

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjavíkur 6. júlí 2011 í máli nr. E-2756/2010:**

**Db. Ragnhildar Jónsdóttir**

*(Helgi Birgisson hrl.)*

**gegn**

**Halldóri Mássyni og**

**Olgu Sigurðardóttur**

*(Arnar Þór Stefánsson hdl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 1. júní sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af dánarbúi Ragnhildar Jónsdóttur, Klapparstíg 25-27, Reykjavík, á hendur Halldóri Mássyni og Olgu Sigurðardóttur, Austurbrún 33, Reykjavík, með stefnu áritaðri um birtingu 12. apríl 2010.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu verði gert að greiða stefnanda in solidum, 19.000.000 kr. auk vaxta samkvæmt 4. gr., sbr. 3. gr. laga 38/2001 af stefnukröfunni þannig, með 19,0% vöxtum p.a. frá 6. apríl 2009 til 1. maí 2009, en með 18,0% vöxtum p.a. frá þeim degi til 1. júní 2009, en með 10,5% vöxtum p.a. frá þeim degi til 1. desember 2009, en með 9,0% vöxtum p.a. frá þeim degi til 1. janúar 2010, en með 8,5% vöxtum p.a. frá þeim degi til 24. mars 2010, en með dráttarvöxtum skv. 5., sbr. 6. gr. laga 38/2001 frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádreginni innborgun stefndu 16.651.790 kr. þann 2. júní 2010.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins.

Stefndu krefjast sýknu af kröfum stefnanda.

Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnanda.

### **Málsatvik**

Málsatvik eru þau að með kaupsamningi, dags. 10. september 2008, keyptu stefndu af stefnanda íbúðina á 1. hæð í húsinu nr. 33 við Austurbrún í Reykjavík, og

voru kaupin grundvölluð á gagntilboði, sem stefndu höfðu samþykkt þann 20. ágúst 2008. Umsamið kaupverð var 35.000.000 kr. sem greiddast átti þannig: Við kaupsamning 7.501.518 kr., við útgáfu skuldabréfs frá Íbúðalánasjóði 8.498.482 kr., við útgáfu afsals þann 6. apríl 2009, 19.000.000 kr.

Óumdeilt er að stefndu var gerð grein fyrir því við undirritun kaupsamnings að nauðsynlegt væri að gera nýja eignaskiptayfirlýsingu. Var reiknað með að hún lægi fyrir við útgáfu afsals þann 6. apríl 2009. Þá skuldbatt seljandi sig til að leggja fram við afsal, og fyrir lokagreiðslu, staðfestingu húsfélags á að allar greiðslur íbúðarinnar vegna yfirstandandi framkvæmda hefðu verið greiddar.

Ekki hafði verið gengið frá nýrri eignaskiptayfirlýsingu 6. apríl 2009 þegar til stóð að ganga frá afsali. Dróst það fram í febrúar 2010 að gengið væri frá henni með formlegum hætti og henni þinglýst. Þá reis ágreiningur með aðilum um kostnað af þeim framkvæmdum sem húsfélagið hafði ráðgert.

Með bréfi lögmanns stefndu til skiptastjóra stefnanda, dags. 19. mars 2010, var þess krafist að gefið yrði út afsal fyrir eigninni gegn greiðslu stefndu á 16.828.675 kr. og að undangengnu uppgjöri seljanda á skuld sinni við húsfélagið, ella yrði lýst yfir riftun á kaupsamningi.

Með hraðskeyti stefnanda til stefndu 22. mars 2010 var skorað á þau að ganga þegar frá greiðslu eftirstöðva kaupverðs, gegn afhendingu á afsali og var veittur frestur til hádegis þann 24. mars 2010.

Með bréfi stefnanda til stefndu, dags. þann 29. mars 2010, var ítrekuð krafa stefnanda um greiðslu á eftirstöðvum kaupverðsins, 19.000.000 kr., auka vaxta, gegn afhendingu á afsali fyrir eignina.

Stefndu greiddu stefnanda 16.651.790 kr. þann 2. júní 2010 sem lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi aðila. Eftirstöðvum kaupverðs, 2.348.210 kr., var haldið eftir til skuldajafnaðar við gagnkröfu stefndu vegna kostnaðar við framkvæmdir.

