

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 24. júní 2015 í máli nr. E-736/2014:

Magnús Már Ólafsson

(Ragnar Þórður Jónasson hdl.)

gegn

Friðriki Auðunni Jónssyni og

Rakel Jónasdóttur

(Ólafur Karl Eyjólfsson hdl.)

I

Mál þetta, sem var dómtekið 5. maí sl., er höfðað 26. febrúar 2014 af Magnúsi Má Ólafssyni, Schlettsstadter str. 104, Berlín í Þýskalandi, gegn Friðriki Auðunni Jónssyni og Rakel Jónasdóttur, Asparteygi 1 í Mosfellsbæ.

Í málinu gerir stefnandi aðallega svohljóðandi dómkröfur:

1) Að staðfest verði fyrir dómi riftun á kaupsamningi milli stefnanda og stefndu, dagsettum 11. júní 2012, um fasteignina Asparteygi 1, Mosfellsbæ, sem lýst var yfir með bréfi dagsettu 14. júní 2013 og birt stefndu sama dag, gegn endurgreiðslu stefnanda á kr. 12.300.000, sem er sú upphæð, sem stefndu hafa þegar greitt til stefnanda, auk yfirtöku stefnanda á áhvílandi veðskuldum eins og þær voru þann 12. júní 2012 eða kr. 21.900.000.

2) Að stefndu verði dæmd til að greiða stefnanda, sem leigugjald fyrir fasteignina þann tíma sem þau hafa haft hana í umráðum sínum, 5.102.550 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 3.204.500 krónum frá 14. júlí 2013 en af 3.475.650 krónum frá 12. ágúst 2013 en af 3.746.800 krónum frá 12. september 2013 en af 4.017.950 krónum frá 12. október 2013 en af 4.289.100 krónum frá 12. nóvember 2013 en af 4.560.250 krónum frá 12. desember 2013 en af 4.831.400 krónum frá 12. janúar 2014 en af 5.102.550 krónum frá 12. febrúar 2014 til greiðsludags.

3) Að viðurkennd verði skylda stefndu til að greiða sem leigugjald 271.150 krónur fyrir hvern þann mánuð sem stefndu hafa umráð fasteignarinnar frá 12. mars 2014 og fram til þess dags sem dómur er kveðinn upp í máli þessu.

4) Að stefndu verði dæmd til að greiða stefnanda dagsektir, 30.000 krónur, fyrir hvern þann dag frá uppkvaðningardegi dóms þar til að stefndu hafa rýmt eignina og

afhent hana stefnanda.

5) Að viðurkennd verði skaðabótaskylda stefndu gagnvart stefnanda vegna tjóns sem stefndu hafi valdið með því að fella átta tré sem stóðu á lóð Asparteigs 1.

Til vara gerir stefnandi þá kröfu að stefndu verði dæmd óskipt til þess að greiða stefnanda 4.800.000 krónur auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6 gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 1. desember 2012 til greiðsludags gegn útgáfu afsals fyrir eigninni Asparteigi 1, Mosfellsbæ. Þá krefst stefnandi höfuðstólsfærslu dráttarvaxta á tólf mánaða fresti í fyrsta sinn 12. júní 2013 og síðan árlega eftir þann dag.

Bæði í aðal- og varakröfu krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefndu auk virðisaukaskatts af málflytninguþóknun.

Stefndu krefjast aðallega sýknu en til vara að krafa stefnanda verði lækkuð umtalsvert. Í báðum tilvikum krefjast stefndu málskostnaðar.

II

Stefnandi keypti fasteignina að Asparteigi 1 í Mosfellsbæ árið 2001 ásamt eiginkonu sinni af Sigurði Þorvaldssyni. Í febrúar 2012 gerði hann samning við Pétur Pétursson, löggiltan fasteignasala á fasteignasölnunni Berg ehf., um að hann tæki að sér að annast sölu á fasteigninni.

Í söluýfirliti eignarinnar, sem fasteignasalinn tók saman, kemur fram að um sé að ræða vel staðsett 225 m² einbýlishús, sem byggt hafi verið árið 1973. Inni í þeirri stærð væri 60 m² bílskúr og 22 m² sólskáli sem hefði verið bætt við húsið. Eigninni var nánar lýst í söluýfirlitinu og tilgreint að ásett verð væri 40,9 milljónir króna. Í sérstakan reit, þar sem ætlast var til þess að getið væri um galla, var ritað: „Seljanda er ekki kunnugt um galla.“ Í möppu sem tekin var saman um fasteignina var, ásamt fyrrgreindu söluýfirliti, veðbandayfirlit þar sem getið var um að stefndi Magnús væri eigandi fasteignarinnar á grundvelli búsetuleyfis frá 29. desember 2009. Þar var einnig afrit úr fasteignaskrá þar sem sömu upplýsingar komu fram, auk fleiri gagna um fasteignina. Þeirra á meðal voru upprunalegar teikningar af húsinu og teikningar frá 1986 sem sýndu ákveðnar breytingar á bílskúr og gerð sólskálans.

