

Mánudaginn 25. júní 1990.

Nr. 191/1988. **Ásthildur Björnsdóttir**

(Jón Ólafsson hrl.)

gegn

Unni Óskarsdóttir

(Jón Magnússon hrl.).

Fasteignakaup. Galli. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson, Benedikt Blöndal, Bjarni K. Bjarnason, Guðrún Erlendsdóttir og Haraldur Henrysson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 28. júní 1988 og gerir þessar dómkröfur:

„Að stefnda verði dæmd til að greiða áfrýjanda kr. 488.730,00 auk 4,3% dráttarvaxta fyrir hvern mánuð frá 1. ágúst 1987 til 1. september 1987, en með 3,5% dráttarvöxtum frá þeim degi til 1. október 1987, en með hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum skv. útreikningi Seðlabanka Íslands á hverjum tíma frá þeim degi til greiðsludags, skv. 10. og 14. grein vaxtalaga nr. 25 frá 1987.

Jafnframt er þess krafist, að heimilt verði að leggja dráttarvexti við höfuðstól á 12 mánaða fresti, og mynda þar með nýjan höfuðstól, sem lagður verður til grundvallar dráttarvaxtaútreikningi og síðan koll af kolli á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. október 1988 skv. 12. grein vaxtalaga nr. 25 frá árinu 1987.

Jafnframt er krafist málskostnaðar í undirrétti og fyrir Hæstarétti að mati réttarins og beri málskostnaðarupphæðin dráttarvexti skv. 3. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags, þá er þess krafist að dráttarvextir leggist við til-dæmdan málskostnað á 12 mánaða fresti í fyrsta sinn 12 mánuðum eftir upphafsdag vaxtanna.

Til vara að stefnda verði dæmd til að greiða lægri upphæð að mati Hæstaréttar með sömu vöxtum og málskostnaði eins og í aðal-kröfu.

Til þrautavara að verði hinn áfrýjaði dómur staðfestur, þá verði málskostnaður felldur niður í undirrétti og fyrir Hæstarétti.“

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

Með afsali 19. júní 1986 seldi stefnda áfrýjanda sumarbústað sinn, „Mörk í Elliðakotslandi, Mosfellshreppi, ásamt leigulóðarréttindum samkvæmt leigusamningi dags. 15. nóvember 1949 ..., en samkvæmt þeim samningi er leigan á landinu miðuð við 99 ár frá undirskrift þess samnings. Landspildan er 1300 m²...“. Umsamið verð var 800.000 krónur. Kveðst áfrýjandi hafa greitt 400.000 krónur við útgáfu afsals, en þá tók hún við eigninni, og jafnframt hafa afhent stefndu skuldabréf útgefið af sér, „sem greiðast átti upp á næstu þremur árum, með afborgunum á 4ra mánaða fresti“. Í afsali kemur ekkert fram um ástand sumarbústaðarins, en afsalið kveðst eiginmaður stefndu hafa samið ásamt kunningja sínum. Kaupsamningur virðist ekki hafa verið gerður.

Svo sem rakið er í hinum áfrýjaða dómi, kveður áfrýjandi leynda galla hafa komið fram í sumarbústaðnum veturinn eftir kaupin. Kveðst hún þá árangurslaust hafa óskað eftir afslætti af kaupverðinu, en síðan fengið dómkvadda matsmenn í málið. Segir hún, að „eftir að það mat hafði átt sér stað, en áður en matsmenn skiluðu af sér matsgerðinni“, hafi eiginmaður stefndu gert sér „sitt fyrsta og eina tilboð, þ.e. að greiða kr. 100.000,00 'en ekki krónu meira', en þá var fallinn á nokkur lögfræði- og matskostnaður. Þessu tilboði varð ég að hafna.“

Sumarbústaður sá, sem hér um ræðir, virðist hafa verið reistur skömmu eftir að lóðarleigusamningur var gerður. Stefnda telur sig hafa keypt sumarbústaðinn „í kringum 1960“ og lét byggja við hann stofu. Þremur til fjórum árum áður en kaupin gerðust, setti eiginmaður stefndu nýja klæðningu utan á bústaðinn. Í matsgerð, sem rakin er í héraðsdómi, kemur fram, hvaða gallar voru á verki þessu.

