefði hann heldur ekki átt frumkvæði að þeirri skoðun. Hann kvaðst aldrei hafa orðið var við raka inni í húsinu. Hann kvaðst ekki hafa verið látinn vita um að greiðsla samkvæmt kaupsamningi 5. ágúst 2005 yrði ekki innt af hendi.

Ágúst kvað dskj. nr. 17 ranglega vera nefnt fundargerð af stefnda. Skjalið tjái upplifun stefnda af þessum fundi. Gagnlaust sé að gera athugasemdir við skjal sem á þennan hátt er búið til. Minnispunktar stefnda væru ekki fundargerð. Hann kvaðst ekki vita í hvaða tilgangi stefndi sendi þeim þessa minnispunkta, þeir hefðu ekki sagt frá kjarna fundarins, hvað hefði skipt máli, þegar mætt var til að ræða svokallaða matsgerð, sem raunverulega lýsti skoðun á eigninni sem stefndi hafði lofað frá 5. maí að færi fram.

Lögð voru fyrir Ágúst dskj. nr. 18 og 19, sem áður var greint frá. Kvaðst Ágúst kannast við að hafa fengið þennan tölvupóst. Hann kvaðst ekki muna, hvort hann hefði svarað honum, en líklega hafi hann ekki gert það.

Spurt var hvort hann hefði ekki séð ástæðu til að koma að athugasemdum við minnispunkta stefnda af fundinum. Ágúst sagði, að beðið hafi verið um athugasemdir og viðbætur, en ekki væri hægt að gera athugasemdir við skrif stefnda um fundinn. Það hefði ekki haft neinn tilgang. Annað hvort hafi stefndi ætlað að ganga til samninga eða láta umræddan fyrirvara gilda. Hann hefði margoft haft

tækifæri til að ganga út úr þessum kaupum og haft langan tíma til að skoða húsnaðið. Hann hefði ekki haft áhuga á eigninni eins og hún var og trúað matsgerðinni, en um það hefði verið fundað [29. júní 2005]. Hann og Einar hefðu hins vegar ekki lagt trúnað á þessa matsgerð, að hún stæði undir fyrirvaranum. Um býsna mikinn fyrirvara hefði verið að ræða. Hann hefði enn staðið [29. júní 2005]. Komið hefði fram á fundinum, að yrði farið eftir matsgerðinni og hún lögð til grundvallar, þá væri verið að auka verðmæti eignarinnar á kostnað seljenda, en það gæti aldrei orðið í svona máli að seljendur greiddu fyrir viðgerðina og kaupandinn fengi hagnaðinn. Um þetta hefði verið tilgangslaust að ræða frekar. Það sem eftir hefði staðið hefði verið að ganga að kaupunum eins og um hafði verið samið eða hætta við það.

Visað var til dskj. nr. 9, sem er sáttarboð stefnda frá 16. nóvember 2005 og dskj. nr. 11, sem er sáttarboð stefnda frá 2. janúar 2006. Spurt var hvort hann og Einar hefðu ekki verið tilbúnir að veita neinn aflsátt. Ágúst sagði að þetta væri viðskiptamál, ekki væri um að ræða fólk sem væri að kaupa þak yfir höfuðið. Fasteignir hefðu hækkað mikið á þessum tíma. Ekki væri unnt að fallast á að unnt væri fyrir kaupanda að hagnast á því að ganga ekki frá kaupum.

Aðalstefndi, *Alfred Hauksson*, gaf skýrslu fyrir rétti. Hann sagði m.a. að hann væri rafmagns- og tölvuverkfræðingur frá Háskóla Íslands. Þá væri hann menntaður í tölvufræði frá Háskóla Íslands og stundaði nú hagfræðinám.

