

Föstudaginn 17. maí 1996.

Nr. 411/1994.

Ebeneser Bárðarson og

Auður Árnadóttir

(Sigurður Sigurjónsson hrl.)

gegn

Ófeigi Björnssyni og

Hildi Bolladóttur

(Valgarð Briem hrl.)

Fasteignakaup. Galli. Skoðun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma Gunnlaugur Claessen hæstaréttardómari, Sigurður Líndal, settur hæstaréttardómari, og Þorgeir Örlygsson prófessor.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 30. september 1994 og gera þær kröfur, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða þeim 3.192.480 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. janúar 1993 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefjast þau skaðabóta úr hendi stefndu að mati Hæstaréttar og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur, en til vara, að kröfur áfrýjenda verði lækkaðar og þeim gert að greiða stefndu málskostnað í héraði. Í báðum tilvikum krefjast stefndu, að áfrýjendur verði dæmd in solidum til að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti.

Málavöxtum og málsástæðum aðila er lýst í héraðsdómi.

Áfrýjendur könnuðust við fyrir dómi að hafa séð sprungur í útveggjum, þegar þau skoðuðu húsið að Vesturbergi 79 síðdegis 14. febrúar 1991. Af framburði þeirra og stefnda Ófeigs er ljóst, að steypuskemmdir bar á góma við samningsgerðina milli málsaðila, svo að ekki er ágreiningur um, að skemmdir voru þá í steypunni. Í matsgerð dómkvaddra manna frá desember 1992 og gögnum hér fyrir dómi hefur verið leitt í ljós, að þær má rekja til hvors tveggja, frosts og alkalívirgni. Hins vegar hafa hvorugir málsaðila gert sér fulla grein fyrir, hversu miklar skemmdirnar voru.

Í bréfi Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins 26. maí 1992 er greint frá ástandskönnun á steypum húsum í Reykjavík, þar sem hús voru valin af handahófi úr skrá byggingarfulltrúans í Reykjavík yfir fokheld hús án samráðs við húseigendur og án vitneskju þeirra. Meðal þessara húsa var húsið að Vesturbergi 79, sem metið var sjónmati árin 1980, 1983 og 1989. Niðurstaðan var sú, að bæði árin 1983 og 1989 hafi sést sprungunet á útveggjum og frítt standandi veggjum og verið greinilegra síðara árið. Myndir, sem teknar hafa verið á tímabilinu frá janúar 1991 til 2. desember 1992, veita þessu frekari stoð.

Þegar áfrýjendur skoðuðu húsið, sáu þau ekki ástæðu til að grennslast frekar fyrir um sprungur í ytri veggjum þess. Í þess stað gerðu áfrýjendur kautilboð 25. febrúar 1991, þar sem tekið var fram, að eignin væri seld í því ástandi, sem kaupandi hefði kynnt sér við skoðun og hann sætti sig við að öllu leyti. Kaupsamningur var undirritaður 9. apríl 1991 og afsal gefið út 11. maí 1992. Var hvort tveggja með efnislega sömu yfirlýsingu og án athugasemda um galla, ef frá er talinn leki frá sturtubotni, sem samkomulag varð um, hvernig bæta skyldi, eins og nánar er lýst í héraðsdómi. Við gerð afsals höfðu áfrýjendur búið í húsinu nærfellt eitt ár. Lögmaður fasteignasölu þeirrar, sem annaðist viðskipti aðila, sagði fyrir dómi, að hann hefði farið sérstaklega yfir þetta samningsákvæði með kaupendum.

Áfrýjendur áttu færi á að kanna nánar steypuskemmdir, áður en kaup voru ráðin og afsal gefið út, en létu það undir höfuð leggjast, þótt fullt tilefni væri. Geta þau því samkvæmt lögjöfnun frá 47. gr. laga nr. 39/1922 ekki borið fyrir sig galla, sem höfðu átt að koma í ljós við eðlilega rannsókn, enda ekki í ljós leitt, að stefndu hafi beitt svikum við kaupin.

Samkvæmt þessu verður niðurstaða hins áfrýjaða dóms staðfest um annað en málskostnað. Þá verður áfrýjendum gert að greiða stefndu málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðst í einu lagi, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Áfrýjendur, Ebeneser Bárðarson og Auður Árnadóttir, greiði stefndu, Ófeigi Björnssyni og Hildi Bolladóttur, óskipt 600.000 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 30. júní 1994.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var miðvikudaginn 22. júní sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Ebeneser Bárðarsyni og Auði Árnadóttur, Vesturbergi 79, Reykjavík, með stefnu, birtri 3. júní 1993, á hendur Ófeigi Björnssyni og Hildi Bolladóttur, Skólavörðustíg 5, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda.

