

Fimmtudaginn 25. nóvember 1999.

Nr. 220/1999.

Anna Óskarsdóttir

(Jón Magnússon hrl.)

gegn

Valgerði Guðnýju Hannesdóttur

(Björn Ólafur Hallgrímsson hrl.)

Fasteignakaup. Galli. Skaðabætur. Skuldajöfnuður.

A seldi V íbúð. Eftir að V flutti inn í íbúðina taldi hún sig verða vara við ýmsa galla á íbúðinni. Hélt hún eftir umsömdum greiðslum af þessum sökum. A stefndi V til greiðslu, en V gagnstefndi og krafðist skaðabóta eða afsláttar vegna ástands íbúðarinnar. Aflað var matsgerðar dómkvaddra matsmanna. Talið var að kröfur V ættu að nokkru leyti við rök að styðjast og var krafa A á hendur henni lækkuð vegna þess.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 8. júní 1999 og krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 1.118.520 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 600.000 krónum frá 27. ágúst til 30. september 1998, en af 1.118.520 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá Hæstarétti, en til vara að héraðsdómur verði staðfestur. Þá krefst stefndi málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Krafa stefnda um frávísun málsins frá Hæstarétti er ekki studd haldberum rökum. Verður hún því ekki tekin til greina.

II.

Stefndi keypti af áfrýjanda íbúð á jarðhæð í húsinu að Þinghólsbraut 28 í Kópavogi með samningi 22. júní 1998 fyrir 7.000.000 krónur. Svo sem nánar greinir í héraðsdómi innti stefndi ekki af hendi tvær síðustu

afborganir af kaupverðinu, sem munu hafa átt að greiðast 27. ágúst og 27. október 1998, en þær námu samtals 1.118.520 krónum. Þingfesti áfrýjandi mál þetta í héraði 30. september 1998 til greiðslu þeirrar fjárhæðar auk dráttarvaxta af hvorri afborgun og málskostnaðar.

Stefndi vefengdi ekki skyldu sína til að greiða eftirstöðvar kaupverðsins, en taldi að margvíslegir gallar hefðu komið fram á hinni seldu eign og hefði hann því átt rétt á að halda eftir greiðslu sinni vegna vanefnda seljanda. Heldur stefndi fram, að gallar á eigninni veiti rétt til skaðabóta og afsláttar úr hendi áfrýjanda og eigi þær kröfur að koma til skuldajafnaðar á móti kröfu áfrýjanda. Með gagnstefnu 5. mars 1999 hafði stefndi uppi gagnkröfu til skuldajafnaðar og sjálfstæðs dóms. Nam hún 2.219.300 krónum auk dráttarvaxta frá 22. júní 1998 og málskostnaðar. Gagnsökin var ekki höfðuð innan þess frests, sem settur er í 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Með hinum áfrýjaða dómi voru gagnkröfur stefnda hins vegar aðeins teknar til greina að nokkru leyti til skuldajafnaðar við kröfur áfrýjanda í aðalsök, en niðurstaða málsins varð sú að stefnda var gert að greiða áfrýjanda 69.920 krónur. Stefndi gagnáfrýjaði ekki héraðsdómi. Þótt að auki megí fallast á með áfrýjanda að kröfur í gagnsök í héraði hafi verið óskýrar, meðal annars vegna skorts á víðhlítandi greinargerð um fjárhæðir, eru ekki efni til að vísa nú frá héraðsdómi gagnsök stefnda af þeim ástæðum, sem að framan greinir, enda koma gagnkröfur stefnda aðeins til álita til skuldajafnaðar og eru nægilega reifaðar í einstökum liðum.

III.

Húsið að Þinghólsbraut 28 var smíðað í tvennu lagi. Eldri hlutinn, sem nefndur er austurálma í málsgögnum, var hlaðinn úr vikursteini árið 1957, en hinn nýrri, vesturhlutinn, var steinsteyptur á árinu 1963. Svonefnd austurálma er að nokkru klædd að utan, meðal annars suðurhliðin, en að öðru leyti eru útveggir hennar aðeins að nokkru leyti varðir með klæðningu. Í húsinu eru tvær íbúðir og mun hvor þeirra um sig vera 50% alls hússins. Eins og fyrr greinir er mál þetta risið vegna kaupsamnings málsaðila um jarðhæðina.

IV.

Skilja verður málatilbúnað áfrýjanda svo að hann geri ekki athugasemdir, að því gefnu að gagnkröfur stefnda geti að formi til komið til

álita í málinu, við niðurstöðu héraðsdóms um að til frádráttar kröfu hans komi eftirtaldir liðir vegna galla á fasteigninni: Gólfdukur í svefnherbergi, 55.000 krónur, raflagnir, 95.300 krónur, eyðing meindýra, 12.500 krónur, hleri yfir reykháfi á efra þaki, sbr. 3. lið hér að neðan, 18.000 krónur, og einangrun í herbergi í suðvesturhorni hússins, 42.500 krónur. Samtals nema þessir liðir 223.300 krónum.

Fyrir Hæstarétti er hins vegar ágreiningur um eftirfarandi liði í gagnkröfu stefnda, er héraðsdómur tók til greina með fjárhæðum, sem hér greinir: 1. Breyting á hitakerfi 275.000 krónur, 2. lagfæring á múrverki innanhúss 100.000 krónur, 3. þakrennur, niðurföll úr rennum og áfellur á þaki, að frátalinni kröfu vegna fyrrnefnds hlera yfir reykháfi, 151.000 krónur, 4. pípuLögn í snyrtiherbergi 31.500 krónur, 5. leki á útveggjum að norðan- og austanverðu 217.800 krónur og 6. röskun og óþægindi vegna viðgerða á göllum 50.000 krónur.

Í héraðsdómi var fallist á að stefndi ætti rétt á afslætti alls að fjárhæð 375.000 krónur vegna 1. og 2. kröfuliðar. Liðir 3-6 nema samtals 450.300 krónum og voru skaðabótakröfur vegna þeirra allra teknar til greina í héraðsdómi. Dæmdar fjárhæðir studdust við matsgerð dómkvadds byggingatæknifræðings 17. nóvember 1998 og er gerð nokkur grein fyrir henni í héraðsdómi. Verður nú fjallað um síðastgreinda sex kröfuliði.

1. Hitakerfi. Hin umdeildu kaup komust á fyrir milligöngu fasteignasölunnar Gimli, sem síðan annaðist gerð kaupsamnings, sem málsaðilar undirrituðu. Áður en kaupin voru gerð lá fyrir sölufirlit á stöðluðu eyðublaði fasteignasölunnar, sem ágreiningslaust er að málsaðilar kynntu sér. Er hitakerfi lýst í sölufirlitinu með orðunum „Sér-Danfoss“. Verður ráðið af skýrslu þess starfsmanns fasteignasölunnar, sem skoðaði íbúðina og skráði upplýsingar um hana í sölufirliti, að hann gerði sér ekki grein fyrir að hitakerfi var sameiginlegt með báðum íbúðum hússins. Eftir framburði hins dómkvadda matsmanns bar frágangur hitalagna í íbúðinni þetta ekki með sér við venjulega skoðun leikmanns. PípuLagninganemi, sem vann við lagnir í húsinu fyrir stefnda, bar fyrir dómi að engin leið hefði verið fyrir ókunnugan að átta sig á að hitalögnin væri sameiginleg fyrir allt húsið. Kvaðst hann sjálfur ekki hafa gert sér grein fyrir að hiti væri sameiginlegur. Verður að leggja til grundvallar, að stefnda hafi hvorki verið né mátt vera ljóst að íbúðin var að þessu leyti ekki í samræmi við sölufirlitið, en

