

Ár 2007, mánudaginn 9. júlí, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, kveðinn upp í máli nr. E-276/2006:

Þ.K. verk ehf.

(Kristján Stefánsson hrl.)

gegn

Ingibjörgu Garðarsdóttur

(Sigurður Sigurjónsson hrl.)

og gagnsök

svohljóðandi

d ó m u r .

Mál þetta er upphaflega höfðað með stefnu sem þingfest var 17. maí sl. Gagnsök var höfðuð með birtingu gagnstefnu 8. júní sl.

Stefnandi í aðalsök og gagnstefndi er Þ.K. verk ehf., kt. 550404-3460, Kringlunni 4-12, Reykjavík.

Stefndi í aðalsök og gagnstefnandi er Ingibjörg Garðarsdóttir, kt. 031072-3289, Engjavegi 49, Selfossi.

Í málinu gerir stefnandi þær dómkröfur í aðalsök að staðfest verði með dómi riftun kaupsamnings, dags. 18. október 2005, um íbúð merкта 01-01, fastanúmer 226-9535, að Fífumóa 1, Selfossi, sem tilkynnt hafi verið með símskeyti 3. febrúar 2006. Þá krefst stefnandi þess að stefnda greiði honum bætur að fjárhæð 1.405.870 krónur með dráttarvöxtum frá þingfestingardegi til greiðsludags. Þá krefst hann og málskostnaðar úr hendi stefndu að skaðlausu að mati dómsins eða samkvæmt framlögðum reikningi.

Stefnda krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans að mati dómsins. Í gagnsök krefst gagnstefnandi þess aðallega að gagnstefnda verði gert skylt að gefa út afsal fyrir fasteigninni Fífumóa 1, Selfossi, íbúð 01-01, án frekari greiðslu á eftirstöðvum kaupverðs að fjárhæð 3.050.000 krónur samkvæmt

kaupsamningi milli aðila frá 18. október 2005. Þá er og krafist málskostnaðar að mati dómsins auk virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Gagnstefndi krafðist þess aðallega að kröfum gagnstefnanda yrði vísað frá dómi og komst dómurinn að þeirri niðurstöðu, með úrskurði uppkveðnum 6. desember 2006, að hafna bæri frávísun á aðalkröfu í gagnsök en fallist var á frávísun á varakröfunni um að gagnstefnda yrði gert skylt að gefa út afsal fyrir íbúðinni gegn greiðslu úr hendi gagnstefnanda að mati dómsins.

I.

Með kaupsamningi, dags. 18. október 2005, keypti stefnda af stefnanda íbúð merkta 01-01 að Fífumóa 1, íbúð 01-01, Selfossi. Skyldi kaupverðið greiðast þannig að 250.000 krónur skyldu greiðast í peningum við undirritun sammings. Við afhendingu í nóvember 2005 skyldu greiðast 13.000.000 króna með afhendingu fasteignaveðbréfs Íbúðalánasjóðs og eftirstöðvarnar, 3.050.000 krónur, skyldu greiðast með peningum eins og greiðslur bærust úr sölu á eign stefndu að Lambhaga 8, Selfossi, en eigi síðar en 1. febrúar 2006. Óumdeilt er að stefnda hafi innt af hendi fyrri tvær greiðslurnar. Hins vegar hefur stefnda lýst yfir að hún hafi greitt eftirstöðvarnar, 3.050.000 krónur, inn á sérstakan reikning í hennar vörslu þar eð eftirstöðvunum skyldi haldið eftir vegna meintra vanefnda stefnanda.

Fasteignin Fífumói 1-3 er fjölbýlishús og reist úr forsteyptum einingum frá Loftorku hf. og annaðist stefnandi byggingu hússins. Átti hin selda íbúð samkvæmt kaupsamningi að afhendast 1. nóvember 2005 en afhending hennar mun hafa átt sér stað 28. nóvember sama ár. Við það tækifæri gengu aðilar frá sameiginlegri yfirlýsingu þar sem fram koma nokkrar athugasemdir stefndu um þau atriði sem stefnandi þyrfti að skoða nánar. Mun stefnandi að mestu hafa komið til móts við þær athugasemdir. Stefnda kveðst jafnframt hafa við þetta tækifæri gert fleiri athugasemdir við stefnanda um ástand eignarinnar. Hafi stefnanda verið gefinn kostur á að bæta úr þessum annmörkum og honum veittur frestur til 14. desember til að ljúka því verki. Þegar stefnandi hafi ekki sinnt því hafi honum verið sent um þetta bréf, dags. 20. desember sama ár, þar sem honum hafi verið bent á tiltekna galla og tilkynnt að stefnda hefði fengið sérfræðinga til að meta kostnað við lagfæringu á göllunum. Fór hún jafnframt fram á það við stefnanda að henni yrði veittur afsláttur frá umsömdu kaupverði sem næmi ætluðum viðgerðarkostnaði að fjárhæð samtals 940.200 krónur.