Stefndu skoðuðu fasteignina tvisvar og í seinna skiptið var bróðir stefnda Rakelar, Tryggvi Jónasson, sem er menntaður húsasmiður, með í för. Að því loknu gerðu þau tilboð í fasteignina, sem var svarað með gagntilboði stefnanda, dags. 4. maí 2012. Í gagntilboðinu var söluverðið 39 milljónir króna. Stefndu samþykktu tilboðið degi síðar. Tilboðið var áritað um að seljandi myndi klára að laga þakkant. Þá var sérstaklega umsamið að bílskúrin yrði afhentur 31. maí 2012.

Kaupsamningur var undirritaður 11. júní 2012. Í honum segir að samningsaðilar hafi kynnt sér söluýfirlit, sem væri dagsett þann dag, og að það eigi að „skoðast sem hluti af kaupsamningi þessum“. Kaupverðið var það sama og í hinu samþykktu gagntilboði en greiðslutilhögun var breytt lítils háttar þannig að við

undirritun kaupsamnings skyldu kaupendur greiða 12,3 milljónir króna, 21,9 milljónir yrðu greiddar með peningum 10 dögum eftir undirritun kaupsamnings á grundvelli skilyrts veðleyfis seljanda og að 4,8 milljónir kæmu til greiðslu 10. desember 2012 þegar afsal yrði undirritað.

Fasteignin var afhent 12. júní 2012 í samræmi við fyrrgreindan kaupsamning. Stefnu inntu tvær fyrstu greiðslurnar af hendi, samtals 34,2 milljónir króna, eins og umsamið var. Stefnu greina svo frá að fljótlega eftir afhendingu eignarinnar hafi þau tekið eftir ýmsum göllum á henni. Hafi þeir einkum birst í umtalsverðum halla í milli- og útveggjum og skekkjum í gólfi. Þá hefði ekki verið klárað að ganga frá þakkanti. Auk þess töldu þau sig hafa orðið vör við rakaskemmdir í vegg og skekkju á hurðakörmum, auk ýmissa annarra galla. Jafnframt hafi þeim borist til eyrna að húsið hefði sigið þegar það var nýlega reist. Þau hafi því leitað til fasteignasalans Péturs Péturssonar og borið þetta undir hann. Hann hafi í kjölfarið fundið til afsal Sigurðar Þorvaldssonar á eigninni til stefnanda frá 2. október 2001. Í afsalinu er þess getið að seljandi hafi upplýst kaupanda um „galla (sig)“ sem komið hafi fram á húsinu, sbr. dóm aukadómpings Kjósarsýslu í málinu nr. 248/1976. Segir í afsalinu að kaupendum hafi verið kunnugt um þetta mál og aðilar rætt um það sín á milli. Afsalið ber með sér að hafa verið samið af Sæberg Þórðarsyni, löggiltum fasteignasala, hjá fasteignamiðluninni Berg.

Lögmaður stefnu ritaði stefnanda ásamt fasteignasalanum bréf 11. júlí 2012 þar sem tilkynnt var um ofangreinda galla og óskaði viðbragða þeirra við þeim. Jafnframt áskildu þau sér rétt til þess að halda eftir lokagreiðslu „þar til gengið hefði verið að kröfum þeirra eða gallar á húsnæðinu lagaðir og því skilað í umsömdu horfi“. Stefnandi, sem býr í Þýskalandi, kveðst ekki hafa fengið vitneskju um málið fyrr en í lok júlímánaðar 2012. Nokkur bréfaskipti urðu í kjölfarið. Stefnandi kveðst hafa talið að aðilar hygðust sameiginlega fá matsmann til þess að meta ætlaða galla með það í huga að ná fram sátt í málinu. Hann hafi hins vegar aldrei viðurkennt galla eða sök í málinu.

