

Fimmtudaginn 5. október 2000.

Nr. 138/2000. **Katrín Guðbjartsdóttir og
Skúli Skúlason**

(Valgarður Sigurðsson hrl.)

gegn

**Víði Kristóferssyni og
Bryndísi Rögnu Hákonardóttur**

(Helgi Jóhannesson hrl.)

og gagnsök

Fasteignakaup. Galli. Afsláttur.

*K og S gerðu nokkrar breytingar á íbúð sem þau áttu. Við það mynd-
aðist rauf í parket, sem var á gólfi íbúðarinnar, 1 m á lengd og 12,5
cm á breidd. Sams konar parket var sett í til þess að fylla raufina, en
lagfæringin var sýnileg og áberandi. V og B keyptu íbúðina af K og S,
eftir að hafa skoðað hana tvívegis. Eftir afhendingu íbúðarinnar risu
deilur um það hvort umrædd viðgerð hefði verið hulin V og B þegar
þau skoðuðu íbúðina. Talið var að V og B hefðu hvorki sýnt fram á að
skilyrði væru til að dæma S og K til að greiða skaðabætur á grund-
velli meginreglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausaffjárkaup né
að þau væru skaðabótaskyld samkvæmt öðrum reglum. Þá var ekki
talið að viðgerðin á gólfinu rýrði notagildi íbúðarinnar, en talið var
að í henni fælist sjónlýti, sem þó myndi minnka þegar viðurinn dökkn-
aði. Var því talið að V og B bæri afsláttur að fjárhæð 100.000 krónur
vegna þessa.*

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Guðrún
Erlendsdóttir og Gunnlaugur Claessen.

Aðaláfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar 3. apríl 2000. Þau krefj-
ast þess að gagnáfrýjendur greiði sér 500.000 krónur með dráttar-
vöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 20. maí 1999 til
greiðsludags að frádreginni innborgun 11. apríl 2000 að fjárhæð
234.003 krónur, gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni Traðarbergi 21,
Hafnarfirði, fjögurra herbergja íbúð á 1. hæð, svo og málskostnað í hér-
aði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu héraðsdómi 9. júní 2000. Þau krefjast þess nú aðallega „að aðaláfrýjendum verði gert að endurgreiða þeim kr. 53.000 með dráttarvöxtum ... frá 16. júní 1999 til greiðsludags.“ Til vara er þess krafist að niðurstaða hins áfrýjaða dóms verði staðfest um annað en málskostnað. Þá er krafist málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

I.

Aðaláfrýjendur áttu fjögurra herbergja íbúð í fjöleignarhúsinu að Traðarbergi 21, Hafnarfirði. Eftir að þau eignuðust íbúðina bættu þau við einu barnaherbergi, sem átti að vera samkvæmt teikningu. Veggstúfur var á þessum stað, í skála við inngang í íbúðina, á ská út í skálann frá horninu á baðherberginu og súla upp í loftið, sem myndaði sjónvarpshol. Þau fjarlægðu þennan veggstúf til þess að setja beinan vegg í framhaldi af baðherberginu. Við þetta myndaðist rauf í parketið þar sem veggstúfurinn hafði staðið, skáhallt út frá veggnum, 1 m á lengd og 12,5 cm á breidd. Sams konar parket var sett í til þess að fylla raufina, og er málið risið af þessari lagfæringu á parketinu, sem er sýnileg og áberandi. Deila málsaðilar um það hvort hún hafi verið hulin gagnáfrýjendum þegar þau skoðuðu íbúðina.

II.

Aðaláfrýjendur hugðust stækka við sig og báðu fasteignasala að skoða íbúðina og meta, þar sem þau vildu vera tilbúin að selja og kaupa sér aðra. Á vormánuðum 1999 fundu þau sér hús til kaups og settu þá íbúðina í sölu hjá fasteignasölnunni, sem hafði það hús til sölu, og hjá fasteignasalanum, sem þau höfðu fengið til að skoða íbúðina. Hann leit þá aftur á íbúðina að eigin sögn og lýsti fyrir héraðsdómi að þá hefði þriðja svefnherberginu verið bætt við, eins og fyrr var lýst, og veggstúfurinn fjarlægður. Kvaðst fasteignasalinn ekki minnst þess að hann hafi skoðað sárið í parketinu sérstaklega eða að það hafi beinlínis komið til tals við þá skoðun. Aðspurður af lögmanni gagnáfrýjenda hvort seljandinn hafi bent honum sérstaklega á þessa viðgerð svaraði hann því til að seljandinn hafi gert honum grein fyrir því að veggurinn hafi verið reistur og út frá því hafi hann mátt draga ákveðnar ályktanir, þó að hann hafi ekki gert það með því að setja það í söluýfirlitið. Aðspurður kvaðst hann ekki minnst þess að hafa séð þetta sár. Uppsett verð fyrir íbúðina var 10,8 milljónir króna.

