

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 17. febrúar 2017 í máli nr. E-227/2016:

Stefanía Þórarinsdóttir

(Elva Ósk Wium hdl.)

gegn

Sigrúnu Hannesdóttur

(Kristján B. Thorlacius hrl.)

og gagnsök

I.

Mál þetta var höfðað 20. janúar 2016 og dómtekið 26. janúar 2017.

Aðalstefnandi er Stefanía Þórarinsdóttir til heimilis að Naustabryggju 55, Reykjavík, en gagnstefnandi er Sigrún Hannesdóttir til heimilis í Bandaríkjunum.

Stefnandi krefst þess í aðalsök að stefndu verði gert að greiða henni 4.000.000 króna auk vanskilavaxta, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, frá 25. febrúar 2015 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar.

Gagnstefnandi, Sigrún Hannesdóttir, krefst þess að aðalstefnandi verði dæmd til að greiða henni 233.638 krónur, með dráttarvöxtum, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, frá 22. október 2015 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefnda, Sigrún Hannesdóttir, krefst aðallega sýknu af kröfum stefnanda í aðalsök, en til vara að dómkröfur verði lækkaðar verulega. Þá er krafist málskostnaðar.

Gagnstefnda, Stefanía Þórarinsdóttir, krefst aðallega sýknu af kröfu gagnstefnanda í gagnsök, en til vara að kröfur gagnstefnanda verði lækkaðar verulega. Þá er krafist málskostnaðar.

II.

Málsatvik

Atvik málsins eru þau að aðalstefnandi og gagnstefnandi gerðu með sér kaupsamning 20. desember 2014 um fasteignina að Kristnibraut 5, Reykjavík. Var kaupverð eignarinnar 54.900.000 krónur. Greiddi gagnstefnandi umsamdar greiðslur utan lokagreiðslu 4.000.000 króna sem samkvæmt kaupsamningi bar að inna af hendi 25. febrúar 2015.

Í kaupsamningi var mælt fyrir um eftirfarandi viðgerðir sem stefnandi tók að sér eftir afhendingu eignarinnar:

„Seljandi skal gera við rakaskemmd í bílskúr og koma í veg fyrir áframhaldandi raka í útvegg, einnig skal seljandi gera við rakaskemmd í herbergi á neðri hæð, á baðherbergi á efri hæð, einnig skal seljandi gera við lausar gólfplísar á efri hæð íbúðar. Skal seljandi hafa klárað þetta eigi síðar en við lokagreiðslu og útgáfu afsals. Seljandi skal greiða hlut eignarinnar í sameiginlegum kostnaði vegna viðgerða á gluggum neðri hæðar. Ef verkinu er ekki lokið fyrir lokagreiðslu og útgáfu afsals skal liggja fyrir nákvæm kostnaðaráætlun á þeim tíma.“

Fasteignin var afhent gagnstefnanda 20. desember 2014 og átti lokagreiðsla sem fyrr segir að fara fram 25. febrúar 2015.

Þann 25. febrúar 2015, þegar lokagreiðsla og útgáfa afsals átti að fara fram, lá ekki fyrir umrædd kostnaðaráætlun vegna gluggaviðgerða á neðri hæð. Fyrsta tilboð í viðgerðir var sent Snorra Waage, sameiganda neðri hæðar 27. júlí 2015. Við aðalmeðferð málsins upplýsti Snorri að tilboði þessu hefði ekki verið tekið og að viðgerðum væri ekki enn lokið. Kvaðst hann hafa tekið að sér að afla tilboða í viðgerðirnar. Þá tók hann fram að ætlunin hefði verið að ljúka viðgerðum haustið 2016, en það hefði ekki náðst af ástæðum sem eigendur hússins bæru ekki ábyrgð á. Samkvæmt afriti kvittunar sem liggur fyrir í gögnum málsins hefur aðalstefnandi greitt 172.313 krónur vegna viðgerða á gluggum þessum.

Með bréfi, dags. 20. ágúst 2015, skoraði aðalstefnandi á gagnstefnanda að veita aðgang að fasteigninni til þess að unnt væri að framkvæma aðrar viðgerðir sem tilgreindar voru í kaupsamningi málsaðila. Einnig skoraði aðalstefnandi á gagnstefnanda að greiða eftirstöðvar kaupverðsins, 4.000.000 króna, gegn útgáfu afsals og bankaábyrgðar að fjárhæð 500.000 krónur sem aðalstefnandi væri tilbúinn að leggja fram vegna fyrirhugaðra viðgerða á gluggum neðri hæðar.

Í svari lögmanns gagnstefnanda til aðalstefnanda, 21. ágúst 2015, telur gagnstefnandi að seljandi hafi vanefnt kaupsamninginn þar sem umsamdar viðgerðir hefðu ekki farið fram. Þá er því mótmælt að aðalstefnanda hafi ekki verið veittur aðgangur að eigninni. Lýsti gagnstefnandi því einnig yfir að lokagreiðslu 4.000.000 króna samkvæmt kaupsamningi yrði haldið eftir á grundvelli stöðvunarréttar samkvæmt 35. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002, sbr. einnig 2. mgr. 30. gr. sömu laga. Þá var tekið fram í bréfinu að gert væri ráð fyrir því í kaupsamningnum að seljandi greiddi hlut eignarinnar í sameiginlegum kostnaði vegna viðgerða á gluggum neðri hæðar. Með bréfi lögmannsins fylgdi álit byggingartæknifræðings, Benedikts Magnússonar, hjá Víðsjá verkfræðistofu, dags. 24. febrúar 2015, sem óskað hafði verið eftir að beiðni gagnstefnanda. Segir í álit hans að hann hafi að beiðni kaupanda skoðað eignina 23. febrúar 2015 og yfirfarið galla sem legið höfðu fyrir við gerð kaupsamnings 20. desember 2014 og „einnig aðra sem komið hafa í ljós eftir að kaupandi fékk eignina afhenta“. Í álit hans er

lýst þeim atriðum sem gera þurfi við og tiltekin voru í kaupsamningi aðila, þ.e. rakaskemmdir í bílageymslu, frágangur á baðherbergi og leki og skemmdir á neðri hæð auk rakaskemmda við stiga neðri hæðar. Um lausar flísar í stofu segir svo í álitinu:

„Eftir að kaupandi tók við eigninni hefur komið í ljós að stór hluti flísa í stofu við glugga NV horni eru lausar og fúgur ónýtar. Nauðsynlegt er að fara í lagfæringar. Það er ljóst eftir skoðun að allnokkuð er af göllum sem að seljandi hefði átt að vera kunnugt um og hefði því átt að láta kaupanda vita við söluna og því eðlileg krafa að þeir verði lagfærðir á venjulegan hátt. Jafnframt hafði kaupandi áður farið fram á að ákveðin atriði verði lagfærð og þeirra getið í kaupsamningi. ... Undirritaður mun hafa eftirlit með því að þær lagfæringar sem unnar verða af seljanda verði unnar á viðurkenndan hátt og er skilyrðislaus krafa að þær verði unnar af iðnmeisturum með fullgild réttindi og tryggingar.“ Samkvæmt kostnaðaráætlun sem fylgdi áliti Benedikts var talið að heildarkostnaður vegna nauðsynlegra viðgerða á fasteigninni væri 2.831.041 króna.

