

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur, þriðjudaginn 10. júlí 2007, í máli nr. E-3996/2006:

Elín Viðarsdóttir

Gerd Hammerström

(Þorsteinn Einarsson hrl.)

gegn

Svanfríði Sigurþórsdóttur

(Jónas Þór Guðmundsson hdl.)

Ingólfi Geir Gissurarsyni

(Ólafur Finnbogi Haraldsson hrl.)

Valhöll fasteignasölu hf

(Ólafur Finnbogi Haraldsson hrl.)

og

Svanfríður Sigurþórsdóttir

(Jónas Þór Guðmundsson hdl.)

gegn

Elín Viðarsdóttir

Gerd Hammerström

(Þorsteinn Einarsson hrl.)

og til réttargæslu

Ingólfi Geir Gissurarsyni

(Ólafur Finnbogi Haraldsson hrl.)

Valhöll fasteignasölu hf

(Ólafur Finnbogi Haraldsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 6. júlí 2007, að loknum munnlegum málflutningi, en málið var áður flutt 2. maí sl., var höfðað fyrir dómþinginu af Elínu Viðarsdóttur, Tröllaborgum 4 Reykjavík, og Gerd Hammarström, s.st. á hendur Svanfríði Sigurþórsdóttur, Klausturhvammi 28, Hafnarfirði, Ingólfi Gissurarsyni, Vesturhúsum 18, Reykjavík og Valhöll fasteignasölu hf., Síðumúla 27, Reykjavík, með stefnu áritaðri um birtingu 22. júní 2006 og birtri sama dag.

Dómkröfur stefnanda í aðalsök eru þær, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða þeim 1.263.090 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá 7. mars 2006 til greiðsludags. Jafnframt er krafist viðurkenningar á rétti stefnanda til að skuldajafna 649.353 krónum af kröfunni við jafnháan hluta af kröfu stefndu, Svanfríðar Sigurþórsdóttur, um ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs fasteignarinnar nr. 4 við Tröllaborgir miðað við 1. mars 2005.

Þá krefjast stefnendur þess að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða stefndum málskostnað, að viðbættum 24,5% virðisaukaskatti, að mati dómsins.

Dómkröfur stefndu, Svanfríður Sigurþórsdóttir, í aðalsök eru þær, að hún verði sýknuð af kröfum stefnanda, og stefnendur dæmdir in solidum til þess að greiða henni málskostnað ásamt 24,5% virðisaukaskatti, að skaðlausu.

Dómkröfur stefndu, Ingólfs Gissurarsonar og Valhallar fasteignasölu hf., í aðalsök eru þær aðallega, að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnanda og að stefnendur verði dæmdir til að greiða stefndu málskostnað. Til vara krefjast þeir að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega og málskostnaður felldur niður.

Dómkröfur gagnstefnanda, Svanfríðar Sigurþórsdóttur, í gagnsök eru þær aðallega, að gagnstefndu, Elín Viðarsdóttir og Gerd Hammerström, verði in solidum dæmd til þess að greiða gagnstefnanda, Svanfríði Sigurþórsdóttur, 714.978 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 1. mars 2005 til greiðsludags. Til vara er þess krafist að gagnstefndu verði dæmd in solidum til að greiða gagnstefnanda 649.353 krónur, ásamt dráttarvöxtum eins og tilgreint er í aðalkröfu.

Bæði í aðal- og varakröfu er þess aðallega krafist, að dómkröfur í gagnsök verði notaðar til skuldajafnaðar við kröfur aðalstefnanda í aðalsök að svo miklu leyti sem til þarf og sjálfstæður dómur verði kveðinn upp um afganginn, en til vara að kveðinn verði upp sjálfstæður dómur um allar dómkröfur í gagnsök.

Þá er þess krafist, bæði í aðal- og varakröfu, að gagnstefndu verði dæmd in solidum til að greiða gagnstefnanda málskostnað ásamt 24,5% virðisaukaskatti að skaðlausu.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefndu, Ingólfi Gissurarsyni og Valhöll fasteignasölu hf., að svo stöddu.

Loks er þess krafist að gagnsakarmálið verði sameinað aðalmálinu.

Gagnstefndu, Elín Viðarsdóttir og Gerd Hammerström, krefjast þess að þau verði sýknuð af kröfum gagnstefnanda, Svanfríðar Sigurþórsdóttur, og að gagnstefnandi, Svanfríður, verði dæmd til greiðslu málskostnaðar.

II

Með samningi, dagsettum 21. júní 2004, keyptu aðalstefnendur af gagnstefnanda, Svanfríði, íbúð merкта 01-0201 að Tröllaborgum 4, Reykjavík. Umsamið kaupverð var 24.500.000 krónur, sem aðalstefnendur skyldu greiða eins og greinir í kaupsamningi. Aðalstefnendur fengu íbúðina afhenta samhliða undirritun kaupsamnings.

Fljótlega eftir að aðalstefnendur fengu íbúðina að Tröllaborgum 4 afhenta kom í ljós að íbúðin var haldin göllum. Ágallar á eigninni voru einkum þeir að mjög hljóðbært var á milli íbúða í húsinu. Vegna ágalla á húsinu leituðu aðalstefnendur og kaupandi fasteignarinnar á 1. hæð hússins til Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins og rannsakaði Steindór Guðmundsson verkfræðingur hjá stofnuninni hljóðeinangrun í húsinu. Niðurstaða hans var sú að ekki væri fullnægt skilyrðum opinberra reglna um hljóðeinangrun. Niðurstaða RB var m.a. eftirfarandi:

„Þar segir annars vegar að vegið hljóðeinangrunargildi fyrir lofthljóð skuli a.m.k. vera $R'_{w,8dB} = 52$ dB milli íbúðar og rýmis utan íbúðar í fjölbýlishúsi. Leiðbeiningargildi er 55dB. Hér var þetta mæligildi milli íbúða 49 dB í lárétta stefnu og 47 dB í lóðrétta stefnu. Hér vantar sem sé 3 dB - 5dB uppá að lágmarksgildið sé uppfyllt, en 6dB - 8dB vantar uppá að leiðbeinandi gildið sé uppfyllt.

Hins vegar segir í reglugerðinni að högghljóðstigsgildi skuli aldrei vera hærra en $L'_{n,w,8dB} = 58$ dB í íveruherbergjum frá gólfi í íveruherbergjum í aðlægum íbúðum í fjölbýlishúsi. Leiðbeiningargildi er 53 dB. Hér var þetta mæligildi 55dB. Högghljóðeinangrunin fyrir parketgólfið uppfyllir því lágmarkskröfuna, en 2 dB vantar uppá að leiðbeinandi gildið sé uppfyllt.“

Með bréfi til Héraðsdóms Reykjavíkur, dagsettu 25. júlí 2005, var þess farið á leit við dóminn að dómkvaddur yrði sérfróður og óvilhallur matsmaður til að leggja mat m.a. á eftirtalda þætti:

1. Hvort ákvæðum byggingarlaga, byggingarreglugerðar, mengunarvarnarreglugerðar og eftir atvikum annarra opinberra reglna um hljóðvist hafi verið fullnægt er Tröllaborgum 4, Reykjavík, var breytt í fjöleignarhús með tveimur íbúðum á árinu 1999.
2. Hvaða úrbætur þurfi að gera á Tröllaborgum 4, Reykjavík, svo fullnægt sé ákvæðum byggingarlaga, byggingarreglugerðar, mengunarvarnarreglugerðar og eftir atvikum annarra opinberra reglna um hljóðvist.
3. Hver kostnaður við úrbætur á fasteigninni sé svo fullnægt sé ákvæðum byggingarlaga, byggingarreglugerðar, mengunarvarnarreglugerðar og eftir atvikum annarra opinberra reglna um hljóðvist.

Stefndu Ingólfur og Valhöll fasteignasala hf. voru ekki matsþolar vegna þeirrar beiðni og ekki var þeim gefinn kostur á að gæta réttar síns við framkvæmd matsins og ritun matsgerðar.

Til þess að framkvæma hið umbeðna mat var Helgi S. Gunnarsson byggingaverkfræðingur og húsasmíðameistari dómkvaddur hinn 15. ágúst 2005. Niðurstöðu hans er að finna í matsgerð, dagsettri 8. janúar 2006.

Um fyrsta matsliðinn vísar matsmaðurinn til niðurstöðu Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins. Með vísan til þeirrar niðurstöðu er það álit matsmannsins að fjöleignarhúsið uppfylli ekki lágmarksákvæði byggingareglugerðar hvað varðar lofthljóðeinangrunargildi milli íbúða lárétt og lóðrétt.

Niðurstaða hins dómkvadda matsmanns um annan matsliðinn er að nauðsynlegt sé að fjarlægja plasteinangrun og múrhúð af veggjum í annarri hvorri íbúð hússins til að ná upp lágmarksgildum í lofthljóðeinangrun samkvæmt byggingareglugerð. Útveggi þurfi síðan að einangra og klæða með öðrum hætti. Enn fremur þurfi að bæta hljóðeinangrun í millivegg milli íbúða á 1. hæð. Er nauðsynlegum úrbótum nánar lýst í matsgerðinni.

Heildarkostnaður við úrbætur metur hinn dómkvaddi matsmaður 2.289.000 krónur, sem hann skiptir þannig að 1.606.000 krónur varði aðgerðir í íbúð 01-01 og 683.000 krónur varði aðgerðir í íbúð 02-01.

Stefndi, Ingólfur Gissurarson, löggiltur fasteignasali, var milligönguaðili um þessi fasteignaviðskipti á grundvelli þágildandi laga nr. 54/1997, um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu. Stefndi rak þá og rekur enn hina stefndu fasteignasölu, Valhöll fasteignasölu hf., í samræmi við efnisákvæði laga nr. 54/1997 og reglugerðar nr. 93/1998, um samninga um sölupjónustu fasteignasala og söluyfirlit. Stefndi, Ingólfur, kveðst hafa skoðað umrædda eign þegar gagnstefnandi, Svanfríður, hafði óskað eftir því við stefnda, Ingólf, að hann tæki hana til sölumeðferðar. Hafi sú skoðun farið þannig fram, að gagnstefnandi, Svanfríður, hafi sýnt honum eignina. Fram hafi þar komið að eignin væri nýleg og fullbúin utan lóðarfrágangs sem væri að mestu leyti eftir. Ekkert hafi komið fram hjá gagnstefnanda, Svanfríði, við þá skoðun Ingólfs að fasteigninni væri í nokkru ábótavant eða annmarkar á henni, enda nýleg fasteign, byggð 1999 með nýlegum innréttingum o.fl. Stefndi, Ingólfur, kveðst hafa innt gagnstefnanda, Svanfríði,

sérstaklega eftir því hvort hún þekkti til einhverra annmarka á eigninni, en fengið þau svör að svo væri ekki. Á grundvelli skoðunar stefnda, Ingólfs, á eigninni undir handleiðslu gagnstefnanda, Svanfríðar, hafi hann gert rækilegt söluyfirlit um eignina, sbr. 12. gr. laga nr. 54/1997 og 2. gr. reglugerðar nr. 93/1998. Í söluyfirliti komi fram þær upplýsingar sem í söluyfirliti skuli greina að lögum með eins nákvæmum og réttum hætti og stefnda hafi verið unnt sem fasteignasala. Í reit þar sem getið sé um galla á eigninni komi eftirfarandi fram: „Starfsmanni Valhallar hefur ekki verið bent sérstaklega á galla á eigninni.“

Á grundvelli þessa söluyfirlits komst á samningur með aðalstefnendum og gagnstefnanda, Svanfríði, um kaup hinna fyrrnefndu á eigninni með samþykki aðalstefnenda á gagntilboði gagnstefnanda, Svanfríðar, hinn 26. maí 2004. Umsamið kaupverð var kr. 24.500.000. Samningur hafi verið nánar útfærður með kaupsamningi, dagsettum 21. júní 2004. Undirritun kaupsamningsins sjálfs hafi farið fram á starfstofu stefnda, Ingólfs, hjá stefndu, Valhöll fasteignasölu hf. Aldrei fyrir þann tíma hafi gagnstefnandi, Svanfríður, minnst á að eign sín væri haldin nokkrum annmarka eða galla, hvorki við stefnda, Ingólf, né aðra starfsmenn fasteignasölnunnar. Það hafi fyrst verið þegar aðilar hafi mætt á fasteignasöluna til undirritunar kaupsamnings, 21. júní 2004, og þegar langt hafi verið liðið á þá athöfn, sem gagnstefnandi, Svanfríður, hafi getið um þann annmarka á eign sinni að hljóðbært væri í húsinu milli þeirrar eignar sem aðalstefnendur hugðust kaupa og fasteignar á neðri hæð sem gagnstefnandi, Svanfríður, hugðist selja öðrum.

