

Fimmtudaginn 10. október 1996.

Nr. 89/1996.

Ungmennafélag Íslands

(Kristinn Hallgrímsson hrl.)

gegn

Samtökum um kvennaathvarf

(Sigurmar K. Albertsson hrl.)

Fasteignakaup. Galli. Skaðabætur. Afsláttur. Skuldajöfnuður.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 27. febrúar 1996 og krefst þess aðallega, að stefndi verði dæmdur til að greiða 1.000.000 króna auk dráttarvaxta frá 15. apríl 1993 til greiðsludags. Til vara krefst áfrýjandi þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða sömu fjárhæð og vexti, en viðurkennd verði skuldajafnaðarkrafa stefnda, að fjárhæð 120.250 krónur. Til þrautavara krefst áfrýjandi enn greiðslu á sömu fjárhæð og vöxtum, en að viðurkennd verði skuldajafnaðarkrafa, að fjárhæð 348.150 krónur. Í öllum tilvikum komi til frádráttar greiðsla stefnda, að fjárhæð 348.856 krónur, sem nánar er greint frá hér á eftir. Loks krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst sýknu af kröfum áfrýjanda og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt voru lögð gögn þess efnis, að stefndi hefði 3. janúar 1996 greitt áfrýjanda að fullu dómskuld samkvæmt héraðsdómi, þar með talda dráttarvexti, en að frádregnum tildæmdum málskostnaði, með samtals 348.856 krónum. Í samræmi við það miðar áfrýjandi kröfur sínar hér fyrir dómi við, að síðastnefnd fjárhæð komi til frádráttar kröfum, sem teknar yrðu til greina í Hæstarétti. Er þetta jafnframt ástæða þess, að stefndi krefst nú sýknu af kröfum áfrýjanda.

I.

Í héraðsdómi er þess getið, að í söluyfirliti, sem vísað er til í kaupþilboðum stefnda í fasteign þá, er mál þetta er risið af, komi

meðal annars fram, að „vatnslagnir“ í húsinu hafi verið endurnýjaðar.

Áður en kaupin voru gerð, skoðuðu fjórir nafngreindir félagsmenn í samtökum stefnda eignina. Fóru þeir um allt húsið ásamt framkvæmdastjóra áfrýjanda, sem lýsti því fyrir þeim. Húsið er tvær hæðir, kjallari og háaloft.

Pípulagningameistari sá, sem annaðist endurbætur og viðgerð á lagnakerfi hússins fyrir stefnda, bar fyrir dómi, að við skoðun fyrir viðgerðina hefði ekki farið á milli mála, að miðstöðvarkerfi hússins hefði verið „upprunalegt“. Hann tók fram, að miðstöðvarkerfið hefði komið að fullum notum, eins og það var úr garði gert, þegar hann hóf endurbætur á því. Annar hinna dómkvöddu matsmanna bar fyrir dómi, að augljóst hefði verið, að miðstöðvarlagnir í húsinu voru gamlar. Hann sagði og, að sver miðstöðvarrör hefðu legið eftir gangi kjallarans og meðal annars gengið niður á hurðarop. Enn fremur bar matsmaðurinn, að ákveðnir þættir miðstöðvarlagnar hefðu „mjög augljóslega“ ekki verið endurnýjaðir, og hefði það alls ekki átt að dyljast við skoðun. Í sjálfri matsgerðinni kemur fram, að ofnalagnir í kjallara hafi truflað eðlilegan umgang.

Þegar litið er til þessa og orðalags söluyfirlitsins, verður ekki talið, að stefndi hafi mátt gera ráð fyrir, að miðstöðvarlagnir hafi verið endurnýjaðar, áður en kaupin voru gerð, eða að áfrýjandi ábyrgðist, að ástand þeirra væri betra en vænta mátti miðað við aldur hússins. Þykir stefndi því ekki eiga rétt á skaðabótum eða afslætti úr hendi áfrýjanda vegna ástands þessara lagna.

II.