Lögð voru fyrir Alfred dskj. nr. 3, nr. 4 og nr. 15, en það eru myndrit af gagntilboði í fasteignina að Vitastíg 11. Alfred sagði að aðdragandi þess að hann keypti umrædda fasteign væri sú að húsið hefði verið auglýst til sölu um nokkurn tíma. Hafi það vakið athygli hans og hann farið að skoða málið. Hafi hann skoðað húsið með Einari og gert tilboð í eignina og fengið gagntilboð mánuði síðar [29. apríl 2005]. Hafi honum fundist gagntilboðið það hátt að hann hefði ekki verið tilbúinn að fallast á það nema með fyrirvara um ástand forskalningar á húsinu. Einar hefði sagt honum að hann teldi að forskalningin á húsinu væri í lagi og hafi hann verið tilbúinn að kaupa húsið á þessu verði ef svo væri. Hafi hann skrifað undir gagntilboðið með fyrirvara um ástand forskalninga á húsinu og sent á faxi til Eignamiðlunar, sbr. dskj. nr. 3. Þorleifur fasteignasali hefði viljað fá aðila á fund með sér seinna um daginn til að ganga frá þessu inni á skrifstofu og aðeins að ræða málin. Það hefðu þeir gert og undirritað gagntilboðið á öðru blaði. Hafi Þorleifur spurt hann hvort honum væri sama þó að fyrirvari hans um forskalninguna yrði bara settur inn í þennan almenna fyrirvara, sem er gerður um að skoðun fari fram, en hann hefði sjálfur haft mestar áhyggjur af forskalningunni. Það hafi verið óvissuþátturinn í þessum kaupum. Hefði hann getað treyst því að loforð Einars um forskalningin væri í lagi, þá hefði hann verið tilbúinn að ganga frá kaupunum. Um þetta hefði verið rætt á fundinum með Þorleifi.

Lagt var fyrir Alfred dskj. nr. 5, sem er myndrit af kaupsamningi aðila frá 3. júní 2005. Alfred sagði að nokkrum sinnum hefði verið haft samband við hann frá Eignamiðlun og honum tjáð að seljendur vildu ganga frá kaupsamningi. Hafi hann lýst því yfir við forsvarsmenn Eignamiðlunar og einnig við stefnendur að maður sá, sem ætlaði að skoða eignina fyrir hann, hefði farið til útlanda. Hafi hann rætt við Guðmund, lögfræðing hjá Eignamiðlun, og tjáð honum að hann væri tilbúinn að

ganga frá kaupsamningnum strax ef fyrirvaranum um forskalninguna væri haldið inni. Hafi hann sagt honum að hann hefði ekki haft tækifæri til að skoða forskalninguna með fagmanni og væri hann tilbúinn að ganga frá kaupunum ef hann gæti treyst því að forskalningin væri ekki ónýtt. Fyrirvarinn hafi verið ræddur á fundinum þegar kaupsamningurinn var undirritaður og raunar hefði hann rætt við Guðmund um þetta fyrir fundinn. Eftir að kaupsamningur var gerður hafi hann fengið Böðvar til að skoða húsið. Hann kvaðst ekki hafa hitt Böðvar áður og ekki vitað hver hann var. Hafi hann fengið ábendingar frá fagmanni um nokkra menn og talað við þrjá þeirra og reynt að fá þá til að taka þetta að sér. Böðvar hefði verið sá sem að lokum var tilbúinn að taka þetta að sér.

Lagt var fyrir Alfreð dskj. nr. 17, sem inniheldur minnispunkta hans frá fundinum hjá Eignamiðlun 29. júní 2005. Alfreð staðfesti að hafa skrifað þetta og sent til stefnenda og fasteignasölnunnar. Kvaðst Alfreð telja að þetta væri hlutlaus frásögn af þessum fundi. Hafi hann engar athugasemdir fengið. Einu viðbrögðin hefðu verið að Einar hefði gefið honum upp símanúmer hjá Brynleifi, sbr. dskj. nr. 19. Ekki hafi verið rætt á þessum fundi að samningurinn væri ekki lengur í gildi. Engum hefði dottið það í hug. Menn hefðu einungis viljað ganga frá þessum kaupum. Hann kvaðst hafa reynt að ná sáttum í málinu og sent stefnendum tvö bréf í þeim tilgangi.

Eftir að hann fékk fasteignina afhenta kvaðst Alfreð hafa komið íbúðunum í langtímaleigu. Hefði hann reiknað út hvort það borgaði sig að breyta risinu í tvær íbúðir. Honum hafi þá komið í hug að breyta þessu risi, sem var geymsluloft, í eina íbúð án þess að breyta ytra byrði hússins.