Málsaðilum ber ekki saman um það, hvað þeim og talsmönnum þeirra fór á milli, áður en kaupin gerðust. Af afsali verður ekkert um það ráðið. Eiginmaður stefndu var um það spurður, hvort mikill fúi hefði verið í viðnum undir, er hann setti klæðninguna á bústaðinn. Hann svaraði: „Það var ekki mikið. Það var neðst jú, sem maður gat séð að væri fúi.“ Aðspurður, hvort hann hefði gert kaupendum grein fyrir því, að fúi væri á bak við klæðninguna,

svaraði hann: „Ég sagði honum að bústaðurinn væri ekki í góðu ásigkomulagi. Ég hefði bara skellt þessu utan á og hann gerði engar athugasemdir við það.“ Sambýlismaður áfrýjanda var spurður, hvort hann hefði haft hugmynd um eða vitað, að hætta gæti verið á fúa. Hann svaraði: „Nei ég vissi það ekki. Af því að maðurinn er fyrir stuttu búinn að setja þetta tjörutex yfir allt saman og ég myndi aldrei trúa nokkrum manni til að setja það á fúinn hlut.“

Þegar þessi framburður er virtur, verður ekki á það fallist með stefndu, að áfrýjanda hafi verið gerð fullnægjandi grein fyrir ástandi hússins undir þeirri klæðningu, sem hafði verið sett á það, en til þess var brýn ástæða. Samkvæmt grunnreglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup þykir áfrýjandi því eiga rétt til skaðabóta úr hendi stefndu vegna þessa. Þykja þær hæfilega ákveðnar 120.000 krónur. Gegn andmælum stefndu þykir áfrýjandi ekki hafa sannað, að hún eigi rétt á frekari bótum eða afslætti af kaupverði.

Samkvæmt þessu verður stefnda dæmd til að greiða áfrýjanda 120.000 krónur með vöxtum og málskostnaði svo sem í dómsorði greinir. Vextir á málskostnað verða ekki dæmdir.

D ó m s o r ð:

Stefnda, Unnur Óskarsdóttir, greiði áfrýjanda, Ásthildi Björnsdóttur, 120.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. ágúst 1987 til greiðsludags og 90.000 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 30. maí 1988.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 17. maí sl., er höfðað af Ásthildi Björnsdóttur, nnr. 0798-4456, Bauganesi 21, Reykjavík, með stefnu, birtri 24. september 1987, á hendur Unni Óskarsdóttur, nnr. 9017-7095, Brekkulæk 6, Reykjavík.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda kr. 488.730 með 3,4% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð frá 1. ágúst 1987 til 1. september s.á., en með 3,5% dráttarvöxtum frá þeim degi til 1. október s.á., en með hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum skv.

14. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags, og verði dráttarvextir lagðir við höfuðstól á 12 mánaða fresti frá 1. ágúst 1987 að telja. Þá krefst stefnandi málskostnaðar skv. gjaldskrá LMFÍ auk 12% söluskatts af lögmannsþóknun til greiðslu í ríkissjóð.

Stefnda krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hennar að skaðlausu.

Sættir hafa verið reyndar árangurslaust.

II.

Málavextir.

Stefnandi kveður málavexti vera þá, að þann 19. júní 1986 hafi hún keypt sumarbústaðinn Mörk, Elliðakotslandi, Mosfellsbæ, af stefndu fyrir kr. 800.000. Kaupverðið sé toppverð fyrir sambærilega sumarbústaði á þessu svæði, enda hafi stefnandi ekki haft ástæðu til að ætla annað en að sumarbústaðurinn væri í fyrsta flokks ástandi, þar sem gagngerar endurbætur höfðu átt sér stað á honum samkvæmt yfirlýsingu stefndu, nokkrum árum áður en kaupin áttu sér stað. Kaupverðið hafi verið að fullu greitt við útgáfu afsals.

Veturinn 1986 - 1987 hafi hins vegar komið fram leyndir gallar í hinum selda sumarbústað, þegar stefnandi ætlaði að skipta um glugga í eldri hluta bústaðarins og bæta við einangrun hans. Hinir leyndu gallar hafi verið eftirfarandi:

A. Fúi í útveggjum sumarbústaðarins.

B. Vind- og vatnspéttingu bústaðarins hafi verið verulega áfátt.

C. Klæðning hafi verið sett á með óeðlilegum hætti, sem m.a. leiddi til framangreindra leyndra galla.

D. Undirstöður viðbyggingar sumarbústaðarins hafi ekki verið settar upp með eðlilegum hætti, sem virðist hafa valdið því, að bústaðurinn hafi sigið.