Með skírskotun til forsendna héraðsdóms er staðfest sú niðurstaða hans, að stefndi eigi rétt til skaðabóta úr hendi áfrýjanda vegna ástands raflagna. Hins vegar þykir rétt að ákveða fjárhæð bótakröfu í þessum lið svo og öðrum á grundvelli verðlags í júlí 1995, eins og gert er í matsgerð, 104.500 krónur, að fráðregnum 4.600 krónum, þ. e. 99.900 krónur.

Fyrirgreint ákvæði í söluyfirliti um, að „vatnslagnir“ í húsinu hafi verið endurnýjaðar, tekur tvímælalaust til neysluvatnslagna. Á stefndi því eftir meginreglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup rétt á skaðabótum vegna kostnaðar við endurnýjun á

vatnslögnum að snyrtingum á 2. hæð og frá eldhúsi á 1. hæð, en hann er samkvæmt matsgerð 66.000 krónur.

Leggja má til grundvallar þá niðurstöðu matsmanna, að frárennislagnir ofan botnplötu hafi verið orðnar mjög tærðar og farnar að leka svo og, að nauðsynlegt hafi verið að skipta um þær að nokkru leyti. Telja verður, að hér sé um galla að ræða og stefndi eigi því rétt til afsláttar, sbr. meginreglu 1. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922. Viðgerðarkostnaður samkvæmt mati nemur 62.000 krónum. Af hálfu áfrýjanda er því ekki sérstaklega mótmælt, að afsláttur verði ákveðinn á grundvelli matsfjárhæðar, ef dæmdur verði. Verður fjárhæð þessi því tekin til greina að fullu.

Með vísun til röksemda héraðsdómara er fallist á, að svalagólf hafi verið með leyndan galla, sem telja verði vanefnd af hálfu áfrýjanda. Þykir stefndi eiga rétt á afslætti vegna gallans. Matsmenn telja eðlilegan viðgerðarkostnað vera 185.000 krónur. Áfrýjandi heldur því fram, að ef kröfuliður þessi verði á annað borð tekinn til greina, beri að draga 35% frá fjárhæðinni, vegna þess að stefndi fái með viðgerðinni nýtt svalagólf í stað gamals. Ekki liggja fyrir nægileg gögn til þess, að unnt sé að leggja dóm á síðastgreinda mótbáru áfrýjanda. Eins og málið er lagt fyrir, þykir mega miða við, að matsfjárhæðin sé hæfilegur afsláttur vegna leka svalagólfsins.

Niðurstaða héraðsdóms um, að stefndi eigi ekki kröfu á áfrýjanda vegna leka bílskúrs, er ekki til endurskoðunar fyrir Hæstarétti.

Samkvæmt þessu eru teknar til greina kröfur stefnda, samtals að fjárhæð 412.900 krónur (99.900 + 66.000 + 62.000 + 185.000).

III.

Aðilar deila ekki um, að stefnda sé skylt að greiða áfrýjanda 1.000.000 króna, sem eru eftirstöðvar af kaupverði fasteignarinnar og féllu í gjalddaga 15. apríl 1993. Ber stefnda að greiða dráttarvexti af fjárhæð þessari frá þeim degi til 8. september 1995, en þá lagði hann fram í héraðsdómi áðurnefnda matsgerð dómkvaddra manna.

Skaðabóta- og afsláttarkröfur stefnda, að fjárhæð 412.900 krónur, koma til skuldajafnaðar hinum ógreiddu eftirstöðvum. Er mismunur höfuðstóls því 587.100 krónur, sem stefnda ber að greiða áfrýjanda með dráttarvöxtum, svo sem greinir í dómsorði, en að frá-

dregnum 348.856 krónum, sem stefndi greiddi áfrýjanda eftir uppsögu héraðsdóms.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt að staðfesta ákvörðun héraðsdóms um málskostnað, en láta hvorn aðila bera sinn kostnað af málinu fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Samtök um kvennaathvarf, greiði áfrýjanda, Ungmennafélagi Íslands, 587.100 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt vaxtalögum nr. 25/1987 af 1.000.000 króna frá 15. apríl 1993 til 8. september 1995, en af 587.100 krónum frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum 348.856 krónum.