Alfreð kvaðst fyrst hafa verið upplýstur um að þakkantur hússins væri hættulegur þegar Böðvar benti honum á það. Hann kvaðst ekki hafa gert neitt í því máli.

Alfreð sagði að ástæða þess að frestur um að skoðun færi fram á húseigninni yrði framlengdur til 17. júní 2005, sbr. dskj. nr. 15, hafi verið sú að hann hefði séð fram á að hann næði ekki að fá mann til að skoða húsið innan fyrri tímamarka. Hafi hann og Einar verið sammála að framlengja frestinn.

Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur gaf skýrslu fyrir rétti. Hann staðfesti að hafa unnið matsgerð, sem fram kemur á dskj. nr. 36, og sagði m.a. að forskalning hússins að Vitastíg 11 væri orðin mjög léleg, á síðasta snúningi, klæða þyrfti húsið að utan með vatnsheldri klæðningu. Mat hans á kostnaði við það væri einungis mat á kostnaði við að klæða þann hluta hússins sem væri forskalaður.

Hann var spurður að því hvert væri álit hans á því að gamalt og virðulegt hús, er ber með sér að vera steinhús, væri klætt að hluta, en hinn hlutinn væri látinn halda sínu gamaldags steinútliti. Freyr sagði að það væri „sjónrænn“ galli á húsinu. Þörf væri, ef vel ætti að vera, að klæða allt húsið.

Freyr sagði að þakkanturinn hafi verið kannaður með því að fá lyftu með körfu á til að fara með þá alveg upp að þakkantinum.

Þorleifur Stefán Guðmundsson, sölumaður hjá Eignamiðlun, gaf skýrslu fyrir rétti. Hann sagði m.a. að hann væri löggiltur fasteignasali með tæplega tuttugu og sex ára starfsferil. Hann kvað stefnda ekki hafa skoðað eignina í fylgd með sér.

Lagt var fyrir Þorleif dskj. nr. 4, sem er eins og áður sagði myndrit af fyrstu síðu af gagntilboði stefnenda ásamt myndriti af söluyfirliti fasteignasölnunnar Eignamiðlun varðandi Vitastíg 11. Þorleifur sagði að söluyfirlitið hafi verið samið af sér.

Lagt var fyrir Þorleif dskj. nr. 37, sem er eins og áður sagði myndrit af bréfi til byggingarfulltrúa í Reykjavík með skissutillögum af risíbúðum að Vitastíg 11, dags. 11. janúar 2005. Þorleifur sagði að þetta skjal hefði legið fyrir á fasteignasölnunni. Hafi hann fengið það frá öðrum seljenda.

Þorleifur sagði að fyrirvari stefnda við samþykki á gagntilboði stefnenda hafi komið til vegna þess að við skoðun stefnda á húsinu hafi verið ljós ákveðin sprungumyndun. Eðlilega hefði verið spurt um þetta. Annar seljandinn hefði ekki haft miklar áhyggjur af þessu og ekki talið þetta mjög alvarlegt mál, sprungumyndunin væri sjáanleg og hefði lítið breyst. Hafi hann talið að þetta myndi jafnvel haldast svona um ókomin ár. Kaupandinn hefði haft ákveðnar áhyggjur af þessu. Fyrirvarinn hafi því verið settur inn í kauptilboðið.

Þorleifur sagði að tilboðið hefði verið í gangi í nokkurn tíma frá því að það var fyrst gert. Vandamálið hefði verið að annar seljandinn, Einar, sem hann hafði mest samband við, hefði ekki verið á landinu, þegar fyrstu tilboðin voru gerð. Hann kvaðst hafa „faxað“ gagntilboð seljanda til kaupanda. Kaupandinn hefði sent það til baka undirskrifað. Hafi honum fundist þetta þess eðlis að rétt væri að menn hittust heldur vegna þess að kauptilboð á „faxi“ væri ekki tækt til þinglýsingar og samræmdest ekki bestu vinnubrögðum. Hafi hann því boðað aðila til sín á sama tíma til að skrifa undir „orginal“ eintak og einnig til að ræða umræddan galla. Á þessum fundi hefðu menn breytt þessum fyrirvara um að láta skoða þetta nánar, þ.e. tímanum til 5. maí. Hefðu þeir rætt saman um gallann og seljendur ítrekað að þeir hefðu ekki áhyggjur af þessum galla af því að þetta hefði verið svona lengi og ekki breyst. Kváðust þeir hafa talað við aðila sem seldi þeim eignina, en hann var byggingameistari og hafði gert húsið upp.