Viðar Welding, löggiltur fasteignasali, hafði f.h. stefndu, Ingólfs og Valhallar fasteignasölu hf., haft umsjá með undirritun kaupsamnings og því sem þeirri athöfn fylgi. Hann staðfesti að gagnstefnandi, Svanfríður, hefði upplýst um umræddan annmarka við undirritunina, sbr. yfirlýsingu hans frá 9. mars 2005. Þar greini Viðar jafnframt frá því að hann hafi boðist til að setja athugasemd vegna þessa í kaupsamninginn en kaupendur, aðalstefnendur í máli þessu, hafi ekki talið þörf á því.

Stefndu, Ingólfi og Valhöll fasteignasölu hf., kvaðst fyrst hafa verið kunnugt um að aðalstefnendur hygðust ætla að bera fyrir sig annmarka á umræddri eign í mars 2005 í kjölfar þess að óskað hafi verið eftir því að Viðar Welding ritaði undir áðurnefnda yfirlýsingu. Kröfum hafi þó aldrei verið beint að stefndu, Ingólfi og Valhöll fasteignasölu hf., vegna máls þessa fyrr en með birtingu stefnu í málinu hinn 22. júní 2006.

Hinn 19. október 2006 ákvað Vátryggingafélag Íslands hf. að greiða Brynju K. Jósepsdóttur, kaupanda fasteignar á neðri hæð Tröllaborgar 4 (íbúð 0101), skaðabætur úr starfsábyrgðartryggingu Fasteignamiðlunarinnar Múla ehf. sem annaðist milligöngu um þau viðskipti. Nefnd Brynja hafði keypt framangreinda fasteign af gagnstefnanda, Svanfríði, með kaupsamningi, dagsettum 24. ágúst 2004.

III

Málsástæður stefnanda í aðalsök.

Stefnendur byggja kröfur sínar á hendur stefndu á fyrrgreindri matsgerð og telja að matsgerðin staðfesti að fasteignin hafi verið haldin leyndum og verulegum göllum er kaup áttu sér stað og að fasteignin hafi ekki verið haldin þeim kostum sem áskildir hafi verið við kaupin.

Krafa stefnenda um skaðabætur og/eða afslátt tekur mið af framangreindu mati og samkomulagi sem gert var við eiganda eignarhluta merktum nr. 01-0101 þess efnis, að stefnendur skuli vera eigendur 60% af heildarkröfu samkvæmt matsgerðinni en eigendur eignarhluta 01-0101 eigandi að 40% kröfu.

Stefnendur hafa sundurliðað kröfu sína með eftirgreindum hætti í stefnu:

Kostnaður við úrbætur samkvæmt matsgerð kr. 1.373.400

Frádráttur vegna endurgreiðslu virðisaukaskatts kr. 110.310

Samtals

kr. 1.263.090

Gerð er krafa um 60% af kostnaði við úrbætur (2.289.000 x 60%) en samhliða máli þessu hafi eigandi matshluta 01-0101 höfðað mál á hendur stefndu, Svanfríði, til greiðslu afsláttar og/eða skaðabóta sem nemi 40% af úrbótum, samkvæmt matsgerðinni. Samkvæmt lögum um virðisaukaskatt, nr. 50/1998, eigi stefnendur rétt á endurgreiðslu 60% virðisaukaskatts sem þau kunni að greiða vegna vinnu manna á byggingarstað. Við kröfugerð í málinu hafi verið tekið tillit til framangreindrar endurgreiðslu sem nemi 110.310 krónum, þegar tekið hafi verið tillit til þess að stefnendur eru eigendur 60% af kröfunni samkvæmt matsgerðinni.

Vegna fyrrgreindra galla á fasteigninni haldi stefnendur eftir af kaupverði 595.206 krónum. Er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að stefnendum sé heimilt að skuldajafna hluta af kröfu sinni á móti eftirstöðvum kaupverðs samkvæmt kaupsamningi.

Krafa stefnenda um skaðabætur og/eða afslátt af kaupverði byggir á því að fasteignin að Tröllaborgum 4 í Reykjavík hafi verið haldin verulegum og leyndum göllum og að fasteignin hafi ekki verið haldin þeim kostum sem áskildir voru.

Þá byggja stefnendur á því að gallar þeir, sem ljóst sé að eru til staðar samkvæmt matsgerð hins dómkvadda matsmanns, hafi verið leyndir og að stefnendur hafi ekki mátt gera sér grein fyrir þeim við skoðun. Byggja stefnendur á því að stefnda, Svanfríður, hafi með sviksamlegum hætti leynt upplýsingum um ástand fasteignarinnar við skoðun. Þá telja stefnendur að stefnda, Svanfríður, hafi ekki sinnt upplýsingaskyldu sinni, svo sem henni hafi verið skylt samkvæmt reglum kröfuréttar. Telja stefnendur útilokað, að stefnda, Svanfríður, sem ásamt eiginmanni sínum hafi annast gerð íbúðarinnar skömmu áður, hafi ekki haft vitneskju um hljóðbærni milli eignarhluta. Reyndar sé viðurkennt og staðfest í bréfi, dagsettu 4. maí 2006, sem undirritað sé af stefndu, Svanfríði, að henni hafi verið ljóst fyrir kaupin að hljóðbært væri milli íbúða. Því sé hins vegar ranglega haldið fram að upplýsingum um það hafi verið komið til stefnenda. Beri til þess að

líta að hvergi sé getið um þennan galla í sölugögnum þrátt fyrir að stefndu hafi verið gallarnir að fullu ljósir.

Byggja stefnendur á því, að augljóst sé að ágallar á eigninni rýri verulega verðmæti hennar og benda stefnendur m.a. á að viðurkennt sé að minna þurfi til svo galli teljist til staðar í nýbyggðri fasteign en þegar um gamlar eignir sé að ræða. Vísist í þessu sambandi til athugasemda við 18. gr. frumvarps er varð að lögum um fasteignakaup, nr. 40/2002.

Þá liggi fyrir að stefnda, Svanfríður, annaðist byggingu fasteignarinnar og/eða breytingar á henni eða menn á hennar vegum. Beri hún af þeim sökum enn ríkari ábyrgð á frágangi fasteignarinnar, þ.m.t. að húsið hafi verið byggt í samræmi við gildandi reglur, teikningar og góða venju. Fyrir liggi mat sem staðfesti að svo hafi alls ekki verið. Í ljósi framangreinds hafi stefndu mátt vera fullkomlega ljóst ástand hússins, þ.m.t. að húsið væri ekki byggt í samræmi við lög, reglur, teikningar og góða venju.

Enn fremur er á því byggt, að stefnda, Svanfríður, sem seljandi fasteignarinnar, ábyrgist ákveðna grundvallarkosti hennar. Einn af þeim kostum sé að frágangur á húsi, sérstaklega nýbyggingu, víki ekki að verulegu leyti frá því sem almennt tíðkist, auk þess að frágangur sé að öðru leyti forsvaranlegur, þ.m.t. í samræmi við lög, reglur og teikningar, en fyrir liggi að hljóðeinangrun sé undir þeim lágmarksgildum sem sett séu í reglugerð. Hafi við kaupin verið nánar áskilið sérstaklega að fasteignin uppfyllti ákvæði laga, reglugerða og væri í samræmi við samþykktar teikningar og góða venju.

Krafa stefnenda á hendur stefndu, Svanfríði, byggi á því að fasteignin hafi verið haldin verulegum, leyndum göllum sem séu ekki þess eðlis að þeir komi fram við venjulega skoðun.

Ljóst sé að stefnda, Svanfríður, hafi vitað af göllunum, eins og fyrr greinir. Þrátt fyrir þá staðreynd sé hvergi minnst á þá í söluyfirliti vegna eignarhlutans. Sama eigi við um söluyfirlit vegna neðri hæðar sem verið hafi til sölumeðferðar hjá Fasteignamiðlun Grafarvogs (Fasteignamiðlunin Múli). Sé því bæði rangt og ósannað að stefnendur hafi verið upplýst um galla á fasteigninni. Hins vegar sé viðurkennt af stefndu, Svanfríði, að hún hafi haft fulla vitneskju um gallann.

Samkvæmt þessu hafi stefnda, Svanfríður, með saknæmum hætti vanrækt í verulegum atriðum upplýsingaskyldu sem hvíli á henni, m.a. samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002. Inntak upplýsingaskyldu seljanda sé að fasteign telst gölluð ef kaupandi hafi ekki fengið þær upplýsingar um hana sem hann hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þá hafi verið veittar rangar upplýsingar í söluyfirlitinu, þar sem reitur ætlaður gallaútlitun hafi verið skilinn eftir auður. Samkvæmt 27. gr. laga nr. 40/2002 teljist fasteign gölluð ef rangar upplýsingar séu gefnar um hana í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum.

Stefnendur kveðast ekki myndu hafa gert umræddan kaupsamning eða a.m.k. ekki fallist á umsamið kaupverð ef stefnda, Svanfríður, hefði upplýst þá réttilega um galla hússins.

Krafa stefnenda á hendur stefndu, Ingólfi og Valhöll fasteignasölu, byggir á því að vegna vanrækslu stefnda, Ingólfs, á lögbundnum starfsskyldum fasteignasala, hafi kaupsamningur verið gerður um verulega gallaða eign, sem ekki hefði ella verið gerður eða a.m.k. um mun lægra kaupverð, ef stefnendur hefðu haft þær upplýsingar í höndum sem stefndu hafi vanrækt að afla og láta stefnanda í té.

Stefnendur benda á að starfsmaður fasteignasölnunnar hafi haldið því fram eftir kaupin að hafa haft upplýsingar um galla á fasteigninni áður en stefnendur festu kaup á eigninni. Fyrir liggi að þrátt fyrir það hafi starfsmaðurinn og fasteignasalinn vanrækt að tiltaka gallann í söluyfirliti og/eða samningum aðila, en starfsmaðurinn haldi því hins vegar ranglega fram nú að stefnendur hafi verið upplýst um gallann munnlega. Þeim fullyrðingum sé mótmælt sem röngum, því stefnendur hafi engar upplýsingar fengið um galla á eigninni fyrir kaupin.

Samkvæmt 12. gr. laga nr. 54/1997, um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu, sem í gildi hafi verið við undirritun kaupsamnings, skuli fasteignasali, sem fengið hafi eign til sölumeðferðar, semja rækilegt yfirlit yfir þau atriði, sem máli geta skipt fyrir kaupanda við sölu eignarinnar, þ.m.t. ástand hennar og byggingarefni. Í 2. gr. reglugerðar nr. 93/1998, um samninga um sölubjónustu fasteignasala og söluyfirliti, sé þetta útfært nánar. Samkvæmt 3. tl. 2. gr. skuli í söluyfirliti greina frá ástandi eignar, þ.á m. um galla sem seljanda og/eða fasteignasala sé kunnugt um.

Vegna vanrækslu á lögbundnum skyldum sínum beri stefndi, Ingólfur Gissurarson, fasteignasali hjá stefnda, Valhöll - fasteignasölu hf., skaðabótaábyrgð gagnvart stefnendum. Stefndi, Ingólfur, sé löggiltur fasteignasali hjá stefnda, Valhöll, og framkvæmdastjóri fasteignasölnunnar og stjórnarmaður í félaginu. Beri stefndu ábyrgð á vanrækslu fasteignasalans sjálfs og/eða starfsmanna fasteignasölnunnar á grundvelli reglna um vinnuveitendaábyrgð en fyrir liggi að gengið hafi verið þvert gegn fyrirmælum laga með því að ganga frá kaupsamningi án þess að upplýsingar um galla á fasteigninni kæmu fram í sölugögnum. Jafnframt sé á því byggt að fasteignasalanum eða starfsmanni hans hafi borið að gera sjálfstæða skoðun á því hversu víðtækur umræddur galli væri áður en gengið væri frá sölnni ef þeir hafi haft um hann upplýsingar á annað borð. Um sé að ræða mikilvægar upplýsingar fyrir kaupanda sem hefðu haft verulega þýðingu við ákvörðun stefnenda um kaup íbúðarinnar. Með þessu hafi stefndi, Ingólfur, vanrækt mikilvæga starfsskyldu sem á honum hvíli og að lögum beri hann bótaábyrgð á mistökum þessum ásamt fasteignasölnni sjálfri. Krafa stefnanda sé hin sama og á hendur stefndu, Svanfríði, enda beri stefndu, Ingólfur og fasteignasalan, ábyrgð á öllu tjóni sem leiði af hinni bótaskyldu háttsemi, þ.m.t. á grundvelli vinnuveitendaábyrgðar.