Lögmaður stefnanda sendi stefndu bréf 20. desember 2005 þar sem tilkynnt var að stefnandi teldi sig að fullu hafa efnt kaupsamning aðilanna og skoraði á stefndu að greiða eftirstöðvar kaupverðsins. Krafa stefndu um afslátt var ítrekuð með bréfi lögmanns hennar til stefnanda, dags. 9. janúar 2006, og áskorun stefnanda var ítrekuð með bréfi lögmanns hans til stefndu hinn 10. janúar 2006 en þá var stefndu jafnframt veittur lokafrestur til 20. janúar til að verða við kröfum hans en að öðrum kosti yrði vanefndaúrræðum beitt. Þá sendi lögmaður stefnanda bréf til lögmanns stefndu, dags. 11. janúar 2006, þar sem afsláttarkröfum hennar er hafnað eins og þær væru fram settar en vísaði jafnframt til þess að beðið væri umsagnar málarameistara um athugasemdir stefndu. Í bréfi lögmanns hennar, dags. 17. janúar 2006, mótmælti stefnda skilningi stefnanda á málavöxtum og kvaðst þar neydd til

að óska eftir dómkvaðningu matsmanna sem falið yrði að meta galla og vanefndir stefnanda.

Með símskeyti til stefndu 3. febrúar 2006 kemur fram tilkynning stefnanda um riftun á kaupunum vegna stórfelldra vanefnda auk þess sem hann krefst þess að fá lykla afhenta.

Hinn 17. febrúar 2006 var Samúel Smári Hreggviðsson byggingartæknifræðingur dómkvaddur að beiðni stefndu til að framkvæma mat á ætluðum göllum hússins. Matsgerð hans er dagsett 24. apríl 2006 og segir þar meðal annars í niðurstöðukafla matsins:

„1. „*Almennt: Gluggakantar, sparsl og málning, rör og lögn í og undir ofnum, undirvinna veggja, óhreinindi í íbúðinni.*„

Gluggakantar eru allir skakkir og munar víða um 1 sentimeter sem gluggaop er víðara við innbrún veggja en við gluggakarm. Kantar eru bylgjóttir lóðrétt við gluggaopin. Það er álit matsmanns að um sé að ræða galla á frágangi vegna ófaglegra vinnubragða og laga þurfi kanta við glugga- og hurðarop og bylgjur á veggjum íbúðarinnar. Gluggaop eiga að vera jafn víð við gluggakarma og út við vegg. Það er álit matsmanns að laga þurfi gluggaop með því að múra í gluggaopin með gísmúr þannig að kantar verði réttir og gluggaop jafnvíð á alla kanta eins og sjá má á skýringarmynd merktri deili 10.

Málun íbúðarinnar er mjög óvönduð, víða eru skellur og fletir þar sem málun er verulega ójöfn, ekki hefur verið vandað til spörslunar í upphafi þar sem veggir hafa ekki verið heilsandsparslaðir eins og nauðsyn er og víða sést á veggjum að það hefur ekki verið gert. Sprungur eru á veggjum á samskeytum þar sem timburveggur kemur á steiptan vegg. Kverkar eru allar meira og minna skakkar og víða er brotið upp úr múr og málningu niður við gólf sem ekki hefur verið lagfært með spörslun og málun.

Það er álit matsmanns að mála þurfi alla vegg íbúðarinnar. Áður en það er gert þarf að lagfæra ójöfnur og bylgjur og hreinsa í burtu allar misfellur sem myndast hafa vegna lélegs undirbúnings fyrir málningu. Við undirbúning þarf að gæta að því að blettsparsla og blettamála, slípa síðan lauslega og mála að lokum með plastmálningu með 20% herði í eldhúsi, salerni og þvottahúsi en annars með 10% herði. Í töflu 1 er áætlaður kostnaður við lagfæringu á gluggaköntum og veggjum allrar íbúðarinnar samkvæmt ofansögðu og málningu íbúðarinnar.

Göt eru á bak við alla ofna þar sem ofnalagnir koma út úr veggjum og ófrágengið, ósparslað og ómálað. Það er álit matsmanns að að taka þurfi alla ofna niður og lagfæra göt í veggjum á bak við þá, sandsparsla og mála um leið og veggir eru lagfærðir. Íbúðin er óþrifin og þarf að þrifa alla íbúðina áður en flutt verður inn. Matsþoli sagði á matsfundi að íbúðin hefði verið þrifin þrisvar sinnum en þess sáust ekki merki á matsdegi og ljóst að ekki verður flutt inn í íbúðina án heildarþrifa og er það álit matsmanns að þrif á íbúðinni þurfi að eiga sér stað.

