

ágreinings, sem stefnendur hafi sýnt fram á, að þeir hafi lögvarða hagsmuni af að fá úr skorið. Dómkrafa þeirra felur í sér kröfu um lögfræðilega álitssgerð. Með vísan til 67. gr. laga nr. 85/1936 verður að telja kröfugerð, sem felur í sér kröfu um slíka almenna könnun lagaskilyrða án sýnilegra réttarhagsmuna, ódómhæfa, og ber því að vísa máli þessu frá dómi án kröfu.

Málskostnaðarkrafa kom ekki fram varðandi þennan þátt málsins, og dæmist málskostnaður því ekki.

Dóm þennan kvað upp Þorgeir Örlygsson, fulltrúi yfirborgardómarans í Reykjavík.

Dómsorð:

Máli þessu er án kröfu vísað frá dómi.

Málskostnaður dæmist ekki.

Föstudaginn 20. mars 1981.

Nr. 97/1979. **Kristján Júlíusson**

(Gunnar Sæmundsson hdl.)

gegn

Ívari Sveinbjörnssyni og

Daníu Árnadóttur

og gagnsök

(Brynjólfur Kjartansson hrl.).

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Benedikt Sigurjónsson, Logi Einarsson, Sigurgeir Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 18. maí 1979. Hann krefst sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjenda og málskostnaðar úr þeirra hendi í héraði og fyrir Hæstarétti í aðalsök og einnig fyrir Hæstarétti í gagnsök.

Gagnáfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 12. júní 1979. Þeir krefjast þess, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til þess að greiða þeim óskipt 4.450.00 krónur (445.000 gkrónur) auk 13% ársvaxta frá 14. janúar 1976 til 21. nóvember 1977, en með 16% ársvöxtum frá þeim degi til 15. júní 1979 og með dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, svo og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný skjöl hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann um annað en vexti. Kröfu gagnáfrýjenda um dómvexti frá 15. júní 1979 ber að taka til greina, sbr. lög nr. 56/1979.

Eftir þessari niðurstöðu ber að dæma aðaláfrýjanda til þess að greiða gagnáfrýjendum óskipt málskostnað fyrir Hæstarétti, 2.350.00 krónur.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður, þó þannig, að vextir ákvarðast 13% ársvextir frá 14. janúar 1976 til 21. nóvember 1977, 16% ársvextir frá þeim degi til 15. júní 1979, 34.5% ársvextir frá þeim degi til 1. september 1979, 39.5% ársvextir frá þeim degi til 1. desember 1979, 43.5% ársvextir frá þeim degi til 1. júní 1980, 46% ársvextir frá þeim degi til 1. mars 1981, 42% ársvextir frá þeim degi til dómsuppsögu og síðan hæstu innlánsvextir frá þeim degi til greiðsludags, eins og þeir verða á hverjum tíma.

Aðaláfrýjandi, Kristján Júlíusson, greiði gagnáfrýjendum, Ívari Sveinbjörnssyni og Daníu Árnadóttur, 2.350.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 17. apríl 1979.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 22. f. m., höfðuðú Ívar Sveinbjörnsson, Fífuhvamsvegi 13, Kópavogi, og Guðrún Lillý Ásgeirsdóttir, Fálkagötu 11, f. h. ófjárráða dóttur hennar, Daníu Árnadóttur, Fálkagötu 26 hér í borg, með stefnu, útgefinni 23. janúar 1978, á hendur Kristjáni Júlíusssyni, Hofteigi 18 hér í borg, til greiðslu skaðabóta að fjárhæð kr. 528.100 með 13% ársvöxtum frá 14. janúar 1976 til 21. nóvember 1977 og með 16% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndi hefur krafist sýknu af kröfum stefnenda og málskostnaðar úr hendi þeirra samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Undir rekstri málsins hefur Danía Árnadóttir orðið fjárráða og því tekið við forræði málsins af sinni hálfu.

Málavextir eru þeir, að með samningi, dags. 14. janúar 1976, seldi stefndi fyrir hönd Öryrkjabandalags Íslands eftir umboði Guðrúnu Lillý Ásgeirsdóttur fyrir hönd Ívars Sveinbjörnssonar og Daníu Árnadóttur íbúð í húsinu nr. 26 við Fálkagötu hér í borg. Í kaupsamningnum er hinu selda lýst svo:

„Kjallaraíbúð í austurenda íbúðarhússins nr. 26 við Fálkagötu hér í borg, sem er tvö herbergi, eldhús, snyrtiherbergi, geymsla til vinstri við forstofu og hlutdeild í þvottahúsi, leigulóðarréttindum og öðru sameiginlegu, sem íbúðinni fylgir og fylgja ber. Eignarhluti þess telst vera 19.6% af allri eigninni. Sameiginlegur hiti er með tveimur íbúðum á hæðinni fyrir ofan í þessu húsi, og ber kjallaraíbúðinni að greiða 20% hitamæliskostnað. Íbúðin er byggð 1921. Eignarhluti þessi telst vera 19.6% af allri eigninni.

