

Fimmtudaginn 13. apríl 2000.

Nr. 5/2000.

Ólöf Heiður Þorsteinsdóttir

(Elvar Örn Unnsteinsson hrl.)

gegn

Magneu Rögnu Ögmundsdóttur og

Jóni Inga Ingimarssyni

(Erlendur Gíslason hrl.)

Fasteignakaup. Galli. Tómlæti. Sérálit.

Ó keypti íbúð af M og I í húsinu V í nóvember 1987. Tók Ó við eigninni í janúar 1988 og afsal var gefið út í nóvember sama ár. Á árinu 1989 komu í ljós gallar á ytra byrði hússins, sem staðfestir voru með matsgerð á árinu 1991 og gert var við á árinu 1992. Ó greiddi fyrir viðgerðina, en á árinu 1997 krafði hún M og I um greiðslu bóta eða afsláttar vegna viðgerðarkostnaðarins. Talið var að eignin hefði verið haldin leyndum galla, sem M og I báru ábyrgð á, samkvæmt meginreglum 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Hins vegar var talið ósannað að Ó hefði beint kvörtunum vegna gallans að M og I fyrr en á árinu 1997 og var talið, með hliðsjón af meginreglu 52. gr. laga nr. 39/1922, að hún hefði glatað rétti til að bera fyrir sig gagnvart M og I að múrklæðningu væri áfátt. Var staðfest niðurstaða héraðsdóms um að sýkna M og I af kröfum Ó.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Hrafn Bragason, Haraldur Henrysson og Hjörtur Torfason.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 5. janúar 2000. Hann krefst þess að stefndu greiði in solidum 578.841 krónu með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. ágúst 1992 til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Málavextir eru raktir í héraðsdómi. Lögskipti aðila fara að afsali 16. nóvember 1988. Samkvæmt því tók áfrýjandi við eigninni 25. janúar 1988 og hefur hún síðan verið þátttakandi í húsfélaginu að Vindási 4,

Reykjavík. Eignin var seld í því ástandi sem hún var í við söluna. Samkvæmt gögnum málsins hafði verið lokið við að setja múrklæðningu á húsið.

Fallast ber á það með héraðsdómi að eignin hafi verið haldin leyndum galla, sem stefndu báru ábyrgð á samkvæmt þeim meginreglum, sem fram koma í 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Umræddir gallar komu fram á árinu 1989 og voru staðfestir með matsgerð 26. september 1991. Áfrýjandi var sem aðili að húsfélaginu þátttakandi í málshöfðun þess á hendur verktökum að múrklæðningu. Málarekstri þeim var endanlega lokið 28. nóvember 1996. Ósannað er að áfrýjandi hafi beint kvörtunum vegna gallans að stefndu fyrr en með bréfi lögmanns síns 13. október 1997. Brýnt hefði þó verið fyrir áfrýjanda að hafa uppi kröfur á hendur stefndu, án ástæðulauss dráttar eftir að gallinn kom fram og í síðasta lagi eftir að hann hafði verið staðfestur með matsgerð, hygðist hún krefja þau um afslátt eða bætur hans vegna. Þá hefði henni verið rétt að láta þau fylgjast með framvindu málsóknarinnar á hendur verktökunum. Með hliðsjón af meginreglu 52. gr. laga nr. 39/1922 verður því að telja að áfrýjandi hafi glatað rétti til að bera fyrir sig gagnvart stefndu að múrklæðningunni var áfátt. Verður héraðsdómur því staðfestur.

Samkvæmt þessari niðurstöðu ber áfrýjanda að greiða stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, svo sem nánar greinir í dómsorði.

Hjörtur Torfason tekur fram, að hann telji stefndu bera ábyrgð á áður nefndum galla sem byggjendur að húseigninni, en það breyti ekki úrslitum málsins.

D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Ólöf Heiður Þorsteinsdóttir, greiði stefndu, Magneu Rögnu Ögmundsdóttur og Jóni Inga Ingimarssyni, óskipt 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 6. október 1999.