Stefnendur haldi nú eftir af kaupverði 649.353 krónum, sem þeim hafi borið að greiða hinn 1. mars 2005, sbr. framlagt uppgjör Valhallar fasteignasölu. Krefjast stefnendur gagnvart stefndu, Svanfríði, að viðurkenndur verði réttur þeirra til að skuldajafna kröfu að fjárhæð 649.353 krónur við kröfu hennar um greiðslu eftirstöðva kaupverðs fasteignarinnar sömu fjárhæðar, miðað við 1. mars 2005. Verði talið að krafa stefndu um greiðslu eftirstöðva kaupverðs sé hærri en 660.395 krónur sé þess krafist að hluti kröfu stefnenda, jafnhárri kröfu stefndu um greiðslu eftirstöðva kaupverðs, verði skuldajafnað við þá kröfu, miðað við 1. mars 2005.

Um lagarök vísa stefnendur til reglna samninga- og kröfuréttar auk laga um fasteignakaup, þ.m.t. laga 40/2002. Þá vísa stefnendur til reglna kröfuréttar og ólögfesta reglna íslensks skaðabótaréttar. Jafnframt vísa stefnendur til ákvæða skipulags- og byggingalaga, nr. 73/1997, og byggingareglugerðar, nr. 441/1998. Enn fremur vísa stefnendur til dómafordæma, m.a. Hrd. nr. 223/2002.

Kröfu um dráttarvexti byggja stefnendur á lögum nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu.

Kröfu um málskostnað byggja stefnendur á 21. kafla laga nr. 91/1991, sbr. einkum 129. gr. og 130. gr. laganna.

Kröfu um virðisaukaskatt á málskostnað byggja stefnendur á lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, en stefnendur séu ekki virðisaukaskattskyld og sé þeim því nauðsyn á að fá dóm fyrir skattinum úr hendi stefndu.

IV

Málsástæður stefndu í aðalsök.

Stefnda, Svanfríður, heldur því fram, að stefnendur hafi fyrir kaupin skoðað umdeilda fasteign og oftár en einu sinni. Þá hafi þeim verið veittar margvíslegar upplýsingar um ástand eignarinnar, þ. á m. um að hljóðbært væri á milli hæða. Stefnda, Svanfríður, hafi margítrekað þetta við stefnendur í samtölum þeirra á milli. Þá hafi stefnendur fengið ítarlegar upplýsingar um ástand eignarinnar hjá Karli Halldórssyni, þáverandi leigjanda að íbúðarherbergi á neðri hæð. Jafnframt hafi starfsmaður stefndu, Valhallar fasteignasölu hf., upplýst stefnendur um þetta munnlega fyrir kaupin. Auk þess hafi stefnendur fengið lánaðan lykil að eigninni hjá stefnda, Ingólfi Gizurarsyni, löggiltum fasteignasala, nokkrum dögum fyrir kaupsamning, í nokkra daga, til að gera frekari úttekt á eigninni. Enn fremur hafi stefnda, Svanfríður, ítrekað upplýsingar um hljóðbærni í hinni seldu eign við undirritun kaupsamnings og hafi Viðar Welding, löggildur fasteignasali, þáverandi starfsmaður stefnda, Valhallar fasteignasölu hf., boðist til þess að setja athugasemd vegna þessa inn í kaupsamninginn, en stefnendur ekki talið þörf á því.

Við verðlagningu hinnar seldu eignar hafi verið tekið mið af ástandi hennar, og hafi stefnendur fengið hana á lægra verði en ella vegna hljóðbærninnar. Stefnda, Svanfríður, hafi auglýst eignina til sölu hjá Fasteignasölnni Draumahúsum hinn 1. júní 2004 á 28.500.000 krónur.

Stefnda heldur því og fram, að stefnendur hafi, eftir að kaupin voru um garð gengin, tjáð áður nefndum Karli Halldórssyni, þáverandi leigjanda að íbúðarherbergi á neðri hæð, að þau teldu sig hafa gert góð kaup, en stefndu, Svanfríði, slæma sölu, vegna þess hversu lágt kaupverðið hafi verið.

Um þann hluta kaupverðsins sem greiðast skyldi með peningum sé ákvæði í A-lið kaupsamningsins. Samkvæmt 3. tölulið A-liðar hafi stefnendur átt að greiða 3.000.000 króna hinn 1. nóvember 2004 og 2.990.079 krónur hinn 1. mars 2005.

Fljótlega hafi komið á daginn að stefnendur hafi ekki getað staðið við skuldbindingar sínar, samkvæmt kaupsamningi aðila. Svo virðist raunar sem þau hafi allt frá upphafi verið algjörlega vanbúin til að efna samningskyldur sínar og hafi einfaldlega ekki haft ráð á kaupunum, sem þau hafi alfarið fjármagnað með lánum. Stefnendur hafi því ekki getað staðið í skilum með greiðsluna sem átt hafi að greiða hinn 1. nóvember 2004. Að beiðni stefnenda hafi stefnda, Svanfríður, veitt veðleyfi í hinni seldu eign, eftir kaupin, fyrir 22.000.000 krónum gegn því að sú fjárhæð, sem ekki gengi til uppgreiðslu á yfirteknum lánum og lánum sem stefnendur hefðu sérstaklega tekið vegna kaupanna og komin hefðu verið í vanskil, svo og á vangreiddri kaupsamningsgreiðslu frá 1. nóvember 2004 ásamt dráttarvöxtum, yrði greidd stefndu, Svanfríði, sem fyrirframgreiðsla upp í lokagreiðsluna, sem átt hafi að fara fram hinn 1. mars 2005. Þetta skilyrði hafi stefnda, Svanfríður, sett vegna þess að hún hafi ekki, hagsmuna sinna vegna, getað fallist á að veita veðheimild sem rýrði það verðmæti í eigninni, sem stæði til tryggingar á ógreiddum eftirstöðvum kaupverðs. Um þetta vísar stefnda til samnings aðila um uppgreiðslu lána og ráðstöfun láns, dagsett 2. desember 2004, og verðmats á eigninni sem gert hafi verið í tilefni þess, dagsett 28. október 2004.

Á grundvelli framangreinds samkomulags hafi verið greiddar af hálfu stefnenda til stefndu, Svanfríðar, greiðslur í tvennu lagi. Annars vegar hafi verið greiddar 5.000.000 króna hinn 16. desember 2004. Þeirri greiðslu hafi stefnda, Svanfríður, ráðstafað til greiðslu á vangreiddri kaupsamningsgreiðslu, sem átt hafi að greiða hinn 1. nóvember 2004, 3.000.000 krónur, og á áföllnum dráttarvöxtum 65.625 krónur. Mismunurinn, 1.934.375 krónur, hafi því verið fyrirfram-greiðsla uppí lokagreiðsluna, sem greiða hafi átti 1. mars 2005. Hins vegar hafi af hálfu stefnenda verið greiddar til stefndu, Svanfríðar, 394.873 krónur hinn 4. janúar 2005. Hafi það líka verið fyrirfram greiðsla upp í áðurnefnda lokagreiðslu. Samtals hafi því stefnendur greitt 2.329.248 krónur fyrir fram, sem ganga hafi átt upp í lokagreiðsluna, sem greiða skyldi samkvæmt kaupsamningnum. Eftirstöðvar til greiðslu 1. mars 2005 hafi því verið 660.831 króna. Þá greiðslu hafi stefnendur vanefnt, þrátt fyrir að hafa fengið hina seldu eign afhenta í umsömdu ástandi á umsömdum afhendingartíma hinn 21. júní (íbúð og bílskúr) og 1. ágúst 2004 (íbúðarherbergi á neðri hæð). Af framangreindu leiði að stefnda mótmæli sem röngu að ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs séu eingöngu 595.206 krónur, eins og byggt sé á í stefnu og fram komi í drögum stefndu, Valhallar fasteignasölu hf., að uppgjöri vaxta og kostnaðar. Auk þess hafi stefnendur ekki endurgreitt þá fjárhæð, sem stefnda, Svanfríður, hafi greitt í fasteignagjöld vegna ársins 2004, en tilheyri stefnendum. Álagning ársins hafi numið 123.284 krónum og hafi stefnda, Svanfríður, þegar greitt þá fjárhæð alla, sbr. drög stefnda, Valhallar fasteignasölu hf., á uppgjöri vaxta og kostnaðar. Stefndu, Svanfríði, hafi einungis borið að greiða fyrir tímabilið 1. janúar 2004 til 21. júní 2004, sbr. 2. málslíð 8. töluliðar á bakhlið kaupsamnings aðila og 13. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002, eða $123.284 \text{ kr./} 365 \text{ dagar} \times 172 \text{ dagar} = 58.095 \text{ krónur}$. Stefnendum beri því að endurgreiða stefndu 65.189 krónur. Greiðsluskylda stefnenda og fjárhæð þessi sé óumdeild í málinu.

Til frádráttar skuld stefnenda við stefndu, Svanfríði, komi vextir af yfirteknum áhvílandi veðskuldum, sem stefnendur hafi yfirtekið samkvæmt kaupsamningi aðila, sbr. áðurnefnd drög stefndu, Valhallar fasteignasölu hf., á uppgjöri vaxta og kostnaðar. Annars vegar sé þar um að ræða vexti í 6 daga af láni áhvílandi á 1. veðrétti, fasteignaveðbréf (húsbréf), 7.031 króna. Hins vegar sé um að tefla vexti í

7 daga af láni áhvílandi á 2. veðrétti, Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, 4.011 krónur.

Samtals eru vextir til frádráttar því 11.042 krónur. Fjárhæð þessi sé óumdeild í málinu.

Stefnendur hafi ekki sinnt ítrekuðum áskorunum stefndu, Svanfríðar, um greiðslu ógreiddra eftirstöðva kaupverðs og endurgreiðslu fasteignagjalda. Stefnendur hafi með ólögmeætum hætti haldið eftir loka- og uppgjörsgreiðslu. Hafi stefnendur haldið því fram, að hin selda eign hafi verið afhent gölluð, vegna þess að hljóðbært hafi verið milli hæða. Af hálfu stefndu, Svanfríðar, hafi öllum staðhæfingum um meintar vanefndir og meinta galla verið mótmælt sem röngum og ósönnuðum.

Stefnda, Svanfríður, byggir sýknukröfu sína á því, að stefnendur eigi engar fjárkröfur á hendur henni vegna meintra galla á hinni seldu eign. Öllum staðhæfingum um meintar vanefndir og meinta galla, hvort heldur leynda og verulega eða annars eðlis, er mótmælt sem röngum og ósönnuðum. Því er mótmælt sem röngu og ósönnuðu að áskilið hafi verið við kaupin að hin selda eign hefði einhverja lágmarks grundvallarkosti eða sérstaka kosti. Til vara er að þessu leyti mótmælt að eignina hafi skort einhverja þá kosti, sem kynnu að teljast hafa verið áskildir. Stefnda, Svanfríður, byggir á því að eignin hafi ekki verið haldin galla í viðskiptum aðila, í skilningi laga um fasteignakaup, nr. 40/2002, eða almennra reglna kaupa- og kröfuréttar. Að minnsta kosti séu meintar gallakröfur fallnar niður, hafi þær einhvern tímann verið til staðar á annað borð. Stefnendur eigi því hvorki rétt til afsláttar né skaðabóta, og á stefnendum hvíli skilyrðislaus greiðsluskylda samkvæmt ákvæðum kaupsamnings aðila. Af framangreindu leiði að skilyrði stöðvunnarréttar samkvæmt 44. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002, hafi ekki verið eða séu ekki til staðar varðandi ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs, enda hin meinta gallakrafa óréttmæt. Stefnda mótmælir því og að skilyrði skuldajafnaðar hafi verið eða séu fyrir hendi.

Stefnda mótmælir því sem ósönnuðu að hljóðbærni hafi verið meiri en leyfilegt er samkvæmt opinberum reglum á þeim tíma sem salan til stefnenda og eiganda íbúðar á neðri hæð (eignarhluti 01-0101) fór fram. Stefnda mótmælir því að framlögð matsgerð og skýrsla Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins sanni að svo hafi verið.