Stefndu hafi verið skrifað, eftir að hinir leyndu gallar komu í ljós, og óskað eftir afslætti á kaupverði bústaðarins, en bréfinu hafi ekki verið svarað. Stefnandi hafi því neyðst til að láta dómkveðja matsmenn til að meta það tjón, sem hún hafi orðið fyrir. Reynt hafi verið að ná sáttum við stefndu, án árangurs.

Í niðurstöðu matsmanna varðandi ofangreind atriði komi eftirfarandi fram:

„Fram kom, að bústaðurinn var byggður í tveimur áföngum, sá eldri (merktur A. á teikningu) er u.þ.b. 40 ára, en sá nýrri (merktur B.) 15 ára. Veggir hafa verið klæddir utan með liggjandi panel en að innan með Masoniti. Búið var að fjarlægja klæðningu innan af veggjum eldri hluta hússins að nokkru. Sýnilegt var, að neðri hluti burðarstoða og undirstykki

voru fúin og sumstaðar horfin að hluta. Við seinni skoðun, sem fram fór 22. maí, kom þetta enn betur í ljós, því klæðning hafði verið fjarlægð utan af húsinu“... „Klæðning sú, sem sett var utan á húsið fyrir fjórum árum, er múrsteinsmunstruð asfaltappaklæðning (Tjörutex) u.þ.b. 1 cm. að þykkt. Klæðningin hefur verið negld beint á gömlu panelklæðninguna, án tillits til stöða, og hafa naglarnir víðast gengið gegnum vindpappann, sem er innan við panelinn, og er hann því að hluta óvirkur. Ekkert loftrúm er milli eldri og nýrri klæðningar, eins og nauðsynlegt hefði verið.“ ... „Gamla panelklæðningin virðist helzt hafa verið fúin neðst á hornum og kringum glugga, en þar hefur frágangi verið ábótavant.“ ... „Frágangi pappaklæðningarinnar var einnig ábótavant kringum gluggaop og á hornum og orsakar hún örari fúnun á veggjunum, bæði vegna þessa frágangs og vegna þess að ekkert loftrúm er milli klæðninganna.“

„Við seinni skoðun ...var búið að grafa frá nýrri hluta hússins, og kom þá í ljós, að undirstöður, gólfbitar, fótstykki og neðri hluti veggstöða eru fúnar (sic) og gólfbitar sumsstaðar gengnir útaf undirstöðum. Gólfíð hefur verið einangrað með glerull, og var hún víða dottin niður.“

Telji matsmenn í niðurstöðu sinni, að endurnýja þurfi veggjagrind, vindpappa og klæðingu bústaðarins að hluta. Kostnaðurinn við þá aðgerð sé metinn eftirfarandi:

A. Rif á veggjum og endurnýjun grindar	kr. 63.500,00
B. Endurnýjun vindpappa	“ 9.200,00
C. Endurnýjun veggklæðningar	“ 70.000,00
D. Fjarlægja þarf allt gólfíð og skipta um undirstöður undir gólfi og veggjum. Endurnýja þarf gólfbita, einangrun að hluta og setja klæðningu undir einangrunina, og gera ráðstafanir til að halda uppi veggjum og þaki meðan á þessum framkvæmdum stendur. Kostnaður við þessar úrbætur er metinn á	“ 209.300,00
Samtals	kr. 352.000,00

Stefndu hafi verið kynnt niðurstæða matsins ásamt kostnaði við að fá það, þ.e. kr. 44.600,00 til matsmanna og kr. 17.130,00 fyrir lögmanna- aðstoð v/matsbeiðni o.fl., og hafi hún verið krafín um greiðslu þeirrar fjárhæðar, en hafi sem fyrr ekki sinnt áskorunum stefnanda, þannig að málshöfðun sé nauðsynleg.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi kveðst byggja dómkröfu sína á þeirri málsástæðu aðallega, að fram hafi komið leyndir gallar í hinum selda sumarbústað, sem stefndu

beri að bæta stefnanda samkvæmt reglum um skaðabætur innan samninga. Stefnanda hafi verið ómögulegt að gera sér grein fyrir göllunum, er sumarbústaðurinn var keyptur, þar sem þeir hafi verið leyndir. Hins vegar hafi þeir ekki verið leyndir gagnvart stefndu, þar sem hún hafi m.a. látið byggja viðbygginguna við sumarbústaðinn og einnig séð um að láta framkvæma þá viðgerð á klæðningu hússins, sem fram fór fyrir nokkrum árum. Telji stefnandi, að stefnda hafi bæði vanrækt upplýsingaskyldu sína samkvæmt kaupalögum varðandi ástand bústaðarins og eins hafi bústaðurinn ekki haft þá áskildu kosti, sem ætla mátti miðað við sambærilega sumarbústaði á þessu svæði.

