



D Ó M U R

mánudaginn 11. febrúar 2013

Mál nr. E-1398/2012:

Stefnandi: Linda Hrönn Kristjánsdóttir

(Ingi B. Poulsen hdl.)

Stefnda: Ylfa Ýr Steinsdóttir

(Sigurbjörn Magnússon hrl.)

Dómari: Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari

d ó m u r

I

Mál þetta, sem dómtekið var mánudaginn 28. janúar sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Lindu Hrönn Kristjánsdóttur, kt. 000000-0000, Sporðagrunni 2, Reykjavík, með stefnu, þingfestri 12. apríl 2012, á hendur Ylfu Yri Steinsdóttur, kt. 000000-0000, Nýlendugötu 24b, Reykjavík. Með gagnstefnu, þingfestri 10. maí 2012, höfðaði stefnda Ylfa Ýr gagnsök á hendur stefnanda, Lindu Hrönn.

Dómkröfur stefnanda í aðalsök eru þær, að stefnda verði dæmd til þess að greiða kr. 800.000, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 frá 1. desember 2010 til greiðsludags gegn útgáfu afsals fyrir Nýlendugötu 24b. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins, að viðbættum virðisaukaskatti.

Dómkröfur stefndu í aðalsök eru þær, að kröfum aðalstefnanda, verði skuldajafnað við kröfur aðalstefndu í gagnsök, að því marki sem þær verða viðurkenndar samkvæmt gagnstefnu, og aðalstefnda verði um leið sýknuð af öllum kröfum aðalstefnanda. Þá krefst hún málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda að skaðlausu að mati dómsins, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Dómkröfur aðalstefndu í gagnsök eru þær, að aðalstefnandi verði dæmd til að greiða aðalstefndu kr. 1.290.000, auk vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 24. júní 2010 til 27. október 2011, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags, að teknu tilliti til skuldajafnaðaryfirlýsingar í greinargerð í aðalsök, að því marki sem til þarf, en til sjálfstæðs dóms fyrir því, sem umfram er. Þá krefst aðalstefnda þess, að aðalstefnanda verði gert að gefa út afsal, kvaða- og veðbandalaust, til aðalstefndu vegna fasteignarinnar Nýlendugötu 24b, fastanúmer 200-0365, eignarhluta 01-0101. Enn fremur krefst aðalstefndu þess, að aðalstefnandi verði dæmd til þess að greiða aðalstefndu málskostnað að mati dómsins, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Dómkröfur aðalstefnanda í gagnsök eru þær **aðallega**, að hún verði sýknuð af öllum kröfum aðalstefndu, en **til vara**, að bætur verði stórlega lækkaðar. Þá krefst aðalstefnandi málskostnaðar að skaðlausu úr hendi aðalstefndu að mati dómsins, að viðbættum virðisaukaskatti.

II

Málavextir

Málavextir eru þeir í aðalsök og gagnsök, að með kaupsamningi, dags. 10. júní 2010, keypti aðalstefnda íbúð af stefnanda, merkta 01-0101 að Nýlendugötu 24b, fastanúmer 200-0365. Samkvæmt kaupsamningi átti eignin að afhendast þann 1. júlí 2010 en var í raun afhent 24. júní sama ár. Kaupverð var ákveðið kr. 12.900.000. Greiðslutilhögun var með þeim hætti. að kr. 10.320.000 voru greiddar með skuldabréfi frá Íbúðalánasjóði með veði í eigninni, kr. 1.080.000 greiddust við undirritun kaupsamnings, kr. 700.000 við afhendingu, og lokagreiðslan, kr. 800.000, skyldi greiðast við útgáfu afsals þann 1. desember 2010. Áður en til lokagreiðslu kom gerði aðalstefnda kröfu um afslátt af kaupverði vegna galla, sem hún telur fölgna í deiliskipulagsbreytingum, sem gerðar voru á árinu 2008. Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi fyrir svokallaðan Nýlendugötureit, en skipulagsráð Reykjavíkurborgar samþykkti breytinguna þann 24. september 2008, og tók breytingin gildi með auglýsingu í b-deild Stjórnartíðinda þann 23. febrúar 2009. Gerir deiliskipulagsbreytingin ráð fyrir tímabundinni færslu spennistöðvar inn á lóðina við Nýlendugötu 24c, við lóðarmörk hinnar seldu eignar. Stefnandi, ásamt öllum öðrum eigendum eignarhluta í húsinu, kærði gildistöku deiliskipulagsins til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála með kæru, dags. 4. nóvember 2008. Nefndin kvað upp úrskurð sinn þann 4. nóvember 2010 í málinu nr. 100/2008 og var niðurstaðan eftirfarandi:

Hús kæranda stendur nærri mörkum lóðar þeirra að fyrrnefndu leik- og dvalarsvæði en ekki verður þó talið að hin kærða deiliskipulagsbreyting hafi slík grenndaráhrif gagnvart eign kæranda að ógildingunni verði. Er þá til þess lítið að fyrirhugað mannvirki er lítið að umfangi og þar að auki til bráðabirgða, en fyrir liggur að færa á umrædda spennistöð fjær eign kæranda við færslu Mýrargötu til norðurs. Þá hefur hvorki verið sýnt fram á að hætta stafi af fyrirhugaðri spennistöð né að hin kærða ákvörðun sé haldin neinum öðrum annmörkum, hvað varðar form eða efni, er leitt gætu til ógildingar hennar og verður kröfu kæranda því hafnað.

Eftir sáttaumleitanir hafnaði aðalstefnandi afsláttarkröfu aðalstefndu, en bauð henni að láta kaupin ganga til baka, án viðurkenningar á því að eignin hafi verið gölluð. Aðalstefnda hefur hafnað því. Byggir aðalstefnda kröfu sína um afslátt af kaupverði eignarinnar á því, að aðalstefnanda hafi borið að upplýsa hana um gildistöku deiliskipulagsins.

Með bréfi til Héraðsdóms Reykjavíkur, dags. 17. febrúar 2011 óskaði aðalstefnda eftir því, að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta, hvort, og þá hversu mikil, áhrif samþykkt skipulagsbreyting á deiliskipulagi Nýlendugötu 24c, Reykjavík, hefði haft á kaupverð eignarinnar, Nýlendugötu 24b, á þeim tíma, þegar eignin var seld, ef upplýst hefði verið um framangreinda skipulagsbreytingu við söluna. Matsmaðurinn, Ingileifur Einarsson, löggiltur fasteignasali, var dómkvaddur til starfans þann 25. marz sama ár og skilaði niðurstöðum sínum í

matsgerð þann 20. september 2011. Er niðurstaðan sú, að sú skipulagsbreyting, að flytja spennistöðina inn á lóðina nr. 24c við Nýlendugötu hafi haft áhrif á söluverð umræddrar íbúðar til lækkunar, sem nemi allt að 10% af söluverði hennar, hefði skipulagsbreytingin ekki átt sér stað. Telur matsmaðurinn því, að eðlilegt söluverð íbúðarinnar þann 10. júní 2010 hefði átt að vera 11.610.000 krónur.

Krefur stefnandi í aðalsök stefndu um eftirstöðvar kaupverðs fasteignarinnar.

Í gagnsök krefur aðalstefnda aðalstefnanda um skaðabætur eða afslátt af kaupverði eignarinnar, vegna meintrar verðmætisrýrnunar hennar vegna áðurgreindrar skipulagsbreytingar.