Umræddar viðgerðir sem stefnandi hafði tekið að sér að lagfæra samkvæmt kaupsamningi hófust þann 24. ágúst 2015 og 22. september s.á. var gagnstefnanda tilkynnt með tölvupósti lögmanns aðalstefnanda að viðgerðum væri lokið á tilgreindum þáttum í kaupsamningi. Var það staðfest með bréfi lögmanns gagnstefnanda sama dag og stöðuskýrslu áðurgreinds byggingartæknifræðings, dags. 22. september 2015, en þó þannig að viðgerðum á gluggum neðri hæðar að utan hefði ekki verið lokið né lagfæringum á lausum flísam á aðalhæð. Taldi gagnstefnandi með vísan til skýrslu byggingartæknifræðingsins að kostnaður vegna viðgerða á flísam efri hæðar næmi 2.920.000 krónum, auk þess sem gera mætti ráð fyrir að kostnaður ykist verulega kæmi í ljós að gólfilögn væri ekki í lagi. Þá taldi gagnstefnandi að ekki væri hægt að gera fullnægjandi kostnaðaráætlun vegna viðgerða á gluggum, þar sem enn lægi ekki fyrir hversu umfangsmikil sú viðgerð yrði. Væri því ljóst að áætlaður kostnaður við það sem enn væri ógert af því sem gert hefði verið ráð fyrir að stefnandi lagfærði fyrir útgáfu afsals og lokagreiðslur væri langt umfram það sem ógreitt væri af kaupverðinu. Taldi gagnstefnandi ljóst að kostnaður vegna úrbóta næmi hærri fjárhæð en þeim 4.000.000 króna sem gagnstefnandi hefði haldið eftir. Því væru ekki forsendur til að ganga frá útgáfu afsals eins og krafist hefði verið.

Í fyrrgreindri skýrslu Benedikts Magnússonar byggingartæknifræðings, dags. 22. september 2015, kemur m.a. fram að Benedikt hafi haft umsjón og eftirlit með framkvæmdum sem unnar hafi verið á vegum seljanda í samræmi við kaupsamning. Tók hann fram að ekkert hefði verið gert í að lagfæra lausar flísar á aðalhæð. Við athugun hafi komið í ljós að mjög margar flísar virtust lausar að hluta

eða öllu leyti. Einnig hafi komið í ljóst að sömu flísar væru ekki lengur fánlegar. Við kaup hafi fleiri en þrjár flísar verið sprungnar og afar ólíklegt verði að teljast að allar lausar flísar náist heilar upp til að hægt verði að endurleggja þær. Því þurfi að skipta út öllum flísunum.

Með tölvupósti 7. október 2015, bauð aðalstefnandi gagnstefnanda 100.000 króna afslátt vegna flísanna.

Með matsbeiðni 7. mars 2016, óskuðu gagnstefnendur eftir því að dómkvaddur yrði einn matsmaður til þess að meta 1) flísalögn á efri hæð íbúðarinnar, 2) rakamyndanir í íbúð á neðri hæð og viðgerðir á gluggum og 3) frágang á svölum. Var þess óskað að matsmaður sundurliðaði nauðsynlegar leiðir til úrbóta og mæti kostnað því samfara. Var Auðunn Elíson byggingafræðingur og húsasmíðameistari dómkvaddur til að framkvæma umbeðið mat.

Í niðurstöðum matsmannsins við fyrstu matsspurningu staðfestir hann að töluvert los sé á gólflísunum í íbúðinni. Telur matsmaður 33% flísanna alveg lausar eða hálflausar frá undirlagi. Telur matsmaður að taka verði upp allar flísar og endurgera flísalögn. Ekki sé hægt að ná flísum heilum af gólfi og þess vegna þurfi að leggja nýjar flísar á gólfið. Kostnað við úrbætur telur matsmaður nema samtals 3.176.400 krónum sem skiptist annars vegar í kostnað vegna vinnu, 1.852.200 krónur, og hinsvegar efni, akstur og tæki, 1.324.200 krónur.

Um aðra matsspurningu tekur matsmaður fram að leki sé með gluggum í geymslu á neðri hæð efri íbúðar sem rekja megi til þéttingar milli glugga og útveggjar. Einnig sé leki með gluggum í stofu bæði á norður- og vesturhlið hússins sem og við glugga við stiga í íbúð á neðri hæð hússins. Telur matsmaður að taka þurfi upp útveggjaklæðningu milli glugga og endurklæða innan við panelklæðningu ásamt því að þétta að nýju milli plötunnar og útveggja og glugga. Telur matsmaður að taka þurfi upp útveggjaklæðningar milli glugga og setja krossviðarplötu í stað gífsplötu. Endurgera þurfi áfelli undir gluggum í samræmi við sérupprátt. Telur matsmaður að þétta þurfi að nýju milli glugga og útveggja glugga í geymslu á neðri hæð efri íbúðar og glugga á vestur- og norðurhlið hússins sem og við glugga við stiga í sömu íbúð. Einnig telur matsmaður að hreinsa þurfi framangreinda vegg þar sem leki hafi komið fram, gera við vegg og loft og endurmála síðan fletina. Kostnað við úrbætur telur matsmaður nema samtals 737.600 krónum, sem skiptist í kostnað vegna vinnu, 602.600 krónur, og efniskostnað, akstur og tæki, 135.000 krónur.

Um þriðju matsspurningu telur matsmaður að los sé í 83% flísa á svalagólfi íbúðarinnar sem megi rekja til þess að ekki hafi verið notað frostþolið lím „þannig að með tímanum kemst vatn undir flísarnar og lím losnar upp vegna vatns og frosts“. Telur matsmaður að taka þurfi upp allar flísar á svalagólfi, slípa yfirborð

svalagólfs og endurflísaleggja með nýjum flísum. Telur matsmaður ekki hægt að endurnýta flísar. Kostnað við úrbætur telur matsmaður nema samtals 245.000 krónum sem skiptist í kostnað vegna vinnu, 157.200 krónur, og efniskostnað, akstur og tæki 245.200 krónur.

Samkvæmt framansögðu er það niðurstaða matsmanns að kostnaður vegna úrbóta að frádreginni endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu, nemi samtals 3.855.871 krónu.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðalstefnandi, Stefanía Þórarinsdóttir, og gagnstefnandi, Sigrún Hannesdóttir, aðilaskýrslu en skýrslur vitna gáfu Sigrún Stella Einarsdóttir, löggiltur fasteignasali, Sigurður Natan Jóhannesson, sölumaður fasteigna, Rúnar Þórarinsson, sem kom að viðgerðum fasteignarinnar, Auðunn Elíson, dómkvaddur matsmaður, Benedikt Magnússon byggingartæknifræðingur, Snorri Waage, sameigandi neðri hæðar fasteignarinnar og Sveinn Ingibergsson sem skoðaði fasteignina.