Væntanlegir kaupendur, þar á meðal gagnáfrýjendur, komu og skoðuðu íbúðina. Aðaláfrýjandinn Skúli bar fyrir héraðsdómi að þessi viðgerð á parketinu hafi verið mjög áberandi og að staðurinn hafi ekki verið hulin húsögnum. Hann hafi sjálfur sýnt íbúðina hjónum og annað þeirra hafi spurt hvað hafi komið fyrir þarna. Fyrir dómi lýsti hann framkvæmdum eins og hér að framan greinir. Aðaláfrýjandinn Katrín sýndi íbúðina einnig væntanlegum kaupendum og sagði hún gagnáfrýjendur hafa komið tvisvar að skoða. Aðspurð um sjónlýtið á parketinu sagði hún fyrir héraðsdómi að þetta hafi sést og ekki farið fram hjá nokkrum manni. Engin húsgögn hafi verið yfir þessum stað. Hún hafi sagt þeim, sem komu að skoða, frá því að þau hafi sett þarna vegg til þess að fá þriðja herbergið og jafnframt orðið að taka niður veggstubb, sem þarna var. Aðspurð hvort hún hafi bent gagnáfrýjendum sérstaklega á þetta svaraði hún neitandi, þau hafi ekki sýnt þessu frekari áhuga. Ítrekað aðspurð af lögmanni gagnáfrýjenda og héraðsdómara sagðist hún hafa sýnt íbúðina nokkuð oft og sagt það sama við alla, bent á að þau hafi orðið að setja þarna upp vegg og taka niður vegg.

Gagnáfrýjandinn Bryndís bar fyrir héraðsdómi að seljandinn hefði engan veginn vakið athygli á þessari viðgerð á parketinu og þau hafi ekki séð hana, hún hefði verið hulin. Aðspurð kvaðst hún hugsa að hún hefði séð viðgerðina ef hún hefði ekki verið hulin, þar sem hún sé miklu ljósari en parketið að öðru leyti. Aðspurð sagði hún einnig að konan, sem sýndi íbúðina, hafi ekki látið vita að þarna hefði veggur verið tekinn niður. Þau hafi séð að parketið hafi verið orðið slitið eins og eðlilegt var eftir að hafa ekki verið lakkað í átta ár frá því að húsið var reist.

Gagnáfrýjandinn Víðir bar fyrir héraðsdómi að Katrín hefði sýnt þeim íbúðina í bæði skiptin, sem þau skoðuðu hana. Í fyrra skiptið hafi hún gengið með þeim um íbúðina milli herbergja og í seinna skiptið leyft þeim að ganga um og skoða. Hafi þau athugað parketið svo vel að þau hafi tekið eftir að komið var eðlilegt slit í það í eldhúsinu og í anddyrinu, en þau hafi ekki getað séð það, sem var falið bak við húsgögn eða manneskjur. Þau hafi tekið ákvörðun um að slípa parketið og metið það svo að aðeins þyrfti að þússa yfir slitfletina. Þau hafi fengið íbúðina afhenta að kvöldi föstudagsins 30. apríl, daginn sem ritað var undir kaupsamninginn, og strax næsta morgun hafi þau mætt til þess

að þússa. Sérstaklega aðspurður af héraðsdómara um framburð aðaláfrýjandans Katrínar um að hún hafi vakið athygli á að þarna hafi verið veggstúfur, svaraði gagnáfrýjandi neitandi. Hann rámaði í að hún hefði sagt að þarna hefði verið slegið upp vegg en ekki rætt um að þarna hefði verið stúfur sem hefði staðið út frá veggnum.