Eignin selst í því ástandi, sem hún nú er og kaupandi hefur kynnt sér og tekið gilt.“

Kaupverðið var ákveðið kr. 3.000.000, og voru kr. 500.000 greiddar við undirskrift samningsins, kr. 1.000.000 skyldu greiddast á næstu fjórum árum, og skyldi sú fjárhæð tryggð með veði í hinu selda, en það, sem eftir stóð af kaupverðinu, kr. 1.500.000 skyldu greiddar á sjö gjalddögum á árunum 1976 og 1977. Í samningnum er svofelld yfirlýsing:

„Komi í ljós einhverjir þeir gallar í hinu seldu íbúð, sem varða mundu seljanda skaðabótaskyldu að íslenskum rétti, lýsir undirritaður Kristján Júlíusson, Hofteig 18, Reykjavík, því yfir,

að hann tekur á sig persónulega ábyrgð á þeim göllum, enda lýsir undirritaður kaupandi því yfir, að hann hefur fallist á, að Kristján kæmi í stað seljanda sem ábyrgðaraðili, ef til kemur, og að hann (kaupandi) muni engar kröfur gera á hendur Öryrkjabandalagi Íslands vegna slíkra galla, ef til kemur.“

Hinn 22. mars 1977 ritaði lögmaður stefnenda stefnda bréf, þar sem fram kom, að vart hefði orðið svo stórvægilegra galla á íbúðinni, að ekki yrði við unað. Hafi langvarandi og þrálátur rottugangur í íbúðinni orðið til þess, að gólf íbúðarinnar voru athuguð. Hafi þá komið í ljós, að frágangur þeirra og gerð hafi verið algerlega óviðunandi. Var óskað eftir, að reynt yrði að ná samkomulagi um skaðabætur á þeim grundvelli, að hvor aðili tilnefndi kunnáttumann til að meta ástand íbúðarinnar.

Í svarbréfi lögmanns stefnda kom fram, að kaupendum hafi verið ljóst, að þeir voru að kaupa íbúð í 55 ára gömlu húsi, og þau mátt vænta, að frágangur hennar væri á ýmsan hátt annar en nú tíðkast. Ekki hafi verið neinir gallar á íbúðinni aðrir en þeir, sem mátt hafi vænta miðað við aldur og verð og kaupendum hafi mátt vera ljósir við skoðun. Þá hafi seljandi gert ráðstafanir til að útrýma rottugangi, sem kaupendur hafi talið sig verða vör við, en sjálfur hafi stefndi aldrei orðið var við rottugang, á meðan hann átti íbúðina.

Ekki tókst aðiljum að leysa ágreiningsefnið. Hinn 23. maí 1977 óskaði lögmaður stefnenda eftir, að á bæjarþingi Reykjavíkur yrðu dómkvaddir matsmenn til að láta í té skriflegt og rökstutt álit um eftirfarandi atriði:

- „1. Ýtarleg lýsing að undangenginni skoðun á ástandi íbúðarinnar.
2. Hvort nýlega framkvæmd lagfæring á veggjum og dyraumbúnaði var til þess fallin að leyna fúa eða öðrum göllum.
3. Hvort um slíkan galla sé að ræða á gólfi íbúðarinnar, að rottugangur geti verið eðlileg afleiðing hans.
4. Hvort nýlegar framkvæmdir við gólf þessi hefðu átt að leiða galla þessa í ljós.
5. Að meta til tjóns umrædda galla miðað við, að úr þeim verði bætt.“

Á bæjarþingi Reykjavíkur voru þeir Árni Guðmundsson múrarameistari og Kristinn Sigurjónsson húsasmíðameistari kvaddir til að framkvæma hið umbeðna mat. Í matsgerð þeirra, dags. 26. október 1977, segir svo:

„1. Ástand íbúðarinnar er fljótt á litið allgott, en gólf í eldhúsi er greinilega fúíð, önnur gólf í íbúðinni virðast vera forskölluð, og er timbrið farið að fúna. Það er holt undir gólfinu, og virðist sandur og undirlag vera rakt. Í horni við útvegg, við skilvegg að svefnherbergi, hefur verið sett niðurfall undir gólfið, og bendir það til, að vatn geti komið þar og til öryggis hafi verið sett niðurfall undir gólfinu. Nokkur fúi er í dyrakörmum íbúðarinnar, en þó er hann nokkuð mismuandi, en varla hægt að draga viðgerð til lengdar, þar sem karmar halda ekki hurðum.

2. Hvort nýleg lagfæring á íbúðinni sé þess eðlis, að hún leyni fúa og öðrum göllum. Það er mögulegt, að það geti villt fyrir fólki, sem hefur ekkert vit á gömlum íbúðum, en allir, sem þekkja til gamalla íbúða, ættu að geta greint þá galla, sem þarna er um að ræða.