Aðalstefnandi bar fyrir dóminum að hafa bent gagnstefnanda á nokkrar lausar flísar í stofu sem henni hafi verið kunnugt um. Þær hafi verið staðbundnar. Um holhljóð undir flísum kvaðst hún hafa spurt fagmann á þeim tíma sem farið var að ræða um lausar flísar. Henni hafi þá verið sagt að undir væru anhydrit-ílögn og hitalagnir í gólfinu og þegar svo væri heyrdist oft eins og tómahljóð en þetta væru ekki lausar flísar. Þá hafi hún ekki orðið vör við holhljóð á þeim tíma sem hún bjó í húsinu. Engar fúgur hafi verið farnar, allt hafi verið heilt. Kvaðst hún ekki hafa vitað að aðrar flísar en þær sem bent hefði verið á væru lausar. Hún tók fram að eftir að leigjandi hefði verið kominn í íbúðina hefði ekki fengist aðgangur að henni og að samskipti við hann hefðu verið erfð. Hún kvaðst ekki hafa séð skýrslu Benedikts Magnússonar fyrr en hálfu ári eftir að hún var gerð. Þá hefði hún verið tilbúin til að greiða fyrir viðgerð á gluggum neðri hæðar og samið hefði verið við eiganda neðri hæðar um að sjá um þann þátt málsins, afla tilboða og ræða við iðnaðarmenn og að hún myndi greiða þegar niðurstaða lægi fyrir. Þá hafi hún ekki orðið vör við lausar flísar á svalagólfi. Kvaðst hún hafa fyrir stuttu síðan fengið upplýsingar um að þar væru lausar flísar. Ekki hafi verið rætt um þær á samningafundi í apríl 2015.

Gagnstefnandi tók fram að Benedikt Magnússon byggingartæknifræðingur hefði skoðað með henni fasteignina auk þess sem fasteignasali var á staðnum. Seljandi hefði átt að gera við tilgreind atriði samkvæmt kaupsamningi og öllu átti að vera lokið við útgáfu afsals. Hún tók fram að Sigurður fasteignasali hefði bent á lausar flísar í stofu. Hún hafi sjálf verið í íbúðinni sumarið 2015, en leigjandi sem hafði verið í íbúðinni hafi sagt henni að smellir væru í flísunum. Hún tók fram að Benedikt hefði farið með henni tvisvar til að skoða fasteignina. Einnig hafi

eiginmaður vinkonu hennar, sem væri smiður, skoðað fasteignina með henni. Hún hafi gert athugasemdir við galla sem hefðu verið sýnilegir og hafi ekki skoðað þessi atriði frekar við afhendingu eignarinnar. Þegar eignin hafi verið afhent hafi hún ekki rekið augun í lausar flísar. Sölumaður hafi sagt henni að í stofunni væru lausar flísar en það hafi ekki verið skoðað sérstaklega. Þá muni hún ekki hvar lausar flísar hafi verið í stofu þegar hún skoðaði, hún hafi ekki verið að spá í fjölda lausra flísa, þá hafi leigjandi ekki rætt sérstaklega um lausar flísar við hana.

Þá kvað gagnstefnandi að viðgerðum hefði átt að vera lokið fyrir útgáfu afsals. Þá kvað hún enga fyrirstöðu hafa verið við því að hleypa fólki inn. Það átti að hafa samband við Benedikt, en það hafi ekki verið gert. Þá hafi verið gert ráð fyrir því að haft yrði samband við þann sem bjó í íbúðinni á þessum tíma.

Gagnstefnandi kvaðst ekki hafa viljað neinar framkvæmdir innandyrá fyrr en hún kæmi til landsins þann 20. febrúar 2015. Hún hafi látið fasteignasölu vita af því. Þá hefði seljandi ekki getað lokið framkvæmdum fyrir afsal, þar sem síðar hafi komið í ljós að viðgerðir hefðu tekið einn mánuð. Hún hafi ekki gefið seljanda tíma til framkvæmda því hún hafi gert ráð fyrir að vera í sambandi við fasteignasöluna. Hún hafi ekki nefnt neinn tíma fyrir stefnanda til viðgerða. Hún hafi viljað vera komin til landsins og hafi látið vita að hún væri væntanleg 20. febrúar 2015 og að hún hafi viljað vera til staðar á meðan gert væri við. Þá hafi aldrei verið neitt vandamál fyrir þann sem bjó í íbúðinni að hleypa fólki inn.

Þá tók gagnstefnandi fram að hún hefði ekki sent skýrslu Benedikts til fasteignasalans vegna þess að beðið hefði verið eftir sáttafundi sem ekki hefði verið haldinn. Gagnstefnandi kvað tilgang skýrslunnar þann að gera aðalstefnanda grein fyrir hversu alvarlegt málið væri.

Þegar hún sjálf flutti inn í eignina hafi hún orðið vör við fleiri lausar flísar. Þá kvaðst hún hafa vitað að Snorri Waage hafi ætlað að sjá um að afla tilboða í viðgerðir á gluggum íbúðar neðri hæðar. Þá kvaðst hún fyrst hafa orðið vör við lausar flísar á svalagólfi þegar hún flutti inn í íbúðina.

Sigrún Stella Einarsdóttir, löggiltur fasteignasali, kvaðst ekki kannast við að hafa séð skýrslu Benedikts Magnússonar. Hún kvað ákvæði um kostnaðaráætlun í kaupsamningi vegna viðgerða á gluggum íbúðar neðri hæðar vera skýra. Þá taldi hún að skírskotun í kaupsamningi um viðgerðir á lausum flísum hafi borið að skilja þannig að aðeins væri um nokkrar lausar flísar að ræða. Þá taldi hún að seljanda og kaupanda hafi báðum verið kunnugt um að eigandi íbúðar neðri hæðar hafi tekið að sér að sjá um viðgerðir á gluggum. Hún tók fram að seljandi hefði haft samband við fasteignasöluna og lýst erfiðum samskiptum við leigjanda. Þá kvað hún að þar sem ekki væri búið að uppfylla kaupsamning um framkvæmdir þá hefði afsal ekki verið gefið út. Kaupandi hefði verið reglulega í sambandi til að þoka málinu áfram og til

að fá lausn í það. Hún tók fram að enginn sáttafundur hefði verið haldinn með aðilum og málið farið í hendur lögfræðinga. Þá kvaðst hún ekki muna eftir lausum flísum á svalagólfi.

Sigurður Natan Jóhannesson, sölumaður fasteigna, tók eftir þremur til fjórum lausum gólfflísam við sýningu. Dóttir kaupanda hefði einnig skoðað íbúðina og síðan hefði fagmaður skoðað eignina með kaupanda. Vitnið kvaðst vita að samskipti við leigjanda fasteignarinnar hefðu verið erfið.

Rúnar Þórarinsson kvaðst hafa verið í sambandi við Benedikt Magnússon til að komast inn í fasteignina. Hafi Benedikt staðfest að viðgerðir væru fullnægjandi og þar með hafi vinnu hans fyrir seljanda verið lokið.

Benedikt Magnússon kvaðst hafa skoðað fasteignina með kaupanda. Kvaðst hann hafa séð brotnar flísa út við glugga sem seljandi hafi tekið að sér að lagfæra. Á þessum tíma hafi hann ekki skoðað neitt meira. Þá kvað hann seljanda aldrei hafa haft samband við sig í janúar og febrúar 2015. Þá tók hann fram að þegar hann ritaði skýrslu sína hafi hann aðeins séð nokkrar lausar flísar. Þegar hann hafi tekið saman seinni skýrsluna, 22. september 2015, hafi einfaldlega verið búið að skoða betur og leita eftir lausum flísum. Hann hafi haft eftirlit með viðgerðum Rúnars og staðfesti að viðgerðir sem hann hefði gert hefðu verið fullnægjandi. Þá tók hann fram að ekki hefði verið gert við flísar vegna þess að sömu flísar hefðu ekki lengur verið fáanlegar.

