

Fimmtudaginn 23. nóvember 2000.

Nr. 76/2000.

**Jón Snorri Snorrason og
Sigríður Knútsdóttir**

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)
gegn

**Hermanní Eyjólfsyni og
Sigrúnu Erlu Siggeirsdóttur**

(Kristinn Hallgrímsson hrl.)
og gagnsök

Fasteignakaup. Gallar. Matsgerð. Gagnsök.

HE og SS keyptu raðhús af JS og SK í nóvember 1997. Fljótlega eftir afhendingu töldu HE og SS sig verða vör við galla á fasteigninni og kröfðust afsláttar og/eða skaðabóta. Dómkvaddur matsmaður var fenginn til að meta ástand eignarinnar og kostnað við úrbætur og síðar yfirmatsmenn. HE og SS héldu eftir síðustu greiðslu samkvæmt kaupsamningi upp í skaðabóta- og/eða afsláttarkröfu vegna leyndra galla. Hæstiréttur staðfesti þá niðurstöðu héraðsdóms að HE og SS bæri að inna af hendi síðustu greiðsluna samkvæmt kaupsamningi. Kröfur þeirra um skaðabætur voru teknar til greina að því leyti sem hið selda þótti skorta áskilda kosti, sbr. 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Þá var þeim dæmdur afsláttur vegna tiltekinna galla á fasteigninni, sem þau gátu ekki séð við skoðun hennar. Við ákvörðun afsláttar var stuðst við undirmat, enda laut yfirmat að hluta til að því að meta kostnað við endurbætur, sem búið var að gera án þess að lagt væri mat á ástandið áður en viðgerðir fóru fram. Yfirmatið var lagt til grundvallar sem matsgerð að því marki, sem það tók til atriða, sem ekki var lagt mat á í undirmati. JS og SK var gert að gefa út afsal fyrir umræddri fasteign gegn greiðslu frá HE og SS.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramirnir Garðar Gíslason, Árni Kolbeinsson og Markús Sigurbjörnsson.

Aðaláfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar 24. febrúar 2000. Þau krefjast þess að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur hvað varðar niðurstöðu í aðalsök í héraði, en honum verði breytt á þá leið að þau verði

sýknuð af kröfu í gagnsök. Þá krefjast aðaláfrýjendur málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu fyrir sitt leyti 4. maí 2000. Krefjast þau sýknu af kröfu aðaláfrýjenda og að aðaláfrýjendur verði dæmd til að greiða þeim aðallega 2.925.000 krónur, en til vara aðra lægri fjárhæð, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. maí 1998 til greiðsludags, allt að frádregnum 1.214.053 krónum, sem komi til skuldajafnaðar. Verði ekki fallist á skuldajafnaðarkröfu krefjast gagnáfrýjendur sjálfstæðs dóms um aðal- og varakröfu. Einnig er þess krafist að aðaláfrýjendur verði dæmd til að gefa út afsal til gagnáfrýjenda fyrir fasteigninni Brautarland 16, Reykjavík. Þá krefjast gagnáfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

I.

Gagnáfrýjendur keyptu raðhús að Brautarlandi 16 af aðaláfrýjendum með samningi 12. nóvember 1997. Kaupverð eignarinnar var 14.900.000 krónur, en þar af átti að greiða með peningum í fimm áföngum samtals 7.867.943 krónur. Var eignin afhent kaupendum 21. febrúar 1998.

Gagnáfrýjendur töldu sig fljótlega verða vör við galla á hinn keyptu húseign. Tilkynnti lögmaður þeirra aðaláfrýjendum með bréfi 1. apríl 1998 að umbjóðendur hans teldu að eignin væri haldin nánar tilgreindum leyndum göllum og krefðust af þeim sökum afsláttar og/eða skaðabóta. Lögmaður aðaláfrýjenda hafnaði þessu með öllu í bréfi 25. apríl 1998. Hinn 24. júní 1998 var dómkvaddur matsmaður að beiðni gagnáfrýjenda til að meta nánar tilgreind sjö atriði varðandi ástand eignarinnar og kostnað við úrbætur. Eru niðurstöður hans í matsgerð 28. júlí 1998 teknar í heild upp í hinum áfrýjaða dómi.

Síðasti hluti útborgunar kaupverðs skyldi fara fram við útgáfu afsals 12. október 1998. Var sú greiðsla ekki innt af hendi. Með bréfi 16. október 1998 krafðist lögmaður aðaláfrýjenda greiðslu hennar að teknu tilliti til uppgjörs á fasteignagjöldum og vöxtum vegna hinnar seldu eignar, samtals 1.271.799 krónur, gegn afhendingu afsals. Lögmaður gagnáfrýjenda sendi lögmanni aðaláfrýjenda framangreinda matsgerð 23. október 1998. Boðaði sá fyrirnefndi að beið yfirlit um yfirmat og lýsti jafnframt yfir að umbjóðendur hans myndu halda eftir síðustu greiðslu samkvæmt kaupsamningi upp í skaðabóta- og/eða afsláttar-kröfu þeirra vegna leyndra galla á húseigninni.

Aðaláfrýjendur höfðuðu málið með stefnu 26. október 1998. Var dómkrafa samkvæmt henni í samræmi við fyrrgreint bréf frá 16. sama mánaðar. Hinn 11. desember 1998 voru tveir menn dómkvaddir til yfirmats að beiðni gagnáfrýjenda. Í yfirmatsbeiðni 30. nóvember 1998 var óskað mats á tíu nánar tilgreindum atriðum. Sex fyrstu liðirnir og sá tíundi voru hinir sömu og framangreind matsgerð frá 28. júlí 1998 laut að, en liðir 7 til 9 voru nýir. Vörðuðu þeir mat á ætluðum göllum á garðhýsi og raflögnum og kostnað við að breyta teikningum af húseigninni til samræmis við núverandi ástand hennar. Á yfirmatsfundi 3. febrúar 1999 var samþykkt af aðilum að tillögu matsmanna að metinn yrði kostnaður við þær endurbætur, sem búið var að gera á veggjum samkvæmt 1. lið matsbeiðninnar, í stað þess að leggja mat á ástand veggja áður en endurbætur fóru fram, enda var búið að endurnýja umrædda vegg að mestu þegar yfirmatsmenn voru dómkvaddir. Yfirmati var lokið í mars 1999. Gagnáfrýjendur höfðuðu gagnsök í héraði 9. apríl 1999. Dómkrafa þeirra í henni var að verulegu leyti byggð á framangreindu yfirmati.

II.

Krafa aðaláfrýjanda um staðfestingu á hinum áfrýjaða dómi hvað varðar aðalsök í héraði er reist á því að enn sé ógreidd síðasta útborgun vegna kaupa gagnáfrýjenda á Brautarlandi 16, en samkvæmt kaupsamningi skyldi hún sem áður segir greiddast 12. október 1998. Er því ekki mótmælt af hálfu gagnáfrýjenda. Ekki er heldur uppi ágreiningur milli aðila um fjárhæð þessarar kröfu. Aðaláfrýjendur féllust á að lækka hana um 50.000 krónur við aðalmeðferð málsins í héraði og taka þannig til greina 5. lið í kröfugerð gagnáfrýjenda varðandi útiljós og innréttingar í bílskúr. Er kröfugerð aðaláfrýjenda hér fyrir dómi við það miðuð. Verður því staðfest niðurstaða héraðsdóms um að gagnáfrýjendum beri að greiða aðaláfrýjendum 1.214.053 krónur með dráttarvöxtum frá 12. október 1998.

III.

Gagnáfrýjendur byggja kröfu sína um skaðabætur eða afslátt á því að hin keypta eign hafi verið haldin leyndum göllum. Í málinu liggur fyrir söluyfirlit um fasteignina að Brautarlandi 16, en það var gert af fasteignasölu, sem hafði milligöngu um kaup aðilanna. Ekki hefur

verið vefengt að gagnáfrýjendur hafi fengið í hendur eintak af því í tengslum við skoðun eignarinnar fyrir kaupin. Í yfirlitinu kemur meðal annars fram að gler í húsinu sé „tvöf. verksm.“. Eins og greinir í hér- aðsdómi var staðreynt með undirmatsgerð að 13 rúður í gluggum hússins hafi ekki verið í samræmi við þessa lýsingu. Eiga gagnáfrýjendur því rétt á skaðabótum vegna þess að hið selda skorti þessa áskildu kosti, sbr. meginreglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Kostnaður við að bæta úr þessum göllum er í yfirmati talinn nema 165.000 krónum. Með því að engir gallar eru á yfirmati að því er varðar þetta atriði verður skaðabótakrafa gagnáfrýjenda samkvæmt lið 4 í kröfugerð þeirra tekin til greina með þeirri fjárhæð. Að öðru leyti hefur ekki verið sýnt fram á að skilyrði séu til að dæma aðaláfrýjendur til greiðslu skaðabóta á grundvelli meginreglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 eða að þau séu bótaskyld samkvæmt öðrum reglum. Verður því leyst úr öðrum ágreiningi aðilanna á grundvelli reglna um afslátt af kaupverði.