Þær eru, að stefndu verði in solidum gert að greiða stefnendum 3.192.480 kr. með dráttarvöxtum [...]. Þá er gerð krafa um málskostnað [...].

Dómkröfur stefndu.

Stefndu gera aðallega kröfu um að verða sýknuð af öllum kröfum stefnenda og stefnendum verði gert að greiða stefndu málskostnað að skaðlausu skv. mati dómsins. Til vara gera stefndu þá kröfu, að kröfufjárhæð stefnenda verði lækkuð verulega samkvæmt mati dómsins og að stefnendum verði gert að greiða þeim málskostnað að skaðlausu skv. mati dómsins.

II.

Málavextir.

Málsatvik eru þau, að stefnendur keyptu af stefndu með kaupsamningi, dags. 9. apríl 1991, fasteignina nr. 79 við Vesturberg í Reykjavík. Er eigninni lýst svo í kaupsamningi: „Raðhúsið nr. 79 við Vesturberg í Reykjavík ásamt bílskúr svo og öllu öðru, er eigninni fylgir og fylgja ber. Kvaðir skv. lóðarsamn., sjá skjal B28/153. Lóðin er heildarlóð fyrir nr. 79-87.“ Umsamið kaupverð var 13.500.000 kr. Þar af nam útborgun 11.397.604 kr., yfirteknar skuldir 102.396 kr. og út gefið fasteignarbréf 2.000.000 kr. Afhendingardagur skv. kaupsamningi var 25. maí 1991.

Afsal var gefið út 11. maí 1992, og fylgir því yfirlýsing, dags. sama dag, svohljóðandi:

„Við afsalsgerð á raðhúsinu nr. 79 við Vesturberg í Reykjavík hafa aðilar orðið sammála um, að seljandi greiði kaupendum 75.000 kr. – sjötíu og fimm þúsund krónur – vegna viðgerða á leka, sem fram hefur komið frá sturtu, og vegna skemmda á hurð.

Er hér um lokauppgjör vegna ofangreindra skemmda á húsinu að ræða, og á hvorugur aðili kröfu á hinn umfram það, sem að ofan greinir.

Til staðfestu ofangreindu rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.“

Stefnendur kveða stefnda Ófeig hafa m. a. tekið það sérstaklega fram við kaupin, að engar steypuskemmdir væru í húsinu.

Stefnendur kveða í ljós hafa komið vorið 1992, þegar þau hugðust láta mála húsið, að stórfelldra viðgerða væri þörf, til þess að laga mætti sprungur og ágalla á veggjum hússins, áður en unnt væri að mála það.

Aðila greinir á um bótaskyldu og bætur vegna framangreindra steypuskemmda.

III.

Málsástæður stefnenda.

Óhjákvæmilegt þykir að rekja að nokkru málavaxtalýsingu stefnenda til skýringar á málsástæðum þeirra, þótt málavöxtum hafi verið gerð nokkur skil hér að framan.

Stefnendur kveða undanfara kaupsamnings að fasteigninni hafa verið sölufirlit og kauptilboð, sem samþykkt var endanlega 4. mars 1991. Í sölufirliti sé eigninni lýst svo: „Glæsilegt endaraðhús á tveimur hæðum, 210,4 m². Falleg stofa með ljósum teppum og arni. Svalir í vestur úr stofu, frábært útsýni. „Hol“ og eldhús er með steinflisum og fallegum innréttingum og borðkrók. Snyrting er með sturtu. Fallegur stigi milli hæða. Niðri er sjónvarpsstofa með parketi; þar er vinnuherb., þvottahús og geymsla. Baðherb. á neðri hæð er ekki búíð. Einnig eru 4 svefnherb., skápar í þremur. Eitt herb. er mjög stórt, ca. 24 fm. Loft á efri hæð eru viðarklædd.“ Stefnendur kveða húseignina hafa litið vel út við skoðun í febrúar 1991. Ófeigur Björnsson hafi tekið sérstaklega fram, að engar steypuskemmdir væru í húsinu og gott ástand á því. Steypa hefði verið keypt hjá Breiðholti hf., steypustöð, á sínum tíma og væri þess vegna „alkalífrí“. Hann hefði síðan sérstaklega látið yfirfara vegg hússins með sérstöku Toro-efni og vandað til efnis og vinnu við húsið í hvívetna. Nokkru eftir kaupin hafi stefnendur orðið vör við smávægilegar sprungur á sökkli hússins, en stefndi fullvissað þau um, að engar steypuskemmdir væru í húsinu. Stefnendur kveða galla hafa komið fram á húsinu vegna leka frá sturtu og skemmd á hurð, en stefndu hafi neitað að bæta það tjón. Við útgáfu afsals í maí 1992 hafi verið samið um umrædda galla með því, að seljandi greiddi kaupanda 75.000 kr. sem bætur, sbr. yfirlýsingu, dags. 11. maí 1992.

