

Fimmtudaginn 14. desember 2000.

Nr. 241/2000.

**Ragnheiður Loftsdóttir**

(Karl Axelsson hrl.)

gegn

**Sigurði Erlendssyni og**

**Hjördísi B. Andrésdóttur**

(Ástráður Haraldsson hrl.)

Fasteignakaup. Galli. Skaðabætur. Fyrning.

*Árið 1988 seldi R þeim S og H íbúð án þess að veita þeim upplýsingar um að meðfylgjandi bílskýli hefði verið breytt í bílskúr án tilskilinna leyfa og greiðslna. S og H seldu B íbúðina nokkrum árum seinna og B seldi íbúðina SÖ á árinu 1992. Með bréfi frá byggingarfulltrúa 31. maí 1995 var athygli þáverandi eigenda vakin á fyrrnefndri breytingu og þess óskað að þau gerðu grein fyrir henni. Í kjölfarið var fallist á umsókn þeirra um leyfi til að loka bílskýlinu gegn greiðslu viðbótargatnagerðargjalda. Í framhaldi af þessu krafði SÖ B um bætur, sem S og H greiddu að undangenginni málsókn. Eftir það gerðu S og H kröfu á hendur R um greiðslu þeirrar fjárhæðar, sem þau höfðu reitt fram vegna gallans. Hæstiréttur féllst ekki á það með S og H að ákvæði 7. gr. laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda gæti átt við um fyrningu kröfu þeirra á hendur R. Þar sem rúmlega ellefu og hálf ár væru frá sölu R til þeirra S og H væri krafa þeirra gagnvart henni fyrnd, enda hefði á þeim tíma ekkert gerst, sem að lögum gæti rofið fyrningu.*

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Árni Kolbeinsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 16. júní 2000. Hún krefst sýknu af kröfu stefndu, svo og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

## I.

Samkvæmt gögnum málsins gerði áfrýjandi ásamt dóttur sinni samning við Reykjavíkurborg 12. júní 1985 um leigu á lóð að Logafold 51 til að byggja þar íbúðarhús. Með kaupsamningi 5. maí 1988 seldi áfrýjandi stefndu eignarhluta sinn í fasteigninni, sem var þar lýst sem fjögurra herbergja íbúð „ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber svo og tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum.“ Um kvaðir á eigninni var vísað til lóðarleigusamnings, meðal annars um að „óheimil er sala bílskúrs og annarra aukabygginga frá aðal húsinu.“ Áfrýjandi gaf út afsal fyrir eigninni til stefndu 9. júní 1989.

Óumdeilt er í málinu að samkvæmt teikningum af húsinu að Logafold 51, sem samþykktar voru af byggingarnefnd 13. september 1984, átti að vera við það opið bílskýli. Þegar stefndu skoðuðu húsið fyrir kaupin hafði þessu mannvirki hins vegar verið lokað og settar í það hurðir og gluggar, en eftir var að greina það í tvennt með skilvegg og leggja múrhúð í gólfið. Aðilana greinir á um hvort einnig hafi verið búið á því stigi að leggja þangað rafmagn og vatn, svo sem stefndu halda fram. Í skýrslu fyrir héraðsdómi kvaðst áfrýjandi hafa við kaup stefndu gert sér grein fyrir því að ekki væri búið að greiða nauðsynleg gjöld til að mega breyta bílskýli við húsið í bílskúr og fá samþykktar teikningar af mannvirkinu í breyttri mynd. Hún minntist þess ekki að hafa rætt þetta við stefndu. Þau staðhæfa að þetta hafi aldrei borist í tal við áfrýjanda.

Stefndu seldu Birgi Guðmundssyni eignarhluta sinn í Logafold 51 með kaupsamningi 4. febrúar 1990. Eignarhlutanum var þar lýst á sama hátt og í áður nefndum kaupsamningi stefndu við áfrýjanda að öðru leyti en því að tekið var fram að um væri að ræða nánar tilgreinda íbúð „ásamt bílskúr“. Birgir Guðmundsson og Erna Hjartardóttir seldu síðan Sörla Ágústssyni og Arnfríði T. Pétursdóttur eignina með makaskiptasamningi 13. apríl 1992. Henni var þar lýst á sama hátt og við kaup Birgis.