1. Mál þetta var höfðað með stefnu birtri 13. nóvember 1998 og dómtekið 24. f.m.

Stefnandi er Ólöf Heiður Þorsteinsdóttir, kt. 220760-2199, Vindási 4, Reykjavík.

Stefndu eru Magnea Ragna Ögmundsdóttir, kt. 190361-7999, og Jón Ingi Ingimarsson, kt. 250352-3019, bæði til heimilis að Melbæ 39, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að stefndu verði dæmd til greiðslu óskipt á skaðabótum eða afslætti af kaupverði að upphæð 578.841 króna auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. ágúst 1992 til greiðsludags og málskostnaðar.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hennar en til vara að kröfur hennar verði lækkaðar verulega og málskostnaður felldur niður.

2. Í nóvember 1987 keypti stefnandi af stefndu þriggja herbergja íbúð á 3. hæð, merkta 3.3, í fjöleignarhúsinu nr. 4 við Vindás í Reykjavík og telst eignarhlutinn vera 8,53% alls hússins. Kaupandi tók við eigninni 25. janúar 1988 og afsal var gefið út 16. nóvember s.á.

Samkvæmt afsalinu skyldu seljendur greiða allan kostnað vegna frágangs á sameign utanhúss og innan og frágangs lóðar, kostnað við að fullgera bílskýli og vegna alls þess, sem eftir var til þess að fullgera húseignina, svo og alla bakreikninga sem kynnu að berast. Þá tóku seljendur á sig fulla fjárhagslega ábyrgð á því að framkvæmdum við bílskýli og frágangi bílastæða yrði lokið í síðasta lagi eftir tvö ár frá undirritun afsalsins. Í málinu liggja frammi kvittanir stefnanda til stefndu, Magneu Rögnu, að upphæð 82.331 króna, dags. 18. mars 1994, „Innágreiðsla vegna frágangs bílastæða við Vindás 4 samkvæmt kaupsamningi“ og að upphæð 40.024 krónur, dags. 10. júlí 1994, „v/lóðarfrágangs við Vindás 4“.

Samkvæmt byggingarsamningi, dags. 20. ágúst 1985, milli Byggingarsamvinnufélags ungs fólks, Reykjavík (Byggung bsf., Reykjavík), og stefndu í máli þessu tók Byggung að sér að byggja íbúð þá ásamt bílgeymslu sem hér um ræðir. Frágangur skyldi í aðalatriðum vera þannig að íbúðinni og sameign yrði skilað fullfrágenginni og utanhúss yrðu jarðvegslagnir lagðar, fyllt að grunni og lóð frágengin. Verkið skyldi að öllu leyti vera unnið fyrir kostnaðarverð að viðbættu 1% álagi í varasjóð Byggungs. Sameiginlegum kostnaði vegna byggingarinnar, s.s. vegna uppdrátta, umsjónarlauna, samningsgerða, útboða, eftirlits, efnisaðdrátta og útvegana, skyldi jafnað niður á byggingarflokkinn (9. byggingarflokk) í heild í réttum hlutföllum, þ.á m. íbúð stefndu.

Í yfirlýsingu Byggungs frá 22. maí 1992 er vísað til þess að stefnda, Magnea Ragna Ögmundsdóttir, hafi afsalað íbúð þeirri sem um ræðir í málinu og að Byggung hafi með yfirlýsingu, dags. 6. nóvember 1987, hafnað forkaupsrétti, enda hafi eignin verið áfram háð ákvæðum laga um byggingarsamvinnufélög og félagsmaður því ábyrgur fyrir eftirstöðvum byggingarverðs eignarinnar sem samanstæði af hlutdeild í byggingar- og rekstrarkostnaði viðkomandi byggingar.

arflokks og fjármagnskostnaði sem leitt hafi af greiðslurætti. Þar sem félagsmaður hafi fullnægt öllum skuldbindingum sínum við félagið samþykki Bygging úrsögn hans úr félaginu og megi aflétta kvöð um að eignin sé háð ákvæðum laga um byggingarsamvinnufélög.

