

Fimmtudaginn 12. nóvember 1998.

Nr. 117/1998.

Hreinn Guðlaugsson og

Freyja Helgadóttir

(Brynjar Níelsson hrl.)

gegn

Ingunni P. Baldvins

Sigríði D. Martin og

Elísabetu Baldvins

(Gísli Baldur Garðarsson hrl.)

Fasteignakaup. Galli.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Gunnlaugur Claessen og Björn P. Guðmundsson, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar 12. mars 1998. Þau krefjast þess, að stefndu verði dæmdar til að greiða 828.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 30. september 1994 til greiðsludags auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Í héraðsdómi er þess getið, að áfrýjendur hafi sumarið 1993 fengið smíð til að gera við leka á þaki hússins, sem þau keyptu af móður stefndu og fengu afhent í febrúar á sama ári. Hafi þá aftur gefist sérstakt tilefni fyrir áfrýjendur til að skoða ástand þaksins, sem að auki átti ekki að dyljast viðgerðarmanninum. Engu að síður tóku þau skömmu síðar við afsali úr hendi seljanda, þar sem skýrt var tekið fram, að kaupendur hefðu kynnt sér ástand hins selda og sætt sig við það að öllu leyti. Fyrir liggur í málinu, að halli á þakinu var aðeins 3°.

Ósannað er, að seljandi hafi lýst yfir við áfrýjendur, að þakið hafi verið í góðu ástandi, áður en kaupin voru gerð.

Með framangreindum athugasemdum og að öðru leyti með vísan til forsendna héraðsdóms, sem var skipaður sérfróðum meðdómsmönnum, verður hann staðfestur um annað en málskostnað. Skulu

áfrýjendur greiða hverri stefndu málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem er ákveðinn í einu lagi, eins og segir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Héraðsdómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Áfrýjendur, Hreinn Guðlaugsson og Freyja Helgadóttir, skulu greiða óskipt samtals 150.000 krónur til hvernar stefndu, Ingunnar P. Baldvins, Sigríðar D. Martin og Elísabetar Baldvins, í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 12. desember 1997.

Mál þetta, sem dómtekið var 28. nóvember síðastliðinn, er höfðað með stefnu, þingfestri 26. júní 1997, af Hreini Guðlaugssyni, kt. 240541-3359, og Freyju Helgadóttur, kt. 170145-3729, báðum til heimilis að Brúnastekk 9, Reykjavík, gegn Ingunni P. Baldvins, kt. 130642-3229, Hrafnabjörgum 8, Akureyri, Sigríði D. Martin, kt. 250345-4889, Bandaríkjum Norður-Ameríku, og Elísabetu Baldvins, kt. 050350-2589, Vaðlaseli 12, Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess, að stefndu verði gert að greiða þeim 828.000 kr. með hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands frá 30. september 1994 til greiðsludags og að dráttarvextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 30. september 1995. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu að mati dómsins.

Af hálfu stefndu er þess aðallega krafist, að þær verði sýknaðar af öllum kröfum stefnenda, en til vara, að dómkröfur stefnenda verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum er þess krafist, að stefnendur [stefndu í greinargerð] verði dæmd in solidum til að greiða málskostnað auk virðisaukaskatts samkvæmt mati dómsins.

I.

Málavextir.

Með kaupsamningi, dagsettum 6. nóvember 1992, keyptu stefnendur fasteignina nr. 9 við Brúnastekk hér í borg. Umsamið kaupverð var 12.700.000 kr. Fengu stefnendur eignina afhenta 15. febrúar 1993. Um var að ræða 25 ára gamalt hús, og þar af hafði seljandinn, Þóra heitin Þórðardóttir, búið í því í sex ár, áður en umrædd sala fór fram. Snemma sumars 1993 urðu stefnendur vör við leka í svefnherbergi og gangi, og af því tilefni fór fram viðgerð á þakkanti á kostnað seljanda. Afsal var gefið út 3. september 1993.