Ákvæði hins áfrýjaða dóms um málskostnað skal vera óraskað. Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 19. desember 1995.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 30. nóvember 1995, er höfðað af Ungmennafélagi Íslands, Fellsmúla 26, Reykjavík, gegn Samtökum um kvennaathvarf, Öldugötu 14, Reykjavík, með stefnu, birtri 17. febrúar 1994.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 1.000.000 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. apríl 1993 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar að mati réttarins að viðbættum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

Endanlegar dómkröfur stefnda eru þessar:

Aðallega, að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda gegn greiðslu á 294.055 kr. auk innlánsvaxta frá 15. apríl 1993, með því að skuldajafnað verði á móti hluta af kröfu stefnanda um eftirstöðvar kaupverðs, kröfu stefnda um afslátt og/eða skaðabætur vegna leyndra galla á eigninni Öldugötu 14, Reykjavík, samkvæmt mati dómkvaddra manna, að fjárhæð 705.945 kr., miðað við verðlag 15. apríl 1993, auk þess sem stefndi verði sýknaður af málskostnaðarkröfu stefnda. Þá er þess jafnframt krafist í málinu, að stefnda verði dæmdur málskostnaður að skaðlausu samkvæmt málskostnaðarreikningi og að við ákvörðun um málskostnað verði tekið tillit til útlagðs kostnaðar stefnda vegna matsgerðar, 217.590 kr., en auk þess dæmdur 24.5% virðisaukaskattur ofan á málskostnað og að málskostnaður beri dráttarvexti frá 15. degi eftir dómsuppsögu. Þá krefst stefndi þess, að í dómi verði kveðið á um, að sér sé heimilt að skuldajafna tildæmdum máls-

kostnaði á móti ógreiddum eftirstöðvum kaupverðs að því marki, sem krafa stefnanda vegna ógreiddra eftirstöðva kaupverðs, 294.055 kr., dugar til.

Til vara er þess krafist af hálfu stefnda, að krafa stefnanda verði lækkuð samkvæmt mati dómans á grundvelli sömu sjónarmiða og í aðalkröfu auk skuldajöfnunar og málskostnaðar, eins og í aðalkröfu greinir. Þá er þess krafist, komi til þess, að stefndi verði dæmdur til greiðslu að einhverju leyti, meiri en í aðalkröfu greinir, að sú fjárhæð beri innlánsvexti í stað dráttarvaxta til dómsuppsögudags í málinu.

Prautavarakrafa er eingöngu um málskostnað, að hann verði felldur niður, verði að verulegu leyti dæmt áfall í málinu, og í því tilviki, að málskostnaðarkröfu stefnda yrði hafnað, bæði hvað varðar þóknun lögmanns og útlagðan kostnað vegna matsgerðar.

Málavextir og ágreiningsefni.

Með kaupsamningi, dagsettum 21. júlí 1992, keypti stefndi húseignina Öldugötu 14 í Reykjavík af stefnanda. Kaupverðið var 23.000.000 kr., og hefur stefndi greitt í samræmi við samninginn að öðru leyti en því, að þegar greiða átti 2.500.000 kr. 15. apríl 1993, voru aðeins greiddar 1.500.000 kr. Með bréfi lögmanns stefnda, dags. 20. sama mánaðar, til lögmanns stefnanda var þess farið á leit, að kannað yrði, hvort unnt væri að ná samkomulagi um, að stefnandi féllist á greiðslu bóta og/eða afsláttar til stefnda vegna galla, sem af hálfu stefnda voru taldir vera á fasteigninni, en verið leynt, er kaupin fóru fram. Ekki náðist samkomulag um það, og hefur stefnandi höfðað málið til innheimtu á eftirstöðvum kaupverðs, 1.000.000 kr., en af hálfu stefnanda er því mótmælt, að fasteignin hafi haft leynda galla.

Gallar þeir, sem hér um ræðir, eru vegna raflagna, lagnakerfis (þ. e. hita-, neysluvatns- og frárennslislagna) svo og leka í forstofu og í bílskúr.