3. Þar sem holt er undir gólfi, er mögulegt, að rottur komist þangað og haldi þar til.

4. Allar framkvæmdir við gólf íbúðarinnar ættu að leiða í ljós þá annmarka, sem á gólfinu eru.

5. Til mats var tekið: Endurnýja gólfín með steinsteypu og einnig dúk og gólfista.

Þá var reiknuð endurnýjun á hurðakörmum, þannig að við-unanlegt verði.

Reiknað er með að gera við lekar sprungur utanhúss, þannig að lekahætta verði minni.

Viðgerð á málningu var reiknuð, þannig að útlit íbúðarinnar eftir viðgerðina verði eigi lakara en nú er.

Mat okkar á framanskraðum framkvæmdum verður sem hér segir kr. 445.000.00.“

Með bréfi, dags. 20. desember 1977, krafði lögmaður stefnenda stefnda um greiðslu matsfjárhæðarinnar ásamt vöxtum og innheimtukostnaði, samtals kr. 626.300. Með bréfi lögmanns stefnda 29. s. m. var kröfunni hafnað. Höfðuðu stefnendur svo mál þetta.

Fjárhæð dómkröfu stefnenda er sundurliðuð þannig:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Áætluð viðgerð samkvæmt matsgerð .. | kr. 445.000 |
| 2. Dómkvaðning matsmanna | — 5.100 |
| 3. Þóknun matsmanna | — 78.000 |

Samtals kr. 528.100

Stefnandinn Ívar Sveinbjörnsson hefur skýrt svo frá, að hann og stefnandinn Danía hafi ætlað að fara að búa saman og hafi

þau leitað fyrir sér um íbúð. Íbúð sú, sem fjallað er um í málinu, hafi staðið þeim til boða. Hún hafi verið á mjög hentugum stað, því hún hafi verið rétt hjá íbúð foreldra Daníu þarna við sömu götu. Hafi foreldrar hennar skoðað íbúðina með þeim, áður en gengið var frá kaupunum. Dyraumbúnaður hafi verið nýmálaður. Á gólfinu hafi verið teppi og hafi þau lyft teppunum upp, er þau skoðuðu íbúðina. Hafi það virst allt vera í lagi. Gluggar hafi verið með einföldu gleri. Ekki hafi verið fúi í gluggakörmum og hafi virst allt í lagi með gluggana. Það hafi svo verið fljótlega eftir að þau fluttu í íbúðina, að fram hafi komið, að fúi var í hurðarkörmum. Hafi til dæmis ekki verið hægt að hafa stofuhurðina á lómunum, því skrúfurnar hafi ekki haft neitt hald. Þá hafi þau einnig orðið vör við rottugang undir gólfinu. Hann hafi svo farið að athuga gólfið þarna og borað í það. Hafi hann þá fyrst borað gegnum steypu og síðan komið niður í tré, hafi þá sést, að það hafði verið múrhúðað yfir timburgólf. Gólfið í eldhúsinu hafi svo farið að síga. Það muni hafa verið mjög fljótlega sem hann hafi talað við Kristján Júlíusson út af rottugangi og hafi hann komið með meindýraeyði. En það muni einnig hafa verið þá sem hann hafi talað við Kristján út af öðru ástandi íbúðarinnar. Hafi kvartanir eingöngu beinst að Kristjáni. Þau hafi ekki fengið góðar undirtektir hjá Kristjáni og hafi þau þá hætt að greiða samkvæmt kaupsamningi. Íbúðin hafi verið mjög köld, en efri hæð hússins hafi gengið fyrir um hita og síðan hafi afgangurinn farið til kjallarans. Þau hafi verið þarna með lítinn dreng og hafi oft verið svo kalt, að þau hafi flutt með hann í burtu um tíma.

Danía Árnadóttir hefur skýrt svo frá, að áður en gengið var frá kaupunum, hafi þau Ívar og foreldrar hennar skoðað íbúðina. Þau hafi þá ekkert séð athugavert við hana. Það hafi svo verið fyrst dálítið eftir að þau fluttu í íbúðina, að þau urðu vör við rottugang. Íbúðin hafi verið nýmáluð, þegar þau skoðuðu hana, en síðan hafi málningin farið að detta af. Þau hafi hringt í Kristján Júlíusson og kvartað yfir rottugangi og hafi hann þá komið með meindýraeyði. Hafi Kristján gengið beint inn í stofu, lyft upp teppinu, sem þar var, tekið þar upp hlera og hafi þar komið í ljós skólpræsi, sem þau hafi ekki vitað neitt um. Einnig hafi slíkt ræsi verið í eldhúsinu. Hafi Kristján sett eiturmola niður í ræsin. Málningin hafi svo farið að flagna af og hurðin í stofunni hafi dottið af hjörum og hafi þau þá séð, að þetta var allt fúið.

