

Fimmtudaginn 13. febrúar 1997.

Nr. 168/1996.

Sjóvá-Almennar tryggingar hf.

(Haraldur Blöndal hrl.)

gegn

Einari Sigfússyni og

Sigurði G. Guðjónssyni

(Gestur Jónsson hrl.)

Fasteignakaup. Galli. Afsláttur. Matsgerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 3. maí 1996 og krefst aðallega sýknu af kröfum stefndu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann þess, að sér verði einungis gert að greiða lægri fjárhæð en dæmd var í héraðsdómi með vöxtum samkvæmt 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 4. apríl 1995 til greiðsludags og að málskostnaður falli niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Málið á rætur að rekja til kaupa stefndu á skrifstofuhúsnæði af áfrýjanda á 5. og 6. hæð í nýbyggingu að Suðurlandsbraut 4A í Reykjavík með tveimur samningum 3. febrúar og 21. ágúst 1989. Kaupverðið var samtals 31.600.000 krónur. Við afhendingu var húsnæðið á hvorri hæð ekki hlutað niður. Útveggir voru frágengnir svo og gólf, sem lagt var flísum, en á þeim kom fram galli, eins og lýst er nánar í héraðsdómi.

Stefndu halda því fram, að áfrýjandi hafi viðurkennt, að hann beri skaðabótaábyrgð á framangreindum galla. Því til stuðnings benda þeir meðal annars á bréf, sem þáverandi lögmaður áfrýjanda ritaði stefnda Einari 27. ágúst 1993. Einnig halda stefndu því fram, að afskipti núverandi lögmanns áfrýjanda af undirbúningi að matsgerð dómkvaddra manna frá því í apríl 1994 hafi verið með þeim hætti, að hann hafi í reynd fallist á bótaskyldu áfrýjanda.

Í áðurgreindu bréfi 27. ágúst 1993 segir, að áfrýjandi sé reiðu-

búinn að „bæta eigendum það tjón, sem þeir hafa orðið fyrir vegna losnunar á flísum og annarra óþæginda“, með 1.000.000 krónum. Þegar litið er til þess, að bréfið var ritað í kjölfar samkomulagstillrauna, sem voru miðaðar við þá forsendu, að áfrýjandi bætti úr gallanum á sinn kostnað, verður ekki talið, að í bréfinu felist viðurkenning á, að áfrýjandi beri skaðabótaábyrgð vegna gallans, þótt hann hafi þar með fallist á, að um vanefnd hafi verið að ræða af sinni hálfu.

Stefndu hafa ekki leitt í ljós, að áfrýjandi hafi berum orðum eða í verki viðurkennt bótaskyldu. Breytir hér engu, þótt greint sé í nefndri matsgerð, að þeir, sem viðstaddir voru af hálfu aðila, séu sammála um að leggja nánar tiltekin atriði til grundvallar mati. Í öðrum gögnum málsins er ekki að finna neitt, sem rennir stoðum undir staðhæfingar þess efnis, að áfrýjandi hafi á annan hátt glatað rétti sínum til að vefengja skaðabótaskyldu sína vegna gallans.

II.

Stefndu hefur hvorki tekist að sýna fram á, að í þessu máli séu skilyrði til að dæma áfrýjanda til greiðslu skaðabóta á grundvelli meginreglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup, né að hann sé skaðabótaskyldur eftir öðrum réttarreglum. Verður því leyst úr ágreiningi aðila á grundvelli reglna um afslátt af kaupverði.

Svo sem greinir í héraðsdómi, liggja fyrir í málinu tvær matsgerðir dómkvaddra manna, og eru forsendur þeirra ekki hinar sömu. Í matsgerð þeirra Ásmundar Ingvarssonar og Þórólfs Halldórssonar er viðgerðarkostnaður miðaður við verðlag í apríl 1994. Í mati Dans Valgarðs S. Wium og Hákonar Ólafssonar er kostnaður af viðgerð hins selda húsnæðis á verðlagi 1989 talinn nema 2.050.000 krónum, og er þar komist að þeirri niðurstöðu, að eðlilegt kaupverð þess hefði verið sem þessu svarar lægra en ákveðið var í samningum málsaðila. Síðarnefnda matsgerðin er reist á þeirri forsendu, að bætt verði úr gallanum með annars konar efni en því, sem var á gólfi húsnæðisins við kaupin. Með aðferðinni, sem þar er lögð til grundvallar, færi meðal annars forgörðum kostur stefndu á að stúka húsnæðið sundur með færanlegum veggjum, svo sem þeir hafa gert. Þegar af þessum sökum verður þetta mat ekki lagt til grundvallar við ákvörðun á afslætti.