Stefnu leituðu til Þórðar Árnasonar matsfræðings til að fara yfir ætlaða galla á fasteigninni og tilkynntu stefnanda um það með tölvuskeyti 10. september 2012. Álitsgerð hans er dagsett 2. desember 2012. Þar segir að við mælingar hafi komið í ljós skekkjur sem væru meiri en eðlilegar gætu talist. Þá væri raki í gólfi í vesturhorni sem talið væri að kæmi frá þaki og því væri nauðsynlegt að endurnýja þakpappa og þakklæðningu þar fyrir ofan. Jafnframt væri timbur í þakkanti óvarið að ofan og því nauðsynlegt að verja það með málmáfellu. Innihurðir og aðalútihurð væru heldur ekki lóðréttar og nauðsynlegt að færa þær í rétta stöðu með því að sérsníða innihurðakarma og rétta af útihurð. Miðað við verðlag í nóvember 2012 taldi Þórður að kostnaður við þessar framkvæmdir næmu 6,2 milljónir króna.

Framangreind matsgerð mun ekki hafa borist stefnanda í hendur fyrr en síðar og kveðst hann ekki hafa heyrt meira af máli þessu fyrr en hann hafi verið boðaður til fyrirtöku í matsmálinu M-15/2013 hinn 8. apríl 2013. Hinn 19. apríl 2013 var Niels Indriðason byggingarverkfræðingur dómkvaddur til þess að framkvæma mat á grundvelli matsbeiðni stefnu, dags. 15. febrúar 2013.

Lögmaður stefnanda ritaði stefnu bréf, dags. 22. apríl 2013, þar sem þau voru krafín um lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi aðila ásamt dráttarvöxtum frá 1. desember 2012. Tekið var fram í bréfinu að yrði krafán ekki greidd innan 14 daga

myndi stefnandi sjá sig knúinn til þess að rifta kaupunum og grípa til hvers kyns nauðsynlegra ráðstafana til að ná fram rétti sínum. Kom þar einnig fram að ávirðingar um ætlaða galla á fasteigninni væru haldlaugar með öllu. Um það var m.a. vísað til þess að stefndu hefðu ekki gert neinn reka að því að sanna að þeim væri unnt að efna lokagreiðsluna. Þessu bréfi svaraði lögmaður stefndu 3. maí 2013 þar sem áréttað var að þau héldu eftir greiðslu vegna galla á fasteigninni. Þá mótmælti hann því að stefndu gætu ekki efnt lokagreiðslu.

Með símskeyti 14. júní 2013 lýsti stefnandi yfir riftun á kaupsamningi aðila. Þar var einnig gerð krafa um að stefndu skiluðu fasteigninni og að uppgjör færi fram milli aðila. Um rök fyrir riftuninni var vísað til þess að stefndu hefðu ekki innt lokagreiðslu að fjárhæð 4,8 milljónir króna af hendi, en samkvæmt kaupsamningi hafi átt að greiða hana eigi síðar en 1. desember 2012. Því væri um að ræða stórkostlega vanefnd, sbr. 51. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Matsgerð hins dómkvadda matsmanns er dagsett 27. júní 2013. Þar er gerð grein fyrir þeim viðmiðunum sem matsmaðurinn leggur til grundvallar um ásættanlegan halla á gólfum og skekkjur á veggjum og hurðum. Því næst er þar lýst niðurstöðum mælinga á gólfhalla í eigninni. Kemur þar fram að engin gólf stæðust settar kröfur. Væru yfirborðsskekkjur verstar í anddyri, hjónaherbergi og herbergi í bílageymslu, en skástar í stofu, skála/eldhúsi og forstofuherbergi. Taldi hann rétt að gera við gólf í forstofu íbúðarhússins, forstofuherbergi og hjónaherbergi og mat heildarkostnað við það 778.235 krónur. Aftur á móti væri ekki raunhæft að gera við önnur gólf í íbúðarhúsinu eða gólf í herbergi bílageymslunnar, heldur var lagt mat á verðmætisrýrnun. Áleit hann þá verðmætisrýrnun nema 2,4%.

Í matsgerðinni er jafnframt komist að þeirri niðurstöðu að víða væru frávik frá lóðréttu umfram viðmiðunarmörk á veggjum fasteignarinnar, en þau væru þó misjafnlega mikil. Hann taldi hins vegar ekki raunhæft að rétta veggina af sem hölluðu meira en ásættanlegt var og lagði því mat á þá verðmætisrýrnun sem hlytist af þessum ágalla. Komst hann að þeirri niðurstöðu að hún næmi samtals 3,7%. Í matsgerðinni var einnig komist að þeirri niðurstöðu að sjö af níu innihurðum væru skakkar umfram viðmiðunarmörk auk útidyrhurðar. Kostnaður við að lagfæra þær taldi matsmaður að væri 441.000 krónur.

