

Héraðsdómur Vesturlands

Dómur 24. mars 2021

Mál nr. E-68/2020:

Gréta Íris Karlsdóttir

(Sveinbjörg Birna Sveinbjörnsdóttir lögmaður)

gegn

Rakel Valsdóttir

(Snorri Steinn Vidal lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 19. febrúar sl., er höfðað með stefnu birtri 2. mars 2020. Stefnandi er Gréta Íris Karlsdóttir, Ásbraut 11, Kópavogi. Stefnda er Rakel Valsdóttir, Heiðarbraut 63, Akranesi.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu verði gert að greiða henni 3.200.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. nóvember 2019 til greiðsludags, að frádreginni greiðslu að fjárhæð 1.765.000 krónur, sem innt var af hendi 2. mars 2020. Stefnandi krefst og málskostnaðar úr hendi stefndu samkvæmt framlagðri tímaskýrslu, eins og málið væri eigi gjafsóknarmál.

Stefnda krefst þess aðallega að hún verði sýknuð af kröfu stefnanda og að stefnandi verði dæmd til að gefa út afsal fyrir fasteigninni Heiðarbraut 63 á Akranesi, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum. Þá sé gerð „sú varakrafa gagnvart kröfu stefnanda að stefndu verði að viðurkenndur réttur til skuldajafnaðar kröfu stefnanda um að stefnda greiði henni kr. 1.218.480,- auk dráttarvaxta, samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 9. október 2019. Þess er krafist að skuldajöfnunin fara fram ex tunc miðað við 1.11.2019 en til þrautavara frá síðara tímamarki.“

Með kaupsamningi, dags. 27. ágúst 2019, seldi stefnandi stefndu húsið nr. 63 við Heiðarbraut, Akranesi, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum. Umsamið kaupverð var 46.000.000 króna og skyldi lokagreiðsla að fjárhæð 3.200.000 krónur fara fram tveimur mánuðum eftir afhendingu eignarinnar, sem óumdeilt er að fór fram 1. september 2019.

Sú greiðsla var ekki innt af hendi þrátt fyrir áskoranir stefnanda til stefndu þar um. Hins vegar kemur fram í tölvupósti stefndu til stefnanda 7. nóvember sama ár að í ljós hefði komið mikill leki á fasteigninni, sem stefnda teldi stefnanda bera ábyrgð á, og að það væri skýringin á því að lokagreiðslan hefði ekki farið fram. Stæði til að kanna betur umfang þessa galla og upplýsa síðan stefnanda þar um.

Með matsbeiðni, dags. 24. janúar 2020, fór stefnda fram á það við dóminn að dómkvaddur yrði sérfróður matsmaður til að leggja mat á ágalla hússins. Var Ari Guðmundsson byggingarverkfræðingur dómkvaddur í því skyni 13. mars 2020. Í matsgerð hans frá apríl s.á. kemur eftirfarandi m.a. fram í niðurstöðukafla: „Matsmaður staðfestir að leki er með skorsteini þar sem hann fer í gegnum þak fasteignarinnar. Raki og bleyta er í steypu skorsteins. Raki, bleyta og mygla er í timbri næst skorsteini.“ Þá segir þar nokkru síðar: „Matsmaður telur að raki, bleyta og leki hafi verið í skorsteini og timbri í kringum skorstein, og lekið niður í þakrými og herbergi, bæði áður og eftir að kom að kaupsamningi 27. ágúst 2019. Skemmdir eru það víðtækar og vísbendingar um að skorsteinn hafi verið farinn að skemmast (múrhúð og sprungur) þegar þak var endurnýjað fyrir um 10 árum síðan, að hægt er að halda þessu fram.“ Kemur fram að kostnaður vegna úrbóta á fyrrgreindum ágöllum er áætlaður 749.839 krónur, að teknu tilliti til 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnulið. Þegar einnig hafi verið tekið tillit til annars kostnaðar vegna lagfæringa eftir viðgerðir, s.s. málningar, gólfefna, loftþilja, þrifa, förgunar o.fl. að fjárhæð 94.516 krónur, nemi áætlaður heildarkostnaður vegna viðgerða 844.355 krónum.

Stefnandi höfðaði mál þetta með stefnu birtri 2. mars 2020, eins og áður segir.