Pegar metið er, hver teljist vera hæfilegur afsláttur, verður í fyrsta lagi litið til þess, að bráðabirgðaviðgerð, sem stefndu hafa þegar lát-ið gera á gólfi húsnæðisins, er hvergi nærri fullnægjandi. Verður með skírskotun til forsendna héraðsdóms, sem skipaður var sérfróðum meðdómendum, að fallast á þá niðurstöðu hans, að leggja beri til grundvallar þá leið til varanlegra úrbóta, sem fram kemur í áliti matsmannanna Ásmundar Ingvarssonar og Þórólfs Halldórssonar. Viðgerðarkostnaður samkvæmt mati þeirra nemur 5.713.786 krónum að meðtöldu tjóni vegna missis húsaleigu á viðgerðartíma. Matsfjárhæð þessi miðast, sem áður segir, við verðlag í apríl 1994, um fimm árum eftir að kaupin voru gerð. Til þess verður hins vegar að líta, að áfrýjandi bauðst árið 1993 til að bæta úr gallanum á eigin kostnað. Þá hefur áfrýjandi ekki mótmælt niðurstöðu matsgerðarinnar gagnert á þeirri forsendu, að þar sé miðað við verðlag á öðrum tíma en þegar kaupin voru gerð. Þykir að þessu gættu rétt að byggja niðurstöðu um afslátt að þessu leyti á matsgerðinni, en eins og hér háttar til, verður að telja afslátt réttilega ákveðinn með sömu fjárhæð og nemur kostnaði af viðgerð á gallanum.

Í öðru lagi er þess að gæta, að samkvæmt kaupsamningunum voru húshlutarnir seldir sem skrifstofuhúsnæði. Mátti áfrýjanda vera ljóst, að stefndu hugðust nýta húsnæðið til útleigu, eftir að þeir hefðu sett upp færanlega milliveggi. Vegna gallanna, sem komu í ljós á allöngu tímabili, varð röskun á starfsemi ýmissa leigutaka hjá stefndu. Húsaleigutekjur stefndu urðu af þessum sökum lægri en annars hefði orðið, en til þessa hefðu þeir getað litið við ákvörðun um fjárhæð kaupverðs, ef þeim hefði þá verið kunnugt um, að húsnæðinu væri áfátt. Þykir því mega taka tillit til þessa við ákvörðun á fjárhæð afsláttar til stefndu. Verður þessi þáttur afsláttarins ákveðinn með hliðsjón af matsgerð Ásmundar Ingvarssonar og Þórólfs Halldórssonar. Með skírskotun til röksemda héraðsdóms verður matsfjárhæðin þó ekki lögð óskert til grundvallar. Einnig verður haft í huga, að stefndu hefðu ekki farið svo á mis við húsaleigutekjur sem raun ber vitni, ef þeir hefðu tímanlega gert við gólfín í leigu-húsnæðinu til bráðabirgða, eins og lagt var til í úttekt Línuhönnunar hf. 22. janúar 1992, sem var gerð að beiðni stefndu sjálfra.

Pegar á allt þetta er litið, þykir afsláttur til stefndu hæfilega ákveðinn í heild 6.500.000 krónur. Samkvæmt framangreindu verð-

ur áfrýjandi dæmdur til að greiða þessa fjárhæð með dráttarvöxtum, eins og segir í dómsorði, en draga ber innborgun áfrýjanda, 3.200.000 krónur, frá uppreiknaðri kröfu stefndu, eins og hún stóð á greiðsludegi 24. janúar 1996.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að áfrýjandi greiði stefndu málskostnað, sem ákveðinn er í einu lagi í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Áfrýjandi, Sjóvá-Almennar tryggingar hf., greiði stefndu, Einari Sigfússyni og Sigurði G. Guðjónssyni, 6.500.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 5.713.786 krónum frá 1. júní 1994 til 1. nóvember sama árs, en af 6.500.000 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Frá framangreindu dragist greiðsla áfrýjanda, 3.200.000 krónur, upp í kröfu stefndu eins og hún stóð á greiðsludegi innborgunar 24. janúar 1996.

Áfrýjandi greiði stefndu samtals 1.000.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 11. mars 1996.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 20. febrúar sl., var höfðað með stefnu, birtri 24. mars 1995.

Stefnendur eru Einar Sigfússon, kt. 151248-4469, Aratúni 9, Garðabæ, og Sigurður G. Guðjónsson, kt. 081151-3189, Lækjarási 7, Reykjavík.

Stefndi er Sjóvá-Almennar tryggingar hf., kt. 701288-1739, Kringlunni 5, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að stefndi verði dæmdur til greiðslu skaðabóta, að fjárhæð 9.166.121 kr., ásamt dráttarvöxtum [...]. Þá er þess einnig krafist, að stefndi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar til stefnenda [...].

Af hálfu stefnda er þess krafist, að sér verði einungis gert að greiða hluta hinnar umstefndu fjárhæðar. Þá er þess krafist, að tildæmd fjárhæð beri vexti skv. 7. gr. vaxtalaga frá þingfestingardegi til greiðsludags.

Loks krefst stefndi málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnenda.

Málsatvik.

Með tveimur kaupsamningum, dags. 3. febrúar 1989 og 21. ágúst 1989, keyptu stefnendur, fyrst af Sjóvátryggingafélagi Íslands hf., síðan af stefnda, Sjóvá-Almennum tryggingum hf., annars vegar 179,4 m² og hins vegar 410 m² skrifstofuhúsnæði á 5. og 6. hæð hússins nr. 4 (nú 4 A) við Suðurlandsbraut í Reykjavík. Kaupverð fyrrnefnda húsnæðisins nam 9.000.000 kr., en hins síðarnefnda 22.600.000 kr., samtals 31.600.000 kr.

