Föstudaginn 7. febrúar 1992.

Nr. 271/1989. **Magnús Guðmundsson**
(Ingi Ingimundarson hrl.)
gegn
Kristjönu Einarsdóttur og
Helga J. Fortescue
(Jón Oddsson hrl.)
og gagnsök.

Fasteignir. Galli. Tómlæti.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Gunnar M. Guðmundsson, Haraldur Henrysson, Hrafn Bragason og Pétur Kr. Hafstein.

Aðaláfrýjandi áfrýjaði máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 6. júlí 1989. Hann krefst aðallega sýknu af kröfum gagnáfrýjenda og málskostnaðar úr þeirra hendi í héraði og fyrir Hæstarétti, en til vara, að kröfur þeirra verði stórlega lækkaðar og málskostnaður látinn niður falla.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu málinu til Hæstaréttar með stefnu 5. september 1989 að fengnu áfrýjunarleyfi 28. ágúst sama ár og gera þær dómkröfur, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða þeim 2.017.400 krónur með dráttarvöxtum frá 3. júlí 1988 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

I.

Gagnáfrýjendur keyptu af aðaláfrýjanda húseign þá, sem um ræðir í málinu, með kaupsamningi 22. febrúar 1984. Þau tóku við eigninni 15. maí sama ár, en afsal fyrir henni var gefið út 13. febrúar 1985. Í afsalinu er svofellt ákvæði: „Kaupendur, sem hafa búið í húsinu nú um 9 mánaða skeið, sætta sig við ástand hins selda í alla staði."

Hinn 28. apríl 1988 ritaði lögmaður gagnáfrýjenda bréf til aðaláfrýjanda og bar fram kvörtun um galla á húsinu. Hinn 3. júní sama ár sneri lögmaðurinn sér til bæjarfógetans í Garðabæ með beiðni um dómkvaðningu matsmanna til að „skoða og meta ... skemmdir og galla" á húsinu. Þar er verkefni matsmanna lýst í 15

liðum. Hinn 4. júlí sama ár voru dómkvaddir tveir sérfróðir menn til að framkvæma umbeðið mat. Matsgerð þeirra er dagsett 24. september sama ár. Efni hennar er að nokkru rakið í héraðsdómi.

II.

Í matsgerðinni er ekki fjallað um alla liði, sem tilgreindir voru í matsbeiðni. Allt að einu byggja gagnáfrýjendur kröfugerð sína í málinu á henni, svo langt sem hún nær. Fjárhæðir þeirra liða, sem metnir voru, nema samtals 1.617.400 krónum, sem eru fjárkrafa gagnáfrýjenda í málinu, auk 400.000 króna vegna óþæginda, röskunar og miska. Sundurliðast matsfjárhæðin þannig:

1.	Steypuskemmdir	kr.	535.000
2.	Frágangur á þakskeggi	—	20.000
3.	Endurbætur á lofti yfir stofu	—	315.000
4.	Endurbætur annarra lofta	—	505.000
5.	Málning og hreinsun á veggjum	—	65.000
6.	Eyðing skordýra	—	6.400
7.	Endurnýjun tveggja rúðna	—	35.000
8.	Stálsúla	—	36.000
9.	Skert afnot hússins vegna rasks	—	100.000
		Kr.	1.617.400

Um 1. Samkvæmt matsgerðinni kom í ljós við skoðun matsmanna, að töluvert hafði verið gert við sprungur í steypu utan húss. Sýndust þeim viðgerðir þessar gamlar. Þeir taka fram, að greinilega sé um verulegar steypuskemmdir að ræða, er beri einkenni alkalívirkni og frostáhrifa. Virtust matsmönnum skemmdir þessar hafa verið til staðar „um lengri tíma í allnokkrum mæli". Telja þeir álitlegastan kost að setja utan á húsið viðurkennt klæðningarefni til að hindra frekari skemmdir á því.

Gagnáfrýjandinn Helgi J. Fortescue var inntur eftir því, er hann gaf aðilaskýrslu fyrir dómi, hvenær hann hefði fyrst orðið var sprunguskemmda á útveggjum hússins. Kvað hann það hafa verið um tveim árum eftir að það var keypt. Þær hafi svo farið að aukast og víða komið fram á veggjunum ummerki þessara skemmda. Samkvæmt því hafa liðið full tvö ár, frá því að þessa galla varð vart, uns kvartað var.