Í hinum áfrýjaða dómi er gerð grein fyrir sundurliðun á dómkröfum gagnáfrýjenda. Að því er fyrsta kröfuliðinn varðar er í ljós leitt að grindur og veggklæðningar hinnar seldu eignar hafi að nokkru marki verið skemmdar af raka og fúa. Gagnáfrýjendur gátu ekki gert sér grein fyrir þessu ástandi veggklæðningarinnar við venjulega skoðun. Er því fallist á að þau eigi kröfu til afsláttar vegna þess. Verður fjárhæð undirmats höfð til hliðsjónar við ákvörðun afsláttar, enda laut yfirmat að þessu leyti að því að meta kostnað við þær endurbætur, sem búið var að gera á veggjum hússins í ársbyrjun 1999, án þess að lagt væri mat á ástand veggja áður en endurbæturnar fóru fram. Ekki er í ljós leitt að ástand pípulagna eða einangrunar hússins hafi verið með þeim hætti að það verði metið sem galli á eigninni. Er því ekki fallist á liði 2 og 3 í dómkröfu gagnáfrýjenda. Gagnáfrýjendur hafa fallið frá 5. lið í dómkröfu sinni, sem laut að útiljosi og innréttingum í bílskúr, enda hefur hann verið tekinn til greina í kröfugerð aðaláfrýjenda. Eins og að framan greinir tóku liðir 7 til 9 í yfirmatsgerð, sem liðir 6, 7 og 8 í dómkröfu gagnáfrýjenda eru reistir á, ekki til atriða, sem metin voru í undirmati. Þótt yfirmatið sé að þessu leyti andstætt fyrri málslíð 64. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, er unnt að byggja á því sem matsgerð. Tveir af þessum liðum snúa að ætluðum göllum á garðhýsi og raflögnum, sem að mestu hafði þó verið bætt úr þegar yfirmatsmenn

skoðuðu eignina. Þegar af þeirri ástæðu geta ályktanir yfirmatsmanna, sem voru í verulegum atriðum reistar á frásögn iðnaðarmanna í þjónustu gagnáfrýjenda, ekki verið viðhlítandi sönnun fyrir göllum. Liður 9 í yfirmatsgerð laut að kostnaði af því að breyta teikningum af húsinu vegna atriða, sem í reynd voru á annan veg. Kostnaður þessi varðar ekki galla á fasteigninni sem slíkri. Þegar af þeirri ástæðu getur ekki komið til álita að veita afslátt af kaupverði hennar af þessum sökum. Gagnáfrýjendur hafa eins og fyrr er rakið ekki sýnt fram á að skilyrði séu til greiðslu skaðabóta vegna þeirra fasteignaviðskipta, sem um er fjallað í máli þessu, að öðru leyti en varðar fyrrnefndan galla á gleri. Sá galli einn út af fyrir sig gat ekki valdið röskun á notum gagnáfrýjenda af húsinu. Verður þegar af þeirri ástæðu að hafna kröfu þeirra um bætur vegna húsaleigu fyrir annað húsnaði meðan á viðgerð á hinni keyptu eign stóð, sem og bótakröfu vegna óþæginda og röskunar.

Samkvæmt því, sem að framan greinir, eiga gagnáfrýjendur rétt á afslætti af kaupverði vegna galla á veggjagrindum og veggjaklæðningum, sem 1. liður í dómkröfu þeirra tekur til. Í undirmatsgerð var kostnaður þessu tengdur talinn nema alls 737.400 krónum, en í þeirri fjárhæð var meðtalinn virðisaukaskattur af vinnu á byggingarstað, sem leita má endurgreiðslu á að 6/10 hlutum. Er þar og metinn kostnaður af endurbótum, sem leitt geta til aukins verðmætis eignarinnar. Að teknu tilliti til þessa er afsláttur hæfilega ákveðinn 600.000 krónur. Sem fyrr segir eiga gagnáfrýjendur þessu til viðbótar rétt á skaðabótum að fjárhæð 165.000 krónur. Af þessum fjárhæðum samanlögðum áttu gagnáfrýjendur tilkall til dráttarvaxta frá þeim tíma, sem þau sannanlega kröfðu aðaláfrýjendur um greiðslu á grundvelli yfirmats með höfðun gagnsakar 9. apríl 1999, sbr. 3. mgr. og 4. mgr. 9. gr. vaxtalaga.

IV.

Eins og áður greinir ber gagnáfrýjendum að greiða aðaláfrýjendum 1.214.053 krónur í aðalsök í héraði, en til skuldajafnaðar koma 765.000 krónur í gagnsök í héraði. Skulu dráttarvextir greiddir samkvæmt því, sem nánar segir í dómsorði. Athuga ber að gagnsök í héraði var höfðuð löngu eftir lok þess frests, sem mælt er fyrir um í 2. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991. Kemur þó ekki til álita að vísa gagnsökinni sjálfkrafa frá héraðsdómi af þessum sökum, enda koma kröfur gagnáfrýjenda ekki til sjálfstæðs dóms.

Í samræmi við niðurstöðu málsins að öðru leyti ber að taka til greina kröfu gagnáfrýjenda um útgáfu afsals, eins og nánar segir í dómsorði.

Eftir atvikum er rétt að hver aðili beri sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð :

Gagnáfrýjendur, Hermann Eyjólfsson og Sigrún Erla Siggeirs-dóttir, greiði aðaláfrýjendum, Jóni Snorra Snorrasyni og Sigríði Knútsdóttur, 449.053 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 1.214.053 krónum frá 12. október 1998 til 9. apríl 1999, en af 449.053 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Gegn framangreindri greiðslu ber aðaláfrýjendum að gefa gagnáfrýjendum út afsal fyrir fasteigninni að Brautarlandi 16 í Reykjavík.

Málkostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 8. desember 1999.

Mál þetta, sem dómtekið var 13. október sl., er höfðað með stefnu birtri 29. október 1998.

Stefnendur eru Jón Snorri Snorrason, kt. 071255-4099, og Sigríður Knúts-dóttir, kt. 120556-7469, bæði til heimilis að Hjallalandi 24, Reykjavík.

Stefndu eru Hermann Eyjólfsson, kt. 110460-7599, og Sigrún Erla Siggeirs-dóttir, kt. 031161-5099, til heimilis að Brautarlandi 16, Reykjavík.

Stefnendur gera þær dómkröfur, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða 1.221.799 krónur með dráttarvöxtum frá 12. október 1998 til greiðslu-dags þannig að dráttarvextir leggist við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 12. október 1999.

Þá krefjast stefnendur þess, að stefndu verði dæmd til að greiða þeim máls-kostnað in solidum auk lögmæltis virðisaukaskatts, að mati dómsins.

Dómkröfur stefndu eru eftirfarandi:

I. Aðallega að stefndu verði sýknuð af allri kröfugerð stefnenda í máli þessu, með því að stefndu verði talið heimilt að skuldajafna á móti stefnukröf-unni skaðabóta- og/eða afsláttarkröfu sinni vegna leyndra galla á fasteigninni Brautarlandi 16, Reykjavík, að sömu fjárhæð og nemur stefnukröfunni.

II. Til vara er þess krafist að dómkröfur stefnenda verði lækkaðar verulega

skv. mati dómsins á grundvelli sömu sjónarmiða og í aðalkröfu stefndu felst, þ.e. með því að stefndu verði talið heimilt að skuldajafna á móti stefnukröfunni hluta skaðabóta- og/eða afsláttarkröfu sinnar vegna leyndra galla á fasteigninni Brautarlandi 16, Reykjavík.

III. Að stefnendur verði í öllum tilvikum dæmd til að greiða stefndu málskostnað skv. framlögðum málskostnaðarreikningi, auk virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Með framlagningu stefnu í dómi 9. apríl 1999 höfðuðu stefndu gagnsök á hendur stefnendum í aðalsök.