Tafla 1. Kostnaður við úrbætur samkvæmt framansögðu:

	Lýsing	Efni Kr.	Vinna Kr.	Tæki Kr.	Samtals Kr.
1.1	Gluggakantar lagaðir með gifsmúr og málaðir	64.020	104.760		168.780
1.2	Spörslun íbúðarinnar og undirvinna	51.038	147.225		198.263
1.3	Málun íbúðarinnar, veggir	23.598	215.930		239.528
1.4	Málun íbúðarinnar, loft	14.211	85.320		99.521
1.5	Ofnar teknir niður og settir upp aftur	0	21.000		12.250
1.6	Lagfæring á bak við ofna	5.250	17.150		21.000
1.7	Þrif íbúðarinnar	1.500	42.000		43.500
1.8	Hönnun, umsjón, aðstaða og ófyrirséður kostnaður, 18%	28.348	114.009		142.740
	Verkkostnaður alls				935.743
	Virðisaukaskattur				229.257
	Samtals				1.165.000

2. „Forstofa: Járn á þröskuld og hurð.“

Ekki hefur verið sett sparkjárn á aðalinngangshurð inn í íbúðina né á þröskuld. Það er álit matsmanns að setja þurfi sparkjárn á aðalinngangshurð og þröskuld hennar

þar sem það telst eðlilegur og hefðbundinn frágangur.

Tafla 2. Kostnaður við úrbætur á aðalinngangshurð samkvæmt framansögðu:

	Lýsing	Efni Kr.	Vinna Kr.	Tæki Kr.	Samtals Kr.
2.1	Járn á aðalinngangshurð	3.000	3.807		6.807
2.2	Hönnun, umsjón, aðstaða og ófyrrisédur kostnaður, 18%	720	505		1.225
	Verkkostnaður alls				8.032
	Virðisaukaskattur				1.968
	Samtals				10.000

3. „Þvottahús: Gat fyrir rör undir vaski, skápur utan um hitaveitulagnir, veggur að forstofu.“

Þar sem fráveiturör fer inn í vegg er ófrágengið umhverfis fráveiturórið og er þar gat í vegginn. Það er álit matsmanns að loka þurfi gatinu með spörlun og veggurinn síðan málaður samkvæmt fyrirmælum undir lið 1. Skápur utan um tengingar fyrir hita- og vatnsveitulagnir er allur skakkur. Það er álit matsmanns að taka þurfi skápinn niður, lagfæra tengingar inni í honum og byggja skápinn upp að nýju. Veggur að forstofu fellur undir úrbætur samkvæmt lið 1.

Tafla 3. Kostnaður við úrbætur í þvottahúsi samkvæmt framansögðu:

	Lýsing	Efni Kr.	Vinna Kr.	Tæki Kr.	Samtals Kr.
--	--------	-------------	--------------	-------------	----------------

3.1	Gat í vegg lagfært	681	16.000		16.681
3.2	Skápur rifinn og nýr útbúinn í staðinn	7.200	55.079		62.279
3.3	Hönnun, umsjón, aðstaða og ófyrirséður kostnaður, 18%	1.419	12.794		14.213
	Verkkostnaður alls				93.173
	Virðisaukaskattur				22.827
	Samtals				116.000

4. „Eldhús: Horn og stokkur fyrir ofan skáp, veggur og kverkar.“

Í horni eldhúss er stokkur, líklega utan um fráveitulögn frá efri hæð. Það er álit matsmanns að taka þurfi stokkinn niður og setja hann upp að nýju á vandaðan hátt, sparsla og mála síðan um leið og íbúð samkvæmt lið 1. Veggur og kverkar falla undir úrbætur samkvæmt lið 1.

Tafla 4. Kostnaður við úrbætur í eldhúsi samkvæmt framansögðu:

	Lýsing	Efni Kr.	Vinna Kr.	Tæki Kr.	Samtals Kr.
6.1	Stokkur í horni rifinn niður og endurgerður	2.500	31.534		34.034
6.3	Hönnun, umsjón, aðstaða og ófyrirséður kostnaður, 18%	450	5.676		6.126

	Verkkostnaður				40.161
	Virðisaukaskattur				9.839
	Samtals				50.000

5. „Stofa: Veggur og kverkar, tenglar, svalahurð, veggur við svalahurð, ofn.“

Veggur og kverkar í stofu falla undir úrbætur samkvæmt lið 1. Tenglar eru skakkir og ekki rétt settir yfir tengidósir þannig að víða sér í þær. Það er álit matsmanns að fara þurfi yfir alla tengla og stilla þá rétta þannig að ekki sjáist í tengidósir, nauðsynlegt er að sparsla og mála við jaðra tengidósanna. Svalahurð er ómáluð að utanverðu og illa máluð að innanverðu. Það er álit matsmanns að mála þurfi hurðina að utanverðu með þremur umferðum í sama lit og glugga en eina umferð að innanverðu. Einnig þarf að mála hurðarkarm að utan sem innan á sama hátt. Veggur við svalahurð fellur undir úrbætur samkvæmt lið 1 að viðbættu því að gæta þarf sérstaklega að fyllingu sprungu sem er frá lofti niður í gólf á um það bil miðjum vegg. Ofn fellur undir úrbætur samkvæmt lið 1.