Matsmaður taldi þak íbúðarhússins ekki vera skakkt. Hins vegar þyrfti að sjóða saman stálsúlu undir mæni hússins, sem skorin hefði verið í sundur, en kostnaður við það næmi 55.000 krónum. Aftur á móti væri marktækur ágalli að þessu leyti á þaki bílageymslunnar. Ekki var talið svara kostnaði að gera við þá skekkju, heldur var lagt mat á verðmætisrýrnun sem af því leiddi, sem matsmaður taldi vera 0,6%.

Í matsgerðinni er talið að greinileg ummerki væru um þakleka í íbúðarhúsinu. Einnig væri þakdúkur ónýtur og nokkur fúí kominn í borðaklæðningu. Taldi matsmaðurinn að kostnaður við úrbætur væri 740.000 krónur, en þar væri tekið tillit til þess að nýjar þakplötur kæmu í stað gamalla. Þá væri það ágalli að áföllur vantaði á þakkanta á göflum íbúðarhússins sem og á bílageymslu. Kostnaður við úrbætur á því var metinn 203.000 krónur.

Samkvæmt framansögðu taldi matsmaðurinn að heildarkostnaður við þær viðgerðir sem lagðar voru til næmi 2.217.235 krónum með virðisaukaskatti. Endurgreiddur virðisaukaskattur væri 278.153 krónur og framkvæmdakostnaður

næmi því 1.939.082 krónum. Við mat á verðmætisrýrnun var miðað við kaupverð fasteignarinnar sem var uppfært til matsdags miðað við vísitölu íbúðarverðs. Nam kaupverðið þannig 42 milljónum króna. Samtals var verðmætisrýrnunin metin 6,7% eða 2.814.000 krónur (0,067 x 42.000.000).

Með tölvuskeyti 24. júlí 2013 gerði lögmaður stefnanda athugasemd við að stefndu hefðu látið fella há tré á lóðinni við Asparteið 1, þar sem kaupnum hefði verið rift. Var skorað á þau að láta af þeirri háttsemi og boðað að þau yrðu krafín um skaðabætur vegna tjóns sem hlytist af henni. Í sama tölvupósti var gerð athugasemd við að upplýsingum frá byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar, þess efnis að fyrri eigandi hefði lyft upp húsinu og steipt undir það að nýju, hefði ekki verið komið til matsmanns. Þá kallaði lögmaðurinn eftir því að matsgerðin yrði kynnt fyrir stefnanda.

Með bréfi 15. ágúst 2013 til stefnanda kröfðust stefndu greiðslu á samtals 7.068.007 krónum vegna galla á fasteigninni. Var krafán reist á niðurstöðu framangreindrar matsgerðar Nielsar Indriðasonar. Auk þessa var krafíst 340.000 króna í tapaðar vaxtabætur, 810.000 króna í lögmannskostnað og 1.160.000 króna vegna kostnaðar við að afla matsgerðar. Þá var annar kostnaður tilgreindur 4.925 krónur. Sams konar kröfubréf var sent fasteignasalanum Pétri Péturssyni. Með bréfum lögmannna stefnanda og fasteignasalans 27. og 29. ágúst 2013 var framangreindri fjárkröfu hafnað.

Stefndu kröfðust þess með bréfi 18. nóvember 2013 að tveir yfirmatsmenn yrðu dómkvaddir í þeim tilgangi að leiða í ljós tjón stefnanda sem orsakast hefði af verðmætisrýrnun fasteignarinnar sökum óviðgerðarhæfra galla. Ingileifur Einarsson, löggiltur fasteignasali, og Freyr Jóhannesson tæknifræðingur voru dómkvaddir 21. febrúar 2014 til þess að framkvæma matið. Yfirmatsgerð þeirra er dagsett 15. maí 2014, eða eftir að mál þetta var höfðað. Í henni er komist að þeirri niðurstöðu að „verðrýrnun eignarinnar og afsláttur“ væri 7.800.000 krónur „eftir að búið er að framkvæma þær úrbætur og lagfæringar sem fram koma í undirmati“.

III

1. Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir aðalkröfu sína um staðfestingu riftunar á því að vanefndir af hálfu stefndu á kaupsamningi þeirra við stefnanda um fasteignina að Asparteið 1 séu svo verulegar að það réttlæti riftun kaupsamningsins. Hafi þessar vanefndir valdið stefnanda tjóni sem sé mun verr settur en hann hafi mátt vænta samkvæmt kaupsamningi. Þegar vanefndir séu jafn verulegar og í þessu tilfelli telur stefnandi að seljanda eignar sé heimilt að rifta kaupnum í samræmi við ákvæði 1. mgr. 51. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Til stuðnings þessu vísar stefnandi til þess að fjárhæð vanefnda stefndu nemi rúmlega 12% af kaupverði eignarinnar. Stefnandi telur vanefndirnar sérstaklega alvarlegar fyrir þær sakir að þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir hafi stefndu ekki gert nokkurn reka að því að sýna fram á að þau geti efnt greiðsluskyldu, t.d. með því að greiða fjárhæðina inn á fjárvörslureikninga fasteignasölnunnar Bergs ehf. eða leggja