Með bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík 31. maí 1995 var eigendum fasteignarinnar tilkynnt að komið hafi í ljós að búið væri „að breyta opnu bílskýli í lokaðan bílskúr á lóðinni nr. 51 við Logafold“. Væri þetta andstætt samþykktari byggingarnefndarteikningu, auk þess sem kjallari væri undir bílskúrnum, sem þar væri ekki gert ráð fyrir. Var óskað eftir að eigendur hússins gerðu innan tiltekens frests nánari

grein fyrir breytingum á því. Samkvæmt bréfi byggingarfulltrúans 26. ágúst 1996 var á fundi 23. sama mánaðar fallist á umsókn um leyfi til að loka bílskýli á lóðinni að Logafold 51 gegn greiðslu á viðbótar-gatnagerðargjöldum og gjaldi fyrir byggingarleyfi að fjárhæð samtals 474.507 krónur.

Með stefnu 14. apríl 1998 höfðaði eigandi umrædds eignarhluta í Logafold 51 mál á hendur Birgi Guðmundssyni og Ernu Hjartardóttur til greiðslu síns hluta í þessum gjöldum, sem hann kvað nema 246.149 krónum. Birgir og Erna tilkynntu stefndu um þessa málsókn með réttargæslustefnu 10. nóvember 1998. Gekk dómur í málinu 22. júlí 1999, þar sem Birgir og Erna voru dæmd til að greiða umkrafða fjárhæð. Stefndu greiddu þeim hana 5. október 1999 ásamt vöxtum og málskostnaði með samtals 462.000 krónum. Stefndu höfðuðu síðan mál þetta á hendur áfrýjanda 6. desember 1999 til greiðslu sömu fjárhæðar með dráttarvöxtum frá 5. október sama árs ásamt málskostnaði.

## II.

Þótt stefndu hafi í héraðsdómsstefnu lýst kröfu sinni á hendur áfrýjanda sem „skuld ... vegna fasteignaviðskipta“ verður í ljósi mála-tilbúnaðar þeirra að öðru leyti að leggja til grundvallar að í málinu sæki þau áfrýjanda til greiðslu skaðabóta vegna galla í fasteignakaupum. Samkvæmt 2. tölulið 4. gr. laga nr. 14/1905 um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda fynnist krafa af þeim toga að öðru óbreyttu á tíu árum. Þegar málið var höfðað voru liðin rúmlega ellefu og hálf ár frá því að áfrýjandi seldi stefndu eignarhluta sinn í fasteigninni að Logafold 51, en af því atviki markast hér upphaf fyrningarfrests. Á þeim tíma hafði ekkert gerst, sem að lögum gæti rofið fyrningu. Þótt áfrýjanda hafi við kaupin verið kunnugt um að ráðist hefði verið í breytingar bílskýlis á fasteigninni, sem byggingarleyfi skorti fyrir og gjöld myndu hljóttast af til Reykjavíkurborgar, hafa ekki verið leiddar að því líkur að vanræksla hennar um að veita stefndu upplýsingar um þetta efni hafi verið sviksamleg. Getur ákvæði 7. gr. laga nr. 14/1905 því ekki orðið til þess að fyrningartími á ætlaðri kröfu stefndu verði lengri en leiðir af áðurgreindri reglu. Samkvæmt þessu verður áfrýjandi sýknuð af kröfu stefndu.

Eins og atvikum er hér háttað er rétt að aðilarnir beri hver sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

## D ó m s o r ð :

Áfrýjandi, Ragnheiður Loftsdóttir, er sýkn af kröfu stefndu, Sigurðar Erlendssonar og Hjördísar B. Andrésdóttur.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

**Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 6. júní 2000.**

Mál þetta, sem dómtekið var 12. maí sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Sigurði Erlendssyni, kt. 180560-3279, Grensásvegi 14, Reykjavík, og Hjördísi B. Andrésdóttur, kt. 130663-2579, Brúarási 8, Reykjavík, á hendur Ragnheiði Loftsdóttur, kt. 080928-3199, Hraunbæ 4, Reykjavík, með stefnu sem birt var 6. desember 1999.

