

Fimmtudaginn 26. febrúar 1998.

Nr. 288/1997.

Guðrún Ó. Jakobsdóttir og

Heiðar Bjarnason

(Jón Magnússon hrl.)

gegn

Birni Ragnarssyni

(Gestur Jónsson hrl.)

Fasteignakaup. Galli. Afsláttur. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arn-
ljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 3. júlí 1997. Þau krefjast þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða 438.800 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 14. nóvember 1996 til greiðsludags auk málskostnaðar í hér-
aði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann þess, að kröfur áfrýjenda verði lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

I.

Kröfur áfrýjenda eru til komnar vegna galla á fasteigninni nr. 22 við Heiðarás í Reykjavík, sem þau keyptu af stefnda 8. maí 1995 og fengu afhenta 1. júlí sama árs. Afsal var gefið út 3. sama mánaðar. Áfrýjandinn Heiðar kvaðst fyrir dómi hafa orðið var við sprungunet á útveggjum hússins, þegar áfrýjendur fluttust inn í það sumarið 1995. Hins vegar hafi hann ekki haft sérstakar áhyggjur af því eftir að hafa ráðfært sig við byggingarmeistara, sem hafi sagt sér „og þetta þyrfti endilega ekkert að þýða það, að það væri eitthvað verulega mikið“. Þegar hann hugðist mála húsið að utan í maí 1996, komu í ljós steypuskemmdir utanhúss. Í héraðsdómi eru raktar skýrslur tveggja byggingarfróðra manna, sem málsaðilar fengu til að lýsa ástandi útveggjanna í maí og júní 1996. Þegar á því stigi máls neitaði stefndi bótaskyldu með vísan til þess, að ummerki um

skemmdir í steypunni hefðu verið sýnileg við skoðun á húsinu, er kaupin urðu. Hafi áfrýjendur lýst yfir því í kaupsamningi, að þau hefðu kynnt sér ástand eignarinnar og sætt sig við það að öllu leyti.

Matsmenn, sem dómkvaddir voru til að meta galla í steypu og fleira, skiluðu niðurstöðum sínum í september 1996. Segir þar meðal annars, að við skoðun útveggja og „frítt standandi“ veggja hafi þeim virst skemmdir lítt áberandi. Við aðalmeðferð málsins gaf annar matsmaðurinn skýrslu. Sagði hann, að sprungur eða sprungunet, sem þeir hefðu séð, hefði ekki gefið tilefni til að ætla, að verulegur galli leyndist þar undir. Sprungur af þessu tagi séu mjög algengar, einkum í múrhúð. Í matsgerð kemur fram, að til að kanna frekar ástand steypunnar hafi verið teknir borkjarnar til að mæla styrk hennar og loftinnihald. Voru sýnin tekin bæði af útveggjum efri og neðri hæðar hússins. Niðurstöður urðu þær, að steypustyrkur hefði í öllum tilvikum reynst nægur samkvæmt kröfum Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins. Hvað varðar loftinnihald, hafi hins vegar komið í ljós, að steypa í efri hæð hússins stóðst ekki settar kröfur, og skorti talsvert á, að svo væri. Kröfur um loftmagn í steypu séu 5%, en steypusýnin af efri hæð hafi einungis sýnt 0,8–1,8%. Segir í matsgerð, að kröfur um loft í steypu séu gerðar til að tryggja veðrunarþol hennar. Lýstu matsmennirnir þeirri skoðun, að skemmdir í steypu á efri hæð væru frostskemmdir, sem myndast hefðu vegna ófullnægjandi loftkerfis, auk þess sem rakastig steypunnar hefði verið hátt. Er fram komið, að skemmdir þessar hafi einkum orðið á stöðum, þar sem veðrunarálag hafi verið mikið, svo sem undir gluggum. Taka matsmenn fram, að múrhúðin virðist hafa hlíft steypunni allvel. Eftir viðgerðir sé unnt að halda rakastigi í útveggjum lágu og hindra frekari frostskemmdir með því að úða útveggi með rakavörn, eins og nánar er lýst. Taldi sá matsmaður, sem gaf skýrslu fyrir dómi, að þessi galli leiddi til, að húsið yrði viðhaldsfrekara en ella hefði orðið.