Tafla 5. Kostnaður við úrbætur í stofu samkvæmt framansögðu:

	Lýsing	Efni Kr.	Vinna Kr.	Tæki Kr.	Samtals Kr.
5.1	Lagfæring á tenglum	5.250	26.298		31.548
5.2	Málun svalahurðar	1.100	15.000		16.100
5.3	Hönnun, umsjón, aðstaða og ófyrirséður kostnaður, 18%	1.143	7.434		8.577
	Verkkostnaður alls				56.225
	Virðisaukaskattur				13.775

	Samtals				70.000
--	---------	--	--	--	--------

6. „Hjónaherbergi: Gat hjá slökkvara, bunga, fataskápur.“

Gat hjá slökkvara fellur undir úrbætur undir lið 5. Bunga á vegg fellur undir úrbætur samkvæmt lið 1. Þar sem veggur í hjónaherbergi er bylgjóttur koma fram rifur við lokunarlista á fataskáp. Það er álit matsmanns að fella þurfi listann að vegg eftir að veggur hefur verið lagfærður.

Tafla 6. Kostnaður við úrbætur í hjónaherbergi samkvæmt framansögðu:

	Lýsing	Efni Kr.	Vinna Kr.	Tæki Kr.	Samtals Kr.
6.1	Lagfæring á lokunarlista	300	15.356		15.656
6.2	Hönnun, umsjón, aðstaða og ófyrirséður kostnaður, 18%	54	2.764		2.818
	Verkkostnaður alls				18.474
	Virðisaukaskattur				4.526
	Samtals				23.000

7. „Baðherbergi: Endafía á glersteini, toppfylling við borðplötu.“

Við enda á baðkari er veggur hlaðinn úr glersteini og er endinn sem snýr út frá vegg ósléttur og ófrágenginn. Það er álit matsmanns að slípa þurfi upp fúguefnið, sparsla síðan endann, laga fúgur að neðanverðu og mála endann í sama lit og vegg í búðar.

Toppfylling borðplötu við vegg er ekki af sama lit og fúgur í flísalögn veggjarins. Það er álit matsmanns að fjarlægja þurfi fúguna og setja aðra í sama lit og fúgur í

flísalögn aðliggjandi veggjar.

Tafla 7. Kostnaður við úrbætur á baðherbergi samkvæmt framansögðu:

	Lýsing	Efni	Vinna	Tæki	Samtals
		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
7.1	Lagfæring á endaglersteinsvegg	3.000	26.000		29.000
7.2	Endurgerð á toppfyllingu borðplötu	1.081	4.860		5.941
7.3	Hönnun, umsjón, aðstaða og ófyrirséður kostnaður, 18%	540	4.680		5.220
	Verkkostnaður alls				40.161
	Virðisaukaskattur				9.839
	Samtals				50.000

8. „Barnaherbergi: Veggur við glugga, fataskápur.“

Veggur við glugga í barnaherbergi fellur undir úrbætur samkvæmt lið 1. Þar sem veggur í herbergi er bylgjóttur koma fram rifur við lokunarlista. Það er álit matsmanns að fella þurfi listann að vegg eftir að veggur hefur verið lagfærður.

Tafla 8. Kostnaður við úrbætur í herbergi samkvæmt framansögðu:

	Lýsing	Efni	Vinna	Tæki	Samtals
		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
8.1	Lagfæring á lokunarlista	300	15.356		15.656
8.1	Hönnun, umsjón, aðstaða og ófyrirséður kostnaður, 18%	54	2.764		2.818

	Verkkostnaður alls				18.474
	Virðisaukaskattur				4.526
	Samtals				23.000

9. „Gangur/hol við herbergi: Veggur að barnaherbergi, veggur að stofu.“

Veggur við barnaherbergi og veggur að stofu eru mjög bylgjöttir og kverkar ófrágengnar. Það er álit matsmanns að veggur við barnaherbergi og veggur að stofu þurfi lagfæringar við og falli undir úrbætur samkvæmt lið 1.

Kostnaðarmat.