Dómkröfur stefnenda eru að stefnda greiði þeim skuld að fjárhæð 462.000 krónur með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987 af sömu fjárhæð frá 5. október 1999 til greiðsludags. Þá er þess krafist að dráttarvextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 5. október 2000. Loks er krafist málskostnaðar að skaðlausu að mati réttarins.

Dómkröfur stefndu eru að hún verði alfarið sýknuð af kröfum stefnenda í málinu og að henni verði dæmdur málskostnaður skv. framlögðum málskostnaðarreikningi.

## I.

Samkvæmt kaupsamningi, sem dagsettur er 5. maí 1988, keyptu stefnendur fjögurra herbergja íbúð á fyrstu hæð að Logafold 51 í Reykjavík „ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber svo og tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum. Um kvaðir o.fl. skv. lóðarsamn. sjá skjal nr. E-24171/85 óheimil er sala bílskúrs og annarra aukabygginga frá aðal húsinu. Sjá lóðasamning.“ Í kaupsamningi er þess getið að afsal skuli gefið út 27. apríl 1989.

Með kaupsamningi, sem dagsettur er 4. febrúar 1990, seldu stefnendur Birgir Guðmundssyni, kt. 291241-3799, fjögurra herbergja íbúð á fyrstu hæð að Logafold 51 í Reykjavík „ásamt bílskúr og öllu því sem fylgir og fylgja ber þar með talið tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum. Kvaðir skv. lóðars. sjá skjal nr. E-24171/85. Óheimil er sala bílskúrs og annarra aukabygginga frá aðal húsi. Sjá lóðarsamn.“

Með makaskiptasamningi, sem dagsettur er 13. apríl 1992, skuldbundu Birgir Guðmundsson, kt. 291241-3799, og Erna Hjartardóttir, kt. 070245-3109, sig til að selja Sörla Ágústssyni, kt. 291063-3309, og Arnfríði T. Pétursdóttur, kt. 020665-4759, fjögurra herbergja íbúð á fyrstu hæð að Logafold 51 í Reykjavík, ásamt bílskúr og öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber svo og tilheyrandi hlutdeild í lóðarréttindum. Þar segir m.a. að kvaðir samkvæmt lóðarsamningi

„sjá skjal nr. E-24171/85. Óheimil sala bílskúrs og annarra aukabygginga frá aðalhúsi. Sjá lóðarsamning.“

Óðinn Sörli Ágústsson, kt. 291063-3309, fékk í hendur bréf frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík, dags. 31. maí 1995, þar sem segir:

Við skoðun hefur komið í ljós að bóúð er að breyta opnu bílskýli í lokaðan bílskúr á lóðinni nr. 51 við Logafold en hluti hússins ásamt bílskúrnum mun vera í þinni eigu.

Samkvæmt byggingarnefndarteikningum sem samþykktar voru í byggingarnefnd 13. september 1984 er teiknað opið bílskýli sambyggt við húsið undir sama þaki. Einnig er bóúð að setja glugga og hurð á kjallara undir bílskúrnum sem enginn er samkvæmt sömu samþykktu teikningum.

Samkvæmt 31. gr. byggingarlaga er óheimilt að byggja á annan hátt en leyfi stendur til (sjá meðf. ljósrit).