Stefndu hafa hafnað gagnkröfu stefndu og höfðað mál þetta til heimtu eftirstöðva kaupverðsins að fullu.

### **Málsástæður og lagarök stefnanda**

Af hálfu stefnanda er tekið fram um málavexti að við gerð kaupsamnings hafi komið í ljós að fasteignasalan hafði ekki aflað yfirlýsingar frá húsfélagi um framkvæmdir og fyrirhuguð verkefni eins og henni bar að lögum að gera og hafi því verið lagt fyrir kaupendur sambærilegt yfirlit, sem dánarbúið hafði aflað vegna deilna þess við húsfélagið um greiðslur og fyrirhugaðar framkvæmdir.

Samkvæmt nefndu yfirliti komi fram að á fundum húsfélagsins höfðu verið ræddar ýmsar framkvæmdir sem fyrirhugað var að ráðast í á árunum 2008 og 2009. Þeirra helstar voru umræða um málningu á húsi, að fá arkitekt til að skoða og hanna breytingar á svölum hússins, að ráðast í endurnýjun á innkeyrslu að bílskúrum,

hækkun lóðar að framanverðu við húsið, ásamt fleiri minniháttar framkvæmdum. Engar þessara framkvæmda hafi verið hafnar þegar tilboð var samþykkt 21. ágúst 2008.

Þann 6. apríl 2009, þegar kom að því að ganga frá afsali, kom í ljós að enn hafði ekki verið gengið frá nýjum eignaskiptasamningi. Þá hafi risið ágreiningur með aðilum um kröfu stefndu um að stefnanda bæri að bera kostnað af þeim framkvæmdum sem húsfélagið hafði ráðgert. Neitaði kaupandi að inna greiðslu sína af hendi fyrir en mál þessi væru komin á hreint. Að samkomulagi varð að kaupandi legði greiðsluna inn á bankabók í nafni dánarbúsins, bæði til þess að sýna fram á greiðslugetu stefndu og að dánarbúið nyti vaxta af umræddri greiðslu á meðan henni væri haldið frá stefnanda.

Það var ekki fyrir en í byrjun febrúar 2010 að allar undirskriftir voru komnar á eignaskiptasamninginn og var hann þá lagður inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Samþykki byggingarfulltrúa er ritað á samninginn þann 15. febrúar 2010 og var samningurinn lagður inn til þinglýsingar af stefnanda þann 23. febrúar 2010 og innfærður þann 10. mars sama ár. Strax í kjölfarið hafi verið óskað eftir því við kaupanda að gengið yrði frá afsali og greiðsla innt af hendi. Ekki náðist samkomulag milli aðila um kröfur stefndu um þátttöku stefnanda í áætluðum kostnaði vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

Stefnandi byggir málatilbúnað sinn á hendur stefndu á því að á milli aðila sé gildur og bindandi kaupsamningur þar sem stefndu hafi lofað að greiða hina umstefndu fjárhæð. Samkvæmt ákvæði 2. mgr. 25. gr. laga 26/1994, sbr. 5. mgr. sömu laga, beri seljanda að gefa kaupanda fullnægjandi og tæmandi upplýsingar um yfirstandandi eða fyrirhugaðar framkvæmdir, viðgerðir eða endurbætur á fasteigninni, og sjái löggilt fasteignasala um sölu eignarinnar skuli fasteignasala sjá til þess að þessara upplýsinga sé aflað og þær kynntar kaupanda á rækilegan hátt. Þar sem fasteignasalan hafi ekki sinnt þessari skyldu sinni til að afla umbeðinna gagna, hafi verið stuðst við yfirlit sem stefnandi hafði áður fengið frá húsfélaginu vegna deilu stefnanda við húsfélagið. Hafi þessi gögn verið rækilega kynnt stefndu án athugasemda eða fyrirvara af þeirra hálfu. Hvergi í umræddum gögnum eða kaupsamningi aðila sé að finna neitt sem hægt sé túlka sem viðurkenningu af hálfu stefnanda um að hann muni eða ætli sér að greiða eða bera ábyrgð á greiðslu af þeim framkvæmdum sem þar séu upp taldar. Engar framkvæmdir voru yfirstandandi þegar stefndu samþykktu gagntilboð stefnanda þann 21. ágúst 2008, en þá var nýlokið viðgerð á svölum hússins. Þá hafi þess verið sérstaklega getið í 13. gr. kaupsamnings aðila að kaupendur íbúða í fjölbýlishúsum bæru kostnað af öllum framkvæmdum við sameign, sem ráðist væri í eftir að kaup takast (samþykki tilboðs), og miðuðu að því að auka verð og / eða notagildi eignarinnar. Stefnandi hafi nú gert upp við húsfélagið, sbr. kvittun Landsbankans, og sé með öllu skuldlaus við hússjóð. Þá hafi nýr eignaskiptasamningur fyrir fasteignina verið undirritaður af stefnanda þann 9. september 2009. Sé öllum mótbárum stefndu um tafir af hálfu stefnanda hafnað og þeim harðlega mótmælt.