Guðrún Lillý Ásgeirsdóttir hefur skýrt svo frá, að hún hafi undirritað kaupsamning af hálfu Ívars Sveinbjörnssonar og dóttur sinnar Daníu Árnadóttur. Hvorki Ívar né Danía hafi verið orðin fjárráða og hafi hún haft skriflegt umboð frá móður Ívars. Þau hafi farið og skoðað íbúðina. Hún kveðst sjálf hafa keypt gamalt hús. Hafi hún séð möguleika á, að hægt væri að lagfæra þessa íbúð með því að veggfóðra hana og gera hana vistlegri. Ekki kveðst hún minnst, að gætt hafi verið, hvort fúi væri í íbúðinni, en spurt muni hafa verið um það hjá fasteignasölnunni og Kristjáni Júlíussyni. Það, sem hún hafi aðallega hugsað um, var það, að íbúðin hafi verið við sömu götu og hún bjó sjálf, en Danía hafi aðeins verið 17 ára og hafi hún viljað hafa hana svo nálægt sér, að hún gæti rétt henni hjálparhönd við þvotta og annað. Varðandi ákvæði í samningnum um skaðabótaskyldu Kristjáns Júlíussonar kveðst Guðrún hafa litið svo á, að hann ætlaði að gefa Öryrjabandalaginu þessa peninga og hann vildi standa fyrir sínu máli sjálfur. Ekki hafi verið rætt um þetta sérstaklega í fasteignasölnunni.

Árni Einarsson, faðir stefnandans Daníu, hefur skýrt svo frá, að hann hafi skoðað umrædda íbúð, áður en gengið var frá kaupunum. Þetta hafi verið lítil, nokkuð snotur íbúð, sem nýbúið hafi verið að lagfæra. Hann hafi ekki haft neitt út á hana að setja nema sérkennilega herbergjaskipun og hafi þeim litist vel á, að Ívar og Danía settust þarna að. Hann kveður sér hafa verið fullljóst, að íbúðin væri í gömlu húsi, og hafi hann ekki talið ástæðu til annars en að láta ytri skoðun nægja. Ekki hafi verið leitað aðstoðar byggingarfróðs manns við að skoða íbúðina. Er íbúðin var skoðuð, hafi stúlka, sem bjó á efri hæðinni, sýnt hana, en ekki hafi komið neinn maður frá fasteignasölnunni. Hann kveðst hafa verið viðstaddur, þegar samningurinn var undirritaður, og hafi hann þá séð ákvæði um ábyrgð Kristjáns Júlíussonar á skaðabótaskyldu seljanda og hafi hann ekki séð neitt við þetta að athuga. Hann hafi talið Kristján ábyrgan eldri mann. Hann kveður þau Ívar og Daníu hafa veggfóðrað íbúðina, áður en þau fluttu í hana. Kveðst hann ekki telja verð íbúðarinnar hafa verið óvenjulega lágt og muni nær sanni að það hafi verið okkuð sanngjarnt.

Stefndi, sem er bítasmiður, hefur skýrt svo frá, að það hafi verið eftir að hann hafði fengið heilsu að undangengnum alvarlegum veikindum, að hann hafi tekið sér fyrir hendur að gera við eldri hús og hafi hann síðan að mestu starfað við það. Hann hafi keypt gömul hús, lagfært þau og selt og gefið Öryrjabanda-

laginu, Sjálfsbjörg og Blindrafélaginu afraksturinn. Hann hafi þannig á sínum tíma gefið Öryrkjabandalaginu umrædda íbúð í húsinu nr. 26 við Fálkagötu. Hann hafi aðeins átt íbúðina í stuttan tíma. Á meðan hann átti íbúðina, hafi hann sjálfur gert við hana og lagfært hana. Hafi hún eftir það verið í sæmilegu ástandi. Kveður hann foreldra Daníu hafa fengið lykla að íbúðinni og skoðað hana. Einnig hafi Sverrir Kristinsson, sölumaður fasteignasölu þeirrar, sem sá um sölu íbúðarinnar, skoðað hana. Ekki kveðst stefndi hafa vakið athygli kaupenda á því, að ástand íbúðarinnar væri að einhverju leyti í ólagi, enda hafi hann talið hana vera í sæmilegu ástandi. Hann hafi ekki orðið var við neina galla í gólfum íbúðarinnar, en hér hafi verið um að ræða 45 ára gamla íbúð, sem smíðuð hafi verið að þeirra tíma hætti. Hann hafi sett niðurfall undir stofugólf, því vatn hafi viljað koma undir gólfið. Rottugang hafi hann ekki orðið var við, á meðan hann átti íbúðina, en hann hafi aldrei búið í henni sjálfur.