Með stefnu, sem þingfest var 21. apríl 1998, höfðaði Óðinn Sörli mál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur á hendur Birgi Guðmundssyni og Ernu Hjartardóttur til greiðslu skuldar að fjárhæð 247.871 króna með dráttarvöxtum frá 22. september til greiðsludags. Skuldina kvað Óðinn Sörli vera vegna kaupa hans „á efri sérhæðinni við Logafold 51 í Reykjavík en stefndu eru seljendur hennar til stefnanda. Gengið var frá kaupsamningi milli stefnanda og stefndu þann 13. apríl 1992. Í I. lið kaupsamnings var hinn seldu eign lýst sem svo að um væri að ræða sérhæð og bílskúr á 1. hæð í húsinu nr. 51 við Logafold í Reykjavík. Eignin var afhent 1992 í samræmi við ákvæði kaupsamnings. Taldi stefnandi því réttilega að hann hefði keypt íbúð með bílskúr af stefndu.“ Í stefnunni kvaðst Óðinn Sörli sjálfur hafa gengið í það að leggja fram samþykktar teikningar af húsinu með bílskúr og að greiða álagt viðbótargatnagerðargjald og byggingarleyfisgjald fyrir íbúð sína að Logafold 51 sökum þess að bílskýli hafði verið breytt í bílskúr. Útlagður kostnaður hans í því sambandi væri stefnufjárhæðin í málinu.

Birgir Guðmundsson og Erna Hjartardóttir stefndu Sigurði Erlendssyni, öðrum stefnanda í máli því, sem hér er til meðferðar, til réttargæslu í máli því, sem Óðinn Sörli hafði höfðað á hendur þeim.

Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 22. júlí 1999 var Birgi Guðmundssyni og Ernu Hjartardóttur gert að greiða Óðni Sörla Ágústssyni 246.149 krónur með dráttarvöxtum frá 17. mars 1999 til greiðsludags og 100.000 krónur í málskostnað.

Stefnendur, Sigurður Erlendsson og Hjördís B. Andrésdóttir, greiddu inn á reikning lögmanns Óðins Sörla, 462.000 krónur, þann 5. október 1999 en lögmanni þeirra hafði borist símbréf daginn áður með tilmælum um að fjárhæðin yrði innt af hendi sem fullnaðaruppgjör á málinu.

## II.

Málsástæður stefnenda eru að umdeild skuld hafi orðið til vegna fasteigna- viðskipta stefnenda og stefndu. Ekki hefði verið tekið fram við kaupin að bílskúrin, sem stefnda seldu stefnendum, hefði verið breytt úr bílskýli í bílskúr án leyfis byggingarfulltrúa. Þeim hefði ekki orðið þetta ljóst fyrr en þeim var stefnt til réttargæslu 17. nóvember 1998. Stefnendur hefðu verið í góðri trú um að þau hefðu keypt bílskúr, sem uppfyllti öll tilskilin leyfi.

Stefnendur byggja á því að stefnda sé upphaflegur eigandi fasteignarinnar að Logafold 51 og hafi breytingarnar á bílskýlinu verið gerðar, þegar stefnda var eigandi þess. Því sé ljóst að stefndu hefði borið að tilkynna við sölu á fasteigninni um breytingar á bílskýlinu. Sökum þess að það var ekki gert, beri hún ábyrgð á þeim kostnaði, sem stefnendur hefðu þurft að greiða, út af þessum skorti á upplýsingum.

Því er alfarið hafnað að krafan sé fyrnd. Stefnnda hafi vanrækt að skýra stefnendum frá framkvæmdum á bílskýlinu. Stefnendur hefðu ekki fengið vitneskju um það fyrr en þeim hefði verið stefnt til réttargæslu. Með vísun til 7. gr. laga nr. 14/1905 telja stefndu að krafa þeirra sé ófyrnd, því ekki hafi fjögur ár liðið frá þeim degi, sem þau fengu vitneskju um að upphaflegu bílskýli hafði verið breytt í bílskúr, án þess að þau hefðu uppi kröfu út af ætluðum galla.

## III.

Stefnda reisir kröfu um sýknu fyrst og fremst á þeirri málsástæðu að ætluð krafa stefnenda sé fyrnd. Kaupsamningur milli aðila hafi verið undirritaður 5. maí 1988 og afsal gefið út 9. júní 1989. Fyrmingarfrestur út af þessum kaupum hafi í síðasta lagi byrjað að líða við undirritun afsals. Þar með hafi ætlaðar kröfur stefnenda á hendur stefndu fyrnst í síðasta lagi 9. júní 1999, sbr. 2. tl. 4. gr. laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda. Stefnnda mótmælir tilvísun stefnenda til ákv. 7. gr. sömu laga, enda sé það rangt, að stefnda hafi með sviksamlegum hætti dregið dul á eða vanrækt að skýra frá atvikum, sem vörðuðu umrædda sölu hennar á eigninni að Logafold 51.