Húsnæðið, sem var nýbyggt, var afhent án milliveggja, en gólf voru lögð ítölskum gólfflisum. Stefnendur létu setja upp milliveggi til að nota húsnæðið sem skrifstofuhúsnæði. Leigðu þeir síðan hluta þess aðilum, sem ráku þar þjónustustarfsemi, svo sem fasteignasölu, sálfræðiþjónustu, endurskoðunarskrifstofu og lögmannsstofu.

Í september 1991 varð vart við lausar flísar á gólfum, og jafnframt tók að bera á sprungum, sem mynduðust víða í flisum. Stefnendur segja vandamálið hafa ágerst, og smám saman hafi ástand gólfanna orðið óviðunandi. Hreyfingar í gólfinu hafi valdið því, að flísarnar spenntust sums staðar upp nokkrar saman, og hafi þannig myndast hæðir í gólfpletinum. Af þessum sökum hafi orðið erfiðleikar við að loka dyrum, þar sem hurðir námu við gólfllötinn, koma fyrir húsgögnum og að ganga um gólf. Stefnendur segjast hafa látið stefnda strax vita um vandamálið, þegar það kom upp.

Að beiðni stefnenda gerði verkfræðistofan Línuhönnun hf. í janúar 1992 úttekt á ástandi flísalagnarinnar og áætlun um kostnað við úrbætur. Tillaga þess aðila var að taka upp lausar flísar og líma þær eða nýjar flísar aftur í staðinn. Kostnaður var metinn 236.000 kr. Eftir að stefnendur höfðu fengið úttektina í hendur, segjast þeir hafa gert uppkast að samkomulagi til lausnar í málinu og sent stefnda. Aðilar hafi síðan oft þingað um málið og átt viðræður um, hvað rétt væri að gera til þess að bæta úr fram komnum galla. Með bréfi til stefnda, dags. 16. mars 1993, ítrekuðu stefnendur, að nauðsynlegt væri að ná niðurstöðu í málinu, þar sem leigutakar væru farnir að ókyrrast. Í maí 1993 lagði lögmaður stefnda fram tvær hugmyndir um sættir í málinu, þar sem gert var ráð fyrir, að stefndi tæki upp allar lausar og skemmdar flísar á sinn kostnað og setti í staðinn flísar af sömu gerð. Enn fremur ábyrgðist stefndi, að sú viðgerð yrði fullnægjandi, gegn því, að stefnendur gerðu ekki frekari kröfur á hendur honum. Í júlí 1993 kom í ljós, að umræddar flísar voru ekki lengur framleiddar. Segir stefndi, að sérfræðingar hafi enn fremur talið, að eina lausnin væri sú að teppaleggja gólf. Hinn 27. ágúst 1993 gerði stefndi stefnendum tilboð um 1.000.000 kr. sem bætur vegna gallans gegn því, að hann félli frá frekari kröfum.

Stefnendur höfðu þessu tilboði, þar sem þeir töldu ljóst, að fram boðin fjárhæð dygði aðeins fyrir broti þess kostnaðar, sem þeir yrðu fyrir vegna gallanna í gólfinu.

Að kröfu stefnenda voru 2. mars 1994 dómkvaddir matsmenn þeir Þórólfur Halldórsson, fyrrverandi fasteignasali, og Ásmundur Ingvarsson, múrari og byggingarverkfræðingur, til að segja til um ástand flísalagnarinnar, kostnað við að bæta úr gallanum og enn fremur, hver væri sanngjarn afsláttur á húsaleigu til leigjenda vegna ástands húsnæðisins.

Um orsakir þess, að flísar brotnuðu og losnuðu, segja matsmennirnir m. a., að við yfirborðsmælingar á gólfum hafi komið í ljós óeðlileg frávik á nokkrum stöðum, allt að 40 mm. Ekki verði sagt um með vissu, hvort eingöngu sé um sig að ræða eða hvort handvömm múrara, sem steypiti gólfín, valdi þar um, þar sem engar mælingar hafi verið gerðar, þegar húsið var nýbyggt. Fleiri en ein ástæða geti verið til þess, að flísar hafi losnað. Fyrst beri að geta þess, að engar þenslufúgur séu í gólfflísalögninni til þess að taka minni háttar hreyfingar, sem geti orðið. Það sé þó mat matsmanna, að víða sé um meiri hreyfingar að ræða en eðlilegar þenslufúgur geti ráðið við. Raka- og hitabreytingar geti valdið hreyfingu á gólfplötunni, sem geti skýrt það, að gólfflísarnar lyfti sér mismikið. Til þess að geta sagt nákvæmlega til um, hvað það sé af áðurnefndu, sem valdið hafi því, að flísar losnuðu, verði að fara fram langtímamælingar á þeim þáttum, en matsmenn telji, að skortur á þenslufúgum á gólfum ráði mestu.

Matsmenn komust að þeirri niðurstöðu, að til þess að bæta úr gallanum þyrfti að taka niður alla milliveggi og losa allar flísar af gólfum annars staðar en á salernum. Þá töldu þeir óhjákvæmilegt, að leigutakar rýmdu húsnæðið um sinn, meðan viðgerð færi fram. Í ljósi reynslunnar mæltu matsmenn með því, að notuð yrðu önnur gólfefni en flísar, og bentu á, að teppi gætu verið heppileg við þessar aðstæður.