II.

Ekkert er fram komið, sem styður þá staðhæfingu áfrýjenda, að stefndi hafi við kaupin fullyrt, að steypan í húsinu væri góð. Eins og málið liggur fyrir, verður lagt til grundvallar, að hann hafi hvorki vitað né mátt vita um þann galla, sem að framan er lýst. Eru ekki

skilyrði til, að stefndi verði dæmdur til að greiða skaðabætur samkvæmt meginreglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup, svo sem áfrýjendur krefjast.

Með vísan til umfjöllunar matsmanna verður fallist á, að skemmdir í steypu vegna ónógs loftmagns í henni hafi verið leyndur galli, sem telja verði vanefnd af hálfu stefnda. Eiga áfrýjendur því rétt til afsláttar, sbr. meginreglu 1. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922. Verður ekki fallist á þá málsástæðu stefnda, að afsláttarkröfu beri að hafna, vegna þess að gallinn sé smávægilegur, eins og fjárhæð kröfunnar sem hlutfall af kaupverði sýni. Er þá jafnframt litið til þess, að gallinn er þess eðlis, að líklegt má telja, að hann hefði haft áhrif á kaupverð hússins, ef málsaðilar hefðu haft vitneskju um hann við samningsgerð.

III.

Í matsgerð er undir einum lið tilgreindur kostnaður, samtals að fjárhæð 165.000 krónur, vegna steypugalla og steypuskemmda. Segir þar, að í þessu felist léttur háþrýstipvottur á um 25% steyptra flata og viðgerðir á steypuskemmdum og múrverki, þar sem um alvarlegar skemmdir sé að ræða. Í matsgerð eru sérstaklega tilgreindar skemmdir á norðvesturhorni veggjar, steypu blómakeri við inngang og að bendistál sé í yfirborði steypu.

Að því er varðar skemmdir á blómakeri, sýnir mynd, er fylgdi matsgerð, glöggst sprungur á þeim stað. Með stoð í matsgerðinni verður lagt til grundvallar, að þessi skemmd stafi einkum af raka, sem komi innan úr kerinu. Verður kostnaður við þennan þátt því felldur út úr þessum lið, en ráðið verður, að hann hafi verið óverulegur hluti heildarkostnaðar. Ekki er fram komið, að bendistál, sem lá of utarlega í steypu, hafi verið sýnilegur galli. Samkvæmt því þykir mega miða við, að afsláttur vegna þessa kröfuliðar áfrýjenda sé hæfilega ákveðinn 145.000 krónur.

Annar liður í matsgerð gerir ráð fyrir kostnaði, að fjárhæð 254.800 krónur, við að bera rakavörn tvisvar á alla steypa fleti hússins. Stefndi styður kröfu sína um lækkun þeim rökum, að hvað sem öðru líði, eigi hann ekki að bera nema helming þess kostnaðar, enda sé óumdeilt, að steypa í neðri hæð hússins sé ekki gölluð vegna ónógs loftmagns. Áfrýjendur hafa ekki svarað þessum and-

mælum með því að leggja fram gögn um stærðarhlutföll útveggja hvorrar hæðar hússins fyrir sig. Er því fallist á mótmæli stefnda, og þykja áfrýjendur eiga rétt á afslætti, að fjárhæð 127.400 krónur, vegna þessa þáttar.

Í matsgerð er loks gert ráð fyrir kostnaði við viðgerð á reykháfi, að fjárhæð 19.000 krónur, þar eð hluti múrhúðunar sé laus frá steypu. Eins og málið liggur fyrir, verður lagt til grundvallar, að um hafi verið að ræða leyndan galla, og þykir afsláttur vegna galla á reykháfi hæfilega ákveðinn 19.000 krónur.

Samkvæmt öllu framanröktu verður stefndi dæmdur til að greiða áfrýjendum samtals 291.400 krónur með dráttarvöxtum frá þeim degi, sem krafist er. Verður honum jafnframt gert að greiða þeim málskostnað, sem verður ákveðinn sameiginlega í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði segir, en við ákvörðun hans verður til þess litið, að áfrýjendur stofnuðu með matsgerð til meiri kostnaðar en ástæða var til með beiðni um, að ýmsir þættir yrðu metnir auk þeirra, sem síðar urðu tilefni til málsóknar þeirra gegn stefnda.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Björn Ragnarsson, greiði áfrýjendum, Guðrínu Ó. Jakobsdóttur og Heiðari Bjarnasyni, 291.400 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 14. nóvember 1996 til greiðsludags.