Helstu málsástæður aðila og réttarheimildir, sem þeir styðja mál sitt við.

Stefnandi reisir kröfur sínar í málinu á hendur stefnda á kaupsamningi málsaðila frá 21. júlí 1992, en samkvæmt honum keypti stefndi fasteignina Öldugötu 14 í Reykjavík af stefnanda fyrir 23.000.000 kr. Stefndi hafi greitt kaupsamningsgreiðslur samkvæmt A-lið, töluliðum 1–5, og inn á 6. tl. 1.500.000 kr., en samkomulag er milli aðila um uppgjör á 7. tl. Eftir standi ógreidd 1.000.000 kr. samkvæmt 6. tl. A-liðar kaupsamningsins, sem stefndi hafi átt að greiða 15. apríl 1993. Stefndi haldi greiðslunni eftir, þar sem hann telji, að fasteignin hafi haft leynda galla, en af hálfu stefnanda er því mótmælt, að svo hafi verið, og er af hans hálfu krafist í málinu, að stefndi greiði framangreindar eftirstöðvar 6. tl. A-liðar kaupsamningsins.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að fyrirsvarsmönnum stefnda hafi verið sagt frá ástandi hússins, þegar þeir skoðuðu það, áður en kaupin fóru

fram. Framkvæmdastjóri stefnanda hefur komið fyrir dóminn og skýrt svo frá, að hann hafi farið með fulltrúum stefnda um allt húsið og skýrt fyrir þeim, í hvaða ásigkomulagi húsið var. Stefnandi hafði keypt húsið árið 1986 og þá verið gerðar á því miklar endurbætur. Hafi þessum endurbótum verið lýst eins vel og unnt var fyrir fyrirsvarsmönnum stefndu. Á efri hæð, hafi þeim verið sagt, að rafmagn hefði verið endurnýjað að hluta, en við skoðun hafi t. d. sést, að rofar voru gamlir. Þegar anddyri var skoðað, hafi verið sagt frá því, að þar hefði verið leki. Einnig hafi verið skýrt frá því, að gert hefði verið við lekann, sem hefði ekki komið fram eftir það, í u. þ. b. tvö ár. Í kjallara voru vatnslagnir endurnýjaðar að hluta, og einnig voru lagðar nýjar frárennslislagnir út í brunn frá nýjum böðum, sem þar voru útbúin. Tekið hafi verið fram, að raflagnir hefðu verið endurnýjaðar að hluta, mest á mið- og efri hæð og að hluta til í kjallara, en þar var ný rafmagnstafla. Sagt hafi verið frá því, að ekki hafi verið skipt um allt, heldur endurnýjað að hluta. Hafi það verið af sparnaðarástæðum, en mikill kostnaður hafi komið til vegna endurbótanna. Hitakerfi hafi ekki verið endurnýjað, en þó voru settir nýir stýrilokar á ofna. Við skoðun á bílskúr hafi greinilega komið fram, í hvaða ástandi hann var, og er viðurkennt af hálfu stefnanda, að hann hafi verið lélegur. Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að allar upplýsingar, sem veittar hafi verið fyrirsvarsmönnum stefnda, hafi verið réttar. Söluýfirlit á dskj. nr. 14 gefi engar upplýsingar um endurbætur á húsinu, sem hafi ekki verið gerðar, en orðalag í söluýfirlitinu beri að túlka þröngt.