ósannað er að áfrýjandi hafi gefið munnlegar upplýsingar um þetta þegar stefndi skoðaði íbúðina. Á stefndi því rétt á skaðabótum vegna þess að hið selda skorti þennan áskilda kost, sbr. meginreglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Eftir matinu 17. nóvember 1998 myndi kostnaður hvors íbúðareiganda um sig við að skipta hita-kerfinu nema um það bil 250.000 til 300.000 krónum, ef eldri pípu-lagnir nýtast ekki. Ekki var metið hve mikill kostnaður yrði annars. Af matinu er ekki ljóst hvort matsmaðurinn tók afstöðu til hugsanlegs vinnusparnaðar af því að nota ný rör. Þessi ágalli á matsgerð þykir þó ekki vera svo verulegur að kröfulið þessum verði hafnað. Verður hann tekinn til greina með 250.000 krónum.

2. Galli á múrverki innanhúss. Í matsbeiðni er borin fram þessi spurning: „Er múrverki innanhúss ábótavant? ... Athuga þarf sérstaklega, hvort veggir eru skakkir, hvort göt eru á þeim (t.d. milli herbergja og milli herbergis og hols), hvort gat sé í gólfi í efra holi og hvort frágangur múrverks bak við ofna sé forsvaranlegur.“ Í svari matsmanns segir meðal annars: „Við skoðun á veggjum íbúðarálmu hússins má sjá að múrverk þeirra er mjög ójafnt bæði á inn- og útveggjum. Þetta er ekki mjög áberandi við lauslega skoðun en getur verið mjög hvítleitt og leiðir til aukins kostnaðar við innréttingu hússins og erfiðleika við frágangslíði. Einnig eru göt ófrágengin þar sem lagnir liggja á milli herbergja og búið er að múra upp í gat í gólfi þar sem vatnslögn liggur í gegnum plötu. Einangrun bak við ofna er og hefur væntanlega verið lítil sem engin og búið er að einangra og múrhuða á bak við ofna í tveimur svefnherbergjum.“

Hér er um að ræða tvenns konar annmarka, annars vegar ójafna veggir og hins vegar göt á veggjum og í gólfi, svo og að einangrun vantar á bak við ofna. Kostnað við viðgerð á síðastgreindum ágöllum taldi matsmaður vera 33.000 krónur. Síðan segir um múrverkið í matsgerðinni: „Erfitt er að meta til afsláttar á kaupverði íbúðarinnar galla af þessari gerð, þó má e.t.v. setja fram þá hugmynd að hæfilegur afsláttur á múrverki út- og innveggja svefnálmu sé um það bil helmingur af stofnkostnaði ógallaðs múrverks, sem væri upphæð á bilinu 100-120.000 kr.“ Matsmaðurinn bar fyrir dómi að þegar hann skoðaði íbúðina hafi verið búið að rífa mikið innan úr henni. Einnig hafi frágangi meðal annars á bak við ofna þegar verið lokið í tveimur af þremur herbergjum. Af gögnum málsins verður lítið sem ekkert ráðið

hvernig gengið hafi verið frá veggjum við ofna og hvort kaupandi hafi þannig mátt sjá þessa galla við skoðun. Upplýsingar um umfang þessara galla eru ekki nægilega glöggar til þess að unnt sé að taka til greina kröfu um viðgerðarkostnaðinn 33.000 krónur.

Stefndi skoðaði íbúðina fyrir kaupin ásamt sambúðarmanni sínum, sem er múrari og vinnur við húsaviðgerðir. Í matsgerð kom fram að múrverk var mjög ójafnt. Þótt í mati sé tekið fram, að þetta sé „ekki mjög áberandi“, verður að telja að sambúðarmaður stefnda hefði við eðlilega athugun átt að geta séð að múrverk var ekki í viðunandi horfi. Verður þessum kröfulið því hafnað.

3. Þakrennur, niðurföll úr rennum og áfellur á þaki. Í matsbeiðni var spurt hvort viðgerða væri þörf á þaki, þakrennum eða niðurföllum. Svohljóðandi svar er í matsgerð: „Við könnun á ástandi ystu þakklæðningar kom í ljós að ástand þakjárns er tiltölulega gott en ástæða til þess að mála það innan fárra ára, en í ljós kom að áfellur á þakköntum og hleri yfir skorsteinspípu, sem búið er að fjarlægja niður á móts við þakklæðningu og er úr timbri, þarf að endurnýja vegna fúa. Þakrennur eru aðeins á lægra þaki og eru farnar að ryðga en bíða mætti með endurnýjun þeirra í nokkur ár að því er best verður séð. Engin þakniðurföll eru á húsinu.“ Þá er í matsgerð greint frá kostnaði alls að fjárhæð 169.000 krónur við úrbætur á því, sem matsmaður taldi óbótavant varðandi „áfellur á efra þaki, lokur yfir skorsteini, þakrennur og þakniðurföll“. Við skýrslutökur fyrir dómi kom fram, að allir þessir annmarkar voru sýnilegir við skoðun frá jörðu, nema hlerinn yfir reykháfinum, sem matsmaður taldi kosta 18.000 krónur að endurnýja. Þar sem krafa vegna hlerans sætir ekki sérstökum andmælum verður hún tekin til greina svo sem segir í upphafi þessa kafla. Öðrum kröfuliðum, sem um ræðir, verður hins vegar hafnað af þeim sökum, sem áður er getið.

4. Pípulögn í snyrtiherbergi. Í íbúðinni voru tvö snyrtiherbergi og varðar þessi liður annað þeirra. Um þennan lið sagði svo í matsgerð: „Við skoðun á neysluvatns- og frárennslislögnum á efri snyrtingu kom í ljós að talsverð ryðmyndun er í frárennslisröri handlaugar og einnig þarf að tengja handlaug við heitavatnslögn ef sett yrði ný á sama stað og áður var.“ Frekari lýsingu á þessu var ekki að finna í matsgerðinni. Áætlaði matsmaður að kostnaður við að skipta um frárennslisrör frá handlaug og að lögn í grunni ásamt framlengingu heitavatnslagnar í millivegg væri 31.500 krónur. Þegar stefndi skoðaði íbúðina var hand-

laugin ótengd og snyrtiherbergið ekki notað sem slíkt, heldur sem geymsla. Eftir að stefndi tók við íbúðinni lét hann fjarlægja salerni þetta og loka stútum fyrir lagnir við handlaug. Þegar þessa er gætt er ósannað að stefndi hafi orðið fyrir tjóni vegna þeirra atriða, sem greind voru í matinu. Þegar af þeirri ástæðu er þessum kröfulið hafnað.