Stefndi greiði áfrýjendum samtals 250.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 20. maí 1997.

Mál þetta, sem dómtekið var 22. apríl sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Jóni Magnússyni hrl. f. h. Guðrúnar Ó. Jakobsdóttur, kt. 221063-2799, og Heiðars Bjarnasonar, kt. 100260-3499, báðum til heimilis að Heiðarási 22, Reykjavík, gegn Birni Ragnarssyni, kt. 170949-4479, Hóla-vallagötu 5, Reykjavík, með stefnu, birtri 30. október 1996.

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum 438.800 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þingfestingardegi stefnu til greiðsludags, sbr. 14. gr. vaxtalaga, og leggist dráttarvextir við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 14. nóvember 1995, sbr. 12. gr. vaxtalaga. Einnig

er krafist málskostnaðar, þ. m. t. matskostnaðar, og kostnaðar vegna úttektar á göllum auk virðisaukaskatts á málskostnað.

Dómkröfur stefnda eru aðallega, að stefndi verði sýknaður af kröfum stefnenda, en til vara, að dómkröfur stefnenda verði lækkaðar. Þá er þess krafist, að stefnda verði dæmdur málskostnaður að skaðlausu, þar með talinn kostnaður af virðisaukaskatti af keyptri lögmannsþjónustu.

I.

Stefnendur gera á eftirfarandi hátt grein fyrir málsástæðum sínum og málavöxtum:

Með kaupsamningi, dags. 8. 5. 1995, keyptu stefnendur fasteignina Heiðar-ás 22, Reykjavík, af stefnda. Stefnendur fengu eignina afhenta 1. 7. 1995. Áður en kaup voru ákveðin, skoðuðu stefnendur fasteignina almennri skoðun og urðu ekki vör við neina galla á fasteigninni utanhúss. Húsið leit mjög vel út að utan, og fullyrt var af stefnda, að steypa í húsinu væri mjög góð. Ýmsir minni háttar gallar komu síðar fram innanhúss, en stefnendur hafa ekki talið ástæðu til að gera kröfur á hendur stefnda vegna þess. Stefnendur urðu síðan ekki vör við aðra galla á eigninni fyrr en vorið 1996, þegar þau hugðust þvo húsið að utan til að undirbúa það undir málun. Benti þá fagmaður sá, sem stefnendur fengu til að undirbúa húsið undir málun, þeim á, að húsið væri með alvarlega steypugalla. Fóru stefnendur þá fram á það við sérfræðing í slíkum málum, að hann skoðaði húsið og gerði úttekt á steypu í útveggjum þess. Var niðurstaða þessa sérfræðings sú, að húsið væri verulega gallað, sbr. úttekt hans, dags. 1. 6. 1996. Fólu þá stefnendur lögmanni sínum að gera stefnda grein fyrir þessum göllum og leita samkomulags við hann. Var stefnda gerð grein fyrir fram komnum göllum á fasteigninni með bréfi, dags. 4. 6. sl., og barst svarbréf lögmanns hans 28. 6. 1996. Var þá einsýnt, að ekki næðust sættir í málinu, án þess að fyrir lægi matsgerð dómkvaddra matsmanna. Voru matsmenn dómkvaddir 25. 7. 1996, og skiluðu þeir matsgerð sinni í september 1996. Var niðurstaða þeirra sú, að á húsinu væru steypugallar og steypuskemmdir, svo sem nánar er lýst í matsgerð. Sérstaklega taka matsmenn fram eftirfarandi galla á steypu hússins:

1. Steypa á efri hæð stenst ekki settar kröfur, hvað varðar loft, en kröfu um loft segja matsmenn setta til að tryggja veðrunarþol.
2. FrostsKemmdir hafi komið fram í steypunni vegna ófullnægjandi loftkerfis, en til þess að frostsKemmdir komi fram, þurfi steypa að vera með mjög hátt rakastig.