Þorleifur sagði að gagntilboðið sem kemur fram á dskj. nr. 4 sé tilboð, sem undirritað var á skrifstofunni hjá honum, breytingin sem fram komi á skjalinu, sem er dskj. nr. 15, hafi komið seinna. Hann hafi gengið frá þessu um tímann til 5. maí. Hann kvaðst ekki hafa séð áður þær breytingar sem fram koma á dskj. nr. 15. Hann kvaðst halda að dagsetningin *01.04.2005* sé ritvilla í kauptilboðinu, enda hafi kauptilboðið verið gert 29. apríl 2005.

Þorleifur kvaðst ekki hafa komið að gerð kaupsamnings málsins.

Lagt var fyrir Þorleif dskj. nr. 17 og 18, sem áður hefur verið getið. Hann kvaðst kannast við þessi skjöl. Hann kvaðst ekki muna hvort hann sendi stefnda svar við þessum tölvupósti til sín.

Hann kvaðst muna eftir því að á fundinum 29. júní 2005 hefði stefnandinn, Einar, haft að orði að rifta bæri kaupunum.

Þorleifur kvaðst ekki kannast við að stefndi hefði tilkynnt fasteignasölunni að hann hygðist stöðva umsamda greiðslu 5. ágúst 2005.

Guðmundur Sigurjónsson, lögfræðingur og löggiltur fasteignasali, gaf skýrslu fyrir rétti. Hann sagði m.a. að hann hefði starfað við fasteignasölu í átján til níttján ár. Hann sagði að í kauptilboðinu hefði verið fyrirvari. Þegar komið var að kaupsamningnum á fundi, sem haldinn var rúmum mánuði eftir að kauptilboðið var samþykkt, kvaðst hann minnst þess að kaupandinn hefði talað um að hann hefði ekki skoðað húseignina eins og hann hefði viljað og lýsti áhyggjum af því hvernig tréverkið væri. Rætt hefði verið um þetta og samkomulag hefði orðið milli kaupanda og seljenda um að kaupandi fengi að skoða eignina frekar þó gengið yrði frá kaupsamningi og greiðslum, en það hefði dregist lengi. Báðir aðilar hefðu viljað að kaupin gengju eftir. Hann hefði horft á þennan fyrirvara þannig, eða skilið aðila þannig, að kæmi eitthvað í ljós í þessari skoðun, sem menn gerðu ekki ráð fyrir, myndi það hafa afslátt eða bætur í för með sér. Kaupin myndu hins vegar ganga eftir. Það hafi verið hans skilningur á viðhorfi beggja aðila.

Aðspurður kvaðst Guðmundur halda að það hefði verið forskalning hússins frekar en tréverkið, sem stefndi hefði sagt að hann hefði áhyggjur af.

Guðmundur sagði að fyrirvarinn í kaupsamningnum hefði komið fram á fundinum þegar samningurinn var gerður. Þetta hefði komið fram eftir samræður kaupanda og seljenda á fundinum. Kaupandinn hefði verið tilbúinn að greiða ef hann fengi tækifæri til að láta skoða eignina betur og halda þeim möguleika að koma að þessum galla.

Lögð voru fyrir Guðmund dskj. nr. 17 og 18, sem áður var getið. Kvaðst Guðmundur hafa séð þessi skjöl áður og lesið þau bæði. Hann kvaðst ekki hafa myndað sér skoðun á efni minnisþunkta stefnda. Kvaðst hann hafa litið á þetta sem sjónarhorn stefnda á fundinum, en stefndi hefði ekki verið skipaður fundarritari. Hann kvaðst ekki hafa sent stefnda athugasemdir eða viðbætur við minnisþunktana.

