Fimmtudaginn 15. febrúar 1996.

Nr. 223/1995. **Ágúst Ágústsson og**
Jóhanna M. Jóhannsdóttir
(Steingrímur Þormóðsson hdl.)
gegn
Jóhannesi V. Skarphéðinssyni og
Unni Runólfsdóttur
(Bjarni Ásgeirsson hrl.)

Fasteignakaup. Gallar. Afsláttur. Tómlæti.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Gunnlaugur Claessen og Auður Þorbergsdóttir héraðsdómari.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 28. júní 1995. Þau krefjast þess, að stefndu verði dæmd sameiginlega til að greiða þeim aðallega 1.770.017 krónur, til vara 1.548.706 krónur, en til þrautavara 800.000 krónur. Í öllum tilvikum krefjast áfrýjendur dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af dæmdri fjárhæð frá 15. janúar 1992 til greiðsludags svo og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Með kaupsamningi 24. október 1991 keyptu áfrýjendur af stefndu fasteignina Hverfisgötu 63 í Hafnarfirði fyrir 8.800.000 krónur. Við kaupin kveðast áfrýjendur hafa treyst upplýsingum um stærð hússins, sem komu fram í söluyfirliti fasteignasala um eignina, en þar var grunnflötur þess sagður vera 177 fermetrar. Áfrýjendur kveðast hins vegar fyrst hafa orðið þess vör í nóvember 1993, þegar þau sjálf seldu fasteignina, að grunnflöturinn væri í reynd 141,4 fermetrar. Fyrir Hæstarétti reisa áfrýjendur kröfur sínar eingöngu á því, að þau eigi tilkall til afsláttar af kaupverði úr hendi stefndu af þessum sökum.

Áfrýjendur skoðuðu húsið að Hverfisgötu 63 þrívegis, áður en þau gerðu tilboð í fasteignina, þar af einu sinni með aðstoð byggingameistara, en auk þess höfðu þau aðgang að teikningum af húsinu. Teikningarnar voru samþykktar af byggingaryfirvöldum 1988,

þegar byggt var við húsið, en eldri hluti þess er sagður vera frá 1924. Á teikningunum er húsið sýnt í heild sinni. Þar er ekki greint frá heildargrunnfleti hússins, en mál koma þó fram á öllum þremur hæðum þess. Af þeim má ráða, að grunnflötur hússins sé allnokkru minni en hermt var í söluyfirliti. Þótt áfrýjendur hafi átt kost á að komast að raun um þetta með öllu nánari athugun, verður til þess að líta, að vegna ákvæða 2. töluliðar 1. mgr. 10. gr., sbr. 11. gr. laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu, máttu áfrýjendur treysta réttmæti upplýsinga um grunnflöt hússins í söluyfirliti, enda virðist ekkert hafa átt að gefa þeim tilefni til annars við venjulega skoðun eignarinnar. Verður áfrýjendum því ekki metið í óhag að þau hafi gert ráð fyrir því við gerð kaupsamnings, að grunnflötur hússins væri 177 fermetrar, eins og greindi í söluyfirliti.

Áfrýjendur fengu fasteignina að Hverfisgötu 63 afhenta í nóvember 1991. Í héraðsdómsstefnu lýsa þau þáverandi ástandi hússins svo, að það hafi nánast verið eins og tilbúið undir tréverk. Þannig hafi kjallari verið óinnréttaður og útveggir þar staðið óklæddir, eldri hluti aðalhæðar hússins hafi að mestu verið í upprunalegri mynd og viðbygging á þeirri hæð að verulegu leyti ófrágengin, en endurbætur hafi verið komnar lengst á rishæð. Í stefnunni kemur fram, að áfrýjendur hafi á næstu tveimur árum lokið við aðalhæð hússins og ris, meðal annars með því að leggja parket að nokkru leyti á gólf og klæða loft og veggi. Virðast áfrýjendur hafa búið í húsinu, meðan á þessu stóð, eða allt þar til þau höfðu selt það með kaupsamningi 16. nóvember 1993.

