

Fimmtudaginn 10. nóvember 1994.

Nr. 192/1991.

**Guðjón Jónsson og
Gréta Jónsdóttir**

(Björn Ólafur Hallgrímsson hrl.)

gegn

Stefáni Jónssyni

(Guðmundur Jónsson hrl.)

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hjörtur Torfason og Gunnlaugur Claessen og Arnljótur Björnsson prófessor.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 30. apríl 1991 og krefjast þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim 547.840 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 460.000 krónum frá 12. janúar 1989 til 25. apríl 1989, en af 547.840 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefjast þeir málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjenda.

I.

Fyrir Hæstarétt hefur verið lagt endurrit vitnamáls, sem áfrýjendur höfðu eftir uppkvaðningu héraðsdóms, en þar komu fyrir dóm til frekari skýrslugjafar matsmennirnir Ragnar Ingimarsson, prófessor í verkfræði, og Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari. Jafnframt hafa áfrýjendur lagt fyrir Hæstarétt ljósmyndir, sem teknar voru af vettvangi að Yrsufelli 6 í Reykjavík árið 1992. Hafa áfrýjendur skýrt svo frá, að þá hafi gólfplata í norðurhluta hússins verið rofin til að gera við stíflu í frárennislögn. Sýni myndirnar, sem teknar séu inn undir gólfplötuna við það tækifæri, hvernig fyllingar efni hafi runnið frá gólfplötu niður í holrúm á mun stærra svæði en unnt hafi verið að sjá, er dómkvaddir matsmenn skoðuðu vettvang í byrjun árs 1989. Enn fremur sýni myndirnar, hvernig frárennislagnir, þ. m. t. lögn frá gestasalerni í norðurhluta hússins, hangi neðan í gólfplötunni án þess að hafa stuðning af jarðvegsfyllingu.

Séu lagnirnar mjög sveigðar niður milli endafestinga þeirra vegna þess, hve gólfplatan hefur sigið.

II.

Matsmennirnir Ragnar Ingimarsson og Magnús Guðjónsson komu fyrir dóm við aðalmeðferð málsins og einnig í fyrrgreindu vitnamáli. Telja þeir báðir, að grunnorsök þess, að gólfplatan seig, hafi verið sú, að fyllingarefni var tekið undan henni.

Matsmaðurinn Ragnar segir það „alls ekki geta verið“, að það, að sagað var gat á járnbenta gólfplötu í syðri hluta hússins, eftir að áfrýjendur fengu húsið afhent, sé aðalorsök þess, að nyrðri platan seig. Í framburði matsmannsins Magnúsar kemur fram, að hann telur vafasamt, að gatið í syðri gólfplötunni hafi haft áhrif á sig nyrðri plötunnar. Fyrirnefnd gólfplata í norðurhluta hússins er ójárnbent í þeim skilningi, að í henni eru ekki steypustyrktarjárn, sem ætlað er að bera hana uppi. Lýsti Ragnar ástandi þeirrar plötu svo, að hún „héngi svona svipað og hengirúm“, eftir að fyllingu undir henni var raskað. Matsmennirnir benda einnig á, að sig nyrðri gólfplötu sé ekki meira næst þeim stað, þar sem gatið var gert í gólfplötu í suðurhluta hússins, en annars staðar.

Með hliðsjón af því, sem nú var rakið, þykir mega leggja til grundvallar, að sig nyrðri gólfplötunnar verði rakið til þess, að fylling var fjarlægð undan hluta hennar, áður en málsaðilar gerðu kaupin.

III.

Við aðalmeðferð málsins kom fram, að áfrýjandinn Guðjón Jónsson skoðaði húsið tvisvar vorið 1986, áður en kaupsamningur var undirritaður. Var athygli hans þá vakin á gati á millivegg í kjallara, sem upphaflegur eigandi hússins hafði rofið á hann til að gera við frárennslislagnir undir nyrðri gólfplötunni. Jafnframt fékk Guðjón lánað vasaljós á staðnum til að lýsa inn um gatið, en léleg lýsing var í óinnréttuðum kjallaranum. Í málinu liggja fyrir myndir af því, sem sjá mátti við slíka skoðun, en þær voru teknar við vettvangsgöngu dómkvaddra matsmanna. Er ljóst, að erfitt var að sjá undir gólfplötuna nema á mjög takmörkuðu svæði. Við þær aðstæður var ekki unnt að komast að því, að jarðvegsfylling hafði skriðið undan stór-

um hluta gólfplötunnar. Þegar þetta er virt, verður ekki á það fallist, að áfrýjendur hafi fyrirgert bótarétti vegna ófullnægjandi skoðunar á eigninni, áður en í kaupin var ráðist.