Skv. ofangreindu er steypa í húsinu því svo gölluð, að á efri hæð stenst hún ekki kröfur um loft, og rakastig er of hátt. Báðir þessir gallar valda því,

að húsið verður viðhaldsfrekara og að fylgjast þarf stöðugt með því og gera úrbætur, svo að gallarnir taki sig ekki upp. Kostnaðarmat matsmanna er hins vegar einungis miðað við þær bráðu aðgerðir, sem þarf að gera til að koma í veg fyrir enn meira tjón, en ekki er gerð tilraun til að meta, í hvaða viðbótarkostnaði stefnendur kunni að lenda næstu ár vegna fram kominna galla, en ljóst er, að hann verður töluverður, þar sem húsið verður viðhaldsfrekara fyrir vikið og endursölumöguleikar þess auk þess skertir. Þær bráðu aðgerðir, sem matsmenn telja nú þegar þurfa að grípa til vegna steypugalla á húsinu, eru:

- a. Endurnýja þarf múrhúðun á reykháf, þar sem hún er laus frá steypu, og er kostnaður áætlaður 19.000 kr.
- b. Háþrýstipvott og viðgerð á alvarlegum steypuskemmdum telja matsmenn munu kosta 165.000 kr.
- c. Tvær umferðir af monosilan á steyppta fleti kosta að mati matsmanna 254.800 kr.

Skv. ofangreindu er það álit matsmanna, að þær bráðu aðgerðir, sem grípa þurfi til nú vegna fram kominna galla á húsinu, muni kosta 438.800 kr., sem eru stefnukrafa málsins. Þar til viðbótar geta matsmenn um, að kostnaður við að mála húsið að utan nemi 393.700 kr. Stefnendur ætluðu að mála hús sitt að utan sl. sumar, en gátu það ekki vegna gallanna, sem fram komu og að framan greinir. Ljóst er, að stefnendur þurfa að láta mála húsið oftast en þurft hefði, væru umræddir gallar ekki á steypu hússins. Að svo stöddu eru þó ekki gerðar sérstakar kröfur vegna þess, en stefnendur áskilja sér rétt til að gera kröfu vegna þess síðar.

Þegar mat dómkvaddra matsmanna lá fyrir, gerði lögmaður stefnenda stefnda og lögmanni hans grein fyrir matsgerðinni, afhenti þeim eintak hennar og gerði kröfu til, að stefndi greiddi 438.800 kr. auk kostnaðar. Með bréfi, dags. 17. 10. 1996, gerir lögmaður stefnda grein fyrir því, að þeim stefnda hafi borist ofangreint og svars sé að vænta eftir helgi. Það svar hefur ekki enn borist þrátt fyrir munnlegar ítrekanir. Ekki þykir fært að veita stefnda lengri frest í þessu sambandi, og er því nauðsynlegt að höfða mál þetta.

II.

Stefndi lýsir málavöxtum svo:

Stefndi seldi stefnendum einbýlishúsið nr. 22 við Heiðarás í Reykjavík með kaupsamningi, dags. 8. maí 1995 (dskj. 3). Eignin var afhent stefnendum í júní sama ár og fyrirvaralaust afsal gefið út og móttekið 3. júlí 1995 (dskj. 4). Engin kvörtun um ástand eignarinnar barst stefnda fyrr en með bréfi, dags. 4. júní 1996 (dskj. 6).

Áður en kaupin urðu, skoðuðu stefnendur eignina í nokkur skipti vorið 1995. Í stefnu er því haldið fram, að húsið hafi litið mjög vel út að utan og stefndi gefið yfirlýsingar um, að steypa hússins væri mjög góð. Þessum fullröðingum er mótmælt sem röngum.