Á þeim rúmlega tveimur árum, sem áfrýjendur bjuggu í húsinu að Hverfisgötu 63, máttu þau hæglega verða þess vör, að það væri um fimmtungi minna að flatarmáli en þau höfðu verið upplýst um, þegar þau keyptu það. Þeim mun frekar átti þeim að verða þetta ljóst við þær gagngeru endurbætur, sem þau kveðast hafa unnið á húsinu. Áfrýjendur gerðu hins vegar fyrst athugasemdir við stefndu af þessu tilefni með bréfi 20. júní 1994. Þegar þess er gætt og með hliðsjón af meginreglu 52. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup verður að telja áfrýjendur hafa glatað rétti til að bera fyrir sig gagnvart stefndu, að fasteigninni hafi verið áfátt að því leyti, sem að framan greinir. Verður héraðsdómur því staðfestur, að því er varðar sýknu stefndu af kröfum áfrýjenda.

Eftir atvikum málsins er rétt, að aðilar beri hver sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 12. apríl 1995.

Mál þetta var þingfest 18. október 1994 og tekið til dóms 22. mars sl.

Stefnandi er Ágúst Ágústsson, kt. 250856-3939, og Jóhanna M. Jóhannsdóttir, kt. 231251-4139, Lyngbergi 9, Hafnarfirði. Stefndu eru Jóhannes V. Skarphéðinsson, kt. 010456-2669, og Unnur Runólfsdóttir, kt. 011257-6239, bæði til heimilis að Grænukinn 21, Hafnarfirði.

Með bréfi 31. október 1994 skoruðu stefndu skv. 21. gr. laga nr. 91/1991 á Ingvar Guðmundsson fasteignasala að veita sér styrk í málinu og gæta réttar síns.

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru aðallega þær, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða stefnendum 1.770.017 kr. með dráttarvöxtum skv. 10. gr., sbr. 14. gr. laga nr. 25/1987, sbr. 5. gr. laga nr. 67/1989, frá 15. janúar 1992 til greiðsludags. Til vara er krafist 1.548.706 kr. með sömu vöxtum og til þrautavara 800.000 kr., einnig með sömu vöxtum og í aðalkröfu. Höfuðstólsuppfærslu er krafist svo og málskostnaðar.

Stefndu krefjast sýknu og málskostnaðar.

I.

Með kaupsamningi 24. október 1991 keyptu stefnendur húsið Hverfisgötu 63 í Hafnarfirði af stefndu. Í söluyfirliti hjá fasteignasölunni var húsið skráð 177 m^2 að stærð. Í nóvember 1993 settu stefnendur húsið á sölu. Kom þá í ljós, að stærð þess var einungis 141,4 m^2, og er ágreiningur aðila af því sprottinn.

Málavextir eru að öðru leyti þeir, að stefnendur sáu húsið auglýst til sölu og fóru á fasteignasöluna Ás og fengu svokallað söluyfirlit. Þar kom fram sú lýsing á húsinu, að það væri járnklætt timburhús, kjallari, hæð og ris. Húsið væri byggt 1944 (á að vera 1924) og væri 177 m^2 að grunnfleti. Sagt var, að það væri mikið endurnýjað, en stefnendur segja, að sú lýsing hefði verið stórlega ýkt. Þau hefðu við skoðun gert sér grein fyrir því. Hins vegar hefðu þau ekki gert sér grein fyrir, að húsið var minna að flatarmáli en upp gefið var. Stefnendur kveðast hafa skoðað húsið þrisvar. Í eitt skipti hefði byggingameistari skoðað með þeim. Hann hefði þó ekki athugað stærð