Stefnendur hugðust láta mála húsið vorið 1992 og fengu þá Þorgrím Ólafsson múrarameistara til að skoða húsið með tilliti til þeirra efna, sem seljandi hafði upplýst, að hann hefði notað á húsið. Hafi múrarameistarinn þá

upplýst stefnendur um, að stórfelldra viðgerða væri þörf, til þess að lagfæra mætti sprungur og ágalla á veggjum, áður en utanhússmálun gæti farið fram. Hafi stefnendur því kvatt til Stefán Sigurðsson verkfræðing, sem kvað múrhúðun hússins víða ónýta og hol undir. Enn fremur væru vatnsbretti hússins nær öll ónýt, sömuleiðis svalagólf og laust undir þeim. Þá væru kantar á svölum og bílskúr lausir. Hafi niðurstaða hans verið sú, að um stórfelldar skemmdir væri að ræða, sem lagfæra yrði til þess að hindra frekara tjón.

Stefnendur hafi sent stefndu skeyti, dags. 21. maí 1992, og tilkynnt um gallana. Jafnframt hafi stefnendur tilkynnt, að þau hefðu ákveðið að leita skriflegs álits sérfróðra manna um ætlaða galla, og áskildu sér auk þess rétt til að krefja stefndu um skaðabætur vegna gallanna. Í kjölfarið hafi aðilar að frumkvæði lögmanns stefnenda komið saman til fundar á skrifstofu lögmannsins og þar verið ræddir möguleikar á samkomulagi. Þar sem umfang gallanna hafi þá verið óþekkt, hafi verið ákveðið að leita til Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins. Sé skýrsla stofnunarinnar dags. 29. júní 1992. En þar sem samkomulag um bætur hafi ekki tekist á grundvelli skýrslunnar, létu stefnendur dómkveðja matsmenn til að meta ætlaða galla, úrbætur og tjón. Sé niðurstaða matsmanna dagsett í desember 1992.

Samkvæmt niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna nemi kostnaður og viðgerðir samtals 3.192.480 kr., sbr. bls. 8 í matsgerð. Af lýsingu matsmanna sé einsýnt, að ekki sé um skyndilegt tjón eða galla að ræða, heldur galla, sem stefndu hljóti að hafa verið kunnugt um, sbr. lið 4.26. í matsgerð, dskj. nr. 15. Í niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna geti að líta aðrar tillögur en þær, sem Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins hafi sett fram. Í forsendum og kröfugerð stefnenda sé að öllu leyti stuðst við niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna, bæði um kostnaðarpátt vegna tjóns og leiðir til úrbóta.

Stefnendur kveða kröfur sínar vera í samræmi við fram lagða matsgerð á dskj. nr. 15, bls. 8, undir lið 5.2., en þar sé sundurliðaður kostnaður við viðgerðir á húsinu. Kostnaðarmat matsmannanna miðist við desember 1992, og sé því krafist dráttarvaxta af umræddu kostnaðarmati frá 1. janúar 1993.

Stefnendur styðja kröfur sínar við dskj. nr. 3-5, sem sé söluyfirlit, kauptilboð og kaupsamningur, svo og fram lagðar skýrslur hinna dómkvöddu matsmanna, dskj. nr. 15, og Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, dskj. nr. 9.

Stefnendur telja, að hin selda eign hafi haft leynda galla, eins og matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna taki af öll tvímæli um. Stefndu hafi mátt vera ljóst, að eignin var gölluð, en árið 1986, þegar gerðar hafi verið

lagfæringar á húsinu með því að bera sérstakt efni á það, hafi legið fyrir, að húsið hafi verið sprungið og með alkalískemmdir. Viðgerðir stefnda árið 1986 hafi í reynd aðeins verið bráðabirgðauurræði, og stefndu hljóti að hafa verið ljóst, að fyrr eða síðar kæmu skemmdir fram.

Með endurteknum yfirlýsingum og fullyrðingu um glæsileika hins selda húss og þess, að ekki væru steypuskemmdir í húsinu, hafi stefndu beinlínis greint stefnendum ranglega frá slæmu ástandi hússins. Við skoðun hússins í maí 1992 hafi stefnendum orðið ljóst, að brögð væru í tafli, og frá þeim tíma gert ítrekaðar tilraunir til þess að ná samkomulagi um úrbætur eða skaðabætur. Allt slíkt hafi reynst árangurslaust, og beri því nauðsyn til málshöfðunar þessarar.