Eftir kaupin hafi bæði stefnendur og eigandi íbúðar á neðri hæð framkvæmt breytingar á eignunum. Í íbúð stefnenda (eignarhluta 01-0201) hafi veggir milli stofu og eldhúss verið fjarlægðir að hluta, ásamt því að lagðar hafi verið steinflísar á eldhúsgólf, en þar hafi verið parket áður. Á sama hátt hafi verið gerðar breytingar á íbúð á neðri hæð eftir kaupin sem fólust í því, að veggir á baðherbergi hafi verið flísalagðir, innrétting verið sett á baðherbergisvegg og blöndunartækjum við vask hafi verið komið fyrir. Allar hafi þessar framkvæmdir verið gerðar af nýjum eigendum, stefnendum og kaupanda íbúðar á neðri hæð, og að þeirra frumkvæði og á þeirra ábyrgð, án vitneskju stefndu, Svanfríðar, eftir kaupin en áður en mælingar Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins voru gerðar hinn 20. janúar 2005. Á fyrri matsfundi hinn 25. október 2005 hafi lögmaður stefndu, Svanfríðar, óskað eftir því að bókað yrði um þessar framkvæmdir og þess óskað, að matsmaður tæki afstöðu til þess í forsendum sínum hvort framkvæmdirnar hefðu áhrif á niðurstöður, enda gæti hér verið um mögulega orsakabætti að ræða. Þetta hafi matsmaður hins

vegar ekki gert, heldur lagt skýrslu Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins, án fyrirvara, til grundvallar öllum ályktunum um hljóðbærni í húsinu. Í matsgerðinni sé ekki gerð nein tilraun til að meta möguleg áhrif umræddra framkvæmda og breytinga á íbúðum í húsinu. Matsgerðin sé því haldin sama annmarka og skýrsla Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins, að þessu leyti, þar sem hún miði við hljóðstigið eftir framkvæmdir og breytingar stefnenda sjálfra og eiganda neðri hæðar á íbúðunum. Ekki sé hægt að útiloka að umræddar framkvæmdir og breytingar hafi haft áhrif á hljóðbærni í húsinu til hins verra, sbr. það sem segi í matsgerð og skýrslu Rannsóknarstofnunar byggingar-iðnaðarins, hversu minniháttar frávikin frá leyfilegu hljóðstigi eru. Sönnunargildi matsgerðarinnar og skýrslu Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins sé því ekkert í máli þessu.

Stefnda, Svanfríður, mótmælir því að hafa sýnt af sér saknæma háttsemi og vanrækt upplýsingaskylda sína sem seljandi og veitt rangar upplýsingar, og þannig gerst brotleg við ákvæði 26. og 27. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002, eins og haldið sé fram í stefnu. Ef hljóðbærni verði sannanlega talin vera meiri en leyfilegt er, þá sé að minnsta kosti ljóst, að upplýsingaskylda um ástand eignarinnar hafi verið rækt með fullnægjandi hætti. Stefnda, Svanfríður, kveðst hafa veitt stefnendum allar þær upplýsingar sem hún, sem seljandi, hafi átt að veita, meðal annars með því að vekja ítrekað athygli á hljóðbærni milli hæða, fyrir kaup og einnig á kaupsamningsfund. Þessar upplýsingar fengu stefnendur líka áður en kaupin tókust hjá stefnda, Ingólfi Gissurarsyni, löggiltum fasteignasala, og öðrum starfsmönnum stefndu, Valhallar fasteignasölu hf. Jafnframt hafi þau fengið ítarlegar upplýsingar um ástand eignarinnar hjá Karli Halldórssyni, þáverandi leigjanda íbúðarherbergis á neðri hæð. Einnig hafi stefnendur fengið lánaðan lykil að hinni seldu eign hjá stefnda, Ingólfi Gissurarsyni, löggiltum fasteignasala, til að skoða hana enn frekar fyrir kaupsamning, og hafi þau haft lykilinn í nokkra daga. Enn fremur hafi Viðar Welding, löggiltur fasteignasali hjá stefndu, Valhöll fasteignasölu hf., sem sá um kaupsamningsfund aðila, boðist til þess að setja ákvæði um þetta inn í kaupsamninginn sjálfan, en stefnendur ekki talið þess þörf, sbr. áður nefnda yfirlýsingu, dags. 9. mars 2005. Þessi yfirlýsing þáverandi starfsmanns þessara aðila, Viðars Welding, löggilts fasteignasala, sé frá 9. mars 2005, eða u.þ.b. einu ári og þremur mánuðum fyrir stefnubirtinguna. Engin ástæða sé því til að vefengja efni yfirlýsingarinnar. Þar að auki sé hann ekki starfsmaður þessara stefndu í dag og hafi því enga hagsmuni af úrslitum dómsmálsins. Stefnda, Svanfríður, bendir og á að hún hafi aldrei búið á eigninni, sem byggð hafi verið árið 1999, heldur hafi hún verið leigð út. Þá bendir hún á, að vitneskja hennar um hinn meinta galla hafi ekki falið í sér annað og meira en það, að henni hafi verið kunnugt um að það væri hljóðbært. Ef talið verði að hljóðbærnin fari yfir leyfileg mörk í opinberum reglum, sé á því byggt að stefndu, Svanfríði, hafi hvorki verið né mátt vera kunnugt um það. Vitneskju um hljóðbærnina hafði hún haft frá þáverandi leigjendum. Órökstuddum staðhæfingum í stefnu um að hún hafi beitt svikum við söluna til stefnenda er mótmælt sem röngum og ósönnuðum. Því er jafnframt mótmælt að stefnda, Svanfríður, beri ríkari ábyrgð á meintum göllum vegna þess að eiginmaður hennar hafi annast byggingu eignarinnar, enda hafi stefnendur verið upplýstir um annmarka á eigninni.

Þar sem stefnendur hafi verið upplýst um það áður en kaup tókust um íbúðina og síðar við undirritun kaupsamnings, að hljóðbært væri milli hæða, hafi þeim borið að láta skoða það mál nánar, áður en samningur komst á og frá honum var gengið, ef þau hafi ekki viljað setta sig við það, eða gera áskilnað um sérstaka athugun og

fyrirvara um greiðslu kaupverðs, að þessu leyti, eða um skaðabætur eða afslátt. Þar sem stefnendur hafi ekki gert neitt af þessu verði þau að bera hallann af því sjálf. Þau geta því engar kröfur gert á stefndu, Svanfríði, nú, sbr. 7. tölulið á bakhlið kaupsamnings aðila og 29. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Í þeim ákvæðum segi meðal annars, að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Jafnframt segi, að hafi kaupandi skoðað fasteign, áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi skoraði á hann um það, geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Á því er byggt af hálfu stefndu, Svanfríðar, að ítrekaðar ábendingar hennar og upplýsingar annarra um hljóðbærnina hafi falið í sér áskorun til stefnenda um að rannsaka þennan annmarka nánar, ef stefnendur hafi ekki viljað sætta sig við hann eða verið í vafa um umfang hans. Stefnendur hafi hins vegar ekki séð neina ástæðu til að bregðast við og sætt sig við þetta, væntanlega með tilliti til verðs eignarinnar, sem verið hafi töluvert undir markaðsverði, sbr. áður nefnt verðmat stefnda, Ingólfs Gissurarsonar, löggilts fasteignasala, dags. 28. október 2004. Í framangreindri háttsemi stefnenda felist að minnsta kosti samþykki þeirra við ástandi eignarinnar eða tómlæti við að halda fram meintum kröfum sínum, sbr. og 38. og 48. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002 og 10. tölulið á bakhlið kaupsamnings aðila. Í þeim ákvæðum sé lögð sú skylda á kaupanda að skoða fasteign svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, á þann hátt sem góð venja sé, og tekið fram að kaupandi glati rétti til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynni seljanda ekki innan sanngjarns frests, eftir að hann varð eða mátti verða hennar var, um eðli og umfang hennar og að hann ætli að bera hana fyrir sig. Þetta hafi stefnendur ekki gert. Þannig hafi fyrst verið tilkynnt af hálfu stefnenda með bréfi, dagsettu 2. mars 2005, eða u.þ.b. 8 og ½ mánuði eftir afhendingu eignarinnar, að þeir gerðu athugasemdir við afhendingarástand hennar. Í því sambandi sé rétt að vekja athygli á því, að samkvæmt kaupsamningi hafi átt að gefa út afsal daginn áður, eða hinn 1. mars 2005. Hins vegar hafi legið fyrir að stefnendur hafi frá upphafi ekki getað staðið í skilum með kaupsamningsgreiðslur. Hvað sem framangreindu líði sé byggt á því, að stefnendur hafi orðið eða hafi mátt verða þess varir við skoðun á hinni seldu eign, að hljóðbært væri milli hæða í húsinu. Stefnda, Svanfríður, mótmælir, sem rangri og ósannaðri þeirri staðhæfingu í stefnu, að stefnendur hefðu ekki gert kaupsamninginn við stefndu, Svanfríði, eða að minnsta kosti ekki fallist á umsamið kaupverð, ef þeir hefðu haft upplýsingar um hljóðbærnina.

Stefnda, Svanfríður, byggir á því, að við verðlagningu hinnar seldu eignar hafi verið tekið mið af ástandi hennar, þ.e. að stefnendur fengju hana á lægra verði en ella vegna hljóðbærninnar, sbr. það að hún hafi auglýst eignina til sölu hjá Fasteignasölu Draumahúsum hinn 1. júní 2004 á 28.500.000 krónur. Verðmat stefnda, Ingólfs Gissurarsonar, löggilts fasteignasala, dagsett 28. október 2004, sem gert hafi verið í tengslum við skuldbreytingar áhvílandi lána á eigninni vegna vanskila stefnenda, sýni þetta einnig, þ.e. að eignin hafi verið seld stefnendum á undirverði vegna hljóðbærninnar. Samkvæmt verðmatinu, sem gert hafi verið u.þ.b. fjórum mánuðum eftir kaupin, sé eignin metin á 30.500.000 krónur, sem sé hvorki meira né minna en 6.000.000 króna hærra en í kaupsamningi aðila. Enn fremur vísar stefnda, Svanfríður, til staðfestingar Karls Halldórssonar, þáverandi leigjanda að íbúðarherbergi (0102) á neðri hæð.

Ljóst sé, að þeir meintu annmarkar, sem stefnendur haldi fram að séu á eigninni, séu þess eðlis, ef þeir reynist sannanlega vera til staðar á annað borð, að þeir geta

ekki talist rýra verðmæti eignarinnar svo nokkru varði, og teldist eignin því ógölluð allt að einu, sbr. 4. tölulið á bakhlið kaupsamnings aðila og 2. málslíð 18. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Þannig sé kostnaður við meintar úrbætur ekki nema 5,15% af umsömdu kaupverði eignarinnar, ef miðað sé við stefnukröfuna og kostnaðinn samkvæmt matsgerð eins og stefnendur hafa skipt honum með sér og eiganda íbúðar á neðri hæð hússins, nr. 01-0101. Ef hins vegar sé miðað við þá fjárhæð sem matsmaður telji þurfa til að gera úrbætur á eignarhlutum stefnenda, nr. 01-0201 og 0102 nemi hinn meinti galli ekki nema 2,57% af umsömdu kaupverði. Væri miðað við heildareignina, sé samanlagður kostnaður við meintar úrbætur á efri og neðri hæð ekki nema 5,38% af umsömdu kaupverði alls hússins. Í öllum tilvikum hafi verið tekið tillit til þess, að samkvæmt reglugerð nr. 449/1990 fái endurgreitt 60% af virðisaukaskatti, sem leggist á vinnu manna á byggingarstað. Byggt er á því af hálfu stefndu, Svanfríðar, að í öllum tilvikum sé um svo litla verðmætisrýrnun að ræða, að hún teljist ekki galli í skilningi áðurnefndra ákvæða. Í því sambandi skuli bent á, að hin selda eign sé ekki nýbygging, heldur notuð eign, byggð árið 1999, og frávikin frá byggingarreglugerð séu í reynd mjög lítil, ef miðað væri við hina framlögðu matsgerð, sem byggir á niðurstöðu Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins. Í þessum gögnum sé talið að það vanti 3-5dB upp á að svonefnt hljóðeinangrunargildi fyrir lofthljóð uppfylli lágmarksgildi, en 6-8dB upp á að leiðbeinandi gildi sé uppfyllt. Hins vegar sé lágmarksgildi fyrir svokallað högghljóðstigsgildi talið uppfyllt, en að 2dB vanti upp á að leiðbeinandi gildi sé uppfyllt. Hér sé því um minniháttar frávik að ræða, ef talið yrði að leggja bæri þessi gögn til grundvallar.