hússins sérstaklega. Í fyrsta sinn hefði stefnda Unnur verið ein heima og sýnt þeim húsið. Aðspurð um stærð hússins hefði Unnur svarað því til, að húsið væri um 177 m^2. Hefði hún sagt, að viðbygging hefði nýlega verið reist og ekki væri búið að taka húsið út eftir það. Þess vegna væru fasteignagjöld mjög lág. Þetta hefði komið heim og saman við fasteignamatsseðil, sem lá frammi á fasteignasölunni. Þar hefði húsið verið skráð 141,4 m^2 að stærð, en á söluyfirliti 177 m^2. Stefnendur hefðu því búist við, að viðbygging væri um 36 m^2 og ekki fundist það ólíklegt. Í ljós hefði komið síðar, að fasteignasalinn hefði fyrir misskilning talið húsið 177 m^2 að stærð og skráð það á söluyfirlit. Í ársbyrjun 1992 hefðu þau fengið sendan fasteignamatsseðil. Þar hefði húsið verið tilgreint 141,4 m^2. Þau hefðu talið sem fyrr, að viðbygging hússins væri ekki með talin.

Stefnendur hefðu átt áður húsið Lyngberg 9 í Hafnarfirði. Kaupandi þess húss hefði ekki staðið í skilum og þau því neyðst til að kaupa húsið á uppboði. Hefðu þau því ákveðið að selja Hverfisgötu 63 haustið 1993. Húsið hefði verið auglýst 177 m^2 að stærð. Þau hefðu fengið skilyrt tilboð í eignina um, að athugasemd væri gerð við stærð hennar. Hefðu þau þá hringt í Fasteignamat ríkisins og verið tjáð, að húsið hefði verið tekið út 1989 og væri allt 141,4 m^2 að stærð. Þar með talin viðbygging. Vegna þessa hefðu þau neyðst til að slá af verði hússins.

Stefnendur kveðast hafa keypt húsið á 8.800.000 kr. Þau hefðu endurbætt það fyrir um 2.400.000 kr. Þau hefðu fulllokið jarðhæð og risi og m. a. gert dýran stiga af jarðhæð upp í ris, keypt nýja eldhússinnréttingu, lagt parket á jarðhæð og „hol" í risi, klætt loft, gert nýja milliveggi og lagt rafmagn.

Stefndu komu fyrir dóm. Sögðust þau hafa keypt húsið 1980. Þau hefðu fengið arkítekt til að teikna viðbyggingu árið 1985. Þau hefðu byggt viðbygginguna, en ákveðið síðan að selja. Stefndi Jóhannes kvað sér alltaf hafa verið ljóst, að húsið var einungis 141,4 m^2 að stærð. Önnur opinber gögn væru ekki til um stærð hússins. Hann hefði farið með málsettar teikningar af húsinu til fasteignasalans ásamt fasteignamatsseðli, þar sem rétt stærð hefði komið fram. Fyrir misskilning hefði fasteignasalinn lagt saman stærð hússins samkvæmt fasteignamatsseðli við stærð viðbyggingar samkvæmt teikningu og fengið út 177 m^2. Þá stærð hefði fasteignasalinn sett inn á söluyfirlit, án þess að stefndu hefðu hugmynd um. Jóhannes kvaðst ekki hafa verið heima, er stefnendur skoðuðu í fyrsta sinn. Í annað sinn hefði hann verið heima, og hefðu aðilar rætt góða stund saman um húsið og byggingarsögu þess. Hefðu þau m. a. skoðað teikningar saman og hann útskýrt fyrir stefndu, hvernig hann hefði hugsað sér að standa að breytingum samkvæmt teikningu. Stefnda Unnur kannaðist ekki við að hafa nefnt fermetrastærð

hússins við stefnendur. Hún hefði sjálf ekki vitað um rétta fermetrastærð þess.