Dómkröfur stefnenda í gagnsök eru að gagnstefndu verði dæmd til að greiða gagnstefnendum 2.975.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 ásamt síðari breytingum, frá 1. maí 1998 til greiðsludags, auk vaxtauppfærslu á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. maí 1999, en allt að frádregnum 1.264.053 krónum sem greiða átti þann 12. október 1998 samkvæmt ákvæðum í kaupsamningi milli aðila um Brautarland 16, Reykjavík, um greiðslu kaupverðs, en gerð er krafa um viðurkenningu í dómi á rétti til skuldajafnaðar á greiðslu þessari til frádráttar áðurgreindri kröfu um skaðabætur og/eða afslátt af kaupverði, í samræmi við skuldajafnaðaryfirlýsingu stefndu í aðalsök. Verði ekki fallist á kröfu um viðurkenningu á skuldajöfnuði er krafist sjálfstæðs dóms um skaðabætur og/eða afslátt af kaupverði, auk vaxta og málskostnaðar. Þá er þess krafist að gagnstefndu verði dæmd til þess að gefa út afsal til gagnstefnenda fyrir fasteigninni Brautarlandi 16, Reykjavík. Loks er krafist málskostnaðar, að meðtöldum matskostnaði, bæði í undir- og yfirmati, eftir málskostnaðarreikningi framlögðum við aðalflutning málsins, að viðbættum virðisaukaskatti á þann hluta málskostnaðar sem er virðisaukaskattsskyld lögmannsþóknun.

Gagnstefndu gera þær dómkröfur, að þau verði sýknuð af öllum kröfum gagnstefnenda og gagnstefnendur verði dæmdir til að greiða málskostnað auk lögmæltis virðisaukaskatts.

Stefnendur seldu stefndu fasteignina Brautarland 16, Reykjavík, sem er raðhús, með kaupsamningi dags. 12. nóvember 1997. Söluverð eignarinnar var 14.900.000 krónur. Útborgun í peningum var samkvæmt kaupsamningnum 7.867.943 krónur, og áttu stefndu að greiða hana þannig:

1. Við undirskrift	kr. 2.585.105,00
2. Við afhendingu	kr. 1.300.000,00
3. Þann 12. maí 1998	kr. 1.300.000,00
4. Þann 12. júlí 1998	kr. 1.380.000,00
5. Þann 12. október 1998	kr. 1.302.838,00
Samtals	kr. 7.867.943,00

Stefnendur kveða stefnda ekki hafa greitt greiðslur samkvæmt 3. og 4. lið að ofan á réttum gjalddögum. Stefndu hafi tilkynnt rétt fyrir boðaðan afsalsfund á fasteignasölu Eignamiðlun ehf., að þau mundu ekki mæta. Á fundi þessum hafi stefndu átt að inna lokagreiðslu af hendi, ganga átti frá uppgjöri milli stefnenda og stefndu á vöxtum og fasteignagjöldum, og stefnendur átt að gefa út afsal fyrir fasteigninni til stefndu.

Samkvæmt lokauppgjörinu fyrir Brautarland 16, Reykjavík, sem fasteignasalan, er annaðist söluna, hefði útbúið fyrir afsalsfundinn hafi nettóskuld stefndu við stefnendur verið 1.271.799 krónur, sem sé stefnufjárhæð máls þessa, að frádregnum 50.000 krónum.

Með bréfi dags. 16. október 1998 hafi stefndu verið sent uppgjörsblaðið og þau krafín um greiðslu á 1.271.799 krónu fyrir kl. 12.00 á hádegi þann 23. október 1998, gegn afhendingu afsals. Stefndu hafi ekki orðið við þessari áskorun. Hins vegar hafi borist boðsent bréf að morgni 26. október 1998 frá Lögfræðiskrifstofunni Lögvísi sf., og því hafi fylgt matsgerð dagsett 28. júlí 1998. Af bréfinu hafi mátt ráða að stefndu hafi engan rétt byggt á hendur stefnendum á þessari matsgerð, heldur ætlað að efna til yfirmats, svo þau gætu haft uppi einhverja kröfu um afslátt og/eða skaðabætur vegna meintra galla á hinni seldu eign. Stefndu lýsi því hins vegar yfir í bréfi þessu, að þau muni halda eftir lokagreiðslu til að mæta afsláttar- og/eða skaðabótakröfu sem sé ósönnuð.

Stefnendum sé af þessum sökum nauðsynlegt að höfða mál þetta til að innheimta samningsbundna lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi um fasteignina Brautarland 16, Reykjavík, sem stefndu hafi átt að inna af hendi þann 12. október 1998, að teknu tilliti til skuldar stefnenda við stefndu samkvæmt lokauppgjöri. Stefnumkrafan sé því 1.271.799 að frádregnum 50.000 krónum og beri dráttarvexti frá gjalddaga hennar, sem hafi verið 12. október 1998, til greiðsludags.

Gegn greiðslu eftirstöðva kaupverðsins ásamt dráttarvöxtum og öllum öðrum kostnaði muni stefnendur afhenda stefndu afsal fyrir Brautarlandi 16, Reykjavík.

Við ákvörðun málskostnaðar í máli þessu beri að taka tillit til þess, að stefndu séu með ölögsmætri greiðslusynjun að knýja stefnendur til óþarfa málaferla. Beri því að dæma stefnendum álag á málskostnað.

Lagarök.

Stefnendur byggi málsókn sína á reglum samninga- og kröfuréttar, um að gerða samninga beri að virða og greiða kaupverð á umsömdum gjalddögum. Krafa um dráttarvexti byggist á ákvæðum 9., 10. og 12. gr. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987.

Krafa um málskostnað byggist á ákvæðum XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þ.e. 129., 130. og 131. gr.

Stefndu halda því fram að þegar við afhendingu eignarinnar 21. febrúar 1998 hafi komið í ljós að stefnendur hefðu fjarlægt útiljós og innréttingu í bílskúr, sem fylgja hefðu átt hinni seldu eign.

Stefndu hafi ekki haft annað í hyggju en að mála húseignina að innan og setja upp nýja eldhúsinnréttingu. Þegar byrjað hafi verið að taka eldhúsinnréttinguna niður hafi veggklæðningin fylgt með. Engu máli hafi skipt hversu varlega að var farið. Hafi verið um að ræða 8 mm órakavarðar spónaplötur, sem voru orðnar fúnar og komið í ljós að klæðning hafi verið ónýt og illa negld. Grindin sem klæðningin var negld á hafi einnig verið illa farin og skemmd og að auki illa fest. Sama hafi komið í ljós þegar átt hafi verið við innréttingu í þvottahúsi, nema hvað þar hafi grindin verið enn verr farin og undirstöður fúnar og/eða ónýtar. Þegar veggfóður hafi verið fjarlægt af baðherbergi til að hægt væri að mála hafi sömu ummerki komið í ljós. Baðið hafi verið klætt órakavörðum spónaplötum ofan flísalagnar, og ástand veggklæðningar og grindar hið sama og að framan sé lýst. Þegar nánar hafi verið að gætt inni á baðherbergi, eftir að þrálát fúkkalykt hefði ítrekað gosið upp, hafi komið í ljós að spónaplötur að baki flísum hafi einnig verið morknar, þótt um nýja rakavarða klæðningu hafi verið að ræða. Frágangur þar hafi verið með þeim hætti að öll klæðningin og grind hafi verið blaut og fúin.

Einangrun hússins hafi verið úr strigaefni og pappa. Pípulögn fasteignarinnar hafi einnig verið í óeðlilegu horfi. Leki hafi komið fram í forstofu, sem við skoðun hafi leitt í ljós að stafaði m.a. af því að nagli, sem festi klæðningu í forstofuherbergi hefði gengið í gegnum koparlögnina.

Auk framangreinds hafi komið í ljós að a.m.k. sumir gluggar hafi verið með mixuðu gleri, andstætt því sem söluyfirlit hefði sagt til um, þ. e. tvöfalt verksmiðjugler. Jafnframt hafi komið í ljós að allt húsið hafi verið ómúrað innan klæðningar. Niðurfall í bílskúr hafi verið stíflað og niðurfall á bílskúrsstétt tekið illa við.