Ályktunarorð: Aðalkrafa aðalstefnenda er að staðfest verði með dómi að kaupsamningur aðila frá 3. júní 2005 hafi fallið úr gildi 3. ágúst 2005, sbr. 8. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 er segir: *Nú er skuldbindingargildi kaupsamnings um fasteign bundið fyrirvara um atvik sem ekki hefur gengið eftir og skal þá kaupsamningurinn falla niður að liðnum tveimur mánuðum frá því að hann komst á.* Aðalstefndi byggir hins vegar á því að gildi kaupsamningsins hafi ekki verið bundið fyrirvara um atvik, sem ekki hefðu gengið eftir. Fyrirvari, er hér um ræðir, hefði litið að skoðun hússins fyrir 17. júní 2005 og einungis verið ætlaður til að koma í veg fyrir að aðalstefnendur gætu borið fyrir sig ákvæði 29. gr. laganna um fasteignakaup um skoðun eða rannsókn kaupanda, færi svo að gallar á fasteigninni kæmu í ljós við þá skoðun.

Í 3. gr. kaupsamnings aðila undir fyrirsögninni ‘Ástand eignar’ segir: *Eignin er seld í núverandi ástandi sem kaupandi hefur kynnt sér með skoðun og sætt sig við að öllu leyti sbr. þó fyrirvara í tilboði til 17. júní 2005.* Af gögnum málsins og framburði fasteignasalans, Guðmundar Sigurjónssonar, verður ráðið að umræddur fyrirvari hafi verið settur í kaupsamninginn til að aðalstefndi fengi frekari tíma til að fá skoðun kunnáttumanns á ástandi forskalningar hússins [múrklæðningar hússins að utanverðu]. Og kæmi í ljós við skoðun hans að forskalningin væri ónýtt hefði það afslátt eða bætur í för með sér. Kaupin myndu hins vegar ganga eftir á hvorn veg sem færi.

Um almennan fyrirvara í skilningi 8. gr. laga um fasteignakaup var því ekki að ræða, heldur var fyrirvarinn sérstakur um atriði varðandi húsið sem upplýst voru síðar. Aðalstefndi verður því sýknaður af aðalkröfu aðalstefnenda.

Varakrafa aðalstefnenda er byggð á því að aðalstefndi hafi ekki að fullu greitt umsamið kaupverð. Þeir hafi engu leynt um ástand fasteignarinnar og þaðan af síður gefið aðalstefnda rangar upplýsingar um hana. Um gamalt hús væri að ræða, ástand múrklæðningar augljóst og hafi kaupverðið verið ákveðið af aðilum í samræmi við það og staðsetningu hússins í eftirsóttu hverfi. Þá er byggt á því að ætlaðir gallar séu óverulegir eða innan við 10% af verðmæti eignarinnar. Er vísað til ákvæða 18. gr. laga um fasteignakaup í því sambandi.

Gegn varakröfu aðalstefnenda reisir aðalstefndi gagnkröfur er byggja á því að forskalning hússins sé ónýtt og að steinkantur ofan á norðurgafli þess sé ónýtur og valdi slyshættu. Engra galla hefði verið getið í söluyfirliti, sbr. 11. gr. laga nr. 99/2004, og þegar stefndi hefði lýst áhyggjum sínum varðandi ástand forskalningar hússins, hefði aðalstefnandi, Einar Valur, tjáð honum að hún væri í góðu lagi. Steinkanturinn hefði ekki komið til tals við kaupsamningsgerðina og hafi aðalstefndi ekki haft grun um að hann væri ónýtur eða það illa farinn að hann þarfnaðist viðgerðar. Stefnendur hefðu hins vegar vitað eða a.m.k. mátt vita um þetta ástand á kantinum. Aðalstefndi vísar til ákvæða 26. gr. og 27. gr. laga um fasteignakaup í þessu sambandi.

Í matsgerð Freys Jóhannessonar byggingatæknifræðings, er liggur fyrir í málinu sem dskj. nr. 36. segir undir fyrirsögninni ‘Vettvangsskoðun’.