Kostnaðarmat miðast við verðlag í aprílmánuði árið 2006, vísitala 325,9 stig, með virðisaukaskatti á efni, vinnu og tækjum:

	Lýsing	Efni	Vinna		Samtals
1.	Gluggakantar, sparsl og málning, ofnar og þrif.	234.494	930.506		1.165.000
2.	Járn á þröskuld og hurð	4.407	5.593		10.000
3.	Úrbætur í þvottahúsi	11.578	104.422		116.000
4.	Úrbætur í eldhúsi.	3.673	46.327		50.000
5.	Úrbætur í stofu	9.329	60.671		70.000
6.	Úrbætur í hjónaherbergi	441	22.559		23.000
7.	Úrbætur á baðherbergi	5.752	44.247		50.000

8.	Úrbætur í barnaherbergi	440	22.559		23.000
	Samtals	270.114	1.236.886		1.507.000

Heildarmatsfjárhæð miðað við nauðsynlegar úrbætur samkvæmt því sem að ofan er talið er áætluð kr. 1.507.000, krónureinmiljónfimmhundraðogsjöþúsund 00/100 samkvæmt töflu 1 - 8, frá þeirri tölu dregst væntanleg endurgreiðsla 60% af virðisaukaskatti af vinnu manna á byggingarstað eða kr. 146.042.-“

II.

Stefnandi kveðst byggja dómkröfur sínar á því að stefnda hafi vanefnt kaupsamningsskyldur sínar og að vanefndirnar séu svo verulegar að heimilt sé að rifta kaupunum samkvæmt heimild í 51. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Sjálfur hafi stefnandi hins vegar efnt samninginn af sinni hálfu og aflétt áhvílandi veðböndum. Framlag stefndu til kaupanna hafi í útborgun verið 250.000 krónur eða tæplega 2% af kaupverði eignarinnar. Greiðsla kaupverðsins að öðru leyti hafi verið innt af hendi með því að stofna til lántöku upp á 13.000.000 króna og veðsetja eignina því til tryggingar. Stefnda hafi hins vegar vanefnt að greiða eftirstöðvar kaupverðsins að fjárhæð 3.050.000 krónur, eða um 20% af kaupverði eignarinnar, og hafi sú vanefnd orðið er hún seldi íbúð sína að Lambhaga 8 hinn 9. janúar 2006 og sinnti ekki ítrekuðum áskorunum um greiðslu. Þar sem fullreynt hafi verið að stefnda hafi ekki ætlað að efna kaupsamninginn samkvæmt efni hans hafi kaupunum verið rift og sé þess nú krafist að sú riftun verði staðfest með dómi.

Stefndi í gagnsök kveður kröfu sína um sýknu af kröfum gagnstefnanda taka mið af dómkröfum í aðalsök. Stefnandi hafi rift kaupunum vegna vanefnda og verði því ekki dæmt um kröfu gagnstefnanda. Gagnstefndi verði ekki dæmdur til útgáfu afsals án greiðslu á kaupverði eða efnudum á kaupsamningi in natura af hálfu gagnstefnanda. Þá sé ex tuto öllum kröfum gagnstefnanda mótmælt, bæði grundvelli kröfugerðar, reikningum svo og mati dómkvadds matsmanns. Sé því mótmælt að eignin hafi talist gölluð þannig að stefnda eigi rétt til skaðabóta og/eða afsláttar af kaupverði. Gagnstefndi mótmæli sérstaklega að gagnstefnandi hafi að fullu greitt kaupverðið og að eignin hafi við afhendingu ekki verið í samræmi við fyrirbyggjandi gögn er lágu til grundvallar kaupunum eða ákvæði íslensks staðals. Þá kveður gagnstefndi hvorki hafa verið um að ræða bótaskyldan afhendingardrátt né að um aðstöðumun hafi verið að ræða við kaupin. Þannig hafi gagnstefnandi notið aðstoðar fagaðila við kaupin en þau hafi átt sér nokkurn aðdraganda. Loks byggji gagnstefndi á því að þeir gallar sem matsgerðin taki til hafi allir verið sýnilegir og að eignin hafi verið byggð úr forsteyptum einingum og sé frágangur á gluggaumbúnaði með viðurkenndum hætti og teljist því ekki galli.

Stefnda byggir sýknukröfu sína í aðalsök og kröfu sína í gagnsök á því að hún hafi þegar greitt stefnanda að fullu umsamið kaupverð og raunar ofgreitt í ljósi galla á eigninni, afhendingardráttar sem stefnandi beri ábyrgð á og tjóns er hlotist hafi af aðgerðum og aðgerðaleyzi aðalstefnanda. Hafi fasteignina skort áskilda kosti og ástand hennar hafi verið mun lakara en stefnda hafi haft ástæðu til að ætla miðað við kaupverð íbúðarinnar. Sé göllum á íbúðinni nánar lýst í matsgerð dómkvadds matsmanns. Hafi stefnandi átt að gefa út afsal fyrir eigninni hinn 1. febrúar 2006 en það hafi ekki enn verið gert þrátt fyrir ótal áskoranir þar um af hálfu stefndu.