fram aðrar gildar tryggingar. Þrátt fyrir að halda því fram að eignin að Asparteigi 1 sé haldin alvarlegum göllum hafi stefndu alfarið hafnað boði stefnanda um að gera samkomulag um riftun kaupanna. Í ljósi þessa telur stefnandi líkur til þess að upplýsingar á greiðslumati um eignastöðu stefndu fyrir kaupin séu ekki réttar. Á hinn bóginn hafi stefndu lagt út í mikinn kostnað við málarekstur gegn sér. Stefnandi telur því ólíklegt að þau geti staðið undir lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi.

Stefnandi kveður kröfugerð sína miða við að hvor samningsaðila skili þeim greiðslum sem þeir hafi móttengið miðað við afhendingardag eignarinnar og að réttarsamband þeirra falli niður í kjölfar þess að stefndu hafi efnt skyldur sínar samkvæmt dómi í máli þessu. Aðilar verði því jafn settir í grunninn eins og ef viðskipti þeirra hefðu ekki átt sér stað í samræmi við reglur 5. mgr. 51. gr, sbr. 2. mgr. 33. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnandi kveður kröfu sína um leigugreiðslur byggja á 1. mgr. 52. gr., sbr. 2. og 3. mgr. 34. gr. laga nr. 40/2002 og dómhelgaðri framkvæmd. Fjárhæð leigugreiðslna eða skaðabóta nemi 246.500 krónum fyrir hvern mánuð frá afhendingardegi til 14. júlí 2013, en 271.150 krónum á mánuði eftir þann tíma. Fjárhæðirnar séu reistar á mati löggilts fasteignasala og leigumiðlara sem lagt sé fram í málinu. Kveður hann kröfu sína um leigugreiðslur gilda frá 12. júní 2012, en eignin hafi verið afhent stefndu á þeim degi samkvæmt kaupsamningi. Krafan er nánar sundurliðuð í stefnu allt til 12. febrúar 2013, en þá kveður stefnandi að hún hafi numið samtals 5.102.550 krónum.

Kröfu sína um vexti, sem hann kveður að reikna beri ofan á leigugreiðslur, kveðst stefnandi reisa á II. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, nánar tiltekið reglu 3. mgr. 5. gr. og 1. mgr. 6. gr. laganna, en krafa um dráttarvexti á leigugreiðslur hafi verið gerð með bréfi dagsettu 14. júní 2013, og reiknist vextir af heildarvanskilum leigugreiðslna því frá 14. júlí 2013.

Stefnandi bendir jafnframt á að stefndu hafi haft tekjur af eigninni en samkvæmt matsgerð hafi þau, án hans samþykkis, framleigt 25 m² innréttað rými í bílskúr frá 1. september 2012 fyrir endurgjald sem nemi 40.000 krónum á mánuði.

Stefnandi telur jafnframt nauðsynlegt að fá viðurkenningu á rétti hans til greiðslu leigugjalds af fasteigninni frá því að mál þetta var þingfest og þar til dómur fellur, að því gefnu að fallist verði á kröfu stefnanda um riftun kaupsamningsins.

Verði dráttur á afhendingu stefnanda eftir að dómur fellur í máli þessu byggir stefnandi jafnframt á því að honum sé nauðsynlegt að fá viðurkenningu á kröfu um dagsektir til þess dags er hann fái eignina afhenta og uppgjör aðila hafi farið fram, sbr. 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Stefnandi kveðst hafa ríka hagsmuni af því að geta komið eigninni aftur í sölumeðferð. Stefnandi telur sanngjarnt að fjárhæð dagsekta taki mið af framangreindri kröfu um leigugreiðslur þó þannig að álag verði lagt á dagsektirnar svo að stefndu geri reka að því að víkja af eigninni hið fyrsta eftir að dómur falli. Gerir stefnandi kröfu um að dagsektir nemi að lágmarki 30.000 krónum fyrir hvern þann dag sem stefndu dvelji í eigninni eftir að dómur fellur.

