

Fimmtudaginn 24. september 1998.

Nr. 397/1997.

Helga S. Sigurðardóttir
Þórður G. Sigurðsson og
Sigurður O. Gylfason

(Páll Arnór Pálsson hrl.)

gegn

Páli Kristjánssyni og
Katrínu Tómasdóttur

(Pétur Þór Sigurðsson hrl.)

og gagnsök
og íslenska ríkinu til réttargæslu

Fasteignakaup. Afsláttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson og Arnljótur Björnsson og Björn Þ. Guðmundsson, settur hæstaréttardómari.

Aðaláfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 30. september 1997. Þau krefjast sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjenda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 4. mars 1998. Þau krefjast þess aðallega, að aðaláfrýjendur verði dæmd sameiginlega til að greiða 2.624.400 krónur með vöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 28. desember 1994 til greiðsludags. Til vara krefjast þau annarrar lægri fjárhæðar að mati Hæstaréttar. Þá krefjast þau málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefnda, og hann gerir ekki kröfur.

Héraðsdóm þykir mega staðfesta með skírskotun til forsendna hans um annað en málskostnað.

Aðaláfrýjendur greiði gagnáfrýjendum óskipt málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 250.000 krónur.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Aðaláfrýjendur, Helga S. Sigurðardóttir, Þórður G. Sigurðs-

son og Sigurður O. Gylfason, greiði gagnáfrýjendum, Páli Kristjánssyni og Katrínu Tómasdóttur, óskipt samtals 250.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 30. júní 1997.

Mál þetta, sem dómtekið var 30. maí sl., er höfðað með stefnu, út gefinni 18. desember sl. og birtri 19. desember sl.

Stefnendur eru Páll Kristjánsson, kt. 070458-6599, og Katrín Tómasdóttir, kt. 230758-2639, Calle Noruega 10, San Agustín, Mallorca, Spáni.

Stefndu eru Helga S. Sigurðardóttir, kt. 140642-4799, Hábergi 7, Reykjavík, Þórður G. Sigurðsson, kt. 220749-3129, Skeljatanga 13, Mosfellsbæ, og Sigurður O. Gylfason, kt. 091061-3339, Svíþjóð.

Réttargæslustefndi er fjármálaráðherra, Friðrik Sophusson, kt. 181043-4669, f. h. ríkissjóðs.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða stefnendum 2.624.000 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 28. 12. 1994 til greiðsludags og málskostnað að mati dómsins.

Dómkröfur stefndu eru þær, að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda og stefnendum gert að greiða in solidum allan málskostnað auk virðisaukaskatts.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefnda.

Málavextir eru þeir, að með kaupsamningi, dagsettum 28. desember 1994, keyptu stefnendur af stefndu jarðirnar Lund I og II í Mosfellsbæ, og var umsamið kaupverð 10.800.000 kr. Stefnendur voru búsett erlendis, og sá Kristján Þorgeirsson um kaupin fyrir þeirra hönd, en Fasteignamiðstöðin hf. hafði milligöngu um söluna. Stefnendur höfðu áður fengið í hendur gögn um jarðirnar frá fasteignasölnunni, meðal annars söluyfirlit og mælingu á flatarmáli landsins, gerða af Landmælingum Íslands. Samkvæmt þessum gögnum voru jarðirnar samtals 36 hektarar eða nánar tiltekið 0,3698 ferkílómetrar. Upplýst hefur verið í málinu, að mæling þessi var gerð að frumkvæði Úrsúlu Kristjánsdóttur, eiginkonu stefnda Þórðar G. Sigurðssonar, og afhenti hún fasteignasölnunni vottorð um mælinguna. Eftir að kaupsamningur var gerður, var Mosfellsbæ gefinn kostur á að nýta sér forkaupsrétt, en því var hafnað. Stefndu gáfu síðan út afsal til stefnenda 8. janúar 1995.

Í febrúar árið 1995 hitti umboðsmaður stefnenda, Jón Ásgeirsson, bæjar- tæknifræðing Mosfellsbæjar, og kom fram í samtali þeirra, að Jón taldi jarðirnar vera mun minni en 36 ha.; nær lagi væri, að þær væru innan við 30 ha. Stefnendur leituðu þá til verkfræðipjónustu, og samkvæmt mælingu reynd-

ust jarðirnar vera samtals 0,27477 ferkílómetrar eða tæpir 28 ha. Starfsmenn Landmælinga Íslands mældu jarðirnar aftur, og varð niðurstaðan þá sú, að jarðirnar voru samtals 28 ha.