Kröfugerð stefnanda sundurliðast þannig:

A. Niðurstaða matsgerðar	kr. 352.000,00
B. Reikningur matsmanna v/matsgerðar	“ 44.600,00
C. Reikningur lögmanns v/matsbeiðnar og önnur aðstoð	“ 17.130,00
D. Afleitt tjón v/afnotamissis sumarbústaðar, meðan viðgerð fór fram, og annarra óþæginda	“ 75.000,00
Samtals	kr. 488.730,00

Til vara krefst stefnandi sömu fjárhæðar og fyrr á grundvelli þeirrar málsástæðu, að stefnandi eigi rétt á afslætti af kaupverði sumarbústaðarins, þar sem verulegir og leyndir gallar hafi komið fram á hinu selda, eins og matsgerð beri með sér. Stefnanda hafi vitað eða mátt vita af göllunum, sbr. það, sem getið hafi verið hér að framan, og að meiri háttar frávik hafi verið á ætluðum kostum sumarbústaðarins.

Að öðru leyti vísar stefnandi til almennra reglna samninga- og kröfuréttarins, m.a. um skaðabætur innan samninga, afslátt og dómvenju á þessu sviði.

Málavaxtalýsing stefndu.

Stefnda kveður stefnanda hafa skoðað umræddan sumarbústað og landið og verið kynnt ástand hins selda af stefndu og eiginmanni hennar, áður en gengið var til samninga um kaupin. Miðað við ástand hins selda hafi verið verið ákveðið kr. 800.000,00 fyrir allt hið selda, sem hafi verið lágt verð fyrir sumarbústað á þessum stað og á þeim tíma, sem salan átti sér stað. Stefnanda hafi verið bent á, áður en kaup áttu sér stað, að margvíslegar viðgerðir þyrftu að fara fram á bústaðnum, m.a. öll þau atriði, sem matsgerð sú, sem stefnandi hafi lagt fram í málinu, taki til. Þá hafi stefnanda verið gert ljóst fyrir kaupin, að stefnda vildi selja bústaðinn, þar sem hún treysti sér ekki til að leggja út í kostnaðarsamar endurbætur á bústaðn-

um og annast viðhald hans. Stefnandi hafi engar athugasemdir gert við þetta. Aðgerðir stefnanda í málinu hafi komið stefndu mjög á óvart.

Málsástæður stefndu og lagarök.

Stefnda byggir sýknukröfur sínar á því, að ljóst hafi verið, þá er kaup voru gerð, að ástandi bústaðarins væri í mörgu ábótavant, og hafi stefnanda verið gerð grein fyrir því.

Í öðru lagi sé á það bent, að verð bústaðarins sé lágt með tilliti til alls hins selda, þ. á m. stærðar leigulóðar, sem fylgi bústaðnum, og lengd leigusamnings um lóðina.

Í þriðja lagi sé á það bent, að bústaðurinn sé að hluta til 40 ára gamall, og hafi kaupendum mátt vera ljóst, miðað við aldur hans, að margvíslegar endurbætur og viðhald væri nauðsynlegt. Því sé haldið fram, að skoðunar-skylda kaupanda sé mjög rík í tilvikum sem þessum.

Stefnda bendi ennfremur á, að söluverð bústaðarins og leigulóðarréttindanna hafi verið kr. 800.000,00, en krafa stefnanda lúti að því að fá endurgreidd rúmlega 60% kaupverðsins, og væri söluverð þá lægra en söluverð á sambærilegum leigulóðarréttindum á þeim tíma, er þessi kaup gerðust.

Því sé mótmælt sem röngu, að á hinu selda hafi verið gallar, sem stefnandi hafi ekki séð eða mátt gera sér grein fyrir með nákvæmri skoðun eða hafi mátt ætla, að hafi verið fyrir hendi í jafngömlum bústað og hér um ræði.

Kröfum stefnanda sé því alfarið (sic) vísað á bug. Þá sé vaxtakröfu sérstaklega mótmælt.

III.

Niðurstaða.

Undir rekstri málsins og við yfirheyrslur kom fram, að makar málsaðilja sáu að mestu leyti um kaup og sölu á sumarbústaðnum. Það kom fram, að Þormóður Magnús Guðlaugsson, sambýlismaður stefnanda, Ásthildar Björnsdóttur, skoðaði bústaðinn tvívegis, áður en kaupin áttu sér stað, en hún einu sinni.