Stefnendum hafi verið tilkynnt um ofangreinda galla jafnóðum og þeir hafi komið fram, fyrst hinn 24. febrúar 1998, fyrir milligöngu fasteignasölnunnar Eignamiðlunar, sem séð hefði um sölu eignarinnar. Á þessu stigi hafi Freyr Jóhannesson B.Sc., byggingafræðingur, hjá Almennu verkfræðistofunni hf., verið kallaður til af hálfu fasteignasölnunnar, sem hlutlaus aðili, að höfðu samráði við bæði stefnendur og stefndu, til að staðreyna aðstæður í fasteigninni, þar sem stefndu hefðu þurft að ganga frá nýrri klæðningu sem fyrst svo hægt væri að setja upp nýjar innréttingar, mála húsið að innan, og flytja inn, allt til að draga sem mest úr umfangi tjóns þeirra.

Stefndu telja framangreinda galla verulega meiri en þeir hafi mátt búast við á hinni keyptu fasteign, þrátt fyrir þrítugsaldur hennar. Jafnframt hafi þeir ekki getað leynst stefnendum sem búið hefðu í húsinu um margra ára skeið, og m.a. endurnýjað nokkur herbergi þess.

Með matsbeiðni dags. 28. maí 1998 óskuðu stefndu mats á framangreindum göllum. Fyrirnefndur Freyr Jóhannesson, byggingafræðingur, hjá Almennu verkfræðistofunni hf. var dómkvaddur til matsstarfans. Matsgerð hans er dags. 28. júlí 1998. Skv. matinu telur matsmaður að eignin sé haldin göllum er kosti 921.600 krónur að lagfæra. Matskostnaður var 129.987. Matsmaður hafi hins vegar ekki metið til verðs mikilvæga þætti matsbeiðninnar. Stefndu telja að fasteignin Brautarland 16, Reykjavík, sé haldin fleiri göllum en matsgerðin taki til, og því hafi verið krafist yfirmats á eigninni.

„Niðurstöður matsmanns:

Hér á eftir verður fjallað um einstaka liði matsbeiðninnar í þeirri röð sem þeir koma þar fyrir en sundurliðað kostnaðarmat sett fram undir sérlið aftast. Matið er á verðlagi í júlí 1998 með VSK á efni og vinnu. Rétt er að benda á það, að samkvæmt núverandi lögum um virðisaukaskatt fæst 60% af virðisaukaskattinum endurgreiddur af vinnu á vinnustað.

1. „Metið verði ástand grindu og veggjaglæðninga fasteignarinnar á afhendingardegi, þ.m.t. í eldhúsi, þvottahúsi og baðherbergi, og hvort ástand þeirra hafi verið eðlilegt miðað við aldur hússins. Viðgerð og endurnýjun hefur farið fram að mestu. Kostnaður óskast metinn að því marki sem ábótavant verður talið á afhendingardegi og fram tekið hvað var nauðsynlegt að gera, þ.m.t. flísalögn, málningarvinna o.fl. og fjárhæðir metnar. Þess er óskað að aflað verði upplýsinga frá þeim iðnaðarmönnum er komu að framkvæmdinni.“

Undir þessum lið verða teknar þær framkvæmdir sem nauðsynlegar verða að teljast til þess að fjarlægja fúnar veggjagrindur og endurnýja þær ásamt plötu-klæðningum sem skemmdar voru vegna raka eða bleytu, þar með talinn kostnaður við að fjarlægja og endurnýja þá frágangslíði eða innréttingar sem óhjákvæmilega eyðileggjast vegna framangreindra framkvæmda. Þar sem eldri veggjagrindur eru nothæfar er reiknað með því að styrkja þær og lagfæra áður en þær verða klæddar aftur, á þeim stöðum sem það verður að teljast nauðsynlegt. Fúa- og rakaskemmdir eru aðallega í út- og innveggjum í þvottahúsi, eldhúsi, baðherbergi og gestasnyrtingu.

2. „Metið verði ástand pípulagnar fasteignarinnar á afhendingardegi, bæði vegna heits og kalds vatns, svo og lagnakerfis hússins að öðru leyti, þ.m.t. niðurfalla, og hvort ástand sé eðlilegt miðað við aldur hússins. Þörf á endurnýjun og viðgerðum óskast metin, og kostnaður tilgreindur að því marki sem ábótavant verður talið.“

Hita- og neysluvatnslagnir hússins eru úr eir eins og uppdættir hönnuðar gera ráð fyrir. Lagnir liggja að mestu leyti í 2,5 cm frauðplasteinangrun undir gólfíflögn. Þó svo þetta sé óheppilegt verklag að mörgu leyti, er þetta í samræmi við samþykktu uppdætti.

Ekki hefur matsmaður getað sannreynt hvort ástand lagnakerfis hússins hafi verið eða sé gallað, þó lögnin hafi að ýmsu leyti verið ófaglega unnin.

Samkvæmt upplýsingum Gunnars Eyvindssonar pípulagningarmeistara kom í ljós að neglt hefur verið í gegnum hitarör í vegg við anddyri hússins og rörið lekið af þeim sökum í nokkurn tíma. Samkvæmt sömu heimildum var vart við leka við gólfniðurfall í þvottahúsi vegna ófaglegs frágangs og að hluti lagna sé grennri en teikningar segja til um.

Þrátt fyrir framangreinda galla og vankanta á lagnakerfi telur matsmaður ekki mögulegt að meta þá til peningaverðs nema að því leyti sem leki frá lögnum hefur skemmt veggjagrindur og -klæðningar (sjá lið 1).

3. „Metið verði ástand þak- og hljóðeinangrunar fasteignarinnar á afhendingardegi og hvort ástand þeirra hafi verið eðlilegt miðað við aldur hússins. Þörf á endurnýjun og viðgerðum óskast metin, og kostnaður tilgreindur að því marki sem ábótavant verður talið.“

Þegar húsið var byggt var byggingarsamþykkt Reykjavíkur nr. 39 frá 24. mars 1965 í gildi, en þar segir í 45. grein að K-gildi útveggja, lofta og gólfa sem útiloft leiki um megi ekki vera hærra en 0,7. Þetta samsvarar um það bil 5 cm frauðplasteinangrun eða stein- eða glerullareinangrun af svipaðri þykkt. Einangrun hússins er því fyllilega í samræmi við lágmarkskröfur byggingaryfirvalda.

Telja verður að hljóðeinangrunarkröfum framangreindrar byggingarsamþykktar sé einnig fyllilega fullnægt í þessu tilfelli.

4. „Metið verði hvort það teljist verulegur galli að öll fasteignin er ómúruð að innan, og þörf á framkvæmdum og viðgerðum í því sambandi. Kostnaður óskast tilgreindur að því marki sem ábótavant verður talið. Jafnframt óskast metið til samanburðar eðlilegur afsláttur af kaupverði fasteignarinnar á afhendingardegi vegna þessa galla.“

Matsmaður þekkir ekki til neinna rannsókna eða tölulegra vísbendinga um það að íbúðarhús sem klædd eru að innan með plötuklæðningu hafi lægra markaðsverð en hús sem eru múrhúðuð að innan.

5. „Metið verði ástand glugga fasteignarinnar á afhendingardegi, og hvort það geti fallið undir skilgreiningu söluyfirlits um að í húsinu sé tvöfalt verksmiðjugler. Metið verði til fjár nauðsynlegar lagfæringar til samræmis við ákvæði söluyfirlits, að svo miklu leyti sem ábótavant verður talið.“

Í söluyfirliti stendur að gler í gluggum sé tvöfalt verksmiðjugler. Þrjár rúður í suðurhlíð hússins eru „útloftaðar“ þannig að þær hafa ekki sömu gæði og tvöfalt verksmiðjugler. Sömuleiðis eru 9 opin fög með svonefndum kítislistum og eitt með einföldu gleri.

Hér á eftir er metinn kostnaður við að skipta um þær rúður sem ekki eru í samræmi við framangreint söluyfirlit.

6. „Metið verði til fjár útljós og innréttingar í bílskúr, á afhendingardegi, sem seljendur tóku með sér, en áttu að fylgja hinni seldu fasteign.“

Eins og fram kemur hér að framan fellur sá hluti spurningarinnar út er við kemur innréttingum í bílskúr en hér á eftir er metinn kostnaður við útvægum og uppsetningu útljóss.

7. Kannaðir verði aðrir þeir gallar á fasteigninni sem matsmaður kann að verða var við.

Þar sem spurning af þessari gerð er í ósamræmi við 61. grein 1. tölul. laga um meðferð einkamála verður henni ekki svarað á þessum vettvangi nema þar sem hún fellur innan ramma annarra matsliða.