Stefnda, Svanfríður, mótmælir því að hún hafi, sem seljandi fasteignarinnar, „ábyrgst ákveðna grundvallar kosti hennar“, og að einn af þeim kostum sé að „frágangur á húsi, sérstaklega nýbyggingu, víki ekki að verulegu leyti frá því sem almennt tíðkast auk þess [sem] frágangur sé að öðru leyti forsvaranlegur, þ.m.t. í samræmi við lög, reglur, og teikningar ...“, eins og haldið sé fram í stefnu. Er því mótmælt að slík almenn regla gildi í íslenskum rétti. Stefnda mótmælir því og, sem röngu og ósönnuðu að „nánar [hafi verið] áskilið sérstaklega við kaupin að fasteignin uppfyllti ákvæði laga, reglugerða og væri í samræmi við samþykktar teikningar og góða venju“, svo sem fullyrt sé án frekari skýringa í stefnu. Þar að auki sé hin selda eign ekki nýbygging, eins og áður hafi komið fram.

Stefnda, Svanfríður, mótmælir sönnunargildi matsgerðar. Samkvæmt matsgerðinni sé kostnaður við meintar úrbætur á hinni seldu eign (eignarhlutar 01-0201 og 0102) vegna hinna meintu galla 628.919 krónur, þegar tekið hafi verið tillit til 60% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu manna á byggingarstað ($683.000 - 54.081 = 628.919$). Kostnaður við meintar úrbætur á íbúð á neðri hæð (eignarhluti nr. 01-0101), sem sé ekki í eigu stefnenda, sé hins vegar 1.476.230 krónur, að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts ($1.606.000 - 129.770 = 1.476.230$). Meginhluti kostnaðar vegna meintra úrbóta sé því vegna íbúðar á neðri hæð. Fyrir liggir að stefnendur hafa skipt kostnaði við meintar úrbætur, samkvæmt matsgerð, með sér og eigenda íbúðar á neðri hæð (eignarhluti nr. 01-0101) með sérstöku samkomulagi, dagsettu 4. maí 2006. Samkvæmt því skulu stefnendur vera eigendur að 60% af gallakröfu samkvæmt matsgerð, og sé það stefnukrafan í málinu. Eigandi íbúðar á neðri hæð (eignarhluti 01-0101) skuli hins vegar vera eigandi að 40% af gallakröfu, samkvæmt matsgerð. Hér sé um að ræða aðra skiptingu kostnaðar en matsmaður gerir ráð fyrir. Með þessu samkomulagi og framsetningu stefnukröfunnar sé gerð tilraun til þess að flytja meginhluta kostnaðar

við meintar úrbætur milli núverandi eigenda Tröllaborga 4, en eins og fram komi í stefnu hafi eigandi íbúðar á neðri hæð (eignarhluti 01-0101) einnig höfðað mál á hendur stefndu, Svanfríði, o.fl. aðilum vegna meintra galla sökum hljóðbærni. Með þessu verði kostnaður við meintar úrbætur á eignarhluta stefnenda miklu hærri en matsgerð geri ráð fyrir. Skiptingu á kostnaði við meintar úrbætur vegna meintra galla, milli stefnenda og eiganda íbúðar á neðri hæð, með þeim hætti sem stefnendur geri, mótmælir stefnda, Svanfríður, sem óheimilli gagnvart sér. Skiptingin feli í sér að reynt sé að gera óverulegan annmarka á eignarhlutum stefnenda verulegan, m.t.t. verðmætisrýrnunar. Þar að auki eigi ekki endilega sömu málsástæður við varðandi mat á meintum göllum á eignarhlutum stefnenda og eignarhluta á neðri hæð, sem sé í eigu annars aðila. Í báðum tilvikum reyni á upplýsingaskyldu seljenda og skoðunarskyldu kaupanda, svo að dæmi séu nefnd. Málsatvik séu hins vegar ekki hin sömu, aðilar ekki þeir sömu og ekki sama fasteignasala sem séð hafi um söluna. Sýkna eða sakfelling í öðru málinu myndi því ekki verða reist á sömu atvikum í hinu málinu. Þess vegna sé því mótmælt að heimilt sé að dæma stefndu, Svanfríði, til greiðslu hærri fjárhæðar af stefnukröfunni en sem nemi því að hámarki, sem matsgerð geri ráð fyrir að kosti að bæta úr varðandi meinta galla á eignarhluta stefnenda nr. 01-0201 og 0102, 628.919 krónur, að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts.

Stefnda, Svanfríður, mótmælir því, að kostnaður vegna meintra úrbóta sé sameiginlegur kostnaður í fjöleignarhúsi í skilningi laga, eins og gengið sé út frá í stefnu og stefnendur byggi á í samkomulaginu frá 4. maí 2006. Ekkert liggi fyrir um að meint gallakrafa eiganda neðri hæðar Tröllaborga 4 (eignarhluta 01-0101) hafi verið framseld stefndum, og raunar ekki á því byggt í stefnu.

Verði talið að stefndi, Ingólfur Gissurarson, löggiltur fasteignasali, eða starfsmenn hans og stefnda, Valhallar fasteignasölu hf., hafi gerst brotlegir við starfsskyldur sínar með því að tilgreina ekki hljóðbærnina nægilega á sölufirliti eða á annan hátt í tengslum við kaupin, sé byggt á því að gera verði skýran greinarmun á hugsanlegri bótaábyrgð þessara aðila og meintri ábyrgð stefndu, Svanfríðar. Hún hafi veitt stefnda, Ingólfi, og starfsmönnum stefndu, Valhallar fasteignasölu hf., áður en kaupin tókust og einnig við kaupsamning, allar þær upplýsingar, sem hún hafi haft um eignina og telja mætti að máli hefðu skipt fyrir stefnendur sem kaupendur, þ.m.t. um hljóðbærnina. Stefnda, Svanfríður, hafi ekki löggildingarpróf í fasteignasölu og hafi því enga sérþekkingu á miðlun upplýsinga til kaupenda, hvort heldur í sölufirlitum eða með öðrum hætti. Í því efni, sem og öðru sem viðkomi sölunni til stefnenda, hafi hún reitt sig á fagþekkingu stefnda, Ingólfs, og starfsmanna stefndu, Valhallar fasteignasölu hf. Ekkert sé fram komið um að stefnda, Svanfríður, hafi undirritað eða verið beðin um að undirrita sölufirlit, sem dagsett er 21. júní 2004, sama dag og kaupsamningur hafi verið undirritaður. Ekkert tilefni hafi verið fyrir stefndu, Svanfríði, til að merkja við gallareit í sölufirliti eða óska eftir því að það yrði gert, eins og byggt sé á í stefnu, enda hafi hún haft í hyggju frá upphafi að upplýsa væntanlegan kaupanda um annmarka á eigninni, sem hún hafi og gert. Byggir stefnda, Svanfríður, á því, að fullnægi seljandi þannig upplýsingaskyldu sinni, teljist annmarkarnir ekki galli, hvað sem sölufirliti líði. Mótmælir hún að Hrd. í máli 223/2002, sem vísað er til í stefnu, hafi fordæmisgildi í máli þessu, enda séu atvik málanna ekki sambærileg, meðal annars að því leytinu til, að kaupendur í því máli hafi gert athugasemdir við annmarkann á eigninni (gólfhalla) í beinu framhaldi af því að fasteignasalinn upplýsti þá um hann. Stefnendur í þessu máli hafi hins vegar engar athugasemdir

gert, ekki heldur við kaupsamning þegar Viðar Welding, löggiltur fasteignasali, hafi boðist til þess að setja ákvæði um þetta í samninginn sjálfan. Stefnendur hafi ekki framkvæmt frekari athuganir á eigninni, áskilið sér rétt eða kvartað vegna hins meinta galla fyrr en u.þ.b. mánuði eftir afhendingu eignarinnar. Allt renni þetta stoðum undir staðhæfingar stefndu, Svanfríðar. Auk þess hafi annmarkinn á eigninni í Hrd. í máli 233/2002 verið verulegur, en því sé ekki til að dreifa í þessu máli.

Stefnda, Svanfríður, mótmælir því sérstaklega að skuldajöfnuður verði tekinn til greina fyrr en í fyrsta lagi þann dag þegar honum hafi fyrst verið lýst yfir af hálfu stefnenda, með bréfi lögmanns þeirra, dagsettu 7. febrúar 2006.

Dráttarvaxtakröfu stefnenda er sérstaklega mótmælt.

Því er sérstaklega mótmælt að atvik og skjöl varðandi sölu á íbúð á neðri hæð Tröllaborga 4, merkt nr. 01-0101, hafi eitthvert sönnunargildi í máli þessu. Jafnframt er því mótmælt að málsástæður, sem tengjast þeirri sölu, komist að í þessu máli. Á því er byggt af hálfu stefndu, Svanfríðar, að hvorki stefnendur né eigandi íbúðar á neðri hæð, Brynja K. Jósefsdóttir, eigi fjárkröfur á hendur henni vegna meintra galla á íbúð á neðri hæð (eignarhluta nr. 01-0101). Öllum staðhæfingum um meintar vanefndir og meinta galla á henni er mótmælt sem röngum og ósönnuðum. Af hálfu stefndu, Svanfríðar, er byggt á því að íbúðin á neðri hæð hafi ekki verið haldin galla í viðskiptum við Brynju K. Jósefsdóttur, a.m.k. séu meintar gallakröfur fallnar niður, hafi þær einhvern tímann verið til staðar á annað borð. Stefnendur eða Brynja K. Jósefsdóttir eigi því hvorki né hafi átt rétt til afsláttar eða skaðabóta, og á stefnendum og Brynju K. Jósefsdóttur hvíli skilyrðislaus greiðsluskylda samkvæmt ákvæðum kaupsamninga aðila. Af framangreindu leiðir að því er mótmælt að skilyrði stöðvunarréttar séu til staðar varðandi ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs, hvort heldur eignarhluta stefnenda eða Brynju K. Jósefsdóttur, og jafnframt að skilyrði skuldajafnaðar séu fyrir hendi til handa stefnendum og Brynju, en til vara í fyrsta lagi frá þeim degi sem honum hafi verið lýst yfir. Byggt er á því að stefnda, Svanfríður, hafi að öllu leyti rækt upplýsingaskyldu sína gagnvart stefnendum og eiganda neðri hæðar, sem á hinn bóginn hafi ekki rækt varúðarskyldu sína. Jafnframt er byggt á því, að hljóðbærni hafi verið eða mátt vera Brynju ljós við skoðun fyrir kaup. Auk þess hafi Brynja fengið upplýsingar um hljóðbærnina frá leigjanda neðri hæðar áður en kaupin tókust, sem og frá starfsmanni Fasteignamiðlunarinnar Múla ehf. (Fasteignamiðlunar Grafarvogs). Því er mótmælt að stefnda, Svanfríður, hafi beitt svikum gagnvart stefnendum eða Brynju K. Jósefsdóttur og jafnframt að hún hafi, sem seljandi, eða sérstaklega við kaupin, ábyrgst að hinar seldu eignir hefðu einhverja lágmarks grundvallarkosti. Byggt er á því, að gera beri skýran greinarmun á meintri ábyrgð stefndu, Svanfríðar, og hugsanlegri ábyrgð Sverris Kristjánssonar, löggilts fasteignasala, og Fasteignamiðlunarinnar Múla ehf., sem annast hafi sölu á neðri hæð Tröllaborga 4 til Brynju K. Jósefsdóttur. Stefnda, Svanfríður, hafi komið upplýsingum um hljóðbærnina til þeirra fyrir kaupin og aftur við undirritun kaupsamnings.

Um lagarök vísar stefnda, Svanfríður, til laga um fasteignakaup, nr. 40/2002, og meginreglna kaupa- og kröfuréttar.

Kröfu um málskostnað byggir stefnda á XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, einkum 1. mgr. 130. gr.

Kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun byggir stefnda á lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt. Stefnda, Svanfríður, sé ekki virðisaukaskattskyld og beri henni því nauðsyn til að fá skattinn tildæmdan úr hendi stefnenda, til þess að verða skaðlaus af málsókn þessari.