Um haustið fór aftur að bera á leka í svefnherbergi og á gangi. Í desember 1993 fengu stefnendur Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins til að skoða þakið og gera skýrslu um skoðunina. Í skýrslu stofnunarinnar, sem dagsett er 13. janúar 1994, segir, að skoðun hafi farið fram í desember 1993. Ummerki um leka séu í gangi og snyrtiherbergi. Við skoðun á þaki hafi komið í ljós, að það sé hallalítið og klætt með bárujárnri, þaksaumur sé laus á mörgum stöðum og vanti sums staðar og bil á milli þaksaumsraða allt að 100 cm í stað 60–70 cm, eins og ráðlegt sé. Sett hafi verið þéttiefni meðfram og á þaksaumshausa, sem megi teljast viðgerð til bráðabirgða, en eina varanlega lausnin sé að skipta um þakklæðningu og athuga um leið ástand þakpappa og timburklæðningar.

Í framhaldi skýrslunnar var byggingarverktaki fenginn til að gera tilboð í viðgerð og seljandi krafinn á grundvelli þess um bætur fyrir galla á eigninni, en ekki náðist samkomulag þar um. Óskuðu stefnendur þá dómkvæðningar matsmanna, og reisa þau málsókn sína á niðurstöðum matsins.

Matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, Magnúsar Guðjónssonar húsa-smíðameistara og Freys Jóhannessonar byggingatækniþræðings, er dagsett 30. september 1994. Um skoðun á matsfundi 10. ágúst segir svo:

„Lekaskemmdir inni af völdum þakleka hafa aðallega komið fram í loftum í svefnherbergisgangi, hjónaherbergi, baði og stofu. Hluti af loftklæðningu á gangi í svefnálmum hafði verið tekinn niður. Þar ofan við var plastdúk, og ofan við hann sást í aðra eldri loftklæðningu. Að öðru leyti eru skemmdir á loftum af völdum þaklekans óverulegri í stofu, baðherbergi og hjónaherbergi. Í gestasnyrtingu hafði loftklæðning verið tekin niður, svo að þar var hægt að skoða frágang og gerð einangrunar í þaki og ástand þakviða þar fyrir ofan. Næst var farið upp á þak hússins. Í ljós kom, að þakið er svokallað skúrþak, sem hallar frá suðri til norðurs. Halli er lítill, einungis um 3°. Á þakinu er bárujárnsklæðning, sem leit nokkuð vel út við fyrstu sýn, en við nánari skoðun kom í ljós, að járníð er illa farið af ryði, aðallega á þverskeytum platnanna. Víða eru merki þess, að reynt hafi verið að þétta þakefnið með kíttri við þverskeyti platna og við naglahausa. Þá kom einnig fram við skoðunina, að vindskeiðaborð á þakköntum eru talsvert farin að fúna og einnig listarnir, sem járníð er stiftað í við þakbrúnir . . . Hér er um hefðbundinn frágang að ræða, sem tíðkaðist á þeim tíma, er hús þetta var byggt. Teikning að húsinu var samþykkt í byggingarnefnd 27. apríl 1967 . . .“

Um vettvangsskoðun 7. september segir svo:

„Þá var búið að opna loftið í gangi svefnálmum, þar sem þakleki hefur mest komið fram. Í ljós kom, að þar var um sama frágang að ræða og sást yfir lofti gestasnyrtingar á matsfundi. Á báðum þessum stöðum voru þak-

viðir þurrir. Einangrun var frauðplast, 2½" á þykkt, sem felld var upp á milli sperrna, en rakavarnarlag neðan við niðurhengdar loftgrindur . . .“

Niðurstöðukaflí matsgerðar er svohljóðandi:

„Niðurstöður matsmanna og svör við einstökum spurningum í matsbeiðni eru sett fram hér í sömu röð og þar er gert, en matsfjárhæðir tilgreindar í sérkafla aftast. . .

1. „Eru skemmdir og/eða gallar á þaki hússins, og ef svo er, hverjar eru skemmdir annars staðar, sem eru afleiðingar þess?“

Já, bárujárnsklæðning á þaki hússins er ónýtt og vindskeiðar einnig.

Skemmdir eru verulegar á loftklæðningu í gangi svefnálmú og málningarskemmdir á lofti í baði, og einnig eru málningarskemmdir á loftum og veggjum í hjónaherbergi. Lítils háttar skemmdir eru á loftklæðningu í stofu.

2. „Hvers eðlis eru skemmdirnar og/eða gallarnir, og hverjar eru orsakir þeirra?“

Skemmdirnar eru af völdum langvarandi þakleka.