5. Leki á útveggjum að norðan- og austanverðu. Um þetta segir í mati: „Áberandi lekamerki eru í þvottahúsi íbúðarinnar bæði á norður- og vesturvegg. Úr þessu verður vart bætt nema lokið verði að klæða austurálmú hússins með áþekkri klæðningu og fyrir er ...“. Matsmaður sagði við skýrslutöku í héraði að veggir hafi verið mikið sprungnir og þeir lækju. Áætlaði hann kostnað við þennan verkþátt alls 217.800 krónur. Áfrýjandi bar fyrir dómi, að sýnilegur raki hafi verið að innanverðu á öllum útveggjum þvottahússins þegar stefndi og sambúðarmaður hans skoðuðu íbúðina. Stefndi kvaðst hins vegar ekki hafa séð neinn raka. Þvottahúsið er í austurhluta hússins, þar sem útveggir úr vikri eru ekki klæddir. Stefndi og sambúðarmaðurinn vissu að þessi hluti var hlaðinn úr vikursteini. Verður að leggja til grundvallar að lekamerki hafi verið þeim sýnileg. Þess er og að gæta að kaupandi gat ekki vænst þess að rúmlega 40 ára gamlir vikurveggir væru lausir við raka, eins og gengið var frá ytra byrði hússins. Verður kröfuliður þessi því ekki tekinn til greina.

6. Röskun og óþægindi vegna viðgerða á göllum. Stefndi hefur ekki leitt í ljós að hann hafi beðið frekara fjártjón af vanefndum áfrýjanda en metið hefur verið til fjár af dómkvöddum matsmanni. Ekki eru laga-skilyrði til að taka til greina kröfur um ófjárhagslegt tjón af ætluðum óþægindum stefnda sökum vanefndanna. Verður því ekki fallist á bóta-kröfu hans vegna þessa liðar.

Samkvæmt ofangreindu verður áfrýjandi að sæta lækkun á kröfu sinni vegna kröfuliða, sem hann hefur ekki andmælt sérstaklega, alls að fjárhæð 223.300 krónur auk bóta vegna hitakerfis 250.000 krónur eða samtals 473.300 krónur. Dregst síðastgreind fjárhæð frá 1.118.520 krónum, sem stefndi hefur viðurkennt að séu ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs. Verður áfrýjanda því gert að greiða mismuninn, 645.220 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 600.000 krónum frá 27. ágúst til 30. september 1998, af 1.118.520 krónum frá þeim degi til 5. mars 1999, er gagnsök var þingfest, en af 645.220 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Að teknu tilliti til úrslita málsins verður stefndi dæmdur til að greiða áfrýjanda málskostnað að hluta í héraði og fyrir Hæstarétti, sem er ákveðinn í einu lagi, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Valgerður Guðný Hannesdóttir, greiði áfrýjanda, Önnu Óskarsdóttur, 645.220 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 600.000 krónum frá 27. ágúst til 30. september 1998, af 1.118.520 krónum frá þeim degi til 5. mars 1999, en af 645.220 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði áfrýjanda samtals 250.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 12. maí 1999.

Aðalstefnandi og gagnstefnda er Anna Óskarsdóttir, kt. 280340-3919, Laufaríma 2, 110 Reykjavík, en aðalstefnda og gagnstefnandi er Valgerður Guðný Hannesdóttir, kt. 031263-8329, Fjallalind 75, 200 Kópavogi.

Umboðsmaður aðalstefnanda og gagnstefndu er hrl. Jón Magnússon, en umboðsmaður aðalstefndu og gagnstefnanda er hrl. Björn Ólafur Hallgrímsson.

I. Dómkröfur.

1. Aðalsök.

a. Aðalstefnandi krefst þess, að aðalstefnda verði dæmd til að greiða henni skuld að fjárhæð kr. 1.118.520 ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af kr. 600.000 frá 27. ágúst 1998 til 30. september s.á. er málið var þingfest, en af kr. 1.118.520 frá þeim degi til greiðsludags og verði dráttarvextirnir höfuðstólsfærðir á 12 mánaða fresti og í fyrsta sinn 27. ágúst 1999. Þá er krafist málskostnaðar skv. mati dómsins að viðbættum virðisaukaskatti, en aðalstefnandi er ekki virðisaukaskattsskyldur.

b. Aðalstefnda krefst sýknu af kröfu aðalstefnanda á grundvelli skuldajafnaðar. Þá krefst hún þess, að aðalstefnandi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu og er vísað í málskostnaðarreikning.

2. Gagnsök.

a. Gagnstefnandi krefst þess aðallega, að gagnstefnda verði dæmd til að greiða henni kr. 2.219.300 með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 22.6.1998 til greiðsludags. Til vara er krafist lægri fjárhæðar að mati réttarins með dráttarvöxtum frá 22. júní 1998 til greiðsludags.

Bæði í aðalkröfu og varakröfu er krafist skuldajafnaðar á gagnkröfu að kröfu-fjárhæð aðalsakar, en sjálfstæður dómur gangi um þann mismun, sem gagn-kröfur eru hærri en kröfur í aðalsök. Loks krefst gagnstefnandi þess, að gagn-stefnda verði dæmd til að greiða henni málskostnað, þ.m.t. matskostnað að skað-lausu að mati dómsins.

b. Gagnstefnda krefst sýknu af öllum kröfum gagnstefnanda í gagnsök og að gagnstefndu verði tildæmdur málskostnaður úr hendi gagnstefnanda skv. mati dómsins auk virðisaukaskatts á málflutningsþóknun, þar eð gagnstefnda sé ekki virðisaukaskattsskyld.

II. Málavextir.

Þann 22. júní 1998 var gerður kaupsamningur milli málsaðila um jarðhæð hússins nr. 28 við Þinghólsbraut í Kópavogi og var aðalstefnandi seljandi en gagnstefnandi kaupandi. Kaupverðið var kr. 7.000.000 og skyldi greiðast þannig:

1. a Við undirritun kaupsamnings með húsbréfum	kr.	2.884.480
1. b Við undirritun kaupsamnings	kr.	2.000.000
2. Við afhendingu eignar	kr.	1.000.000
3. Mánuði eftir afhendingu	kr.	600.000
4. Þremur mánuðum eftir afhendingu	kr.	518.520

Samkvæmt kaupsamningnum skyldi íbúðin afhent 15. júlí 1998 en afhendingin fór fram 27. júlí s.á. Gagnstefnandi greiddi fyrstu greiðslurnar eins og um var samið en greiðslu samkvæmt 3. lið innti hún ekki af hendi mánuði eftir afhendingu íbúðarinnar þ.e. 27. ágúst 1998 og bar fyrir sig að hún ætti gagn-kröfu á hendur aðalstefnanda vegna galla á hinni seldu eign. Við útgáfu stefnu 17. september 1998 taldi aðalstefnandi liggja ljóst fyrir að gagnstefnandi ætlaði ekki heldur að inna af hendi greiðslur samkv. 4. lið og væri sú greiðsla þá í gjalddaga fallin vegna vanefndar á greiðslunni skv. 3. lið og yfirlýsingar gagnstefnanda um að frekari greiðslur verði ekki inntar af hendi.