Stefnendur reisa kröfur sínar á hendur stefndu, Hildi og Ófeigi, in solidum á því, að stefndu séu hjón og hafi haft með sér sameiginlegt fjárfélag. Hafi hin selda eign verið sameign þeirra og stefndi, Ófeigur, undirritað kaupsamning og afsal fyrir þeirra hönd.

Stefnendur vísa til almennra reglna í fasteignaviðskiptum, þar sem aðilum kaupsamninga sé skylt að standa við ákvæði samninga. Stefnendur hafi greitt umsamið kaupverð með skilum, en seljendur beri ábyrgð á ætluðum göllum á hinni seldu fasteign. Stefnendur geri kröfu um afslátt eða skaðabætur úr hendi stefndu með vísan til almennra reglna skaðabótaréttarins og með lögjöfnun frá 42. gr. 1. nr. 39/1922 um lausafjárkaup, sbr. 45. og 25. gr. sömu laga um fjárhæðir. Krafa um vexti er reist á III. kafla 1. nr. 25/1987 með áorðnum breytingum. Krafa um málskostnað er reist á 1. mgr. 130. gr. 1. nr. 91/1991 og krafa um virðisaukaskatt af málskostnaði á 1. nr. 50/1988.

Málsástæður stefndu.

Stefndu kveða málsatvik verulega vanreifuð í stefnu, bæði með því, að ýmsu, sem máli skipti, sé sleppt, en einnig, að beinlínis sé farið með rangt mál. Er því óhjákvæmilegt að rekja að nokkru málavaxtalýsingu stefndu.

Stefndu kveða húsið, sem reist hafi verið á áttunda áratugnum, upphaflega hafa verið hraunað, en árið 1986 hafi verið borin á það hvít sementsbundin Thoroseal-málning. Þegar árið 1989 hafi verið komið alláberandi sprungunet í húsið, sem hafi sést greinilega, sbr. dskj. nr. 8, þar sem fram komi, að húsið hafði fyrir tilviljun lent í úttekt Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins. Þessi könnun/úttekt hafi verið unnin þannig, að fasteignir þær, sem í úrtakinu lentu, hafi verið skoðaðar sjónmati frá götu, enda eigendur ekki látnir vita um könnunina.

Sprungunet það, sem að framan sé getið, hafi á þessum tíma verið auðsjanlegt öllum, sem litu á húsið, jafnvel úr allnokkurri fjarlægð. Stefnu

hafi engar tilraunir gert til að dylja þessar sprungur. Á dskj. nr. 23, ljósmynd, sem tekin hafi verið í janúar 1991, sjáist hluti suðurgaffls Vesturbergs 79 í bakgrunni í um 20 m fjarlægð frá ljósmyndaranum. Megi á myndinni glögglega greina þéttriðið sprungunet í múrhúð hússins. Þá sýni ljósmynd á dskj. nr. 24 greinilega sprungur á húsinu, en myndin sé tekin 25. maí 1991 af svölum hússins nr. 77, og sé fjarlægð frá Vesturbergi 79 um 14 metrar. Ljósmynd á dskj. nr. 25 sé tekin sama dag og dskj. nr. 24 og sýni sprungur á austurhlið hússins greinilega.

Stefnendur hafi komið 14. febrúar 1991 heim til stefndu að Vesturbergi 79 til að skoða húsið. Stefnendur hafi skoðað húsið að utan sem innan. Við skoðun utan húss hafi stefnendur mátt sjá þéttriðið sprungunet, sem stefndu höfðu og upplýst stefnendur um, enda hafi sprungurnar ekki getað dulist nokkrum manni, sem skoðaði húsið. Stefndi, Ófeigur, hafi enn fremur bent stefnendum sérstaklega á áberandi sprungur, sem blöstu við út um stofuglugga á vesturhlið hússins, og rætt við þau um ásigkomulag hússins. Hafi hann tjáð þeim, að múrhúð hússins væri allmikið sprungin, eins og húsið bæri með sér, og að sums staðar virtust sprungur ná inn úr múrhúðinni. Stefndi hafi enn fremur tjáð þeim, að engar rannsóknir hefðu verið gerðar á steypunni í húsinu og að hann vissi því ekki, hvort um alkáliskemmdir væri að ræða. Stefnandi, Ebeneser, hafi viljað eyða þessu tali og sagt eitthvað á þá leið, að ekki væri við öðru að búast í steinsteypum húsum, þau (stefnendur) hafi sjálf lent í því að þurfa að klæða hús sitt fyrir norðan vegna steypuskemmda.

Stefnendur hafi ekki komið aftur til að skoða, en gert tilboð í fasteignina 25. 2. 1991, dskj. nr. 4. Hafi þau þar boðið 13.500.000 kr. í eignina, 900.000 krónum lægra verð en sett var upp, sbr. dskj. nr. 3. Stefndu hafi verið gefinn einn sólarhringur til að taka afstöðu til boðsins, sem þau síðan gerðu innan tilskilinna tímamarka. Hinn 9. apríl 1991 hafi síðan verið gengið frá kaupsamningi, og skyldi afhendingardagur vera 25. maí 1991.