Í stefnu greinir frá því að á árinu 1989 hafi komið fram gallar í ytra byrði hússins þannig að tekið hafi að bera á sprungum og skemmdum í múr- og einangrunarkerfi þess ásamt því að vart hafi orðið við raka og leka á ákvæðnum stöðum innan á útveggjum en þó ekki í íbúð stefnanda.

Samliggjandi húsinu Vindási 4 er húsið Vindás 2 og mynda þau fjöleignarhúsið nr. 2 – 4 við Vindás. Fjöleignarhúsið Vindási 1 – 3 er myndað af húsum sem voru byggð á sama hátt, á sama tíma og af sömu aðilum. Ytra byrði og einangrunarkerfi þessara húsa var eins og var það unnið af sömu verkötökum.

Í stefnu segir að forsvarsmönnum húsfélaganna Vindási 2 – 4 hafi verið kunnugt um að í ársbyrjun 1990 hafi húsfélögin Vindási 1 – 3 leitað til Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins og farið þess á leit að gallar á ytra múrbyrði og einangrunarkerfi húsanna yrði kannað og gefið yrði álit á orsökum þeirra galla sem þar hafi komið fram. Ákveðið hafi verið að fylgjast með niðurstöðum þessara rannsókna með það í huga að nýta þær til þess að ákvarða frekara framhald varðandi galla sem komið hafi fram að Vindási 2 – 4 og voru sama eðlis. Eftir að niðurstöður rannsóknar á göllum í múr- og einangrunarkerfum húsanna Vindási 1 – 3 hafi legið fyrir og í ljósi þess að samskonar gallar hafi komið fram í fjöleignarhúsinu Vindási 2 – 4 voru dómkvaddir matsmenn þ. 21. apríl 1991, verkfræðingarnir Ragnar Ingimarsson og Vífill Oddsson, til að leggja mat á galla á því húsi.

Matsmönnum var falið að láta í té rökstutt álit á eftirfarandi:

1. Eru skemmdir og/eða gallar á múr- og einangrunarkerfi fjölbýlishússins?
2. Hvers eðlis eru skemmdirnar og/eða gallarnir og hverjar eru orsakir þeirra?
3. Eru vatnsbretti við glugga nægilega vel frá gengin?
4. Er leki í fjölbýlishúsinu og hver er orsök hans?
5. Til hvaða úrbóta er nauðsynlegt að grípa og hvað kosta þær framkvæmdir?

Í matsgerð, dags. 26. september 1991, segir í aðalatriðum á þá leið að matsmenn telji múr- og einangrunarkerfi hússins gallað og að það sé þegar verulega skemmt, en skemmdir lýsi sér í því að ysta múrhúðin skilji sig frá undirlagi og flagni af. Orsakir eru taldar vera þessar: a) Of lítil lágmarksþykkt á múrlögum múrklæðningarinnar. b) Fíngerðar sprungur á yfirlaginu. c) Ófullnægjandi frágangur styrkingarinnar. d) Ófullnægjandi frágangur við glugga. e) Misþykkt múrs við samskeyti einangrunarplatna.

Meginniðurstaða matsmanna er sú að þeir telji vænlegast til úrbóta að taka múrkerfi af og setja loftræsta klæðningu í staðinn. Sú leið sé örugg og samræmist því best þeim væntingum sem gerðar hafi verið til múreinangrunarkerfisins

við upphaf verksins. Útlit mundi ekki breytast verulega og þess sé að vænta að verðmæti eignarinnar yrði hið sama og verið hefði ef múrklæðningin hefði ekki brugðist. Kostnaðaráætlun matsmanna nam 13.350.000 krónum.

Ákveðið var að gert yrði við húsin í samræmi við niðurstöðu matsmanna og var það verk boðið út og unnið á árinu 1992. Lagfæringarnar fólust í því að fjarlægja utan af húsunum upphaflega múr- og einangrunarkerfið og setja í staðinn loftræsta klæðningu.