Sverrir Kristinsson, framkvæmdastjóri fasteignasölu þeirrar, sem hafði milligöngu um sölu umræddrar íbúðar, hefur skýrt svo frá, að hann hafi skoðað umrædda íbúð. Hún hafi í fljótu bragði ekki litið illa út og hafi eigandinn sagst vera nýbúinn að lagfæra hana. Búið hafi verið að mála íbúðina og setja ný teppi á gólf. Ekki tíðkist að gera sérstakar athuganir á ástandi íbúða, sem fasteignasölunni er falið að selja, þótt um gamlar íbúðir sé að ræða, nema gildar ástæður séu fyrir hendi. Hér hafi verið um það að ræða, að seljandinn hafi fengist við að lagfæra íbúðir. Hafi því ekki þótt ástæða til að vefengja, að svo hefði einnig verið um þessa íbúð, enda hafi íbúðin virst líta þannig út. Kaupendur muni svo hafa fengið upplýsingar um íbúðina hjá fasteignasölunni og sennilega farið á eigin vegum og litið á hana. Sverrir kveður sér hafa skilist, að stefndi hafi gefið Öryrkjabandalaginu umrædda íbúð sem íbúð í fullkomnu ástandi. Muni ákvæði í kaupsamningi um ábyrgð hans stafa af því, að hann hafi viljað tryggja, að hér væri um raunverulega gjöf að ræða og að hugsanlegar skaðabótakröfur mundu ekki rýra verðmæti gjafarinnar. Sverrir kveður kaupendur hafa kvartað við fasteignasöluna út af íbúðinni. Hafi það verið nokkrum vikum eða mánuðum eftir að kaupin voru gerð. Hafi kvartanir þessar beinst að hurðum og gólfi. Hafi komið í ljós, að ræsi var undir gólfi, og einnig hafi verið kvartað út af rottugangi. Eftir að þessir gallar hafi komið í ljós, hafi kaupendur haldið að sér höndum með greiðslur kaupverðs.

Vitnið Guðlaugur Bragi Gíslason hefur skýrt svo frá, að hann hafi á sínum tíma keypt umrædda íbúð af Öryrkjabandalaginu og fengið afsal hinn 28. febrúar 1967. Hann hafi afsalað Öryrkjabandalaginu íbúðinni 23. september 1968. Hafi það stafað af því, að kaupin voru látin ganga til baka vegna galla, sem komu fram á íbúðinni. Hafi þeir aðallega verið í sambandi við skólp. Þegar farið var í það, hafi allt vatnið komið upp um stofugólfíð. Einnig hafi skorkvikindi komið upp um vegg á milli innri stofu og fremri stofu og hafi þar verið fúi. Þá hafi komið vatn inn um aðaldyr í leysingum, en niðurfall í tröppum hafi verið stíflað. Ekki kveður Guðlaugur hafa orðið vart við rottugang. Hann kveður starfsmenn frá heilbrigðiseftirlitinu hafa komið á vettvang og hafi þeir dæmt íbúðina óíbúðarhæfa.

Vitnið Guðrún Hafðís Steinsdóttir hefur skýrt svo frá, að hún hafi búið í umræddri íbúð fyrir nokkrum árum sem leigjandi. Hafi Guðmundur Löwe, framkvæmdastjóri Öryrkjabandalagsins, haft milligöngu um leiguna. Ástand íbúðarinnar hafi reynst slæmt. Fram hafi komið bleyta í gólfum og hafi hún komið um útidyrnar í rigningu og vætutíð. Einnig hafi rottugangur verið milli veggja í íbúðinni. Hún hafi kvartað oft við Guðmund út af þessu og hann fengið meindýraeyði til að eitra fyrir rotturnar.

Matsmaðurinn Kristinn R. Sigurjónsson húsasmíðameistari hefur staðfest matsgerð sína fyrir dómi. Kveður hann það ekki vera venju, að niðurföll séu undir gólfi í íbúðarhúsnæði. Við þær aðstæður geti myndast gufa undir gólfinu. Kveðst hann ekki muna til að hafa séð svona frágang í gömlum íbúðarhúsum, þótt frágangur í gömlum húsum geti verið margbreytilegur. Það muni ekki hafa tíðkast að hafa einangrun undir gólfum í kjöllumurum í húsum, sem byggð voru á sama tíma og þetta hús, en til muni vera mörg dæmi um hvort tveggja. Í mati sínu kveður hann þá matsmennina hafa gert ráð fyrir einföldustu lausninni við úrbætur á gólfinu. Taldi hann ekki ódýrara að setja nýtt trégólf í íbúðina og hefði þá einnig þurft að rífa upp bita, endurnýja þá og einangra einnig. Í tillögu sinni til úrbóta telji þeir matsmennirnir holrúmið nægilega einangrun. Sé jafnframt gert ráð fyrir, að gengið sé svo frá að utan, að ekki sé hætt á leka. Hafi mátt sjá sprungur niður úr gluggum að utan. Þótt sprungur sjáist að utan, sé ekki víst, að um þær leki, og mundu óvanir varla sjá, hvort svo væri.