Gagnstefnandi hefur viðurkennt að skulda umstefnda fjárhæð, en telur að gagnkrafa hennar til skuldajafnaðar kynni að vera mun hærri. Gagnstefnandi kvaðst hafa nokkru eftir afhendingu íbúðarinnar orðið vör við að hún var haldin margháttuðum göllum og hafi ástand hennar ekki verið í samræmi við lýsingar sem fram hafi komið í söluyfirliti seljanda. Eignin hafi ekki verið steinsteypd nema að hluta. Þak og veggir hafi verið í slæmu ástandi með tilheyrandi leka. Pípu- og raflögn hafi verið verulega ábótavant og hafi skorkvikindi hafst við í íbúðinni. Þetta séu leyndir og mjög umfangsmiklir gallar og verði úrbætur meiri en nemi vangreiðslum skv. kaupsamningnum. Að beiðni gagnstefnanda var

Freyr Jóhannesson tæknifræðingur dómkvaddur matsmaður í Héraðsdómi Reykjaness 9. okt. sl. til að meta kostnaðinn við úrbætur, og er hann skv. matsgerð dags. 17. apríl 1998 kr. 750.300. Auk þess var metinn verðmætismunur vegna þess að austurhluti hússins er hlaðinn úr vikursteini, en ekki steinsteypur, og kostnaður við að skipta um hitakerfi til að koma á sérhitun o.fl. Heildarupphæð matsins er kr. 1.650.300 þegar teknir hafa verið með þessir aukaliðir sem ekki varða úrbætur vegna galla, sem aðalstefndi gat staðreynt.

Gagnstefnandi kveðst hafa orðið fyrir talsverðu tjóni umfram þetta. Um sé að ræða vinnu gagnstefnanda og aðstoðarmanna hennar við brýnar aðgerðir frá því skömmu eftir viðtöku húsnæðisins og fram að matsskoðun. Tjón af því að þurfa að flytja úr íbúðinni um tíma og tjón af margháttaðu óhagræði af því að þurfa langvarandi að búa í húsnæði, þar sem á sama tíma fari fram margháttað og erfið viðgerðarvinna á meirihluta húsnæðisins, þ.m.t. múrviðgerðir. Þá hafi hún tvívegis orðið að kaupa út þjónustu við að losa um endurteknar stíflanir í skolplagnakerfi hússins. Vinnustundir fram að matsskoðun hafi verið 220 á meðaltímagjaldi 1.400 krónur eða samtals 308.000 krónur.

Óhagræði sitt metur gagnstefnandi á 200.000 krónur, og þá tekið tillit til þess að sumarleyfismöguleiki hafi enginn verið, ótal símtala, snúninga o.fl. Kostnað vegna þess, að gagnstefnandi þurfti að flytja út úr íbúðinni um eins mánaðar skeið skömmu fyrir júl 1998 metur hún á 50.000 krónur. Kostnaður við að keyptar stíflulosanir nam 11.000 krónum.

III. Málsástæður og lagarök.

1. Aðalsök.

a. Aðalstefnandi byggir kröfur sínar á efni kaupsamningsins en vanefndir aðalstefndu á honum stafi af fjárskorti hennar og verði að telja það fyrirslátt vegna þessa, er aðalstefnda komi með athugasemdir við húseignina eftir að til greiðslu kom á útborgun mánuði eftir afhendingu, en það hafi verið um að ræða margvísleg atriði, sem sýnileg hafi verið við skoðun og aðalstefnda hafi vítað um. Henni hafi verið gerð ítarleg grein fyrir ástandi eignarinnar áður en kaupsamningur var gerður. Eignin hafi verið seld á lágu verði og þá hafi verið tekið tillit til aldurs hennar og ástands.

Vísað er til meginreglu kröfuréttarins og samningaréttarins um efni fjárskuldbindinga til stuðnings kröfunni. Kröfur um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styðjast við III. kafla vaxtalaga en um málskostnaðarkröfur er vísað til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 og til 32. gr. sömu laga um varnarþing. Um virðisaukaskatt er vísað til laga nr. 50/1987.

b. Aðalstefndi mótmælir því, að gerð hafi verið ítarleg grein fyrir ástandi hússins af hálfu aðalstefnanda og að söluverð þess hafi verið lágt með tilliti til ástands þess og aldurs. Heldur væri hið rétta, að aðalstefnda hafi skoðað eign-

ina venjubundinni skoðun og hafi ekkert komið fram hjá seljanda um að ástand hússins væri lélegra en almennt mætti búast við um sambærilegar eignir. Ásett verð eignarinnar hafi verið kr. 7.500.000 en endanlegt söluverð hafi verið kr. 7.000.000, sem teljast verði í hærra lagi, þegar litið væri til þess, að kaupverðið átti allt að greiðast á fjórum mánuðum og 70% við undirritun samnings.

Sýknukrafa aðalstefnda er á því byggð að aðalstefndi eigi gagnkröfu til skuldajafnaðar á hendur aðalstefnanda sem sé mun hærri heldur en eftirstöðvar kaupverðsins, sem aðalstefnandi geri nú reka að innheimta með málsókn þrátt fyrir beiðni aðalstefnda um að greiðslur yrðu settar á vaxtaberandi bók, meðan beiðni væri niðurstöðu dómkvadds matsmanns vegna meintra galla á eigninni.

Aðalstefndi skuldar þessa umstefndu fjárhæð og gerir ekki athugasemd við upphæðina, en mótmælir dráttarvaxtakröfu og málskostnaðarkröfu sérstaklega þar sem málsókn þessi sé að ófyrirsynju þegar litið er til vanefnda stefnanda á samningi aðilanna.

Aðalstefndi telur aftur á móti öll skilyrði til að halda eftir eigin greiðslu vegna krafna sem hann telur sig eiga á hendur aðalstefnanda á nefndum kaupsamningi um Þinghólsbraut 28, Kópavogi. Um endanlega fjárhæð er vísað til matsgerðar dómkvadds matsmanns sem leitt hafi svo til gagnstefnu í málinu.

Umræddur samningur sé gagnkvæmur samningur aðila þar sem seljandi skuldbindur sig til að inna af hendi samningsbundna greiðslu, eignina, gegn móttöku kaupverðs. Eignin hafi þannig átt að afhendast án leyndra galla og með áskildum kostum. Það hafi ekki verið gert og því hafi aðalstefndi beitt vanefndaúrræðum sem lög og venjur heimila í fasteignakaupum, jafnvel þó ekki hafi í upphafi málsins komið fram lögfull sönnun og mat á viðgerðarkostnaði og verðrymnun eignarinnar. Málsókn stefnanda breyti þar engu um.

Aðalstefndu vísa til almennra reglna kröfuréttarins og kaupalaga um upplýsinga- og skoðunarskyldu, skilyrði skaðabóta og afsláttar í fasteignakaupum með lögjöfnun frá kaupalögum og reglna um skuldajöfnuð svo og rétt til að halda eftir eigin greiðslu.

Aðalstefndu byggja kröfu sína um málskostnað á ákvæðum laga nr. 91/1991, XXI. kafla. Um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er vísað til laga nr. 50/1988, þar sem lögmönnum er gert skylt að innheimta virðisaukaskatt af þóknun sinni, en aðalstefndu séu ekki skattaðilar í skilningi laganna og beri því nauðsyn að fá dóm fyrir skattinum úr hendi aðalstefnanda.

2. Gagnsök.

a. Málsástæður þar sem gagnstefnandi byggir á eru þær að fasteignin nr. 28 við Þinghólsbraut í Kópavogi hafi verið haldin verulegum leyndum göllum, sem seljandi beri ábyrgð á, hvort heldur sé eftir reglum um afslátt af kaupverði og/eða skaðabætur. Byggt sé á því að gagnstefnda hafa verið kunnugt um eða

mátt vera kunnugt um gallana, en vísitandi leynt þeim eða vanrækt upplýsinga-skyldu sína við sölu, hvar í mót gagnstefnandi hafi ekki með neinum hætti van-rækt skoðunarskyldu sína. Þá hafi hið selda hvergi nærri uppfyllt þá kosti, sem telja megí almennt áskilda í fasteignaviðskiptum, nema sérstaklega sé kveðið á um annað í samningi.