Stefnendur hafi tekið við húsinu á umsömdum afhendingardegi og engar athugasemdir gert við stefndu vegna hússins. Við útgáfu afsals ári eftir afhendingu hafi stefnendur engar kröfur haft uppi á hendur stefndu vegna galla, ef frá sé talinn leki frá sturtubotni í baðherbergi, sem stefndu höfðu raunar bent stefnendum á við skoðun. Stefndu hafi þó fallist á að greiða stefnendum 75.000 kr. án þess þó að viðurkenna bótaskyldu. Engar frekari kvartanir hafi verið settar fram af hálfu stefnenda við afsalsgerðina, og ekki hafi þau minnst einu orði á, að þau teldu sig eiga frekari bótakröfur á hendur stefndu.

Tíu dögum eftir afsalsgerð hafi stefnendur sent stefndu símskeyti, dskj.

nr. 7, þar sem þau segist hafa daginn áður fengið í heimsókn verkfræðing og múrara, sem þau segi, að hafi upplýst, að húsið væri stórlega gallað í múrverki og steypu, og áskilji þau sér rétt til skaðabóta úr hendi stefndu. Hinn 20. ágúst 1992 hafi lögmaður stefnenda sent stefndu bréf, dskj. nr. 10, sem síðan hafi verið svarað með bréfi lögmanns stefndu, dskj. nr. 12, þar sem bótaskyldu var hafnað með vísan til málsatvika.

Stefnendur leggi fram í máli þessu matsgerð dómkvaddra matsmanna, sem dómkvaddir hafi verið 13. október 1992 að beiðni stefnenda. Á bls. 3 í matsgerð, dskj. nr. 15, segi orðrétt: „Matsbeiðendur vilja taka það fram vegna þess, er fram kemur í matsbeiðni um málsatvik, að þeim hafi verið kunnugt um sprungur á suðurgafli hússins, en ekki verið ljóst umfang múrskemmda að öðru leyti.“

Við fyrstu skoðunargerð hafi stefnandi, Auður, upplýst, að hún hefði vitað um ummerki steypuskemmda í húsinu og hafi aðspurð viðurkennt, að ekki væri rétt greint frá málsatvikum í matsbeiðni. Af hálfu stefnda, Ófeigs, hafi þess þegar verið krafist, að þessi ummæli yrðu færð til bókar. Matsmenn hafi hafnað því, en kváðust myndu samþykkja skriflega bókun hennar, sem hún hafi gert í samráði við lögmann sinn. Hafi stefnendur þá vikið afsíðis með lögmanni sínum í u. þ. b. 10 mínútur og komið til baka með fyrrnefnda bókun, sem stefndu virðist hafa verið rituð af lögmanni stefnenda.

Stefndu mótmæla því sem beinum ósannindum, að stefndi hafi lýst yfir, að engar steypuskemmdir væru í húsinu. Þá séu ummæli þau, sem stefnendur hafi eftir stefnda, Ófeigi, efst á bls. 2 í stefnu, tilbúningur stefnenda. Þá kannist stefndu ekki við, að stefnendur hafi kvartað við þau nokkru eftir kaupin um sprungur á sökkli, og einnig mótmæla þau sem ósönnum fullyrðingum um ummæli stefndu, sem séu ítrekaðar í þessu samhengi. Þá kannist stefndu ekki við að hafa setið fund þann, sem greint sé frá á bls. 2 í stefnu, og sé þar um enn einn tilbúninginn að ræða af hálfu stefnenda.

Stefndu mótmæla málsatvikalýsingu stefnenda í stefnu sem rangri, að svo miklu leyti sem í bága fari við málavaxtalýsingu stefndu.

Skoðunargerð Bjarna R. Þórðarsonar, byggingartæknifræðings hjá Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins, dskj. nr. 9, sé einnig lögð fram í málinu sem hluti dskj. nr. 15. Þar liggja frammi ljósmyndir, sem Bjarni tók af húsinu og sýni glögglega, að um augljósar skemmdir sé að ræða. Bjarni taki sérstaklega fram í skýrslu sinni, að umræddar skemmdir séu ekki að koma fram á þeim tíma, er hann skoði húsið, heldur sé um að ræða skemmdir, sem hafi verið vel sýnilegar, löngu áður en stefnendur keyptu húsið. Þessar áberandi skemmdir hafi ekki getað dulist nokkrum manni, sem leit húsið augum. Um þetta vísa stefndu m. a. til dskj. nr. 9, bls. 8.