Ónýtt þakefni, hallalítið þak, þar sem hæpið er að nota bárujárn.

3. „Er leki í húsinu, og hverjar eru orsakir hans?“

Já, sjá svör við lið 1 og 2.

4. „Til hvaða úrbóta er nauðsynlegt að grípa, og hvað kosta þær framkvæmdir?“

Í matsniðurstöðum er gert ráð fyrir, að skipt verði um þakjárnið og þakpappann á húsinu og eitthvað af fúinni klæðningu. Kostnaðarmatið er sundurliðið og ætti ekki að þarfnast frekari útskýringa.

Nú orðið má fá þakjárn í heilum lengdum á þak, eins og hér um ræðir, svo að þverskeyti eiga ekki að koma til og lekahætta því minni. Einnig kemur til greina að setja á þakið dúk eða pappa, en kostnaður við ásetningu slíkra efna yrði þá verulega hærri.

Í byggingarreglugerð frá 1979 er gert ráð fyrir, að þakefni skuli valið í samræmi við þakhalla í hverju tilviki, en þar segir m. a.: Minnsti þakhalli fyrir báraðar málmlötur á undirþaki úr borðum eða vatnspólnum plötum með undirlagspappa skuli minnst vera 14°. Sjá grein 7.6.6.7.“

Sundurliðið kostnaðarmat vegna þaks er 700.400 kr. og vegna frágangs innan húss 101.400 krónur. „Miskabætur/afsláttur“ vegna stofulofts eru metnar 26.600 kr. (efni 12.600 kr. og vinna 14.000 kr.). Heildarmatsfjárhæð nemur 828.400 kr. Segir í matinu, að matsfjárhæðir séu á verðlagi í september 1994 án vsk. á vinnu á byggingarstað.

Matsmenn hafa komið fyrir dóminn og staðfest matsgerð sína.

II.

Málsástæður og lagarök stefnenda.

Stefnendur reisa kröfu sína á því, að fasteignin Brúnastekkur 9, Reykjavík, hafi við sölua verið gölluð, er hún var seld stefnendum, og beri stefndu ábyrgð á. Er því fram haldið, að gagnvart stefnendum hafi gallarnir verið leyndir, en seljanda verið kunnugt um lélegt ástand þaksins, sem hún hafi leynt stefnendur og því vanrækt upplýsingaskyldu sína og leynt stefnendur þannig staðreyndum, sem líklegt sé, að haft hefðu úrslitaáhrif á ákvörðun stefnenda um kaupin. Þessi þögn eða leynd seljanda um atriði, er hún vissi, að höfðu eða gætu haft veruleg áhrif á kaupin, leiði til þess, að um bótaskyldu sé að ræða samkvæmt grunnreglu 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Komi þessi vitneskja skýrt fram í gögnum málsins. Í fyrsta lagi hafi seljandi haft byggingarfróðan aðila sér til fulltingis. Þá megi einnig sjá vitneskju seljanda um ástand þaksins á endurteknum viðgerðum á því. Upplýsi matsmenn í matsgerð sinni, að um langvarandi leka á þakinu sé að ræða. Til þess að stöðva lekann hafi verið unnar alls konar viðgerðir, að utan sé búið að kitta meðfram naglhausum og á þverskeytum platna, en að innan hafi verið komið fyrir plasti milli loftklæðninga.

Með hliðsjón af framangreindu telji stefnendur, að stefndu beri fulla ábyrgð á göllunum og því tjóni, sem af þeim hafi leitt. Reisa stefnendur bótaábyrgð á meginreglum skaðabóta- og kröfuréttar, undirstöðurökum kaupalaga nr. 39/1922 með lögjöfnun, reglum samningaréttar og dómaframkvæmd.

III.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Stefndu styðja sýknukröfu því, að ekki sé um leyndan galla á eigninni að ræða. Um sé að ræða 25 ára gamalt hús og ástand ytra byrðis þaks ekki óeðlilegt miðað við aldur. Ekkert hafi verið gert til að tálma því, að stefnendur skoðuðu eignina að vild. Þá hafi þeim verið sagt við skoðun, að þakið hefði lekið haustið áður og hvað seljanda hefði verið ráðlagt að gera til að verjast leka. Hafi stefnendum þannig verið fullkunnugt um, að hið 25 ára gamla þak væri farið að leka, þegar þau keyptu eignina, og mátt gera sér grein fyrir því, að það væri komið að mörkum eðlilegs endingartíma. Leiði þessi staðeynd ein til þess, að sýkna beri stefndu.