Kostnaðarmat:

<i>Verkliður</i>	<i>Efni</i>	<i>Vinna/ vélar</i>	<i>Samtals</i>
Veggjagrindur og klæðningar			
1.1 Niðurrifskostnaður		64.000	64.000
Grind og einangrun út- og innveggja	50.700	89.700	140.400
Milliveggjagrindur	16.500	31.000	47.500
Klæðning veggja með gífsplötum	47.200	135.700	182.900
Flísalagnir baðherbergisveggja	99.400	123.200	222.600
Uppsetning innréttinga og tækja	20.000	60.000	80.000
5. Glerjun			
5.1 Skipt um 3 rúður í suðurgluggum	61.800	35.400	97.200
5.2 Skipta um gler í opnum fögum	38.300	28.400	66.700
6. Útljós	16.500	3.800	20.300
Samtals kr	350.400	571.200	921.600

Heildarmatsfjárhæð er kr. níuhundruðtuttuguogéittþúsundogsexhundruð 00/100.

60% af VSK af vinnu á vinnustað nemur kr. 67.443.“

Með bréfi dags. 23. október 1998 hafi stefnendum verið tilkynnt að stefndu myndu halda eftir greiðslu þeirri er dómkröfur stefnenda taka til, með vísan til kaupsamnings aðila, og skuldajafna henni á móti skaðabótakröfu og/eða afsláttarkröfu stefndu á hendur stefnendum vegna hinna leyndu galla sem komið hafa fram á hinni seldu eign, þ.e. Brautarlandi 16, Reykjavík. Er skuldajöfnuði lýst yfir í greinargerð stefndu í aðalsök. Stefndu í aðalsök höfðuðu síðan gagnsök eins og að framan greinir.

Stefndu byggja sýknukröfu sína á þeirri málsástæðu, að fasteignin Brautarland 16, Reykjavík, sé haldin tilteknum göllum, eins og fram komi í matsgerð Freys Jóhannessonar og yfirmatsgerð. Þá er því haldið fram að stefnendur beri in solidum fébótaábyrgð gagnvart stefndu vegna þeirra galla. Fébótaábyrgðina beri stefnendur skv. almennum meginreglum samninga- og

kröfuréttar. Stefndu reisa dómkröfur sínar á reglum skaðabótaréttar og dómvenjum íslensks réttar um bótaskyldu seljanda á göllum í fasteignaviðskiptum. Stefnendur beri fulla ábyrgð gagnvart stefndu á þeim göllum sem fasteignin Brautarlandi 16, Reykjavík, og m.a. sé lýst í matsgerðum, er haldin og beri stefnendur að svara stefndu bótum og/eða afslætti af kaupverði í samræmi við það.

Dómkröfur stefndu styðjist við kaupsamning málsaðila, og telja stefndu að hinni seldu eign sé áfátt, þar sem í ljós hafi komið, að eignin hafi verið haldin leyndum göllum, sem stefnendur beri ábyrgð á gagnvart stefndu. Stefnendum hljóti að hafa verið ljósir hinir leyndu gallar, a.m.k. að einhverju leyti, og því hafi þau ekki fullnægt upplýsingaskyldu sinni. Gallar þeir sem um ræðir hafi valdið stefndu tjóni, sem stefnendum beri að bæta stefndu eftir almennum reglum samninga- og kröfuréttar, og m.a. með lögjöfnum frá ákvæðum laga nr. 39/1922.

Stefndu telja að stefnendum sé skylt að bæta þeim með fébótum, skaðabótum og/eða afslætti, allan þann kostnað vegna þeirra galla sem staðreyndir hafi verið í yfirmati.

Stefndu byggja á því að engir gallar hafi komið í ljós við skoðun á eigninni, og ekkert hafi komið fram við þá skoðun sem bent gæti til þess að húsið væri gallað. Í söluþfirliti eignarinnar sé sérstaklega tekið fram að hún sé gallalaus, og til viðbótar sé kaupverð eignarinnar í hærra lagi miðað við sambærileg hús. Allt benti þetta til þess að verið væri að selja framúrskarandi fasteign.

Stefndu byggja á því, að þau hafi með því að láta dómkveðja undirmatsmann, og síðar með yfirmatsgerð, og með athugun Guðmundar G. Þórarinssonar, verkfræðings, fengið staðfestingu á þeim göllum sem eignin er haldin, og því hver kostnaður við úrbætur er. Stefndu hafi haldið eftir síðustu greiðslu skv. kaupsamningi til tryggingar kröfum sínum og byggja á því að þeim hafi verið þetta úrræði heimilt og sé jafnframt heimilt að skuldajafna þessari greiðslu við tjón þeirra vegna galla sem séu á hinni seldu eign.

Dómkröfu sínar styðja stefndu við meginreglur samninga- og kröfuréttar, en reglur þessar fá m.a. stoð í lögum nr. 39/1922 per analogiam og lögum nr. 7/1936 með síðari breytingum. Krafa stefndu um að stefnendur verði dæmdir til að greiða þeim málskostnað byggja þau á XXI. kafla eml., aðallega 130. gr. Krafan um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988. Stefndu eru ekki virðisaukaskattsskyld, og ber þeim því nauðsyn til þess að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnenda, til að fara skaðlaus frá málinu.

Framangreind kröfugerð byggist fyrst og fremst á fyrirbyggjandi yfirmatsgerð og sundurliðast dómkröfur í gagnsök þannig:

Kröfuliður:	1.0	Veggjagrindur og klæðningar	
	1.1.	Kostnaður vegna endurbóta skv. yfirmati	1.370.000
	1.2.	Kostnaður við skipti á klæðningu í herbergjum á suðurhlið skv. sömu heimild	320.000
	Samtals		1.690.000
Kröfuliður:	2.0.	Pípulagnir	
	2.1.	Kostnaður vegna endurbóta skv. yfirmati	350.000
	Samtals		350.000
Kröfuliður:	3.0.	Einangrun í lofti o.fl.	
	3.1.	Kostnaður við endurbætur skv. yfirmati	165.000
	Samtals		165.000
Kröfuliður	4.0.	Glerjun	
	4.1.	Kostnaður við endurbætur skv. yfirmati	165.000
	Samtals		165.000
Kröfuliður	5.0.	Útiljós og innréttingar í bílskúr	
	5.1.	Kostnaður við endurbætur skv. yfirmati	50.000
Kröfuliður	6.0.	Garðhýsi	
	6.1.	Kostnaður við frágang á gólfi undir vegg skv. yfirmati	75.000
		Kostnaður við að koma fyrir sjálfsogandi loftrás skv. yfirmati	100.000
	Samtals		175.000
Kröfuliður	7.0.	Raflagnir	
	7.1.	Kostnaður við endurbætur skv. yfirmati	100.000
	Samtals		100.000
Kröfuliður	8.0.	Breytingar á teikningum	
	8.1.	Kostnaður við breytingar á teikningum skv. yfirmati	30.000
	Samtals		30.000
Kröfuliður	9.0.	Húsaleiga og óþægindi	
	9.1.	Húsaleiga og bætur fyrir óþægindi og röskun á meðan endurbætur stóðu yfir	400.000
	Samtals		400.000
Samtals kröfuliðir 1-9			<u>2.975.000</u>

Framangreind kröfugerð byggist öll á fyrirliggjandi yfirmatsgerð, nema annað sé tekið fram hér á eftir, og þarfnist ekki miklu frekari skýringa, og komi í stað kröfugerðar til skuldajafnaðar skv. greinargerð stefndu í aðalsök.

Kröfur sína skv. lið 1 byggja gagnstefnendur á þeirri forsendu að frágangur og ástand veggjagrinda og klæðningar hafi ekki verið með eðlilegum hætti. Í

reynd hafi sá frágangur verið óforsvaranlegur, eins og komi fram í matsgerðum. Gagnstefndu beri fébótaábyrgð á göllum, ekki síst vegna þess að þau hafi tekið hluta fasteignarinnar í gegn, og hefði því átt að vera ljóst þetta ástand hennar, ekki síst með vísan til fúkkalyktar.

Kröfur sínar skv. lið 2-5, og 7, byggja gagnstefnendur alfarið á niðurstöðu yfirmatsins, sem staðfesti þá galla er fram hafi komið á pípulögnum, einangrun, glerjum og raflögnum hinnar gölluðu fasteignar, og hvað kosti að gera við þá.