Við afhendingu íbúðarinnar hafi verið ljóst að stefnandi hefði vanefnt skyldur sínar og að íbúðin væri ekki í umsömdu ástandi. Ekki hafi þó reynst unnt að ná samkomulagi við stefnanda um úrbætur þrátt fyrir verulegar tilraunir af hálfu stefndu og rökstudda ályktun iðnaðarmanna um hvað úrbætur myndu kosta. Hafi hún því neyðst til að láta dómkveðja matsmann til að meta hina meintu galla. Niðurstaða matsmannsins hafi verið sú að kostnaður við nauðsynlegar úrbætur væri, miðað við vísitölu maímánaðar 2006, 1.523.185 krónur. Við þá fjárhæð bætist matskostnaðurinn, 245.000 krónur, og lögfræðikostnaður að fjárhæð 699.192 krónur. Þá sé kostnaður vegna frágangs á sameign að utan 150.000 krónur auk tjóns vegna afhendingardráttar og óþæginda, 450.000 krónur, en aðalstefnda hafi meðal annars þurft að afla sér húsnæðis til að búa í vegna afhendingardráttarins. Samtals séu þetta 3.067.377 krónur, en eftirstöðvar kaupverðsins séu hins vegar 3.050.000 krónur. Þessu til viðbótar beri og að reikna dráttarvexti af framangreindri matsniðurstöðu að fjárhæð 1.523.185 krónur frá þeim degi að mánuður hafi verið liðinn frá því að matsgerðin hafi legið fyrir, eða frá 23. maí 2006.

Krafa stefndu sé á því reist að fasteignin hafi ekki verið í samræmi við ábyrgðaryfirlýsingu í söluyfirliti, kautilboði og kaupsamningi. Þá hafi frágangur hins selda ekki verið í samræmi við ÍST 51:2001 um byggingarstig húsa. Sé stefnandi ábyrgur fyrir eiginleikum fasteignarinnar svo og afhendingardrætti og beri honum því að bæta það tjón sem stefnda hafi orðið fyrir vegna gallans, meðal annars samkvæmt fyrirliggjandi matsgerð.

Þá sé á því byggt að aðstöðumunur aðilanna hafi verið mikill. Þannig hafi stefnda ekki haft neina sérþekkingu á húsbyggingum en stefnandi hafi atvinnu af byggingu íbúðarhúsnæðis. Verði því að gera ríkari kröfur til stefnanda en ella varðandi eðli og ástand húsnæðisins. Þar eð hann hafi vanrækt þessa skyldu sína beri honum að bæta aðalstefndu það tjón sem staðfest hafi verið með mati hins dómkvadda matsmanns að hún hafi orðið fyrir vegna gallanna.

Stefnda skírskotar og til þess að vegna þeirra galla sem staðreyndir hafi verið sé ástand hinnar seldu eignar mun lakara en hún hafi haft ástæðu til að ætla. Um sé að ræða nýbyggingu sem ætla megi að byggð sé í samræmi við hönnunargögn og gildandi lög og reglur. Þá hafi hún og haft ástæðu til að ætla, miðað við kaupverðið, að eignin væri ekki haldin göllum. Þannig hafi hún mátt treysta því að veggir og gluggakantar væru réttir, málningarvinna, sparsl og lagnir væru í lagi ásamt öllum frágangi eignarinnar. Sé ljóst að umræddir gallar rýri verðmæti eignarinnar og að umtalsverður kostnaður lendi á stefndu við að koma henni í lag að viðbættu umstangi og málaferlum sem af þessu hafi leitt. Fjárfrafa aðalstefndu sé skaðabóta- og afsláttarkrafa þannig að lækka beri umsamið kaupverð vegna viðgerðarkostnaðarins, afhendingardráttarins, útlagðs og áfallins kostnaðar sem

nemi þeirri fjárhæð sem aðalstefnda hélt eftir, eða 3.050.0000 krónum. Sú fjárhæð hafi frá upphafi verið til reiðu en skilyrði til greiðslu hennar hafi ekki verið til staðar. Beri því að viðurkenna stefndu og gagnstefnanda rétt til að fá útgefið afsal fyrir hinni seldu eign án þess að um frekari greiðslur verði að ræða til stefnanda og gagnstefnda vegna viðskipta þeirra.

Stefnda kveðst í aðalsök og gagnsök byggja á 18. og 26. – 28. gr. laga nr. 40/2002 varðandi galla fasteignar en á d-lið 1. mgr. 37. gr., sbr. 43. gr. sömu laga varðandi skaðabætur vegna galla. Krafan um afslátt sé byggð á b-lið 1. mgr. 37. gr., sbr. 41. gr. Þá sé rétturinn til að halda eftir 3.050.000 krónum af umsömdu kaupverði studdur við ákvæði d-liðar 37. gr., sbr. 44. gr. sömu laga.