Snorri Waage tók fram að viðgerðum vegna glugga neðri hæðar væri ekki lokið og að hann hefði tekið að sér að afla tilboða í verkið. Viðgerðin hafi átt að fara fram haustið 2016, en að það hafi ekki verið eigendum hússins að kenna að verkinu hafi ekki verið lokið. Taldi hann að áætlaður kostnaður væri á bilinu 500.000 til 1.000.000 króna til viðbótar við 350.000 krónur sem þegar hefðu verið greiddar.

Sveinn Ingbergsson kvaðst hafa gert tilboð í sömu eign í apríl 2014. Kvaðst hann hafa orðið var við lausar flísar á gólfum á fleiri en einum stað. Hann hafi fundið holrúm þegar hann gekk um gólfina.

III.

1. Helstu málsástæður og lagarök aðalstefnanda, Stefaníu Þórarinsdóttur

Aðalstefnandi telur að gagnstefnandi hafi vanefnt kaupsamninginn frá 20. desember 2014 og greiðsluloforð með því að inna ekki af hendi eftirstöðvar kaupverðs, 4.000.000 króna, á gjalddaga 25. febrúar 2015. Telur aðalstefnandi að um skuld sé að ræða sem hafi fallið í gjalddaga 25. febrúar 2015. Aðalstefnandi hafi efnt eða boðið fram fullar efndir á kaupsamningi með viðgerðum á þeim þáttum sem tilgreindir voru í kaupsamningi aðila eða með bankaábyrgð og afslætti

frá kaupverði. Gagnstefnandi hafi hafnað fullum efndum á kaupsamningi þrátt fyrir áskoranir þar um og einnig hindrað aðalstefnanda í því að geta efnt kaupsamninginn með því að veita ekki aðgang að fasteigninni fyrir en í kjölfar bréfs aðalstefnanda 20. ágúst 2015, þar sem skorað var á gagnstefnanda að veita aðgang að fasteigninni. Telur aðalstefnandi að gagnstefnanda hafi ekki verið heimilt að beita stöðvunarrétti gagnvart henni, skv. 35. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002, sbr. og 2. mgr. 30. gr. laganna.

Einnig telur aðalstefnandi að um viðtökudrátt hafi verið að ræða af hálfu gagnstefnanda en hún hafi hafnað fullum efndum á kaupsamningi og neitað að ganga til afsals og greiða eftirstöðvar kaupverðs. Jafnframt hafi hún hindraði aðgang aðalstefnanda að fasteigninni þegar boðnar voru fram efndir á kaupsamningi

Aðalstefnandi telur ekki alveg ljóst hvort gagnstefnandi beri fyrir sig galla á flísum efri hæðar eða hvort hún líti svo á að um vanefnd á kaupsamningi sé að ræða. Aðalstefnandi hafi boðið fram fullar efndir á lagfæringu flísanna með afslætti. Á því er byggt að gagnstefnandi hafi sýnt af sér tómlæti vegna meints galla á flísum efri hæðar. Liðið hafi níu mánuðir frá afhendingu fasteignar þar til gagnstefnandi bar fyrir sig galla á flísum, sbr. bréf lögmanns gagnstefnanda, dags. 22. september 2015. Við gerð kaupsamnings hafi legið fyrir að fáeinar flísar væru lausar og tók aðalstefnandi að sér að laga þær. Gagnstefnandi hafi því þekkti til vandamálsins en þrátt fyrir það var ekki farið í að meta umfang vandans. Þetta geti ekki talist galli þar sem gagnstefnandi þekkti til vandans strax við afhendingu fasteignarinnar, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Jafnframt hafi það verið sameiginlegur skilningur aðila að um væri að ræða fáeinar flísar sem auðvelt væri að laga. Hafi gagnstefnandi ætlað að bera fyrir sig galla vegna lausra flísa hafi henni borið að tilkynna aðalstefnanda það eins skjótt og unnt var, sem var ekki gert, og hefur hún fyrirgert rétti sínum vegna þess, sbr. 1. mgr. 48. gr. laga um fasteignakaup.

Aðalstefnandi krefst þess að kaupsamningurinn verði efndur og gagnstefnandi greiði eftirstöðvar kaupverðs eins og henni ber skylda til, ásamt dráttarvöxtum frá 25. febrúar 2015 til greiðsludags.

2. Helstu málsástæður og lagarök gagnstefnanda, Sigrúnar Hannesdóttur

Gagnstefnandi reisir dómkröfur sínar á því að gagnstefnda hafi vanefnt kaupsamning aðila verulega og að gagnstefnandi eigi gagnkröfu um skaðabætur og afslátt úr hendi gagnstefndu. Telur gagnstefnandi að gagnstefnda hafi lofað því að gera við a) rakaskemmdir í bílskúr og koma í veg fyrir áframhaldandi raka í útvegg, b) við rakaskemmdir í herbergi á neðri hæð og á baðherbergi á efri hæð, c) lausar

gólflísar á efri hæð íbúðar. Hún hafi skuldbundið sig til að gera við þessa þætti eigi síðar en við lokagreiðslu og útgáfu afsals sem samkvæmt kaupsamningi átti að fara fram 25. febrúar 2015. Að lokum hafi gagnstefnda skuldbundið sig til að greiða sameiginlegan kostnað sem félli á hina seldu íbúð vegna viðgerða á gluggum á neðri hæð og sjá til þess að lögð yrði fram kostnaðaráætlun við útgáfu afsals ef framkvæmdum væri ekki lokið.

Fyrir liggir að gagnstefnda hafi ekki lokið viðgerðum á lausum flísum á gólfi í stofu á efri hæð. Kostnaður vegna þessa samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns nemi 3.176.400 krónum.

Gagnstefnandi telur að vanefndir teljist afhendingardráttur, sbr. 2. mgr. 30. gr. laga nr. 40/2002, enda umsamið fyrir hvaða tímamark gagnstefndu hafi borið að ljúka framkvæmdum. Samkvæmt 1. mgr. sömu greinar sé gagnstefnanda því heimilt að beita vanefndarúrræðum laganna, þ.m.t. stöðvunarrétti, skv. 35. gr. laganna og krefja gagnstefndu um skaðabætur skv. 34. gr. Telur gagnstefnandi sannað að tjón hennar vegna höfnunar gagnstefndu á því að gera með fullnægjandi hætti við flísar sé 3.176.400 krónur, sbr. matsgerð dómkvadds matsmanns.