Kröfur sínar skv. lið 6 og 8 byggja gagnstefnendur á niðurstöðu yfirmatsmanna. Hér sé um nýja liði að ræða er ekki hafi verið spurt um í undirmati. Skv. yfirmatinu sé það galli að frágangur gólfs undir vegg sé ekki með eðlilegum hætti í garðhýsi, enda garðhýsið nýtt og byggt af gagnstefndu, og sama gildi um sjálfsogandi loftrás sem sé ekki til staðar í garðhýsinu. Gera verði þá almennu kröfu til fasteigna að þær séu í samræmi við gildandi teikningar á hverjum tíma, þá kröfu uppfylli hin gallaða fasteign ekki, og því eðlilegt að gagnstefndu bæti gagnstefnendum kostnað við að breyta teikningum.

Síðasti kröfuliðurinn taki til skaðabóta vegna húsaleigu, röskunar og óþæginda sem gagnstefnendur hafi orðið fyrir vegna máls þessa. Grundvöllur skv. þessum kröfulið byggist á hvaða húsaleigu hefði mátt hafa fyrir hið gallaða húsnaði meðan viðgerðir á því stóðu yfir, auk þess sem tekið sé tillit til hluta röskunar og óþæginda gagnstefnenda af málinu. Gagnstefnendur hafi ekki getað búið í húsinu þá rúma þrjá mánuði sem endurbætur stóðu yfir, og eftir það hafi baðherbergi verið ófrágengin með tilheyrandi óþægindum.

Þá byggi gagnstefnendur kröfugerð sínar í gagnsök, og skuldajafnaðarkröfu sínar, á þeirri málásástæðu að fasteignin Brautarland 16, Reykjavík, sé haldin tilteknum göllum, eins og undirmatsmaður og yfirmatsmenn hafi staðreynt. Því er haldið fram að gagnstefndu beri in solidum fébótaábyrgð gagnvart stefndu vegna þeirra galla. Fébótaábyrgðina beri gagnstefndu skv. almennum meginreglum samninga- og kröfuréttar. Gagnstefnendur reisa dómkröfur sínar á reglum skaðabótaréttar og dómvenjum íslensks réttar um bótaskyldu seljanda á göllum í fasteignaviðskiptum. Gagnstefndu beri fulla ábyrgð gagnvart gagnstefnendum á þeim göllum sem á fasteigninni Brautarlandi 16, Reykjavík, séu, og m.a. sé lýst í undirmatsgerð og yfirmatsgerð. Gagnstefndu beri að svara gagnstefnendum bótum og/eða afslætti af kaupverði í samræmi við það.

Dómkröfur gagnstefnenda styðjist við kaupsamning málsaðila, og telja þau að hinni seldu eign sé verulega áfátt, þar sem í ljós hafi komið, m.a. með undir- og yfirmatsgerðum, að eignin hafi verið haldin leyndum göllum, sem gagnstefndu beri ábyrgð á gagnvart þeim. Gagnstefndu hljóti að hafa verið ljósir hinir leyndu gallar, a.m.k. að einhverju leyti, og því hafi þau ekki fullnægt upplýsingaskyldu sinni. Gallar þeir sem um ræði hafi valdið gagnstefnendum tjóni,

sem gagnstefndu beri að bæta þeim eftir alm. reglum samninga- og kröfuréttar, og m.a. með lögjöfnum frá ákvæðum laga nr. 39/1922.

Gagnstefnendur telja að gagnstefndu sé skylt að bæta þeim með fébótum, skaðabótum og/eða afslætti, allan þann kostnað vegna þeirra galla sem staðreyndir hafi verið í tilgreindum matsgerðum. Gagnstefnendur leggi fjárhæðir yfirmats til grundvallar kröfugerð sinni, auk þess sem krafist sé bóta vegna húsaleigu og óþæginda, m.a. með vísan til Hrd. 1944:1421.

Gagnstefnendur byggja á því að engir gallar hafi komið í ljós við skoðun á eigninni, og ekkert hafi komið fram við þá skoðun sem bent gæti til þess að húsið væri gallað. Í söluýfirliti eignarinnar sé sérstaklega tekið fram að hún sé gallalaus, og til viðbótar sé kaupverð eignarinnar í hærra lagi miðað við samþæring hús. Allt benti þetta til þess að seld hafi verið framúrskarandi fasteign.

Gagnstefnendur byggja á því, að þau hafi með því að láta dómkveðja undirmats- og yfirmatsmenn fengið staðfestingu á þeim göllum, sem eignin sé haldin, og því hver kostnaður við úrbætur sé. Ekki geti talist eðlilegt að klæðningar fylgi með þegar skipt sé um innréttingar, og því síður að grindur og klæðningaefni sé blautt og fúíð, þótt fasteignin sé ekki ný. Jafnframt verði að gera kröfur til að ásigkomulag pípu- og raflagna sé með eðlilegum hætti, svo fátt eitt sé talið. Gagnstefnendur hafi haldið eftir síðustu greiðslu skv. kaupsamningi til tryggingar kröfum sínum og byggja á því að þeim hafi verið þetta úrræði heimilt og sé jafnframt heimilt að skuldajafna þessari greiðslu við tjon þeirra vegna galla sem séu á hinni seldu eign. Samkvæmt uppgjörslaði sé gert ráð fyrir að gagnstefnendur greiði gagnstefndu dráttarvexti vegna seinkunar á greiðslu pr. 12. maí 1998 að fjárhæð 7.746 krónur. Gagnstefnendur samþykki ekki þann lið uppgjörnsins, og því lækki innborgunarfjárhæðin skv. gagnstefnu þessari í kr. 1.264.053,00. Sá dráttur er orðið hafi á greiðslu þessari stafi allur frá gagnstefndu er hafi upphaflega neitað að samþykkja veðleyfi skv. ákvæðum kaupsamningsins, sem þó hafi verið forsenda fyrir greiðslunni í umrætt sinn, eins og þeim hafi verið ljóst.

Dómkröfu sínar styðja gagnstefnendur við meginreglur samninga- og kröfuréttar, en reglur þessar fái m.a. stoð í lögum nr. 39/1922 per analogiam og lögum nr. 7/1936 með síðari breytingum. Kröfu gagnstefnenda um að gagnstefndu verði dæmd til að greiða þeim málskostnað byggja þau á XXI. kafla eml., aðallega 130. gr. Krafan um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun sé reist á lögum nr. 50/1988. Gagnstefnendur séu ekki virðisaukaskattsskyld, og beri þeim því nauðsyn til þess að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi gagnstefndu, til að fara skaðlaus frá málinu.

Dráttarvaxta er krafist frá 1. maí 1998, þ.e. einum mánuði eftir að gagnstefnendur kynntu gagnstefndu fyrstu kröfugerð sína vegna hinna leyndu galla.

Gagnstefndu kveða gagnstefnendur ekki enn hafa efnt kaupsamninginn.

Lokagreiðslan sé í vanskilum samkvæmt kaupsamningnum og uppgjör vaxta og gjalda samtals 1.271.799 krónur eins og aðalsök máls þessa ber með sér. Frá þeirri kröfu hafa verið dregnar 50.000 krónur vegna útiljóss og innréttingar í bíl-skúr. Í gagnsök krefjist gagnstefnendur dóms fyrir skaðabótum eða afslætti að fjárhæð 2.975.000 krónur auk dráttarvaxta frá 1. maí 1998, vegna galla, sem þau telji hafa verið á hinni seldu eign, og viðurkenningu á rétti til að skuldajafna eftirstöðvum kaupverðsins, sem að þeirra mati sé 1.264.053 krónur, við skaðabóta- eða afsláttarkröfuna.