Samkomulag hafi verið gert með aðilum um að stefndu skyldu greiða andvirði lokagreiðslu kaupsamnings aðila inn á bankabók í nafni dánarbúsins þegar ljóst var að ekki væri unnt að ganga frá afsali þann 6. apríl 2009. Öllum hindrunum

hafi verið rutt úr vegi og stefnandi ítrekað skorað á stefndu að greiða hina umkröfðu fjárhæð gegn afhendingu afsals.

Kröfu um vexti af greiðslunni fram til 24. mars 2010 byggir stefnandi á samkomulagi aðila um að stefnandi nyti vaxta af greiðslunni á meðan reynt væri að leysa úr ágreiningi aðila. Byggir stefnandi á ákvæði 4. gr., sbr. 3. gr. vaxtalaga um að þegar ekki hafi verið samið um tiltekna vaxtaviðmiðun skuli fara um vexti samkvæmt 4. gr. laganna.

Dráttarvaxtakröfu sína byggir stefnandi á því að með skeyti stefnanda til stefndu 22. mars 2010 hafi þeim verið veittur frestur til að ljúka viðskiptum aðila til 24. mars 2010. Þar sem þeirri kröfu hafi ekki verið sinnt eigi stefnandi rétt á dráttarvöxtum frá þeim tíma til greiðsludags, en í það minnsta frá þingfestingardegi, verði ekki fallist á framangreind rök stefnanda.

### **Málsástæður og lagarök stefndu**

Af hálfu stefndu er tekið fram um málavexti að þau hafi skoðað umrædda íbúð í ágúst 2008. Við skoðun hafi þau gert sér grein fyrir að töluverðar framkvæmdir stæðu yfir og væru nauðsynlegar á húsinu og á lóð. Svalir hafi verið ónýtar og framkvæmdir stóðu augljóslega yfir. Búið var að brjóta niður handrið af öllum svölum á húsinu og þær ekki mannheldar. Þá bar húsið þess merki að búið var að gera við sprungur utanhúss og nokkrar málningarprufur voru komnar á húsið. Lóðin hafði verið endurnýjuð að hluta en innkeyrslan var ónýt og þarfnaðist augljóslega viðgerðar.

Stefndu settu fram um miðjan ágúst 2008 tilboð um kaup á eigninni en féllust á gagntilboð stefnanda þann 20. ágúst 2008 og undirrituðu kaupsamning þann 10. september svo sem fyrir greinir. Ein af forsendum kauptilboðs stefndu, og síðar kaupsamnings, hafi verið að samþykktar hefðu verið nauðsynlegar framkvæmdir og að kostnaður vegna þeirra væri frágenginn. Er stefndu skoðuðu húsið, og áður en þau settu fram kauptilboð sitt, hafi þeim verið tjáð af fasteignasala þeim sem hafði umsjón með sölunni, Gunnari Helga Einarssyni, að stefnandi myndi bera ábyrgð á kostnaði vegna þeirra framkvæmda sem óneitanlega voru nauðsynlegar og stefndu trúðu að stæðu yfir. Í þessu ljósi hafi stefndu sett fram kauptilboð sitt og gengu síðar að gagntilboði stefnanda. Við undirritun kaupsamnings hafi skiptastjóri dánarbúsins lagt fram yfirlýsingu húsfélagsins þar sem skýrt komi fram hvaða framkvæmdir hafi verið samþykktar og hver kostnaður við þær yrði. Hafi skiptastjóri fullvissað stefndu um að stefnandi myndi bera ábyrgð á þessum kostnaði.