Af hálfu stefnanda er því mótmælt, að mat dómkvaddra matsmanna verði lagt til grundvallar við úrlausn málsins. Það hafi farið fram, löngu eftir að ætlaðir gallar hafi verið lagfærðir. Matsmenn hafi því ekki getað sannreynt gallana, en miðað matið við upplýsingar frá stefnda og starfsmönnum hans. Matið væri því stórgallað og hefði ekkert sönnunargildi í málinu. Þá er mótmælt sérstaklega kröfu stefnda um endurnýjun á gömlum rofum og rofadósum, að fjárhæð samtals 33.800 kr., en rofarnir hafi sést við skoðun. Einnig er mótmælt sérstaklega kröfu stefnda vegna endurnýjunar á ofnalögnum í húsinu, en stefnda hafi verið fullkunnugt um, að þær höfðu ekki verið endurnýjaðar. Mótmælt er bótakröfu stefnda vegna leka í forstofu, en í matinu væri gert ráð fyrir nýju svalagólfi, og ættu því bætur vegna lekans að sæta lökkun. Sama eigi við um bætur vegna leka í bílskúr, en þar að auki hafi stefnda verið ljóst, að bílskúrin var í slæmu ástandi. Þá er því mótmælt, að stefnda verði dæmdar skaðabætur, þar sem ekki hafi verið um svik að ræða af hálfu stefnanda. Loks er matskostnaði mótmælt, þar sem matið væri málinu óviðkomandi og hefði ekkert sönnunargildi í málinu.

Stefnandi vísar til almennra reglna kröfuréttar um fullar efndir samninga

dómkröfum sínum til stuðnings. Krafan um dráttarvexti, þ. m. t. vaxtavexti, styður stefnandi við reglur III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 með síðari breytingum. Af hálfu stefnanda er því mótmælt, að dæmdir verði aðrir vextir en dráttarvextir frá gjalddaga 15. apríl 1993, og vísar hann í því sambandi til ákvæðis í kaupsamningi á dskj. nr. 3. Um málskostnað er vísað til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafan um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988, en þar sem stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur, beri honum nauðsyn til að fá dóm fyrir skattinum úr hendi stefnda.

Af hálfu stefnda er málavöxtum lýst svo, að lögmanni hans hafi í júlí 1992 verið falið að gera tilboð í fasteignina Öldugötu 14, Reykjavík, sem stefnandi átti, en var boðin til sölu hjá Huginn, fasteignamiðlun. Eftir skoðun eignarinnar hafi lögmaður stefnda aflað söluyfirlits frá fasteignasölnunni. Á grundvelli þess hafi verið gert tilboð í fasteignina 10. júlí 1992. Hinn 13. sama mánaðar var af hálfu stefnanda gert gagntilboð, og 16. s. m. var af hálfu stefndu gert nýtt tilboð, sem var samþykkt af hálfu stefnanda. Í báðum tilboðum stefnda hafi verið vísað til söluyfirlits fasteignasölnunnar um ástand og lýsingu eignarinnar, en þar hafi m. a. komið fram, að búið væri að endurnýja margt í húsinu, m. a. raflagnir og vatnslagnir. Gengið hafi verið frá kaupsamningi 21. júlí 1992 á grundvelli samþykks kauptilboðs.

Hinn 1. október 1992 hafi stefndi tekið við fasteigninni og hafið á henni breytingar vegna fyrirhugaðrar starfsemi í húsinu. Fljótlega hafi komið í ljós verulegir gallar á eigninni. Helstu gallar hafi verið þeir, að bílskúr hafi verið lekur, upphafleg raflögn hafi verið í kjallara auk annarra ágalla á raflögn, og vatnslagnir á jarðhæð hafi verið upphaflegar og meira og minna ónýtar. Þá hafi frárennslislagnir hússins verið í verulegu ólagi, bæði lagnir frá hreinlætistækjum frá efri hæðum hússins niður í sökkul og einnig lagnir í kjallara. Jafnframt hafi verið leki í forstofu vegna þakleka frá svölum auk leka í kjallara vegna ófullnægjandi „dren“-lagnar, en ekki er gerð krafa í málinu vegna lekans í kjallara.

