



D Ó M U R

19. nóvember 2007

Mál nr. **E-579/2007:**

Stefnendur: **Hafdís Alma Karlsdóttir og**
Jón Ingi Ægisson
(Daniel Isebarn Ágústsson hdl.)

Stefndu: **Sigurbjörn Þór Sigurðsson og**
Wendy Heather Herestan
(Sigurður Sigurjónsson hrl.)
og gagnsök

Dómarar: **Greta Baldursdóttir héraðsdómari**
Ásmundur Ingvarsson verkfræðingur
Gústaf Vífilsson verkfræðingur

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur mánudaginn 19. nóvember 2007 í máli nr. E-579/2007:

Hafdís Alma Karlsdóttir og

Jón Ingi Ægisson

(Daniel Isebarn Ágústsson hdl.)

gegn

Sigurbirni Þór Sigurðssyni og

Wendy Heather Herestan

(Sigurður Sigurjónsson hrl.)

og gagnsök

I

Mál þetta, sem dómtekið var 7. nóvember 2007, var höfðað 9. janúar 2007. Aðal stefnendur og gagnstefndu eru Hafdís Alma Karlsdóttir og Jón Ingi Ægisson, bæði til heimilis að Heiðarbóli 71, Reykjanesbæ. Aðalstefndu og gagnstefnendur eru Sigurbjörn Þór Sigurðsson og Wendy Heather Herestan, bæði til heimilis að Bakka vegi 19, Reykjanesbæ.

Dómkröfur stefnenda í aðalsök eru að aðalstefndu verði dæmd in solidum til að greiða aðalstefnendum 1.400.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 frá 6. febrúar 2006 til greiðsludags. Þá krefjast aðalstefnendur

Þess að aðalstefndu verði dæmd til greiðslu málskostnaðar ásamt virðisaukaskatti.

Dómkröfur stefndu í aðalsök eru þær aðallega að þau verði sýknuð af öllum kröfum aðalstefnenda og að aðalstefnendur verði dæmd til greiðslu málskostnaðar ásamt virðisaukaskatti. Til vara krefjast þau þess að dómkröfur aðalstefnenda verði lækkaðar stórlega og að málskostnaður verði þá látinn niður falla.

Dómkröfur stefnenda í gagnsök eru aðallega að gagnstefndu verði gert að greiða gagnstefnendum in solidum skaðabætur og/eða afslátt að fjárhæð 2.223.400 krónur auk vaxta samkvæmt lögum nr. 38/2001 frá 6. febrúar 2006 til greiðsludags. Er þess krafist að dómkröfur í gagnsök verði notaðar til skuldajafnaðar við kröfur stefnenda í aðalsök að svo miklu leyti sem til þarf en sjálfstæður dómur verði kveðinn upp um mismuninn. Til vara er krafist skaðabóta og/eða afsláttar að mati dómsins með sömu vöxtum og greinir í aðalkröfu og að kveðinn verði upp sjálfstæður dómur um allar dómkröfur í gagnsök. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi gagnstefndu ásamt virðisaukaskatti.

Dómkröfur stefndu í gagnsök eru aðallega að þau verði sýknuð af kröfum gagnstefnenda. Til vara krefjast þau þess að kröfur gagnstefnenda verði lækkaðar verulega. Þá krefjast þau þess að þeim verði dæmdur málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti.

II

Málavextir eru þeir að aðalstefndi, Sigurbjörn Þór Sigurðsson, hafði gert tilboð í fasteign aðalstefnenda að Bakkavegi 19, Reykjanesbæ og samþykkti hann hinn 23. september 2005 gagntilboð í fasteignina frá aðalstefnendum að fjárhæð 39.000.000 króna. Í gagntilboðinu segir að kaupandi geri fyrirvara um ástandsskoðun óháðs fagaðila og að niðurstaða úr ástandsskoðun skuli liggja fyrir innan 7 daga frá samþykki kauptilboðs og hafi kaupandi rétt til að falla frá tilboðinu ef áður óþekktir gallar komi fram í ástandsskoðuninni.

Hinn 26. október 2005 undirrituðu aðilar máls þessa kaupsamning þar sem aðal stefnendur seldu aðalstefndu fasteignina og var kaupverðið 39.000.000 króna. Kaupverðið skyldi greiðast með eftirfarandi hætti:

1. Við undirritun kaupsamnings í peningum
23.200.000

2. Þegar seljendur hafi aflétt láni á 1. veðrétti

8.000.000

3. Greitt við afhendingu með peningum
3.900.000

4. Greitt við útgáfu afsals einum mánuði eftir afhendingu með peningum
3.900.000

Samkvæmt kaupsamningi skyldi afhending fara fram 6. janúar 2006 eða fyrr. Eftirstöðvar kaupverðs hinn 6. febrúar 2006 voru 3.900.000 krónur og hinn 10. febrúar 2006 greiddu aðalstefndu 2.400.000 krónur og eru ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs því 1.500.000 krónur og er það óumdeilt. Samkvæmt gögnum málsins er ljóst að kaupendur fengu fasteignina afhenta í desember 2005. Kemur fram hjá aðalstefnendum að fasteignin hafi verið afhent 8. desember 2005 og í greinargerð aðalstefndu kemur fram að hún hafi verið afhent í desember 2005.