Dómurinn gekk á vettvang áður en aðalmeðferð málsins hófst og skoðaði íbúð þá sem hér um ræðir. Hafði stefnda þá að mestu látið gera við þá vankanta sem hún taldi vera á eigninni og metnir voru af matsmanni. Málið var dómtekið að lokinni aðalmeðferð 2007.

III.

Niðurstöður:

Eins og mál þetta er lagt fyrir dóminn snýst það annars vegar um hvort stefnanda hafi verið heimil riftun á kaupsamningi málsaðilanna, dags. 18. október 2005, um fasteignina að Fífumóa 1, Selfossi, og hins vegar hvort honum verði gert að gefa út afsal til stefndu fyrir eigninni án frekari greiðslu á eftirstöðvum kaupverðsins að fjárhæð 3.050.000 krónur.

Óumdeilt er að stefnda hefur ekki greitt 3.050.000 króna eftirstöðvar kaupsamningsins sem hún átti að greiða aðalstefnanda við sölu fasteignarinnar að Lambhaga 8, Álftanesi eins og greiðslur bærust úr þeirri eign en þó eigi síðar en 1. febrúar 2006. Samkvæmt fyrirliggjandi kaupsamningi um þá eign fór sala hennar fram 9. janúar 2006 og skyldi aðalstefnda samkvæmt honum fá greiddar við undirritun í peningum 10.500.000 krónur. Stefnda byggir dómkröfur sínar á því að henni hafi verið heimilt, með vísan til d-liðar 37. gr., sbr. 44. gr., laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, að halda eftir hinni umræddu lokagreiðslu samningsins að fjárhæð 3.050.000 krónur á þeim grundvelli að hún eigi samsvarandi skaðabóta- og afsláttarkröfu á stefnanda sem skuldajafna beri við eftirstöðvakröfuna. Sé þessi krafa stefndu á stefnanda þannig samsett að kostnaður við viðgerð á göllum á eigninni samkvæmt niðurstöðu dómkvaddis matsmanns nemi, framreiknaður miðað við vísitölu maímánaðar, 1.523.185 krónum. Kostnaður vegna afhendingardráttar á eigninni nemi 450.000 krónum, matskostnaður nemi 245.000 krónum, lögfræðikostnaður 699.192 krónum og kostnaður vegna frágangs á sameign að utan 150.000 krónum. Samtals nemi þessir kröfuliðir 3.067.377 krónum og við það bætist svo reiknaðir dráttarvextir af niðurstöðu matsmannsins frá þeim degi sem liðinn hafi verið mánuður frá því að matsgerðin lá fyrir. Fjárhæð þessi sé hærri en sú fjárhæð sem stefnda hafi haldið eftir og beri því að lækka umsamið kaupverð sem nemi eftirstöðvunum eða um 3.050.000 krónur. Samkvæmt því hafi hún að fullu efnt samninginn og eigi heimtingu á að fá útgefið afsal fyrir eigninni.

Eins og fram er komið komst matsmaður að þeirri niðurstöðu í matsgerð sinni að ýmsir gallar hefðu verið á frágangi fasteignarinnar að Fífumóa 1. Þannig taldi hann í matslið 1 að lagfæra þyrfti meðal annars gluggakanta, lagfæra þyrfti ójöfnur og bylgjur á veggjum og síðan mála alla veggj íbúðarinnar. Þá þyrfti að lagfæra og mála göt á bak við alla ofna þar sem ofnalagnir koma úr veggjum. Loks þyrfti að þrifa íbúðina. Næmi kostnaður vegna þessa samtals 1.165.000 krónum. Í matslið 2 taldi matsmaður að setja þyrfti upp sparkjárn á aðalhurð og þröskuld hennar og næmi kostnaður við það 10.000 krónum. Í matslið 3 taldi hann að lagfæra þyrfti gat fyrir rör undir vaski og laga þyrfti skáp utan um tengilagnir. Næmi kostnaður vegna þessa alls 116.000 krónum. Í matslið 4 taldi matsmaður að laga þyrfti stökk í horni eldhúss og mat hann kostnað við þær úrbætur 50.000 krónur. Í matslið 5 kemst matsmaðurinn að þeirri niðurstöðu að laga þyrfti alla tengla með tilgreindum hætti, og mála svalahurð og hurðakarm og næmi kostnaður af þessu 70.000 krónum. Þá segir í niðurstöðu um matsliði 6 og 8 að lagfæra þyrfti lista á vegg í hjónaherbergi sem kosta myndi 23.000 krónur og lista í barnaherbergi sem kosta myndi það sama. Í niðurstöðu matsliðar 7 segir að laga þyrfti hlaðinn vegg úr glersteini í baðherbergi og toppfyllingu í borðplötu og næmi kostnaður vegna þess 50.000 krónum.