III

Málsástæður aðalstefnanda í aðalsök

Af hálfu aðalstefnanda er á því byggt í aðalsök, að aðalstefnda hafi vanefnt kaupsamninginn frá 10. júní 2010 með því að inna ekki af hendi lokagreiðslu samkvæmt honum, krónur 800.000, á gjalddaga 1. desember 2010. Sé því alfarið hafnað, að aðalstefndu hafi verið heimilt að halda eftir lokagreiðslu, og að aðalstefnandi sé skyldug til að veita afslátt af kaupverðinu vegna deiliskipulags, sem samþykkt hafði verið og auglýst til samræmis við lög þar að lútandi, löngu áður en kaupsamningur var undirritaður. Á því sé byggt, að um skuld sé að ræða, sem hafi komið á gjalddaga þann 1. desember 2010. Krefjast aðalstefnandi þess, að kaupsamningurinn verði efndur og aðalstefnda greiði eftirstöðvar kaupverðsins eins og henni beri skylda til, ásamt dráttarvöxtum frá 1. desember 2010 til greiðsludags.

Vegna fyrirsjáanlegra varna aðalstefndu telji aðalstefnandi rétt að koma eftirfarandi á framfæri:

Eignin sé ekki haldin galla í skilningi 18. gr., sbr. 19. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, enda hafi ekki verið sýnt fram á, að hún henti ekki til þeirra almennu eða sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda hafi verið eða mátt vera kunnugt um, þegar kaupsamningur var gerður. Þá sé ekki heldur um að ræða atriði, sem áhrif hafi haft á gerð eða efni kaupsamningsins. Væri aðalstefnda þeirrar skoðunar, að eignin henti ekki til þeirra afnota, sem hún ætli sér, eða að um sé að ræða atriði, sem hafi haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings, hefði hún af augljósum ástæðum, fegins hendi, þegið ítrekað boð aðalstefnanda um, að kaupin gengju til baka. Það hafi aðalstefnda hins vegar aldrei gert.

Auk þess byggi aðalstefnandi á því, að umrædd deiliskipulagsbreyting taki ekki til fasteignarinnar sjálfrar, heldur varði hún aðliggjandi lóð og hafi því ekki bein áhrif á eignina. Aðalstefnandi bendi auk þess á, að spennistöðin hafi enn ekki verið flutt og að eingöngu verði um tímabundna ráðstöfun að ræða, komi til þess á annað borð, að framkvæmt verði á grundvelli deiliskipulagsins.

Aðalstefnandi hafi ekki brotið gegn upplýsingaskyldu sinni við kaupin

Aðalstefnda hafi bent á, að samkvæmt 26. gr. laga um fasteignakaup teljist fasteign gölluð, hafi kaupandi ekki fengið þær upplýsingar um hana, sem seljandi hafi vitað eða mátt vita um og kaupandi hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla, að

hann fengi. Aðalstefnandi hafi brotið gegn þessu ákvæði og því eigi aðalstefnda rétt á afslætti. Þessu mótmæli aðalstefnandi sem röngu og ósönnuðu.

Sú meginregla, sem lögfest sé með 26. gr. laga um fasteignakaup, gildi aðeins, hafi skortur á upplýsingum haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings. Aðalstefnandi telji, í ljósi orðalags greinarinnar, að fráleitt sé að byggja á henni í þessu máli, enda eigi ákvæðið aðeins við varðandi upplýsingar um fasteignina sjálfa og þar með talið lóð hennar. Umrædd lagagrein leggi því ekki skyldu á seljanda til að upplýsa kaupanda um annað, svo sem um nærliggjandi lóðir og skipulagsmál í næsta nágrenni við fasteignina. Ljóst megi vera, að með lögfestingu ákvæðisins hafi markmið löggjafans verið að leggja þá skyldu á seljanda að upplýsa um galla á fasteigninni sjálfri á þeim grundvelli, að sá, sem hafi búið í eign, sé bezt til þess fallinn að leita uppi mögulega galla á henni og upplýsa um þá. Vísun í umrædda grein varðandi skyldu seljanda til að upplýsa um skipulagsáætlanir eða áform skipulagsyfirvalda eða fasteignareiganda á skipulagsreitnum á hverjum tíma fyrir sig sé því fjarstæðukennd. Væri raunin sú, að slík skylda hvíldi á seljanda, væri um að ræða gríðarlega víðtæka upplýsingaskyldu, sem þyrfti að koma skýrlega fram í lagaákvæði, enda væri þá um mjög íþyngjandi skyldu að ræða. Seljanda væri þá skylt að leita sér upplýsinga um væntanlegar og mögulegar breytingar í nágrenni við fasteign sína, svo sem með því að afla gagna um slík áform og kynna þau mögulegum kaupendum. Þrátt fyrir að aðalstefnandi hafi mótmælt fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi í nágrenni við fasteign sína, eins og hagsmunaaðilar geri iðulega, og þar með haft vitneskju um mögulegar breytingar, leiði það ekki, eitt og sér, til þess að upplýsingaskylda vakni við sölu á eigninni, með vísan í 26. gr. fasteignakaupalaga. Bendi aðalstefnandi sérstaklega á, að um sé að ræða bráðabirgðabreytingar á deiliskipulagi og að væntanleg staðsetning á umræddri spennistöð sé ekki endanleg staðsetning hennar. Í ljósi þess, sem að framan hafi verið rakið, sé fráleitt að byggja á, að aðalstefnandi hafi orðið uppvís að saknæmri háttsemi með því að skýra kaupanda ekki frá mögulegum breytingum á skipulagi í nágrenni fasteignarinnar og þá sérstaklega í ljósi þess, að um bráðabirgðabreytingar hafi verið að ræða.

Á kaupanda hvíli almenn aðgæzluskylda við samningsgerð og eigi það ekki sízt við um gerð kaupsamnings um fasteign. Sú skylda takmarki nokkuð upplýsingaskyldu seljanda, til dæmis varðandi atriði, sem kaupandi hafi ekki getað búið við að fá upplýsingar um. Aðalstefnandi bendi á, að umrætt svæði sé þannig staðsett í Reykjavík, að fráleitt sé fyrir kaupanda fasteignar að gera ráð fyrir að fá upplýsingar um væntanlegar eða mögulegar breytingar á því frá seljanda, enda sé um að ræða svæði, sem öllum, sem það skoði, ætti að vera jafn ljóst, að mögulega yrðu breytingar á skipulagi þess í framtíðinni. Aðalstefnandi hafi því enga réttmæta ástæðu haft til halda, að upplýsa þyrfti aðalstefndu um jafn almennt atriði og þá sérstaklega þar sem ekki hafi verið um að ræða nokkuð, sem varðað hafi fasteignina sjálfa.