Stefnandi krefst einnig skaðabóta vegna tjóns sem stefndu hafi valdið með því að fella há tré á lóð fasteignarinnar. Kveðst stefnandi hafa fengið vitneskju í lok júlímánaðar 2013 um að stefndu hefðu fellt samtals átta tré á lóðinni, nánar tiltekið fjórar 12 metra háar aspir, ásamt þremur birkitrjám og hlyn, sem plantað hafi verið af fyrri eigendum og hafi líklega verið í kringum 30 ára gamlar. Samþykki dómurinn aðalkröfu stefnanda um riftun kaupanna sé ljóst að stefndu hafi með þessu rýrt verðmæti eignarinnar svo nokkru nemi. Stefnandi fer því fram á að viðurkennd verði bótaskylda stefndu vegna þessa tjóns sem leiði af því að eigninni verði ekki skilað í sama ástandi og hún hafi verið við kaupin að þessu leyti.

Stefnandi kveður varakröfu sína fela í sér að fallist dómurinn ekki á aðalkröfu um riftun af einhverjum ástæðum eigi stefnandi rétt til fullra og rétttra efnda í samræmi við kaupsamning hans við stefndu með dráttarvöxtum frá og með þeim degi er stefndu hafi átt að greiða honum lokagreiðslu, þ.e. 1. desember 2012, sbr. 1. mgr. 50. gr. laga nr. 40/2002. Krafa stefnanda um dráttarvexti byggi á 1. mgr. 5. gr. og 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Kröfu um höfuðstólsfærslu dráttarvaxta á tólf mánaða fresti kveður stefnandi vera reista á 12. gr. laga nr. 38/2001.

Stefnandi kveður kröfu sína um málskostnað vera reista á 130. gr. laga nr. 91/1991 og að krafa um virðisaukaskatt styðjist við lög nr. 50/1988, en stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur aðili og sé því nauðsynlegt að fá dæmt álag úr hendi gagnaðila sem þeirri fjárhæð nemi.

Stefnandi byggir enn fremur á því að engir þeir ágallar séu á fasteigninni sem réttlæti að stefndu haldi eftir lokagreiðslu eða hafi tilkall til afsláttar af kaupverði, sbr. skilyrði í 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002. Húseignin að Asparteigi 1 hafi verið byggð árið 1973 og stefndu geti ekki hafa búist við því að húsið væri í betra ástandi en hús sem byggð hafi verið á þessum tíma. Stefnandi telur að hann hafi veitt þær upplýsingar um ástand eignarinnar sem máli skipti í samræmi við 26. gr. sömu laga. Engum upplýsingum um eiginleika eða ástand fasteignarinnar hafi verið leynt við söluna. Upplýsingar um eldri galla, sem hafi verið lagfærðir, hafi enga þýðingu fyrir kaupendur húseigna og ekki sé skylt að lögum að upplýsa um slíka galla.

Stefnandi byggir einnig á því að ekki verði við hann að sakast þó að upplýsingar um fyrri eignarheimild hafi ekki legið fyrir við söluna. Hafi fasteignasala borið að tryggja að slík gögn lægju fyrir. Fyrri afsal hafi þó enga þýðingu þar sem þeir ágallar sem þar sé vísað til, sbr. nánari lýsingu í dómi aukadómþings Kjósarsýslu frá 29. september 1977, hafi verið lagfærðir.

Stefnandi vísar einnig til þess að stefndu hafi ekki séð ástæðu til athugasemda við ástand íbúðarhúsnaðisins og bílskúrs fyrir kaupsamning þó að þau hafi skoðað húsið rækilega ásamt sérfræðingi. Hafi ætlaðir gallar fallið undir skoðunarskyldu þeirra, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Þá telur stefnandi að stefndu hafi keypt eignina undir markaðsverði og fengið húseignina keypta með afslætti sem nemi 3.500.000 krónum. Vart geti talist réttmætt að þau geti gert kröfu um frekari afslátt vegna ætlaðra smávægilegra hnökra á eigninni.

Stefnandi tekur einnig fram að af hans hálfu hafi verið gerðar ýmsar athugasemdir við þær spurningar sem lagðar hafi verið fyrir matsmann. Þá telur

hann upplýsingagjöf stefndu til matsmanns gagnrýniverða auk þess sem ýmsir ágallar séu á forsendum og framkvæmd matsins.

2. Málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu krefjast sýknu af dómkröfum stefnanda á þeim grunni að hin selda eign sé haldin verulegum ágöllum í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og að kostnaður við úrbætur og verðrýrnun nemi hærri fjárhæð en dómkröfum stefnanda í málinu. Telja stefndu sig hafa fært sönnur á þessa ágalla meðal annars með matsgerð Nielsar Indriðasonar sem dómkvaddur hafi verið til að leggja mat á þessa ágalla sem felast í halla á gólfum, skekkjum í veggjum og hurðum, ástandi þaksins og fleiri atriðum sem þar eru rakin. Hafi matsmaðurinn metið heildarkostnað við lagfæringar á tilgreindum ágöllum, sem hann taldi vera 2.217.235 krónur og að verðmætisrýrnun væri 2.814.000 krónur, eða samtals 5.031.235 krónur.