IV.

Stefndi skýrði svo frá við aðalmeðferð málsins í héraði, að um það bil tveimur árum fyrir sölu hússins til áfrýjenda hefði hann komið fyrir gestasalerni í norðurhluta hússins. Þurfti þá að brjóta rauf í gólfplötuna til að koma fyrir lögn frá salerninu yfir í megin-skólplögn undir gólfplötunni.

Við munnlegan málflutning í Hæstarétti var nánar skýrt, hvernig umræddri lögn frá gestasalerni var komið fyrir. Er ljóst, að við þá aðgerð hefur stefnda verið unnt að komast að því betur en áður, í hvaða ástandi fylling undir gólfplötu var, og þar með, hve mjög hún hafði skriðið undan plötunni á stóru svæði. Telja verður, að eftir þetta hafi honum mátt vera ljóst, að ástand fyllingarinnar var með þeim hætti, að úrbóta væri þörf. Þegar þessa er gætt svo og þess, að áfrýjendur máttu treysta því, að svo stórfelldur galli væri ekki fyrir hendi, verður að telja stefnda skaðabótaskyldan vegna tjóns áfrýjenda.

Ekki verður á það fallist með stefnda, að áfrýjendur hafi firrt sig rétti með tómlæti um að halda fram kröfum sínum.

Samkvæmt þessu ber að taka til greina bótakröfu áfrýjenda, að fjárhæð 460.000 krónur, ásamt vöxtum, eins og greinir í dómsorði, en stefndi hefur einungis krafist staðfestingar héraðsdóms.

Rétt þykir, að stefndi greiði áfrýjendum samtals 400.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, og er þá tekið tillit til kostnaðar við öflun matsgerðar.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Stefán Jónsson, greiði áfrýjendum, Guðjóni Jónsyni og Grétu Jónsdóttur, 460.000 krónur með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 25. apríl 1989 til greiðsludags.

Stefndi greiði áfrýjendum 400.000 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 18. mars 1991.

Mál þetta, sem dómtekið var föstudaginn 1. mars sl., er höfðað með stefnu, birtri 13. október 1989.

Stefnendur eru Guðjón Jónsson, kt. 240141-4349, og Gréta Jónsdóttir, kt. 300143-4159, bæði til heimilis að Yrsufelli 6, Reykjavík.

Stefndi er Stefán Jónsson, kt. 131142-4719, Logafold 66, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim 547.840 krónur auk [nánar tilgreindra dráttarvaxta svo og málskostnað].

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda. Jafnframt krefst stefndi þess, að stefnendur verði in solidum dæmd til greiðslu málskostnaðar [...].

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Stefnendur keyptu raðhús að Yrsufelli 6 hér í borg af stefnda með kaupsamningi, dagsettum 9. maí 1986. Þau fluttust inn í eignina 9. ágúst 1986. Á haustmánuðum 1987 urðu stefnendur þess vör, að hluti gólfplötu var tekinn að síga. Óskuðu þau þess, að dómkvaddir yrðu menn til að meta orsakir þessa, hvort frágangur væri í samræmi við reglur, hverjar væru afleiðingar þess, hvað gera þyrfti til úrbóta, hvort skemmdir hefðu orðið á öðrum hluta húsnæðisins og hvað kosta myndi að bæta úr. Þeir skiluðu matsgerð, dagsettri 25. apríl 1989, og í niðurstöðum hennar segir, að „grús“ undir plötunni í eldhúsi, baði, þvottahúsi og jafnvel víðar hafi skriðið undan gólfplötunni á þessum stöðum að geil, sem hafði myndast við það, að á millivegg í kjallara hafði verið gert gat, svo að komast mætti að skolplögnum, gera við þær og skipta um. Hafði sá eigandi hússins, sem stefndi hafði keypt af, gert gat þetta og fjarlægt nokkuð af „grús“ til að komast að lögnum.

Málsástæður stefnenda eru þær, að sig það, er orðið hefur á gólfplötu í norðurhluta fasteignar hans, sé galli, sem stefndi beri sem seljandi eignarinnar ábyrgð á. Stefnendur hafi mátt búast við að fá í hendur gallalaus fasteign við kaugin. Fasteignin hafi ekki reynst hafa þá kosti, er almennt teljist áskildir í fasteignakaupum. Stefnendur telja, að stefnda hafi verið ljósir gallarnir á fasteigninni, en hann hafi ekki upplýst þau um þá, er kaugin voru gerð. Er þess krafist, að stefndi greiði stefnendum matsfjárhæð samkvæmt mati hinna dómkvöddu matsmanna, 460.000 krónur, auk kostnaðar við matið, 87.840 krónur; samtals er kröfufjárhæðin 547.840 krónur. Er krafist dráttarvaxta skv. lögum nr. 25/1987, sbr. lög nr. 67/1989, af 460.000 krónum frá 12. janúar 1989, þ. e. mánuði eftir að stefnendur lögðu fram þær upplýsingar, sem nauðsynlegar voru til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta, en það var með framlagningu matsbeiðni og annarra gagna á