Einnig telur gagnstefnandi að gagnstefnda hafi vanefnt skyldur sínar til að leggja fram kostnaðaráætlun vegna viðgerða á gluggum á neðri hæð. Auk þess hafi gagnstefnda ekki lýst því yfir með skýrum hætti að hún hygðist bæta allan sameiginlegan kostnað vegna viðgerðarinnar, en fyrir liggir að hún hafi aðeins í hyggju að bæta kostnað vegna viðgerða á glugga. Fyrir liggir að afleitt tjón, t.d. rakaskemmdir í íbúð á neðri hæð, teljist einnig til sameiginlegs kostnaðar, skv. 1. og 3. mgr. 43. gr., sbr. 8. og 52. gr. laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús. Hlutdeild gagnstefndu í áætlunum kostnaði nemi 355.523 krónum, en þá sé ótalinn kostnaður vegna afleidds tjóns í íbúð á neðri hæð, þ.e. vegna rakaskemmda, sem gagnstefndu beri að greiða samkvæmt kaupsamningi aðila, að öðrum kosti hefði hún þurft að gera um það sérstakan fyrirvara. Gagnstefnandi telur að vanefndir gagnstefndu á að leggja fram kostnaðaráætlun vegna þessa þáttar málsins og höfnun hennar á greiðslu óskilgreinds kostnaðar teljist afhendingardráttur af hennar hálfu sem sé skaðabótaskyldur samkvæmt fyrrgreindum ákvæðum laga nr. 40/2002. Telur gagnstefnandi sig eiga skaðabótakröfu á hendur gagnstefndu að fjárhæð 355.523 krónur vegna lagfæringa á gluggum neðri hæðar.

Gagnstefnandi mótmælir því að hann hafi komið í veg fyrir að gagnstefnda gæti sinnt umræddum viðgerðum. Beri gagnstefnda sönnunarbyrði fyrir því að svo hafi verið. Gagnstefnandi hafi lagt sig fram við að tryggja aðgang gagnstefndu að húsnæðinu, sbr. framlögð tölvuskeyti á milli leigjanda íbúðarinnar og gagnstefnanda og samskipti við fasteignasala og lögmenn aðila.

Gagnstefnandi telur að hin selda fasteign teljist gölluð í skilningi 18., sbr. 19. gr. laga nr. 40/2002, þar sem gagnstefnda hafi lýst því yfir að hún muni ekki með fullnægjandi hætti gera við flísar í stofu á annarri hæð, eða taka þátt í sameiginlegum kostnaði vegna óskilgreinds hluta viðgerða á gluggum á neðri hæð. Gagnstefnda hafi vitað um ástand flísa á efri hæð við gerð kaupsamnings og um þörf á gluggaviðgerðum. Því geti hún ekki borið fyrir sig gallaþröskuld 2. máls. 18. gr. laga nr. 40/2002. Þá hafi gagnstefnda einnig vanrækt upplýsingaskyldu sína samkvæmt sömu lögum, og því teljist eignin gölluð bæði vegna skorts á upplýsingum, sbr. 26. gr. laganna og vegna þess að gagnstefnda hafi veitt rangar upplýsingar um fjölda lausra flísa, sbr. 27. gr. laganna. Telur gagnstefnandi einnig að loforð gagnstefndu um að bæta úr þessum þáttum hafi þau áhrif að gagnstefnandi hafi ekki haft ástæðu til að skoða þessa þætti frekar og því verði því ekki borið við að hún hafi vanrækt skoðunarskyldu sína skv. 29. gr. laganna. Þá sé einnig galli á flísalögn á svölum íbúðarinnar og nemi kostnaður vegna lagfæringa 245.200 krónum samkvæmt niðurstöðum dómkvadds matsmanns.

Af framangreindum sökum telur gagnstefnandi enn fremur að hún eigi rétt á afslætti af kaupverði fasteignarinnar, sbr. 41. gr. laga nr. 40/2002. Ljóst sé að fasteignin hafi verið gölluð og gagnstefnandi sýnt fram á kostnað sem hún muni verða fyrir með því að bæta úr þeim, sbr. 2. mgr. 41. gr. Þá er einnig á því byggt að gagnstefnandi eigi rétt á skaðabótum, með vísan til 43. gr. sömu laga. Þá beri gagnstefndu einnig að greiða bætur vegna afleidds tjóns fyrir afnotamissi af íbúðinni að fjárhæð 350.000 krónur, sbr. matsgerð dómskvadds matsmanns.

Gagnstefnandi telur gagnstefndu bundna af kaupsamningi aðila og að henni beri samkvæmt meginreglum samningaréttar að efna samninginn samkvæmt orðanna hljóðan. Telur gagnstefnandi að gagnstefndu beri að bæta kostnað við að meta umfang gallanna er nemi 49.600 krónum, sbr. reikning frá Múrlínu ehf. og verkfræðikostnað vegna eftirlits með úrbótum er nemi 326.430 krónum. Þá er sjónarmiðum um tómlæti gagnstefnanda hafnað. Hún hafi upplýst um alla galla þegar í stað.

Gagnstefnandi sundurliðar dómkröfu sína með eftirfarandi hætti:

Vegna viðgerða á flísum	3.176.400 krónur	3.176.400 krónur
Vegna glugga neðri hæðar	737.600 krónur	355.523 krónur (48,32%) hlutir efri hæðar í fasteign
Vegna viðgerða flísa á svölum	245.200 krónur	245.200 krónur
Endurgreiðsla vsk. v/vinnu	-269.556 krónur	-269.515 krónur (hlutur kaupanda í endurgreiðslu)
Leiga á íbúð	350.000 krónur	350.000 krónur

Verfræðikostnaður vegna eftirlits með úrbótum	326.430 krónur	326.430 krónur
Kostnaður vegna skoðunar á flísum – Múrlína	49.600 krónur	<u>49.600 krónur</u> 4.223.638 krónur
Til frádráttar – haldið eftir af kaupverði		-4.000.000 krónur
Skuld seljanda við kaupanda		233.638 krónur, sbr. gagnstefna

3. Helstu málsástæður og lagarök gagnstefnanda, Sigrúnar Hannesdóttur í aðalsök

Málsástæður og lagarök gagnstefnanda eru þær sömu og koma fram í gagnstefnu. Gagnstefnandi telur sig eiga rétt á skaðabótum eða afslætti á kaupverði fasteignarinnar vegna galla á íbúðinni, sbr. 41. og 43. gr. laga nr. 40/2002. Telur gagnstefnandi að aðalstefnandi beri ábyrgð á hinum umþrættu göllum og að hafa ekki upplýst gagnstefnanda um þá. Þá er upphafsdegi dráttarvaxta mótmælt. Þá er varakrafa reist á sömu málsástæðum og lagarökum. Gagnstefnandi bendir á að verði ekki fallist á tjón hennar vegna afhendingardráttar og að kostnaður vegna galla á eigninni sé hærri en stefnukröfur málsins beri gagnstefnanda aðeins að greiða mismun stefnukröfu og alls kostnaðar við að bæta úr göllum á eigninni auk afleidds tjóns.

4. Helstu málsástæður og lagarök aðalstefnanda í gagnsök

Gagnstefnda hafnar því að hafa vanefnt kaupsamning aðila verulega og kröfu gagnstefnanda um skaðabætur og afslátt. Einnig er því hafnað að hin selda fasteign teljist gölluð í skilningi 18., sbr. 19. gr. laga nr. 40/2002.

Gagnstefnda telur að gagnstefnandi hafi hindrað aðgang að fasteigninni, sbr. samskipti gagnstefnanda við leigjanda sinn.