Með vísan til framanritaðs byggja stefndu á því að gallar eignarinnar rýri verðmæti hennar svo verulega að þau eigi rétt til skaðabóta, sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002, en ella að veita beri afslátt í samræmi við kostnað við að bæta úr göllum, sbr. 41. gr. laga nr. 40/2002. Bæði skaðabóta- og afsláttarkrafa stefndu taki mið af kostnaði við úrbætur og verðrýrnun, en sú fjárhæð sé hærri eða að minnsta kosti sú sama og dómkrafa stefnanda í málinu.

Stefndu telja að stefnandi hafi brotið gegn lögmæltri upplýsingaskyldu sinni, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002. Þau líta svo á að stefnandi hafi átt að upplýsa þau um að húsið hafi sigið á byggingarstigi líkt og komi fram í afsali þegar stefnandi keypti húsið og að afleiðingar sigsins væru að veggir hefðu skekkst og gólf halli, líkt og komi fram í matsgerð dómkvadds matsmanns. Stefnandi hafi vitað af umræddum göllum og ekki látið stefndu vita um þá.

Stefndu reisa kröfu sína um sýknu einnig á því að stefnandi beri hlutlæga ábyrgð þar sem rangar upplýsingar hafi verið veittar við söluna og þannig hafi stefnandi brotið gegn lögmæltri upplýsingaskyldu sinni, sbr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Því sé einnig um galla að ræða í skilningi ákvæðisins. Stefnu vísa þar til þess sem fram komi í söluyfirliti í reit um galla, en þar segi: „Seljanda er ekki kunnugt um galla.“ Stefnu telja að stefnandi hafi vísvitandi veitt rangar upplýsingar gegn betri vitund um ástand eignarinnar í söluyfirliti.

Stefndu, sem ekki séu byggingafróð, hafi keypt fasteign sem hafi verið byggð árið 1973 og hafi mátt vænta þess að eignin fullnægði þeim kröfum sem gerðar væru til fasteigna frá þeim tíma. Kaupendur eldri fasteigna eigi ekki að þurfa að una því að eitthvað sérstakt sé við ástand fasteignar að athuga.

Stefndu telja að stefnandi hafi vanefnt sinn hluta kaupsamningsins þar sem fasteignin standist ekki þær kröfur sem leiða megi af kaupsamningi auk þeirra krafna sem gera megi til fasteigna sem byggðar hafi verið árið 1973. Stefnu hafi réttilega gert ráð fyrir því að fasteignin væri í fullnægjandi ásigkomulagi við afhendingu. Eftir afhendingu eignarinnar hafi hins vegar komið í ljós að hin selda eign hafi verið haldin ágöllum. Um hafi verið að ræða galla sem stefndu hafi ekki

getað séð við skoðun fyrir undirritun kaupsamnings. Viðræður um lausn málsins hafi reynst árangurslausar og hafi stefndu því ekki séð sér annað fært en að halda eftir lokagreiðslu kaupverðs. Hafi þau bundið vonir við að það myndi nægja til að tryggja greiðslu vegna kostnaðar við lagfæringar og verðrýrnun eignarinnar í ljósi gallanna. Um heimild til að halda eftir greiðslu vísa stefndu til 44. gr. laga nr. 40/2002.

Stefndu gera jafnframt grein fyrir því að þau haldi fram gagnkröfu til skuldajafnaðar allt að fjárhæð eftirstöðvargreiðslunnar vegna gallanna og ófullkominna efnda samkvæmt kaupsamningi og kveðast lýsa yfir skuldajöfnuði á móti dómkröfum stefnanda. Gagnkrafa stefndu, sem reist sé á 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sé skaðabótakrafa með vísan til 43. gr. laga nr. 40/2002, en til vara afsláttarkrafa með vísan til 41. gr. sömu laga.

Verði ekki fallist á aðalkröfu stefndu um sýknu gera þau til vara kröfu um að dómkrafa stefnanda verði lækkuð umtalsvert. Þá kröfu setja þau fram til öryggis verði talið að stefndu eigi rétt til skaðabóta eða afsláttar lægri fjárhæðar en þau hafa haldið eftir samkvæmt framansögðu. Til stuðnings varakröfu stefndu vísa þau til allra sömu málsástæðna og til stuðnings aðalkröfu um sýknu.