Söluýfirlit um eignina sé á ábyrgð gagnstefnda og megí skv. túlkun dóma á ákvæðum laga um fasteignakaup jafna til ábyrgðaryfirlýsingar hans.

Gagnstefnandi telur gagnstefnda bera fulla ábyrgð á því að eignin sé búin þeim kostum, sem telja megí áskilda í fasteignaviðskiptum auk þeirra, sem bein-línis eru upptaldir í söluýfirliti.

Gagnstefnandi hafi mátt vænta þess að eignin héldi vatni og vindum, múr og vegghlutar væru ekki að hrúni komnir, og loks að íbúðin væri íbúðarhæf frá upp-hafi og kæmi að slíkum notum, en að ekki þyrfti að leggja út í gríðarlegan kostnað við margháttaðar viðgerðir til að gera hana íbúðarhæfa.

Í nefndu yfirliti sé m.a. greint frá sérhitalögn íbúðarinnar og ákveðnu bygg-ingarefni hússins, sem hvorttveggja sé rangt.

Gagnstefnandi mótmælir því að fjárskorti sé um að kenna, að hann hafi ekki efnt kaupsamninginn af sinni hálfu og vísar til þess, að hann hafi lagt 1,1 milljón króna inn á sérstaka bankabók í sínu nafni en sérstaklega merktá þessum við-skíptum til geymslu þar á vöxtum, meðan beðið væri eftir niðurstöðu á ágrein-íngi málsaðila, og hafi þetta verið gert þegar ljóst var, að ekki var grundvöllur til samkomulags milli aðila um bætur vegna kvartana gagnstefnanda.

Kröfur sínar byggir gagnstefnandi á matsgerðinni um kostnaðarmat vegna nauðsynlegra viðgerða og lægra verðmats, sökum rangra forsendna við kauptil-boðsgerð, en matinu hafi ekki verið hnekk't með yfirmati eða öðrum hætti. Aðrar kröfur um bætur, svo sem vegna vinnu gagnstefnanda o.fl., vegna óhagræðis, húsnæðiskostnaðar o.fl. er lagt í mat réttarins án þess að lögð séu fram gögn þeim til stuðnings.

Vísað er til sömu laga og reglna og í greinargerð í aðalsök. Sérstaklega er byggt á kaupalögum um áskilda kosti per analogiam og vísað til ríkrar dóm-venju í svipuðum málum. Þá er vísað til reglna um skuldajöfnuð og til mats-gerðar um sönnun fyrir afslætti og tjóni.

Par eð það hafi verið nauðsynlegt að afla matsgerðar um gallana, beri að dæma gagnstefnanda bætur fyrir þeim kostnaði sem og annan kostnað af mál-inu.

b. Gagnstefndi vísar í fyrsta lagi til þess að vísa beri gagnkröfunni frá ex officio, þar eð hún uppfylli ekki þau skilyrði d-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991. Útilokað sé að fá samhengi í stefnuþjárhæðina miðað við framlagða matsgerð. Að öðru leyti setur gagnstefndi áherslu á þessi atriði.

1. Ekki sé greint frá á hvaða meintum göllum skaðabótakrafa gagnstefnanda sé sett fram. Ljóst sé að til þess að skaðabætur geti komið til í tilvikum sem þessum verði seljandi með athöfnum eða athafnaleysi að hafa bakað sér ábyrgð skv. almennu sakarreglunni. Engin rök eða sjónarmið séu færð fram í gagnstefnu sem benda á það í hvaða greinum eða tilvikum gagnstefnandi hafi bakað sér ábyrgð skv. sakarreglunni. Málið sé því vanreifað hvað þetta varðar. Spurning er hvort lögmaður gagnstefnda eigi að fara að geta í þær stórkostlegu eyður, sem eru í gagnstefnunni, en það sé ekki talið eðlilegt, en hins vegar er áskilinn réttur til að koma að frekari sjónarmiðum verði gagnsökinni ekki vísað frá dómi og gagnstefnanda gefinn kostur á að gera ítarlegri grein fyrir kröfum sínum.

2. Í gagnstefnu segi, að kröfugerð aðalkröfu sé byggð á fyrirliggjandi matsgerð um kostnaðarmat vegna nauðsynlegra viðgerða á íbúðinni og lægra verðmats sökum forsendna við kaupþilboðsgerð og nemi umræddir kröfufliðir kr. 1.650.300. Hvergi verði þessi tala lesin út úr mati dómkvadds matsmanns og eins og áður greini með öllu óljóst á hverju er byggt. Verði gagnsök ekki vísað frá ex officio ber að vísa þessum kröfuflið frá þar sem hann er í engu sundurgreindur og í engu rökstuddur auk þess sem ekki sé greint frá því hvort gagnstefnandi byggji á reglum um skaðabætur eða á reglum um afslátt og á hvaða grundvelli byggt sé á að skaðabótaskylda gagnstefnanda sé fyrir hendi og í hvaða tilvikum afsláttur komi til og þá vegna hvers. Þessi krafa í gagnsök sé því ekki dómhæf. Útilokað sé að færa fram varnir gegn jafnóljósri kröfu og hér greinir og útilokað sé fyrir dóm að átta sig á hvað felst í kröfugerð gagnstefnanda.

3. Auk ofangreinds geri gagnstefnandi kröfu til þess að fá bætt margvíslegt tjón til viðbótar því sem í matsgerð hins dómkvadda matsmanns greini. Þessu sé algerlega mótmælt. Í fyrsta lagi liggi ekkert fyrir um tjón eða óhagræði gagnstefnanda. Engin gögn eða rök séu lögð fram hvað það varðar og því um örökstuddar fullyrðingar að ræða. Þá séu framtaldar vinnustundir fram að matsskoðun 220 eins og í gagnstefnu greinir algerlega ósundurliðaðar og ósundurgreint hvað um var að ræða og að hvaða hlutum unnið var og hver hafi unnið það. Ekki sé því mark takandi á þeirri kröfu. Þá sé viðmiðun í gagnstefnu fyrir tímagjald gagnstefnanda kr. 1.400 á tímann gjörsamlega út í hött og miðist ekki við neina þekkta taxa fyrir vinnu sem hugsanlega kunni að hafa verið unnin af gagnstefnanda eða aðila á hennar vegum. Vegna þessa, þ.e. þeirra meintu vinnustunda, sem gagnstefnandi segist hafa lagt í eitthvað, sem ekki sé skilgreint og flutninga úr íbúðinni á einhverjum tíma, sem ekki liggi fyrir hver var eða af hvaða ástæðu, sé ófullnægjandi forsenda og undirstaða kröfugerðar hvað þetta varðar. Þá liggi auk heldur eins og bent sé á hér að framan engin gögn fyrir varðandi þennan kröfuflið. Útilokað sé að taka hann til greina.

4. Þriðji kröfufliður gagnstefnanda sé vegna óhagræðis og sé athyglisvert, að

framtalдар ósundurgreindar 220 vinnustundir eða um 6 vikna stíf vinna, sem getið er í kröfulið 3 hér að framan felst ekki það óhagræði sem á við þennan kröfulið, heldur sé hann settur fram með tilliti til þess að sumarleyfismöguleikar hafi forklúðrast auk ýmiss annars sem sé svo langsótt og fráleitt að tæpast taki að eyða tíma eða orðum í það. Þessi kröfuliður er gjörsamlega örökstuddur bæði tölulega og efnislega og því útilokað þegar af þeim ástæðum að taka hann til greina.