Ekki sé um það deilt að stefndu var gerð grein fyrir því við undirritun kaupsamnings að nauðsynlegt væri að gera nýjan eignaskiptasamning. Voru stefndu fullvissuð um að nýr samningur myndi liggja fyrir þinglýstur eigi síðar en við útgáfu afsals sem fram átti að fara þann 6. apríl 2009. Eðli máls samkvæmt hafi það verið á ábyrgð stefnanda sem seljanda að ljúka við gerð eignaskiptasamnings.

Stefndu hafi greitt stefnanda 16.651.790 kr. þann 2. júní 2010 sem lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi aðila. Eftirstöðvum kaupverðs hafi stefndu

skuldajafnað við kröfu sína um efndir þess loforðs sem skiptastjóri hafi gefið við undirritun kaupsamnings um ábyrgð á kostnaði vegna framkvæmda.

Stefndu byggja á því að krafa stefnanda sé fallinn niður í ljósi greiðslu stefndu þann 2. júní 2010 og varðar meginhluta kröfu stefnanda. Sá hluti dómkröfu stefnanda sem eftir standi lúti að ágreiningi aðila um ábyrgð á kostnaði vegna framkvæmda og um vexti af lokagreiðslu og dráttarvexti. Sú krafa sé fallin niður fyrir skuldajöfnuð eins og nánar verði rakið hér á eftir.

Stefndu hafi verið talin trú um að framkvæmdir við húsið væru í góðum farvegi og yrðu ekki á þeirra ábyrgð. Hvort tveggja hafi það verið af hálfu fasteignasala er þau skoðuðu húsið og sérstaklega af hálfu skiptastjóra við undirritun kaupsamnings. Skiptastjóri hafi vísað til yfirlýsingar húsfélagsins sem hann sjálfur hafi lagt fram og sagst myndu sjá um þann kostnað sem þar væri tilgreindur. Með því hafi hann gefið skuldbindandi loforð til handa stefndu sem leiði til þess að stefndu megi beita skuldajöfnuði vegna kröfu sinnar.

Tilvísun stefnanda til 13. gr. kaupsamnings aðila, en um leið þögn hans um 18. gr. samningsins, sé óskiljanleg. Svo sem 18. gr. kaupsamnings beri með sér hafi staðið yfir framkvæmdir við fasteignina. Þrátt fyrir það sé í stefnu haldið fram að engar framkvæmdir hafi verið yfirstandandi á kaupsamningsdegi. Yfirlýsing húsfélags hafi hins vegar verið lögð fram af hálfu stefnanda til fyllingar 18. gr. kaupsamnings. Með drögum að yfirlýsingu vegna frágangs á sölu, sem stefnandi vildi að stefndu skrifuðu undir í mars síðastliðnum, viðurkennir stefnandi að framkvæmdir hafi vissulega staðið yfir. Þá staðfesti tölvupóstur skiptastjóra stefnanda frá 10. júní 2009 að ekki hafi allir erfingjar verið á eitt sáttir um hvaða framkvæmdir kæmu til sköðunar við uppgjör og þar með sé ljóst að um framkvæmdir sé vissulega að ræða. Stefndu beri ekki ábyrgð á þeirri ósamstöðu sem ríki milli erfingja að þessu leyti. Dómkröfur stefnanda séu fráleitar í þessu ljósi og með vísan til 18. gr. kaupsamnings aðila.

Stefndu séu fórnarlömb deilna milli erfingja. Stefndu hafi aldrei verið upplýst um deilur þeirra um kostnað við samþykktar framkvæmdir sem síðar hafi komið í ljós að voru uppi. Þær deilur lutu einmitt að þeim framkvæmdum sem deilt sé um í máli þessu. Með því að upplýsa stefndu ekki, við gerð kaupsamnings, um þann ágreining sem þá var til staðar milli stefnanda, sem seljanda, og hússjóðs, hafi stefnandi brugðist skyldum sínum sem seljandi fasteignarinnar og brotið um leið gegn 3. mgr. 12. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Bókun sú sem lögmaður tveggja erfingjanna vísi til í tölvupósti 27. maí 2010 hafi aldrei verið kynnt stefndu. Hafi slík bókun verið gerð sé ljóst að hana hefði átt að leggja fram, eigi síðar en við kaupsamningsgerð. Yfirlýsing húsfélags, sem þá var lögð fram, hafi þá engan veginn gefið rétta mynd af stöðu framkvæmda og væri þá um að ræða galla á fasteigninni í skilningi 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Stefndu hafi gengið út frá því að ráðist yrði í þær framkvæmdir sem ræddar voru á kaupsamningsdegi, að fjárhagsstaða hússjóðs væri góð og enn fremur hafi þau lagt til grundvallar að gengið hefði verið frá öllum kostnaði við framkvæmdirnar.