Húsið að Heiðarási 22 var reist 1980. Húsið er hraunað að utan og hafði aldrei verið málað, þegar stefnendur skoðuðu það. Ástand útveggja blasti við hverjum, sem sjá vildi, t. d. voru sprungunet sjáanleg á nokkrum stöðum í útveggjum og frítt standandi veggjum (sjá t. d. dskj. 9). Stefnendum hefur ekki getað dulist, að mürhúðun og steypa í útveggjum þarfnadist viðhalds, þegar þeir tóku ákvörðun um kaup á húsinu. Þrátt fyrir þetta töldu stefnendur ekki ástæðu til þess að grennslast frekar um ástand steypu hússins. Ástand eignarinnar endurspegladist í söluverði hennar, sem var mjög lágt, og önnur kjör voru stefnendum hagstæð, sem komu m. a. fram í því, að önnur eign var tekin upp í kaupverðið á hærra verði en unnt reyndist að endurselja hana fyrir. Varð raunverulegt söluverð í hendi stefnda 16.600.000 kr., þegar tekið er tillit til þess verðs, er fékkst fyrir eignina, sem tekin var upp í, sbr. dskj. 23–24. Tekið skal fram, að ásett verð eignarinnar var 19.800.000 kr.

Stefndi er ekki byggingarfróður. Hann er tannlæknir að mennt og starfar við tannlækningar auk kennslu og rannsókna við Háskóla Íslands. Stefndi kom ekki nærri byggingu hússins og hefur ekki annast viðhald þess. Hann hefur kallað iðnaðarmenn til verka, eftir því sem tilefni hafa gefist til. Stefndi andmælti því, að hann hefði veitt stefnendum nokkrar upplýsingar um gæði steypunnar í húsinu, enda engar forsendur haft til slíkrar upplýsingagjafar.

Í júní 1996 barst stefnda bréf frá lögmanni stefnenda (dskj. 6), þar sem fullýrt var, að hin selda eign væri með leynda galla, sem hefðu ekki verið sjáanlegir stefnendum við skoðun hússins. Var vísað til skoðunarskýrslu Odds Helgasonar (sic) hjá Línuhönnun hf. í því sambandi (dskj. 5). Það vekur athygli, að ályktanir og niðurstöður Odds eru fengnar með sjónmati, þ. e. eru reistar á einfaldri sjónskoðun hans á eigninni, en án sérstakra rannsókna. Skýrsla Odds greinir því frá upplýsingum um þau atriði, sem sjá mátti við venjulega skoðun eignarinnar af byggingarfróðum manni. Niðurstaða Odds var sú, að nauðsynlegt kynni að vera að klæða húsið að utan og einangra það. Þessi niðurstaða kom stefnda algjörlega í opna skjöldu, enda hugsanlega um milljónakostnað að ræða.

Stefndi leitaði lögmannsaðstoðar af þessu tilefni og því næst til Ásmundar Ingvarssonar, byggingarverkfræðings og múrara, hjá verkfræðistofunni Ferli um að kanna ástand eignarinnar. Skýrsla Ásmundar barst 26. júní

1996 (dskj. 9). Er hún byggð á sjónmati rétt eins og skýrsla Odds Hjaltasonar.

Ásmundur tekur fram í upphafi skýrslunnar, að húsið sé ómálað og standi óvarið fyrir veðrum og vindum. Hann tilgreinir síðan sjáanleg ummerki um raka í veggjum og segir þau vísbendingar um, að vatnsfælur hafi ekki verið bornar á útveggi um margra ára skeið. Hann segir sprungunet sjáanleg á nokkrum stöðum, og sé múrhúð laus á þeim svæðum. Þá tilgreinir hann steypuskemmdir á tveimur stöðum, þar sem steypustyrktarjárn hafi legið of nálægt yfirborði steypunnar. Ásmundur taldi greinilegt, að frostskemmdir í útveggjasteypu væru staðbundnar og ásigkomulag múrhúðar nokkuð gott. Orsakir skemmdanna voru að mati Ásmundar viðhaldsleysi.

Skýrslur þeirra Ásmundar og Odds eru að mati stefnda fullkomin sönnun þess, að venjuleg skoðun fagmanns á útveggjum hússins hafi leitt í ljós þá galla, sem stefnendur telja vera á þeim, eða hefði a. m. k. gefið tilefni til rannsóknna, sem hefðu leitt þá í ljós.