5. Þá sé krafist kr. 50.000 vegna þess að gagnstefnandi hafi þurft að víkja af eign sinni skömmu fyrir jól vegna innanhússviðgerðar og sé framangreint metið í gagnstefnu til bótakröfu sem hér greinir. Þessi kröfuliður sé að öðru leyti örökstuddur og engin gögn hafi verið lögð fram honum til stuðnings og því útilokað að taka hann til greina. Því er mótmælt, að gagnstefnandi hafi nokkurn tíma þurft að flytja út úr íbúðinni vegna galla, en vera kunni að hún hafi gert það vegna þess, að hún hafi tekið þá ákvörðun að standsetja eignina eftir sínu höfði, en svo virðist sem gagnstefnandi telji réttast og hentast, að gagnstefnda borgi það sem að gagnstefnandi tók ákvörðun um að gera algerlega án þess að nokkur þörf væri á. Slíkt sé að sjálfsögðu með öllu fráleitt.

6. Varðandi kröfu um greiðslu fyrir stíflulosanir þá sé henni mótmælt, en komi til þess, að lögð verði fram gögn um það, að slík stíflulosun hafi átt sér stað af ástæðum sem raktar verði til gagnstefndu þá hefur ekki staðið á henni að greiða það.

7. Ekki sé hægt að sjá eða átta sig á hvort gagnstefnandi gerir kröfu á hendur gagnstefnda vegna rannsóknar á skolplögnum og það hvaða fjárhæð sé um að ræða sé slík krafa gerð. Þetta sýni eitt með öðru hversu fráleit krafan sé eins og hún er fram sett í gagnstefnu. En hvað sem því líður þá sé þessari kröfu mótmælt sem rangri og örökstuddri.

Bent sé á að gagnstefndi bauð gagnstefnanda í sáttaskyni að lækka kröfur sínar á hendur henni um 200.000 krónur gegn því að gagnstefnandi greiddi eftirstöðvar kaupverðsins og gengið yrði frá afsali milli aðila. Á þetta hafi gagnstefnandi ekki viljað fallast og hafi nú höfðað þessa gagnsök með þeim ágöllum, sem raktir séu hér að framan. Gagnstefnda hafi boðið þessa fjárhæð til að vera laus við leiðindi og aukakostnað, sem málaferlum gæti fylgt, auk þess hafi henni legið á beinum og milliliðalausum greiðslum frá gagnstefnanda.

Bent sé sérstaklega á, að þegar gagnstefnandi skoðaði eignina þá hafi hún notið aðstoðar sambylismanns síns, sem skoðað hafi eignina með henni, en hann vinnur við húsasmíðar og húsaviðgerðir og verði því að teljast sérfróður að því leyti, þó að gagnstefnandi haldi því fram að hún sjálf sé ekki sérfróð um byggingar.

Ekki sé getið um það að hvaða leyti hin selda eign hafi ekki verið búin þeim

kostum sem að áskildir hafi verið við kaup. Því sé haldið fram af hálfu gagnstefndu, að eignin hafi einmitt verið búin þeim áskildu kostum, sem talað var um milli aðila áður en kaup gerðust.

Byggt sé á almennum reglum skaðabótaréttarins, kröfuréttarins og laga um lausafjárkaup nr. 39/1922. Þá er byggt á reglum laga um meðferð einkamála nr. 19/1981 og lögum um virðisaukaskatt nr. 50/1988.

IV. Sönnunarfærsla.

Vettvangsganga fór fram að Þinghólsbraut 28, Kópavogi, sama dag og aðalmeðferð málsins.

Málsaðilar gáfu skýrslu hér fyrir dómi og sambýlismaður aðalstefnanda, Guðmundur Vestmann Ottósson, Laufaríma 2, Reykjavík, kt. 061035-2229, og Valdimar Sigfússon múrari, Þinghólsbraut 28, Kópavogi, kt. 050362-5669, sambýlismaður aðalstefndu, báru vitni í málinu.

Þá báru og vitni í málinu Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur, kt. 180841-3349, Ystaseli 33, Reykjavík, Sveinbjörn Halldórsson sölumaður fasteigna, kt. 170963-5399, Aratúni 25, Garðabæ, og Garðar Rafn Halldórsson pípu-lagninganemi, kt. 110369-2989, Bæjarríma 14, Reykjavík.

Freyr Jóhannesson staðfesti matsgerð sína í málinu, en kostnaðarmat um nauðsynlegar viðgerðir eða úrbætur á þeim göllum, sem matsmaðurinn gat staðfest, er þannig:

Verkliðir	Efni	Vinna	Samtals
1. Sameign utanhúss			
1.1 Klæðning útveggja	92.400	58.800	151.200
1.2 Áfellur við glugga, dyr og þak	25.200	29.400	54.600
1.3 Áfellur á efra þaki	33.600	26.400	60.000
1.4 Lokur yfir skorsteini	6.000	12.000	18.000
1.5 Þakrennur	19.000	18.000	37.000
1.6 Þakniðurföll	37.800	16.200	54.000
1.7 Múrviðgerðir á útveggjum	25.200	93.600	118.800
1.8 Málun útveggja	21.900	36.500	58.400
2. Frágangur innanhúss og lagnir			
2.1 Mála útveggi í þvottahúsi	3.600	8.400	12.000
2.2 Korkflísar á tröppur við skála	14.000	12.500	26.500
2.3 Viðgerð á lögnum við handlaug	8.500	23.000	31.500
2.4 Einangrun og frág. bak við ofna o.fl.	6.000	27.000	33.000
2.5 Raflögn: Færa jarðtengingu	2.000	8.200	10.200
Lofthjós í gangi	1.000	2.100	3.100
Gömul eldavélarlögn o.fl.	2.000	6.200	8.200

Færa útljós	3.500	4.100	7.600
Rofi í anddyri	1.500	4.100	5.600
Ljós í eldhúsi	2.000	4.100	6.100
Lagnir í baðherbergi	6.000	20.500	26.500
Lok á millidráttarkassa	7.000	20.500	28.000
Samtals kr.			<u>750.300</u>

V. Niðurstöður.

Ágreiningslaust er í málinu að samkvæmt kaupsamningi skuldar aðalstefnda kr. 1.118.520 sem eru eftirstöðvar af kaupverðinu og það er nú allt í gjalddaga fallið, en hún hefur sýnt fram á að hún hafi lagt inn á eigin bankareikning þessa fjárhæð nálægt gjalddögum eftirstöðva útborgunarinnar. Hún réttlætir vangreiðsluna með því að ástand íbúðarinnar hafi verið langt frá því sem almennt er áskilið um íbúðir á þessu verði í fasteignaviðskiptum og hafi ýmsir gallar komið fram á íbúðinni eftir að hún flutti í hana sem ekki hafi sést við venjulega skoðun og er vísað til matsgerðar um þessa galla. Það er mat réttarins að gallar þeir, sem lýst er í matsgerð séu það miklir að það hafi veitt gagnstefnanda heimild til að halda eftir eftirstöðvum kaupverðs þar til endanlegt uppgjör færi fram í sambandi við kaupin, svo að þá gæti kostnaður við úrbætur og viðgerðir komið til frádráttar ef hann teldist á ábyrgð aðalstefnanda.