Í öðru lagi reisir stefnda kröfu um sýknu á því að hún beri ekki ábyrgð á þeim kostnaði, sem stefnendur hafi orðið fyrir vegna viðskipta sinna með húseignina að Logafold 51. Við mat á réttarsambandi stefnenda og stefndu beri að líta til þess hverju hafi verið lofað af stefndu og hvað stefnendur hafi fengið með kaupsamningi þeirra í milli. Hvorki sé í kaupsamningi né í afsali nefnt að bílskúr fylgi viðkomandi eign. Þá hafi stefnda engin ummæli haft um það að hún væri að selja stefnendum bílskúr með íbúðinni að Logafold 51. Í kaupsamningi segi m.a. að óheimilt sé að selja frá eigninni bílskúr eða aðra aukabyggingu og vísað til lóðarsamnings í því sambandi. Með þessu orðalagi sé ekki lofað að bílskúr sé til staðar á eigninni né nein önnur aukahús. Aðeins sé verið að lýsa

kvöð á eigninni. Af þessum venjubundna fyrirvara sé ekki unnt að álykta að eigninni fylgdi bílskúr eða aðrar aukabyggingar.

Þegar kaupin gerðust er því haldið fram af hálfu stefndu að aðeins hafi verið búið að setja hurðir og glugga á bílskýlið. Ekki hafi verið búið að setja rafmagn, hita og milliveggi. Því hafi verið augljóst að ekki var um bílskúr í hefðbundinni merkingu að ræða. Hafi stefnendur samt sem áður haldið að um bílskúr væri að ræða, er því haldið fram af hálfu stefndu, hefðu þau haft fullt tilefni til að ganga eftir því að þess yrði skýrlega getið í kaupsamningi að þau væru að kaupa bílskúr með öllu sem því fylgir. Það hefðu þau hins vegar ekki gert enda hafi þau með kaupverði eignarinnar ekki keypt bílskúr með íbúðinni og ekki greitt fyrir bílskúr.

Í þriðja lagi kveðst stefnda byggja á því að eignin, sem hún seldi stefndum, hafi ekki haft leyndan galla sem hún hafi dregið dul á. Hlutlæga ábyrgð á meintum göllum fasteignar beri hún ekki frekar en aðrir seljendur fasteigna hér á landi.

#### IV.

Hjördís Björg Andréadóttir gaf aðilaskýrslu fyrir dómi. Hún sagði m.a. að hún og Sigurður Erlendsson, meðstefnandi hennar, hefðu farið eftir auglýsingu að skoða íbúðina að Logafold 51. Í framhaldi af því hefðu þau gert tilboð í eignina en eigandi íbúðarinnar, Ragnheiður, hefði sýnt þeim hana. Síðan hefði samningur verið gerður. Þau hefðu keypt eignina og búið þar í stuttan tíma, eitt til tvö ár. Hún sagði að þetta hefði verið fullfrágengin ný íbúð, bílskúrin með hurðum og gluggum. Í bílskúrnum hefði verið rafmagn og hitalögn, þar hafi og verið vaskur. Það eina, sem hefði átt eftir að gera í bílskúrnum, hefði verið að slétta gólfið og skipta skúrnum til helminga. Bílskúrin sé með tveimur dyrum og ætlaður fyrir báðar hæðir hússins að Logafold 51, en ekki hefði verið lokið að koma upp skilveggi á milli eininga er stefndu keyptu eignina.

Stefnandi, Hjördís, sagði að það eina sem hún og Sigurður hefðu gert fyrir eignina meðan þau áttu hana hafi verið að láta setja sandefni utan á húsið. Ekkert hefði verið gert fyrir bílskúrinn. Þannig hefði eignin verið seld af þeirra hálfu [4. febrúar 1990]. Aldrei hefði borið á góma að leyfi væri ekki fyrir bílskúr, þegar þau gengu til kaupa á eigninni. Þau hefðu ekki orðið þess áskynja fyrr en löngu eftir að þau höfðu selt eignina eða er þeim barst bréf [stefnda til réttargæslu, dags. 10. nóv 1998].