Dómurinn telur ekki fram komna neina þá annmarka á framangreindri matsgerð sem leitt geti til þess að niðurstöður hennar verði ekki lagðar til grundvallar varðandi umfang galla á íbúðinni og kostnað við viðgerð þeirra. Samkvæmt söluyfirliti fasteignasölu, er legið mun hafa fyrir við sölu íbúðarinnar, var hún seld sem ný íbúð, sem skila átti fullbúinni að innan en þó án gólfefna. Samkvæmt því og að virtum niðurstöðum matsmannsins um framangreinda galla á íbúðinni verður að telja í ljós leitt að eignin standist ekki þær gæðakröfur sem gera verður til nýrrar íbúðar. Fellst dómurinn því á það með stefndu að íbúðin að Fífumóa 1 sé haldin þeim göllum sem raktir eru í matsgerðinni.

Með hliðsjón af eðli þessara galla er það niðurstaða sérfróðra meðdómenda að telja verði hæpið að stefnda hefði átt við skoðun að sjá þær misfellur á frágangi gluggakanta og veggja sem raktar eru í matsgerðinni. Varðandi aðra galla sem þar eru raktir verður hér einnig að hafa í huga að þegar kaupsamningur um íbúðina var undirritaður mun hún ekki hafa verið að fullu tilbúin til afhendingar af hendi stefnanda. Verður því að ætla að erfiðleikum hafi verið bundið fyrir kaupanda að átta sig á hvernig endanlegum frágangi af hálfu stefnanda yrði háttað. Verður því ekki fallist á röksemdir stefnanda sem að þessu lúta. Á stefnda því rétt á afslætti úr hendi stefnanda skv. 41. gr. laga nr. 40/2002.

Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið er það niðurstaða dómsins að stefnda hafi eignast kröfu á hendur stefnanda vegna galla á íbúðinni og nemur hún samtals 1.360.958 krónum að teknu tilliti til heimildar stefndu til að nýta sér endurgreiðslurétt á 60% af virðisaukaskatti af vinnu manna á byggingarstað íbúðarhúsnæðis að fjárhæð 146.062 krónur. Krafa stefndu vegna afhendingardráttar og kostnaðar við sameign er hins vegar algjörlega órökstudd og er henni því hafnað þegar af þeirri ástæðu. Þá fellur kostnaður við framkvæmd mats og þjónustu lögmanns undir málskostnað og kemur ekki til álita til hugsanlegs skuldajafnaðar við kröfu aðalstefnanda. Samkvæmt þessu fellst dómurinn á að stefnda eigi gagnkröfu á stefnanda að fjárhæð samtals 1.360.958 krónur sem komi til skuldajafnaðar við kröfu stefnanda að fjárhæð 3.050.000 krónur. Nemur skuld stefndu við stefnanda því að höfuðstól samtals 1.689.042 krónum. Þegar til þess er

litið að kaupverð umræddrar íbúðar var 16.300.000 krónur verður ekki talið að framangreind vanefnd stefndu geti talist veruleg í skilningi 1. mgr. 51. gr. laga nr. 40/2002. Verður því að hafna kröfu stefnanda um að staðfest verði riftun á kaupsamningi málsaðila um fasteignina Fífumóa 1, Selfossi. Með hliðsjón af þessari niðurstöðu verður bótakröfu stefnanda einnig hafnað. Þá verður einnig með vísan til framangreinds hafnað gagnkröfu gagnstefnanda um að gagnstefnda verði gert skylt að gefa út afsal fyrir umræddri fasteign án frekari greiðslu á eftirstöðvum kaupverðs samkvæmt kaupsamningi aðilanna.

Samkvæmt þessum úrslitum þykir rétt að málskostnaður falli niður að öðru leyti en því að stefnandi greiði stefndu 245.000 krónur vegna matskostnaðar.

Ásgeir Magnússon héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Frey Jóhannessyni byggingatæknifræðingi og Jóni Ágústi Péturssyni bygginga-tæknifræðingi.

D ó m s o r ð:

Stefnda í aðalsök, Ingibjörg Garðarsdóttir, er sýknuð af kröfu stefnanda, Þ.K. verks ehf.

Stefndi í gagnsök, Þ.K. verk ehf., er sýknaður af kröfum gagnstefnanda, Ingibjargar Garðarsdóttur.

Stefnandi greiði stefndu 245.000 krónur í málskostnað.



Ásgeir Magnússon

Freyr Jóhannesson

Jón Ágúst Pétursson