Í 2. másl. 26. gr. laga um fasteignakaup sé undantekningarregla, sem mæli fyrir um, að vanræksla seljanda á upplýsingaskyldu hafi ekki réttaráhrif, hafi það ekki haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings, að upplýsingarnar voru ekki veittar. Ekkert sé fram komið, sem bendi til þess, að óbreytt skipulag í nágrenni fasteignarinnar hafi verið ákvörðunarástæða kaupanda. Upplýsingagjöf samkvæmt 26. gr. laganna miðist við þær upplýsingar, sem fólk geri venjulega ráð fyrir að vita og falli því mögulegar skoðanir eða fordómar kaupenda á ýmsum atriðum ekki þar

undir, svo sem á skaðsemi spennistöðva í nágrenni fasteigna. Aftur á móti felist í upplýsingaskyldu seljanda skylda til að upplýsa um skipulagsbreytingar, sem ákveðnar hafi verið, en það eigi þó aðeins við, ef um er að ræða verulegar breytingar. Ekki verði heldur séð, að um miklar breytingar á skipulagi sé að ræða, eða að þær hafi alvarlegar afleiðingar fyrir kaupanda, enda sé um bráðabirgðaskipulag að ræða og alls óvíst hver lokastaðsetning rafstöðvarinnar verði. Grenndaráhrifin af gildistöku deiliskipulagsins séu því óveruleg, eins og úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála hafi komið að raun um, þegar hún hafi fjallað um deiliskipulagið. Í þessu ljósi megi enn fremur benda á, að deiliskipulagstillagan sjálf hafi fengið málsmeðferð í samræmi við 2. mgr. 26. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Sú málsmeðferð eigi við um deiliskipulagsáætlanir, sem feli í sér óverulega breytingu á gildandi áætlunum.

Aðalstefnandi byggir á því, að ákvæði 26. gr. laga um fasteignakaup feli ekki í sér skyldu hans til að greina frá opinberum stjórnvaldsákvörðunum, sem áhrif hafi á nærumhverfi íbúðarinnar. Ljóst sé, að skipulagstillögur og samþykktar skipulagsáætlanir á umræddum reit, auk annarra nærliggjandi reita, hafi verið mikið í umræðunni á þeim tíma, sem kaupin hafi átt sér stað, og á árunum þar á undan. Aðalstefndu hafi því verið í það minnsta jafnskyld að kynna sér skipulag, sem auglýst hafi verið um breytingar á umræddum skipulagsreit. Aðalstefnandi telji, að lögákvæðin skoðunarskylda kaupanda sé skýr í 29. gr. laga um fasteignakaup og í henni felist sú skylda að kynna sér gildandi skipulagsáætlanir, enda sé þar að finna stefnumörkun sveitarfélagsins um þróun og uppbyggingu í umræddu hverfi. Sama skylda leiði af almennri aðgæzluskyldu kaupanda við fasteignarkaup. Um sé að ræða opinbera stjórnvaldsákvörðun, sem auglýst hafi verið með lögmatum hætti af hálfu Reykjavíkurborgar til samræmis við ákvæði skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sem í gildi hafi verið á þeim tíma, sem kaupsamningur var undirritaður. Upplýsingar um nýtingu lóðarinnar að Nýlendugötu 24c undir umrædda spennistöð hafi legið fyrir allt frá árinu 2007, þegar skipulagsskilmálar svæðisins voru kynntir. Einnig vísi aðalstefnandi til þess, að aðalstefnda hafi ekki gert neinn fyrirvara um óbreytt nærumhverfi, hvorki í kautilboði né í kaupsamningi, og því geti hún ekki borið því við á síðari stigum málsins.

Fyrir liggir, að aðalstefnandi hefði ekki samþykkt lægra tilboð í eignina en það, sem fallið hafi verið á. Ef aðalstefnandi hefði upplýst um fyrirhugaða bráðabirgðabreytingar á deiliskipulagi, þrátt fyrir að henni hafi verið það alls óskyld, hefði afleiðing þess mögulega verið sú, að hún hefði þurft að bíða lengur eftir kautilboði í eignina. Ákvörðunarástæða sem þessi fyrir kaupum á eign á umræddu svæði sé þar fyrir utan fráleit, enda hafi hvorki seljandi né kaupandi haft ákvörðunarvald um slíkar breytingar. Auk þess megi ávallt búast við breytingum á nánasta umhverfi fasteigna í þéttbýli. Þá verði að hafa í huga, að núverandi spennistöð svæðisins sé aðeins í örfárra metra fjarlægð og í reynd mun umfangsmeira mannvirki en það, sem deiliskipulagið geri ráð fyrir, að ný spennistöð verði.

Ljóst sé, að væntanleg staðsetning umræddrar spennistöðvar sé ekki varanleg og því með öllu óljóst, á hverju aðalstefnda byggir kröfu sína um afslátt vegna galla á fasteigninni. Í raun sé hún því að fara fram á afslátt vegna flutnings á spennistöðinni til bráðabirgða með vísan í meinta skaðsemi hennar. Hafi aðalstefnda talið, að aðalstefnandi beri skaðabótaábyrgð vegna hins meinta galla á eigninni, eða öllu heldur meints galla á nærumhverfi hennar. Skilyrði skaðabóta séu

að sjálfsögðu ekki uppfyllt í þessu máli, enda hafi aðalstefndu ekki tekizt að sanna, að hún hafi orðið fyrir tjóni. Séu skilyrði skaðabóta ekki uppfyllt, þar sem meint tjón hafi ekki enn komið til, enda hafi flutningur spennistöðvarinnar ekki enn átt sér stað og í reynd sé alls óvíst, að af honum verði.

Í málinu liggi fyrir matsgerð dómkvadds matsmanns. Niðurstaða matsgerðarinnar sé sú, að umrædd skipulagsbreyting hafi í för með sér varanleg áhrif á söluverð umræddrar íbúðar, sem nemi allt að 10% af söluverði hennar. Rökstuðningur hins dómkvadda matsmanns virðist þó að mestu byggður á almennum skoðunum hans á meintri hræðslu almennings við áhrif rafsegulsviðs og þess, sem hann telji geta verið afleiðingar þess, þó undir þeim formerkjum, að hann hafi ekki þekkingu á sviðinu, hafi engin haldbær dæmi til að styðjast við og geti því ekki dæmt um það. Þá segi hann skipulagsbreytinguna skerða nýtingu eignarinnar Nýlendugötu 24b, þar sem íbúar þar hafi nýtt lóðina við Nýlendugötu 24c. Aðalstefnandi hafni því alfarið, að skoðanir eða órökstuddar vangaveltur fasteignasala á meintum afleiðingum hluta, sem hann hafi ekki þekkingu á, hafi nokkra þýðingu fyrir dómi, eða að nýting íbúa á lóð, sem þeim sé óviðkomandi, hafi nokkra þýðingu varðandi gallamat á hinni seldu fasteign, enda hafi ekki verið sýnt fram á, að hefðarréttur hafi myndast fyrir notkun á þeirri lóð og í raun verið hafnað af Reykjavíkurborg. Aðalstefnandi telji, að óbyggjandi sé á matsgerðinni, enda sé hún haldin verulegum ágöllum, sé órökstudd og taki ekki tillit til annarra áhrifa deiliskipulagsins, sem leitt geti til verðmætaaukningar eignarinnar.

Krafa aðalstefnanda um málskostnað byggist á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun byggist á lögum nr. 50/1988. Vísað sé til laga um fasteignakaup nr. 40/2002, sér í lagi 18., 19., 26 og 29. gr. laganna. Þá sé vísað til meginreglu kröfu- og samningaréttar um efnidir fjárskuldbindinga. Krafa um dráttarvexti byggist á III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

-

Málsástæður aðalstefndu í aðalsök og gagnsök

Aðalstefnda krefst aðallega skuldajafnaðar í aðalsök við kröfu aðalstefnanda, að því marki sem kröfur aðalstefndu í gagnsök verði viðurkenndar samkvæmt gagnstefnu. Öllum málsástæðum aðalstefnanda sé mótmælt, þ. á m. sem röngum og ósönnuðum.