Gagnstefnda telur að hún hafi upplýst gagnstefnanda um lausar flísar á stofugólf og hafi tekið á sig skyldu til að lagafæra þær. Það hafi verið sameiginlegur skilningur allra að aðeins hafi verið um að ræða fáeinar flísar en ekki heilt stofugólf. Gagnstefnda hafi ekki fengið iðnaðarmann til að gera við lausar flísar og hafi þess í stað boðið gagnstefnanda afslátt að fjárhæð 100.000 krónur, sbr. tölvupóst 7. október 2015. Þegar áhættan af fasteigninni fluttist yfir þann 20. desember 2014 við afhendingu, sbr. 1. mgr. 12. gr. laga nr. 40/2002, hafi aðeins fáeinar flísar verið lausar. Engar athugasemdir hafi verið gerðar af gagnstefnanda um fjölda lausra flísa við afhendingu. Þá hafi gagnstefnandi skoðað fasteignina með byggingafróðum aðila. Gagnstefnandi geti ekki borið fyrir sig galla vegna lausra flísa, en við mat á því hvort fasteign sé gölluð skuli miða við það tímamark

er hún flyst yfir í áhættu gagnstefnanda, sbr. 1. mgr. 20. gr. 40/2002. Gagnstefnandi hafi ekki sannað að sá fjöldi lausra flísa sem hún beri fyrir sig hafi verið til staðar við áhættuskiptin. Þá hafi hvílt aðgæsluskylda á gagnstefnanda þar sem hún hafi verið upplýst um hinar lausu flísa við kaupsamningsgerð. Þá hafi gagnstefnandi fengið byggingartæknifræðing til að meta fasteignina fyrir útgáfu afsals. Skýrsla hans sé dagsett 24. febrúar 2015, en gagnstefnda hafi fyrst fengið upplýsingar um hana þann 21. ágúst 2015, frá lögmanni gagnstefnanda. Engin krafa hafi komið fram á grundvelli skýrslunnar fyrr en sex mánuðum síðar. Sé um tómlæti að ræða, sbr. 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Það sé fyrst með skýrslu byggingartæknifræðingsins frá 22. september 2015 þar sem fram komi áætlaður kostnaður vegna viðgerða á flísunum, 2.920.000 krónur, en heildarkostnaður vegna viðgerða samkvæmt fyrri skýrslu hans hafi numið 2.831.041 krónu, en þá hafi einnig verið tilteknir verkþættir sem gagnstefndi hafi lokið viðgerðum á. Gagnstefnda hafnar því að þurft hafi að skipta út allri flísalögn á stofugólfi vegna lausra flísa. Einnig er hafnað meintu tjóni.

Gagnstefnda hafnar því að um afhendingardrátt hafi verið að ræða.

Þá tekur hún fram að eftirstöðvar kaupverðs hafi verið 4.000.000 króna en hið meinta tjón verið metið á 2.920.000 krónur í september 2015. Þrátt fyrir það hafi verið haldið eftir rúmri einni milljón króna, meira en meint tjón hennar nemi samkvæmt skýrslu byggingartæknifræðings. Það sé umfram það sem ákvæðið um stöðvunarrétt í 35. gr. laganna kveði á um.

Um viðgerð á gluggum neðri hæðar tekur gagnstefnda fram að báðum aðilum hafi verið það ljóst að gagnstefnda stóð ekki sjálf í því að afla tilboða í verkið og hafði ekki forræði á því. Eigandi neðri hæðar sá um að afla tilboða í verkið. Þann 27. júlí 2015 hafi legið fyrir tilboð í verkið og hafi gagnstefnandi verið upplýst um það. Í kjölfarið hafi verið boðin fram bankatrygging að fjárhæð 500.000 krónur til þess að tryggja réttar efndir á þessum verkþætti. Er því hafnað að gagnstefnda hafi vanefnt skyldur sínar. Verkið sé auk þess ekki hafið og því ekki komin gjaldfallin krafa á hendur gagnstefndu þegar aðalmeðferð málsins fer fram. Þessarar skyldu hafi verið getið í kaupsamningi aðila, en þar hafi á hinn bóginn ekkert verið minnst á afleitt tjón vegna rakaskemmda í íbúð neðri hæðar. Með öllu sé ósannað hvort eða hvert sé afleitt tjón vegna leka á gluggum. Ákvæði í kaupsamningi taki aðeins til viðgerða á gluggum. Þá beri við ákvörðun á kostnaði vegna viðgerða á gluggum að hafa í huga 5. og 6. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús þar sem skilgreint er hvað teljist til sameignar.

Um aðgæsluskyldu gagnstefnanda sem kaupanda fasteignar tekur gagnstefnda fram að gagnstefnandi hafi skoðað fasteignina nokkrum sinnum auk þess sem hún hafi haft með sér byggingafróðan aðila. Telur gagnstefnda að ekki sé

hægt að bera fyrir sig galla sem gagnstefnandi og hinn byggingafróði aðili sáu eða máttu sjá við skoðun fasteignarinnar, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Telur gagnstefnda einnig að gagnstefnandi hafi sýnt af sér tómlæti hvað þetta varðar.

Því er mótmælt að hin selda fasteign teljist gölluð. Ekki sé unnt að bera fyrir sig galla á fasteign sem gagnstefnandi þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Þegar metið sé hvort um galla sé að ræða beri að miða við það tímamark er fasteign flyst yfir í áhættu kaupanda, sem hafi verið 20. desember 2014. Gagnstefnandi hafi ekki sýnt fram á að fasteignin hafi verið gölluð þegar hún var afhent, enda hafði hún þegar við kaupsamningsgerð vitneskju um þau atriði sem hún nú beri fyrir sig. Verði fallist á einhverja þá galla sem gagnstefnandi byggir á, telur gagnstefnda að heildarfjárhæð gallanna nái ekki gallaþröskuldi samkvæmt 2. málsl. 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002 og rýri ekki verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði. Fasteignin var byggð árið 2003 og því ekki um nýja fasteign að ræða. Þá verði að taka tillit til endurgreiðslu virðisaukaskatts við það mat.

Gagnstefnda hafnar því að flísalögn á svölum íbúðar sé gölluð. Það sé fyrst í gagnstefnu sem þetta komi fram. Ef fallist verður á að um galla sé að ræða, þá er á því byggt að gagnstefnandi hafi glatað rétti sínum vegna tómlætis. Einnig sé vísað til aðgæsluskyldu gagnstefnanda.

Á því er byggt að gagnstefnandi eigi hvorki kröfu um afslátt skv. 41. gr. laga nr. 40/2002 né kröfu um skaðabætur á grundvelli 43. gr. Er því hafnað að gagnstefnda hafi sýnt af sér saknæma háttsemi og hafi vísvitandi gefið rangar upplýsingar um ástand hinnar seldu fasteignar. Hún hafi lagt sig fram um að upplýsa um ástand eignarinnar eftir bestu getu og vitund. Þá hafi gagnstefnandi skaðað fasteignina nokkrum sinnum og einnig ásamt sérfróðum aðila um byggingar. Hún geti því ekki borið fyrir sig galla sem hún sá eða mátti sjá við skoðun. Þá sé afleitt tjón hennar ósannað.