Gagnstefndu mótmæla því að gagnstefnendur geti krafist skuldajafnaðar á óvissri skaðabóta- eða afsláttarkröfu við eftirstöðvakröfu kaupverðs í aðalsök. Eftirstöðvakrafan hafi gjaldfallið ellefu mánuðum frá undirritun kaupsamnings og beri dráttarvexti frá þeim tíma samkvæmt skýrum ákvæðum III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987. Á þeim tíma hafi gagnstefnendur enga gjaldfallna kröfu átt á hendur gagnstefndu. Gagnstefndu benda í þessu sambandi á að gagnstefnendur hafi ekki kynnt þeim undirmatið fyrr en með bréfi dags. 23. október 1998. Í bréfinu hafi engar kröfur verið gerðar á hendur gagnstefndu heldur hafi þar aðeins verið að finna tilkynningu um að gagnstefnendur mundu gera kröfur á hendur gagnstefndu þegar yfirmat lægi fyrir. Skilyrði til skuldajafnaðar sé því ekki til staðar. Að sama skapi sé það beinlínis andstætt ákvæðum III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 að krefjast dráttarvaxta af skaðabóta- eða afsláttarkröfunni frá 1. maí 1998, eins og gert sé í gagnstefnu. Upphafstíma dráttarvaxta-kröfu er mótmælt og gerð krafa um að dráttarvextir verði ekki dæmdir fyrr en frá dómsuppsögu verði einhver þáttur eða einhverjir þættir í 9 liða kröfugerð gagnstefnenda teknir til greina.

Þá sé sýknukrafa byggð á eftirfarandi málsástæðum:

Í gagnstefnu sé því lýst yfir af hálfu gagnstefnenda að fjárhæð kröfunnar byggist fyrst og fremst á fyrirbyggjandi yfirmati. Krafan sé sett saman úr níu liðum og átta þeirra sömu fjárhæðar og í yfirmati. Níundi liður kröfugerðarinnar, sem er að fjárhæð 400.000 krónur, sé sagður vera tilkominn vegna húsaleigu og óþæginda. Engin gögn séu þó lögð fram um húsaleigu og alveg örökstutt fyrir hvaða óþægindum gagnstefnendur hafi orðið fyrir vegna kaupa og breytinga á Brautarlandi 16. Þessum kröfuflið sé því mótmælt sem örökstuddum og ósönnuðum.

Í aðalsök í máli þessu hafi gagnstefnendur lagt fram matsgerð Freys Jóhannessonar, byggingatækni- og dagsetta í júlí 1998. Milli undir- og yfirmats séu órjúfanleg tengsl, þar sem yfirmat geti aðeins tekið til endurmats þau atriði, sem áður hafi verið metin, sbr. 64. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Gagnstefndu mótmæla báðum þessum matsgerðum sem ólögætum og röngum.

Í fyrsta lagi skuli í þessu sambandi bent á að ekki hafi verið gætt réttra

aðferða við undirmatið, þar sem í undirmati komi fram að matsmaður byggji hana m.a. á upplýsingum, sem hann hafi aflað sér um fasteignina þegar hann hafi skoðað hana í mars 1998. Á þeim tíma hafi Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur ekki verið kvaddur til matsstarfa fyrir gagnstefnendur með þeim hætti sem síðar hafi orðið. Matsmanni hafi borið að gera grein fyrir þessari skoðun sinni á matsfundi 13. júlí 1998 og leggja fram þau gögn sem hann hefði þegar aflað sér. Það hafi ekki verið gert. Með þessu hafi matsmaður brotið gegn 2. mgr. 62. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Matsgerðin sé því til orðin með ólögmætum hætti og geri yfirmatið jafnframt marklaust og ólögmætt.

Í öðru lagi sé hið sama ekki metið við undirmat og yfirmat. Þannig segi í undirmatsbeiðni:

„Metið verði ástand grindar og veggjaglæðninga fasteignarinnar á afhendingardeggi, þ.m.t. í eldhúsi, þvottahúsi og baðherbergi, hvort ástand þeirra hafi verið eðlilegt miðað við aldur hússins. Viðgerð og endurnýjun hefur farið fram að mestu. Kostnaður óskast metinn að því marki sem ábótavant verður talið á afhendingardegi og fram tekið hvað var nauðsynlegt að gera, þ.m.t. flísalögn, málningarvinna o.fl. og fjárhæðir metnar. Þess er óskað að aflað verði upplýsinga frá þeim iðnaðarmönnum er komu að framkvæmdinni.“

Í undirmatsgerð sé ekki að finna neina lýsingu eða mat matsmanns á ástandi veggjaglæðningar fasteignarinnar á afhendingardegi, hvort henni hafi verið ábótavant eða hvort hún hafi verið í eðlilegu ástandi miðað við aldur hússins. Engin gögn séu til um fúa í veggjagrindum, veggjaglæðningum eða öðru því sem meta átti. Þessi galli á matsgerðinni sé í raun eðlilegur, þar sem matið hafi farið fram eftir að gagnstefnendur hefðu að mestu lokið við að endurbæta fasteignina og sníða hana að eigin þörfum. Á þetta hafi matsmanni verið bent á matsfundi 13. júlí 1998 af lögmanni matsþola. Hugleiðingar í undirmati um fúa og rakaskemmdir byggist því ekki á skoðun matsmanns á matsfundi og eru því með öllu ósannaðar.

Samkvæmt matsbeiðni vegna yfirmats frá 30. nóvember 1998 hafi verið óskað mats á hinu sama. Á matsfundi 28. janúar 1999 hafi matsbeiðandi hins vegar fallið frá þessum matslið og heimilað yfirmatsmönnum að meta hvað kostaði að skipta um veggjaglæðningar sem skipt var um. Samkvæmt yfirmatsgerðinni sé það niðurstaða matsmanna að kostnaður gagnstefnenda við að endurnýja klæðningu innanhúss hafi verið 1.370.000 krónur. Engir útreikningar yfirmatsmanna liggi þó þar að baki. Yfirmatsmenn hafi ekki sannreynt galla á veggjaglæðningu fasteignarinnar. Yfirmatið sé því ekki fremur en undirmatið sönnun þess að hin selda fasteign hafi verið haldin göllum að þessu leyti. Þvert á móti megi benda á að yfirmatsmenn taki það sérstaklega fram í matsgerð sinni, að þeir hafi ekki orðið varir við neina fúkkalykt í herbergi við suðurhlíð, eins og gagnstefnendur haldi fram. Þrátt fyrir þessa ótvíræðu niðurstöðu yfirmats-

manna geri gagnstefnendur kröfu um að gagnstefndu verði dæmd til að greiða í skaðabætur eða afslátt 320.000 krónur vegna endurnýjunar á klæðningu í þessum herbergjum. Þessi krafa eins og allur kröfuliður 1 í gagnstefnu sé því ekki aðeins byggður á ólögmatum matsgerðum heldur sé hann með öllu ósannaður.

Gagnstefnendur hafi jafnframt óskað eftir mati á ástandi pípulagnar fasteignarinnar á afhendingardegi, þ.m.t. í eldhúsi, þvottahúsi og baðherbergi, og hvort ástand þeirra hafi verið eðlilegt miðað við aldur hússins. Sama spurning hafi verið lögð fyrir yfirmatsmenn. Hvorug matsgerðanna hafi þó að geyma nokkra lýsingu eða mat á því sem meta hafi átt. Verði helst ráðið af orðum yfirmatsmanna að þeir byggi niðurstöður sínar um kostnað á upplýsingum fengnum frá þeim sem framkvæmdi breytingar eða lagfæringar á pípulögninni fyrir gagnstefnendur og hefði lokið verki sínu jafnvel áður en undirmat fór fram. Jafnframt muni matið að einhverju leyti byggt á ljósmyndum, sem aldrei hafi verið lagðar fram á matsfundum eða kynntar fyrir matsþola.

Hvorki í undirmati né yfirmati sé tekin afstaða til þess hvort pípulögn fasteignarinnar hafi verið gölluð við afhendingu. Í yfirmatsgerð sé hins vegar sérstaklega tekið fram, að það teljist ekki galli að leggja hitalögn í eirrórum.

Í þriðja lagi sé svo í yfirmatsgerðinni að finna nýjan matslið, nr. 8.0, varðandi raflögn hússins. Mat á kostnaði við að breyta henni og lagfæra sé byggt á viðræðum við rafvirkjameistara, sem muni hafa komið að endurbótum á raflögn hússins í tengslum við breytingar og lagfæringar gagnstefnenda á húsinu. Yfirmatsmenn telji raflögn fasteignarinnar að einhverju leyti gallaða miðað við þarfir og kröfur gagnstefnenda. Hins vegar sé engin lýsing þeirra á því hvort rafmagnsdósir hafi náð út úr þeirri klæðningu, sem gagnstefnendur hafi verið búnir að fjarlægja.