Endurbæturnar á Vindási 4 kostuðu 7.365.221 krónu og stefnandi greiddi af þeirri fjárhæð 628.253 krónur eða 8,53%. Upphafleg krafa stefnanda í málinu nam þeirri fjárhæð en við aðalmeðferð var lýst yfir að hún væri lækkuð um 49.512 krónur og höfðu þá verið felldir niður kostnaðarliðir vegna lagna og málunar og viðbótarkostnaður vegna lama, gluggalista, rafmagnsdósa, málunar á svölum og vegna glugga.

Frammi liggur framsal Bygginga bsf. frá 18. mars 1992 til húsfélaganna Vindási 1 og 3 og Vindási 2 og 4 á kröfurétti á hendur sameignarfélaginu Einari og Stefáni og eigendum þess persónulega vegna skemmda og galla á múreinangrunarkerfi fjölbýlishúsanna að Vindási 1 til 4, Reykjavík. Skyldu þau hafa fulla heimild til að krefjast skaðabóta úr hendi Einars og Stefáns sf. vegna galla á verkinu, fylgja þeirri kröfu eftir með málshöfðun og ganga í einu og öllu inn í réttarstöðu Bygginga vegna ætlaðrar skaðabótaábyrgðar og vanefnda við byggingu fjölbýlishúsanna.

Þann 24. mars 1992 var þingfest mál húsfélaganna Vindási 2 og 4 í Héraðsdómi Reykjavíkur á hendur Einari og Stefáni sf., Einari Einarssyni og Stefáni Gunnarssyni til greiðslu skaðabóta vegna umræddra, ætlaðra galla. Á sama tíma var höfðað annað mál af húsfélögunum Vindási 1 og 3 á hendur sömu aðilum vegna samskonar galla á þeim húsum og var dómur í því máli kveðinn upp 18. mars 1994. Niðurstaða hans var sú að stefndu voru sýknaðir af kröfum stefnenda. Í forsendum dómsins segir að telja verði að uppbygging múrkerfis (Capatect) sem þess er um ræði í málinu beri með sér hættu á sprungum og hafi ekki verið sýnt fram á að sérstakri handvömm stefndu sé um að kenna. Þegar atburðarás í málinu sé virt sé ljóst að ákvörðun um kaup á acrylmúr til múrklæðningar hafi verið tekin af forsvarsmönnum Bygginga sem hafi tekið ákvörðun um yfirborðsáferð ásamt hönnuðum félagsins. Þótt hér væri um nýtt og óþekkt efni að ræða hafi Bygging hvorki látið fara fram rannsóknir á efninu né leitað álits Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins. Vonir hafi staðið til þess að ending slíkra múrkerfa væri tíu til fimmtán ár en reynsla manna af þeim sé allt önnur og verri en vonir hafi staðið til þar sem fram sé komið að hús með slík múrkerfi sýni skemmdir á fimm árum eða skemmri tíma. Upplýst þyki að léleg ending múrkerfisins verði rakin til efnisins sjálfs og þeirrar aðferðar sem notuð var svo og ófullnægjandi deililausna en ekki til vinnubragða stefndu. Þá þótti ekki

sýnt fram á að Einar Einarsson, múrarameistari hússins, hefði ekki uppfyllt almenna eftirlitsskyldu við framkvæmd verksins eða að hann hefði ekki uppfyllt reglur byggingarlaga og reglugerða.

Í ljósi framangreindrar dómsniðurstöðu var mál húsfélaganna Vindási 2 og 4 gegn Einari og Stefáni sf. o.fl. síðan fellt niður með samkomulagi aðila en það dróst þó til 28. nóvember 1996.

Þann 13. október 1997 sendi lögmaður stefnanda stefndu bréf og krafði þau um greiðslu bóta eða afsláttar sömu fjárhæðar og dómkrafa þessa máls. Kröf- unni var hafnað með bréfi lögmanns stefndu, dags. 14. október 1997.