Aðalstefnendur höfðuðu mál þetta upphaflega aðeins á hendur aðalstefnda Sigurbirni og kröfðu hann um greiðslu eftirstöðva kaupverðsins. Var málið þingfest hinn 23. janúar 2007. Kaupendur fasteignarinnar, aðalstefndi Sigurbjörn og Wendy Heather Herestan höfðuðu síðan gagnsakarmál á hendur aðalstefnendum og var gagnstefnan lögð fram í málinu í þinghaldi hinn 20. febrúar 2006. Í gagnsök voru gagnstefndu krafín um skaðabætur og/eða afslátt að fjárhæð allt að 5.000.000 króna.

Aðalstefndi Sigurbjörn taldi að aðild málsins væri áfátt þar sem hinum kaupandanum, Wendy Heather Herestan, var ekki stefnt í málinu og taldi hann það varða frávísun málsins ex officio, sbr. 18. gr. laga nr. 91/1991. Við aðalmeðferð málsins hinn 7. nóvember 2007 var samþykkt af hálfu lögmannna aðila að Wendy Heather Herestan gengi inn í málið sem meðstefnda í aðalsök.

Aðalstefndu telja sig eiga rétt á að halda eftir eftirstöðvum kaupverðsins þar sem hin selda fasteign hafi verið haldin göllum. Óskuðu þau eftir ástandsskoðun Guðmundar Hreinssonar smíðs og í skýrslu hans, sem dagsett er 15. apríl 2006, taldi hann fasteignina ekki vera í besta ástandi miðað við aldur og væri hún haldin göllum sem hann mat að kostaði 2.520.000 krónur að gera við. Með bréfi 20. júní 2006 sendi lögmaður aðalstefndu aðalstefnendum ástandsskýrsluna og skoraði á þau að láta málið til sín taka með úrbótum eða samningum um afslátt af kaupverði. Lögmaður aðalstefnenda svaraði því bréfi með bréfi til lögmanns aðalstefndu 1. júlí 2006 þar sem skorað var á aðalstefndu að standa skil á kaupverðinu. Með bréfi 1. september 2006 til lögmanns aðalstefnenda ítrekaði lögmaður aðalstefndu sjónarmið þeirra.

Undirrituðum dómara var falin meðferð málsins hinn 1. apríl 2007 en áður, hinn 30. mars 2007, höfðu Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur og Ríkharður Kristjánsson verkfræðingur verið dómkvaddir matsmenn í sérstöku matsmáli til að meta hina meintu galla á fasteigninni að kröfu lögmanns aðalstefndu. Liggur matsgerð þeirra fyrir í málinu og er hún dagsett í júlí 2007. Eftir að matsgerðin lá fyrir breyttu stefnendur í gagnsök kröfum sínum til samræmis við niðurstöðu matsgerðarinnar.

Umdeild fasteign og lögheimili aðila máls þessa eru í Reykjanesbæ en lögmennt aðila komu sér saman um að mál þetta væri rekið í Héraðsdómi Reykjavíkur.

Í máli þessu snýst ágreiningur fyrst og fremst um hvort fasteignin Bakkavegur 19, Reykjanesbæ, sé haldin göllum sem veiti kaupendum hennar, aðalstefndu og gagnstefnendum í máli þessu, rétt til skaðabóta og/eða afsláttar af kaupverði úr hendi seljenda, aðalstefnenda og gagnstefndu þessa máls.

III

Málsástæður og lagarök stefnenda í aðalsök.

Stefnendur í aðalsök byggja á því að óumdeilt sé að ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs fasteignarinnar sé 1.500.000 krónur. Hvíli sönnunarbyrði um galla á fasteigninni á kaupandanum. Verði hann að sýna fram á að ágallar séu á fasteigninni og að þeir ágallar teljist gallar í skilningi fasteignakauparéttar. Hafni aðalstefnendur því að fasteignin sé haldin göllum og að aðalstefndu eigi rétt á afslætti.

Aðalstefnendur kveða engar sérstakar kröfur hafa verið gerðar til fasteignarinnar í kaupsamningi og hafi seljendur ekki sýnt af sér saknæma háttsemi. Eftir standi þá hvort fasteignin standist þær kröfur sem gerðar séu í lögum um fasteignakaup og hvort ágallar, ef einhverjir séu, rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði.

Hafi fasteignin uppfyllt öll skilyrði laganna og sé rétt að benda á þá meginreglu laga um fasteignakaup að gallar verði að vera þess eðlis að vitneskja um þá fyrir fram hefði haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings. Þannig séu flest þau atriði sem talin séu upp í matsgerðinni léttvæg og ekki þess eðlis að þau hefðu haft áhrif á

kaupsamninginn.

Í samræmi við ofangreind sjónarmið hafi dómstólar og fræðimenn talið að verðryrnun vegna ágalla á notaðri fasteign þurfi að vera töluverð svo að fasteignin teljist haldin galla í skilningi fasteignakauparéttar, sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Hafi verið talið að ágalli þurfi að vera allt að 10% af heildarverði fasteignar svo hann rýri verðmæti hennar svo nokkru varði. Sé miðað við að slíkt hlutfall þurfi að felast í einum eða fáum stórum ágöllum. Þannig sé ekki hægt að safna saman mörgum minni háttar ágöllum þannig að samanlögð verðmætarýrnun þeirra nemi lágmarkshlutfallinu sem þurfi til að vera svo að um galla sé að ræða.