Um 2. - 5., 8. og 9. Í matsgerðinni greinir frá því, að timburklæðning undir þakskeggi yfir suðurgluggum stofu sé

óþétt og mikið op sé þar uppi við vegg. Í það hafi verið fyllt að hluta með trélistum og bambusstöngum. Þá geta matsmenn þess, að töluvert bil sé frá veggjum upp í þakklæðningu (2-3 cm). Þetta hafi í för með sér, að mjög geti blásið inn yfir plasteinangrun í þakrými. Nauðsynlegt sé að ganga betur frá þakskegginu með því að þéttklæða það og útbúa síðan hæfilega stór göt fyrir loftblástur inn í þakrýmið.

Matsmenn telja orsakir þess, að stofuloft féll niður, vera ófullnægjandi vindþéttingu ofan við einangrun í þakrými og hinn gallaða frágang við þakbrún. Loftþrýstingssveiflur yfir loftum hafi að öllum líkindum valdið „þreytu" í festingum loftklæðningar og leitt til þess, að þær biluðu. Festing loftklæðningar hafi aftur á móti virst vera með þeim hætti, sem tíðkaðist á þeim tíma, er húsið var byggt.

Það er álit matsmanna, að endurvinna verði einangrun í öllum loftum hússins að bílskúr undanskildum. Eigi verði hjá því komist að rífa niður loft í herbergjum og eldhúsi til að komast að sperrum. Í 3. og 4. lið er metinn kostnaður við að rífa niður loft, taka niður einangrun, koma fyrir vindvarnarlagi milli sperra, koma einangrun fyrir að nýju, setja upp rakavarnarlag, lagfæra raflögn í loftinu og klæða loftin að nýju.

Bæði í matsgerðinni og dómi héraðsdóms, sem skipaður var sérfróðum meðdómendum, kemur glöggt fram, að frágangur í þakrými hússins braut ekki í bága við byggingarsamþykkt, sem gilti fyrir Garðahrepp, er húsið var byggt á árunum 1968-1971. Þá kemur og fram, að hann var ekki frábrugðinn því, sem venjulegt var á þeim tíma. Samkvæmt því verður frágangur þessi eigi talinn hafa verið með þeim hætti, að hann út af fyrir sig gæti varðað aðaláfrýjanda bótaábyrgð að lögum.

Samkvæmt matsgerðinni er á uppdráttum af húsinu sýnd stálsúla undir járnbita á norðausturhorni þess. Súla þessi reyndist ekki vera til staðar, og athugun matsmanna leiddi í ljós, að þakviðir voru ekki festir við járnbitann.

Í aðilaskýrslu gagnáfrýjandans Helga kemur fram, að þess hafi fljótlega orðið vart, eftir að flutt var inn í húsið vorið 1984, að klæðning á stofuloftinu var aldrei til friðs. Hún hafi alltaf verið á hreyfingu bæði við veggi og á samskeytum. Í vondum veðrum

hafi verið svo mikill vindblástur inni í húsinu, að með öllu hafi verið óeðlilegt. Um ári eftir kaupin á því hafi hann farið að kynna sér, hverju þetta gæti sætt.

Að þessu víkur einnig í aðilaskýrslu gagnáfrýjandans Kristjönu Einarsdóttur. Hún greinir frá því, að fljótlega eftir að flutt var í húsið, hafi borið á miklum gusti niður um loft og ryktaumar hafi komið niður meðfram öllu loftinu.

Ljóst er, að gagnáfrýjendum gafst tilefni til þess, fljótlega eftir að þau tóku við húsinu, að bera fram kvartanir við aðaláfrýjanda út af vindblæstri inn í húsið. Ærið tilefni sýnist og hafa verið til þess, að látið væri kanna, hverjar gætu verið orsakir þessa. Ræðst af matsgerðinni, að orsaka hafi verið að leita, að minnsta kosti að hluta, í ófullnægjandi frágangi timburklæðningar milli útveggja og þaks og of stórum loftopum inn undir þakið. Má raunar sjá ummerki þessa ágalla á einni þeirra ljósmynda, sem matsgerðinni fylgdu. Ætla má, að allt það, sem matsmenn rekja undir þessum liðum, hefði komið í ljós við könnun á orsökum vindblásturs inn í húsið.