Stefndu, Ingólfur og Valhöll fasteignasala hf., byggja aðalkröfu sína á því að þeir hafi að öllu leyti gætt þeirra starfsskyldna sem á þeim hvíldu að lögum, sbr. þágildandi lög nr. 54/1997 um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu og reglugerð nr. 93/1998 um samninga um sölubjónustu fasteignasala og söluyfirlit. Þannig hafi stefndu, Ingólfi og Valhöll fasteignasölu hf., eða starfsmönnum hennar, í engu verið kunnugt um þann ætlaða annmarka á eigninni sem mál þetta lúti að fyrir en meðstefnda, Svanfríður, hafi getið um hann hinn 21. júní 2004 við undirritun á nánari útfærslu á kaupsamningi sem þegar hafi komist á milli stefnenda og meðstefndu um eignina. Sá samningur hafi komist á við samþykkt stefnenda á gagntilboði meðstefndu hinn 26. maí 2004, sbr. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, en í því ákvæði segi að samningur um kaup á fasteign sé bindandi þegar skriflegt tilboð hafi verið samþykkt af móttakanda þess með undirskrift, enda felist í því skuldbinding um greiðslu tilgreinds kaupverðs og afhendingu fasteignar. Stefndu, Ingólfur og Valhöll fasteignasala hf., hafi því ekki vitað, og ekki getað vitað, um téðan annmarka á eigninni áður en samningar tókust um kaup á henni, eins og haldið sé fram í stefnu. Hafi þeir því í engu brotið gegn starfsskyldum sínum við það að geta ekki þessa annmarka í söluyfirliti, enda verði ekki gerð sú krafa á hendur fasteignasölum að þeir geti um annmarka í slíku yfirliti sem þeir vissu ekki um og gátu ekki vitað um. Stefndu hefði aldrei getað áttað sig á galla sem þessum við hefð-bundna skoðun fasteignasala á eign fyrir sölumeðferð. Ætlað tjón stefnenda, ef það er þá fyrir hendi, megi einvörðungu rekja til þess að meðstefnda hafi ekki gætt þeirrar skyldu sem á henni hvíldi á grundvelli 26. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002, að greina stefndum og hinum stefnda fasteignasala um gallann áður en bindandi kaupsamningur hafi komist á.

Þá hafi sá aðili, sem hafi haft umsjón með undirritun hinnar nánari útfærslu á kaupsamningi milli aðila, hinn 21. júní 2004, fyrir hönd hinnar stefndu fasteignasölu, brugðist rétt við þegar hann hafi boðist til að setja athugasemd þá um þennan annmarka inn í samning aðila, enda hafi hann ekki getað gert það á fyrra tímamarki, þar sem honum og fasteignasölnni hafi verið alfarið ókunnugt um hann. Það hafi í engu verið á hans valdi eða fasteignasölnnar að hafa á þessum tímamarki áhrif á það tjón sem þá var orðið við það að fasteignin var haldin hinum ætlaða annmarka sem meðstefnda, Svanfríður, hafi þá fyrst getið um.

Stefndu árétta að sú ákvörðun Vátryggingafélags Íslands hf. að greiða kaupanda að fasteigninni á neðri hæð í þessu húsi (merkt 0101) skaðabætur úr starfsábyrgðartryggingu þeirrar fasteignasölu sem annaðist þau kaup, Fasteignamiðlunarinnar Múla ehf., geti engin áhrif haft í þessu máli enda séu þessi tvö mál ólík í höfuðatriðum. Beri þar einkum þess að gæta að svo virðist sem þeirri fasteignasölu hafi verið kunnugt um hljóðbærnisannmarka sem á fasteigninni var áður en bindandi kaupsamningur komst á með samþykkt kautilboðs hinn 6. ágúst 2004. Grundvallarmunur sé því á málsatvikum í þessum málum tveimur sem valdi

Því að jafnvel þótt Fasteignamiðlunin Múli ehf. verði talin hafa verið bótaskyld gagnvart kaupanda neðri hæðar að Tröllaborgum 4 hafi það engin þau áhrif að stefndu, Ingólfur og Valhöll hf., verði talin bótaskyld í þessu máli gagnvart kaupanda efri hæðar í framangreindu húsi.

Stefndu byggja sýknukröfu sína enn fremur á því að ósannað sé að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni sem stefndu, Ingólfur og Valhöll hf. fasteignasala, geti verið dæmd til að bæta. Þannig hafi matsgerð hins dómkvadda matsmanns, Helga S. Gunnarssonar frá 8. janúar 2006, ekkert sönnunargildi gagnvart stefndu, Ingólfi og Valhöll hf., enda hafi þau ekki verið aðilar að matinu og ekki gefinn kostur á að gæta réttar síns við framkvæmd þess og ritun matsgerðar. Þá sé sönnunargildi matsgerðarinnar jafnframt mótmælt á þeirri forsendu að ekki hafi af hálfu hins dómkvadda matsmanns verið gerðar sjálfstæðar mælingar á hljóðbærni heldur hafi hann látið við það sitja að vísa um þessar mælingar til niðurstöðu Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins sem gert hafði svonefnda hljóðtækniskýrslu vegna þessa húss, dagsetta 7. febrúar 2005. Þeirrar skýrslu hafi verið einhliða aflað af hálfu stefnenda. Þá verði ekki á matsgerðinni eða niðurstöðum Rannsóknarstofnunar byggingar-iðnaðarins byggt, þar sem framangreindar mælingar á hljóðbærni hafi verið gerðar eftir að ýmsar breytingar hafi verið gerðar bæði á efri og neðri hæð í húsinu Tröllaborgum 4 eftir kaupin. Ekki sé hægt að útiloka að þessar breytingar hafi haft áhrif á hljóðbærni í húsinu.

Sýknukrafa stefndu er enn fremur byggð á því að skipting stefnenda og eiganda fasteignar á neðri hæð að Tröllaborgum 4 á metinni gallakröfu vegna hússins geti enga þýðingu haft fyrir stefndu. Samkvæmt matsgerð skiptist heildarkostnaður vegna úrbóta á þessum tveimur fasteignum þannig að kostnaður vegna úrbóta á fasteign stefnenda (merkt 0201) var metinn 683.000 krónur (628.919 krónur þegar tekið hefur verið tillit til 60% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu manna á byggingarstað) en kostnaður vegna neðri hæðar (merkt 0101) nam 1.606.000 krónum (1.476.230 krónur vegna endurgreiðslu virðisaukaskatts). Stefnendur séu bundnir við niðurstöður þessarar matsgerðar og geti ekki haggð henni svo áhrif hafi á réttarstöðu stefndu með samningum við eiganda neðri hæðar. Slíkt samkomulag hafi ekkert gildi gagnvart stefndu og geti ætluð skaðabótakrafa stefnenda á hendur stefndu því aldrei orðið hærri en 628.919 krónur. Þá sé byggt á því af hálfu stefndu að frá dæmdum skaðabótum skuli í öllum tilvikum draga fjárhæð sem stefnendum hafi borið að greiða meðstefndu, Svanfriði, samkvæmt kaupsamningi 1. mars 2005 en haldið eftir. Nemi sú fjárhæð a.m.k. 649.353 krónum. Stefnendur geti aldrei kafið stefndu, Ingólf og Valhöll hf. fasteignasölu, um hærri fjárhæð en sem nemi raunverulegu tjóni þeirra vegna þessara viðskipta og þar sem sú fjárhæð sem stefnendur hafi haldið eftir sé hærri en sem nemi hæstu mögulegri skaðabótakröfu stefnenda á hendur stefndu verði í öllum tilvikum að sýkna stefndu af kröfum stefnenda.

Sýknukrafa stefndu sé loks á því byggð að hinn ætlaði annmarki á fasteigninni Tröllaborgum 4 (merkt 0201) geti ekki talist hafa rýrt verðmæti hennar svo nokkru varði, eins og áskilið er í 2. másl. 18. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, svo að hún geti talist hafa verið gölluð.

Varakröfu byggja stefndu, Ingólfur og Valhöll fasteignasala hf., á sömu sjónarmiðum og sem getið er um hér að ofan eftir því sem við eigi. Mótmæla stefndu, að krafa stefnenda geti undir nokkrum kringumstæðum borið dráttarvexti

frá fyrra tímamarki en þegar mánuður var liðinn frá því að stefna var birt stefndu, Ingólfi Gissurarsyni og Valhöll hf. fasteignasölu, en það hafi verið gert 22. júní 2006. Samkvæmt því geti dráttarvextir í fyrsta lagi fallið á kröfu stefnenda á hendur framangreindum stefndu hinn 22. júlí 2006, sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, enda hafi stefndu fyrst þá fengið vitneskju um ætlaða kröfu stefnenda á hendur sér.

Um lagarök vísa stefndu til laga nr. 54/1997, um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu, reglugerðar nr. 93/1998, um samninga um sölupjónustu fasteignasala og söluyfirlit, fasteignakaupalaga, nr. 40/2002, og meginreglna skaðabótaréttarins um saknæmi, ólögætti, orsakasamhengi, sönnunarbyrði og tjón. Um upphafstíma dráttarvaxta vísist til 9. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu.

Kröfu um málskostnað byggja stefndu á XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

V

Málsástæður gagnstefnanda í gagnsök.

Gagnstefnandi byggir kröfu sína í gagnsök á því að eftirstöðvar til greiðslu 1. mars 2005, samkvæmt kaupsamningi aðila, hafi verið 660.831 krónur. Þá greiðslu hafi gagnstefndu vanefnt, þrátt fyrir að hafa fengið hina seldu eign afhenta í umsömdu ástandi á umsömdum afhendingartíma hinn 21. júní (íbúð og bílskúr) og 1. ágúst 2004 (íbúðarherbergi á neðri hæð). Myndi sú skuld stærstan hluta höfuðstóls gagnstefnufjárhæðarinnar. Af framangreindu leiði að mótmælt sé sem röngu að ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs séu eingöngu 595.206 krónur, eins og byggt sé á í stefnu í aðalsök og fram komi í drögum réttargæslustefnda í gagnsök, Valhallar fasteignasölu hf., að uppgjöri vaxta og kostnaðar. Að auki hafi gagnstefndu ekki endurgreitt þá fjárhæð, sem gagnstefnandi hafi greitt í fasteignagjöld vegna ársins 2004, en tilheyri gagnstefndu. Álagning ársins hafi numið 123.284 krónum og hafi gagnstefnandi þegar greitt þá fjárhæð alla, sbr. framlögð drög á uppgjöri vaxta og kostnaðar og framlagða greiðslukvittun og stöðuyfirlit. Gagnstefnanda beri einungis að greiða fyrir tímabilið 1. janúar 2004 til 21. júní 2004, sbr. 2. málslið 8. töluliðar á bakhlið kaupsamnings aðila, og 13. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002, eða 123.284 kr./ 365 dagar x 172 dagar = 58.095 krónur. Gagnstefndu beri því að endurgreiða gagnstefnanda 65.189 krónur. Greiðsluskylda gagnstefndu og fjárhæð þessi séu óumdeildar í málinu. Bætist fjárhæðin við höfuðstól gagnstefnufjárhæðarinnar.

Til frádráttar komi vextir af yfirteknum áhvílandi veðskuldum, sem gagnstefndu hafi yfirtekið, samkvæmt kaupsamningi aðila og framlögð yfirlit frá Íbúðalánasjóði og Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins. Annars vegar sé þar um að ræða vexti í 6 daga af láni áhvílandi á 1. veðrétti, fasteignaveðbréf (húsbréf), 7.031 króna. Hins vegar sé um að tefla vexti í 7 daga af láni áhvílandi á 2. veðrétti, Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, 4.011 krónur. Samtals séu vextir til frádráttar höfuðstól gagnstefnufjárhæðar því 11.042 krónur.

Höfuðstóll gagnstefnufjárhæðarinnar verði því 714.978 kr. (þ.e. 660.831 kr. + 65.189 kr. - 11.042 kr. = 714.978 krónur).

Af hálfu gagnstefnanda sé á því byggt að gagnstefndu hafi með undirritun sinni undir kaupsamning aðila skuldbundið sig til þess að greiða kaupverð hinnar seldu eignar í samræmi við skilmála hans.

Gagnstefndu hafa ekki sinnt ítrekuðum áskorunum gagnstefnanda um greiðslu ógreiddra eftirstöðva kaupverðs og endurgreiðslu fasteignagjalda.

Dráttarvaxtakrafa gagnstefnanda miðist við fyrir fram umsaminn gjalddaga lokagreiðslunnar í 4. tölulið A-liðar kaupsamnings aðila, þ.e. hinn 1. mars 2005, sbr. og 11. tölulið á bakhlið kaupsamnings aðila. Samkvæmt 4. málslíð 8. töluliðar á bakhlið kaupsamnings aðila skyldi gjalddagi uppgjörðs endurgreiðslu vegna fasteignagjalda vera við undirritun afsals. Afsal hafi staðið gagnstefndu til boða gegn greiðslu lokagreiðslunnar frá framangreindum gjalddaga hennar.

Gagnstefnandi byggir á því að gagnstefndu hafa með ólögum hætti haldið eftir loka- og uppgjörsgreiðslu. Í stað þess að inna þær af hendi, hafa gagnstefndu haldið því fram, að hin selda eign hafi verið afhent gölluð, vegna þess að hljóðbært hafi verið milli hæða. Gagnstefnandi hafi ætíð verið reiðubúinn til að gefa út afsal gegn fullnaðargreiðslu kaupverðs, endurgreiðslu fasteignagjalda, dráttarvaxta- og lögmannskostnaðar, og sé það enn. Gagnstefnandi skuldbindi sig, í samræmi við efni kaupsamnings aðila, til þess að gefa út afsal fyrir hinni seldu eign til gagnstefndu þegar þau hafi greitt dómkröfurnar, sem gagnstefnandi geri í gagnsakarmáli þessu, að því marki sem þeim beri endanleg skylda til.