Aðaláfrýjendur lögðu fyrir Hæstarétt ljósmynd, sem þau kveða hafa verið tekna inni í íbúðinni meðan þau áttu hana. Af myndinni má ráða að húsgögn geti þá hafa hulið viðgerðina á parketinu að hluta en ekki að öllu leyti.

Að virtu því, sem að framan er rakið, hefur gagnáfrýjendum hvorki tekist að sýna fram á að skilyrði séu til að dæma aðaláfrýjendur til að greiða skaðabætur á grundvelli meginreglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup né að þau séu skaðabótaskyld eftir öðrum réttarreglum. Verður því að leysa úr ágreiningi aðila á grundvelli reglna um afslátt af kaupverði.

III.

Við flutning málsins fyrir Hæstarétti voru af hálfu aðaláfrýjenda lögð fram ný gögn, sem sýna að gagnáfrýjendur seldu íbúðina snemma árs 2000 fyrir 12.700.000 krónur. Var því jafnframt haldið fram, án þess að því væri mótmælt, að parketið á íbúðinni hafi þá verið óhreyft að öðru leyti en því að þússað hafi verið yfir það eftir kaupin 30. apríl 1999.

Fram er komið að viðgerðin á parketinu er áberandi, bæði fyrir það að efnið er ljósara þar sem hún var gerð, og vegna handbragðsins á verkinu að öðru leyti. Af hálfu aðaláfrýjenda er haldið fram að efnið, sem notað var til að fylla upp í raufina í gólfinu, muni dökkna með tímanum og að því leyti muni það samlagast öðrum hlutum gólfsins. Hefur því ekki verið mótmælt sérstaklega.

Fallist er á með aðaláfrýjendum að viðgerðin á gólfinu rýri ekki notagildi íbúðarinnar. Hins vegar er ljóst að hún felur í sér sjónlýti, sem þó mun minnka er viðurinn dökknar. Er tekið fram í matsgerð að viðgerðin sé á áberandi stað. Vilji eigandi ekki setta sig við að hún sjáist er víst að þessi missmíð er til þess fallin að binda uppröðun innbús til þess að hún sé hulin, en ekki hefur verið rökstutt að slíkt sé sérstökum erfiðleikum háð, eins og aðstæður eru í íbúðinni. Að virtu öllu því, sem að framan er rakið, þykir hæfilegur afsláttur handa gagnáfrýjendum

vera 100.000 krónur. Kemur sú fjárhæð til lækkunar kröfu aðaláfrýjenda, sem verður tekin til greina að öðru leyti.

Gagnáfrýjendur skulu greiða aðaláfrýjendum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem verður ákveðinn í einu lagi eins og segir í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Gagnáfrýjendur, Bryndís Ragna Hákonardóttir og Víðir Kristófersson, greiði aðaláfrýjendum, Katrínu Guðbjartsdóttur og Skúla Skúlasyni, 400.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 20. maí 1999 til greiðsludags að frádregnum 234.003 krónum, sem greiddar voru 11. apríl 2000, gegn útgáfu afsals fyrir fjögurra herbergja íbúð á 1. hæð að Traðarbergi 21, Hafnarfirði.

Gagnáfrýjendur greiði hvorum aðaláfrýjenda óskipt 150.000 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 25. janúar 2000.

Stefnendur eru Katrín Guðbjartsdóttir, kt. 171263-2399, og Skúli Skúlason, kt. 211264-4549, Kjóahrauni 9, Hafnarfirði, en stefndu eru Víðir Kristófersson, kt. 291073-4339, og Bryndís Ragna Hákonardóttir, kt. 111069-5579, Traðarbergi 21, Hafnarfirði.

Umboðsmaður stefnenda er hrl. Valgarður Sigurðsson, en umboðsmaður stefndu er hdl. Sigurður Kári Kristjánsson.

Dómkröfur.

1. Stefnendur krefjast þess að stefndu verði gert að greiða þeim kr. 500.000 með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 20.5.1999 til greiðsludags gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni Traðarbergi 21, Hafnarfirði, 4ra herbergja íbúð á 1. hæð. Þá er krafist málskostnaðar skv. framlögðum málskostnaðarreikningi og virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

2. Stefnu gera þessar kröfur:

A. Að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda.

B. Til vara að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda að svo stöddu.

C. Til þrautavara að krafa stefnenda verði lækkuð verulega.

Í öllum tilvikum er þess krafist að stefnendum verði gert að greiða stefndu málskostnað að skaðlausu skv. framlögðum málskostnaðarreikningi.