Með bréfi, dags. 28. júní 1996 (dskj. 8), var stefnendum kynnt niðurstaða skoðunar Ásmundar Ingvarssonar, og jafnframt var hafnað bótakröfum þeirra. Hinn 22. júlí 1996 lögðu stefnendur fram matsbeiðni, þar sem óskað var mats á ýmsum ætluðum ágöllum eignarinnar auk mats á kostnaði við að bæta úr ágöllum. Voru kröfur stefnenda ekki lengur bundnar við ætlaða leynda galla í útveggjasteypu hússins, við höfðu bæst nokkur atriði, eins og fram kemur í matsbeiðni á dskj. nr. 10:

- a) hönnun, frágangur og smíði þakkanta hússins,
- b) gallar á loftræstingu (útloftun),
- c) steypugallar á reykháf.

Matsgerð dómkvaddra sérfræðinga liggur fyrir á dskj. 12. Niðurstaða þeirra varð sú í aðalatriðum, að:

- (1) þakkantur væri ekki gallaður,
- (2) ekki væri sýnt fram á, að loftræstingu væri ábótavant,
- (3) sjáanlega væri múrhúð á einni hlið reykháfs laus að hluta og í minna mæli á annarri hlið,
- (4) sprungur væru sjáanlegar í múrhúð á útveggjum og staðbundnar frostskemmdir, en almennt væri ástand útveggja og frítt standandi veggja í allgóðu lagi og skemmdir lítt áberandi. Loft í steypu á efri hæð væri undir mörkum, en steypustyrkur yfir settum mörkum.

Samandregin varð niðurstaða matsmannanna sú, að ástand eignarinnar væri almennt í góðu lagi, en hún þarfnadist viðhalds utanhúss. Gera matsmenn tillögur um úrbætur/endurbætur, sem felast í háþrýstiþvotti og viðgerðum á staðbundnum steypuskemmdum (liður d). Þá leggja matsmenn

til, að bornar verði tvær umferðir af monosílan á steypa fleti (liður e). Að auki leggja þeir til viðgerð á smávægilegum steypugalla á reykháfi (liður c).

Að fenginni matsgerð 11. 10. 1996 sendi lögmaður stefnenda kröfubréfið á dskj. 13. Lögmaður stefnda hafnaði kröfum stefnenda með bréfi, dags. 31. 10. 1996 (dskj. 22).

III.

Stefnendur halda því fram, að fasteignin að Heiðarási 22 hafi verið verulega gölluð, þegar þau festu kaup á henni. Þessir gallar hafi verið leyndir gallar fyrir stefnendum, enda hafi húsið litið vel út og steypa virst vera í mjög góðu lagi. Þá er einnig staðhæft, að stefndi hafi sérstaklega tekið fram við stefnendur, að steypa í húsinu væri góð, sem síðar hafi reynst rangt, og húsið því ekki eins vandað og stefnendur máttu almennt ætla og þá sérstaklega vegna fullyrðinga stefnda.

Stefnendur reisa kröfur sínar á niðurstöðum matsgerðar þeirra Freys Jóhannessonar og Hákonar Ólafssonar um steypugalla í húsinu að Heiðarási 22. Steypugallar þessir hafi verið þess eðlis, að stefnendur hafi ekki mátt gera sér grein fyrir þeim með almennri skoðun eignarinnar. Ekkert liggur fyrir um, að stefnda hafi verið ljósir þeir gallar, sem hér um ræðir, og raunar verði að telja það ólíklegt, þar sem hann hafi sagt stefnendum, að húsið væri ekki með þá galla, sem matsmenn staðreyndu, að það hafði, þegar kaup voru gerð.

Stefnendur benda á, að í matsgerð sé einungis lagt kostnaðarmat á það, sem þurfi að gera nú þegar til að koma í veg fyrir frekara tjón vegna gallanna. Í matsgerð sé ekki metinn sá viðbótarkostnaður, sem stefnendur hljóta óhjákvæmilega að verða fyrir vegna meira viðhalds vegna gallanna en ella hefði verið. Kröfugerð sína kveða stefnendur vera miðaða við niðurstöðu matsins, og sé henni því mjög í hóf stillt.