Um 6. og 7. Þessir tveir liðir eru engum haldbærum rökum studdir, og ber þegar af þeirri ástæðu að hafna þeim.

III.

Gagnáfrýjendum hefur ekki tekist að sanna, að kvartað hafi verið við aðaláfrýjanda yfir göllum þeim, sem að framan eru raktir, fyrr en með áðurnefndu bréfi lögmanns þeirra 28. apríl 1988. Þá voru liðin tæp fjögur ár, frá því að gagnáfrýjendur tóku við húsinu, en eins og að framan greinir, urðu þau gallanna vör fljótlega eftir það, og gafst þá þegar tilefni til að kvarta yfir þeim og láta kanna orsakir þeirra og umfang.

Með hliðsjón af ákvæðum 52. gr. laga um lausafjárkaup nr. 39/1922 og dómvenju um réttaráhrif tómlætis, að því er varðar kvartanir vegna galla í fasteignaviðskiptum, verður að líta svo á, að kvartanir gagnáfrýjenda vegna umræddra galla hafi komið svo seint fram, að lagaskilyrði bresti til þess, að bótakröfur þeirra í málinu á þeim byggðar geti náð fram að ganga. Samkvæmt því ber að sýkna aðaláfrýjanda af kröfum gagnáfrýjenda í málinu.

Rétt er eftir atvikum, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Aðaláfrýjandi, Magnús Guðmundsson, á að vera sýkn af kröfum gagnáfrýjenda, Kristjönu Einarsdóttur og Helga J. Fortescue, í máli þessu.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Garðakaupstaðar 2. maí 1989.

Mál þetta, sem dómtekið var 10. apríl sl., hafa Kristjana Einarsdóttir og Helgi J. Fortescue, bæði til heimilis að Reynilundi 2, Garðakaupstað, höfðað hér fyrir dóminum með stefnu, birtri 10. október 1985, gegn Magnúsi Guðmundssyni, Boðahlein 26, Garðakaupstað.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim skaðabætur, að fjárhæð 2.017.400 kr., auk dráttarvaxta af þeirri fjárhæð með [nánar tilgreindum hætti og einnig málskostnað].

Dómkröfur stefnda eru aðallega þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda og tildæmdur málskostnaður að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands með kostnaðarálagi vegna matsmáls stefnenda og söluskatts samkvæmt lögum nr. 1/1988. Til vara er þess krafist, að dómkröfur verði stórlega lækkaðar og málskostnaður verði þá látinn falla niður.

Sáttaumleitanir fyrir dómi hafa ekki borið árangur.

I.

Stefnendur, sem eru hjón, kveða málavexti þá, að þau hafi keypt eignina Reynilund 2 í Garðakaupstað af stefnda með kaupsamningi, dagsettum 22. febrúar 1984. Húsið sé steinsteypt einbýlishús á einni hæð og hafi verið reist á árunum 1968 til 1971. Þau hafi fengið eignina afhenta 15. maí 1984, en afsal gefið út 13. febrúar 1985. Stefnendur kveðast hafa staðið við skuldbindingar sínar skilvíslega samkvæmt kaupsamningi. Tekið hafi verið fram í kaupsamningi, að stefnendum væri kunnugt um raka við skorstein, en að öðru leyti, að kaupendur hafi kynnt sér hið selda og sætti sig við það að öllu leyti. Jafnframt hafi verið kveðið á í kaupsamningi, að seljandi lofi að láta kunnáttumenn gera við skemmdir, sem orðið hefðu vegna raka við skorstein.

Stefnendur kveða margvíslega leynda galla hafa komið í ljós á fasteigninni. Þau telja stefnda hafa leynt þau veigamiklum atriðum um ástand eignarinnar. Stefndi hafi fyrir sölu eignarinnar gert ýmsar ráðstafanir til að fela umrædda galla og skemmdir. Auk þess sé húsið eigi byggt samkvæmt reglum og góðum venjum, er giltu á þeim tíma, er húsið var byggt.

Stefnendur kveðast hafa orðið vör við mikla galla og skemmdir undir vorið 1988. Hafi þau kvartað við stefnda með bréfi, dagsettu 28. apríl 1988. Var því bréfi svarað af lögmanni stefnda 9. maí 1988. Fundur var haldinn með aðilum og lögmönnum þeirra, og á þeim fundi kom í ljós, að stefndi taldi sig ekki skaðabótaskyldan. Í framhaldi af því hafi stefnendur ritað 3. júní 1988 beiðni um dómkvaðningu matsmanna, og fór hún fram 4. júlí 1988.