Því er eindregið mótmælt, að seljandi hafi á nokkurn hátt leynt stefnendur ástandi þaksins, þar sem hún hafi vitað, að það hefði úrslitaáhrif á ákvörðun um kaupin, enda sé þessari málsástæðu haldið fram án nokkurra röksemda. Þakið hafi ekki verið máláð, meðan seljandi átti húsið, og hafi auðveldlega mátt sjá ástand þess með skoðun. Hafi ástand þaksins ekki

verið ákvörðunarástæða við kaupin, þar sem stefnendur hafi vitað, að þakið hafði lekið, og mátt gera sér grein fyrir, að svo gamalt þak þarfnaðist mikils viðhalds. Hefði þessi málsástæða e. t. v. getað átt við, ef um nýtt hús hefði verið að ræða eða nýuppgert, en alls ekki, þegar um sé að ræða 25 ára gamalt hús.

Upplýsingar seljanda um leka hafi gefið fullt tilefni til frekari skoðunar stefnenda á þakinu og reyndar lagt á þau þá skyldu að skoða þakið sérstaklega. Sé aðstaða til skoðunar á þakinu hin ákjósanlegasta. Komi fram hjá matsmanni í skýrslutöku, að leikmenn hefðu séð þéttingar á þakinu auk ryðskemmda, sem hafi verið vel sjáanlegar. Styðjist sýknukrafa því einnig því, að stefnendur hafi vanrækt skoðunarskyldu sína og beri því sjálf ábyrgð á ætluðum göllum.

Sú fullyrðing stefnenda, að seljanda hafi mátt vera kunnugt um, framfarstefnendum, að þakið væri gallað, þar sem tengdasonur hennar sé verkfræðingur, sé fráleit, örökstudd, og er henni mótmælt. Eins og fram hafi komið, hafi það verið annar tengdasonur seljanda, sem séð hafi algerlega um að aðstoða hana, enda búi verkfræðingurinn á Akureyri og engin afskipti haft af þessu máli. Þá standist það ekki heldur hjá stefnendum, að seljandi hafi vitað um lekann vegna endurtekinna viðgerða, þar sem þær hljóti að hafa farið fram, áður en seljandi keypti eignina.

Stefndu reisa sýknukröfu sína einnig á því, að ástand þaksins hafi ekki verið verra en búast megi við af slíku þaki, sem hér um ræðir, 25 ára gömlu, komnu nálægt mörkum eðlilegs endingartíma. Því sé ekki um að ræða skort á áskildum kostum eða leyndan galla. Sé gerð og frágangur þaksins í fullu samræmi við þær lagareglur og venjur, sem í gildi voru, þegar húsið var reist.

Sýknukrafa stefndu er að auki grundvölluð á því, að þar sem stefnendur hafi fengið sérfróðan mann til að skoða og gera við þakið, þegar enn frekari leki hafði komið fram fyrir afsalsgerð, en ástand þaksins hafi ekki átt að leynast honum, hafi þau með því að ganga frá afsali án fyrirvara fyrirgert bótarétti sínum. Hafi hið staðlaða orðalag afsalsins enn ríkari merkingu en venjulega, þar sem gallinn, sem stefnendur vilji kalla leyndan, hafi verið kominn fram og stefnendur því verið að firra sig bótarétti með undirritun fyrirvaralauss afsals.

Ekki sé unnt að rökstyðja bótakröfur með matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna af eftirfarandi ástæðum:

1. Þeirri fullyrðingu í matsgerð, þar sem segir, að um langvarandi leka hafi verið að ræða, sé mótmælt. Eins og rakið hafi verið, sé verið að tala um eldri loftklæðningu, sem í ljós kom fyrir ofan núverandi klæðningu og

stefndu hafi verið algjörlega ókunnugt um. Hafi aðeins lekið einu sinni á þeim sex árum, sem seljandi hafi átt eignina.