Við mat á því hvort ágalli á fasteign teljist galli skuli einnig litið til athafna kaupanda og hvað hann vissi eða mátti vita um aðbúnað fasteignarinnar. Aðalstefndu hafi keypt eignina án þess að skoða hana fyrir kaupin. Í 2. mgr. 29. gr. laga um fasteignakaup komi fram að þegar kaupandi hafi án nægilegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða fasteign geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Hafi kaupandi í raun tekið að sér enn víðtækari skoðunarskyldu en fasteignakaupalögin mæli fyrir um, sbr. það sem fram komi í gagntilboði um að kaupandi geri fyrirvara um ástandsskoðun óháðs fagaðila og að niðurstaða úr ástandsskoðun skuli liggja frammi innan 7 daga frá samþykki tilboðs og hafi kaupandi rétt til að falla frá tilboði ef áður óþekktir gallar komi fram í ástandsskoðuninni.

Framangreint ákvæði veiti kaupanda rétt til að falla frá kaupunum eftir að samningur hafi komist á en um leið leggi ákvæðið þá skyldu á kaupanda að láta framkvæma skoðunina, annars glati hann rétti sínum. Þar sem aðalstefndu hafi ekki látið framkvæma umrædda skoðun og ekki gert athugasemdir hafi þau samþykkt að kaupa fasteignina í því ástandi sem hún hafi verið á kaupsamningsdegi. Hafi aðalstefnendur mátt treysta því að ef fyrirvarinn yrði ekki nýttur hefðu kaupendur samþykkt ástand eignarinnar. Þar með hafi aðalstefndu fyrirgert rétti sínum til að krefjast afsláttar eða bóta vegna þeirra ágalla sem hefðu komið fram við skoðun óháðs aðila.

Þá sé skylda kaupanda samkvæmt 38. gr. laga um fasteignakaup að skoða eignina á þann hátt sem góð venja sé svo fljótt sem verða megi eftir afhendingu. Kaupandi skuli svo tilkynna seljanda eins fljótt og mögulegt er um þá galla sem hann telji vera á fasteign. Aðalstefndu hafi ekki tilkynnt um hina meintu galla fyrr en komið var að lokagreiðslu og hafi því liðið tveir mánuðir frá afhendingu eignarinnar þar til aðalstefnendum hafi verið tilkynnt um ágalla á eigninni. Hafi aðalstefndu hvorki sinnt þeirri skoðunarskyldu sem lög um fasteignakaup geri til kaupanda né hafi þau sinnt sérstakri skoðunarskyldu samkvæmt kaupsamningi. Sé ljóst að hinir meintu gallar séu smávægilegir og hluti af eiginlegu viðhaldi. Þá hafi þeir verið augljósir við skoðun, sérstaklega ástandsskoðun fagaðila.

Fjárhæð kröfunnar séu eftirstöðvar kaupverðs að fjárhæð 1.500.000 krónur að frádregnum 100.000 krónum vegna lagfæringar á gólfhita. Dráttarvaxta sé krafist frá gjalddaga. Skuld aðalstefndu við aðalstefnendur hafi verið 3.900.000 krónur hinn 6. febrúar 2006 og hafi aðalstefndu greitt 2.400.000 krónur hinn 10. febrúar 2006.

Um lagarök að öðru leyti en að framan greini byggja aðalstefnendur kröfur sínar á meginreglu kröfuréttarins um réttar efnidir en sú regla komi fram í 50. gr. laga um fasteignakaup. Hafi aðilar samið um varnarþing, sbr. 42. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um málskostnaðarkröfu vísi stefnendur til 129. og 130. gr. laganna og um virðisaukaskatt til laga nr. 50/1988.

Málsástæður og lagarök stefndu í aðalsök.

Aðalstefndu kveða kröfur sínar sprottnar af því að þau hafi krafist úrbóta og lagfæringar vegna ágalla. Þyki þeim einsýnt að eignin sé haldin stórfelldum göllum vegna missmíði og ekki hafi verið farið eftir ákvæðum laga og reglna við byggingu hússins. Þannig sé eignin sýnu minna virði og notagildi lakara en gengið hafi verið út frá í upphafi við kaupin. Þá sé eignin ekki eins og samið hafi verið um og því sé hún gölluð í skilningi laga um fasteignakaup. Allt leiði það til þess að kaupendur hefðu ekki gengið til kaupanna ef seljendur hefðu upplýst um ágalla á húsinu. Telji aðalstefndu ljóst að seljendur hafi vitað um ágalla og missmíð á húsinu þar sem þau hafi sjálf komið að byggingu þess.

Þá krefjast aðalstefndu skuldajafnaðar vegna húsaleigukröfu að fjárhæð 180.000 krónur ásamt vöxtum samkvæmt lögum nr. 38/2001 frá 6. febrúar 2007. Samkvæmt kaupsamningi aðila hafi afhendingardagur fasteignarinnar átt að vera 6. janúar 2006 eða fyrr. Eigi aðalstefndu kröfur á hendur stefnendum um húsaleigu í tvo mánuði að fjárhæð 180.000 krónur en þá kröfu hafi aðalstefnendur viðurkennt, sbr. það sem fram komi í bréfi lögmanns þeirra 1. júlí 2006.