Af skýrslu RB verði ekki ráðið, að í húsinu við Vesturberg 79 séu alkalískemmdir, heldur einungis skemmdir af völdum veðrunar (dskj. nr. 8 og dskj. nr. 9, bls. 6). Þá segi m. a. orðrétt í lokaorðum skýrslu RB: „Þar sem alvarlegustu skemmdirnar eru nokkuð staðbundnar, virðist nokkuð vænlegur kostur að fara út í hefðbundnar múrviðgerðir.“

Matsgerð dómkvaddra matsmanna liggi frammi í málinu sem dskj. nr. 15. Telja stefndu, að matsgerðin sé svo alvarlega gölluð, að ekki sé unnt að leggja hana til grundvallar í máli þessu. Í því sambandi benda stefndu á eftirfarandi:

1. Matsmenn hafi ekki metið það, sem meta skyldi skv. matsbeiðni. Í stað þess að meta kostnað við múrviðgerðir með vísan til skýrslu RB, taki matsmenn það upp hjá sjálfum sér að meta kostnað við stórkostlegar breytingar og endurnýjun á húsinu.

2. Forsendur matsmanna séu rangar eða a. m. k. ófullnægjandi. Matsmenn virðist gefa sér forsendur, sem orki mjög tvímælis. Þannig segi t. d. neðst á bls. 5 í matsgerð: „Matsmenn telja, að höfuðorsaka skemmdanna sé að leita í samtvinnun frostsskemmda og alkalískemmda. . .“ Og efst á bls. 6: „... , að hefðbundnar múrviðgerðir, sem lagt er til að reyna í skýrslu RB, muni hafa of skamma líflengd“. Og aftur í næstu málsgrein: „Það er skoðun matsmanna, að eðlilegt sé að klæða húsið.“ Það skuli tekið fram, að matsmenn hafi engar kjarnamælingar gert á steinsteypu hússins.

3. Skoðunargerð virðist hafa verið vanrækt og aðferðir við matið ófullnægjandi. Stefndu hafi verið kvödd til að vera viðstödd skoðunargerð á Vesturbergi 79 miðvikudaginn 2. desember 1992. Svo sem fram komi í matsgerð, hafi einungis verið gengið um fasteignina og stefnendur bent á hina ætluðu galla. Þessi ganga hafi tekið í mesta lagi 30 mínútur. Engin eiginleg skoðun hafi farið fram, þ. e. mælingar, sýnataka, bank eða brot úr veggjum. Í þetta skipti hafi ekki verið farið upp á þak bílskúrs. Stefndi, Ófeigur, hafi aftur verið boðaður til að vera við skoðun nokkru síðar. Hafi hann komið ásamt stefnendum og matsmenn þá farið upp á bílskúrsþak. Þessi skoðun hafi tekið u. þ. b. 10 mínútur og drjúgur tími farið í að hreinsa snjó af þakinu. Ekki hafi heldur farið fram nein eiginleg rannsókn í þetta skipti.

Hvorki stefndu né lögmaður þeirra hafi verið boðuð til frekari skoðunargerða.

Stefndu telji, að í ljósi ófullkominnar skoðunar matsmanna geti niðurstöður þeirra ekki talist marktækar. Þar sé ýmsu haldið fram, sem fari í bága við niðurstöður vandaðrar og ýtarlegrar skýrslu RB, þar á meðal þá niðurstöðu RB, að einungis sé um veðrunarskemmdir að ræða. Stefndu

bendi á, að matsmenn kjósi, án þess að hafa forsendur til, að mæla með rándýrum endurbótum og breytingum á húsinu, sem auki enn fremur verðmæti hússins verulega frá því, sem verið hafi, þegar stefnendur fengu eignina afhenta.

Um leka á eldhússpaki og skemmdir á gleri megi ráða af málatilbúnaði stefnenda, að lekinn hafi byrjað og kalkútfellingar á gleri fyrst komið fram 20. maí 1992. Þá sé einnig vert að benda á bls. 3 á dskj. nr. 9, þar sem fram komi, að niðurfallsrör af svölum hafi verið fjarlægt og vatn renni því óhindrað niður vegginn fyrir neðan svalirnar. Með þessu virðist stefnendur beinlínis hafa framkallað tjón á eign sinni.

Stefnendur máls þessa krefjast þess, að stefndu verði gert in solidum að greiða stefnendum, að því er virðist pro rata, ákveðna fjárhæð, án þess þó að taka sérstaklega fram, hvernig eigi að skipta greiðslum milli stefnenda. Þetta geti ekki talist í samræmi við ákvæði einkamálalaga um skýran málatilbúnað.