Pegar framangreint kom í ljós, hafi fulltrúar stefnda talið ljóst, að fasteignin hefði bótaskylda leynda galla og stæðist ekki áskilda kosti eða það, sem lofað hefði verið við kaup eignarinnar. Af hálfu stefnda hafi þá verið haft samband við fulltrúa stefnanda, sem hafi skoðað fasteignina 15. júlí 1992 (sic), og í framhaldi af því hafi lögmaður stefnda sent stefnanda formlega kvörtun 17. nóvember 1992. Lögmaður stefnda hafi farið á vettvang að nýju ásamt Eyjólfri Árna Rafnssyni verkfræðingi, sem tilnefndur hefði verið af stefnanda. Hafi Eyjólfur síðan sent stefnanda bréf, dags. 25. nóvember 1992. Stefndi hafi ekki átt annars kost en láta vinna tafarlaugar viðgerðir á

húsinu, en áskildi sér rétt til bóta eða afsláttar af kaupverði, enda hafi komið fram í framangreindu bréfi Eyjólfss frá 25. nóvember, að málsaðilar þyrftu að ná samkomulagi um kostnað, sem hlytist af viðgerðum. Þegar framkvæmdum var lokið, hafi stefndi lagt fram kröfur vegna gallanna ásamt reikningum um kostnað í þeim tilgangi að leysa málið með samkomulagi. Miðað hafi verið við, að veittur yrði afsláttur eða bætur, að fjárhæð 850.000 kr., vegna leyndra galla. Reynt hafi verið að leysa málið, m. a. með meðalgöngu lögmanna, í um það bil ár, en án árangurs. Vegna gallanna og kostnaðar við að lagfæra þá hafi stefndi tekið þá ákvörðun að halda eftir 1.000.000 kr. af greiðslu, sem fram átti að fara 15. apríl 1993, til að mæta kostnaði vegna gallanna og skuldajafna þeirri fjárhæð við kröfur sínar. Á þetta hafi stefnandi ekki fallist og því höfðað mál á hendur stefnda til innheimtu þeirrar fjárhæðar.

Viðurkennt er af hálfu stefnda, að ekki hafi verið innt af hendi 1.000.000 kr. af þeirri fjárhæð, sem greiða átti 15. apríl 1993 samkvæmt kaupsamningnum. Ástæðan hafi verið sú, að stefndi hafi haldið eftir þessum hluta kaupverðsins og skuldajafnað upp í galla og/eða afsláttarkröfu sína vegna leyndra galla á fasteigninni Öldugötu 14. Ágreiningur málsins snúist þannig um þessa fjárhæð og ætlaða galla, en um aðra þætti kaupanna væri samkomulag með málsaðilum, þ. e. frágang söluuppgjörs, eftirstöðvabréf, afléttingu og annað.

Af hálfu stefnda er talið, að húsið hafi við kaupsamning haft verulega leynda og bótaskylda galla, sem veitt hafi rétt til skaðabóta og/eða afsláttar af kaupverði. Vegna þessa hafi stefnda verið heimilt og nauðsynlegt til að tryggja hagsmunum sína að halda eftir af eftirstöðvum kaupverðs til að mæta kröfum vegna gallanna svo og vegna kostnaðar við að láta meta þá. Er því haldið fram, að gögn málsins sýni, að umfang gallanna sé a. m. k. sú fjárhæð, sem stefndi hélt eftir af kaupverði. Stefndi krefst þess, að bóta- og/eða afsláttarkröfu sinni vegna leyndra galla verði skuldajafnað við stefnufjárhæðina, en til vara, að krafa stefnanda verði lækkuð samkvæmt mati dómsins.

Máli sínu til stuðnings bendir stefndi á loforð stefnanda um ásigkomulag fasteignarinnar í söluþyrliti á dskj. nr. 14. Þar sé tekið fram, að um glæsilega eign sé að ræða og að m. a. hafi verið endurnýjaðar raf- og vatnslagnir. Ljóst sé, að söluþyrlitið sé hluti samnings aðila, enda vísað í það í báðum tilboðum stefnda. Á samþykktu kaupþilboði á dskj. nr. 18 sé sérstaklega tekið fram, að um lýsingu og ástand sé vísað til söluþyrlits.

Um lagnir sé jafnframt ljóst, að ný grind neysluvatnslagna hafi gefið stefnda ástæðu til að ætla, að allar lagnir væru nýjar, enda aðrar lagnir ekki

sýnilegar, þar sem þær hafi að öðru leyti verið einangraðar og einangrun máluð. Hins vegar hafi það komið í ljós, að eingöngu grindin hafi verið ný, en allt annað upphaflegt í neysluvatnslögnum. Að auki hafi það bæst við, að frárennslislagnir hafi verið í verulegu ólagi, og m. a. hafi skólplagnir í húsinu verið tærðar sundur, en það hafi ekki komið í ljós, fyrr en rífið hafði verið frá þeim, og lagnir úr grunni og að fráveitu verið ónýtar.