Kveða aðalstefndu að umkvartanir þeirra hafi engan árangur borið en þau hafi reynt að leita réttar síns og ná fram sanngjarnri og eðlilegri niðurstöðu í lögskiptum aðila varðandi fasteignina en án árangurs. Hafi aðalstefnendur ekki viljað skoða meinta galla eða ræða við aðalstefndu um þá. Af hálfu aðalstefndu séu ekki hafðar uppi varnir varðandi eftirstöðvar kaupverðs að frádregnum 180.000 krónum að öðru leyti en því að vegna meintra galla á eigninni og vanefnda seljenda hafi þau haldið eftir hluta kaupverðs. Sé það eðlilegt og sanngjarnt og í samræmi við venju í fasteignakaupum að grípa til stöðvunarréttar. Greiðsluskylda aðalstefndu sé hins vegar ágreiningslaus.

Um lagarök vísa aðalstefndu til laga um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum 30. gr. laganna, varðandi meinta galla en telja verði að um sé að ræða afdráttarlausa galla og vanefndir þar sem eignin sé ekki búin þeim kostum er vænta meggi af nýlegri fasteign og uppfylli hún ekki þá lýsingu sem gefin hafi verið við kaupin meðal annars vegna lagnakerfis hússins. Sé um að ræða ótvíræða galla sem seljendum beri að bæta kaupendum. Þá vísi aðalstefndu til 18., sbr. 27. gr. og 1. mgr. e lið 37. gr. og 41. gr. laga nr. 40/2002. Varðandi heimild til að halda eftir greiðslu sé vísað til 1. mgr. 44. gr. sömu laga og venju í fasteignakaupum. Um málskostnað vísa aðalstefndu til 130. gr. laga nr. 91/1991.

IV

Málsástæður og lagarök stefnenda í gagnsök.

Gagnstefnendur kveða kröfur sínar í gagnsök byggjast á því að það tjón þeirra nemi kostnaði við endurbætur á göllum hússins sem metinn hafi verið af dómkvöddum matsmönnum að fjárhæð 2.223.400 krónur. Hafi gagnstefndu ekki ljáð máls á því að semja um bætur eða afslátt og því sé gagnstefnendum nauðugur einn kostur að höfða gagnsakarmál þetta til að fá dæmdar bætur og/eða afslátt. Vísa gagnstefnendur til 2. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála um þetta. Þá vísa þau til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og varðandi málskostnað til 130. gr. laga um meðferð einkamála, sbr. lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

Málsástæður og lagarök stefndu í gagnsök.

Aðalkröfu sína um sýknu byggja gagnstefndu á því að sönnunarbyrði um galla á fasteign og afslátt sem af honum leiði hvíli á gagnstefnendum. Gagnrýna gagnstefndu málatilbúnað gagnstefnenda sem kröfðu gagnstefndu í upphafi um skaðabætur og/eða afslátt að fjárhæð allt að 5.000.000 króna án þess að kröfurnar væru sundurliðaðar og því hafi verið erfitt fyrir gagnstefndu að bregðast við kröfunum nema með almennum hætti.

Í málsástæðukafla stefnenda í aðalsök eru að nokkru leyti raktar þær málsástæður gagnstefndu sem varða hina meintu galla á fasteigninni. Þær voru þó settar fram áður en gagnsakarmálið var höfðað og þykir rétt samhengisins vegna að rekja hér málsástæður og lagarök stefndu í gagnsök þótt að einhverju leyti sé um endurtekningu að ræða.

Gagnstefndu kveða að þeir meintu gallar sem hinir dómkvöddu matsmenn meta séu smávægilegir og hafi verið augljósir við skoðun fasteignarinnar.

Kveða gagnstefndu að eins og fram komi í 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup séu skilyrði þess að fasteign sé talin haldin göllum þau að hún standist ekki þær kröfur sem gerðar séu til fasteignar í lögnum um fasteignakaup og í kaupsamningi. Sé fasteign ekki talin gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi sýni af sér saknæma háttsemi. Teljist fasteign ekki gölluð nema vitneskja um ágalla hefði haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings.

Í kaupsamningi aðila hafi engar sérstakar kröfur verið gerðar til fasteignarinnar og hafi seljendur ekki sýnt af sér saknæma háttsemi. Beri gagnstefnendur sönnunarbyrðina um saknæma háttsemi og hafi þeim ekki tekist sú sönnun. Hafi gagnstefndu ekki sýnt af sér saknæma háttsemi við upplýsingagjöf og ekki sé hægt að gera kröfu til gagnstefndu um að þau búi yfir vitneskju um vinnubrögð við byggingu hússins. Í matsgerð séu tíndir til ýmsir smávægilegir ágallar og sé andvirði þeirra flestra undir 1% af kaupverði fasteignarinnar. Benda gagnstefndu á að í matsgerð séu kostnaðarliðir miðaðir við byggingavísitölu júlímánaðar 2007 en rétt sé að miða við byggingavísitölu eins og hún hafi verið á áætluðum lokagreiðsludegi í febrúar 2006. Þá sé rétt að draga frá kostnaðarliðum 60% af virðisaukaskatti vegna vinnu.

Þá benda gagnstefndu á að við mat á því hvort fasteign sé haldin galla verði að taka tillit til athafna kaupanda og hvað hann vissi eða mátti vita um aðbúnað fasteignarinnar. Þannig geti gagnstefnendur ekki borið við ágöllum á fasteigninni sem þeim máttu vera ljósir við skoðun hennar. Hvort annar gagnstefnenda skoðaði fasteignina eða ekki fyrir kaupin skipti ekki máli því samkvæmt 2. mgr. 29. gr. laga um fasteignakaup geti kaupandi ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við skoðun. Skipti þannig aðeins máli hvers eðlis ágallarnir séu, ekki hvort kaupandi skoðaði húsið í raun eða ekki.