Sigríður Ásgeirsdóttir, kt. 160763-3969, kom fyrir dóm. Hún kvaðst hafa verið að leita sér að húsi í Hafnarfirði haustið 1991. Hefði hún m. a. skoðað Hverfisgötu 63. Stefnda Unnur hefði sýnt sér húsið og sagt eldri bygginguna vera rúmlega 140 m^2. Síðan hefði verið byggt við. Þessu hefur stefnda Unnur mótmælt og sagt, að hún hefði ekki vitað um stærð hússins. Vitnið Sigríður kvað hafa verið erfitt að átta sig á stærð eignarinnar vegna þess, hversu óskipulögð hún var og í miklum ranghölum.

Fasteignasalinn Ingvar Guðmundsson, kt. 051158-3279, kom fyrir dóm. Hann kvað þennan misskilning um stærð hússins hafa komið til á fasteignasölunni. Stefndu hefðu afhent teikningar og fasteignamatsseðil, þar sem rétt mál hefði komið fram. Fyrir misskilning hefðu mál samkvæmt þessum gögnum verið lögð saman og fengin út stærðin 177 m^2. Stefndu hefðu ekkert tjáð sig um stærð hússins, svo að þessi mistök væru ekki þeirra sök. Hann kvaðst hafa kannað þær auglýsingar sem birtust í blöðum á sínum tíma. Þar hefði ekki verið getið um stærð hússins.

Jóhannes R. Jóhannsson, kt. 251264-4819, keypti húsið af stefnendum. Hann kvaðst hafa verið að leita sér að húsi á þessum tíma. Hefði sér fundist, að húsið væri minna en 177 m^2, eins og auglýst var. Hefði hann því gert athugasemd við stærð þess. Settar hefðu verið 11.200.000 kr. á húsið í auglýsingum. Síðar hefði það verið lækkað í 10.700.000 kr., að hann minnti. Hann hefði í fyrstu boðið 10.000.000 kr., en hækkað sig um 100.000 kr. síðar. Eftir að í ljós hefði komið, að eignin var minni en auglýst hafði verið, hefðu aðilar sæst á 9.900.000. Stefnendur segja aftur á móti, að þau hefðu aldrei tekið tilboði Jóhannesar, að fjárhæð 10.100.000 kr., þar sem þeim hefði fundist það of lágt. Hins vegar hefðu þau látið til leiðast, þegar ljóst var, að húsið var 36 m^2 minna en haldið var. Jóhannes hefði einnig boðið svo til staðgreiðslu og þau verið í fjárhagsvandræðum.

– – –

III.

Málsástæður stefnenda eru þær, að það hafi verið forsenda fyrir kaupverði hússins, að það væri 177 m^2 að grunnfleti. Húsið hafi nánast verið tilbúið undir tréverk, og því hafi það umfram allt verið stærðin, sem þau voru að kaupa. Stærð húsnæðis ráði tíðast mestu um söluverð húsa. Því hafi þau fengið minna verð fyrir húsið, þegar þau seldu það. Miðað er við, að um meiri háttar stærðarfrávik, 35,6 m^2, hafi verið að ræða.

Stefnendur benda á til fyllingar, að þau hafi endurbætt húsið fyrir

2.400.000 kr. Til að sleppa skuldlaus frá kaupunum hefðu þau þurft að selja húsið á 11.200.000 kr. (kaupverð 8.800.000 kr. + endurnýju 2.400.000 kr.). Þau hafi einungis fengið 9.900.000 kr. fyrir húsið og því tapað 1.300.000 kr.

Máli sínu til stuðnings vísa stefnendur til 2. mgr. 42. gr. kaupalaga.