Þegar horft sé til þessara galla á undir- og yfirmatsgerð verði að telja að yfirmatið hafi ekkert sönnunargildi, hvorki um meinta galla á hinu seldu né kostnað gagnstefnenda við að bæta úr hinum meintu göllum. Yfirmatsgerðin sé í raun ekki annað en endurskoðun byggingarverkfræðings og byggingartæknifræðings á kostnaði gagnstefnenda við að endurnýja og sníða að þeirra þörfum og óskum þrjátíu ára gamla fasteign.

Að teknu tilliti til framangreindra atriða kveða gagnstefndu að sýkna verði þau af öllum kröfum í gagnsök. Gagnstefndu beri enga ábyrgð á endurbótum gagnstefnenda á hinni seldu fasteign. Fasteignin hafi ekki verið haldin neinum þeim göllum, sem gagnstefndu beri hlutlæga eða hlutræna ábyrgð á. Fasteignin hafi haft alla þá kosti og allt það notagildi fyrir gagnstefnendur sem gagnstefndu geti að lögum ábyrgst að þrjátíu ára gömul fasteign hafi. Kaupendur gamalla fasteigna verði ávallt að sæta því að ýmislegt sé farið að gefa sig í þeim og að efni og frágangur sé ekki með sama hætti og í nýjum fasteignum. Við þetta virð-

ist gagnstefnendur ekki sætta sig og telji gagnstefndu eiga að bera ábyrgð á öllum frávikum, jafnvel þeim sem gagnstefnendur hafi séð eða mátt sjá við þá skoðun sem þau framkvæmdu. Eigi þetta t.d. við um meinta galla á gleri, skort á lofttúðu í sólstofu, svo dæmi séu nefnd.

Af gagnstefnu verði helst ráðið að gagnstefnendur telji gagnstefndu bera fíbótaábyrgð á öllu sem gagnstefnendur kjósi að gera til að breyta og endurnýja fasteignina, sbr. t.d. kröfulið 3.0 að fjárhæð 15.000 krónur vegna þess að fjarlægja þurfi eitthvert plast.

Kröfum gagnstefnenda er í heild sinni mótmælt sem röngum og ósönnuðum.

Fari svo ólíklega að kröfur gagnstefnenda verði að einhverju leyti teknar til greina er því mótmælt að þeim beri málskostnaður og fráleitt sé að gera kröfu um að gagnstefndu verði að einhverju leyti látin bera matskostnað gagnstefnenda.

Lagarök: Gagnstefnendur byggja sýknukröfu sína á meginreglum samninga- og kröfuréttar varðandi fasteignakaup, dómafordæmum, reglum vaxtalaga nr. 25/1987 og reglum IX. kafla einkamálalaga um matsgerðir og XXI. kafla um málskostnað.

Niðurstaða.

Um aðalsök:

Samkvæmt kaupsamningi aðila skyldu stefndu greiða 1.302.838 krónur hinn 12. október 1998. Þá hefur verið lagt fram yfirlit um uppgjör vaxta og kostnaðar vegna kaupa stefndu á eigninni Brautarlandi 16 þar sem fram kemur að mismunur sem kaupandi skyldi greiða væri 1.271.799 krónur eftir að litið hefði verið til uppgjör vaxta af áhvílandi lánum, fasteignagjalda og dráttarvaxta af útborgunargreiðslum. Af hálfu stefnenda var fallist á það við aðalmeðferð málsins að lækka þá fjárhæð um 50.000 krónur vegna útiljóss og innréttinga í bílskúr sem ekki hafi fylgt er eignin var afhent. Þá er ekki ágreiningur um að dráttur á greiðslu 12. maí 1998 hafi stafað af atvikum er vörðuðu kröfuhafa og ber því að lækka kröfu stefnanda um 7.746 krónur sem eru dráttarvextir vegna þeirrar greiðslu. Stefndu bar samkvæmt samningi aðila að greiða fjárhæð þessa sem er 1.214.053 krónur og enda þótt þá hafi matsgerð legið fyrir. Kemur fram í málinu að stefnendum barst hún fyrst með bréfi dagsettu 23. október 1998 og var kaupsamningur þá í vanskilum af hálfu stefndu. Niðurstaða í aðalsök er því sú, að stefndu verða dæmd til greiðslu hennar með dráttarvöxtum eins og greinir í dómsorði og 300.000 krónur í málskostnað. Stefndu hafa uppi skuldajafnaðarkröfu í aðalsök en hafa jafnframt höfðað sérstakt gagnsakarmál til heimtu bóta eða afsláttar af kaupverði eignarinnar vegna galla á hinni seldu eign. Verður fjallað sérstaklega um þessa kröfu í gagnsakarþætti málsins hér á eftir.

Um gagnsök:

Í gagnsök er krafð um greiðslu samkvæmt mati yfirmatsmanna frá 26. mars 1999. Ljóst er að þegar yfirmat fór fram var matsmönnum, að því er suma matsliði varðar, nær ómögulegt að gera sér grein fyrir ástandi í eigninni þegar afhending hennar fór fram vegna þess hve miklar endurbætur höfðu þá verið gerðar á húseigninni. Í þeim lið yfirmatsins sem felur í sér meginfjárhæð í gagnsakarkröfunni kemur m.a. fram að metinn er kostnaður „við þær endurbætur sem búið er að gera á veggjum án þess að leggja mat á ástand eldri veggja áður en endurbætur fóru fram“. Í yfirmatsbeiðni eru nokkrir liðir sem ekki var óskað mats á í upphaflegri matsbeiðni. Með tilvísan til þeirra annmarka sem telja verður að séu á yfirmatsgerð sem sönnunargagni um þá galla sem kunna að hafa verið fyrir hendi við eigendaskipti verður hún ekki lögð til grundvallar í máli þessu.

Matsgerð Freys Jóhannessonar, dags. í júlí 1998, var unnin þegar framkvæmdir við endurbætur á umræddri fasteign voru skammt á veg komnar, auk þess sem matsmaðurinn hafði átt þess kost að skoða eignina áður en hann var dómkvaddur til að framkvæma matsverk sitt. Matsmaðurinn hafði þannig mun traustari grundvöll til matsgerðar en yfirmatsmenn. Undir rekstri málsins komu að vísu fram athugasemdir um aðkomu Freys Jóhannessonar að málinu áður en hann var dómkvaddur í málinu. Varðandi þessar athugasemdir er til þess að líta að í matsbeiðni kemur fram að Freyr hafði komið að málinu fyrir tilstilli fasteignasölu þeirrar er annaðist sölu eignarinnar, sem mál þetta varðar, og engar athugasemdir komu fram við dómkvaðningu hans af hálfu matsþola. Það er álit dómsins að matsgerð Freys Jóhannessonar frá 28. júlí 1998 verði lögð til grundvallar niðurstöðu í gagnsakarþætti málsins, þó þannig að 6. liður hennar er ekki tekinn til greina með því að stefndu í gagnsök hafa dregið hann frá í aðalsök og verður krafa stefnenda í gagnsök tekin til greina með 833.857 krónum auk dráttarvaxta frá 23. nóvember 1998, þ.e. mánuði eftir að lögmaður stefnenda í gagnsök ritaði kröfubréf sitt. Um þá kröfu í gagnsök að gagnstefndu verði dæmd til að gefa út afsal fyrir Brautarlandi 16 til stefnenda í gagnsök er það að athuga að í stefnu í aðalsök segir að gegn greiðslu eftirstöðva kaupverðs ásamt dráttarvöxtum og kostnaði muni stefnendur í aðalsök afhenda afsal fyrir Brautarlandi 16, Reykjavík. Þykja ekki efni til þess að fjalla frekar um þennan þátt kröfugerðar í gagnsök. Loks verða stefndu í gagnsök dæmd til að greiða stefnendum í gagnsök 300.000 krónur í málskostnað.

Allan Vagn Magnússon héraðsdómari, ásamt meðdómsmönnum Birni Björnssyni húsasmíðameistarara og Ragnari Ingimarssyni verkfræðingi, kvað upp dóminn.

D ó m s o r ð :

Stefndu í aðalsök, Hermann Eyjólfsson og Sigrún Siggeirsdóttir, greiði in solidum stefnendum í aðalsök, Jóni Snorra Snorrasyni og Sigríði Knútsdóttur, 1.214.053 krónur með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 12. október 1998 til greiðsludags og 300.000 krónur í málskostnað.

Stefndu í gagnsök, Jón Snorri Snorrason og Sigríður Knútsdóttir, greiði in solidum stefnendum í gagnsök 833.857 krónur með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 23. nóvember 1998 til greiðsludags og 300.000 krónur í málskostnað.