Þá sé rétt að benda á að kaupendur hafi tekið á sig enn víðtækari skoðunarskyldu en fasteignakaupalögin mæli fyrir um þar sem ákvæði hafi verið í gagntilboði gagnstefnandans Sigurbjörns um fyrirvara um ástandsskoðun óháðs fagaðila. Hefði mátt sjá alla þá galla sem upp séu taldir í matsgerð við skoðun og enn frekar við skoðun fagaðila. Hafi einhverjir gallar ekki komið fram við skoðun sé ljóst að þeir hefðu komið fram strax eftir afhendingu. Hafi gagnstefnendum borið skylda til samkvæmt 1. mgr. 48. gr. laga um fasteignakaup að tilkynna, innan sanngjarns frests frá því að þau urðu gallanna varir, að þau hygðust bera þá fyrir sig. Hafi gagnstefnendur ekki bent á tiltekna galla á fasteigninni fyrr en með ástandsskoðun sem fylgt hafi bréfi lögmanns þeirra 20. júní 2006, eða rúmu hálfu ári eftir að þau hafi fengið fasteignina afhenta.

Varakrafa gagnstefndu um verulega lækkun byggja á sömu sjónarmiðum og aðalkrafa og verði niðurstaðan sú að fallist verði á einhverja liði gagnkröfunnar eigi að lækka hana sem nemi þeim liðum sem sjá hafi mátt við skoðun fasteignarinnar og/eða séu smávægilegir og rýri ekki verðmæti fasteignarinnar.

Ef ekki gangi dómur í aðalsök eigi gagnstefnendur enn eftir að greiða lokagreiðslu að fjárhæð 1.500.000 krónur. Krefjist gagnstefndu því að við kröfu gagnstefnenda um afslátt og/eða skaðabætur verði skuldajafnað kröfu gagnstefndu að fjárhæð 1.500.000 krónur að viðbættum dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 6. febrúar 2006 til greiðsludags. Auk þess hafi gagnstefnendur ekki greitt 3.900.000 krónur, sem greiða hafi átt við afhendingu hinn 8. desember 2005, fyrir en 11. janúar 2006. Sé þess því krafist að dráttarvöxtum að fjárhæð 74.371 krónu verði skuldajafnað við kröfur gagnstefnenda. Krafa þessi sundurliðist svo:

Vextir frá 8. desember 2005 til 30. desember 2005, 20,50%
51.079

Vextir frá 1. janúar 2006 til 10. janúar 2006 21,50%
23.292

Samtals
74.371

Þá mótmæla gagnstefndu því að gagnstefnendur eigi rétt á skaðabótum/afslætti vegna afhendingardráttar eins og virðist byggt á í greinargerð aðalstefndu. Þá sé vaxtakrafa gagnstefnenda vanreifuð enda komi ekki fram í málatilbúnaði þeirra hvaða tegundar vaxta sé krafist og vaxtafótur sé heldur ekki tilgreindur. Ekki sé nánari skýringar á vaxtakröfu að finna í lagatilvísunum heldur sé almennt vísað til laga nr. 38/2001. Þá sé krafa gagnstefnenda, um að upphafsdagur vaxta sé 6. febrúar 2006, fráleit enda hafi gagnstefnendur á þeim degi hvorki sýnt fram á meinta galla né sett fram kröfu vegna þeirra. Sé að mati gagnstefndu ekki hægt að dæma vexti frá fyrri tíma en dómsuppsögu.

Um málskostnað vísa gagnstefndu til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 og laga nr. 50/1988. Þar sem gagnstefnukrafa sé sett fram án allrar sundurliðunar sé sérstaklega vísað til seinni málsliðar 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

V

Eins og fram er komið lýtur ágreiningur aðila fyrst og fremst að því hvort fasteignin Bakkavegur 19, Reykjanesbæ, hafi verið haldin göllum, sem aðalstefnendum beri að bæta aðalstefndu. Aðalstefndu hafa aflað sér matsgerðar dómkvaddra matsmanna vegna meintra galla og byggja gagnkröfur sínar á henni. Ekki er ágreiningur um að aðalstefndu hafa ekki greitt eftirstöðvar kaupverðs sem nemur 1.500.000 krónum en þau telja sér óskýlt að greiða þær vegna þess að þau eigi hærrí gagnkröfur á hendur aðalstefndu og krefjast sjálfstæðs dóms fyrir mismuninum.

Í III. kafla laga nr. 40/2002 um fasteignakaup er fjallað um eiginleika fasteigna, galla, fylgifé og fleira. Í 18. gr. laganna segir að fasteign teljist gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögnum og kaupsamningi. Þá segir þar að notuð fasteign teljist ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.

Gagnstefnendur öfluðu matsgerðar dómkvaddra matsmanna til að meta þá galla sem þeir töldu vera á fasteigninni og voru Freyr Jóhannesson tæknifræðingur og Ríkharrður Kristjánsson verkfræðingur fengnir til starfans. Á þessari matsgerð byggjast endanlegar dómkröfur gagnstefnenda og þykja því ekki efni til að fjalla frekar um ástandsskýrslu sem gagnstefnendur öfluðu einhliða við meðferð málsins. Verður málatilbúnaður gagnstefnenda skilinn svo að þau líti svo á að þau atriði sem hinir dómkvöddu matsmenn telja að bæta þurfi úr séu þeir gallar á fasteigninni sem þau eigi rétt á að fá bætt í formi skaðabóta eða afsláttar.