Múrhúðun útveggjanna er verulega sprungin og lekur án efa töluvert. Matsmaður kannaðir ástand “innra byrðis” forskalningar sem er bárujárni og pappi ásamt heilklæðningu utan á burðargrind útveggjarins. Gerð voru fjögur op á suður- og austurhlíð hússins og í ljós kom að bárujárnið er mjög ryðgað en fúí í timburklæðningu er ekki mikill. “Fótstykki” grindar er orðið verulega fúíð og líklega er neðsti hluti stoðar farinn að fúna. Mældur var raki í tréverki og var hann á bilinu 24-32% sem er yfir fúamörkum, en þau eru talin vera 15%

Skoðun á efsta hluta steyppts gaflveggs, þ.e. sá hluti hans sem er ofan þakklæðningar, leiddi í ljós að hann er sprunginn eftir endilöngu á móts við bárujárnsklæðningu og er þar að auki laus frá gaflveggnum og brot af kantinum hefur brotnað frá. Blickáfella hefur verið sett ofan á steyppta kantinn sem styrkir

hann að vissu marki. Sprungan er augljóslega lek, sem þó mætti lagfæra með nýrri áfelli sem hyldi sprunguna.

Ekki liggur fyrir með óyggjandi hætti að seljendur, aðalstefnendur í málinu, hafi veitt kaupanda, aðalstefnda, rangar upplýsingar um múrklæðninguna eða þakkantinn.

Við vettvangsskoðun dómara á húsinu að Vitastíg 11 í Reykjavík blasti við að ástand múrhúðar er lélegt, múrklæðning að utanverðu eða forskalning er víða mjög sprungin og þarfnast greinilega viðhalds og endurbóta. Að mati sérfróðra meðdómenda er ekki talið að ástand hússins að utanverðu teljist frábrugðið því sem við var að búast miðað við aldur hússins og þess, sem sást við venjulega skoðun.

Kaupverð eignarinnar að Vitastíg 11 var 52.000.000 kr. Kostnaðarmat dómkvadds matsmanns á ágöllum var 1.963.300 kr. Krafa aðalstefnda um afslátt er reist á slæmu ástandi á húsi, sem bersýnilega hefur ekki notið viðhalds að öllu leyti, en húsið er byggt að hluta árið 1903 og að hluta árið 1926. Um leynda galla er ekki að ræða. Yrði húsið klætt að utan og nýr þakkantur steiptur, svo sem dómkvaddur matsmaður telur þurfa svo húsið geti talist í góðu lagi, er ljóst, að húsið yrði endurnýjað í þá veru og yrði þá að sama skapi verðmætara. Fyrirvari aðalstefnda um „ástand forskalningar á húsi“ nær því ekki að skapa honum rétt til að fá afslátt á umsömdu kaupverði.

Þá er fallist á þá málsástæðu stefnenda að umræddir ágallar rýri ekki verðmæti fasteignarinnar að Vitastíg 11 í Reykjavík svo að nokkru varði, sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Samkvæmt framangreindu verður aðalstefndi dæmdur til að greiða aðalstefnendum óskipt alls 3.600.000 kr. með vöxtum eins og í dómsorði segir.

Rétt er að aðilar beri hver sinn kostnað af málinu.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari og meðdómsmennirnir, Björgvin Magnússon byggingafræðingur og Björn Þorri Viktorsson, héraðsdómslögmaður og lögg. fasteignasali, kveða upp dóminn.

DÓMSORÐ:

Aðalstefndi, Alfreð Hauksson, er sýkn af aðalkröfum aðalstefnenda, Ágústs Ásgeirssonar og Einars Vals Ingimundarsonar.

Aðalstefndi greiði aðalstefnendum óskipt 3.600.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af 1.600.000 krónum frá 5. ágúst 2005 til 5. október 2005 en af 3.600.000 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Um afsal á fasteigninni að Vitastíg 11 í Reykjavík úr hendi aðalstefnenda til aðalstefnda fer eins og í 2. mgr. 11. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 segir.

Málskostnaður fellur niður.

Páll Þorsteinsson

Björgvin Magnússon

Björn Þorri Viktorsson