Málavextir.

Þann 30. apríl 1999 var gerður kaupsamningur milli málsaðila um fasteignina Traðarberg 21, Hafnarfirði, 4ra herberja íbúð á 1. hæð hússins. Umsamið kaupverð var kr. 10.600.000 og annaðist fasteignasalan Ás sölu eignarinnar. Stefnendur málsins voru seljendur íbúðarinnar og afhentu þeir kaupendum, stefndu í málinu, íbúðina til afnota 30. apríl sl. Greiðslukjör voru þannig að stefndu skyldu greiða kr. 6.200.000 með fasteignaveðbréfum, skiptanlegum fyrir húsbréf, kr. 1.300.000 við undirritun samnings, kr. 2.000.000 við afhendingu íbúðar og kr. 1.100.000 20. maí 1999, eða kr. 10.960.234 með kostnaði skv. uppgjöri. Stefndu greiddu á tilgreindum tímum framangreindar útborgunargreiðslur, en héldu eftir kr. 500.000 af lokagreiðslu til að mæta kostnaði vegna galla á íbúðinni, sem þau kváðu hafa komið í ljós eftir að íbúðin var þeim afhent. Um var að ræða galla á gólfi íbúðarinnar sem var með þeim hætti að á einum stað á gólfi íbúðarinnar eða í skálanum við eitt svefnherbergjanna hafði verið gert við parketið. Þarna hafði verið áður skáveggur, sem myndaði sjónvarpskrók. Stefnendur höfðu látið taka þennan vegg niður og með því setja upp annan vegg nokkuð þvert á skávegginn myndaði hann lokað rými sem varð við annað herbergi í húsinu. Undir skáveggnum hafði ekki verið parketlögð og var því eftir rauf þar sem skáveggurinn hafði verið og náði hún um 1 meter eða rúmlega það inn á skálagólfíð frá þverveggnum. Í þessa rauf hafði verið fellt sams konar parketborð og þó að það sé nokkuð vel gert, er litamunur á nýju borðunum sem sett voru í raufina og á þeim eldri, samskeytin sjást greinilega. Stefndu kveða þetta vera áberandi útlitsgalla á parketinu og telja þau það verulegt lýti á útliti fasteignarinnar, sem rýri verðgildi hennar.

Stefndu sögðu að þegar þau hafi skoðað íbúðina hafi hún verið fullbúin húsgögnum stefnenda og stefnendur hafi ekki upplýst þau um það fyrir kaupin að parketinu væri verulega ábótavant og ástand þess ekki í samræmi við þær væntingar sem þau hafi mátt gera ráð fyrir við skoðun á íbúðinni. Strax eftir afhendingu íbúðarinnar kváðust stefndu hafa orðið vör við gallann á parketinu, enda þá búið að tæma hana af innanstokksmunum. Stefndu höfðu viljað fá afslátt af kaupverðinu eða skaðabætur vegna þessa galla, en um það náðist ekki samkomulag og var kr. 500.000 af útborguninni haldið eftir vegna parketgallans þar til málið vegna hans yrði leyst. Stefndu höfðu boðið fasteignasalanum þessa greiðslu til geymslu meðan málið væri útkljáð, en fasteignasalinn benti þeim á að leggja fjárhæðina inn á bankabók merkta vegna Traðarbergs 21. Strax 21. maí sl. var stefndu svo sent innheimtubréf vegna eftirstöðvanna og var svo stefna gefin út gegn stefndu 3. júní sl. og málið þingfest 16. júní sl. án þess að neinu marki væri tekið undir óskir stefndu um að samkomulag yrði gert um bætur né gafst þeim tóm til að láta sannreyna tjón sitt með mati sem yrði grundvöllur sáttatilauna fyrir málshöfðun, en 16. ágúst sl. var í málinu að kröfu

stefnda dómkvaddur matsmaður, Magnús Þórðarson byggingameistari, Furu-gerði 13, Reykjavík, til að skoða og meta gallann á parketlagningunni í íbúðinni og var matsgerð hans sem dagsett var 25. október sl. lögð fram í málinu 29. nóvember sl.