Málsástæður stefndu eru þær, að málsókn á hendur þeim geti ekki stuðst við almennu skaðabótaregluna, því að sök verði ekki fundin hjá þeim. Þau hafi lagt fram öll gögn um eignina, þ. á m. fasteignamatsseðil og málsettar teikningar, sem gefið höfðu upp rétta stærð á húsinu. Stefnendur hafi skoðað eignina með fagmanni og hefðu átt að gera sér grein fyrir stærðinni. Stefndu vitna einnig til tómlætis stefnenda. Tæp þrjú ár hafi liðið, uns þau kvörtuðu. Með ólíkindum sé, að stefnendur, sem staðið hafi að gagngerum endurbótum á eigninni, hafi ekki áttað sig fyrr á réttri stærð hússins. Ósannað sé, að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni, því að taka verði með í reikninginn, að fasteignir lækkuðu almennt frá hausti 1991 til hausts 1993. Stefndu mótmæla því, að verð húsa ráðist almennt af stærð þeirra eingöngu, ástand þeirra að öðru leyti, staðsetning o. fl. skipti einnig miklu máli. Þá benda stefndu á, að ekki sé annað að sjá en stefnendur hafi hagnast á eigninni, því að engin gögn hafi verið lögð fram um, hvað endurbætur kostuðu.

Dómurinn fór á vettvang ásamt lögmönnum og aðilum.

IV.

Viðurkennt er af hálfu fasteignasalans, að þau mistök urðu á skrifstofu hans, að eignin var sögð 177 m^2 í stað 141,4 m^2. Hefur fasteignasalinn útskýrt, hvernig á þeim misskilningi stóð. Var flatarmál viðbyggingar lagt við upp gefið flatarmál á fasteignamatsseðli í þeirri trú, að ekki væri búið að mæla húsið upp eftir breytingu. Í ljós kom síðar, að fasteignamatsseðillinn var réttur og fermetrafjöldi hússins aðeins 141,4 m^2. Fasteignasalinn heldur því fram, að stefndu hafi ekki vitað af þessum mistökum og ekki séð söluyfirlit, þar sem þessi villa kom fram. Ósannað þykir gegn andmælum stefndu Unnar, að hún hafi kynnt húsið stærra en það var. Stefndu teljast því hafa verið í góðri trú, og verða skaðabætur því ekki sóttar á hendur þeim eftir hinni almennu skaðabótareglu.

Þá kemur til skoðunar krafa stefnenda um afslátt, en lögmaður stefnenda reifaði málið fyrir dómi, m. a. með afsláttarsjónarmið í huga.

Fram hefur komið, að stefnandi Ágúst er iðnmenntaður, vélfræðingur að iðn. Hann vann að mestu sjálfur við að lagfæra húsið og endurbæta. Auk þess fékk hann aðstoð frá vinum, rafvirkja og smið. Með í kaupunum fylgdu teikningar af húsinu. Um var að ræða tvær teikningar arkítekts frá

1988, er viðbyggingin var reist, annars vegar útlitsteikningu og hins vegar teikningu, þar sem fram koma sneið, afstöðumynd og grunnmyndir hverrrar hæðar með máli. Þykir verða að líta til þessa við úrlausn málsins.

Þá þykir einnig verða að líta til þess, að stefnendur fengu fasteignamatsseðil sendan í byrjun árs 1992, þar sem fram kemur rétt fermetrastærð hússins. Gaf það stefnendum sérstakt tilefni til að kanna stærð hússins, t. d. með því að athuga teikningar. Sérstaklega þykir þó verða að líta til þess, að stefnendur áttu heimili og bjuggu í húsinu rúm tvö ár án þess að gera athugasemdir við stærð þess. Þegar allt þetta er virt og einnig það, að kvörtun var ekki komið á framfæri við stefnendur fyrr en sjö mánuðum eftir, að stefnendur vissu hið sanna í málinu, þykir ekki unnt að fallast á málsástæður þeirra og kröfu um afslátt. Ber því að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda í málinu.

Eftir þessari niðurstöðu verða stefnendur dæmd til að greiða stefndu 120.000 kr. í málskostnað, og er þá ekki tekið tillit til reglna um virðisaukaskatt.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu, Jóhannes V. Skarphéðinsson og Unnur Runólfsdóttir, skulu vera sýkn af kröfum stefnenda, Ágústs Ágústssonar og Jóhönnu M. Jóhannsdóttur, í máli þessu.

Stefnendur greiði stefndu 120.000 kr. í málskostnað.