Stefnandi, Ásthildur, skýrði svo frá fyrir dómi, að sér hefði litist vel á bústaðinn, einkum landið, og hefði hún ákveðið að kaupa hann á uppsettu verði, þrátt fyrir það að um toppverð hefði verið að ræða. Aðspurð, hvort hún hefði kynnt sér sérstaklega gangverð á sambærilegum bústöðum á þessum tíma, svaraði hún því, að svo hefði ekki verið, heldur byggði hún fullyrðingu sína á því, að bústaðurinn hefði verið seldur á toppverði, á upplýsingum, sem fram hefðu komið í samtölum við ýmsa aðilja.

Sambýlismnaður hennar, Þormóður, skýrði svo frá aðspurður, að hann hefði skoðað bústaðinn tvívegis, og hefði hann séð merki um fúa við einn

glugga í eldri hluta bústaðarins. Aðspurður kvað hann það ekki hafa gefið sér tilefni til að kynna sér nánar ástand annarra glugga í húsinu eða ástand hússins almennt, og bar hann, að hann hefði ekkert spurt sérstaklega út í það. Hann bar, að sér hefði verið kunnugt um aldur hússins og kyndingu, þ.e., að húsið hefði einungis verið kynt, þegar það var í notkun yfir sumarið, en staðið ókynt yfir veturinn.

Vitnið Örlygur Kristmundsson húsasmiðameistari, sem aðstoðað hefur stefnanda við endurnýjun bústaðarins, bar, að húsið hefði verið mjög fúíð, og hefði verið sett klæðning yfir fúann, án þess að nokkrar lagfæringar hefðu verið gerðar þar á fyrst. Þá bar hann, að klæðningin hefði verið illa unnin, hún hefði litið þokkalega út í fjarlægð, en hefði ekki átt að dyljast, jafnvel leikmönnum, að illa var að verki staðið, þegar nær var komið.

Af hálfu seljanda, stefndu, Unnar, og eiginmanns hennar, Halldórs Birgis Olgeirssonar, var því haldið fram fyrir dómi, að kaupendum hefði verið kunnugt um það, er kaupin fóru fram, að ástæða fyrir sölunni væri sú, að bústaðurinn þyrfti mikilla endurbóta og viðhalds við, sem þau ekki treystu sér til að standa undir. Var þessu andmælt af hálfu stefnanda.

Það er álit dómsins, að stefnandi hafi í verulegum atriðum vanrækt skoðunarskyldu sína, sem verður að teljast mjög rík, einkum með tilliti til aldurs bústaðarins, kyndingar svo og þess ástands hans, sem lýst hefur verið og duldist ekki skv. framburði Þormóðs Olgeirssonar (sic) og vitnisins Örlygs. Þá styður framburður stefnanda, Ásthildar, það, að ekki síst hafi það verið lóðin, sem réð úrslitum um kaupin. Þá er ennfremur ósannað, að söluverð sumarbústaðarins hafi verið óeðlilega hátt þrátt fyrir það ástand, sem sumarbústaðurinn var í, og er þá m.a. höfð í huga staðsetning og umhverfi bústaðarins og lengd lóðarleigusamnings, eða til allt að 99 ára. Ósannað er, að seljendur hafi leynt kaupendur staðreyndum um ástand bústaðarins vísitandi eða reynt að fela galla, sem ella hefðu átt að sjást. Þá er ósannað, að ástand bústaðarins hafi verið verra en við mátti búast miðað við aldur bústaðarins, byggingarvenjur á þeim tíma, er hann var byggður, eða kyndingarhætti, og er ósannað, að seljandi hafi lofað, að ástand hans væri betra en raun bar.

Samkvæmt framansögðu ber að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Eftir atvikum þykir rétt, að stefnandi greiði stefndu kr. 100.800,00 í málskostnað, þar með talinn söluskattur, kr. 10.800,00.

Dóminn kváðu upp Sigríður Ólafsdóttir borgardómari, Ragnar Ingimarsson prófessor og Magnús Guðjónsson húsasmiðameistari.

D ó m s o r ð:

Stefnda, Unnur Óskarsdóttir, Brekkulæk 6, Reykjavík, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Ásthildar Björnsdóttur, Bauganesi 21, Reykjavík, í máli þessu.

Stefnandi, Ásthildur Björnsdóttir, greiði stefndu, Unni Óskarsdóttur, kr. 100.800,00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.