Aðalstefnda byggir á því, að hið selda hafi verið haldið göllum, bæði í skilningi laga nr. 40/2002, svo og samkvæmt meginreglum kröfu- og fasteignakauparéttar.

Óumdeilt sé, að aðalstefnandi hafi með öllu vanrækt að upplýsa aðalstefndu um breytinguna á deiliskipulagi. Samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 teljist fasteign gölluð, hafi kaupandi ekki fengið þær upplýsingar um hana, sem seljandi hafi vitað

eða mátt vita um og kaupandi hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla, að hann fengi. Þetta gildi þó aðeins, hafi það haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings, að upplýsingarnar voru ekki veittar. Sömu niðurstöðu leiði af meginreglum kröfu- og fasteignakauparéttar.

Ljóst megi telja, að aðalstefnandi hafi vitað eða mátt vita, að aðalstefnda, sem kaupandi, hafi haft réttmæta ástæðu til að vera upplýst um breytingu á deiliskipulagi fyrir svokallaðan Nýlendugöturéit, sem gert hafi ráð fyrir tímabundinni færslu spennistöðvar inn á lóðina við Nýlendugötu 24c við lóðarmörk hinnar seldu eignar. Vísi aðalstefnda hér til forsendna fyrirbyggjandi matsgerðar og geri þau sjónarmið að sínum. Af þessu leiði skerta sölumöguleika íbúðarinnar og lægra söluverð og því eðli máls samkvæmt um að ræða atriði, sem aðalstefnandi hafi vitað eða mátt vita, að aðalstefnda hefði réttmæta ástæðu til að vera upplýst um. Sé jafnframt augljóst, að teknu tilliti til framangreinds, að veiting þessara upplýsinga hefði haft áhrif á gerð og efni kaupsamnings.

Aðalstefnda mótmæli sérstaklega þeirri málsástæðu aðalstefnanda, að tilvísað ákvæði 26. gr. laga nr. 40/2002 eigi ekki við samkvæmt efni sínu, þar sem ákvæðið sé að öllu leyti bundið við fasteignina og lóð hennar. Þvert á móti taki ákvæðið til hvers konar upplýsinga og atriða, sem haft geti áhrif á kaupin, þ.e. gerð eða efni kaupsamnings, en þau geti, eðli málsins samkvæmt, verið önnur og fleiri en atriði og upplýsingar, sem bundin séu við fasteignina sem slíka og lóð hennar, þ. á m. lóðar- og skipulagsmál almennt að því marki, sem þau geti haft áhrif á kaup. Að öðrum kosti verði ákvæðinu a.m.k. beitt með löggjöfnun, eða samkvæmt undirstöðurökum þess. Að sama skapi teljist eignin gölluð, hvað sem líði gildissviði tilvísads ákvæðis laga nr. 40/2002, vegna vanrækslu aðalstefnanda á upplýsingaskyldu samkvæmt meginreglum kröfu- og fasteignakauparéttar. Einu gildi jafnframt þótt um mögulega breytingu væri eftir atvikum að ræða og sem væri jafnframt til bráðabirgða, enda sé þetta til þess fallið að hafa áhrif á gerð eða efni kaupsamnings, svo sem hér sé ástatt. Vegna tilvísunar aðalstefnanda til aðgæzluskyldu kaupanda, sé sú málsástæða haldlaus, enda takmarki aðgæzluskylda kaupanda ekki upplýsingaskyldu seljanda, sbr. 3. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Sé því að auki mótmælt, að á aðalstefndu hafi hvílt slík aðgæzluskylda að rannsaka, með sjálfstæðum hætti, deiliskipulagsbreytingar eða viðlíka atriði. Þvert á móti hafi hún mátt gera ráð fyrir að verða upplýst um slíkt af hálfu aðalstefnanda. Gildi einu, þótt um opinberar ákvarðanir sé að ræða. Sé það heldur ekki venja við fasteignakaup, að kaupendur ráðist í slíkar rannsóknir. Sú umfjöllun aðalstefnanda, að grenndaráhrifin séu „óveruleg“, sé jafnframt ljóslega í andstöðu við niðurstöðu fyrirbyggjandi matsgerðar, sem hafi heldur ekki verið hnekk, en af því beri aðalstefnandi allan halla. Samkvæmt framanröktu séu hvers konar málsástæður, sem aðalstefnandi tefli fram til stuðnings því, að upplýsingaskylda hafi ekki verið vanrækt, með öllu haldlausar.

Aðalstefnda byggi jafnframt á því, að aðalstefnandi hafi veitt rangar upplýsingar við kaupin. Samkvæmt 27. gr. laga nr. 40/2002 teljist fasteign gölluð, sé hún ekki í samræmi við upplýsingar, sem seljandi, eða þeir sem komi fram fyrir hans hönd, hafi veitt kaupanda. Hið sama eigi við, sé fasteignin ekki í samræmi við upplýsingar, sem veittar séu í auglýsingum, söluþingum eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Sömu niðurstöðu leiði af meginreglum kröfu- og fasteignakauparéttar. Við kaupin hafi aðalstefnandi upplýst aðalstefndu um, að ekki væru nein sérstök atriði, sem væru til þess fallin að hafa hugsanleg neikvæð áhrif á

fasteignina, þ.e. virði hennar eða nýtingu. Sú upplýsingagjöf sé ljóslega röng og eignin því jafnframt haldin göllum af þessum sökum, sbr. einnig framangreinda umfjöllun.

Aðalstefnda telji, að eignin sé enn fremur í ósamræmi við efni samnings aðila og teljist af þeim ástæðum haldin göllum, sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002 og meginreglur kröfu- og fasteignakauparéttar. Það hafi verið ákvörðunarástæða fyrir kaupunum af hálfu aðalstefndu, og þar með hluti kaupsamnings aðila, að ekki væru neinar framkvæmdir, skipulagsbreytingar o.þ.u.l. í burðarliðnum, eða þegar ákveðnar, sem gætu skert verðmæti eignarinnar, hvort heldur í fjárhags- eða nýtingarlegu tilliti. Sú forsenda, sem hafi jafnframt verið hluti af samningi aðila, og sem aðalstefnanda hafi mátt vera ljós, hafi reynzt röng.