Raflagnir hafi átt að vera endurnýjaðar, en svo hafi ekki verið. Eins og fram komi á dskj. nr. 22, hafi öll raflögn í kjallara verið upprunaleg og bún-aður lélegur. Raflagnir inni í vegg væru ekki sýnilegar, svo að ljóst væri, að um leyndan galla hafi verið að ræða. Þá hafi komið í ljós, að nauðsynlegt hafi verið að endurnýja rofa og tengla, þar sem dósir hafi verið of grunnar fyrir tengla og frágangur að mati rafvirkjameistara í andstöðu við reglugerð, sbr. dskj. nr. 31. Þá hafi jafnframt reynst nauðsynlegt að draga í nýjan rafmagnsvír, þar sem vír hefði eyðilagst, vegna þess að einangrun hefði skafist af vírnum, þegar gengið var frá raflögn í gömlu dósirnar, og vírarnir dregist til á hvössum brúnum.

Um lekastaði hafi komið fram, að á þremur stöðum hafi lekið í húsinu, þ. e. í bílskúr, kjallara og í forstofu við aðalinngang. Ástæðan til leka í bílskúr hafi verið sprungur, sem hafi ekki verið sýnilegar, enda bílskúr verið nýmálaður að utan og fullur af munum við skoðun. Leki í forstofu hafi komið frá svalagólfi að ofan, sem hafi verið óþétt, og vatn lekið niður í vegginn á bak við timburklæðningu. Nauðsynlegt hafi verið að setja vatnsheldan dúk og þétta til að koma í veg fyrir lekann, og að auki hafi þurft að rífa vegginn. Engar kröfur eru gerðar í málinu vegna lekans í kjallara, enda hefur „dren“-lögn verið lagfærð af stefnanda, og hefur þannig verið komið í veg fyrir lekann.

Af hálfu stefnda er talið, að af öllu þessu leiði, að hin selda eign hafi haft leynda galla, er kaupin fóru fram, og vegna þessara galla beri sér réttur til skaðabóta úr hendi stefnanda eða afsláttar af kaupverði að tiltölu, sem nemi fjárhæð gallanna, með vísan til 42. gr. laga nr. 39/1922, sem hafi oftlega verið beitt með lögjöfnun í dómsmálum, er varði galla í fasteignakaupum. Jafnframt er vísað til dómvenju um bætur og/eða afslátt í tengslum við galla á fasteignum. Þá telur stefndi, að staðlað ákvæði í kaupsamningi, að kaupandi hafi við undirritun sætt sig við ástand hins selda, skipti ekki máli, þar sem um leynda galla hafi verið að ræða, er hafi ekki verið kunnir við gerð kaupsamnings, og að auki sá áskilnaður í tilboði, að eignin standist lýsingu í söluyfirliti.

Þá vísar stefndi til þess, að þeir gallar, sem um ræði, séu ekki þeir, sem fram komi við venjulega skoðun. Jafnframt sé ljóst, að stefnandi hafi ekki

sinnt upplýsingaskyldu sinni við gerð kaupsamnings og að gefnar hafi verið rangar eða villandi upplýsingar, þar sem ljóst sé, að stefnandi hafi í engu getið þeirra ágalla, sem hafi verið á fasteigninni og stefnanda hljóti að hafa verið kunnugt um.

Um kröfugerðina að öðru leyti bendir stefndi á, að ljóst sé, að sér hafi verið heimilt að halda eftir greiðslum til að mæta kostnaði sínum vegna gallanna að öðru leyti. Ljóst hafi verið, að hugsanlegur matskostnaður yrði verulegur, ef til kæmi, auk kostnaðar við að leita til lögmanns.