Verður í því samhengi fyrst fjallað um sýknukröfu aðalstefndu í aðalsök og skuldajafnaðarkröfur í aðalsök og gagnsök. Í málinu þykir mega byggja alfaríð á matsgerð Freys Jóhannessonar um flesta liði, sem taldir eru eiga að koma til frádráttar og skuldajafnaðar við kröfu aðalstefnanda í aðalsök eða til sjálfstæðs dóms í gagnsök. Ekkert sérstakt kom fram við vettvangskonun sem rýrir gildi matsgerðarinnar.

Við skýrslutöku af aðilum hér fyrir dómi kom fram að aðalstefnda var af aðalstefnanda gert ljóst að austurhluti hússins væri hlaðinn úr vikursteini. Í matsgerð er komist að þeirri niðurstöðu að húsið sé verðminna sem nemur 250-300 þúsund krónum vegna þess að hluti útveggja hússins væri þannig hlaðinn og án klæðningar. Með því að aðalstefnda var þetta ljóst við kaupin eru ekki skilyrði til að taka til greina lækunarkröfu hennar sem nemur þessum lið. Um aðra liði í matsgerð skal þetta tekið fram og fylgt sömu númeraröð og þar.

I-3. Viðgerðapörf á þaki, rennum og niðurföllum.

Samkvæmt byggingarreglugerð þeirri sem í gildi var er húsið var byggt ber að hafa bæði niðurföll og rennur á íbúðarhúsum og verður að telja að aðalstefnda hafi mátt treysta því, þó að hún hafi ekki kannað það sérstaklega svo og timburverk hússins væri ófúíð, en vart verður ætlast til þess, að við venjulega skoðun færi hún upp á efra þakið til að kanna áfellið á þakköntum og hlera yfir

skorsteinspípu. Eru þetta áskildir kostir sem aðalstefnandi ber ábyrgð á og er stuðst við niðurstöður í kostnaðarmati um að bætur vegna þessa ágalla séu hæfilegar kr. 169.000.

I-4-7. Múrskemmdir utanhúss.

Upplýst er að á árinu 1995 fóru fram sprunguviðgerðir á útveggjum hússins, sem unnar voru á hefðbundinn hátt, en þá munu útveggir hússins og þak hafa verið málað. Við athugun matsmanns á múrhúðun steipta hluta hússins kom í ljós að hún var víða laus og taldi hann að fjarlægja þyrfti 25% af múrhúðun útveggjanna og múrhúða á ný.

Kostnaður við þessar múrviðgerðir og svo málun yfir á eftir er metinn á kr. 177.200.

Fram er komið hjá aðalstefndu að hún hafði ekki séð eða áttað sig á þessum skemmdum við skoðun né sambýlismaður hennar, Valdimar Sigfússon, sem er múrari og fæst við viðgerðir á eldri húsum, en hann kvaðst hafa séð að framkvæmdar höfðu verið sprunguviðgerðir á útveggjunum og reiknað með að þær væru í lagi án þess að kanna það sérstaklega.

Hér er um rúmlega 45 ára gamalt hús að ræða og mátti gera ráð fyrir að múrhúðun gæti verið farin að gefa sig og bila. Greinilegt var að sprunguviðgerðir höfðu verið unnar á því, og var því sérstök ástæða fyrir gagnstefnanda til að skoða húsið vandlega að utan með það í huga. Við skoðun naut hún aðstoðar sambýlismanns síns, sem er múrari og alvanur múrviðgerðum á eldri húsum, og er það mat réttarins að hann hafi átt að sjá þessar skemmdir við þá skoðun sem þarna var þörf á af hálfu aðalstefndu og verður vanræksla hennar ekki túlkuð öðruvísi en hún hafi sætt sig við þetta ástand á húsinu og verður stefnandi ekki gerð ábyrg fyrir þessum galla.

II.1. Hitakerfi.

Í söluþingliti er talað um að upphitun fyrir íbúðina sé sér en við venjulega skoðun áttar ófaglærður maður sig ekki á því með því að líta á lagnir í þvottahúsi, hvort um sameiginlegt hitakerfi er að ræða eða sérlögn, og ekki þykir sannað að stefnda hafi tiltekið við skoðun að um sameiginlegt hitakerfi með efri hæðinni væri að ræða. Líta verður svo á að upplýsingar um ástand fasteignar á söluþingliti séu frá seljanda komnar og hann beri ábyrgð á þeim. Verður því að líta svo á að aðalstefnandi hafi ábyrgst að íbúðin væri með sérhitun og hún svo ekki reynst hafa þessa áskildu kosti og ber henni því að greiða kostnaðinn við að bæta úr þessum ágalla, sem matsmaður metur á kr. 250.000-300.000 og þykir mega miða við að hann sé kr. 275.000.

II-3. Gólfefni í svefnherbergi og á þrepum í holi.

Fram kom hjá gagnstefnanda að korkflísar á þrepum í skála hafi verið lausar og að búið hafi verið að rífa þær af, er matsmaður skoðaði íbúðina. Hann gat því ekki staðreynt að frásögn gagnstefnanda væri rétt. Það brestur því sönnun um að þessi galli hafi verið til staðar við sölu eða verið þannig, að hann hafi átt að dyljast við skoðun og því verður gagnstefnda ekki dæmd til að greiða kostnaðinn við þessar úrbætur. Hins vegar er upplýst, að gólfdukur í svefnherbergi hafði ekki náð yfir allt gólfð og hafði þetta verið ljóst eftir skoðun, er svefnherbergishúsgögn höfðu verið fjarlægð úr því. Þetta er leyndur galli, sem gagnstefndu hlaut að vera ljóst og bar að skýra frá við skoðun. Er fallist á að gagnstefnda greiði bætur miðað við áætlun í matsgerð, þ.e. kr. 55.000.

II-4. Pípulögn á efri snyrtingu.

Samkvæmt lýsingu í söluyfirliti er lítið baðherbergi á svefnherbergisgangi. Þó að þessu herbergi hafi nú verið breytt og rýmið sé ekki lengur notað sem salerni, mátti gagnstefnandi byggja á því að það væri í samræmi við lýsinguna og tæki og lagnir væru í forsvaranlegu ástandi. Svo reyndist ekki vera svo sem lýst er í matsgerð og er fallist á að gagnstefnda greiði bætur m/v kostnaðarmat, þ.e. kr. 31.500.

II-5. Frárennislögn frá klósetti.

Ekki hefur verið staðreynt að frárennislögnin sé biluð, þó að endurteknar stíflanir gætu bent til þess. Finna þarf þá út nákvæmlega hvar bilunin er og hvað hafi farið úrskaiðis til að unnt sé að kveða á um ábyrgð gagnstefndu og verður ekki byggt á áætlun matsmanns um þetta og því er þessi liður ekki tekinn til greina.

II-7. Blöndunartæki í eldhúsi.

Um er að ræða gömul tæki sem gátu gefið sig hvenær sem er. Ósannað er að þau hafi verið biluð við sýningu á íbúðinni, en telja verður að það felist í skoðunarskyldu kaupanda að athuga hvort tæki þessi séu virk og er þessi liður ekki tekinn til greina.

II-8. Útveggjklæðning á suðurvegg eins herbergisins, innra byrði.