Stefndu sé nú ljóst að óskýrleiki kaupsamnings aðila um framkvæmdir við fasteignina, og vanreifun söluyfirlits um það sama, megi rekja til þessara deilna. Það hafi verið á ábyrgð stefnanda, og staðið honum nær, að gera skilmerkilega

grein fyrir þeim kostnaði sem kynni að falla á stefndu vegna framkvæmda við húsið. Yfirlýsing húsfélagsins nægi þar ekki í ljósi 18. gr. kaupsamnings aðila. Það hafi verið skilningur stefndu, sem ekki hafi verið mótmælt við undirritun kaupsamnings, að yfirstandandi framkvæmdir væru þær framkvæmdir sem húsfélagið hefði samþykkt og áætlað kostnað við. Undir þennan skilning stefndu hafi skiptastjóri stefnanda tekið sérstaklega. Þá beri líka að líta til þess í þessu sambandi að löglærður maður, skiptastjóri, hafi komið fram fyrir hönd stefnanda. Honum hafi mátt vera ljóst að allur óskýrleiki kaupsamnings gæti orðið tilefni til ágreinings. Honum hafi borið að tilgreina nánar hverjar þær framkvæmdir voru sem teldust yfirstandandi samkvæmt 18. gr. kaupsamnings, væri einhver vafi á því. Það hafi hann ekki gert og verði stefndu ekki látin gjalda fyrir það. Á þessu byggja stefndu sýknukröfu.

Hluttur eignarhluta stefndu í sameiginlegum kostnaði við fasteign sé 35,34% en 36,53% vegna framkvæmda á lóð. Nemi krafa stefndu á hendur stefnanda af þeim sökum 2.348.210 kr. Stefndu hafi efnt kaupin að fullu, annars vegar með greiðslu að fjárhæð 16.651.790 kr. og hins vegar með skuldajöfnuði að fjárhæð 2.348.210 kr. eins og áður sé rakið. Verði því að sýkna stefndu af kröfum stefnanda.

Kröfu stefnanda um almenna vexti samkvæmt 3. og 4. gr. vaxtalaga mótmæla stefndu sérstaklega, annars vegar þar sem um enga vexti hafi verið samið og hins vegar vegna viðtökudráttar stefnanda eins og nú verði nánar rökstutt. Í máli þessu hafi ekki verið um vanefndir stefndu að ræða þann 6. apríl 2009 heldur hafi legið fyrir vanefndir stefnanda. Skiptastjóri stefnanda hafi sjálfur lagt það til að stefndu inntu af hendi inn á sérgreindan reikning lokagreiðslu að frádreginni skuld stefnanda við hússjóð og kostnaði við fyrirliggjandi framkvæmdir. Það hafi stefndu gert og efnt þar með skuldbindingar sínar. Hafi sérstaklega verið um það rætt að um væri að ræða viðtökudrátt stefnanda og stefnandi ætti þar með ekki rétt til vaxta af greiðslunni.

Þá sé dráttarvaxtarkröfu stefnanda mótmælt með sömu rökum sem fráleitri. Stefndandi hafi ekki enn sýnt fram á að allar þær forsendur sem kaupsamningur geri að skilyrði fyrir lokagreiðslu liggi fyrir og því ekki um að ræða að nokkur dráttur hafi verið á greiðslu stefndu. Enn sé óljóst hvort skuld íbúðar vegna garðumhirðu og þrifa hafi verið greidd. Þrátt fyrir þessa óvissu hafi stefndu innt af hendi greiðslu sem af þeirra hálfu sé lokagreiðsla.