Aðalstefnda telji jafnframt, að eignin teljist haldin göllum í skilningi 19. gr. laga nr. 40/2002, sbr. einnig meginreglur kröfu- og fasteignakauparéttar. Eignin henti hvorki til þeirra afnota, sem sambærilegar eignir séu venjulega notaðar til, né til þeirra sérstöku afnota fyrir aðalstefndu, sem aðalstefnanda hafi verið eða mátt vera kunnugt um, þegar kaupsamningur var gerður, sbr. a- og b-liði 1. mgr. 19. gr. laga nr. 40/2002. Vísi aðalstefnda hér sérstaklega til fyrirliggjandi matsgerðar, þ. á m. um að skipulagsbreytingin skerði verulega nýtingu eignarinnar, þar sem íbúar Nýlendugötu 24b hafi nýtt lóðina nr. 24c og að líkur séu á, að íbúar muni draga úr þeirri nýtingu vegna nálægðar spennistöðvarinnar. Við kaupin á íbúðinni hafi aðalstefnandi meðal annars sagt, að búið væri að ákveða að „taka garðinn í gegn“ sumarið 2011, en hluti af þeim garði sé lóðin við Nýlendugötu 24c. Hafi verið látið í veðri vaka, að allur garðurinn tilheyrði í reynd Nýlendugötu 24b, eða hefði a.m.k. verið eigninni til ráðstöfunar. Hafi aðalstefnda því ljóslega talið, að eignin gæti nýtt henni að þessu leyti, þ. á m. til hefðbundinnar sumarútiveru. Hins vegar blasi við, að fyrirhuguð spennistöð geri hvers konar afnot að þessu leyti að ófýsilegum kosti og gildir þá einu, þótt stöðin sem slík sé staðsett á nágrannalóð. Henti eignin samkvæmt framanröktu hvorki til þeirra afnota, sem sambærilegar eignir séu venjulega notaðar til, né þeirra sérstöku afnota, sem aðalstefnda hafi ráðgert. Teljist eignin að þessu leyti haldin göllum, bæði í skilningi tilvísaðs lagaákvæðis svo og samkvæmt meginreglum kröfu- og fasteignakauparéttar.

Vegna framangreindra galla telji aðalstefnda sig eiga kröfu um skaðabætur og/eða afslátt úr hendi aðalstefnanda. Sé á því byggt, að áhrif skipulagsbreytingarinnar séu tvíþætt, þ.e. skertir sölumöguleikar íbúðarinnar og lægra söluverð, sbr. einnig fyrri umfjöllun. Telji aðalstefnda, að eðlilegt söluverð íbúðarinnar, á tímamarki kaupsamnings, hefði átt að vera kr. 11.610.000, en sú niðurstaða sé jafnframt í samræmi við fyrirliggjandi matsgerð sem fyrr segi, sbr. einnig til hliðsjónar álit löggilts fasteignasala á dskj. nr. 19.

Aðalstefnda byggi skaðabótakröfu sína á 43. gr. laga nr. 40/2002, svo og meginreglum skaðabótaréttar innan samninga. Þá byggi hún á því, að skilyrði stjórnunarábyrgðar teljist uppfyllt gagnvart aðalstefnanda, sbr. 43. gr., sbr. 34. gr. laganna. Ekki sé til staðar nein hindrun, sem leysi aðalstefnanda úr ábyrgð. Þess utan verði háttsemi hennar metin henni til sakar, bæði í skilningi laga nr. 40/2002 og meginreglna skaðabótaréttar innan samninga, sem baki henni jafnframt bótaábyrgð, sbr. 2. mgr. 43. gr. síðastnefndra laga. Telji aðalstefnda, að skaðabótakrafa sín, sem komi til skuldajafnaðar, sé að fjárhæð kr. 1.290.000, auk vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 24.

júní 2010 til 27. október 2011 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags, eða sem svari til verðrýrnunar fasteignarinnar vegna téðs galla, sbr. og fyrirbyggjandi matsgerð. Sú krafa komi til skuldajafnaðar við kröfu aðalstefnanda um eftirstöðvar kaupverðsins. Til vara, telji aðalstefnda sig eiga kröfu á afslætti úr hendi aðalstefnanda, sem svari til verðrýrnunar hins selda, þ.e. að sömu fjárhæð og skaðabótarkrafan, sem komi jafnframt til skuldajafnaðar við kröfu aðalstefnanda um eftirstöðvar kaupverðs. Styðjist afsláttarkrafa aðalstefndu við 41. gr. laga nr. 40/2002 og meginreglur kröfu- og fasteignakauparéttar.

Í samræmi við dómaframkvæmd miðist upphafstími skaðabótavaxta af gagnkröfu við 24. júní 2010, þ.e. afhendingardag fasteignarinnar, sbr. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001. Dráttarvextir reiknist frá 27. október 2011, þ.e. þegar mánuður var liðinn frá því, að aðalstefnda setti fram gagnkröfu sína um skaðabætur/afslátt með kröfubréfi, sbr. 9. gr. (3. mgr. 5. gr.), sbr. 1. mgr. 6. gr. sömu laga.

Vilji svo ólíklega til, að fallizt verði á málatilbúnað aðalstefnanda, krefjist aðalstefnda þess, að hún verði eingöngu dæmd til að greiða aðalstefnanda kr. 800.000, en án dráttarvaxta, enda tilgreining vaxtafótar samkvæmt stefnu málsins, ekki í samræmi við þær kröfur, sem leiða megi af lögum og dómaframkvæmd. Í öllu falli telji aðalstefnda ekki uppfyllt lagaskilyrði til að dæma dráttarvexti fyrr en frá dómsuppsögu, sbr. einnig 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, enda verði dráttarvextir ekki dæmdir frá þeim tíma sem aðalstefnda beitti stöðvunarrétti sínum.

Aðalstefnda krefjist þess í gagnsök, að aðalstefnanda verði gert að gefa út afsal fyrir fasteigninni. Sem fyrr segi hafi aðalstefnda í greinargerð í aðalsök lýst yfir skuldajöfnuði við kröfu aðalstefnanda. Telji aðalstefnda nánar tiltekið, að aðalstefnandi skuldi henni kr. 1.290.000, auk vaxta og dráttarvaxta, eftir því sem greini í dómkröfu. Sú krafa komi til skuldajafnaðar við kröfu aðalstefnanda, sbr. greinargerð í aðalsök. Af framangreindu leiði jafnframt, að aðalstefnda teljist hafa uppfyllt kaupsamningsskyldur sínar að öllu leyti. Aðalstefnandi standi hins vegar eftir sem áður í skuld við aðalstefndu, enda krafa aðalstefndu, sem komi til skuldajafnaðar, hærri en krafa aðalstefnanda um eftirstöðvar kaupverðs í aðalsök. Af framangreindu leiði jafnframt að fallast verði á kröfu aðalstefndu um útgáfu afsals.

Af framangreindu leiði jafnframt að fallast verði á kröfu aðalstefndu um útgáfu afsals, enda teljist hún hafa uppfyllt samningsskyldur sínar að öllu leyti.

Um lagarök í gagnsök vísi aðalstefnda einkum til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, auk meginreglna kröfu- og fasteignakauparéttar. Krafa um vexti af skaðabótakröfu styðjist við 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, en krafa um dráttarvexti af kröfu um skaðabætur/afslátt við 9. gr. (3. mgr. 5. gr.), sbr. 1. mgr. 6. gr. sömu laga. Málskostnaðarkröfu sína styðji aðalstefnda við ákvæði 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Heimild til gagnsakar styðjist við 28. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður aðalstefnanda í gagnsök

Aðalstefnandi kveðst mótmæla öllum málsástæðum aðalstefndu í gagnsök og hafna því alfarið, að aðalstefndu hafi verið heimilt að beita stöðvunarrétti og halda eftir lokagreiðslu kaupsamningsins, eins og hún haldi fram með þeim rökum, að eignin hafi verið haldin galla. Þá kveðst aðalstefnandi hafna því alfarið, að aðalstefnda eigi rétt á skaðabótum og/eða afslætti vegna viðskipta aðila um fasteignina að Nýlendugötu 24b. Þá mótmælir aðalstefnandi því alfarið sem röngu og ósönnuðu, að hin selda fasteign sé haldin nokkrum þeim göllum, sem fjallað sé um í gagnstefnu.