Stefnendur telja, að kaupverð eignarinnar Heiðaráss 22, Reykjavík, sem var ákveðið 17.500.000 kr., hafi verið með því hæsta, sem gerst hafi um samþærigleg hús á þeim stað, sem hér um ræðir, og á þeim tíma, sem eignin var seld. Slíkt verð hefðu stefnendur ekki greitt, nema þau hefðu talið sig vera að kaupa mjög góða, gallalausla fasteign. Þá kosti hafi eignin ekki haft, svo sem staðreynt hafi verið.

Um lagastöð kveðast stefnendur vísa á lög nr. 39/1922 um lausafjárkaup með lögjöfnun, einkum 42. gr., jafnframt á meginreglur samninga- og kröfuréttarins. Um vexti sé vitnað til laga nr. 25/1987 og um málskostnað til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafist sé virðisaukaskatts á málskostnað, þar sem stefnendur séu ekki virðisaukaskattskyld, sbr. lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

Stefndi mótmælir því, að hann hafi fullyrt nokkuð við stefnendur um gæði steypu í húsinu, eins og haldið sé fram. Hann andmælir því einnig að hafa leynt stefnendur nokkru um ástand hússins. Stefndi kveðst ekki hafa vitað til þess, að húsið væri sérstaklega gallað, og ekki á nokkurn hátt reynt að dylja augljósan skort á viðhaldi þess. Stefndi fullyrðir, að hann hafi ekki ábyrgst sérstaka kosti hins selda og ekki heldur aðhafst neitt, sem saknæmt geti talist við söluna. Almennar forsendur skaðabótaskyldu séu því ekki hugsanlegar.

Stefndi telur, að réttur til afsláttar eða bóta á grundvelli reglna um áskilda kosti, sbr. lögjöfnun frá 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922, komi ekki heldur til greina. Eignin hafi haft þá kosti, sem kaupendur máttu búast við, og ágallar hennar vel innan þeirra marka, sem við mátti búast, þegar keypt væri fimmtán ára gamalt steinhús, sem aldrei hefði verið málað utanhúss.

Stefndi bendir á, að kaupandi eignar geti átt rétt til afsláttar af kaupverði, þótt ekki sé sök hjá seljanda, ef söluhlut vanti þá eiginleika, sem telja meg, að áskildir hafi verið. Afsláttarréttur sé þó ekki, ef galli sé óverulegur hluti verðmætis hins selda. Í þessu máli gera stefnendur kröfur um greiðslu á 438.800 krónum, sem séu um 2,5% af söluverði eignarinnar. Það hlutfall verði að teljast óverulegt. Augljóst sé þó, að einungis hluti stefnuþjárhæðar geti varðað þætti, sem telja meg, að hafi verið áskildir við kaupin. Af stefnuþjárhæð séu 254.800 krónur áætlaður kostnaður við að bera vatnsfælið efni á alla steypa fleti hússins að utanverðu. Í matsgerð komi fram, að loft í steypu hafi áhrif á veðrunarþol hennar. Verði vatnsfælið efni borið á efri hæð hússins, sé tryggt eðlilegt veðrunarþol skv. niðurstöðum matsmanna. Og þótt telja mætti áskilinn kost, að loft í steypu efri hæðar næði settum mörkum, myndi nægja að bera vatnsfælið efni á þann hluta hússins til að bæta úr því. Af þessari ástæðu einni lækki kröfur stefnenda um 127.400 krónur. Þá sé augljóst, að viðgerðir á steypuskemmdum, sem sjáanlegar voru með berum augum, t. d. horn á blómakeri og staðir, þar sem bendistál (steypustyrktarjárn) er í yfirborði, geti ekki fallið undir áskilda kosti. Greinilegt sé, að langmestur hluti þess kostnaðar, sem tilgreindur er undir staflíð d í matsgerð, falli hér undir; hér sé miðað við $\frac{2}{3}$ eða 110.000 krónur.

Ef lítið sé til þeirra misfella á húsinu, sem hér greinir, sem geti ekki með neinum rökum tengst afsláttarrétti vegna áskilinna kosta, telur stefndi, að afsláttarkrafa geti numið 201.400 krónum (438.800 kr. – 110.000 kr.) (?), sem séu um 1,15% söluverðs hússins. Fráleitt sé, að afsláttarréttur geti komið til greina án sakar seljanda, þegar um svo lágt hlutfall af verðmæti hins selda sé að ræða.