Samkvæmt matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna mátu þeir kostnað við lagfæringu á raflögn samtals 150.000 krónur. Byggja þeir niðurstöðu sína á niðurstöðum skoðunarskýrslu Rafskoðunar ehf., sem gagnstefnendur öfluðu einhliða, en mátu ekki sjálfir rafkerfi hússins. Ekki verður með vissu ráðið af skoðunarskýrslu eða matsgerð hvaða úrbætur lagt sé til að gerðar verði á rafmagni eða hversu alvarlegir meintir gallar á rafkerfinu séu. Í umræddri skoðunarskýrslu er aðeins merkt við tvö atriði í flokki nr. 3 sem Björn E. Baldursson hjá Rafskoðun ehf. kveður vera alvarlegasta flokkinn, sbr. tölvupóst hans til lögmanns gagnstefnenda 8. febrúar 2007. Ekki liggur fyrir í málinu hversu alvarlegar þær athugasemdir séu sem skráðar eru í flokk 2 en flestar athugasemdirnar sem gerðar voru við rafkerfi hússins voru settar í þann flokk eða 20 og aðeins ein í flokk 1. Þykir krafa þessi því vanreifðuð auk þess sem fjárhæð hennar telst ekki rýra verðgildi fasteignarinnar svo nokkru varði í skilningi 18. gr. laga um fasteignakaup. Þá verður ekki séð að gagnstefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi hvað þetta varðar en þau keyptu sjálf húsið af öðrum og er ekkert sem styður fullyrðingar gagnstefnenda um að gagnstefndu hafi komið að byggingu hússins og hvorugt þeirra hefur sérþekkingu á þessu sviði.

Þá byggja gagnstefnendur á því að hitakerfi í gólfi hafi ekki virkað sem skyldi. Samkvæmt matsgerð er hér ekki um að ræða galla heldur er það mat hinna dómkvöddu matsmanna að of lítið hafi verið keypt af vatni og úrbætur leiði til aukins rekstrarkostnaðar en ekki stofnkostnaðar. Til úrbóta leggja matsmenn til að keyptir verði þrír nýir hitaskynjarar sem tengja skuli við loka. Kostnað við það meta matsmenn samtals að fjárhæð 196.000 krónur. Gagnstefndu fengu pípulagningameistara til að skoða gólfhitann og lagfæra hann ef þess væri þörf. Mætti hann á staðinn í þessu skyni eftir að gagnstefnendur höfðu flutt inn. Óskuðu gagnstefnendur hins vegar ekki eftir þjónustu hans og varð því ekkert úr því að hann sinnti því verkefni. Hafa gagnstefndu dregið frá kröfum sínum í aðalsök 100.000 krónur vegna lagfæringar á gólfhita. Kom fram hjá gagnstefndu Hafðísi fyrir dómi að hún hefði upplýst gagnstefnanda Sigurgeir um, þegar hann hafi komið að skoða húsið eftir að gagntilboð hafði verið gert, að hiti í gólfmottu undir eldhúsbordí hefði ekki virkað frá því að gagnstefndu tóku við húsinu. Þykir ljóst af gögnum málsins að gagnstefndu hafi ekki leynt því að eitthvað þurfti að eiga við hitakerfi í gólfi og þykja þau því ekki hafa sýnt af sér saknæma háttsemi hvað þetta snertir. Með hliðsjón af niðurstöðu matsmanna, sem komust að því að hér væri ekki um að ræða galla heldur aukinn rekstrarkostnað, og fjárhæð kostnaðar við lagfæringar telst ekki rýra verðgildi fasteignarinnar svo nokkru varði, er ekki fallist á að fasteignin hafi verið haldin göllum að þessu leyti.

Gagnstefnendur telja að ekki hafi verið gengið réttilega frá húsinu um sökkul og hafi orðið vart við músagang. Er það niðurstaða matsmanna að það vanti lokun neðan á útveggjaklæðningunni þar sem loftunin sé inn í útvegginn. Þessi frágangur sé ófullnægjandi og þurfi að koma fyrir svokölluðum músalista. Fjarlægja þurfi pall að hluta og grafa fyllingu frá til að hægt sé að komast að múrklæðningunni. Kostnað við lagfæringu meta matsmenn samtals að fjárhæð 510.000 krónur. Ekki verður séð að gagnstefndu hafi mátt gera sér grein fyrir að ekki hafi verið gengið réttilega frá húsinu að þessu leyti. Þá er ljóst að kostnaður við lagfæringu telst ekki rýra verðgildi fasteignarinnar svo nokkru varði.

Þá byggja gagnstefnendur á því að frágangur á rennum í þaki sé ábótavant. Matsmenn telja þakrennurnar sjálfar vera í ágætis ástandi en samskeyti þeirra léleg og illa unnin. Reikna þeir með að endurgera samsetningarnar með tengistykki sem yrði sett í kítta og draghnoðað. Kostnað við þetta meta matsmenn samtals að fjárhæð 288.200 krónur. Hér er um að ræða óverulegan kostnað sem á engan hátt er til þess fallinn að rýra verðgildi fasteignarinnar og ekkert sem bendir til að gagnstefndu hafi gert sér grein fyrir því að samskeyti rennanna hafi verið illa unnin og léleg þannig að þau teljist hafa sýnt af sér saknæma háttsemi með því að leyna því. Það sama má segja um frágang niðri við bílskúrshurðir. Ekkert bendir til að seljendum hafi mátt vera það ljóst að frágangur þessi væri ófullnægjandi og að leki væri óhjákvæmilegur eins og matsmenn telja. Þá verður ekki séð að seljendum hafi mátt vera ljóst að hurð frá bílskúr uppfyllti ekki kröfur um brunavarnir. Kostnað við lagfæringu á bílskúrshurð meta matsmenn að fjárhæð 115.000 krónur og kostnað við að setja nýja hurð frá bílskúr meta þeir að fjárhæð 172.000 krónur. Þykir kostnaður við að lagfæra þessa hluti ekki vera til þess fallinn að rýra

verðgildi fasteignarinnar.