3. Málsástæður stefnanda.

Stefnandi byggir á því að yfirborð viðkomandi fjöleignarhúss hafi í upphafi verið hugsað og hannað þannig að það þarfnæðist hvorki málningar né annars viðhalds og hafi stefnandi því ekki reiknað með neinum aðgerðum eða fjárút- látum varðandi ytra byrði hússins eða aðra hluta þess. Stefnandi hafi verið að kaupa íbúð í nýju húsi, sem hafi verið byggt af fagaðilum, og mátt treysta því að það væri ógallað og unnið í samræmi við þær faglegu kröfur sem gera verði til sambærilegra bygginga.

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að með mati dómkvaddra matsmanna hafi verið leitt í ljós að eignin hafi verið gölluð. Sem seljendur og byggingaraðilar eignarinnar beri stefndu óskipt fébótaábyrgð á því tjóni sem hlotist hafi af þessum göllum. Stefnandi eigi því kröfu til skaðabóta og/eða afsláttar af kaup- verði eignarinnar. Byggt er á því að gallarnir hafi verið leyndir þegar stefnandi keypti eignina. Þeir hafi ekki komið í ljós fyrr en á árinu 1989 og verið stað- festir með matsgerð í september 1991. Stefnandi byggir á því að fyrir tilstilli byggingarfélags og byggingarhóps, sem stefndu hafi verið aðilar að, hafi verið tekin ákvörðun um að höfða dómsmál til heimtu skaðabóta vegna gallanna úr hendi þeirra verktaka sem verkið hafi unnið. Niðurstaða þess dómsmáls hafi verið sú að byggingaraðilar hússins og þar með stefndu í máli þessu hafi sjálfir borið ábyrgð á göllunum vegna þess að hönnun og efnisval við múrklæðningu og einangrun hafi verið ábótavant. Í ljósi þessarar niðurstöðu sé ljóst að stefndu beri sem byggingaraðilar ábyrgð á því tjóni sem hafi orðið vegna þessa og stefn- andi þurft að þola.

Stefnandi byggir málsókn þessa m.a. á því að hún geti ekki átt að greiða fyrir mistök byggingaraðilans við uppbyggingu og frágang hússins og mundu stefndu vinna fé úr hendi sér ef niðurstaðan yrði sú að sér hafi borið að fullgera, end- urvinna og lagfæra galla á húsnæðinu á eigin kostnað.

Á því er byggt að samkvæmt 121. gr. laga nr. 86/1988 teljist kostnaður við málaferli og úrbætur til sameiginlegs kostnaðar félagsmanna í hlutaðeigandi byggingarflokki og eigi að jafna honum niður á íbúðir eftir eignarhlutföllum.

Álíta verði að í ákvæðinu felist sú aðildarregla að allir meðlimir byggingarflokksins séu aðilar gallamálsins og þá um leið framkvæmdanna við að endurklæða húsið og lagfæra gallana.

Þá byggir stefnandi á því að stefndu hafi með afsali lofað að fullgera eignina stefnanda að kostnaðarlausu ásamt því að greiða alla bakreikninga sem kynnu að berast.

Stefnandi byggir kröfugerð sína um skaðabætur eða afslátt af kaupverði á þeim kostnaði sem hún hafi orðið fyrir vegna þeirra framkvæmda sem hún hafi orðið að greiða. Upphafsdag dráttarvaxta miðar stefnandi við síðustu greiðslu vegna framkvæmdanna.

Stefnandi byggir á því að hún eigi kröfu til afsláttar af kaupverði eignarinnar verði ekki fallist á að skilyrði séu til greiðslu skaðabóta úr hendi stefndu. Hún hafi greitt fullt verð fyrir eignina miðað við þá forsendu að hún væri fullgerð og ógölluð. Verðgildi eignarinnar hafi rýrnað verulega við það að gallar hafi komið í ljós og verulegum fjármunum orðið að verja til lagfæringa á þeim. Afsláttur eigi að nema a.m.k. kostnaði við lagfæringar.