Aðalstefnandi mótmælir því, að henni sé skylt að veita afslátt af kaupverðinu eða greiða skaðabætur vegna áhrifa deiliskipulags, sem samþykkt hafi verið og auglýst til samræmis við lög þar að lútandi, löngu áður en kaupsamningur var undirritaður. Um sé að ræða opinbera stjórnvaldsákvörðun, sem kaupanda beri að kynna sér og varði ekki eiginleika hinnar seldu eignar, heldur nærumhverfi hennar, sem aðalstefnandi beri ekki ábyrgð á.

Aðalstefnandi mótmælir einnig þeim málatilbúnaði aðalstefndu, að vitneskja hennar um skipulagsmál í hverfi því, sem hin selda eign stendur í, og skortur á að upplýsa um gildandi deiliskipulag, sé ígildi galla í skilningi laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Meint grandleysi aðalstefndu um tilhögun skipulagsmála í hverfi því, sem eignin sé í, geti ekki fellt bótaábyrgð á seljanda eignarinnar, enda hvíli sú skylda á kaupendum fasteigna að kynna sér nærumhverfi, þróun þess og uppbyggingarheimildir í gildandi deiliskipulagi. Það standi því ekki seljanda nær að upplýsa almennt um skipulagsmál en kaupanda að kynna sér þau, en hafi kaupandi sérstakar væntingar um hverfið, sé honum mikilvægt að kynna sér þau sérstaklega. Aðalstefnandi kveðst jafnframt mótmæla því, að það sé ekki venja, að kaupendum fasteigna kynni sér slíkar upplýsingar. Þvert á móti sé öflun slíkra upplýsinga hluti af lögboðinni aðgæzlu- og skoðunarskyldu kaupanda til samræmis við 29. gr. laga um fasteignakaup og undir slíka skyldu falli, að kaupandi kynni sér gildandi skipulagsáætlanir, enda sé þar að finna stefnumörkun sveitarfélagsins um þróun og uppbyggingu í viðkomandi hverfi. Sé því alfarið mótmælt, að aðalstefnandi hafi vanrækt að upplýsa aðalstefndu um framangreinda deiliskipulagsákvörðun og að hún hafi vitað, eða mátt vita, að aðalstefnda hafi haft réttmæta ástæðu til að vera upplýst sérstaklega um gildandi deiliskipulag. Hafi aðalstefnandi því ekki brotið gegn 26. gr. laga um fasteignakaup.

Fullyrðingu aðalstefndu um, að aðalstefnandi hafi veitt rangar upplýsingar og þannig brotið gegn 27. gr. laga um fasteignakaup sé harðlega mótmælt. Ítrekað sé, að hið selda sé fasteignin sjálf og lóðin, sem hún standi á, en ekki aðliggjandi lóðir eða skipulagsáætlanir hverfisins. Sé því alfarið hafnað og mótmælt sem röngu og ósönnuðu, að aðalstefnandi hafi, við kaupin, upplýst aðalstefndu um, að ekki væru nein sérstök atriði, sem væru til þess fallin að hafa hugsanlega neikvæð áhrif á fasteignina, þ.e. virði hennar eða nýtingu. Telji aðalstefnandi upplýsingar um skipulagsmál, sem séu opinberar upplýsingar og aðgengilegar öllum, falla undir skoðunar- og aðgæzluskyldu kaupanda, miklu frekar en upplýsingaskyldu seljenda, ekki sízt ef væntingar kaupanda um skipulagsmál séu umfram það, sem vænta megi á svæði, eins og því, sem um ræði, sem öllum hafi mátt vera ljóst, að væri undirorpið breytingum til samræmis við talsverða opinbera umfjöllun um það á þeim tíma, sem kaupin áttu sér stað. Hafi aðgæzluskylda aðalstefndu verið sérstaklega rík, þar sem hin selda fasteign sé staðsett á einu af fáum svæðum í

miðborginni, sem séu að stórum hluta óbyggð og í mikilli þróun, enda víða veittar heimildir fyrir miklu byggingarmagni á nærliggjandi lóðum. Þá sé landnotkun á Nýlendureit blönduð byggð íbúða og athafnastarfsemi. Umrædd lagagrein taki þess utan aðeins til fasteignarinnar sjálfrar og lóðarinnar, sem hún standi á. Í lið 2.5 í gagnstefnu komi fram, að aðalstefnda hafi haft sérstakar væntingar um, að engar framkvæmdir eða skipulagsbreytingar væru í burðarliðnum á umræddum skipulagsreit. Aðalstefnandi telji svo fráleitar væntingar ekki á ábyrgð seljanda fasteignar, og að þær séu í verulegu ósamræmi við þá opinberu umræðu, sem átt hafði sér stað um breytingar á skipulagi og umtalsverðri uppbyggingu við Mýrargötuna og nánasta umhverfi hennar, en Nýlendugata liggi samsíða Mýrargötu, og aðalstefndu hefði mátt vera ljóst, að þar hefðu verið fyrirhugaðar talsverðar breytingar með tilheyrandi breytingum á deiliskipulagi. Hefði því verið ástæða fyrir hana að kanna sérstaklega, í hverju þær breytingar væru fólgnar og hvaða áhrif þær hefðu á kröfur hennar um óbreytt nærumhverfi. Umræðan um talsverða uppbyggingu á þessu svæði hafi, á þeim tíma, sem eignin var seld, verið búin að standa um langt árabil, og hefði aðalstefnda því mátt vita um rask, sem slíkri uppbyggingu tilheyri. Þá sé það augljóslega ekki hluti af skyldum seljanda fasteignar að sjá til þess, eða gefa loforð um, að nærumhverfi fasteignarinnar verði ekki breytt um ókomna tíð.

Aðalstefnandi árétti, að fasteignin sjálf hafi verið í fullkomnu samræmi við auglýsingar, söluþinglit, kaupsamning og önnur sölu- og kynningargögn um hana. Kaupverðið hafi verið eðlilegt og ákvarðað af löggiltum fasteignasala. Hvað varði nýtingarmöguleika á aðliggjandi lóð, sem sé umræddri fasteign óviðkomandi, telji aðalstefnandi, að hún geti ekki undir nokkrum kringumstæðum borið ábyrgð á væntingum um afnot af eign, sem ekki hafi verið seld í umræddum viðskiptum. Aðalstefnandi telji, að slíkar væntingar séu langt umfram þau afnot, sem sambærilegar eignir séu venjulega notaðar til og jafnframt umfram sérstök afnot, sem aðalstefnda geti gert kröfu um að hafa af eigninni. Þá telji aðalstefnandi ekkert hafa komið fram við sölu eignarinnar um, að væntingar um óbreytt deiliskipulag hafi verið ákvörðunarástæða eða forsenda fyrir kaupum aðalstefndu á fasteign aðalstefnanda. Því hafi hún ekki haft nokkra ástæðu til að ætla, að upplýsa þyrfti aðalstefndu um svo almennt atriði sem deiliskipulag og fyrirhugaðar bráðabirgðaframkvæmdir á aðliggjandi lóðum við hina seldu eign. Aðalstefnandi mótmæli því sem röngu og ósönnuðu, að það hafi verið þekkt ákvörðunarástæða fyrir kaupnum af hálfu aðalstefndu, og þar með hluti kaupsamnings aðila, að ekki væru neinar framkvæmdir, skipulagsbreytingar o.þ.u.l. í burðarliðnum, eða þegar ákveðnar, sem gætu skert verðmæti eignarinnar, hvort heldur í fjárhagslegu eða nýtingarlegu tilliti, eins og byggt sé á í gagnstefnu. Sé því alfarið mótmælt, að eignin sé, eða hafi verið, haldin galla í skilningi 18. og 19. gr. laga um fasteignakaup, enda séu skilyrði ákvæðanna ekki uppfyllt. Fasteignin standist allar þær kröfur um gæði, búnað og annað, sem leiði af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi aðila. Þá henti hún að öllu leyti til þeirra afnota, sem sambærilegar eignir séu venjulega notaðar til. Aðalstefnanda hafi ekki verið, eða mátt vera, kunnugt um nokkur þau sérstöku afnot fyrir aðalstefndu, sem lýst sé í gagnstefnu og hafi verið forsenda fyrir kaupnum.