Sáttaumleitanir hér fyrir dómi urðu árangurslausar.

Málsástæður og lagarök.

1. Stefnendur byggja kröfur sínar á því, að stefndu hafi vanefnt að greiða eftirstöðvar söluverðs íbúðar sinnar, skv. skýlausu ákvæði kaupsamningsins milli aðila 30. apríl sl. Þá er byggt á almennum reglum kröfu- og samningsréttar um rétt seljenda til þess að fá söluverð hins selda greitt.

Um vaxtakröfur er vísað til III. kafla vaxtalaga, sbr. 10. og 12. gr., og um málskostnaðarkröfur er vísað til 1. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr. laga nr. 91/1991.

2. Stefndu byggja sýknukröfu sína á meginreglu kröfuréttarins og fasteignakauparéttarins um stöðvunarrétt (derenrionsret eða tilbakeholdsret). Telja stefndu að í ljósi parketgallans hafi þeim verið heimilt skv. íslenskum rétti, sem aðilum að gagnkvæmum samningi, að halda eftir eigin greiðslu vegna vanefnda viðsemjenda sinna, þ.e. stefnenda þessa máls, sem nemi þeim galla sem á parketi íbúðarinnar er.

Af atvikum málsins megi ljóst vera að parket fasteignarinnar að Traðarbergi 21, Hafnarfirði, hafi ekki verið í samræmi við þær væntingar sem stefndu máttu gera til þess við skoðun íbúðarinnar og hafi íbúðin því ekki haft þá kosti sem áskildir voru við skoðun hennar og stefndu hafi mátt gera ráð fyrir að hún hefði. Þar sem gallar íbúðarinnar hafi verið leyndir, þ.e. ekki sést við venjulega skoðun, urðu stefndu þeirra ekki varir við þá við skoðun, enda ekki verið upplýstir um gallana af hálfu stefnenda, þrátt fyrir að stefnendum hafi borið að upplýsa um slíka galla, skv. meginreglu fasteignakauparéttarins um upplýsingaskyldu seljenda við sölu á fasteignum. Telja verður að samkvæmt meginreglum íslensks fasteignakauparéttar verði stefnendur þessa máls að bera ábyrgð á því gagnvart stefndu að fasteignin uppfylli þær kröfur sem gera mátti til hennar og að hún hefði þá kosti sem áskildir hafi verið við skoðun. Þar sem fasteignin hafi ekki uppfyllt þær kröfur sem gera mátti til hennar og jafnframt í ljósi þess að stefnendur hafi ekki sýnt nokkurn samningsvilja um afslátt eða greiðslu skaðabóta vegna gallans hafi stefndu verið rétt að beita þeim þvingunaraðgerðum sem stöðvunarréttur er skv. íslenskum rétti, og halda eftir greiðslu vegna vanefnda stefnenda. Í ljósi þess virðist stefndu einsýnt að sýkna beri stefndu af dómkröfum stefnenda.

Varakröfu sinni til stuðnings vísa stefndu til 2. mgr. 26. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, en í því ákvæði laganna felst sú grundvallarregla, að ekki eigi að leggja kröfu fyrir dómstóla til að afla aðfararheimildar fyrir henni

fyrir en það tímamark er komið, að það sé ljóst að hún verði ekki efnd á réttum tíma með frjálsum vilja þess, sem skyldan hvílir á. Þar sem ekki liggi fyrir hvort stefndu sé skylt að íslenskum rétti að greiða dómkröfur stefnenda að fullu telji stefndu fráleitt að hægt sé að fella yfir þeim endanlegan dóm um greiðsluskyldu, og því beri réttinum að sýkna þau að svo stöddu, þar til endanlega hefur verið leitt til lykta hverjar vanefndir stefnenda raunverulega voru við sölu á fasteigninni til stefndu. Telja stefndu þá niðurstöðu eðlilega og sanngjarna og til þess fallna að leysa mál þetta með þeim hætti sem réttmætur er.