Matsmenn sundurliðuðu kostnað við nauðsynlegar úrbætur til þess að koma gólfinu í viðunandi horf, og var það niðurstaða þeirra, að sá kostnaður væri 7.034.485 kr. með virðisaukaskatti. Þá var það niðurstaða matsmannanna, að ástand húsnæðisins væri svo ófullnægjandi, að það takmarkaði verulega nýtingu þess og notagildi, og að sanngjarn afsláttur til leigjenda væri 25%. Stefnendur segja niðurstöðu matsmanna að þessu leyti hafa verið setta fram sem hlutfall af umsaminni leigu í samræmi við óskir málsaðila til matsmanna.

Með bréfi, dags. 26. apríl 1994, sendi lögmaður stefnenda stefnda endurrit matsgerðar ásamt bréfi, þar sem þess var óskað, að tjónið yrði bætt. Hinn 11. maí 1994 sendi lögmaður stefnenda stefnda bréf þess efnis, að

stefnendur gætu ekki dregið lengur að hefjast sjálfir handa við að gera úrbætur á gólfunum, en leigutakar krefðust tafarlausra úrbóta. Var stefnda gefinn 10 daga frestur til þess að koma á framfæri við stefnendur athugasemdum við þá ætlun þeirra að láta þegar í stað fara fram viðgerð, en að sögn stefnenda kom engin athugasemd frá stefnda.

Stefnendur létu fara fram bráðabirgðaviðgerð á flísalögninni, og lauk henni í júní 1994. Segja þeir, að leigutakar hafi nú fallið frá fyrirvörum sínum um greiðslu fullrar leigu, frá því að bráðabirgðaviðgerðinni lauk, þ. e. frá 1. júlí 1994.

Stefnendur segjast hafa leitað samkomulags við stefnda um að greiða leigutökum 25% afslátt af húsaleigu fyrir tímabilið frá 1. september 1991 til 1. júlí 1994, þ. e. þann tíma, sem húsnæðið var svo gallað sem matsgerð tekur til. Því hafnaði stefndi. Segjast stefnendur hafa tekið þann kost að fallast á kröfur leigutakanna um afslátt af húsaleigu í samræmi við matsgerð.

Með matsbeiðni stefnda, dags. 31. maí 1995, sem lögð var fram við fyrirtekt málsins 1. júní s. á., óskaði stefndi, að dómkvaddir yrðu tveir sérfróðir og óvilhallir matsmenn til að meta atriði, sem tiltekin voru í matsgerð. Af hálfu stefnenda var því hafnað, að matið færi fram. Með úrskurði, dags. 4. október sl., var krafa stefnda um dómkvaðningu matsmanna tekin til greina. Sama dag voru þeir Hákon Ólafsson byggingarverkfræðingur og Dan V. S. Wiium lögfræðingur dómkvaddir matsmenn. Er matsgerð þeirra dags. 7. nóvember 1995. Benda matsmennirnir á nokkra kosti, sem til greina komi til að bæta úr göllum. Sú lausn, sem mælt er með, felst í því að líma lausar flísar og saga upp hæfilega mikið af fúgum og mynda þenslufúgur, en leggja síðan parket á flísarnar. Kostnaður á verðlagi 1989 sé 2.050.000 kr. Fram kemur hjá matsmönnum, að við skoðun þeirra hafi orðið vart við nokkurt los í límingu flísa og að annað útlit sé á þeim flísum, sem skipt hefur verið um. Með tilliti til þess, að húsnæðið sé nýlegt og vel staðsett, telja matsmenn sanngjarnt, að afsláttur af húsaleigu nemi 8%.

Málsástæður og lagarök stefnenda.

Stefnendur reisa kröfur sínar á því, að stefnda beri að bæta stefnendum kostnað við að bæta úr hinum leyndu göllum í samræmi við niðurstöðu matsmanna. Þá beri stefnda að bæta stefnendum það tjón, sem þeir hafi orðið fyrir, vegna þess að þeir urðu að lækka húsaleigu sökum ástands húsnæðisins. Krafan um skaðabætur vegna viðgerðarkostnaðar er studd við matsgerð hinna dómkvöddu manna og bótakrafan vegna húsaleiguafsláttar við matsgerðina og samninga við leigutaka.

Stefnendur segja, að þeir hafi ekki átt annars kost en fallast á hlutfallslega lækkun húsaleigu, eftir að fyrir lá mat um, hver hæfileg lækkun væri. Þeir benda á, að á matsfundi 23. mars 1994 hafi sérstaklega verið bókað að viðstöddum lögmonnum aðila, að viðstaddir væru sammála um, að meta skyldi sanngjarnan afslátt af húsaleigu sem hlutfallslegan afslátt og tilgreina hann sem hundraðshluta. Lækkunin nái til þess tíma, er gallans hafi orðið vart í húsnæðinu, og til þess tíma, er bráðabirgðaviðgerð var lokið. Af hálfu stefnenda er bent á, að þeir hafi margsinnis gert tilraunir til þess að takmarka tjón, sem stafaði af göllunum, með því að óska eftir því við stefnda, að hann bætti úr þeim göllum, sem séu grundvöllur afsláttarkröfu leigutaka.