Aðalkrafa um skuldajöfnuð sé gerð ef svo ósennilega vildi til að fallist yrði á kröfur gagnstefndu í aðalsök að einhverju eða öllu leyti. Varakrafa um sjálfstæðan dóm um allar dómkröfur í gagnsök sé gerð ef svo ólíklega vildi til, eins og segir í gagnsakarstefnu, að ekki yrðu talin skilyrði til skuldajafnaðar með þeim hætti, sem aðallega sé krafist í gagnsök.

Verði ekki fallist á að reikna beri þann þátt höfuðstólsins sem lúti að ógreiddum eftirstöðvum kaupverðs sérstaklega með þeim hætti, sem byggt sé á að ofan í aðalkröfu, er byggt á því til vara að leggja verði til grundvallar, sem ógreidda fjárhæð lokagreiðslunnar, þá fjárhæð, sem tilgreind er í stefnu, 595.206 krónur, og viðurkennt sé af hálfu gagnstefndu að þau haldi eftir af kaupverðinu. Til viðbótar sé óumdeilt og viðurkennt af gagnstefndu að þau hafi ekki greitt gagnstefnanda 65.189 krónur vegna uppgjörðs á fasteignagjöldum. Til frádráttar komi síðan vextir af áhvílandi lánum eins og tilgreint sé í umfjöllun um aðalkröfu, 11.042 krónur. Óumdeilt og viðurkennt sé því af gagnstefndu að ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs og uppgjörsgreiðslu vegna fasteignagjalda, að frádregnum vöxtum af áhvílandi lánum, nemi samtals 649.353 krónum. Byggt er á því að gagnstefndu beri a.m.k. að greiða gagnstefnanda þá fjárhæð, og sé höfuðstóll varakröfunnar þannig fundinn (595.206 kr. + 65.189 kr. - 11.042 kr. = 649.353 kr.). Að öðru leyti sé, varðandi varakröfuna, byggt á öllum sömu staðhæfingum um málsatvik, málsástæðum og lagarökum, og rakin eru að framan varðandi aðalkröfuna, að breyttu breytanda.

Um lagarök vísar gagnstefnandi til grundvallarreglna samningaréttarins um skuldbindingargildi samninga og meginreglna kaupa- og kröfuréttarins um réttar efnir fjárskuldbindinga og laga nr. 40/2002, um fasteignakaup og laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Kröfu um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, byggir gagnstefnandi á III. kafla laga nr. 38/2001, og laga nr. 40/2002.

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

Kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun byggir gagnstefnandi á lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt. Gagnstefnandi sé ekki virðisaukaskattskyldur og beri honum því nauðsyn til að fá skattinn tildæmdan úr hendi gagnstefndu, til þess að verða skaðlaus af málsókn þessari.

VI

Málsástæður gagnstefndu í gagnsök.

Gagnstefndu byggja kröfu sína í gagnsök á því, að þau eigi hærri skaðabóta- og/eða afsláttarkröfu á hendur gagnstefnanda, sem komi til skuldajafnaðar við kröfu gagnstefnanda um greiðslu eftirstöðva kaupverðs og því beri að sýkna þau af öllum kröfum gagnstefnanda í gagnsök.

Krafa gagnstefndu um skaðabætur og/eða afslátt taki mið af framlagðri matsgerð og samkomulagi sem gert hafi verið við eiganda eignarhluta, merktum nr. 01-0101 þess efnis að gagnstefndu skuli vera eigendur 60% af heildarkröfu samkvæmt matsgerðinni, en eigandi eignarhluta 01-0101 eigandi að 40% kröfu.

Gagnstefndu hafa sundurliðað kröfu sína í gagnsök með eftirgreindum hætti:

Kostnaður við úrbætur skv. matsgerð kr. 1.373.400

Frádráttur vegna endurgreiðslu virðisaukaskatts kr. 110.310

Samtals kr. 1.263.090

Gerð er krafa um 60% af kostnaði við úrbætur (2.289.000 x 60%).

Vegna fyrrgreindra galla á fasteigninni haldi gagnstefndu eftir af kaupverði 649.353 krónum. Þess sé krafist að viðurkennt verði með dómi að gagnstefndu sé heimilt að skuldajafna hluta af kröfu sinni á móti eftirstöðvum kaupverðs samkvæmt kaupsamningi.

Krafa gagnstefndu um skaðabætur og/eða afslátt af kaupverði byggi á því að fasteignin að Tröllaborgum 4 í Reykjavík hafi verið haldin verulegum og leyndum göllum og að fasteignin hafi ekki verið haldin þeim kostum sem áskildir voru. Þá byggja gagnstefndu á því að gallar þeir, sem ljóst sé að til staðar séu samkvæmt matsgerð hins dómkvadda matsmanns, hafi verið leyndir og að gagnstefndu hafi ekki mátt gera sér grein fyrir þeim við skoðun. Þá byggja gagnstefndu á því að gagnstefnandi hafi með sviksamlegum hætti leynt upplýsingum um ástand fasteignarinnar við skoðun. Þá telja gagnstefndu að gagnstefnandi, Svanfríður, hafi ekki sinnt upplýsingaskyldu sinni, svo sem henni hafi verið skylt samkvæmt reglum kröfuréttar. Telja gagnstefndu útilokað, að gagnstefnandi, Svanfríður, sem ásamt eiginmanni sínum hafi annast gerð íbúðarinnar skömmu áður, hafi ekki haft vitneskju um hljóðbærni milli eignarhluta. Reyndar sé viðurkennt og staðfest í bréfi, dagsettu 4. maí 2006, sem undirritað sé af gagnstefnanda, Svanfríði, að henni hafi verið ljóst fyrir kaupin að hljóðbært væri milli íbúða. Því sé hins vegar ranglega haldið fram að upplýsingum um það hafi verið komið til gagnstefndu. Beri til þess að líta að hvergi sé getið um þennan galla í sölugögnum þrátt fyrir að gagnstefnanda hafi verið gallarnir að fullu ljósir.

Á því sé byggt að augljóst sé að ágallar á eigninni rýri verulega verðmæti hennar og benda gagnstefndu m.a. á að viðurkennt sé að minna þurfi til svo galli teljist til staðar í nýbyggðri fasteign en þegar um gamlar eignir sé að ræða. Þá liggi fyrir að gagnstefnandi, Svanfríður, hafi annast byggingu fasteignarinnar og/eða breytingar á henni eða menn á hennar vegum. Beri hún af þeim sökum enn ríkari ábyrgð á frágangi fasteignarinnar, þ.m.t. að húsið hafi verið byggt í samræmi við gildandi reglur, teikningar og góða venju. Fyrir liggur mat sem staðfesti að svo hafi alls ekki verið. Í ljósi framangreinds hafi gagnstefnanda, Svanfríði, mátt vera fullkomlega ljóst ástand hússins, þ.m.t. að húsið væri ekki byggt í samræmi við lög, reglur, teikningar og góða venju.

Enn fremur byggja gagnstefndu á því, að gagnstefnandi, Svanfríður, sem seljandi fasteignarinnar, ábyrgist ákveðna grundvallar kosti hennar. Einn af þeim kostum sé að sjálfsögðu að frágangur á húsi, sérstaklega nýbyggingu, viki ekki að verulegu leyti frá því sem almennt tíðkist auk þess að frágangur sé að öðru leyti forsvaranlegur, þ.m.t. í samræmi við lög, reglur og teikningar, en fyrir liggi að hljóðeinangrun sé undir þeim lágmarksgildum sem sett séu í reglugerð. Hafi við kaupin verið nánar áskilið sérstaklega að fasteignin uppfyllti ákvæði laga og reglugerða og væri í samræmi við samþykktar teikningar og góða venju.

Krafa gagnstefndu á hendur gagnstefnanda, Svanfríði, byggi á því að fasteignin hafi verið haldin verulegum, leyndum göllum sem séu ekki þess eðlis að þeir komi fram við venjulega skoðun.

Gagnstefndu hafi haldið 649.353 krónum eftir af kaupverði, sem þeim hafi borið að greiða hinn 1. mars 2005, sbr. framlagt uppgjör Valhallar fasteignasölu. Krefjast gagnstefndu gagnvart gagnstefnanda, Svanfríði, að viðurkenndur verði réttur þeirra til að skuldajafna kröfu að fjárhæð 649.353 krónur við kröfu hennar um greiðslu eftirstöðva kaupverðs fasteignarinnar, sömu fjárhæðar, miðað við 1. mars 2005. Gagnstefndu mótmæla því að krafa gagnstefnanda um greiðslu eftirstöðva kaupverðs sé 714.978 krónur og vísa á bug forsendum gagnstefnanda fyrir þeirri kröfu. Gagnstefndu mótmæla m.a. kröfu gagnstefnanda um greiðslu dráttarvaxta

og leggja áherslu á að gagnstefndu hafi greitt fyrir fram stóran hluta kaupverðs og beri þegar af þeirri ástæðu að hafna dráttarvaxtakröfu gagnstefnanda. Verði talið að krafa gagnstefnanda um greiðslu eftirstöðva kaupverðs sé hærri en 660.395 krónur er þess krafist að hluta af kröfu gagnstefndu, jafnhárrí kröfu gagnstefnanda um greiðslu eftirstöðva kaupverðs, verði skuldajafnað við þá kröfu miðað við 1. mars 2005.

Gagnstefndu mótmæla kröfu gagnstefnanda um upphafstíma dráttarvaxta og vísa því til stuðnings til 7. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu.

Gagnstefndu byggja kröfu um skaðabætur, og/eða afslátt af kaupverði fasteignarinnar, á reglum samninga- og kröfuréttar, auk laga um fasteignakaup, þ.m.t. 40/2002. Um skuldajafnaðarkröfu sína vísa gagnstefndu til reglna kröfuréttar. Þá er vísað til ákvæða skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997 og byggingareglugerðar, nr. 441/1998.

Kröfu um vexti og verðtryggingu byggja gagnstefndu á lögum nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, þ.m.t. 1. mgr. 6. gr. og 7. gr. laganna.

Kröfu um málskostnað byggja gagnstefndu á 21. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, sbr. einkum 129. gr. og 130. gr. laganna.

Kröfu um virðisaukaskatt á málskostnað byggja gagnstefndu á lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt.

VII

Með stefnu hafa aðalstefnendur höfðað mál á hendur gagnstefnanda, Svanfríði, til greiðslu skaðabóta og/eða afsláttar á grundvelli fasteignakaupalaga, nr. 40/2002, vegna kaupa á fasteigninni Tröllaborgum 4, efri hæð (íbúð 0201), en á hendur stefndu, Ingólfi og Valhöll fasteignasölu hf., til greiðslu skaðabóta á grundvelli laga nr. 54/1997, reglugerðar nr. 93/1998 og meginreglna skaðabótaréttar. Gagnstefnandi höfðaði síðan gagnsakarmál á hendur aðalstefnendum, þar sem krafist er greiðslu á eftirstöðvum kaupverðs fasteignarinnar Tröllaborgum 4, sem og greiðslu á dráttarvöxtum og fasteignagjöldum.

Ágreiningslaust er í máli þessu að aðalstefnendur hafa ekki greitt gagnstefnanda eftirstöðvar kaupverðs. Hafa aðalstefnendur haldið eftir greiðslunni, þar sem þau halda því fram að þau eigi kröfu á hendur gagnstefnanda vegna galla á fasteigninni.

Eins og áður greinir fengu aðalstefnendur Rannsóknastofu byggingariðnaðarins til þess að mæla hljóðbærni. Liggur niðurstaða þeirrar mælingar frammi í málinu. Kemur þar fram að hljóðbærni fasteignarinnar er ekki í samræmi við opinberar

reglur um hljóðeinangrun. Telst því sannað með opinberu vottorði að fasteignin fullnægir ekki ákvæðum byggingarlaga að þessu leyti og því ekki þörf á að gagnstefnandi eða stefndu, Ingólfur og Valhöll fasteignasala hf., væru viðstödd mælinguna til þess að niðurstaða hennar geti orðið grundvöllur skaðabótakröfu á hendur þeim. Er niðurstaða þessi lá fyrir var dómkvaddur matsmaður til þess að meta kostnað við úrbætur á fasteigninni, svo fullnægt væri ákvæðum byggingarlaga, byggingareglugerðar og mengunarvarnarreglugerðar.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002, telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum 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 hjá fasteignasölnunni Valhöll fasteignasölu hf. og var í söluyfirliti sérstaklega tekið fram í dálki sem ber heitið „gallar“ að starfsmanni Valhallar hafi ekki verið bent sérstaklega á galla á eigninni.