— — —

Stefndi reisir sýknukröfu sína einnig á tómlætisreglum. Stefnendur hafi fyrst kvartað um galla á eigninni með bréfi, dagsettu 28. apríl 1988, fjórum árum eftir afhendingu hússins. Hafi skaðabótaskylda verið fyrir hendi, hafi stefnendur glatað þeim rétti samkvæmt 54. gr. laga nr. 39/1922.

Stefndi mótmælir þeirri fullyrðingu stefnenda, að hann hafi leynt þau veigamiklum atriðum um ástand og byggingarlag fasteignarinnar og að hann hafi fyrir sölu gert ýmsar ráðstafanir til að fela galla og skemmdir. Þá er miskakröfu stefnenda mótmælt sérstaklega á þeirri forsendu, að 264. gr. laga nr. 19/1940 eigi ekki við hér, eins og málum sé háttað.

Gefið hafa munnlega skýrslu fyrir dómi í máli þessu stefnendur, Helgi Fortescue og Kristjana Einarsdóttir, matsmennirnir Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari og Ragnar Ingimarsson prófessor, Leifur Benediktsson verkfræðingur, Benedikt Björnsson, löggiltur fasteignasali, og Auðunn Hermannsson, fyrrverandi fasteignasali.

Dómendur fóru á vettvang að Reynilundi 2 í Garðakaupstað og kynntu sér aðstæður ásamt lögmönnum og stefnendum.

III.

Það er álit hinna sérfróðu meðdómsmanna, sem og styðst við framburð matsmanna, að frágangur í þakrými hússins að Reynilundi 2 í Garðakaupstað hafi ekki brotið í bága við byggingarsamþykkt frá 1967, sem gilti fyrir Garðahrepp, þá er húsið var reist. Einangrun þaks með frauðplasti var almenn á þeim tíma, er húsið var reist, og frauðplastseinangrun var jafnframt ætluð sem vindvarnarlag. Hins vegar hefur komið í ljós, að hún vill skreppa saman með árunum, og myndast þá bil á milli einangrunar og sperra með þeim afleiðingum, að loft á greiða leið úr loftrás fyrir ofan og niður í þakrými. Þar sem milliveggir hússins eru úr timbri, hefur kalt útiloft leitað niður í gegnum veggi og í vistarverur, þar sem einhver óþéttleiki hefur verið í herbergisklæðningu. Að vísu hefur verið illa gengið frá rakavarnarlagi, og hefur það m.a. átt þátt í því, að loft gat blásið niður í vistarverur hússins.

Enda þótt stefnda hafi mátt vera kunnugt um óþéttleika hússins og hafi

borið að skýra stefnendum frá þeim ágalla, þá er kaupin voru gerð, telur dómurinn, að kvörtun stefnenda hafi verið allt of seint fram borin samkvæmt undirstöðurökum 54. gr. laga nr. 39/1922. Fram hefur komið í málinu, að stefnendur urðu þess strax vör, eftir að þau fluttust í húsið, að vindur gnauðaði niður úr lofti og út um rafmagnsdósir og tengla á milliveggjum. Hitastillir reyndist ónothæfur af þessum sökum. Stefnendur kvörtuðu sannanlega ekki fyrr en með bréfi, dagsettu 28. apríl 1988, tæpum fjórum árum eftir, að þau fengu eignina afhenta.

Óskýrð er hins vegar orsök þess, að loftklæðning í stofu féll niður á árinu 1988. Þykir stefndi eiga að bera hallann af því. Verður stefndi dæmdur til að greiða stefnendum kostnað við að setja upp nýja loftklæðningu í stofu, og þykir sá kostnaður hæfilega ákveðinn 196.000 kr.

Steypuskemmdir eru verulegar í flestum veggjum utan húss. Er sprungunet alldreift um flesta veggi og stakar sprungur á stöku stað. Meðdómsmenn eru sammála matsmönnum um, að sterkar líkur séu til, að steypuskemmdir séu vegna alkalívirkni og frostáhrifa. Ekki hefur komið fram í málinu, að húsið hafi lekið.