Stefnendur hafi keypt nýtt húsnæði með nýrri og vandaðri flísalögn og verð þess verið í samræmi við það. Óumdeilt sé, að þeir gallar, sem komið hafi fram, hafi verið leyndir. Stefnendur hafi frá upphafi leitað lausnar á vandanum í samvinnu við stefnda, en sú samvinna hafi ekki leitt til niðurstöðu um lausn í málinu, sem aðilar geti sætt sig við.

Að mati stefnenda hefur stefndi í reynd viðurkennt skyldu sína í þessu efni án þess þó að fást til að taka af skarið um, hver viðbrögð skyldu vera við því vandamáli, sem fyrir lá og hann bar ábyrgð á. Það var ekki fyrir en stefnandi tók af skarið með matsbeiðni og bráðabirgðaviðgerð að fenginni niðurstöðu matsmanna, sem samkomulag hefði tekist við leigutaka um, að þeir féllu frá frekari kröfum um afslátt af húsaleigu.

Stefnendur segja dómkröfu miðast við það, að stefndi verði dæmdur til þess að greiða fjárhæð, sem svari til þess, er matsmenn telji kostnað við að bæta úr gallanum, sem er á hinu selda. Matsmenn meti heildarkostnað við úrbætur 7.034.485 kr. Af þeirri fjárhæð sé liðurinn „húsaleiga á viðgerðartíma“ 323.176 kr. án virðisaukaskatts, en allt annað nemi 6.711.309 kr., þar af sé virðisaukaskattur 1.320.699 kr., en annað 5.390.610 kr. Stefnendur eigi rétt á endurgreiðslu virðisaukaskatts, og nemi tjón þeirra af þessum sökum því matsfjárhæðinni, 7.034.485 kr., að frádregnum virðisaukaskatti, 1.320.699 kr., þ. e. 5.713.786. Sé gerð krafa um bætur, sem nemi þeirri fjárhæð, vegna þess viðgerðarkostnaðar, sem metinn sé í matsgerð.

Vegna afsláttar, sem stefnandi hafi orðið að veita leigutökum, sé gerð krafa um greiðslu skaðabóta, að fjárhæð 3.452.335 kr. Um fjárhæðina vísa stefnendur til samkomulags, sem þeir hafi gert við leigutaka, en þar komi fram, að um sé að ræða áttaoghálfalda mánaðarleigu í júní 1994 skv. þeim leigusamningum, sem liggi frammi í málinu.

Dráttarvaxta af matsfjárhæð sé krafist frá 1. júní 1994, þegar fullnægt hafi verið skilyrðum 15. gr. vaxtalaga. Dráttarvaxta af bótum vegna lækkunar

húsaleigu sé krafist frá 1. nóvember 1994, en krafan vegna leiguafsláttarins hafi verið kynnt stefnda í september 1994.

Krafa stefnenda er reist á almennum reglum kröfu- og samningaréttarins og reglum um ábyrgð seljanda fasteignar, sbr. lög. nr. 39/1922 um lausa-fjárkaup, en meginreglur þeirra laga eða eftir atvikum reglur hliðstæðar þeim séu taldar gilda í fasteignaviðskiptum.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi segir það óumdeilt, að gallar hafi verið á hinu selda. Það sé meginregla íslensks réttar, að komi fram gallar á hinu selda, beri að bæta þá galla með afslætti af kaupverði eða með beinum viðgerðarkostnaði. Kröfur stefnenda byggist hins vegar á skaðabótasjónarmiðum. Eins og fram komi í álitsgerð Línuhönnunar hf. og mati dómkvaddra matsmanna, væri tiltölulega auðvelt og kostnaðarlítið að bæta úr göllunum, ef þær flísar, sem skemmdust, væru enn framleiddar. Stefndi beri ekki ábyrgð á því. En fyrst þessi staða hafi komið upp, hafi borið að athuga auðveldustu og ódýrustu lausnina til að bæta úr göllunum. Matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna sé ekki reist á því sjónarmiði, heldur sé þar miðað við dýrustu lausn. Því sé matsgerð marklaus.

Stefndi bendir á, að búið sé að bæta úr göllunum, en stefnendur hafi verið ófáanlegir til þess að gera grein fyrir kostnaði vegna viðgerðanna eða fyrir þann tíma, er viðgerðir tóku, þótt eftir því hafi verið leitað.

Stefndi heldur því fram, að umrædda galla eigi að bæta með afslætti af kaupverði. Stefnendur geti aldrei fengið hærri bætur en mismun raunverulegs kaupverðs og þess, sem líklegt væri, að eignirnar hefðu lækkað um, ef vitað hefði verið um gallana, þegar kaup fóru fram. Viðgerðarkostnaður sé í matsgerð metinn 22,26% af kaupverði, en stefnukrafa sé 29% af kaupverði. Af þessu sjáist, hversu fjarri kröfur stefnenda séu.