Þessi frágangur eins og honum er lýst í matsgerð getur ekki talist forsvaranlegur í samræmi við hefðbundinn frágang á byggingartíma hússins og er fallist á að nauðsynlegt sé að fjarlægja klæðningu og klæða á ný með gífsplötum, svo sem lýst er í matinu, og ber gagnstefndu að greiða kostnaðinn við úrbæturnar, sem skv. áætlun í matsgerð eru kr. 42.500.

II-9. Múrverk innanhúss.

Samkvæmt framlögðum teikningum byggingarnefndar er ljóst að meginhluti þess húsrýmis sem nú er umrætt íbúðarhúsnæði var hugsað sem geymslur, þ.á m. bílgeymsla, tómstundaaðstaða, búr og herbergi í tengslum við efri hæð hússins. Svo sem fram kemur í matsgerð og einnig kom fram við vettvangsgöngur er múrverk ójafnt og óvandað miðað við þússningu á íbúðarhúsnæði og virðist hafa verið tjaslað við múrverkið og það miðað við þessa upprunalegu notkun. Þá má ætla að klæðning með léttum plötum, sem var á sumum veggjum íbúðarinnar, hafi verið til að hylja þessa vanskíði.

Gagnstefnda sem búið hafði í húsinu allt frá 1975 og á neðri hæðum frá því 1978 hlaut að vera ljóst, hversu óvönduð þússningin var, en hins vegar var það lítt áberandi við venjulega skoðun og erfitt að átta sig á því, í húsnæði, sem búið er húsgögnum. Ekki er fram komið að gagnstefnanda hafi verið ljósir þessir upprunalegu notkunarmöguleikar neðri hæðar hússins. Það er því mat réttarins, að gagnstefndu hafi borið við skoðun að upplýsa gagnstefnanda um og benda henni á þessa vankanta varðandi múrverkið. Það er því fallist á að gagnstefnda beri að greiða til gagnstefnanda kostnað við umbætur á múrverkinu skv. kostnaðarmati í matsgerð jafnframt því sem afsláttur vegna galla á múrverki sem ekki verður bætt úr þykir hæfilegur kr. 100.000.

II.-10. Raflagnir.

Svo sem ljóst er í matsgerð er frágangur á raflögnum víða óforsvaranlegur og í sumum tilvikum í hættulegu ástandi. Ekki verður ætlast til þess að ófaglært fólk geti áttað sig á frágangi á raflögnum heldur hlýtur það að treysta því að þær séu í samræmi við gildandi byggingarreglugerðir. Svo var ekki í þessu tilviki og er það á ábyrgð seljanda að svo var ekki og ber að dæma gagnstefndu til að greiða kostnaðinn við úrbætur samkvæmt kostnaðarmati í matsgerð, samtals kr. 95.300.

II.-12. Lekaskemmdir í þvottahúsi.

Merki um leka eru bæði á norður- og vesturvegg þvottahússins. Um hálfur norðurveggurinn er klæddur stölluðu stáli og er engin skýring á því hvers vegna ekki var lokið við að klæða alla austurálmuna með þessum hætti, en vegna þess að hún er hlaðin úr vikursteini hafa örugglega komið fram lekavandamál í útveggjum, þar sem regnið hefur mætt mest á. Að norðurveggurinn er klæddur að hluta bendir til þess að á þeim vegg hafi og komið fram leki. Lekamerki þau sem fundust á þvottahúsinu verða ekki talin ný og miðað við hve aðalstefnda hafði búið lengi í íbúðinni má telja víst að hún hafi vitað af þeim, þó að hún hafi ekki sett það fyrir sig, þar sem þetta var í þvottahúsi. Það verða hins vegar að teljast almennt áskildir kostir við húsakaup, að hús leki ekki eða beri merki

um leka og er þessi galli á ábyrgð seljanda og ber að dæma gagnstefndu til að greiða kostnaðinn við úrbætur samkvæmt matinu, þ.e. að klæði útveggi þvottahússins og setja áfellur við glugga, dyr og þak og mála útvegginn að innan, samtals kr. 217.800.

II.-13. Silfurskottur.

Samkvæmt 12. gr. á bakhlið kaupsamnings skyldi íbúðin afhendast hreingerð. Gagnstefnda hafði upplýst að silfurskottur hafi verið í íbúðinni og það hafi verið eitrað fyrir þeim áður. Það verður að teljast þáttur í hreingerningu íbúðar að skordýrum sem þar þrífast sé útrýmt. Líklegt er að fyrri eitrun hafi ekki tekist að fullu og því sé nauðsynlegt að endurtaka hana til að ná fullum árangri. En það að silfurskottan kemur aftur þrátt fyrir eitrun gæti og bent til einhverra raka- og lekavandamála, sem ekki sé búið að ráða bót á. Það þykir þó rétt að gagnstefnda greiði í kostnað við nýja eitrun kr. 12.500.

Samtals er því kostnaður við úrbætur sem gagnstefndu er gert að greiða samkvæmt 2. mgr. 42. gr. kaupalaga með lögjöfnun kr. 623.600 en afsláttur sem aðalstefnanda er gert að veita samkvæmt 1. mgr. 42. gr. kaupalaga með lögjöfnun nemur kr. 375.000 eða alls kr. 998.600 og kemur þessi fjárhæð til skuldajafnaðar við kröfu aðalstefnanda.

Kröfur gagnstefnanda í gagnsök um bætur umfram það sem að framan er rakið eru ekki studdar neinum gögnum nema reikningar eru lagðir fram um stíflulosun. Fyrir liggur álit matsmanns um að hann taldi ekki þörf á því að gagnstefnandi og fjölskylda hennar viki úr íbúðinni meðan á viðgerð stæði og ekki er að öðru leyti færðar sönnur á eða gert líklegt að hún hafi orðið fyrir þessu tjóni. Er kröfunni því vísað frá dómi vegna vanreifunar að öðru leyti en því að rétt er að dæma stefndu að álitum kr. 50.000 vegna þeirrar röskunar og ónæðis, sem af viðgerðunum hefur hlotist og kann að hljóta. Þessi fjárhæð komi til skuldajafnaðar við kröfu gagnstefndu í aðalsök.

Niðurstaðan í málinu í heild er því sú, að aðalstefnda og gagnstefnandi er dæmd til að greiða aðalstefnanda og gagnstefndu kr. 69.920 með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, frá 27. október 1998 til greiðsludags.

Kröfum í gagnsök að fjárhæð kr. 519.000 er vísað frá dómi.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt að aðalstefnandi og gagnstefnda greiði aðalstefndu og gagnstefnanda matskostnað, en nauðsynlegt var að staðreyna meinta galla og hæfilegan afslátt með mati, svo og kr. 300.000 í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti, en að öðru leyti falli málskostnaður niður í aðalsök og gagnsök.

Dóm þennan kveða upp Guðmundur L. Jóhannesson héraðsdómari, Ragnar Ingimarsson byggingarverkefndingur og Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari.

D ó m s o r ð :

Aðalstefnda, Valgerður Guðný Hannesdóttir, greiði aðalstefnanda, Önnu Óskarsdóttur, kr. 69.920 ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 27. október 1998 til greiðsludags.

Kröfum að fjárhæð kr. 519.000 er vísað frá dómi.

Aðalstefnandi og gagnstefnda greiði aðalstefndu og gagnstefnanda kr. 445.265 í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti, þar af kr. 145.265 í matskostnað, en að öðru leyti fellur málskostnaður niður í aðalsök og gagnsök.