Ef svo ólíklega vildi til að dómkröfur stefnenda verði teknar til greina gera stefndu þá kröfu til þrautavara að þær verði lækkaðar verulega. Stefndu telja einsýnt að þeim beri ekki skylda til að greiða fullt verð fyrir hina gölluðu eign. Slík niðurstaða væri í senn ósanngjörn og óeðlileg þar sem stefndu voru ekki upplýst um þá ágalla sem á fasteigninni voru við skoðun á henni áður en kaup áttu sér stað. Dómkröfu sinni til stuðnings vísa stefndu einkum til þeirra máls-ástaðna sem getið er hér að framan og jafnframt til meginreglna kröfuréttarins og fasteignakauparéttarins.

Sýknukrafa stefndu byggist á meginreglum kröfuréttar og fasteignakauparéttar um stöðvunarrétt kaupanda vegna vanefnda seljanda þegar söluhlutur sé áfátt. Jafnframt byggist sýknukrafa stefndu á meginreglum kröfuréttar og fasteignakauparéttar um áskilda kosti með lögjöfnun frá ákvæðum laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup, einkum frá 2. mgr. 42. gr. laganna, og enn fremur á meginreglum fasteignakauparéttarins um upplýsingaskyldu seljenda við sölu á fasteignum.

Varakrafa stefndu um sýknu að svo stöddu byggist á ákvæðum laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, einkum 2. mgr. 26. gr. laganna.

Þrautavarakrafa stefndu um lækun á dómkröfum stefnenda byggist á meginreglum fasteignaréttarins og kröfuréttarins um afslátt eða skaðabætur vegna ágalla á söluhlut, með lögjöfnun frá ákvæðum laga nr. 39/1922, um lausafjárkaup.

Málskostnaðarkrafa stefnda byggist á XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr. þeirra.

Sönnunarfærsla.

Í málinu gáfu málsaðilar aðilaskýrslur og vitni báru Ingvar Guðmundsson fasteignasali, kt. 051158-2379, Stuðlabergi 20, Hafnarfirði, og Magnús Þórðarson byggingameistari, kt. 070740-2069, Furugerði 13, Reykjavík.

Vitnið Magnús staðfesti matsgerð sína, en það er mat þess, að ekki sé unnt að gera við gólfíð þannig að ekkert sjáist og ekki sé möguleiki á að skipta eingöngu um parket á skálanum, svo samtvinnuð séu gólfín. Það taldi, að ef gera hefði átt við parketið, hefðu þurft að vera til nokkur borð af upphaflega parketinu og nauðsynlegt hafi verið að um (sic) 1 m² af nýju efni þar sem skemmdin

var. Við svona viðgerð sé nauðsynlegt að láta allar meginlínur halda sér og klæða að nýju með sömu breidd á borðum og fyrir voru. Skemmdirnar séu á mjög áberandi stað og allur litamunur á efni komi berlega í ljós. Það var því mat vitnisins, að leggja þyrfti nýtt parket á allt gólfíð og mat hann kostnaðinn við það á kr. 352.400 sem sundurliðast þannig:

1. Að rífa gamla parketið af og fjarlægja	kr.	20.000
2. Að leggja nýtt parket, efni og vinna, ca. 54 m ² x 5.600	kr.	302.400
3. Óþægindi íbúa vegna þessa	kr.	30.000

Við upphaf aðalmeðferðar var farið í vettvangsgöngu að Traðarbergi 21, Hafnarfirði, með umboðsmönnum stefndu og Ingvari Guðmundssyni fasteignasala og var parketið á gólfunum skoðað.

Niðurstöður.

Enginn vafi er um, að stefndu skulduðu stefnufjárhæðina sem hluta af loka-greiðslu á útborgunarverði fasteignarinnar. Mál þetta er fyrst og fremst rekið sem skuldamál af hálfu stefnenda og óvenju skjótt brugðið við til innheimtu og málshöfðunar. Hér er um að ræða gagnkvæman samning vegna fasteignakaupa og lítið tóm verið gefið til uppgjörs miðað við ætlaða vanefnd á samningnum af hálfu stefnenda.