Þá sé kröfugerð stefnenda sett fram valkvæð, þ. e. krafist sé skaðabóta eða afsláttar. Þessi málatilbúnaður sé einnig andstæður grunnreglum einkamálalaga. Þá sé krafa um afslátt vanreifuð, enda kröfugerðin ekki rökstudd og ekki einu sinni gerð tilraun til að sýna fram á, að efnislegum skilyrðum afsláttar sé til að dreifa.

Stefndu reisa sýknukröfu sína á því, að þau hafi að fullu staðið við samningsskyldur sínar og afhent hina seldu eign í umsömdu ásigkomulagi. Stefndu halda því fram, að stefnendur hafi við kaupin gróflega vanrækt skoðunarskyldu sína. Stefndu hafi sinnt upplýsingaskyldu sinni í hvívetna, og stefnendur hafi skaðað fasteignina og vitað og mátt vita um ummerki steypuskemmda. Stefndur hafi vitað um þéttriðið og áberandi sprungunet í fasteigninni og hafi síðan gert stefndu tilboð, sem sé 900.000 krónum lægra en ásett verð. Efsta lína á bakhlið tilboðsins sé svohljóðandi: „Eignin er seld í því ástandi, sem kaupandi hefur kynnt sér við skoðun og sættir sig við að öllu leyti.“ Kaupsamningur aðila hafi einnig að geyma samhljóða samningsákvæði. Þá segi í afsali, út gefnu 11. maí 1992: „Eigninni er afsalað í því ástandi, sem hún var í, er kaupandi tók við henni 25. maí 1991. Hafði kaupandi þá kynnt sér rækilega ástand hins selda og hafði ekkert við það að athuga.“ Stefndu bendi einnig á ummæli stefnanda, Ebenesers, þess efnis, að stefnendur hafi sjálf þurft að klæða hús sitt fyrir norðan.

Þá styðja stefndu sýknukröfu sína því, að stefnendur séu að krefjast þess, að stefndu borgi fyrir þau stórkostlegar breytingar og endurnýjun á húsinu, endurnýjun, sem muni gera yfirborð hússins viðhaldslaust næstu 20-40 árin, auk þess sem húsið verði mun verðmætara og söluverð þess herra. Stefndu

telji engan lagagrundvöll fyrir slíkri kröfugerð. Stefnu bendi á, að þessi málatilbúnaður stefnenda sé andstæður grunnreglum íslensks kröfuréttar um skaðabætur innan samninga.

Stefnu reisa sýknukröfu sína á því, að vegna alvarlegra ágalla á matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna geti stefnendur ekki reist bótakröfur á hendur stefnu á henni. Þá styðja stefnu sýknukröfu því, að stefnendur séu að hluta að krefja stefnu um greiðslu fyrir venjulegt viðhald, og einnig, að hluti þess viðhaldskostnaður sé sameiginlegur öðrum húsum í raðhúsallengjunni. Enn byggja stefnu sýknukröfu sína á því, að stefnendur hafi með athöfnum og athafnaleysi beinlínis valdið skemmdum á húsinu, og enn fremur á því, að hluti hinna ætluðu galla verði til löngu eftir afhendingu eignarinnar til stefnenda. Að lokum vitna stefnu í sýknukröfu til reglna kröfuréttar um tómlætisáhrif.

Stefnu mótmæla vaxtakröfu stefnenda sérstaklega sem rangri og andstæðri l. nr. 25/1987.

Varakrafa stefnu er reist á sömu málsástæðum og settar hafa verið fram um aðalkröfu.

Stefnu vísa til almennra reglna íslensks kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga og skuldbindingargildi loforða, til reglu 47. gr. og 52. gr. l. nr. 39/1922 per analogiam og til l. nr. 25/1987 og ákvæða laga um meðferð einkamála.

IV.

Forsendur og niðurstaða.

Það er athugavert við málatilbúnað í stefnu, að göllum þeim, sem krafist er bóta fyrir, er þar í engu lýst, en ráða má af stefnu, að eingöngu sé krafist bóta vegna skemmda á steypu og/eða múr sem og vegna skemmda, sem teljast bein afleiðing steypuskemmdanna.

Ekki er um það ágreiningur, að töluverðar múr- og steypuskemmdir séu á húsinu, en hins vegar greinir aðila á um umfang þeirra og eðli.

Í málinu liggur frammi matsgerð dómkvaddra matsmanna á dskj. nr. 15. Niðurstaða matsmanna er sú, að í húsinu séu verulegar steypuskemmdir, sem rekja megi til samvirkni alkálí- og frostskeimmda. Kemur þar fram, að húsið var einungis metið sjónmati, en engin kjarnasýni tekin eða rannsókuð. Þykir ekki gegn andmælum stefnu hafa verið sýnt fram á það, svo að óyggjandi sé, að um alkáliskeimmdir sé að ræða í húsinu. Hins vegar skiptir ekki máli um deiluefni í máli þessu, hvert eðli sprunguskemmdanna var.