Í lið 2.6 í gagnstefnu komi fram, að aðalstefnda hafi haft sérstakar væntingar um að nýta hina aðliggjandi lóð, sem fyrirhuguð spennistöð verði sett niður á tímabundið, nái skipulagið fram að ganga, til „hefðbundinnar sumarútiveru“. Aðalstefnandi hafni því í fyrsta lagi, að hún beri ábyrgð á fráleitum væntingum um,

að aðalstefnda geti nýtt sér annað en hina seldu eign. Í annan stað hafni aðalstefnandi órökstuddum dylgjum um, að gefnar hafi verið upplýsingar um, að garðurinn við hina seldu eign væri í raun hluti af lóð hinnar seldu eignar, og mótmæli því sem röngu og ósönnuðu, að gefin hafi verið sérstök loforð um, að sú lóð stæði henni til ráðstöfunar. Ekkert af gögnum málsins gefi til kynna, að svo hafi verið, hvorki auglýsingar, söluyfirlit né kaupsamningur, og aðalstefnandi hafni því alfarið að hafa gefið slík loforð, enda standi nærliggjandi lóðir henni ekki til ráðstöfunar. Þá bendi aðalstefnandi á, að í 17. gr. kaupsamnings um eignina komi skýrt fram, að við kaupsamningsgerðina hafi aðilar kynnt sér eftirtalin gögn og engar athugasemdir gert við þau: a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) söluyfirlit, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, lóðarleigusamning. Aðalstefndu hafi því ekki getað dulizt, hvaða lóð fylgdi eigninni við kaupin og hvernig lóðarmörk væru afmörkuð.

Aðalstefnandi geri alvarlegar athugasemdir við matsgerð Ingileifs Einarssonar, löggilts fasteignasala, dags. 20. september 2011. Matsgerðin sé einkar illa rökum studd og að öllu leyti fátækleg og ótrúverðug í framsetningu. Verði ekki á henni byggt. Matsgerðin byggji í bezta falli á órökstuddum skoðunum matsmannsins á meintri hræðslu fólks almennt við ósönnuð áhrif spennistöðva, sem hann telji hafa áhrif á söluverð og solumöguleika fasteigna. Engar tilraunir séu gerðar þar til að staðfesta þær yfirlýsingar með rökum, en matsmaðurinn taki fram, að hann hafi ekki þekkingu á sviðinu, hafi engin haldbær dæmi til að styðjast við og geti því ekki dæmt um það, sem matsbeiðnin segi til um. Matsgerðin virðist byggð á tilfinningum og vangaveltum matsmanns, án þess að nokkur rök séu færð fram fyrir innihaldi hennar. Í matsgerðinni sé því einnig haldið fram, að umrædd skipulagsbreyting skerði nýtingu eignarinnar. Hið rétta sé, að hún skerði mögulega nýtingu á aðliggjandi lóð, sem ekki hafi fylgt með í kaupunum og sé ekki hluti af hinu selda, en sé aðalstefnanda óviðkomandi. Þá sé einnig rétt, að fyrirhugað mannvirki sé lítið að umfangi og þar að auki til bráðabirgða. Í úrskurði úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála, sem kveðinn hafi verið upp þann 4. nóvember 2010, segi enn fremur, að ekki hafi verið sýnt fram á, að hætta stafaði af fyrirhugaðri spennistöð og að til stæði að færa hana fjær hinni seldu eign til norðurs. Enn sem komið er hafi spennistöðin ekki verið sett upp á hinni aðliggjandi lóð og fullkomlega óljóst, hvort eða hvenær af því verði. Þá sé mun umfangsmeiri spennistöð en hér um ræði í örfárra metra fjarlægð frá hinni seldu fasteign, sem ekki hafi verið gerð athugasemd við, og virðist aðalstefnda ekki hafa haft nokkrar áhyggjur af henni við kaupin. Matsmaður virðist ekki hafa tekið nokkurt tillit til nálægðar núverandi spennistöðvar í niðurstöðum sínum. Þá taki matsgerðin ekkert tillit til annarra þátta í deiliskipulaginu, sem kunni að auka verðmæti eignarinnar.

Aðalstefnda geri fjárkröfur í málinu vegna hins meinta galla og byggi kröfu sína á matsgerð þeirri, sem lögð hafi verið fram í málinu. Fyrir liggi, að umrædd breyting á deiliskipulagi hafi ekki verið framkvæmd og engin spennistöð hafi verið sett niður á lóð þeirri, sem um ræði. Aðalstefnda hafi þannig ekki sýnt fram á, að hún hafi orðið fyrir tjóni, enda óljóst, hvort eða hvenær af flutningi spennistöðvarinnar verði. Sé því ekki um að ræða nokkurn grunn til að krefjast skaðabóta og/eða afsláttar vegna atburðarásar, sem kunni að eiga sér stað í framtíðinni. Enn fremur liggi fyrir, að aðalstefnandi hefði aldrei selt eignina á lægra verði en kaupsamningur milli aðila kvað á um.

Aðalstefnda byggja skaðabótakröfu sína á 43. gr. laga um fasteignakaup. Skilyrði þess, að þeirri grein sé beitt, sé sönnuð, saknæm háttsemi seljanda. Ekki hafi verið sýnt fram á saknæma háttsemi af hálfu aðalstefnanda, enda telji hún, að hvorki sé um að ræða galla á fasteigninni í skilningi fasteignakaupalaganna, þar sem henni beri ekki skylda til að upplýsa um annað en það, sem viðkomi hinni seldu eign, né heldur að hún beri ábyrgð á örökréttum væntingum kaupanda um fullkomna stöðnun í skipulagsmálum hverfisins eða nýtingu eigna, sem henni hafi ekki verið seldar eða fengnar til ráðstöfunar. Enginn bótagrundvöllur sé því fyrir hendi.

Til að kaupandi geti krafizt afsláttar af kaupverði, verður hann að sýna fram á, að umrædd fasteign sé gölluð í skilningi laga um fasteignakaup. Aðalstefnandi telji, að sönnun þar um hafi ekki tekizt. Meintur skortur á upplýsingagjöf, sem varði ekki hina seldu eign, sé ekki galli í skilningi laganna, og því sé grundvöllur til kröfu um afslátt af kaupverði ekki fyrir hendi.