Matsmenn töldu sig ekki geta sannreynt meinta galla vegna leka með fram gluggum og hurðum þar sem ekki gerði slagveður á þeim tíma sem þeir unnu matið. Í gluggum þeim sem matið beindist að kváðu þeir þó að væru sýnileg ummerki leka. Töldu matsmenn að föstu fögin lækju og leggja til að föstu fögin verði losuð úr og kítta sett í falsið, fögin síðan sett í aftur og klemmd föst. Kostnað við þetta meta matsmenn að fjárhæð 78.000 krónur. Þá kveðast matsmenn ekki hafa séð leka vegna tveggja útihurða en ummerki um leka séu greinileg. Er það mat matsmanna að hönnun hurðanna sé ekki líkleg til að standast íslensk slagveður og hafi listar utan á hurðunum brotnað. Reikna matsmenn með að þröskuldur og hurðaspjald verði endurnýjuð með raunverulegum vatnslás við þröskuld og endurbættum þéttingum. Kostnað við þetta meta matsmenn að fjárhæð 297.200 krónur.

Samkvæmt 1. mgr. 29. gr. laga um fasteignakaup getur kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Þá segir í 2. mgr. ákvæðisins 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.

Í gagntilboði gagnstefnandans Sigurbjörns var gerður fyrirvari um ástandsskoðun óháðs aðila innan 7 daga frá samþykki kautilboðsins, sem var 23. september 2005. Kæmi eitthvað þar fram um galla áskildi kaupandi sér rétt til að falla frá tilboðinu. Ekki verður séð að gagnstefnendur hafi óskað eftir slíkri skoðun áður en þau undirrituðu kaupsamning. Þau létu hins vegar einhliða framkvæma slíka skoðun tæpum sjö mánuðum eftir að tilboðið var undirritað. Þykir ljóst af gögnum málsins að allavega gagnstefnandinn Sigurgeir skoðaði fasteignina áður en kaupsamningur var gerður en gera verður ráð fyrir að gagnstefnendur hafi ekki talið ástæðu til að fá mat óháðs aðila á ástandi hennar og því fallið frá fyrrgreindum fyrirvara.

Þótt aðilum beri ekki allskostar saman um hvort eða hvenær gagnstefnendur, bæði eða annað hvort þeirra, hafi skoðað fasteignina áður en gengið var til kaupsamnings, þá þykir ljóst af matsgerð og enn fremur skýrslunni um ástandsskoðun að ummerki um leka voru sýnileg, bæði á gluggum og hurðum. Átti það ekki að fara fram hjá kaupendum að þarna hafði lekið og skiptir þá ekki máli þótt húsnæðið hafi verið fullt af kössum, svo sem gagnstefnendur halda fram. Með vísan til 2. mgr. 29. gr. laga um fasteignakaup geta gagnstefnendur því ekki borið fyrir sig að fasteignin hafi verið gölluð að þessu leyti. Þá er kostnaður við lagfæringar ekki þess eðlis að hann teljist rýra verðgildi fasteignarinnar.

Þá telja gagnstefnendur steiningu hússins ábótavant og byggja það á matsgerðinni þar sem matsmenn telja steiningu hússins víða ábótavant og frágang við glugga og hurðir víða ófullnægjandi. Kveða matsmenn erfitt að gera við steiningu og þurfi að reikna með verulegum tíma í það nostur. Kostnað við slíka lagfæringu telja matsmenn vera 88.400 krónur. Þá er að mati matsmanna galli í múrklæðningunni á innhorni og sprunga í klæðningunni vegna hreyfinga og komist vatn inn. Reikna matsmenn með að múrari yfirfari allan frágang steiningar við glugga og hurðir, skeri af þar sem steiningu hafi verið klínt út á gluggana og fylli í annars staðar. Þá reikna þeir með að skera upp sprunguna í innhorninu og kítta. Kostnað við þetta meta matsmenn samtals að fjárhæð 37.600 krónur. Af fyrirliggjandi myndum að dæma þykir ljóst að það hefði ekki átt að fara fram hjá neinum sem skoðaði húsið hvernig frágangur var á steiningu við glugga og hurðir auk þess sem sprunga í múrklæðingu í innhorni var augljós. Geta gagnstefnendur því ekki borið fyrir sig að fasteignin hafi verið gölluð að þessu leyti auk þess sem kostnaður við lagfæringar er langt frá því að rýra verðgildi fasteignarinnar.

Matsmenn meta kostnað við lagfæringu flísa í svefnherbergi og baðherbergi sem voru lausar, samtals að fjárhæð 240.000 krónur. Töldu matsmenn að gólfhali væri vel innan marka staðla og reglugerða. Þá töldu matsmenn að hurðir væru skakkar í hurðaopnum og til að lagfæra það þyrfti að taka hurðir og dyraumbúnað niður og meta kostnaðinn 51.000 krónur. Er það mat dómsins að lausar flísar á svo stóru svæði sem raun ber vitni og skakkar hurðir hefðu ekki átt að fara fram hjá kaupendum við skoðun á eigninni. Þá þykir kostnaður við að lagfæra þessi atriði ekki til þess fallinn að rýra verðgildi fasteignarinnar.