Stefnendur hafa viðurkennt að hafa séð sprungur á húsinu, þegar þeir skoðuðu það, sbr. framburð þeirra fyrir dómi sem og bókun matsbeiðenda

á matsfundi 2. desember 1992. Þá viðurkenndi stefnandi, Ebeneser, að hafa veitt því athygli, að húsið var skellótt.

Lagðar hafa verið fram ljósmyndir á dskj. nr. 27 sem og skýrsla frá Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins, sem sýna, svo að ekki verði um villst, að áberandi sprungunet var komið víða á húsið á þeim tíma, sem stefnendur skoðuðu það fyrir kaup. Stefnendur hafa ekki vefengt þær dagsetningar, sem eru á myndunum. Þá hefur stefnandinn Auður lýst yfir því fyrir dómi, að fyrsta mynd á dskj. nr. 27 sýni húsið svipað því og það var, er hún skoðaði það fyrst.

Ekki verður á það fallist, að húsið hafi haft leynda galla. Eins og að framan greinir, voru skemmdir á múr vel sýnilegar, þegar stefnendur skoðuðu húsið fyrst. Þá liggur fyrir og er ómótmælt, að stefndu bentu stefnendum á, að þau hefðu borið á húsið efnið Thoroseal, en það væri góð sprunguvörn. Hefðu framangreind atriði átt að gefa stefnendum ríkt tilefni til nánari skoðunar eða rannsókna á múr og/eða steypu. Þá hafa stefnendur ekki sýnt fram á eða gert sennilegt, að stefndu hafi lofað húsið á þann veg, að í því hafi falist ábyrgð um óskemmda steypu og/eða múr, eins og haldið er fram, eða að þau hafi fullyrt við stefnendur, að í húsinu væru ekki alkalískemmdir. Breytir framburður vitnisins Þorgríms þar engu um, þótt hann haldi því fram, að stefndi, Ófeigur, hafi lofsamað ástand hússins, þegar hann skoðaði það. Þá hafa önnur vitni, sem komu fyrir dóminn, ekki sýnt fram á eða gert sennilegt, að stefndu hafi leynt göllum hússins.

Fyrir liggur, að stefnendur bjuggu í húsinu tæpt ár, áður en þau kvörtuðu við stefndu undan göllum í steypu, og voru þá nýbúin að skrifa undir afsal án athugasemda að öðru leyti en varðar galla þá, sem sátt varð um, vegna leka frá sturtu og skemmda á hurð, sbr. dskj. nr. 26. Engu að síður liggur fyrir, að stefnendur viðurkenna að hafa allan tímann séð skellur eða flekki á múr hússins, sem hefðu átt að gefa þeim tilefni til nánari skoðunar þegar í upphafi, eins og áður greinir. Það firrir stefnendur ekki ábyrgð á skoðunarskyldu, að þau telji sig hafa verið grandlaus og talið skellurnar vera litbrigði í málningu.

Lýsing sú, sem fram kemur í söluyfirliti á dskj. nr. 3, ber með sér, að einungis er verið að lýsa sjálfri íbúðinni og lofa hana, en ekki vikið einu orði að húsinu að utanverðu. Enda þótt ekki hafi verið lýst göllum utan húss og fallast megi á, að lýsingin sé ófullkomin að því leyti, firrir það stefnendur ekki ábyrgð á skoðunarskyldu, enda liggur fyrir, að sprungur á múr voru vel sýnilegar, eins og að framan greinir.

Með hliðsjón af framansögðu og samkvæmt meginreglu 47. gr. 1. nr. 39/1922 um lausafjárkaup er ekki á það fallist, að stefnendur geti nú borið fyrir

sig þá galla, sem þau hefðu átt að sjá við eðlilega skoðun þegar fyrir kaupin.

Ber því að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda í máli þessu.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnendur til að greiða stefndu málskostnað, sem þykir eftir atvikum hæfilega ákveðinn 450.000 kr., og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dóminn kváðu upp Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari, Ragnar Ingimarsson verkfræðingur og Guðbrandur Steinþórsson verkfræðingur.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Ófeigur Björnsson og Hildur Bolladóttir, Skólavörðustíg 5, Reykjavík, skulu vera sýkn af öllum kröfum stefnenda, Ebenesers Bárðarsonar og Auður Árnadóttur, Vesturbergi 79, Reykjavík.

Stefnendur, Ebeneser Bárðarson og Auður Árnadóttir, greiði stefndu, Ófeigi Björnssyni og Hildi Bolladóttur, in solidum 450.000 kr. í málskostnað.