Um lagarök vegna sýknukröfu sé vísað til meginreglna kröfuréttar um brottfall kröfu við efnidir og meginreglur samningaréttar um skuldbindingargildi loforða.

Þá sé um skyldu stefnanda, sem seljanda fasteignar, vísað til 12. gr. laga nr. 99/2004 og 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002.

Um kröfu um sýknu af kröfu stefnanda um almenna vexti sé m.a. vísað til langrar réttarframkvæmdar og dómvenju um afleiðingar viðtökudráttar og meginreglna kröfuréttar um viðtökudrátt.

Krafa um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

## Niðurstaða

Óumdeilt er að stefndu bar að greiða lokagreiðslu útborgunar að fjárhæð 19.000.000 kr. hinn 6. apríl 2009, við útgáfu afsals, samkvæmt kaupsamningi aðila um íbúð á 1. hæð í húsinu nr. 33 við Austurbrún í Reykjavík. Ágreiningur aðila málsins varðar hins vegar gagnkröfu stefndu vegna kostnaðar af framkvæmdum við húsið og deilu um vexti af lokagreiðslu og dráttarvexti.

Stefndi Halldór Músson sagði fyrir dómi að þegar þau skoðuðu húsið í fyrsta sinn hafi verið augljóst að sprunguviðgerðir hefðu farið fram og einnig blöstu við málningsprufur á veggjunum. Þá hafi svaðir að mestu verið afbrotnar. Sölumaður fasteignasölnunnar hafi einnig staðfest að framkvæmdir stæðu yfir, málun á húsinu og viðgerð á svölum sem seljandi myndi greiða. Stefndi kvaðst hafa staðið í þeirri trú að framkvæmdir að fjárhæð um það bil 2.500.000 kr. yrðu greiddar af hálfu stefnanda.

Vitnið Gunnar Helgi Einarsson sölumaður, sem sýndi íbúðina, sagði fyrir dómi að skiptastjóri dánarbúsins hefði staðfest það símleidis að stefnandi tæki að sér kostnað vegna málunar hússins og viðgerðar á svölum. Skiptastjóri hefði hins vegar ekki aflað yfirlýsingar húsfélags um framkvæmdir þrátt fyrir ítrekaðar óskir þar um.

Við kaupsamningsgerð 10. september 2008 var lögð fram af hálfu stefnanda yfirlýsing húsfélagsins á Austurbrún 33, Reykjavík, þar sem tilgreindar eru fyrirhugaðar viðgerðir og framkvæmdir á og við húseignina í níu tölulíðum. Er áætlaður kostnaður vegna viðgerða o.fl. samtals á íbúð 2.401.043 kr. Þessarar yfirlýsingar er í engu getið í kaupsamningi aðila.

Vitnið Geir Sigurðsson, löggiltur fasteignasali, sem sá um kaupsamningsgerð, sagði fyrir dómi að hann hefði litið svo á að öll þau atriði í þessari yfirlýsingu, sem merkt væri við að hefðu verið samþykkt, yrðu framkvæmd á kostnað seljanda. Þau atriði hefðu þó ekki verið rædd sérstaklega við samningsgerðina þar sem skiptastjóri hefði talið það óþarft.

Baldvin Hafsteinsson hrl., skiptastjóri dánarbúsins, neitaði því í skýrslutöku fyrir dómi að hann hafi lýst því yfir við kaupsamningsgerð að stefnandi myndi greiða fyrir þær framkvæmdir sem um getur í fyrrgreindri yfirlýsingu. Eina lofordið sem hann hafi gefið á þessum fundi hafi verið að dánarbúið myndi greiða allar þær greiðslur sem því bæri að lögum en ekkert umfram það.

Samkvæmt 25. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús skal seljandi gefa kaupanda, áður en kaupsamningur er undirritaður, fullnægjandi og tæmandi upplýsingar um yfirstandandi eða fyrirhugaðar framkvæmdir, viðgerðir eða endurbætur á fasteigninni. Annist löggiltur fasteignasali sölu eignar í fjöleignarhúsi skal hann sjá til þess að upplýsingar um þetta liggi fyrir og að þær séu rækilega kynntar kaupanda áður en kaupsamningur er gerður og undirritaður.

Samkvæmt 11. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, skal m.a. tilgreina í söluyfirliti um yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið er að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða.