2. Ekki sé getið um það í matsgerð, hvort ástand þaksins sé eins og búast megi við eftir 25 ár eða hvort það sé í verra ástandi en almennt sé á sambærilegum, jafngömlum þökum. Sé ekki tekið á því í matsgerð, hvort þakið geti talist gallað miðað við slíkar staðreyndir.

3. Vitnað sé til reglugerðar frá árinu 1979 um val á þakefni í samræmi við þakhalla í hverju tilviki, en á þeim tíma, sem hér um ræðir, hafi verið í gildi byggingarsamþykkt frá árinu 1966. Séu þar ekki gerðar neinar lágmarkskröfur um, að val á þakefni verði að vera í samræmi við þakhalla hverju sinni, og mjög algengt á byggingartíma hússins, að þök með litlum sem engum halla væru klædd bárujárni með undirlagspappa.

4. Ekki sé kannað í matsgerð, hvort viðgerðin, sem stefnendur hafi séð um, að gerð væri á þakkanti, hafi getað valdið því, að dregið hefði úr loftun á þakinu og þannig getað átt þátt í lekanum, en því sé haldið fram af hálfu stefndu.

Stefndu styðja varakröfu sína þeim rökum, að verði að einhverju leyti fallist á skaðabótaábyrgð þeirra, verði að taka tillit til aldurs og ástands þaksins. Gangi það þvert á allar meginreglur skaðabótaréttar, að kaupendur svo gamals húss eigi að geta gert ráð fyrir því að fá nýtt þak á húsið á kostnað seljanda.

IV.

Niðurstaða.

Hús það, er hér um ræðir, var orðið 25 ára gamalt, er stefnendur keyptu það með kaupsamningi 6. nóvember 1992. Húsið er nánast með flötu þaki, halli einungis 3°, klæddu bárujárni. Var þakjárníð því komið að mörkum eðlilegs endingartíma, miðað við hinn litla þakhalla. Samkvæmt skoðun matsmanna leit þakið „nokkuð vel út við fyrstu sýn“, en við nánari skoðun kom í ljós, að járníð var illa farið af ryði, aðallega á þverskeytum platananna. Voru víða merki þess, að reynt hefði verið að þétta þakefnið með kíttri. Þá kom í ljós við skoðunina, að vindskeiðaborð á þakköntum voru talsvert farin að fúna og einnig listarnir, sem járníð er neglt í við þakbrúnir. Frágangur á þakinu var hefðbundinn miðað við það, sem tíðkaðist á byggingartíma, og ekki andstæður þeim byggingarreglum, er þá voru í gildi.

Fram er komið í málinu, að stefnendum var greint frá því við kaupsamningsgerð, að lekið hefði í einu svefnherbergi hússins haustið 1992 og gert hefði verið við þann leka. Gaf það stefnendum sérstakt tilefni til skoðunar á ástandi þaksins, sem er auðvelt aðgöngu.

Stefnendur fengu húsið afhent í febrúar 1993 og kvörtuðu undan leka um sumarið það ár. Samkvæmt samkomulagi aðila fengu stefnendur smíð til að gera við lekann á kostnað seljanda. Var því aftur rík ástæða fyrir stefnendur að skoða ástand þaksins, sem auk þess átti ekki að dyljast viðgerðarmanni.

Samkvæmt framansögðu er ekkert fram komið í málinu um, að seljandi hafi vitað um frekari leka en hún greindi frá, áður en gengið var frá kaupsamningi um eignina. Er því ósannað af hálfu stefnenda, að seljandi hafi beitt stefnendur blekkingum við sölu hússins. Af því leiðir, að sýkna ber stefndu af kröfum stefnenda.

Eftir þessum úrslitum verða stefnendur dæmdir til að greiða stefndu málskostnað, er þykir hæfilega ákveðinn 200.000 kr., að meðtöldum virðisaukaskatti.

Dóminn kveða upp Helgi I. Jónsson héraðsdómari og meðdómendurnir Vífill Oddsson verkfræðingur og Þorkell Jónsson byggingatæknifræðingur.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Ingunn P. Baldvins, Sigríður D. Martin og Elísabet Baldvins, eru sýknaðar af kröfum stefnenda, Hreins Guðlaugssonar og Freyju Helgadóttur, í máli þessu.

Stefnendur greiði stefndu 200.000 kr. í málskostnað.