Stefndi kveðst einnig halda því fram, að stefnendur hafi ekki sinnt skoðunarskyldu sinni og geti því engar kröfur gert vegna ástands steypu. Fyrir liggja í málinu tvær skýrslur, hvor frá sínum verkfræðingi, sem með sjónmati einu hafi komist að þeirri niðurstöðu, að ástæða hefði verið til þess að kanna ástand steypunnar með rannsóknnum. Skýrslur verkfræðinganna sanni ótvírætt, að við venjulega skoðun hafi mátt sjá sprungunet á nokkrum stöðum í múrhúð hússins. Þá hafi verið augljós merki um raka í steypunni, t. d. mosagróður í kverkum, þynningum og við þakáfellur. Einnig hafi verið ljóst, að steypa hafði brotnað á fleiri en einum stað, þar sem bendistál hafði legið of nærri yfirborði hennar. Síðast, en ekki síst, hafi stefnendur vitað byggingarár hússins og séð, að húsið hafði aldrei verið málað. Við þessar aðstæður hafi stefnendur gert stefnda tilboð um kaup á eigninni og undirritað síðan kaupsamning, þar sem tekið sé fram, að eignin sé seld í því ástandi, sem kaupandi hafi kynnt sér við skoðun og sætt sig við að öllu leyti. Kaupendur hafi síðan tekið við eigninni með afsali, þar sem yfirlýsing um, að kaupendur sættu sig við ástand eignarinnar, var einnig gefin. Þá hafi engar athugasemdir verið gerðar um ástand hins selda fyrr en ári síðar. Samkvæmt lögjöfnun frá 47. gr. kaupalaga geti kaupandi eignar ekki borið fyrir sig galla á söluhlut við þessar aðstæður. Komi þetta skýrt fram í dómi Hæstaréttar frá 17. maí 1996 í málinu nr. 411/1994, en dóminn megi telja skýrt fordæmi um það álitafni, sem hér sé til umfjöllunar.

Varakröfu um lækkuð kveðst stefndi reisa á því, að teljist stefndi bótaskyldur, beri að lækka stefnukröfu um mestan hluta steypuviðgerðarkostnaðar, þar sem steypuskemmdir hafi verið sjáanlegar með berum augum að mestu leyti, og um a. m. k. helming kostnaðar við að bera vatnsfælið efni á húsið utanvert. Þá beri að líta til þess, að mikill hluti þess kostnaðar, sem varð af matsgerð, hafi verið vegna atriða, sem reynst hafi í fullkomnu lagi. Þann hluta matskostnaðar verði stefnendur að bera sjálfir.

Málskostnaðarkröfu kveðst stefndi styðja 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991. Stefndi hafi ekki frádráttarrétt vegna kostnaðar af virðisaukaskatti af lögmannsþjónustu og geri því kröfu um bætur vegna þess kostnaðar sem hluta málskostnaðar. Þá kveðst stefndi krefjast bóta, að fjárhæð 22.410 króna, sem hluta málskostnaðar vegna kostnaðar við öflun álitsgerðar verkfræðings.

V.

Stefnendum hefur ekki gegn neitun stefnda tekist að sanna, að stefndi hafi ábyrgst gæði steypu og múrhúðunar hússins að Heiðarási 22. Þá þykir ljóst, að verðmætisrýnnun fasteignarinnar að Heiðarási 22, Reykjavík, mið-

að við kaupverð, sbr. matsgerð, sem lögð hefur verið fram í málinu og stefnandi reisir kröfugerð sína á, sé minni en svo, að afsláttur komi til álita.

Samkvæmt framangreindu og að öðru leyti með vísun til rökstuðnings stefnda verður stefndi sýknaður af kröfum stefnenda.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að stefnendur greiði stefnda 175.000 krónur í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskattur á þóknun málflytjanda stefnda.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kveður upp dóminn.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Björn Ragnarsson, er sýkn af kröfum stefnenda, Guðrúnar Ó. Jakobsdóttur og Heiðars H. Bjarnasonar.

Stefnendur greiði stefnda 175.000 krónur alls í málskostnað.