Í söluyfirliti eignarinnar kemur ekkert fram um hafnar eða fyrirhugaðar framkvæmdir á eigninni og í gagntilboði, dags. 20. ágúst 2008, sem kaupin byggðust á, var enginn fyrirvari um það gerður af hálfu stefndu að einhverjar framkvæmdir við húsið skyldu vera á kostnað stefnanda.

Í 18. gr. kaupsamnings aðila, dags. 10. september 2008, er svohljóðandi sérákvæði:

*Seljandi skuldbindur sig til að leggja fram við afsal og fyrir lokagreiðslu staðfestingu húsfélags á að allar greiðslur íbúðarinnar hafi verið greiddar vegna yfirstandandi framkvæmda.*

Af gögnum máls verður ráðið að þetta sérákvæði í kaupsamningi sé tilkomið vegna þess að ráðist hafði verið í framkvæmdir við sprunguviðgerðir og niðurbrot á svölum hússins, eins og sjáanlegt var við skoðun. Sigrún Spanó Sigurjónsdóttir, einn erfingja dánarbúsins og gjaldkeri húsfélagsins, skýrði frá því fyrir dómi að húsfélagið hefði greitt fyrir þær framkvæmdir sem hafnar voru, þ.e. sprunguviðgerðir á húsinu og þær svalaviðgerðir sem fram hefðu farið. Til greiðslu hefði verið nýtt yfirdráttarheimild á bankareikningi húsfélagsins. Ekki hefði verið ráðist í þær framkvæmdir sem samþykkar hefðu verið samkvæmt yfirlýsingu húsfélagsins og ekki liggi fyrir hvenær eða hvort það verði gert.

Samkvæmt 13. gr. kaupsamnings skulu kaupendur íbúða í fjöleignarhúsum bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast og miða að því að auka verð-og/eða notagildi húseignarinnar. Með hliðsjón af þessu ákvæði samningsins og sérákvæði 18. gr. bar nauðsyn til að tiltaka sérstaklega í kaupsamningi, ef stefnandi átti að taka á sig kostnað af framkvæmdum sem ekki voru hafnar. Er því ósannað í málinu að ákvörðunarástæða kaupanna af hálfu stefndu hafi verið sú að tilgreindar framkvæmdir í yfirlýsingu húsfélagsins yrðu greiddar af stefnanda.

Fyrir liggur í málinu kvittun Landsbankans um að skuld stefnanda vegna yfirdráttar á reikningi húsfélagsins sé að fullu greidd. Samkvæmt því liggur ekki annað fyrir en að stefnandi hafi að sínu leyti gert upp kostnað vegna yfirstandandi framkvæmda í samræmi við sérákvæði 18. gr. kaupsamnings aðila. Verður því að hafna gagnkröfu stefndu í málinu og málsástæðum vegna sýknukröfu.

Greiðsluskylda stefndu samkvæmt kaupsamningi er ótvíræð. Verður því fallist á vaxta og dráttarvaxtakröfu stefnanda í málinu, enda ósannað, gegn andmælum stefnanda, að um viðtökudrátt af hans hálfu hafi verið að ræða.

Verður dómkrafa stefnanda því tekin til greina, eins og krafist er og í dómsorði greinir.

Eftir þessum úrslitum málsins ber að dæma stefndu óskipt til greiðslu málskostnaðar, sem ákveðst 450.000 krónur.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

### **D Ó M S O R Ð:**

- Stefnu, Halldór Másson og Olga Sigurðardóttir, greiði in solidum stefnanda, dánarbúi Ragnhildar Jónsdóttur, 19.000.000 kr. auk vaxta samkvæmt 4. gr., sbr. 3. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu þannig, með 19,0% ársvöxtum frá 6. apríl 2009 til 1. maí 2009, en með 18,0% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 2009, en með 10,5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember 2009, en með 9,0% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 2010, en með 8,5% ársvöxtum frá þeim degi til 24. mars 2010, en með dráttarvöxtum samkvæmt 5., sbr. 6. gr. laga 38/2001 frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádraginni innborgun stefndu 16.651.790 kr. þann 2. júní 2010. Stefnu greiði stefnanda óskipt 450.000 krónur í málskostnað.

Eggert Óskarsson