Gagnstefnda telur að hún hafi efnt kaupsamninginn. Hún hafi boðið fram efndir beinlínis eftir efni samningsins (in natura) eða ígildi þess með framlagningu bankaábyrgðar vegna viðgerða á gluggum og með boði um afslátt vegna lausra flísa. Gagnstefnandi hafi hafnað þeim efndum. Gagnstefnda hafi því ekki bakað sér skaðabótaskyldu, sbr. meginreglur samningaréttar um skaðabætur innan samninga. Þá mótmælir gagnstefnda skuldajöfnuði þar sem meint krafa gagnstefnanda sé hvorki orðin til né gjaldfallin og kröfur aðila þannig ekki hæfar til að mætast. Þá hafnar gagnstefnda því að hún eigi að bæta gagnstefnanda þann kostnað sem hún hafi orðið fyrir eða verði fyrir við að staðreyna meint tjón. Þá skuli gagnstefnda ekki bera matskostnaðinn hvernig sem málsúrslit verði, enda sé matsbeiðni langtum víðtækari en þörf sé á.

Gagnstefnda telur að gagnstefnandi hafi ekki gætt 60. gr. laga nr. 40/2002 og hafi vanrækt að takmarka tjón sitt með hæfilegum aðgerðum. Ef á það verður fallist að gallar séu fyrir hendi telur gagnstefnda að lækka beri bætur vegna vanrækslu gagnstefnanda á ákvæðinu.

Gagnstefnda mótmælir upphafsdegi dráttarvaxta og fjárhæð tjóns sem hún telur með öllu ósannað.

IV.

Niðurstaða

Í máli þessu er í aðalsök deilt um kröfu aðalstefnanda um greiðslu eftirstöðva kaupverðs að fjárhæð 4.000.000 króna vegna sölu hennar á fasteigninni að Kristnibraut 5 í Reykjavík til gagnstefnanda.

Gagnstefnandi greiddi aðalstefnanda ekki eftirstöðvar kaupverðsins þar sem hún telur að aðalstefnandi hafi vanefnt kaupsamning aðila verulega. Fasteignin hafi verið gölluð og af þeim sökum eigi hún rétt á skaðabótum eða afslætti af kaupverðinu, samtals að fjárhæð 3.507.608 krónur, úr hendi aðalstefnanda. Enn fremur eigi hún rétt á skaðabótum vegna afleidds tjóns vegna afnotamissis af íbúðinni, að fjárhæð 350.000 krónur, vegna verkfræðiaðstoðar og eftirlits með úrbótum, að fjárhæð 326.430 krónur og vegna sérfræðikostnaðar vegna skoðunar á flísunum, að fjárhæð 49.600 krónur.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.

Samkvæmt niðurstöðum matsgerðar dómkvaddis matsmanns, sem óskað var eftir að beiðni gagnstefnanda, telur matsmaður að töluvert los sé á gólflísunum í íbúðinni og að kostnaður við úrbætur nemi 3.176.400 krónum. Þá staðfestir matsmaður að leki sé með gluggum neðri hæðar og heildarkostnaður við úrbætur nemi 737.600 krónum, en hlutdeild gagnstefnanda í þeim kostnaði sé 355.523 krónur. Að lokum telur matsmaður að los sé á flísunum á svalagólfi og að kostnaður við úrbætur nemi 245.000 krónum. Matsgerð þessari hefur ekki verið hrundið með yfirmati eða á annan hátt. Þá eru engir þeir ágallar á matsgerð hins dómkvadda matsmanns eða röksemdafærslu hans, sem valdið geta því að horft skuli fram hjá niðurstöðum hennar. Þá samrýmist matsgerðin öðrum gögnum málsins að því leyti sem máli skiptir. Er matsgerðin því lögð til grundvallar niðurstöðum dómsins.

Kemur fyrst til skoðunar krafa gagnstefnanda um greiðslu 355.523 króna vegna lagfæringa á gluggum neðri hæðar. Í kaupsamningi aðila var mælt fyrir um að seljandi greiddi hlut eignarinnar í sameiginlegum kostnaði vegna viðgerða á

gluggum neðri hæðar. Var tekið fram að ef verkinu væri ekki lokið fyrir lokagreiðslu og útgáfu afsals skyldi liggja fyrir nákvæm kostnaðaráætlun á þeim tíma. Tilboð barst í viðgerðir á gluggum neðri hæðar þann 27. júlí 2015, sem ekki var tekið, en í kjölfar þess bauð aðalstefnandi fram bankatryggingu að fjárhæð 500.000 krónur til að tryggja réttar efndi á þessum verkþætti. Sameigandi neðri hæðar upplýsti fyrir dóminum að hann hefði tekið að sér að afla tilboða í viðgerðirnar. Kom fram að viðgerðum væri ekki enn lokið og enn væri verið að afla tilboða. Tók hann fram að áætlaður kostnaður væri á bilinu 500.000 krónur til 1.000.000 króna til viðbótar við 350.000 krónur sem þegar hefðu verið greiddar vegna viðgerðanna.

Eignarhlutur efri hæðar í fasteigninni er 48,32%. Með framlagningu bankatryggingar að fjárhæð 500.000 krónur bauð aðalstefnandi fram efndir á þessum þætti kaupsamningsins. Verður því ekki fallist á að aðalstefnandi hafi vanefnt kaupsamning aðila að þessu leyti. Þá verður ekki talið að aðalstefnandi hafi vanefnt kaupsamning með því að hafa ekki lagt fram kostnaðaráætlun vegna viðgerða þessara þann 25. febrúar 2015. Bar gagnstefnandi fyrir dóminum að henni hefði verið kunnugt um að sameigandi neðri hæðar hefði tekið að sér að afla tilboða í viðgerðir á gluggum. Fyrir liggur einnig samkvæmt matsgerð að áætlaður heildarkostnaður vegna viðgerða á gluggum neðri hæðar nemi 737.600 krónum. Telur dómurinn að gagnstefnanda hafi því ekki verið heimilt að beita stöðvunarrétti skv. 35. gr. sömu laga og krefja aðalstefnanda um skaðabætur samkvæmt 34. gr. af þessum sökum, þótt kostnaðaráætlun lægi ekki fyrir við lokagreiðslu og útgáfu afsals þann 25. febrúar 2015 eins og kaupsamningur kvað á um. Þá verður ekki talið að fyrirhuguð viðgerð á leka, sem aðalstefnandi hefur fallist á að greiða og sem enn hefur ekki verið ákveðið hvenær verði framkvæmd, geti talist galli í skilningi laga um fasteignakaup.

Víkur næst að kröfum stefnanda vegna lagfæringa á gólfflísu og flísum á svalagólfi.

Gagnstefnandi telur að skýra beri yfirlýsingu, sem fram komi í kaupsamningi um að seljandi geri við lausar gólfflísar á efri hæð íbúðar, þannig að hún hafi tekið að sér að gera við allar lausar gólfflísar. Það hafi hún ekki gert, en auk þess hafi aðalstefnandi leynt upplýsingum um fjölda lausra flísa og þar með brotið gegn upplýsingaskyldu sinni, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002.