Matsmaðurinn Árni Guðmundsson múrarameisteri hefur stað-

fest matsgerð sína fyrir dómi. Kveður hann felast í matinu, að gert sé ráð fyrir því, að timburgólfið í íbúðinni sé rífið upp, ný gólf steipt og þau þússuð beint. Einnig sé gert ráð fyrir smávægilegri einangrun undir gólfunum og þar fyrir neðan plasthimnu með rakavörn. Einnig sé reiknað með, að stærsta sprungun, sem sjáanleg er utan á húsinu, sé söguð upp og í hana látið þanþétti. Ekki kveður hann hafa verið hægt að sjá, hvort um sprunguna lak, enda hafi þeir matsmennirnir ekki rofið klæðningu á veggnum að innan, en þeir hafi gert ráð fyrir, að um sprunguna gæti lekið, því hún hafi verið það stór. Árni kveður þá matsmennina ekki hafa kynnt sér, hvort niðurfall undir gólfinu sé tengt frárennsli eða hvort það sé svelgur, en þeir hafi reiknað með, að það sé tengt niðurfalli, því annars sé þýðingarlaust að hafa þarna niðurfall, þar sem gólfið sé þá einn svelgur. Matsmaðurinn kveðst telja svar matsmannanna við 2. spurningu í matsbeiðni fyrst og fremst geta átt við fúa í hurðarkörmum, sem hafi verið þokkalega lakkmálaðir og hafi því dulið ástand viðarins. Hann kveður sér hafa virst, að fúi í vegg milli forstofu og eldhúss geti stafað frá leka ofan frá, sem valdið hafi fúa í hurðarkarminum. Þeir matsmennirnir hafi litið inn í baðklefa á efri hæðinni og hafi virst möguleiki á, að þar hefði vatn farið niður.

Krafa stefnenda er byggð á því, að það sé regla íslensks réttar, að sú skylda hvíli á seljanda jafnt lausafjár sem fasteignar að upplýsa kaupanda um það, sem hinu selda kann að vera áfátt, svo og um annað það, sem varðar hið selda og seljandi veit eða ætti að vita, að skiptir verulegu máli fyrir kaupanda, og seljandi getur ekki búist við, að kaupanda sé kunnugt um. Regla þessi sé lögfest með ákvæði 2. mgr. 42. gr. laga um lausafjárkaup nr. 39/1922, en samkvæmt undirstöðurökum verði henni einnig beitt um fasteignir. Ljóst sé af því, sem fram er komið í málinu, m. a. af matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, að íbúðin hafi verið haldin leyndum göllum, er kaupin gerðust. Gallar þessir felist í því, að frágangur á gólfi hafi verið óviðunandi og frábrugðinn því, sem ætla megi, að sé í íbúðarhúsnæði, hafi af frágangi þessum stafað mikill rottugangur. Þá hafi dyraumbúnaður verið fúinn og einnig hafi orðið vart raka og leka í íbúðinni. Stefndi hafi unnið við að lagfæra íbúðina og hafi hann því vitað fullkomlega um ástand hennar. Hafi lagfæringar hans á íbúðinni orðið til að dylja raunverulegt ástand íbúðarinnar og ekki hafi hann skýrt kaupendum frá því, hvernig ástandi íbúðar-

innar var raunverulega háttað. Þetta ástand íbúðarinnar hafi skipt verulegu máli fyrir kaupendur. Hafi stefndi af reynslu sinni hlotið að gera sér grein fyrir ástandi íbúðarinnar og að aðgerðir hans voru fallnar til að leyna því. Stefndi hafi af ásetningi eða gáleysi leynt kaupendur raunverulegu ástandi íbúðarinnar og því vanrækt upplýsingaskyldu sína. Kaupendum hafi hins vegar verið ókunnugt um galla íbúðarinnar og hafi þeir ekki getað gert sér grein fyrir þeim við eðlilega skoðun. Þeir hafi ekki getað gert sér grein fyrir frágangi á gólfum og þeim mikla rottugangi, sem í íbúðinni var, en fram sé komið, að oft hafi verið búið að kvarta yfir rottugangi. Þá hafi kaupendur ekki getað gert sér grein fyrir því, að dyrakarmar voru fúnir og að raki hafði komið fram í íbúðinni, enda hafi nýlegar lagfæringar leynt því ástandi. Stefndi, sem gagnvart stefnendum hafi tekið á sig ábyrgð á skaðabótakröfum út af ástandi íbúðarinnar, beri því fulla greiðsluskyldu á kröfum stefnenda.