Stefnandi sagði að henni hefði verið tjáð, þegar hún skoðað eignina, að bílskúr fylgdi eigninni. Ekki hefði verið minnst á bílskýli við sig, hvorki þá né síðar. Hún kvaðst aðspurð ekki minnst þess að hafa skoðað teikningar af húseigninni áður en gengið var til kaupa.

Ragnheiður Guðrún Loftsdóttir gaf aðilaskýrslu fyrir dómi. Hún sagði m.a.

að bílskýli hefði staðið við húseignina að Logafold 51 þegar stefnendur keyptu íbúð þar af henni. Framkvæmdir hefðu verið byrjaðar á bílskýlinu, hurðir og gluggar hefðu verið komnir. Hún kvaðst ekki muna eftir að fleiru hefði verið bætt við bílskýlið á þeim tíma. Framkvæmdir við skýlið hefðu verið á byrjunarstigi. Þegar hún seldi eignina kvaðst hún hafa vitað að ekki hafði verið aflað leyfis fyrir bílskúr eða greidd gjöld í því sambandi. Hún kvaðst ekki muna eftir því að hafa rætt um þetta við stefnendur. Hún kvaðst ekki hafa talið sig vera að selja bílskúr heldur bílskýli með íbúðinni er hún seldi stefnendum. Hún sagði að á teikningum sem lágu frammi, þegar gengið var til kaupsamnings, hefði komið fram, að eigninni fylgdi bílskýli en ekki bílskúr.

Aðspurð sagði hún að búíð hefði verið að loka bílskýlinu áður en hún seldi eignina. Hún staðhæfði að ekki hefði verið lokið við að setja vatns- og hitalögn eins og stefnandi, Hjördís, fullyrti. Hún kvaðst ekki muna eftir því, hvers vegna ekki var búíð að afla leyfis fyrir bílskúr, á þeim tíma sem hún var eigandi að Logafold 51. Hún kvaðst ekki muna eftir teikningum af þessum breytingum á bílskýlinu.

## V.

### *Niðurstaða.*

Er stefnendur keyptu íbúðina að Logafold 51 ásamt öllu því, sem henni fylgdi, var búíð að loka bílskýlinu, sem þar hafði verið og upphaflega hafði verið gert ráð fyrir að fylgdi íbúðum hússins. Verður að álykta að þá hafi ekki lengur verið um bílskýli að ræða í venjulegri merkingu þess orðs heldur hafi skúr staðið á lóðinni. Ekki skiptir máli í því sambandi, hvort skúrinn hafði vatns- og hitalögn, né það að ekki hafði verið gengið frá millivegg í skúrnum milli eignarhluta tveggja eigenda skúrsins og jafnframt íbúðareigenda að Logafold 51.

Stefnda viðurkenndi að búíð hefði verið að loka bílskýlinu áður en hún seldi eignina. Kom fram hjá henni að henni hefði verið ljóst að ekki var leyfi fyrir bílskúr og að gatnagerðargjald og byggingarleyfisgjald fyrir bílskúr voru ógreidd. Kvaðst hún ekki muna eftir því að hafa rætt um þetta við stefnendur. Hún kvaðst samt sem áður hafa talið sig vera að selja bílskýli en ekki bílskúr með íbúðinni.

Telja verður það eðlilegt viðhorf stefnenda að ætla að þau væru að kaupa bílskúr en ekki bílskýli með íbúðinni, þar sem þau sáu bílskúr en ekki bílskýli á eigninni, sem þau voru að kaupa. Stefnda, sem seljandi eignarinnar og annar tveggja aðila þeirrar framkvæmdar að breyta bílskýlinu með þeim hætti sem gert var, bar ótvíræð skylda til að segja stefnendum frá því, að leyfis hefði ekki verið aflað frá borgaryfirvöldum til að reisa bílskúr á eigninni. Orðalag kaupsamnings aðila og önnur gögn málsins gefa ekki tilefni til að ætla að stefnendum hefði

mátt vera ljóst, án þess að þeim væri sérstaklega bent á það, að leyfi fyrir bílskúr skorti.