Stefnandi styður kröfur sínar við almennar reglur skaðabótaréttar innan samninga og meginreglur samninga- og kröfuréttar sem fáí m.a. stoð í lögum nr. 39/1922 per analogiam og lögum nr. 7/1936. Þá er vísað til laga nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins.

4. Málsástæður stefndu.

Stefndu byggja sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að ósannað sé að múrklæðning fjöleignarhússins nr. 4 við Vindás hafi verið haldin þeim göllum sem byggt sé á í málinu. Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-3158/1992 slái því föstu að acrylklæðning hússanna Vindási 1 – 4 hafi enst skemur en vonir stóðu til án þess að kveða á um hvort klæðningin hafi verið gölluð eða ekki.

Jafnvel þótt sannað teldist að galli hafi verið fyrir hendi beri að sýkna stefndu af kröfu stefnanda um skaðabætur þar sem þau hafi enga sök átt á ætluðum galla. Engir gallar hafi komið fram á múrkerfinu þegar þau áttu íbúðina þannig að þau hafi ekki haft vitneskju um að gallar kynnu að vera á múrklæðningunni eða að hún væri endingarminni en vonir stóðu til og þau hafi ekki komið nálægt efnisvali eða byggingu hússins að öðru leyti. Þá beri að sýkna stefndu af kröfu um afslátt þar sem engin sönnun sé fyrir hendi um að húsið Vindási 4 hafi vegna múrklæðningar verið verðminna en umsamið kaupverð milli aðila þessa máls.

Hugsanleg aukin ábyrgð stefndu á ástandi eða endingu klæðningar hússins gagnvart kaupanda íbúðar þeirra, stefnanda máls þessa, umfram það sem almennt gerist um íbúðareigendur verði ekki reist á því að þau hafi talist byggingaraðilar hússins fyrir þá staðreynd eina að þau voru félagsmenn í Bygging. Það réttarsamband stefndu og Bygginga að stefndu beri sem félagsmenn ábyrgð

á byggingarkostnaði húsnæðis, sem félagið ráðist í að byggja, snúi aðeins inn á við gagnvart félaginu. Í skilningi fasteignakauparéttar séu stefndu ekki byggingaraðilar að Vindási 4 gagnvart stefnanda og beri ekki aukna ábyrgð sem slík.

Stefnandi geti ekki reist kröfur á ákvæði afsals um uppgjör vegna utanhússfrágangs sem hafi farið fram á árinu 1994 án fyrirvara af hálfu stefnanda um að frekara uppgjör væri eftir. Tilvísun í bakreikninga, sem kynnu að berast, varði einungis hugsanlega viðbótarreikninga frá Bygging og hafi verið sett inn í afsalið til að taka af vafa um ábyrgð á hækkunum á byggingarkostnaði hússins ef hann færi upp fyrir áætlanir en sé óviðkomandi síðar fram komnum kröfum frá kaupendum einstakra íbúða vegna ætlaðra galla.

Þá leggja stefndu áherslu á að sýkna beri þau af kröfum stefnanda þar sem ákvörðun um að klæða húsið hafi verið tekin af húsfélaginu Vindási 4 mörgum árum eftir að þau seldu íbúð sína í húsinu. Öll ábyrgð og áhætta á þeirri framkvæmd hvíli hjá þeim aðilum, sem þá hafi átt aðild að húsfélaginu, og komi þeim ekki við, sérstaklega þegar við bætist að dómstóll hafi staðfest að upphaflegt múrkerfi hafi ekki verið gallað.