bæjarþingi Reykjavíkur 12. janúar 1989 við þingfestingu matsmálsins nr. 77/1988. Krafist er dráttarvaxta skv. lögum nr. 25/1987 af kostnaði vegna matsmálsins skv. reikningi matsmanna, 87.840 króna, frá þeim degi, er stefnendur greiddu reikning matsmanna og leystu til sín matið 25. apríl 1989. Er krafist dráttarvaxta vegna ofangreinds frá þargreindum dagsetningum til greiðsludags. Um lagarök vísa stefnendur til almennra reglna kaupalaga og venjuréttar um fasteignaviðskipti svo og almennra reglna kröfuréttar og skaðabótaréttar. Um lagarök varðandi vaxtakröfu matsfjárhæðar vísast til 15. gr. laga nr. 25/1987.

Stefndi reisir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á þeirri málsástæðu, að stefnendur hafi vanrækt skoðunarskyldu sína eða mátt sjá gallann við skoðunina.

Í öðru lagi byggir hann á því, að stefnendur hafi sýnt tómlæti með því að tilkynna ekki um sigið á plötunni, fyrr en þau gerðu, þar sem ýmislegt bendi til þess, að þau hafi gert sér grein fyrir því, fyrr en haldið er fram af þeirra hálfu.

Í þriðja lagi byggir stefndi á því, að gallann megi rekja til þess, að gólfplata hafi ekki verið járnbent. Á þeim tíma, sem teikningar að húsinu voru samþykktar, hafi ekki verið gerð krafa um, að platan væri járnbent.

Forsendur og niðurstaða.

Pegar stefnandi, Guðjón Jónsson, skoðaði húseignina, mátti sjá, að grafið hafði verið undan gólfplötu norðan við vegg í kjallara, en síðar kom fram, að plata þessi var ekki járnbent, en það var ekki skilyrði, er húsið var byggt.

Samkvæmt málatilbúnaði stefnenda kom það ekki í ljós fyrr en 14–15 mánuðum eftir, að þau tóku við eigninni, að sprungur í gólfi og veggjum höfðu stækkað og dyraop skekkst, vegna þess að gólfplatan hafði sigið. Kom fram við vettvangsgöngu, að sig hefur aukist, frá því að matsmenn skoðuðu eignina.

Stefndi hefur borið, að hann hafi ekki orðið var við neinar breytingar á húsinu þann tíma, sem hann bjó í því, u. þ. b. 8 ár. Pegar virtur er málatilbúnaður stefnenda um það, hvenær þau urðu þess vör, að gólfplatan hafði sigið, þykir ekki komin fram sönnun um, að um galla hafi verið að ræða, sem þeim mátti ekki vera kunnugt um, er þau tóku við eigninni.

Fram kemur í málinu, að stefnendur létu breyta húsnæðinu á þann veg, eftir að þau tóku við því í ágústbyrjun 1986, að kjallarinn sunnan megin í húsinu hefur verið innréttaður. Til þess að koma fyrir stiga niður í kjallarann var stórt gat gert á gólfplötuna í stofu við vegg að eldhúsi. Dómurinn telur, að við þá framkvæmd hafi gólfið veikst og síðan sigið verulega á ný

beinlínis vegna þessa ops, og sú sé aðalorsök galla þeirra, er stefnendur bera fyrir sig. Á þessari framkvæmd, sem var vítaverð, eins og ástand gólfplötu var, bera stefnendur sjálf ábyrgð.

Verður því niðurstaða málsins sú, að sýkna ber stefnda af öllum kröfum stefnenda, og eftir úrslitum málsins ber að dæma stefnendur til að greiða stefnda 130.000 krónur í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskattur.

Allan Vagn Magnússon borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt með-dómsmönnum Frey Jóhannessyni og Steingrími Haukssyni tæknifræðingum.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Stefán Jónsson, skal sýkn af kröfum stefnenda, Guðjóns Jónssonar og Grétu Jónsdóttur.

Stefnendur greiði stefnda 130.000 krónur í málskostnað, og beri málskostnaðarfjárhæðin dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga, frá því að liðnir eru 15 dagar frá uppkvaðningu dóms.