Eins og áður er rakið er um að ræða íbúð í tvíbýlishúsi sem byggt var árið 2003 samkvæmt söluyfirliti. Aðalstefnandi hefur borið fyrir dóminum að hún hafi ekki vitað um lausar gólfflísar aðrar en þær sem voru í norðvestur horni stofunnar sem hún hafi bent gagnstefnanda á. Þá bar fasteignasali sem hafði umsjón með sölu eignarinnar að skýra bæri athugasemdir í kaupsamningi um lausar gólfflísar þannig

að aðeins hefði verið um nokkrar lausar flísar að ræða. Einnig liggur fyrir að gagnstefnandi skoðaði íbúðina nokkrum sinnum fyrir undirritun kaupsamningsins í desember 2014, án þess að verða vör við lausar gólfflísar umfram það sem aðalstefnandi hafði bent á. Þá hafi hún skoðað fasteignina ásamt byggingartæknifræðingi, auk þess sem smiður hafi skoðað eignina fyrir kaupsamning. Bar gagnstefnandi fyrir dóminum að það hafi fyrst verið þegar hún flutti sjálf inn í fasteignina, sumarið 2015, sem hún hafi orðið vör við að fleiri gólfflísar væru lausar og að það sama ætti við um lausar gólfflísar á svalagólfi. Ekkert er komið fram í málinu um að aðalstefnandi tæki að sér að gera við allar lausar flísar á efri hæð íbúðarinnar, heldur hafi hún einungis verið að fullnægja upplýsingaskyldu sinni gagnvart kaupanda um þær flísar sem hún benti á að væru lausar. Verður því málsástæðu gagnstefnanda að þessu leyti hafnað.

Að virtu því sem að framan greinir telur dómurinn sem skipaður er sérfróðum meðdómsmönnum ósannað miðað við eðli ágallanna að aðalstefnanda hafi verið kunnugt um eða mátt vita um lausar gólfflísar á efri hæð íbúðarinnar umfram það sem sást við skoðun og á svalagólfi. Af því leiðir að einnig er hafnað þeirri málsástæðu gagnstefnanda að aðalstefnandi hafi vitað um ástand flísa við undirritun kaupsamnings. Verður því ekki talið að aðalstefnandi hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína gagnvart stefnanda að þessu leyti.

Krafa gagnstefnanda um skaðabætur sem reist er á matsgerð dómkvadds matsmanns skiptist í kostnað vegna lagfæringa á flísalögn efri hæðar íbúðarinnar að fjárhæð 3.176.400 krónur og vegna lagfæringar á flísum á svölum að fjárhæð 245.200 krónur eða samtals 3.421.400 krónur, en að frádregnum endurgreiddum virðisaukaskatti vegna vinnu á verkstað. Kröfu sína um greiðslu leigukostnaðar að fjárhæð 350.000 krónur styður gagnstefnandi við matsgerð dómskvadds matsmanns. Þá krefst gagnstefnandi endurgreiðslu kostnaðar vegna verkfræðiaðstoðar vegna eftirlits með úrbótum o.fl., að fjárhæð 326.430 krónur, og kostnaðar vegna skoðunar Múrlínu ehf. á flísum, að fjárhæð 49.600 krónur.

Áður er frá því greint að gagnstefnandi eigi ekki rétt á skaðabótum vegna lausra flísa á efri hæð fasteignarinnar. Að því er varðar lausar flísar á svölum hefur ekki verið sannað að aðalstefnandi hafi vitað um þær og þar með vanrækt upplýsingaskyldu sína.

Eins og áður segir mælir 2. másl. 18. gr. laga nr. 40/2002 fyrir um að notuð fasteign teljist ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Um er að ræða fasteign sem samkvæmt söluyfirliti var byggð árið 2003. Var kaupverð eignarinnar 54.900.000 krónur. Er hinn meinti ágalli vegna flísanna því innan við 6,2% af kaupverði hennar án tillits til endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu á verkstað.

Með vísan til þess og til þess er að framan greinir telur dómurinn að ekki sé unnt að líta svo á að kostnaður vegna flísanna, sem fram kemur í matsgerð dómkvadds matsmanns, samtals að fjárhæð 3.421.400 krónur, rýri verðmæti eignarinnar svo að nokkru varði í merkingu 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Er kröfu stefnanda um greiðslu skaðabóta vegna viðgerða á gólflísunum á efri hæð íbúðarinnar og flísunum á svalagólfi því hafnað.

Eftir stefndur þá annars vegar krafa gagnstefnanda um greiðslu kostnaðar vegna verkfræðiþjónustu, að fjárhæð 326.430 krónur, vegna eftirlits Benedikts Magnússonar byggingartæknifræðings með úrbótum sem aðalstefnandi tók að sér í kaupsamningi aðila og hins vegar kostnaður vegna skoðunar á flísunum, að fjárhæð 49.600 krónur, sbr. reikning frá Múrlínu ehf. Hér er um að ræða kostnað vegna sérfræðilegrar ráðgjafar sem gagnstefnandi óskaði eftir í tengslum við kaup hennar á fasteigninni. Eins og atvikum er háttað standa ekki rök til þess að aðalstefnandi greiði þennan kostnað enda var ekki um bótaskyldan galla að ræða eins og rakið var. Er kröfu gagnstefnanda á hendur aðalstefnanda um greiðslu þessa kostnaðar einnig hafnað. Þá verður af sömu ástæðu ekki talið að krafa aðalstefnanda um greiðslu leigu, að fjárhæð 350.000 krónur, sem hún reisir á matsgerð dómkvadds matsmanns eigi við rök að styðjast.

Niðurstaða dómsins samkvæmt framansögðu er sú að skaðabótakröfum gagnstefnanda er hafnað vegna allra meintra ágalla. Þá telur dómurinn einnig að gagnstefnandi eigi ekki rétt til afsláttar af kaupverði.

Aðalstefnandi krefst þess að gagnstefnandi inni af hendi lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi þeim sem aðilar gerðu um hina umdeildu fasteign. Eru því úrslit málsins samkvæmt framansögðu þau að gagnstefnanda ber að greiða aðalstefnanda 4.000.000 króna auk vanskilavaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, frá 25. febrúar 2015 til greiðsludags. Það er niðurstaða dómsins að gagnstefnandi hafi með óréttmætum hætti haldið eftir lokagreiðslu. Er því fallist á kröfu aðalstefnanda um að miða upphafstíma dráttarvaxta við gjalddaga lokagreiðslu sem var 25. febrúar 2015. Aðalstefnandi er sýknuð af kröfum gagnstefnanda.

Eftir úrslitum málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, ber gagnstefnanda að greiða aðalstefnanda 1.300.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Snorradóttir kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Ásmundi Ingvarssyni byggingarverkfræðingi og Birni Marteinssyni, byggingarverkfræðingi og arkitekt.

DÓMSORÐ:

Gagnstefnanda, Sigrúnu Hannesdóttur, ber að greiða aðalstefnanda Stefaníu Þórarinsdóttur 4.000.000 króna auk vanskilavaxta, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, frá 25. febrúar 2015 til greiðsludags.

Aðalstefnandi, Stefanía Þórarinsdóttir, er sýknuð af öllum kröfum gagnstefnanda, Sigrúnar Hannesdóttur.

Gagnstefnandi greiði aðalstefnanda 1.300.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Snorradóttir (sign.)

Ásmundur Ingvarsson (sign.)

Björn Marteinson (sign.)