Stefndu byggja enn fremur á því að verði þau dæmd greiðsluskyld að einhverju leyti eigi krafan ekki að bera dráttarvexti fyrr en frá og með dómsuppsögu samkvæmt 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Í því sambandi benda stefndu á að réttlætánlegt hafi verið að halda eftir lokagreiðslunni, sbr. 44. gr. laga nr. 40/2002, og að greiðslan sem haldið hafi verið eftir teljist því ekki vanefnd af hálfu stefndu. Stefndu byggja á því að sú greiðsla sem haldið hafi verið eftir sé ekki veruleg vanefnd enda hafi stefndu verið búin að borga meirihluta kaupverðsins. Einungis lokagreiðslan hafi verið eftir sem ekki sé stór hluti kaupverðsins og geti því aldrei talist til verulegrar vanefndar.

Stefndu byggja sýknukröfu sína enn fremur á því að riftunarkrafa stefnanda sé ósanngjörn og myndi hafa í för með sér verulega röskun fyrir fjölskyldu stefndu.

IV

Mál nr. E-3157/2014, sem stefndu í máli þessu hafa höfðað gegn stefnanda ásamt fasteignasalanum Pétri Péturssyni og fasteignasölunni Berg ehf., hefur verið rekið samhliða máli þessu. Dómur í framangreindu máli fellur samhliða dómi í þessu máli. Í þeim dómi er fjallað um kröfur stefndu um skaðabætur og aflsátt á grundvelli laga nr. 40/2002 um fasteignakaup af kaupverði fasteignarinnar að Asparteygi 1 úr hendi stefnanda vegna galla sem þau telja að hafi verið á eigninni þegar hún var afhent. Auk þeirrar kröfu er þar fjallað um kröfu stefndu um skaðabætur á hendur fasteignasalanum Pétri Péturssyni og fasteignasölunni Bergi ehf. á grundvelli 27. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Í dóminum er á það fallist að fasteignin hafi verið gölluð þar sem öll gólf halli meira en eðlilegt er og veggir séu víða skakkir umfram tilgreind mörk. Þá sé þak á bílskúr og fjölmargar hurðir skakkar auk þess sem þakkantur hafði ekki verið lagfærður eins og mælt hafði verið fyrir um í samþykktu gagntilboði. Komist var að

þeirri niðurstöðu að stefndu í þessu máli ættu skaðabótakröfu á hendur stefnanda að fjárhæð 1.477.235 krónur vegna kostnaðar við tilteknar viðgerðir og kröfu að fjárhæð 7.800.000 krónur í afslátt af kaupverði, eða samtals 9.277.235 krónur. Þar er lokagreiðsla kaupanda samkvæmt kaupsamningi að fjárhæð 4,8 milljónir króna dregin frá fjárkröfu stefnanda í samræmi við kröfugerð þeirra í því máli, auk þess sem vænt endurgreiðsla á virðisaukaskatti af vinnu á verkstað kemur til frádráttar á greiðsludegi.

Samkvæmt 1. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991 er framangreindur dómur í málinu nr. E-3157/2014 bindandi milli aðila í máli þessu um kröfur aðila. Því er á það fallist að stefndu hafi verið rétt, á grundvelli heimildar í 44. gr. laga nr. 40/2002, að halda lokagreiðslunni eftir þar sem þau hafi átt réttmæta kröfu vegna galla á eigninni sem var hærri en krafa stefnanda á grundvelli kaupsamningsins. Þar sem lokagreiðslan hefur verið dregin frá kröfum stefndu á hendur stefnanda í fyrrgreindu máli kemur varakrafa stefnanda í þessu máli ekki til álita. Af þessu leiðir að sýkna verður stefndu af öllum kröfum stefnanda í máli þessu, þar á meðal um viðurkenningu á skaðabótaskyldu stefndu vegna trjáa sem þau hafi fellt á lóðinni.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnandi dæmdur til að greiða stefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 400.000 krónur.

Dómsuppkvaðning hefur dregist fram yfir frest samkvæmt 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991. Dómendur og aðilar töldu óþarft að málið yrði flutt að nýju.

Málið dæma Ásmundur Helgason héraðsdómari og meðdómsmennirnir Ásmundur Ingvarsson byggingarverkfræðingur og Dan Valgarð S. Wiium, hdl. og löggiltur fasteignasali.

D Ó M S O R Ð :

Stefndu, Friðrik Auðunn Jónsson og Raket Jónasdóttir, eru sýkn af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Stefnandi greiði stefndu 400.000 krónur í málskostnað.