Með bréfi til stefnda Þórðar, dagsettu 20. október 1995, kröfðust stefnendur afsláttar af kaupverði vegna hinna nýju upplýsinga um stærð jarðanna og á þeim grundvelli, að endanlegt kaupverð hefði ráðist af tilgreindri stærð jarðanna, og því væri krafist afsláttar í réttu hlutfalli við það, hversu jarðirnar reyndust minni en ráð var fyrir gert við gerð kaupsamnings. Sams konar bréf voru send öðrum stefndu 28. mars 1996.

Málsástæður og lagarök.

Stefnendur reisa kröfur sínar á því, að þau hefðu treyst þeim upplýsingum, sem þeim voru veittar fyrir samningsgerð. Upplýsingarnar um stærð landsins hafi verið studdar gögnum frá opinberri stofnun, og að auki hefðu stefnendur átt að geta treyst upplýsingum frá fasteignasala. Forsenda kaupverðsins væri sú stærð, sem fram kæmi í umræddum upplýsingum, enda ekki verðmæti í húsakosti. Telja stefnendur, að jarðirnar Lundur I og II séu af þessum sökum verulega gallaðar miðað við forsendur kaupsamnings. Vegna þessa telja stefnendur sig eiga rétt á afslætti að tiltölu. Til stuðnings kröfu sinni vísa stefnendur til meginreglna samnings- og kröfuréttar svo og laga nr. 39/1922 með lögjöfnun. Einnig er vísað til 10. og 11. gr. laga nr. 34/1986. Kröfu um dráttarvexti reisa stefnendur á III. kafla vaxtalaga og kröfu um málskostnað á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Stefndu halda því fram, að hinar seldu jarðir hafi ekki verið verulega gallaðar, enda þótt þær hafi reynst minni við síðari mælingar. Á söluþyrfliti frá fasteignasölunni standi orðið „um“ fyrir framan ætlaða stærð, og gefi það tilefni til varfærni. Þá benda stefndu á, að umboðsmanni kaupenda hafi verið stærð jarðanna ljós, þar sem hann hafi komið á staðinn og skoðað landið sérstaklega. Hann væri að auki vel kunnugur staðhátum. Stefndu hafi ekki ábyrgst neina stærð, og ekki hafi neitt komið fram um hana í kaupsamningi eða afsali. Umboðsmanni stefnenda hafi verið í lófa lagið að kanna stærð jarðanna, en stefndu hefðu fengið upplýsingar um, að umboðsmaðurinn hefði haft uppi efasemdir um stærð jarðanna við fasteignasala, áður en til kaupsamnings var gengið. Þá er því haldið fram, að söluverð jarðanna sé eðlilegt, þrátt fyrir það að landið mælist 28 ha. Stefndu benda einnig á, að landstærðin hafi ekki verið ákvörðunarástæða fyrir kaupunum, og þrátt fyrir það að svo hefði verið, hefðu stefndu ekki vitað, að svo væri. Af þessum sökum eigi forsendusjónarmið samningsréttar ekki við, heldur sú meginregla, að samninga skuli efna. Þá telja stefndu, að þar sem ekki liggi fyrir nein matsgerð um tjón stefnenda, hafi þeir ekki sannað tjón sitt,

eins og lög geri ráð fyrir. Þá telja stefndu, að stefnendur hefðu átt að bjóða eða krefjast riftunar. Að lokum benda stefndu á, að fráleitt sé krafa stefnenda um hlutfallslega lækkun á söluverði, þar sem ræktanlegur hluti landsins sé hinn sami og áður. Þá séu hús jarðarinnar ekki verðlaus, eins og stefnendur haldi fram, og benda stefndu á brunabótamat því til stuðnings. Þá halda stefndu því fram, að stefnendur geti ekki borið fyrir sig galla, sem þau hefðu átt að sjá við venjulega skoðun, og vísa til 47. gr. laga nr. 39/1922, sem samkvæmt venju um fasteignakaup er beitt með lögjöfnun.