Af hálfu stefnda er viðurkennt, að verði litið svo á í máli þessu, að á umræddri íbúð séu gallar, sem varði seljanda skaðabótaskyldu, ef ekki hefði verið á annan veg samið, þá sé kröfu vegna slíkra galla réttilega beint að stefnda. Af hálfu stefnda er hins vegar mótmælt, að um sé að ræða bótaskyldu vegna ástands þess, sem getið er í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna og krafa stefnenda byggist á. Í 2. tl. matsgerðarinnar taki matsmenn fram, að allir, sem þekki til gamalla íbúða, hafi átt að geta greint galla þá, sem þar er um að ræða. Það sé og gild réttarregla í kauparétti, að á kaupanda hvíli nokkur skoðunarskylda, ekki síst þegar um gamla hluti er að ræða. Breyti þar litlu um, hvort kaupandi hafi sjálfur vit á slíkum hlutum. Hafi hann ekki nauðsynlega þekkingu í þeim efnum, beri honum að fá aðstoð þeirra, sem vit hafa á. Kaupendum íbúðarinnar hafi verið ljóst, að þeir voru að kaupa 55 ára gamla íbúð, og hafi þeim ekki getað dulist, að frágangur hennar var með öðrum hætti en tíðkast, auk þess sem þau hafi mátt gera ráð fyrir, að margt í íbúðinni væri farið að gefa sig. Ekki sé fram komið, að kvartað hafi verið yfir atriðum þeim, sem matsgerðin fjallar um, fyrr en með bréfi lögmanns stefnenda 22. mars 1977. Þar sé þó aðeins fjallað um gólf íbúðarinnar, en ekki vikið að dyrakörmum eða sprungum í útveggjum. Stefnendur hafi þá verið búnir að búa í íbúðinni í 14 mánuði, án þess að kvartað væri yfir öðru en rottugangi. Stefndi hafi aldrei orðið var rottugangs í íbúðinni, á meðan hann átti hana. Svo virðist sem stefnendur hafi lent í greiðsluerfiðleikum í ársbyrjun

1977 og hafi þau upp úr því farið að leita leiða að fá verð íbúðarinnar lækkað. Við vettvangsskoðun matsmanna hafi faðir stefnandans Ívars sagt, að hann hefði skoðað íbúðina og sagt stefnendum, að íbúðin væri ónýtt. Þótt þarna hafi verið of sterkt til orða tekið, þá hafi slík ummæli átt að hvetja stefnendur til að láta kunnáttumann skoða íbúðina og kvarta yfir þeim göllum, sem þau töldu, að leynt hefði verið. Að því er varðar þær umbætur, sem virðist meginþáttur matsfjárhæðarinnar, þ. e. að endurnýja gólf með steinsteypu, dúkleggja gólf og setja gólflista, þá sé þar um að ræða aðgerðir, sem bæta mundu íbúðina verulega og auka endursöluverð hennar að miklum mun. Munur á steingólfi og timburgólfi, hvort sem það er múrhúðað eða ekki, sé svo augljós, að hann geti ekki dulist neinum við skoðun. Stefnendum hafi því hlotið að vera ljóst, að þau voru að kaupa íbúð með timburgólfi. Þeim hafi og verið kunnugt um aldur íbúðarinnar og því hafi þau mátt gera ráð fyrir, að einhver fúi væri kominn í gólfina. Svo virðist sem hurðarkarmarnir hafi orðið fyrir skemmdum vegna leka ofan frá, væntanlega frá íbúðinni á 1. hæð. Hafi komið fram hjá stefnandanum Daníu, að hún hafi orðið vör við bleytu þarna, sem síðan hafi þornað. Virðist þetta benda til þess, að karmarnir hafi skemmt, eftir að stefnendur fluttu í íbúðina og af ástæðum, sem stefndi beri ekki ábyrgð á. Þá sé ekki leitt í ljós með matsgerðinni, að um sprungur í útvegg leki. Sé og á það að líta, að sprungurnar blasi við augum, þegar menn koma að húsinu, og því verði þær alls ekki taldar leyndur galli. Þá sé þess og að gæta, að verð íbúðarinnar hafi verið miðað við, að um væri að ræða gamla ósamþykktu kjallaraíbúð, sem á engan hátt verði borin saman við nýlegt húsnæði. Þá er því haldið fram, að ákvæði í kaupsamningi um ábyrgð þriðja manns, þ. e. stefnda, á göllum, sem varða mundu seljanda skaðabótaskyldu að íslenskum lögum, hafi gefið stefnendum sérstakt tilefni til að vanda skoðun á íbúðinni.

Svo sem fram er komið, hafði stefndi, Kristján Júlíusson, keypt umrædda íbúð, lagfært hana og síðan gefið Öryrkjabandalagi Íslands. Meðal þess, sem Kristján gerði við íbúðina, var að setja niðurfall undir stofugólf, vegna þess að vatn hafði viljað koma undir gólfid. Þá þykir og fram komið, enda ekki mótmælt af hálfu stefnda, að hann hafi málað dyraumbúnað í íbúðinni. Fram er komið í málinu afsal Öryrkjabandalags Íslands til vitnisins Guðlaugs B. Gíslasonar fyrir umræddri íbúð, og er það dagsett 28. febrúar 1967. Einnig er komið fram afsal Guðlaugs til Ör-