Stefnandi byggir kröfu sína á því að stefnda hafi vanefnt verulega greiðsluskyldu sína samkvæmt kaupsamningi aðila með því að inna ekki af hendi á umsömdum tíma lokagreiðslu að fjárhæð 3.200.000 krónur. Vísar stefnandi máli sínu til stuðnings til almennra reglna kröfuréttar og samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og ákvæða laga um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum ákv. 49., 50. og 81. gr. laganna.

Stefnda byggir á því að stefnandi hafi við sölu hússins brotið gegn lögmæltri upplýsingaskyldu sinni skv. 26. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Hafi stefnda talið

sig geta treyst því að þak og skorsteinn læki ekki þar sem eignin hafi verið seld og kynnt þannig að hún væri með nýlegu þakjární. Sé því um að ræða galla í skilningi framangreinds ákvæðis sem stefnandi beri ábyrgð á. Einnig sé á því byggt að stefnandi hafi veitt stefndu vísitandi rangar upplýsingar við sölu hússins og leynt leyndum göllum við söluna. Hafi stefnandi því einnig gerst brotleg við 27. gr. sömu laga.

Stefnda vísar til þess að hin selda eign sé haldin göllum í skilningi 19. gr. laga nr. 40/2002. Styðjist krafa hennar um greiðslu skaðabóta úr hendi stefnanda til sýknu eða skuldajöfnunar við 43. gr. sömu laga og 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Til stuðnings kröfum sínum vísi stefnda til niðurstöðu matsgerðar hins dómkvadda matsmanns. Stefnda taki fram að hún hafi haldið eftir lokagreiðslu í góðri trú og aldrei umfram það sem 44. gr. laga nr. 40/2002 heimili. Séu eftirstöðvar lokagreiðslu mun hærri en sá kostnaður sem fyrirsjáanlegur sé vegna ágallans, s.s. vegna viðgerðarkostnaðar, matskostnaðar, lögmannskostnaðar o.fl.

Í sókn sem stefnandi skilaði í þinghaldi 2. febrúar 2020 mótmælir hún öllum kröfum og málsástæðum stefndu, en ekki þykir ástæða til að rekja þau mótmæli frekar, eins og hér háttar.

Niðurstaða

Við þingfestingu málsins 3. mars 2020 sótti stefnda sjálf þing og óskaði eftir að málinu yrði frestað svo að hún gæti skilað í því greinargerð. Var málinu þá frestað í því skyni til þriðjudagsins 5. maí s.á. Við fyrirtöku þann dag var ekki sótt þing af hálfu stefndu og málið þá tekið til dóms. Var stefna málsins í kjölfarið árituð um aðfararhæfi, sbr. 113. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Stefnda óskaði eftir því með bréfi, dags. 3. júní 2020, að málið yrði endurupptekið með vísan til 1. mgr. 137. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Féllst dómurinn á þá beiðni með úrskurði uppkveðnum 15. júní 2020 og var sú niðurstaða staðfest með úrskurði Landsréttar uppkveðnum 31. ágúst sama ár. Í kjölfarið var málið endurupptekið í þinghaldi 6. október 2020 að viðstöddum lögmonnum beggja aðila og lagði lögmaður stefndu þá fram greinargerð ásamt fylgiskjölum, þ. á m. matsgerð dómkvadds matsmanns. Hélt stefnda uppi vörnum á þeim grundvelli að stefnda hefði öðlast gagnkröfu á hendur stefnanda vegna galla sem hefðu komið í ljós á hinni seldu fasteign. Var málinu þá frestað til frekari gagnaöflunar til 3.

nóvember s.á. Er málið var þá tekið fyrir var mættur til þinghaldsins af hálfu stefndu lögfræðingur sem kvaðst vera fulltrúi lögmanns stefndu. Sá hinn sami mætti einnig til næsta þinghalds þar á eftir, sem fram fór 2. desember s.á. Var gagnaöflun þá lýst lokið og málinu frestað til aðalmeðferðar. Í kjölfarið kom í ljós að lögfræðingurinn sem mætt hafði fyrir lögmann stefndu við fyrirtökur málsins 3. nóvember og 1. desember sl. hefði hvorki haft lögmannsréttindi né fullnægt skilyrðum til að sækja dómþing, sbr. ákv. 1. og 2. mgr. 11. gr. laga um lögmennt nr. 77/1998. Var málið því tekið fyrir að nýju í þinghaldi 5. febrúar sl., sem einungis stefnandi var boðaður til, og tók dómari þá fram að líta yrði svo á að þingsókn stefndu hefði fallið niður í málinu í þinghaldinu 3. nóvember sl. Var stefnanda jafnframt gefinn kostur á að leggja fram skriflega sókn vegna framkominna varna, sem stefnandi gerði í sama þinghaldi. Var málið síðan tekið til dóms að nýju.