Umdeilda fasteign sem byggð var á árinu 2000, samkvæmt því sem fram kemur á söluýfirliti, keyptu gagnstefndu af öðrum og komu þau ekki að byggingu hennar. Þegar hún var seld gagnstefnendum var hún því notuð í skilningi laga um fasteignakaup. Af málatilbúnaði gagnstefnenda má ráða að þau byggi að einhverju leyti á því að um mismiði hafi verið að ræða og ekki hafi verið farið eftir ákvæðum laga og reglna við byggingu hússins. Gagnstefnendur hafa ekki lagt fram haldbær gögn þessu til stuðnings og verður slíkt ekki ráðið af matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna eða öðrum gögnum málsins. Þá þykja gagnstefnendur ekki hafa sýnt fram á að notagildi fasteignarinnar hafi verið lakara en þau hafi mátt gera ráð fyrir eða að hún uppfyllti ekki þá lýsingu sem gefin hafi verið upp við kaupin.

Að öllu því virtu sem nú hefur verið rakið þykja gagnstefnendur ekki hafa sýnt fram á að gagnstefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu á fasteigninni. Eins og að framan er rakið þykir ljóst að þeir ágallar sem matsmenn fundu á fasteigninni, áttu sumir ekki að fara fram hjá kaupendum við skoðun auk þess sem þeir eru allir smávægilegir miðað við heildarverðmæti hússins hvort sem þeir eru metnir hver í sínu lagi eða í heild og ekki síður með tilliti til þess að matsverð

Þeirra lækkar þegar tekið er tillit til verðlags á afhendingardegi og frádráttar hluta virðisaukaskatts á vinnu. Eru þeir því ekki til þess fallnir að rýra verðmæti fasteignarinnar. Er umdeild fasteign því ekki gölluð og eiga gagnstefnendur því hvorki rétt á skaðabótum né afslætti af kaupverði af þeim sökum. Verða gagnstefndu því sýknuð af gagnkröfum gagnstefnenda.

Eins og rakið hefur verið eru enn ógreiddar 1.500.000 krónur af kaupverði fasteignarinnar og er ekki ágreiningur um greiðsluskyldu aðalstefndu á þeim. Hafa aðalstefnendur dregið af þeirri kröfu 100.000 krónur vegna lagfæringar á gólfhita. Aðalstefndu telja sig eiga gagnkröfu til skuldajafnaðar að fjárhæð 180.000 krónur vegna húsaleigu. Sýnist sú krafa byggjast á því að dráttur hafi verið á afhendingu fasteignarinnar. Fyrir liggur að fasteignin var afhent í desember 2005 og í kaupsamningi kemur fram að hún skyldi afhent 6. janúar 2006 eða fyrr. Verður því ekki séð að um afhendingardrátt hafi verið að ræða af hálfu aðalstefnenda og viðurkenning á kröfunni í bréfi lögmanns aðalstefnenda til lögmanns aðalstefndu áður en málarekstur þessi hófst er ekki óyggjandi sönnunargagn um kröfu þessa enda er henni hafnað í málalíbúnaði aðalstefnenda. Þykja aðalstefndu því ekki hafa sýnt fram á gagnkröfu þessa með haldbærum rökum og verða þau að bera hallann af því. Er gagnkröfu þessari því hafnað.

Verður krafa stefnenda í aðalsök því tekin til greina eins og hún er fram sett með dráttarvöxtum eins og greinir í dómsorði en dráttarvaxtakrafan hefur ekki sætt andmælum.

Eftir atvikum þykir rétt að ákvarða málskostnað í aðalsök og gagnsök í einu lagi. Með hliðsjón af niðurstöðu málsins verða aðalstefndu og gagnstefnendur dæmd til að greiða aðalstefnendum og gagnstefndu óskipt 500.000 krónur í málskostnað og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Af hálfu aðalstefnenda og gagnstefndu flutti málið Daníel Isebarn Ágústsson hdl. en af hálfu aðalstefndu og gagnstefnenda flutti málið Sigurður Sigurjónsson hrl.

Greta Baldursdóttir héraðsdómari kveður upp dóminn ásamt meðdómsmönnum Ásmundi Ingvarssyni verkfræðingi og Gústaf Vífilssyni verkfræðingi.

D Ó M S O R Ð

Aðalstefndu, Sigurbjörn Þór Sigurðsson og Wendy Heather Herestan, greiði aðalstefnendum, Hafðisi Ölmú Karlsdóttur og Jóni Inga Ægissyni, 1.400.000 krónur

með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðbætur frá 6. febrúar 2006 til greiðsludags.

Gagnstefndu, Hafdís Alma Karlsdóttir og Jón Ingi Ægisson, eru sýknuð af öllum kröfum gagnstefnenda, Sigurbjörns Þórs Sigurðssonar og Wendy Heather Herestan.

Aðalstefndu og gagnstefnendur greiði aðalstefnendum og gagnstefndu óskipt 500.000 krónur í málskostnað, þar með talinn virðisaukaskattur.

Greta Baldursdóttir

Ásmundur Ingvarsson

Gústaf Vífilsson