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 gagnstefnandi vissi að húsið var mjög hljóðbært og hefur hún fullyrt að hafa sagt kaupendum frá því fyrir söluna, a.m.k. við kaupsamningsgerðina. Hefur þáverandi starfsmaður fasteignasölnunnar, sem annaðist gerð kaupsamnings, fullyrt að þar hafi gagnstefnandi upplýst um að húsið væri hljóðbært og hafi hann boðist til þess að setja athugasemdir þess efnis inn í kaupsamninginn, en því hafi aðalstefnendur hafnað. Kaupendur, aðalstefnendur málsins, hafa neitað að hafa fengið þessar upplýsingar frá gagnstefnanda eða að hljóðbærni fasteignarinnar hafi verið rædd við undirritun kaupsamningsins.

Í framlögðu gagntilboði, sem gagnstefnandi gerði aðalstefnendum hinn 26. maí 2004 um kaup á íbúðinni að Tröllaborgum 4, var tekið fram að kaupandi hefði kynnt sér söluyfirlit vegna eignarinnar. Með samþykki aðalstefnanda á tilboðinu sama dag komst því á samningur milli aðilanna. Í skriflegum kaupsamningi, sem aðilar gerðu hinn 21. júní 2004, var á ný vísað til söluyfirlits, án þess að athugasemdir væru gerðar um það. Þess var í engu getið í kaupsamningi að aðalstefnendur hefðu fengið vitneskju um óeðlilega hljóðbærni hússins og sættu sig við hana, sem þó hefði verið eðlilegt til að firra gagnstefnanda ábyrgð. Er og ósönnuð sú fullyrðing gagnstefnanda, að aðalstefnendum hafi verið sagt af hljóðbærni fasteignarinnar við skoðun hennar bæði af gagnstefnanda og fyrrum leigjanda íbúðar í fasteigninni. Framburður starfsmanns fasteignasölnunnar staðfestir fullyrðingar gagnstefnanda um að gagnstefnandi hafi við kaupsamningsgerð upplýst um að fasteignin væri hljóðbær. Kom fram hjá umræddum starfsmanni, við aðalmeðferð málsins, að honum hafi skilist að um væri að ræða minniháttar galla og að hljóðbærni hússins væri alls ekki svo mikil. Samkvæmt framburði starfsmanns fasteignasölnunnar bar hljóðbærni fasteignarinnar á góma við kaupsamningsgerðina. Ber hann um það með gagnstefnanda, að þessu leyti. Sú frásögn leysir hins vegar ekki gagnstefnanda undan skyldunni að byggja í

samræmi við byggingarlög- og reglur, en fyrir liggur að gagnstefnandi lét byggja fasteignina og hljóðbærni hennar reyndist umtalsvert yfir mörkum. Þá er alls ósönnuð sú fullyrðing gagnstefnanda, að hljóðbærnin hafi haft áhrif á verðmat fasteignarinnar. Samkvæmt því sem fram er komið voru síðbúnar upplýsingar gagnstefnanda til aðalstefnenda því ekki í neinu samræmi við þann galla sem á fasteigninni var og gáfu þær upplýsingar aðalstefnendum ekki tilefni til að ætla að um stórvægilegan galla væri að ræða, eins og raunin var. Verður því ekki talið að aðalstefnendur hafi vanrækt svo aðgæsluskyldu sína við skoðun á fasteigninni að þau geti ekki borið fyrir sig gallann. Með því að fasteignin var ekki byggð í samræmi við byggingalög- og reglugerðir og gagnstefnandi upplýsti aðalstefnendure ekki um þá galla á fasteigninni, sem henni átti þó að vera kunnugt um, bakaði gagnstefnandi sér skaðabótaábyrgð gagnvart aðalstefnendum, samkvæmt 43. gr. laga nr. 40/2002.

Eins og að framan hefur verið lýst komu fram við undirritun kaupsamnings upplýsingar um ágalla á íbúðinni, sem að því er virðist höfðu ekki komið fram áður. Þar fasteignasala við þær aðstæður og í samræmi við 10. gr. laga nr. 54/1997, að liðsinna bæði kaupanda og seljanda og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Í ljósi þess hefði starfsmanni fasteignasölnunnar borið að láta kanna umfang gallans áður en gengið var frá kaupsamningi. Þetta gerðu þeir ekki og var gengið frá kaupsamningi án þess að minnst væri á ágallann. Verður að telja að á þessari vanrækslu beri hin stefndu fasteignasala og fasteignasali ábyrgð og ber þeir fébótaábyrgð á tjóni aðalstefnenda vegna þessa gáleysis starfsmanns fasteignasölnunnar.

Við ákvörðun bóta til handa aðalstefnendum verður lögð til grundvallar framlögð matsgerð, sem er faglega unnin og byggir á rannsókn opinbers aðila. Þykir því ekki hafa þýðingu í máli þessu, að stefndu, Ingólfi Gissurarsyni og Valhöll fasteignasala hf., voru ekki matsþolar, enda hafa stefndu ekki bent á neina vankanta á matsgerðinni sem máli skiptir eða á nein þau atriði sem hefðu getað haft áhrif á niðurstöðu matsins.

Svo sem áður greinir komst dómkvaddur matsmaður að þeirri niðurstöðu í matsgerð 8. janúar 2006 að kostnaður yrði samtals 2.289.000 krónur og sundurliðist og skiptist á eignir í fasteigninni þannig: Aðgerðir í íbúð 02-02, rými 01-02, samtals 683.000 krónur, og aðgerðir í íbúð 01-01, samtals 1.606.000 krónur. Var kostnaður miðaður við verðlag í desember 2005 og er hann þar tilgreindur með virðisaukaskatti. Krefja aðalstefnendur gagnstefnanda og aðalstefndu um 60% af þeirri fjárhæð. Fyrir liggur, samkvæmt matsgerð, að við hljóðeinangrun fasteignarinnar Tröllaborga 4, verður að framkvæma lagfæringar og breytingar á báðum eignarhlutum fasteignarinnar þannig að fullnægt sé ákvæðum byggingarlaga um hljóðvist. Verður því að líta svo á að þær aðgerðir sem gerðar eru á einum eignarhlutanum gagnist hinum einnig. Því sé rétt að skipta kostnaði við úrbætur á fasteigninni í samræmi við eignarhlutana og í samræmi við útreikning og kröfur aðalstefnenda í stefnu, en þar hefur m.a. verið tekið tillit til þess að unnt er að fá endurgreidd 60% af virðisaukaskatti af vinnu sem unnin er á verkstað.

Samkvæmt framansögðu verður því gagnstefnandi og aðalstefndu, Ingólfur Gissurarson og Valhöll fasteignasala hf. dæmd til að greiða aðalstefnendum samtals 1.263.090 krónur. Er aðalstefnendum rétt að taka sér þá fjárhæð með skuldajöfnuði, svo sem þau gera kröfu um að viðurkennt verði, en þó eigi fyrr en 7.

febrúar 2006, eða frá þeim degi, sem mánuður var liðinn frá dagsetningu matsgerðar og frá því að þau kynntu niðurstöðu hennar og lýstu yfir skuldajöfnuði. Er sú fjárhæð samtals 649.353 krónur, samkvæmt uppgjöri fasteignasölnunnar, þar sem tekið hefur verið tillit til skiptingar fasteignagjalda sem og áhvílandi lána á fasteigninni. Fullyrðingar gagnstefnanda í gagnsök um aðra fjárhæð eru með öllu ósannaðar, enda hafði áður verið tekið tillit til þá áfallinna dráttarvaxta við greiðslur milli aðila og ekki gerður fyrirvari um að aðalstefnendum bæri að greiða dráttarvexti. Þrátt fyrir það eru ekki efni til að hafna kröfu þeirra um dráttarvexti af eftirstöðvum lokagreiðslu, sem verða því dæmdir þeim, eins og í dómsorði greinir, enda ber gagnkrafa gagnstefnanda á hendur þeim þá jafnframt dráttarvexti, sem taka verður tillit til við uppgjör aðilanna. Falla dráttarvextir á kröfu aðalstefnanda frá 7. mars 2006, eins og krafist er í stefnu, er mánuður var liðinn frá því að þau kynntu gagnstefnanda matsgerð dómkvadds matsmanns. Með fyrrgreindri niðurstöðu í aðalsök hefur verið fallist á varakröfu gagnstefnanda á hendur gagnstefndu í gagnsök.

Rétt þykir að ákveða málskostnað í aðalsök og gagnsök í einu lagi. Eftir þessari niðurstöðu ber að dæma gagnstefnanda og aðalstefndu, Svanfríði Sigurþórsdóttur, Valhöll fasteignasölu hf. og Ingólf Gissurarson, in solidum til að greiða aðalstefnendum málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 700.000 krónur og hefur þá verið tekið tillit til matskostnaðar, og kostnaðar við hljóðmælingu Rannsóknastofu byggingariðnaðarins, samtals að fjárhæð 177.412 krónur, sem og virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari kveður upp dóminn, sem dómsformaður, ásamt meðdómendum Frey Jóhannessyni tæknifræðingi og Ríkharði Kristjánssyni verkfræðingi.

D Ó M S O R Ð :

Gagnstefnandi, Svanfríður Sigurþórsdóttir og aðalstefndu, Valhöll fasteignasala hf. og Ingólfur Gissurarson, greiði in solidum aðalstefnendum, Elínu Viðarsdóttur og Gerd Hammerström, in solidum 1.263.090 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 7. mars 2006 til greiðsludags og 700.000 krónur í málskostnað, þ.m.t. virðisaukaskattur. Viðurkennd er heimild aðalstefnenda til að skuldajafna framangreindri kröfu við kröfu gagnstefnanda á hendur þeim samkvæmt kaupsamningi þeirra 21. júní 2004 að fjárhæð 649.353 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. mars 2005 til 7. febrúar 2006, er kröfurnar eru hæfar til að mætast.

Hervör Þorvaldsdóttir

Freyr Jóhannesson

Sératkvæði Ríkharðs Kristjánssonar.

Ég er ósammála meirihluta dómenda að því leyti, að ég tel að með því að sannað þykir, með framburði fyrirverandi starfsmanns fasteignasölnunnar, að gagnstefnandi hafi upplýst aðalstefnendur um hljóðbærni í íbúðinni fyrir undirskrift kaupsamnings, hafi það gefið aðalstefnendum möguleika á að gera fyrirvara í endanlegum kaupsamningi eða óska eftir frekari upplýsingum og skilgreiningum á gallanum áður en endanlega væri gengið frá kaupsamningi. Með því að svo hafi ekki verið gert hafi aðalstefnendur vanrækt skoðunarskyldu sína hvað þetta atriði varðar og þar með fyrirgert rétti sínum til að hafa uppi kröfur þar að lútandi síðar. Skipti þá ekki máli hvort aðalstefnendur hafi beinlínis hafnað þeirri tillögu starfsmanns fasteignasölnunnar um að geta ágallans í kaupsamningnum. Samkvæmt þessu beri því að sýkna aðalstefndu, Svanfríði Sigurþórsdóttur, af kröfum aðalstefnenda, Elínar Viðarsdóttur og Gerd Hammerström í aðalsök.

Þá tel ég, að þar sem fyrir liggur, samkvæmt gögnum málsins, að aðalstefndu, Ingólfi Gissurarsyni og Valhöll fasteignasölu hf., var ekki gefinn kostur á að gæta réttar síns við framkvæmd mats dómkvadds matsmanns í málinu, hafi sú matsgerð ekki sönnunargildi gagnvart þeim stefndu og verði ekki á henni byggt í málinu. Beri því þegar af þeim sökum að vísa öllum kröfum aðalstefnenda, Elínar Viðarsdóttur og Gerd Hammerström, á hendur aðalstefndu, Ingólfi Gissurarsyni og Valhöll fasteignasölu hf., frá dómi.

Ég er sammála niðurstöðu meirihluta dómenda um kröfur gagnstefnanda á hendur gagnstefndu.

Samkvæmt þessari niðurstöðu ber að dæma aðalstefnendur, Elínu Viðarsdóttur og Gerd Hammerström, til þess að greiða in solidum gagnstefnanda, Svanfríði Sigurþórsdóttur 400.000 krónur í málskostnað. Málskostnaður milli aðalstefnenda, Elínar Viðarsdóttur og Gerd Hammerström, og aðalstefndu, Ingólfs Gissurarsonar og Valhöll fasteignasölu hf., fellur niður.