Úr ágreiningsefni aðila verður að leysa á grundvelli þessa kaupsamnings. Samkvæmt því sem að framan er rakið er nánast um það að ræða að stefndu hafi greitt kaupverð íbúðarinnar út í hönd og ekki veruleg lækkun á ásettu verði íbúðarinnar kr. 10.800.000 miðað við þennan greiðslumáta, og verður ekki séð að við samþykkt á tilboði stefndu hafi mátt reikna með að mismunurinn væri nægilegur til að mæta kostnaði við úrbætur vegna hugsanlegra galla, enda ekki fram komið, að neitt hafi verið rætt um það. Vanskil stefndu námu um 4,7% af kaupverðinu og verður að líta á vanskilin í ljósi þess, að stefndu bjóða fulla greiðslu á gjalddaga útborgunar, en vildu fá til frádráttar bætur vegna gallans á parketinu og hefur komið fram að til sátta hafi stefndu getað fallist á kr. 100.000 – 150.000 í bætur, en ekki varð um það samkomulag. Venjulegt og eðlilegt hefði verið á þessu stigi fasteignaviðskiptanna að reynt hefði verið að fá með mati sérfróðs manns eða sérfróðra manna ákvarðaðar sanngjarnar bætur, og ganga frá uppgjóri á grundvelli þess mats. Ekki verður séð að veitt hafi verið neitt svigrúm til þessa og er það ekki fyrr en eftir höfðun máls þessa, að tók verða á því fyrir stefndu að fá dómkvadda matsmenn til þess að sannreyna gallann og kostnaðinn við að bæta úr honum, en af hálfu stefnenda var því mótmælt að matsgerðin fengi að komast að í málinu, þar eð stefndu hefðu ekki gert kröfu um að skuldajafnað yrði við kröfu stefnenda bótakröfu stefndu.

Á þetta er ekki fallist. Álitaefnið er efndir á gagnkvæmum samningi milli málsaðila og eiga þeir jafnan rétt á að færa sönnun fyrir kröfum sem þeir leiða að honum og verður að líta á lækkunarkröfu stefndu sem skuldajöfnunarkröfu að þessu leyti og ljóst að hann (sic) hefur gagnkröfu er hann heldur eftir kr. 500.000 af lokagreiðslu.

Fram er komið að stefndu skoðuðu íbúðina tvisvar áður en gengið var frá kaupsamningi og sýndi Katrín, stefnandi í málinu, íbúðina í bæði skiptin. Katrín kvaðst ekki hafa bent þeim sérstaklega á viðgerðina en tekið fram að rifinn hafi verið veggur þar sem áður var sjónvarpskrókur og í staðinn útbúið herbergi. Stefndu kváðu Katrínu ekkert hafa minnst á þessa breytingu og það einungis komið fram að ekki hafi verið þvottaherbergi í þessari íbúð eins og í sambærilegum íbúðum hússins. Það hafði því ekkert verið rætt um viðgerðina eða galla á parketinu og kváðu stefndu hafa verið sófa við vegginn, þar sem skemmdin reyndist vera, og sjónvarp verið framan við sófann og hafi einhver setið í sófanum og horft á sjónvarpið.

Af skoðuninni við vettvangsgönguna og framburðinum í málinu er ljóst að ef ekkert er við vegginn, þar sem skemmdin er, svo sem sófi eða teppi, þá sést mjög greinilega að fyllt hefur verið í raufina með parketi sem er ljósara en það sem var fyrir og samskeytin milli innfellda parketsins og þess eldra eru mjög skýr og þar sem raufin skagaði skáhallt fram á skálagólfíð er þetta verulegt lýti, þegar lítið er yfir gólfíð í heild og á mjög áberandi stað.

Við þessar aðstæður hlytu stefndu að sjá skemmdina við skoðun. Hins vegar er mjög auðvelt að hylja skemmdina, þar eð raufin var einungis um 1 meter á lengd, skáhallt frá veggnum.

Í framburði Ingvars Guðmundssonar fasteignasala kemur fram að það (sic) sá ekki þessa skemmd, er það skoðaði íbúðina eftir að hafa tekið hana í sölu-meðferð og taldi skýringuna geta verið þá að við vegginn þar sem skemmdin er hafi verið sófi eða annar húsbúnaður.

Skýring stefndu á því hvers vegna þau sáu ekki skemmdina er því tekin gild, en ekki er á hinn bóginn sannað að Katrín hafi skýrt þeim frá að veggur hafi áður skagað út í stofuna eða á annan hátt gefið þeim ástæðu til að skoða gólfíð þarna sérstaklega.