Stefndi telur sig ekki bera ábyrgð á tjóni stefnenda vegna lækkunar húsaleigu. Þótt galli sé á fasteign, leiði það ekki til þess, að seljandi fasteignar þurfi að bæta afleitt tjón, eins og hér sé um að ræða. Verði hins vegar fallist á bótaskyldu vegna lækkunar á húsaleigu, mótmælir stefndi fjárhæð kröfunnar.

Þeirri fullyrðingu í matsgerð, að ástand húsnæðisins sé svo ófullnægjandi, að það takmarki verulega nýtingu þess og notagildi, og að sanngjarn afsláttur af húsaleigu til leigjenda skuli vera 25%, er mótmælt. Stefndi segir, að sannleikurinn sé sá, að hið leigða húsnæði hafi allt verið í fullri notkun og engin gögn verið lögð fram um það, að leigjendur hafi ekki getað nýtt sér húsnæðið að fullu. Þá beri að hafa í huga, að stefnendum hafi borið skylda

til að bæta úr þessu ástandi gagnvart leigutökum sínum. Einfalt hafi verið að gera við til bráðabirgða, og hefði þá ekkert rask orðið, eins og komið hafi í ljós, þegar stefnendur framkvæmdu viðgerðir sumarið 1994. Þær framkvæmdir hafi mátt gera þegar í stað, og vísar stefndi um það til greinargerðar Línuhönnunar hf.

Stefndi segir, að sú krafa að bæta leigutjón í átta og hálfan mánuð sé út í hött. Stefnendur hafi kosið að veita leigutökum sínum afslátt. Sá afsláttur geti á engan hátt bundið stefnda eða verið til leiðsagnar um hæfilegan afslátt af leigu, ef um slíkt verði að ræða.

Sigurður G. Guðjónsson hrl. gaf aðilaskýrslu fyrir dóminum. Þá komu fyrir dóminn sem vitni Þórólfur Halldórsson, fyrrverandi fasteignasali, Ásmundur Ingvarsson, múrari og byggingarverkfræðingur, Dan Valgarð S. Wium, lögfræðingur og fasteignasali, Hákon Ólafsson byggingarverkfræðingur og Árni Björn Birgisson endurskoðandi.

III.

Forsendur og niðurstæða.

Dómendur hafa gengið á vettvang og skoðað húsnæði það, sem um er deilt. Í málinu er ágreiningslaust, að það sé gallað, og viðurkennir stefndi ábyrgð sína á göllunum gagnvart stefnendum. Ágreiningur aðila lýtur því einvörðungu að fjárhæð bóta vegna lagfæringa á göllunum og því, hvort stefndi beri ábyrgð á tjóni, sem stefnendur urðu fyrir vegna samnings um lækkan húsaleigu til leigutaka í húsnæðinu.

Stefnendur styðja kröfugerð sína um bætur vegna galla á gólfi húsnæðisins við matsgerð, dags. í apríl 1994. Í matsgerðinni er að finna lýsingu á ástandi húsnæðisins, mat á orsökum gallanna, hugmynd um leiðir til úrbóta og mat á kostnaði við þær. Leggja matsmenn til, að milliveggir verði teknir niður í umræddu húsrými og allar flísar teknar af gólfum. Þá verði flotilögn sett í gólfinn til að rétta þau af og flísalagt að nýju. Síðan verði milliveggir settir upp aftur. Í matsgerð er kostnaður við að bæta úr göllunum sundurliðaður. Matsmenn benda á, að unnt sé að gera við gólfinn á margan hátt. Til að eiginleikar veggjakerfis í húsnæðinu haldi sér, verði hins vegar öll viðgerð á gólfum að vera þannig, að gólfefni séu heil, til þess að breyta megi herbergjaskipan, án þess að röskun verði á gólfefnum. Kostnaður nemi samtals 7.034.485 kr. ásamt virðisaukaskatti.

Matsmenn hafa komið fyrir dóminn og staðfest matið. Þá hefur matsgerðinni ekki verið hnekkð með yfirmati.

Á matsfundi kom fram, að lögmaður stefnda óskaði, að matsmenn gerðu

tillögu að úrbótum með öðrum gólfefnum en flísum, sem teldust koma húsnæðinu í jafngott ástand. Leggja matsmenn til, að í ljósi reynslunnar verði notuð önnur gólfefni, og benda á, að teppi gætu talist heppileg við þessar aðstæður.

Í matsgerð þeirra Hákonar Ólafssonar og Dan V. S. Wiium, dags. 7. nóvember 1995, sem aflað var af hálfu stefnda, er komist að þeirri niðurstöðu, að bæta megi úr göllum á gólfunum með því að líma niður lausar flísar og saga upp hæfilega mikið af fúgum til að búa til þenslufúgur. Síðan leggja matsmenn til, að parket verði lagt ofan á flísarnar á gólfunum. Samkvæmt því megi gera við gallana með 2.050.000 kr.

Fyrir dóminum upplýsti matsmaðurinn Hákon Ólafsson, að samkvæmt matsbeiðninni hefði sú lausn, sem matsmenn leggja þar til, og kostnaður af henni miðað við ástand húsnæðisins, þegar það var keypt, þ. e. a. s. án milliveggja.

Með hliðsjón af þessum forsendum matsmanna telur dómurinn, að ekki verði á matsgerðinni byggt í málinu.