Stefndu reisa sýknukröfu sína síðast en ekki síst á því að kvörtun stefnanda vegna ætlaðs galla hafi verið of seint fram borin með bréfi lögmanns þeirra 13. október 1997 og hvers kyns vanefndaheimildir stefnanda á hendur sér vegna ástands klæðningar að Vindási 4 séu löngu fallnar niður fyrir tómlæti á að hafa uppi kröfur eða áskilnað þar um. Verði fallist á að stefndu teljist byggingaraðili umrædds húss byggja stefndu sýknukröfu sína jafnframt á því að krafa stefnanda sé fyrnd.

Varakrafa stefndu er reist á því að viðgerð sem fram fór á húsinu hafi gengið mun lengra en að skipta um klæðningu, þar sem í framkvæmdinni hafi falist viðhald og fegrun hússins, auk þess sem ný klæðning og endingarbetri hafi komið í stað eldri múrklæðningar.

Sýknukröfu sína byggja stefndu á kröfum einkamálaréttarfars um sönnun, sbr. 2. þátt laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, og á meginreglum fjármunaréttarins um réttaráhrif tómlætis, sbr. 52. gr. laga nr. 39/1922. Um réttarstöðu sína sem seljenda og gagnvart Bygging bsf. vísa stefndu til VI. kafla laga nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins svo og reglna fasteignakauparéttar um ábyrgð húsbyggjenda sem verði ekki beitt um þau.

5. Byggingarsamvinnufélag ungs fólks (Bygging bsf.), Reykjavík, en ekki stefndu var byggingaraðili fjöleignarhússins nr. 4 við Vindás í Reykjavík og þar með íbúðar þeirrar, merkrar 3.3, sem um ræðir í málinu. Á það er fallist með stefndu að það réttarsamband þeirra og Bygging, að þau hafi sem félagsmenn borið ábyrgð á byggingarkostnaði, snúi aðeins inn á við gagnvart félaginu og að svo verði litið á að tilvísun í bakreikninga sem kynnu að berast hafi verið sett í

afsal til að taka af vafa um ábyrgð á hækkunum á byggingarkostnaði en sé óviðkomandi síðar framkomnum kröfum vegna ætlaðra galla.

Fjöleignarhúsið Vindási 4 var byggt á þann hátt að það var einangrað að utan og átti klæðning að vera viðhaldslítill en hún hafði lítt eða ekki verið reynd áður hér á landi. Almennt er sú byggingaraðferð talin vönduð að einangra og klæða hús að utanverðu. Efni það sem notað var reyndist ekki eins og til var ætlast sem hlífðarkápa utan á einangrunina þannig að ending múrkerfisins var mun skemmri en stefnandi mátti vænta.

Samkvæmt þessu var hin selda eign haldin leyndum galla sem stefndu báru ábyrgð á samkvæmt 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup með löggjöfnun þótt ekki sé sýnt fram á svik af þeirra hálfu eða að þau hafi sérstaklega ábyrgst eiginleika hins selda að því leyti sem hér um ræðir. Hefði stefnandi að öðrum skilyrðum uppfylltum átt réttmæta kröfu á hendur stefndu um bætur eða afslátt.

Umræddir gallar komu fram á árinu 1989 og voru staðfestir með matsgerð 26. september 1991. Gegn andmælum stefndu hefur stefnandi ekki sýnt fram á að hún hafi beint kvörtun vegna gallanna að þeim fyrr en með bréfi lögmanns síns 13. október 1997. Kvörtunin kom svo seint fram að samkvæmt 52. gr. laga nr. 39/1922 með löggjöfnun og dómvenju um réttaráhrif tómlætis í fasteignaviðskiptum ber að sýkna stefndu af kröfum stefnanda. Ákveðið er að málskostnaður skuli falla niður.

Mál þetta dæma Sigurður Hallur Stefánsson héraðsdómari og meðdómendurnir Steingrímur Hauksson tæknifræðingur og Sturla Haraldsson byggingameistari.

D ó m s o r ð :

Stefndu, Magnea Ragna Ögmundsdóttir og Jón Ingi Ingimarsson, eru sýknuð af kröfum stefnanda, Ólafar Heiðar Þorsteinsdóttur.

Málskostnaður fellur niður.