yrkjabandalags Íslands fyrir íbúðinni, dags. 23. september 1968. Er því ljóst, að stefndi hafði eignast íbúðina og gefið hana Öryrkjabandalagi Íslands mörgum árum áður en atburðir máls þessa gerðust. Stefndi undirritaði kaupsamning af hálfu seljanda samkvæmt umboði, er stefnendur keyptu íbúðina, en á kaupsamninginn er ritað samþykki fyrirsvarsmanna Öryrkjabandalagsins. Er stefndi kom þannig fram af hálfu seljanda, bar honum að fullnægja upplýsingaskyldu seljanda samkvæmt undirstöðureglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922. Á sama hátt bar þeim, sem komu fram af hálfu kaupenda, að fullnægja skoðunarskyldu kaupanda samkvæmt undirstöðureglu 74. gr. sömu laga. Stefnendum og þeim, sem komu fram af þeirra hálfu, mátti vera ljóst, að þau voru að kaupa íbúð í húsi, sem var reist á árinu 1921 og sem ekki var samþykkt sem íbúðarhúsnæði af yfirvöldum. Er húsið timburhús á kjallara, sem við ytri skoðun virðist vera úr steinsteypu eða hlöðnu grjóti, sem hefur verið múrhúðað. Máttu fyrirsvarsmenn aðilja gera ráð fyrir, að um sprungur í kjallaravegg, sem sjáanlegar eru að utan, læki og þyrfti að gera við þær. Þykir atriði þetta því ekki varða skaðabótaskyldu, þótt ekki væri vakin sérstök athygli á því af hálfu seljanda. Þær aðgerðir stefnda að útbúa niðurfall undir stofugólfi voru algerlega leyndar, enda hleri sá, sem er á stofugólfinu til að komast að niðurfallinu, hulinn af gólfdukknum. Voru þessar aðgerðir til lausnar því leynda ástandi, að vatn vildi koma undir gólf. Máttu kaupendur og fyrirsvarsmenn þeirra ekki gera sér grein fyrir þessu ástandi við skoðun íbúðarinnar, og ekki máttu þeir gera ráð fyrir því. Er ekki komið fram, að þeim hafi verið skýrt frá þessu, en það bar stefnda að gera, er hann kom fram af hálfu Öryrkjabandalags Íslands við sölu íbúðarinnar. Samkvæmt grundvallarreglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 þykir því ekki hafa verið fullnægt upplýsingaskyldu seljanda varðandi þetta atriði og eigi kaupendur því rétt á skaðabótum vegna þess. Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna kemur fram, að fúi var í dyraumbúnaði í íbúðinni. Í gömlum húsum má frekar gera ráð fyrir, að dyraumbúnaður sé þurr og stökkur vegna aldurs, nema raki hafi komist í hann af einhverjum ástæðum. Því hefur ekki verið mótmælt sérstaklega, að stefndi hafi málað dyraumbúnaðinn. Gat fúi þessi því dulist kaupendum, enda er ekki haldið fram, að þeim hafi verið gerð grein fyrir þessu ástandi. Hlaut stefnda að vera þetta ástand ljóst, hvort sem fúinn stafaði frá raka í gólfinu eða leka frá efri hæðinni. Þykir stefndi því ekki hafa full-

nægt upplýsingaskyldu seljanda varðandi þetta atriði og eigi kaupendur því ennig rétt til skaðabóta vegna þess. Eins og ástand gólfsins og dyraumbúnaður var, þykir kvörtun stefnenda ekki of seint fram komin. Samkvæmt yfirlýsingu í kaupsamningi tók stefndi á sig persónulega ábyrgð á göllum á íbúðinni, sem varða mundu seljanda skaðabótaskyldu, og samþykktu kaupendur, að hann kæmi í stað seljanda sem ábyrgðaraðili í því efni. Verður að skilja yfirlýsinguna svo, að með henni hafi stefndi tekið á sig beina greiðsluskyldu gagnvart kaupendum á skaðabótum vegna þeirra galla. Eiga stefnendur því kröfu á stefnda um greiðslu skaðabóta, sem ákveðnar verða í máli þessu. Ljóst er, að aðgerðir þær, sem matsmenn í matsgerð sinni gera ráð fyrir til úrbóta á atriðum þeim, sem baka stefnda greiðsluskyldu samkvæmt því, sem að framan segir, mundu bæta ástand íbúðarinnar verulega umfram það, sem kaupendur máttu ætla um svo gamla íbúð. Samkvæmt því og með hliðsjón af andmælum, sem fram hafa komið af hálfu stefnda að þessu leyti, þykja bætur þessar hæfilega ákveðnar kr. 275.000. Verður stefndi dæmdur til að greiða stefnendum þá fjárhæð ásamt vöxtum, svo sem krafist er, og málskostnað, sem ákveðst kr. 200.000, þar með talinn matskostnaður.

Guðmundur Jónsson borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Magnúsi Guðjónssyni húsasmíðameistara og Ragnari Ingimarssyni verkfræðingi.

Dómsorð:

Stefndi, Kristján Júlíusson, greiði stefnendum, Ívari Sveinbjörnssyni og Daníu Árnadóttur, kr. 275.000 með 13% ársvöxtum frá 14. janúar 1976 til 21. nóvember 1977 og með 16% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 200.000 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.