Varakröfu sína í gagnsök byggja aðalstefnandi á því, að tjón aðalstefndu sé hvergi nærri eins umfangsmikið og dómkrafa í gagnsök kveði á um. Þá telji aðalstefnandi að líta verði til annarra þátta hins umþrætta deiliskipulags, sem geti valdið hækkun á verði eignarinnar, s.s. þeirri staðreynd, að með deiliskipulaginu sé Mýrargatan færð fjarri eign aðalstefndu. Þá verði enn fremur að líta til sakar aðalstefndu. Verði niðurstaðan sú, að aðalstefnanda hafi borið að upplýsa um skipulagsáætlanir nærliggjandi lóða, hafi aðalstefndu einnig borið að kynna sér þær. Sama gildi um möguleg afnot af næstu lóð við hina seldu fasteign, en aðalstefnda hafi haft allar forsendur til að kynna sér lóðarmörk. Sé því í bezta falli um að ræða skipta sök, sem hafi áhrif á fjárhæð bóta.

Aðalstefnandi mótmæli sérstaklega vaxtakröfu aðalstefndu frá fyrri tíma en dómsuppsögudegi.

Að öðru leyti byggja aðalstefnandi á þeim málsástæðum, sem fram komi í stefnu hennar í aðalsök og þeim gögnum, sem séu fyrirliggjandi í aðalsök.

Vísað sé til laga um fasteignakaup nr. 40/2002, sér í lagi 18., 19., 26., 27. og 29. gr. laganna. Þá sé vísað til meginreglna í fasteignakauparétti og kröfurétti. Krafa um dráttarvexti byggist á III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafa um málskostnað byggist á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun byggist á lögum nr. 50/1998.

IV

Forsendur og niðurstaða

Aðilar gáfu skýrslu fyrir dómi, sem og Ingileifur Einarsson, löggiltur fasteignasali, og Benedikt Ólafsson, sölufulltrúi hjá Remax.

Ekki er í sjálfu sér ágreiningur um kröfu stefnanda í aðalsök, en aðalstefnda byggir sýknukröfu sína á því, sem og kröfur í gagnsök, að hún eigi mun hærri skaðabótakröfu/afsláttarkröfu á hendur aðalstefnanda vegna galla á hinni seldu eign og vísar m.a. til 18., 19., 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002. Felist gallinn í því, að samkvæmt breyttu deiliskipulagi, sem enn er ekki komið til framkvæmda, en sem aðalstefnanda var kunnugt um við gerð kaupsamningsins, standi til að færa nálæga spennistöð til bráðabirgða á næstu lóð við hina seldu fasteign. Sú lóð hafi jafnframt staðið eigendum hinnar seldu fasteignar til afnota. Eftir breytinguna muni sú lóð ekki nýtast aðalstefndu, eins og hún hafi mátt vænta.

Sú lóð, sem til stendur að færa spennistöðina á samkvæmt deiliskipulagi, er í eigu Reykjavíkurborgar og tilheyrir Nýlendugötu 24c. Er þeirrar lóðar ekki getið í kaupsamningi, sem hluta hinnar seldu eignar. Mátti aðalstefndu vera ljóst, að aðalstefnandi hafði ekki á sínu forræði að selja henni eða lofa afnot af þeirri lóð.

Í 2. gr. laga nr. 40/2002 segir svo: „Fasteign samkvæmt lögum þessum telst vera afmarkaður hluti lands, ásamt eðlilegum hlutum þess, lífrænum og ólífrænum, og mannvirki sem varanlega eru við landið skeytt. Með fasteign er einnig átt við eignarhluta í húsi eða öðru mannvirki sem skiptist í fleiri en einn slíkan.“ Með því að umræddri spennistöð er markaður staður á nágrannalóð hinnar umdeildu fasteignar, en ekki á lóð fasteignarinnar sjálfrar, tekur gallahugtak 18. gr. fasteignakaupalaga ekki til þess óhagræðis, sem aðalstefnda telur sér búið af völdum þess, að spennistöðin verði flutt á nágrannalóð, og telst hin selda fasteign þar af leiðandi ekki gölluð í skilningi framangreindra lagaákvæða.

Fyrir liggur, að umdeildar breytingar á deiliskipulagi voru auglýstar og kynntar opinberlega, auk þess sem töluvert var fjallað um þær um tíma í fjölmiðlum, en þær tengjast fyrirhugaðri færslu Mýrargötu. Aðalstefnda, sem heldur því fram, að það hafi verið ákvörðunarástæða fyrir kaupnum, og þar með hluti kaupsamnings aðila, að ekki væru fyrirhugaðar skipulagsbreytingar, sem skert gætu verðmæti eignarinnar, setti hvorki fyrirvara þess efnis í kaupsáboðið, né bar hún sig eftir því að kynna sér, hvort breytingar væru í vændum á svæðinu. Upplýsingar um deiliskipulag heyra til opinberra gagna, sem aðalstefnda átti kost á að kynna sér, áður en hún gerði tilboð í eignina. Að þessu leyti sinnti hún ekki skoðunarskyldu sinni sem kaupanda eignarinnar og getur ekki byggt á því, að aðalstefnandi hafi leynt hana mikilvægum upplýsingum, hvað varðar deiliskipulag á svæðinu, en ósannað er, að aðalstefnanda hafi verið eða mátt vera kunnugt um framangreindar forsendur aðalstefndu fyrir kaupum á fasteigninni. Þá er ósannað, að aðalstefnandi hafi veitt aðalstefndu rangar upplýsingar um eignina í tengslum við söluna. Samkvæmt framansögðu er því hafnað, að aðalstefnda geti byggt kröfur sínar á 19., 26. eða 27. gr. fasteignakaupalaga.

Loks ber að líta til þess, að matsgerð sú, sem aðalstefnda byggir kröfur sínar á um verðmætisrýrnun fasteignarinnar, tekur einungis á því óhagræði, sem kann að fylgja því, að spennistöð verði sett á nágrannalóðina nr. 24c, en ekki er litið til annarra þátta deiliskipulagsins, eða hvort fyrirhuguð heildarbreyting kunni jafnframt að hafa í för með sér jákvæð áhrif á verðmat fasteignarinnar. Er því þegar af þeim sökum ekki unnt að leggja matsgerðina til grundvallar varðandi verðmat fasteignarinnar eða meint tjón aðalstefndu, komi deiliskipulagið til framkvæmda.

Að öllu framanrituðu virtu, ber að sýkna aðalstefnanda af öllum fjárkröfum aðalstefndu í gagnsök, en taka kröfur aðalstefnanda í aðalsök til greina að fullu. Með hliðsjón af þessari niðurstöðu ber að dæma aðalstefndu til að greiða aðalstefnanda málskostnað í aðalsök og gagnsök, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 600.000, þar með talinn virðisaukaskattur.

Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari kvað upp dóminn.

-

D Ó M S O R Þ

Aðalstefnda, Ylfa Ýr Steinsdóttir, greiði aðalstefnanda, Lindu Hrönn Kristjánsdóttur, kr. 800.000, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 frá 1. desember 2010 til greiðsludags, gegn útgáfu afsals til aðalstefndu, fyrir fasteigninni Nýlendugötu 24b, fastanúmer 200-0365, eignarhluta 01-0101.

Aðalstefnandi er sýkn af öllum fjárkröfum aðalstefndu í gagnsök.

Aðalstefnda greiði aðalstefnanda í aðalsök og gagnsök kr. 600.000 í málskostnað.