Við nákvæma skoðun mátti sjá, að gert hafði verið við stakar sprungur í steypu. Viðgerð þessi er gömul og leynist þeim, er ekki hafa sérþekkingu á steypuskemmdum.

Leggja verður til grundvallar framburð stefnenda, sem er samhljóða framburði fasteignasalans, sem skoðaði húsið, að steypuskemmdir þær, er nú eru á húsinu, hafi ekki verið komnar fram við skoðun. Styðst það við álit hinna sérfróðu meðdómsmanna. Með tilliti til þess, að stefndi stóð að byggingu hússins og bjó í því alla tíð frá byggingu þess, þykja stefnendur eiga rétt á afslætti að tiltölu vegna þeirra ágalla, sem á útveggjum hússins eru, enda þykir ekki annað hafa komið fram í málinu en að stefnendur hafi keypt húsið fullu verði. Í þessu sambandi þykja stefnendur ekki hafa fyrirgert bótarétti sínum vegna tómlætis. Þykir afsláttur hæfilega ákveðinn 400.000 kr., og er þá haft í huga, að nauðsynlegt er að klæða húsið að utan, þar sem steypuskemmdir eru það miklar.

Dómurinn fellst á þá skoðun matsmanna, að nokkuð skorti á frágang þaks á austurhorni hússins og nauðsynlegt sé að koma þar fyrir súlu, eins og teikningar hússins gera ráð fyrir. Verða bætur, 36.000 kr., vegna þessa teknar til greina.

Gegn mótmælum stefnda þykir ósannað, að silfurskottur og drekar hafi verið í húsinu við sölu, og verða því kröfur stefnenda um greiðslur, 6.400 kr., vegna þess ekki teknar til greina. Með tilliti til aldurs hússins ber að sýkna stefnda af kröfu stefnenda um greiðslu 35.000 kr. vegna tveggja rúðna, sem móða var sest á.

Stefnendur gera kröfu um 400.000 kr. vegna óþæginda, röskunar á stöðu

og högum auk miska skv. 264. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940. Skilyrði bóta samkvæmt þessu ákvæði hegningarlaga er, að sá, sem sekur hefur gerst um meingerð, hafi drýgt hana af illfýsi. Þessi skilyrði 264. gr. þykja ekki eiga við í þessu máli, og verður því miskabótakrafa stefnenda ekki tekin til greina. Kröfur stefnenda um 65.000 kr. vegna málningar á veggjum og 100.000 kr. vegna afnotamissis af húsnæðinu verða ekki teknar til greina.

Samkvæmt framansögðu verður niðurstaða málsins sú, að stefndi verður dæmdur til að greiða stefnendum samtals 632.000 kr. (196.000 + 36.000 + 400.000) með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. l. nr. 25/1987, sbr. l. nr. 9/1989, frá 24. október 1988, sbr. 15. gr. l. nr. 25/1987, til greiðsludags. Stefnendum er heimilt að leggja dráttarvexti við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 24. október 1989.

Eftir þessum úrslitum málsins ber að dæma stefnda til að greiða málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn 100.000 kr., auk 12.000 kr. í söluskatt. Hefur þá verið tekið tillit til matskostnaðar, en aðeins var unnt að styðjast við matsgerð að litlu leyti við úrlausn málsins. Samkvæmt 175. gr. l. nr. 85/1936, sbr. 21. gr. l. nr. 54/1988, ber að taka kröfu stefnenda um dráttarvexti á málskostnað til greina. Skulu dráttarvextir reiknast frá 15. degi eftir dómsuppsögu og til greiðsludags.

Dóm þennan kváðu upp Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari og meðdómsmennirnir Björn Marteinsson verkfræðingur og Sveinn Karlsson byggingatæknifræðingur.

Dómsorð:

Stefndi, Magnús Guðmundsson, Boðahlein 26, Garðakaupstað, greiði stefnendum, Kristjönu Einarsdóttur og Helga J. Fortescue, Reynilundi 2, Garðakaupstað, 636.000 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. 10. gr. laga nr. 25/1987, sbr. lög nr. 9/1989, frá 24. október 1988 til greiðsludags.

Höfuðstólsfæra skal vexti á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 24. október 1989.

Stefndi greiði stefnendum 100.000 kr. í málskostnað auk 12.000 kr. í söluskatt, og ber málskostnaðurinn dráttarvexti samkvæmt 10. gr. laga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu og til greiðsludags.