Forsendur og niðurstaða.

Ágreiningur aðila máls þessa lýtur að því, hvort stefnendur eigi rétt á afslætti að tiltölu samkvæmt lögjöfnun frá 42. gr. laga nr. 39/1922. Upplýst er í málinu, að umræddar jarðir reyndust um 8 hekturum minni en fram kemur í söluyfirliti frá Fasteignamiðstöðinni hf. og lá frammi við samningsgerð.

Telja verður nægilega í ljós leitt, að stefnendur reistu tilboð sitt á þeim upplýsingum um stærð jarðanna, sem fram koma í söluyfirliti. Orðalagið „um 36 ha.“ veitir svigrúm til nokkurs frávíks, en fráleitt eins mikils og raun varð á. Umboðsmaður stefnenda skoðaði jarðirnar, en ekki verða þær kröfur til hans gerðar, að hann hafi við þá skoðun mátt sjá, að um slík frávik var að ræða, hvorki við vettvangsskoðun né við skoðun loftmynda. Telja verður, að hann hafi fullnægt þeirri skoðunarskyldu, sem að lögum er lögð á kaupendur fasteigna, og ekki er unnt að gera þær kröfur til hans, að hann aflaði sér ýtarlegri upplýsinga um stærð jarðanna, enda lágu fyrir upplýsingar frá Landmælingum Íslands, sem ætla mátti, að væru réttar.

Stefndu hreyfa þeirri málsástæðu, að þau hafi ekki ábyrgst stærð landsins, en hafa ber í huga, að sök eða ábyrgð seljanda er ekki skilyrði þess, að afsláttur verði veittur, heldur eingöngu sú staðreynd, hvort söluhlut var áfátt. Stefnendur studdu tilboð sitt upplýsingum um stærð jarðanna í söluyfirliti, og skiptir af þeim sökum ekki máli, þótt upplýsingar um stærð séu ekki í afsali eða kaupsamningi. Telja verður, að stærð jarða hafi veruleg áhrif á verðhugmyndir aðila. Í máli þessu reisir kaupandi tilboð sitt á ákveðinni stærð jarðanna, og er óumdeilt, að síðar kom í ljós, að stærðin reyndist verulega minni en ráð var fyrir gert. Eiga stefnendur því rétt á afslætti af kaupverði í samræmi við ákvæði 42. gr. laga nr. 39/1922 með lögjöfnun.

Stefndu bera fyrir sig, að stefnendur hafi ekki sannað tjón sitt, en hafa ber í huga, að skilyrði þess, að afsláttur verði veittur, er einungis það, að vanefnd rýri verðmæti gagngreiðslu í ákveðnum hlutföllum. Fallast má á þá málsástæðu stefndu, að ekki verði beitt hreinni hlutfallslækkun á söluverði, með vísan til þess, að upplýsingar um stærð jarðanna í söluyfirliti voru ekki

nákvæmar. Þá ber að hafa í huga, að verðmæti landsins miðast ekki einvörðungu við stærð, heldur einnig við nálægð við höfuðborgarsvæðið og framtíðarnýtingu þess.

Með hliðsjón af öllu framansögðu og þar sem ekki nýtur matsgerðar um verðmæti jarðanna, þykir mega ákveða, að stefnendum beri afsláttur að álitum, sem þykir hæfilega ákveðinn 1.000.000 krónur. Eins og áður er rakið, var stefndi Þórður krafinn um afslátt af kaupverði með bréfi, dagsettu 20. október 1995, en með bréfum, dagsettum 28. mars 1996, voru stefndu Helga og Sigurður jafnframt krafín um afslátt. Með vísan til 3. mgr. 9. gr., sbr. 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987, þykir mega ákveða, að krafa stefnenda beri dráttarvexti einn mánuð frá dagsetningu síðustu kröfubréfa, þ. e. frá 28. apríl 1996 til greiðsludags.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Hjörtur O. Aðalsteinsson héraðsdómari kvað upp dóminn.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Helga S. Sigurðardóttir, Þórður G. Sigurðsson og Sigurður O. Gylfason, greiði in solidum stefnendum, Páli Kristjánssyni og Katrínu Tómasdóttur, 1.000.000 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 28. apríl 1996 til greiðsludags.

Málskostnaður fellur niður.