Til þess ber að líta, að stefnendur keyptu nýtt húsnæði með vandaðri flísalögn. Þar sem húsnæðið var án milliveggja gerði það auðvelt að breyta herbergjaskipan, án þess að gólfefni röskuðust. Við vettvangsgöngu dómsins kom í ljós, að skipt hafði verið um flísar á gólfi í norðvesturherbergi á 5. hæð, og er þar ný tegund flísa með annars konar áferð en á upprunalegum flísum. Enn fremur kom í ljós, að þrátt fyrir viðamiklar viðgerðir er enn mikið um lausar flísar hvarvetna í húsrýminu. Það er álit dómsins, að eins og mál þetta liggur fyrir dóminum, verði að fallast á þá lausn, sem fram kemur í matsgerð þeirra Ásmundar Ingvarssonar og Þórólfs Halldórssonar frá apríl 1994, til að bætt verði á fullnægjandi hátt úr göllum á gólfunum. Útreikningi matsmanna hefur ekki verið mótmælt sérstaklega. Ber því að leggja matsgerðina til grundvallar um viðgerðarkostnað á húsrýminu.

Óumdeilt er, að stefndi fékk í september 1991 vitneskju um ástand flísanna og að það væri þá orðið til vandræða. Smátt og smátt versnaði ástandið, og í janúar 1992 fengu stefnendur álit Línuhönnunar hf. á gallanum. Leitaði stefndi því næst leiða til úrbóta, en án þess að lausn fyndist. Með bréfi, dags. 16. mars 1993, þrýstu stefnendur á stefnda um lausn á vandanum, og síðari hluta sumars 1993 skoðið sérfræðingur á vegum stefnda húsnæðið og gaf álit á vandamálinu. Með bréfi stefnda, dags. 27. ágúst 1993, tilkynnti stefndi, að sambærilegar flísar væru ekki fáanlegar, og bauð 1.000.000 kr. í fullnaðarbætur. Þessu höfnuðu stefnendur með bréfi, dags. 9. nóvember 1993, og ítrekuðu kröfur um úrbætur. Í kjölfar þess óskuðu stefnendur dómkvaðningar matsmanna.

Aðilar voru sammála um, að matsmenn skyldu meta lækkun húsaleigu sem hlutfallslegan afslátt og tilgreina hann sem hundraðshluta. Komust matsmenn að þeirri niðurstöðu, að ástand húsnæðisins væri svo ófullnægjandi, að það takmarkaði verulega nýtingu þess og notagildi, og að sanngjarn afsláttur af húsaleigu til leigjenda væri 25%. Þegar stefndi hafnaði lausn á þessum grundvelli, lýstu stefnendur yfir því, að farið yrði út í bráðabirgðaviðgerð, og óskuðu eftir athugasemdum stefnda við þá tillögu. Þar sem engin viðbrögð bárust frá stefnda, létu stefnendur vinna bráðabirgðaviðgerð í júní og júlí 1994. Nam kostnaður við hana samtals 1.503.442 kr., sem stefnendur greiddu. Stefnendur sömdu og við leigjendur um lækkun húsaleigu á grundvelli matsins. Liggja þeir samningar fyrir í málinu og hafa ekki verið vefengdir. Samkvæmt þeim féllu leigjendur frá öllum frekari kröfum um afslátt af húsaleigu fyrir umrætt tímabil.

Stefnandi Sigurður G. Guðjónsson kvaðst fyrir dómnum hafa kynnt starfsmanni stefnda niðurstöðu Línuhönnunar hf. og farið fram á úrbætur. Málið hafi frá því verið í höndum forsvarsmanna stefnda, allt þar til stefnendur tók það í sínar hendur 1993. Leigutakar hafi allir verið óánægðir með ástandið og krafist afsláttar af leigunni.

Vitnið Árni Björn Birgisson endurskoðandi var leitt fyrir dóminn af stefnda. Vitnið var leigjandi stefnenda. Vitnið upplýsti, að erfiðleikar hefðu komið upp vegna flísa í húsnæði, sem hann leigði af stefnendum. Hefði það valdið röskun á starfsemi fyrirtækisins, þar sem mikill hluti húsnæðisins hefði verið ónothæfur til vinnu. Í einu herbergjanna af þremur hefðu allar flísar verið komnar upp. Dyrum að herberginu hefði ekki mátt loka án þess að eiga á hættu, að ekki yrði komist inn í herbergið aftur. Dyrnar hefðu verið hafðar opnar og herbergið því aðeins notað sem geymsla um langan tíma. Sömu sögu hefði verið að segja um lítið herbergi innst í húsnæðinu. Ástandið hefði síðan versnað. Í aðalrými hefði verið stórt afgreiðsluborð, sem setið var við. Borðið hefði færst upp og því orðið að færa það smám saman innar á ganginn. Undir lokin hefði orðið að brjóta upp flísar til að búa til vinnusvæði. Öllu þessu hefði fylgt mikið ryk og óhreinindi. Vitnið kvaðst hafa kvartað við stefnendur allt frá haustdögum 1991 um ástand húsnæðisins. Hefðu leigutakar haft samráð um að krefjast úrbóta.