Það er mat réttarins, að útlitsgallinn á parketinu hafi miðað við hvar hann er getað haft áhrif á tilboðsverð stefndu eða hugsanlega valdið því, að ekki yrði gert tilboð.

Stefnendum málsins var fullkunnugt um gallann eða viðgerðina og bar við skoðun að greina frá honum eða vera örugg um að væntanlegir kaupendur hefðu séð hann. Þau hafa því ekki gegnt upplýsingaskyldu sinni sem skyldi. Um er að ræða tiltölulega nýlegt húsnæði og máttu stefndu reikna með að ekki væru verulegar skemmdir á parketi eftir þennan tíma, eða að það hefði þurft viðgerðar við.

Þau höfðu því ekki sérstaka ástæðu til ítarlegrar skoðunar á gólfinu. Það eru almennt áskildir kostir við svona nýleg hús, að parket sé svo til óskemmt.

Það verður því fallist á það að stefnendur beri að greiða stefndu bætur vegna gallans samkvæmt 2. mgr. 42. gr. kaupalaga nr. 39/1992 með lögjöfnun.

Bótafjárhæðina verður að ákveða á grundvelli framlagðrar matsgerðar, en fallist er á það með matsmanni að núna verði ekki bætt úr gallanum öðruvísi en að skipta alveg um parket á öllu gólfinu á opna svæði íbúðarinnar sem er parketlagt, þ.e. eldhús, skáli og stofa. Samt þykir verða að taka tillit til þess, að þarna kemur nýtt parket í stað 9 ára gamals parkets, en ætla má að eðlilegur endingartími miðað við venjulega umgengni sé 40-50 ár og verða því dregnar frá matsfjárhæðinni 20%, eða kr. 70.480, en við bætist matskostnaður, kr. 27.141, og bætur því alls kr. 299.400 og eiga því stefndu að greiða stefnendum alls kr. 200.600.

Af þessu leiðir að ekki er unnt að taka sýknukröfur stefndu til greina, þar eð vanefnd stefnda reyndist minni metin til peninga en skuld stefndu við stefnendur.

Í málinu verður að líta til þess hversu skammur tími líður frá því að íbúðin er afhent þar til stefndu skyldu greiða lokagreiðslu samkv. kaupsamningnum og verður vart með sanngirni ætlast til þess að stefndu staðreyni hver kostnaður við að bæta úr meintum galla á parketinu nemi með mati dómkvadds matsmanns fyrir gjalddaga lokagreiðslu. Það var strax ljóst, að ekki voru til sams konar parketborð og lögð voru í upphafi á gólfið og því afar líklegt að skipta yrði um allt parketið á gólfi stofu, skála og eldhúss, til að bæta úr gallanum á fullnægjandi hátt.

Tiltölulega einfalt var því að áætla gróflega hvað kostað gæti að skipta um parket og einnig varð að gera ráð fyrir einhverjum kostnaði því samfara og við að staðreyna tjónið. Það er mat réttarins að stefndu hafi haldið eftir lágmarksupphæð miðað við fyrirsjáanlegan kostnað við að bæta úr tjóninu og stefndu hafi verið rétt að beita stöðvunarrétti um hluta af lokagreiðslunni eins og þau gerðu. Ekki eru því efni til að dæma stefndu til að greiða vexti af kr. 500.000 frá 20. maí 1999, enda sýndu þau þá að þau höfðu fulla getu til að greiða lokagreiðsluna þá að fullu, heldur greiði þau dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga af kr. 200.600 frá 20. maí 1999 til greiðsludags.

Pegar virt er hið óeðlilega litla svigrúm sem af hálfu stefnenda var veitt til að leysa málið á grundvelli vanefnda þeirra án málshöfðunar og fyrir liggur að stefndu voru tilbúin að ljúka málinu með sátt, gegn lægri bótum en hér eru dæmdar, þykir rétt að málskostnaður falli niður í málinu.

Dóm þennan kveður upp Guðmundur L. Jóhannesson héraðsdómari.

D ó m s o r ð :

Stefndu Víðir Kristófersson og Bryndís Ragna Hákonardóttir greiði stefnendum Katrínu Guðbjartsdóttur og Skúla Skúlasyni kr. 200.600 auk dráttarvaxta skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 20. maí 1999 til greiðsludags.

Málskostnaður fellur niður.