Af hálfu stefndu er krafa um sýknu fyrst og fremst reist á þeirri málsástæðu að ætluð krafa stefnenda sé fyrnd, enda hafi stefnendur fengið afsal fyrir eigninni 9. júní 1989 en birt stefnu í þessu máli 6. desember 1999. Af hálfu stefnanda er á því byggt að stefnda hafi vanrækt að skýra frá atvikum er krafan byggist á og henni hefði borið skylda til að segja frá. Krafan fyrmist því ekki fyrr en fjögur ár eru liðin frá þeim degi er þau fengu vitneskju um þessi atvik, þ.e. frá 13. nóvember 1998, er þeim var birt stefna til réttargæslu í máli Óðins Sörla Ágústssonar gegn Birgi Guðmundssyni og Ernu Hjaltadóttur, sbr. 7. gr. laga nr. 14/1905. Fallist er á lagasjónarmið stefnenda í þessu efni.

Stefnda reisir kröfu um sýknu í öðru lagi á þeirri málsástæðu að hún beri ekki ábyrgð á þeim kostnaði, sem stefnendur hafi orðið fyrir vegna viðskipta sinna með húseignina á Logafold 51. Eins og rakið var hér að framan varð Óðni Sörla Ágústssyni gert að leggja fram samþykktar teikningar af húsinu með bílskúr og að greiða álagt viðbótargatnagerðargjald og byggingarleyfisgjald, samtals að fjárhæð 247.871 krónur, fyrir íbúð sína að Logafold 51 sökum þess að bílskýli hafði verið breytt í bílskúr. Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 22. júlí 1999 var Birgi Guðmundssyni og Ernu Hjaltadóttur, sem selt höfðu Óðni Sörla eignina, gert að greiða honum framangreinda fjárhæð með dráttarvöxtum og að auki 100.000 krónur í málskostnað. Birgir Guðmundsson hafði keypt eignina af stefnendum. Sem fullnaðaruppjör í málinu: Óðinn S. Ágústsson gegn Birgi Guðmundssyni og Ernu Hjaltadóttur og Hjördísi B. Andrésdóttur og Sigurði Erlendssyni til réttargæslu, greiddu stefndu Óðni Sörla 462.000 krónur 5. október 1999. Verður að telja þá fjárhæð aukalegan kostnað, sem stefnendur hafa orðið fyrir sökum þess að stefnda lét þess ekki getið, er hún seldi þeim eignina að Logafold 51, að leyfi fyrir bílskúr væri ekki fyrir hendi.

Þá er að lokum á því byggt af hálfu stefndu að stefnendur hafi uppi kröfu um skaðabætur án þess að færa fram nokkur rök fyrir því að stefnda sé skaðabótaskyld. Á þetta sjónarmið verður ekki fallist því telja verður það galla í fasteignakaupum að seljandi vekur ekki athygli kaupenda á því að bílskúr, sem seldur er, hefur ekki hlotið samþykki byggingaryfirvalda.

Fyrir kröfufjárhæð stefnenda á hendur stefndu liggur kvittun fyrir 462.000 króna greiðslu stefnenda til lögmanns Óðins Sörla Ágústssonar. Verður stefnda samkvæmt framangreindu dæmd til að greiða stefnendum sömu fjárhæð með vöxtum eins og dómsorð greinir.

Rétt þykir að stefnda greiði stefnendum samtals 140.000 krónur í málskostnað og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts á þóknun lögmanns stefnenda.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kveður upp dóminn.

## D ó m s o r ð :

Stefnda, Ragnheiður Guðrún Loftsdóttir, greiði stefnendum, Sigurði Erlendssyni og Hjördísi Björgu Andrésdóttur, óskipt 462.000 krónur með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 6. janúar 2000 til greiðsludags.

Stefnda greiði stefnendum 140.000 krónur alls í málskostnað.

---