Eins og fyrr segir varð á ný útivist af hálfu stefndu þegar málið var tekið fyrir 3. nóvember sl. eftir að það hafði verið endurupptekið. Hafði stefnda þá sett fram varnir í því með greinargerð sem stefnandi hefur mótmælt. Samkvæmt 2. mgr. 141. gr. laga nr. 91/1991 verður, gegn mótmælum stefnanda, því aðeins tekið tillit til krafna, málsástæðna og sönnunargagna sem stefndi færir fram við endurupptöku að útivist stefnda í öndverðu verði talin afsakanleg, það ylli stefnda réttarspjöllum að ekki yrði tekið tillit til nýrrar kröfu, málsástæðu hans eða nýrra sönnunargagna eða að krafa hans eða málsástæða lúti að atriði sem dómari átti að gæta af sjálfsdáðum í upphaflegri úrlausn máls. Við mat á framangreindu í máli þessu tekur dómari fram að ekkert sé fram komið um að útivist stefndu í öndverðu hafi verið afsakanleg. Þá verði ekki talið að það valdi stefndu réttarspjöllum þótt ekki verði í málinu tekið tillit til gagnkröfu hennar, málsástæðna og sönnunargagna vegna meintra galla á hinni seldu fasteign, enda á stefnda alltaf þann kostinn að höfða sérstakt mál á hendur stefnanda til að fá úr þeirri kröfu sinni skorið. Með hliðsjón af framangreindu, og þar sem um er að ræða varnir þess eðlis að dómara bar ekki við fyrri úrlausn að gæta þeirra að sjálfsdáðum, telur dómurinn ekki unnt í máli þessu að horfa til þeirra varna stefndu, málsástæðna og gagna sem fram eru komnar í málinu. Samkvæmt framangreindu, og með vísan til ákv. 3. mgr. 96. gr. og 2. mgr. 141. gr. laga nr. 91/1991, verður mál þetta nú einungis dæmt með hliðsjón af framkomnum kröfum og málatilbúnaði stefnanda.

Stefnandi byggir kröfu sína á því að stefnda hafi vanefnt verulega greiðsluskyldu sína samkvæmt kaupsamningi þeirra um fasteignina Heiðarbraut 63, Akranesi, dags. 27. ágúst 2019, með því að inna ekki af hendi lokagreiðslu að fjárhæð 3.500.000 krónur, sem samkvæmt samningnum átti að inna af hendi 1. nóvember 2019. Verður á framangreint fallist og stefndu gert að greiða stefnukröfuna ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. nóvember 2019 til greiðsludags, að frádreginni innborgun að fjárhæð 1.765.000 krónur, sem stefnda innti af hendi 2. mars 2020.

Stefnandi hefur gjafsókn í máli þessu sem takmörkuð er við 1.000.000 króna og gerir þá kröfu, svo sem áskilið er í gjafsóknarleyfi, að málskostnaður verði dæmdur eins og málið væri eigi gjafsóknarmál. Eftir úrslitum málsins, og með vísun til 3. mgr. 141. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, verður stefndu gert að greiða 1.400.000 krónur í málskostnað, þar af greiðist 1.000.000 króna í ríkissjóð. Gjafsóknarkostnaður stefnanda að fjárhæð 1.000.000 króna greiðist úr ríkissjóði.

Ásgeir Magnússon dómstjóri kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefnda, Rakel Valsdóttir, greiði stefnanda, Grétu Írisi Karlsdóttur, 3.200.000 krónur ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. nóvember 2019 til greiðsludags, að frádreginni 1.765.000 króna innborgun 2. mars 2020.

Stefnda greiði stefnanda 400.000 krónur í málskostnað og jafnframt 1.000.000 króna í málskostnað í ríkissjóð. Gjafsóknarkostnaður stefnanda að fjárhæð 1.000.000 króna greiðist úr ríkissjóði.

Ásgeir Magnússon