Í málinu er ágreiningslaust, að leigjendur kvörtuðu við leigusala og að ekki var ágreiningur um eðli gallanna og rétt leigutaka til úrbóta.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga, sem í gildi voru, er lögskipti þessi urðu, er leigjanda heimilt að ráða bót á annmörkum á húsnæði, geri leigusali ekki innan hæfilegs frests ráðstafanir til að bæta úr þeim, og jafnframt að draga frá leigunni þann kostnað, sem af

því hlýst, enda hafi hann fyrst aflað samþykkis úttektarmanns, sbr. XI. kafla laganna. Skv. 2. mgr. sömu greinar á leigutaki kröfu til hlutfallslegrar lækkunar á leigu, meðan eigi hefur verið bætt úr annmörkum á hinu leigða húsnæði. Úttektarmaður metur lækkun leigunnar skv. 3. mgr. 27. greinar, og má bera niðurstöðu hans undir dómkvadda matsmenn.

Það er álit dómsins miðað við eðli og umfang gallanna, að ekki verði ætlast til þess, að leigjendur réðust í úrbætur á húsnæðinu. Þá verður að líta svo á, að með dómkvaðningu matsmanna hafi verið samið um, að þeir mætu lækkun leigunnar í stað úttektarmanna. Þykir því hafa verið gætt réttra aðferða við mat á lækkun leigu þrátt fyrir ákvæði 3. mgr. 27. gr. laga nr. 44/1979, þannig að ekki varði stefnendur réttarspjöllum.

Svo sem fram hefur komið og staðfest er með mati hinna dómkvöddu matsmanna, dags. í apríl 1994, var húsnæðið ekki þeim kostum búið, sem leigjendur máttu ætla. Samkvæmt grunnreglum 2. mgr. 42. gr. laga um lausafjárkaup nr. 39/1922 og með vísan til almennra reglna um ábyrgð á efndum samninga, standa m. a. þau úrræði kaupanda gallaðs söluhlutar til boða að krefjast skaðabóta bæði vegna beins og óbeins fjártjóns. Viðurkennt er, að um skilyrði bóta getur verið að ræða án sakar viðsejenda.

Það er álit dómsins, að stefnendur hafi brugðust við með eðlilegum hætti gagnvart stefnda, svo sem hér hefur verið rakið, og gætt eðlilega hagsmuna hans. Leigutjón stefnenda byggist á mati dómkvaddra matsmanna og telst óbeint fjártjón, sem leiddi af gallanum.

Ekki er fallist á með stefnda, að stefnendur hafi vanrækt að takmarka tjón sitt, enda var málið í höndum stefnda, svo sem hér hefur verið rakið, allt þar til stefnendur tóku frumkvæði í sínar hendur og hófu bráðabirgðaviðgerð á húsnæðinu.

Í matsgerð er afsláttur af húsaleigu tiltekinn 25%. Í framburði vitnisins Ásmundar Ingvarssonar matsmanns kemur fram, að sá hundraðshluti miðist við ástand húsnæðisins, þegar skoðun matsmanna fór fram í október 1995. Kvartanir bárust stefnda í september 1991, og mat Línuhönnunar hf. liggur fyrir í janúar 1992. Þar kemur fram, að fram komnir gallar hafi aðeins verið brot af þeim göllum, sem síðar komu fram, enda er lagt til að bíða með frekari aðgerðir í bili, aðrar en þær að líma niður lausar flísar. Í framburði vitnisins Árna Björns Birgissonar, sem áður hefur verið rakinn, kemur fram, að ástand húsnæðisins hafi farið síversnandi á tímabilinu.

Það er álit dómsins, að eðlilegt hefði verið, að samþykktur afsláttur af húsaleigu hefði verið breytilegur eftir umfangi fram kominna galla. Því sé eðlilegt, að tildæmdar skaðabætur séu hlutfallslegar miðað við fram komna galla á tímabilinu. Dómurinn leggur línulega breytingu galla til grundvallar

niðurstöðu, hvað það varðar. Samkvæmt því ber að taka til greina helming kröfu stefnenda vegna þessa þáttar, 1.726.168 kr.

Samkvæmt þessu ber stefnda að greiða stefnendum 5.713.786 kr. (7.034.485 kr. – 1.320.699 kr. virðisaukaskattur) + 1.726.168 kr., samtals 7.439.954 kr. Til frádráttar kemur innborgun stefnda 24. janúar 1996, 3.200.000 kr.

Stefnda ber að greiða stefnendum alls 800.000 kr. í málskostnað, þar með talinn virðisaukaskattur.

Dóm þennan kvað upp Valtýr Sigurðsson héraðsdómari ásamt meðdómsmönnum Magnúsi Guðjónssyni húsasmíðameistara og Ragnari Ingimarsyni byggingarverkfræðingi.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Sjóvá-Almennar tryggingar hf., greiði stefnendum, Einari Sigfússyni og Sigurði G. Guðjónssyni 7.439.954 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 með síðari breytingum af 5.713.786 kr. frá 1. júní 1994 til 1. nóvember 1994, en með sömu vöxtum af 7.439.954 kr. frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum 3.200.000 kr., sem greiddar voru 24. janúar 1996.

Stefndi greiði stefnendum málskostnað, alls 800.000 kr., þar með talinn virðisaukaskattur.