Fjárhæð kröfu stefnda um skuldajöfnuð er reist á mati dómkvaddra matsmanna samkvæmt matsgerð á dskj. nr. 33 og útreikningi á niðurstöðu matsins miðað við verðlag samkvæmt byggingarvísitölu 15. apríl 1993, sbr. dskj. nr. 34. Er þess krafist af hálfu stefnda, að matið verði lagt til grundvallar við úrlausn málsins, og er í því sambandi vísað til þess, að matinu hafi ekki verið hnekk.

Lagarök stefnda eru þau varðandi meginkröfu þeirra um skaðabætur og/ eða afslátt, að vísað er til laga um lausafjárkaup nr. 39/1922, aðallega meginreglu 42. gr. laganna. Stefndi telur, að fullnægt sé bæði lagaskilyrðum fyrir afslætti að tiltölu sem og skilyrðum 2. mgr. 42. gr. um skaðabætur, m. a. með vísan til þess, að um launung hafi verið að ræða af hendi seljanda um ágalla á húsinu og loforð um ástand ekki staðist. Einnig er vísað til sama lagaákvæðis og meginreglna kauparéttar um upplýsingaskyldu seljanda, og um kvörtun eða tilkynningu um galla er vísað til 52. gr. kaupalaga nr. 39/1922. Þá er vísað til dómafordæma í gallamálum um þýðingu skaðlausra samningsskilmála sem og um beitingu 42. gr. kpl. í fasteignakaupum. Um sönnun tjóns er vísað til reikninga og matsgerðar dómkvaddra matsmanna. Þá er vísað til byggingarreglugerðar frá 1979. Um rétt stefnda til að halda eftir eigin greiðslu sem og heimildar til að lýsa yfir skuldajöfnuði og beitingar þess úrræðis er vísað til meginreglna kröfuréttarins. Um málskostnað er vísað til 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála, en vegna kröfu um, að virðisaukaskattur af málskostnaðarfjárhæð bætist við tildæmdan málskostnað, er vísað til laga nr. 50/1988, en þar sem stefndi sé ekki virðisaukaskattsskyldur, sé honum nauðsyn að fá dóm fyrir skattinum. Þá er þess sérstaklega krafist, að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til þess kostnaðar, sem stefndi hafi þurft að greiða vegna matsgerðar.

Niðurstöður.

Krafa stefnda á hendur stefnanda vegna ófullnægjandi raflagna í umræddu húsi stafar af því, að við kaupin hafi af hálfu stefnanda verið upplýst, að raflagnir hefðu verið endurnýjaðar, en af hálfu stefnanda er því mót-

mælt, að nokkrar upplýsingar hafi verið veittar um endurnýjun á öðru en því, er hafi verið endurnýjað, sem gert hafði verið að hluta. Þegar litið er til þess, að tekið er fram í söluþfirliti á dskj. nr. 14, sem vísar til í tveimur tilboðum stefnda frá 10. og 16. júlí 1992, að búið væri að endurnýja margt í húsinu, svo sem raflagnir og vatnslagnir, verður að telja, að stefndi hafi mátt ætla, að það hafi verið gert og unnið á fagmannlegan hátt, en stefnandi hefur ekki sýnt fram á gegn andmælum stefnda, að svo hafi verið. Þá verður að telja ósannað gegn andmælum stefnda, að stefnandi hafi veitt upplýsingar um ástand raflagna og að þær væru aðeins endurnýjaðar að hluta. Endurnýjun raflagna og hvernig það verk var unnið, þegar stefnandi átti húsið, sést ekki við venjulega skoðun. Ekki verður á þá málsástæðu stefnanda fallist, að stefndi hafi vanrækt að skoða ástand raflagna, þegar litið er til þess, sem fram kemur í umræddu söluþfirliti. Þá verður að telja, að matsgerð dómkvaddra matsmanna svo og framburður vitna veiti fullnægjandi upplýsingar um ástand raflagna, að hvaða leyti þær höfðu verið endurnýjaðar, er stefndi keypti umrædda húseign af stefnanda, og hvaða gallar voru á þeirri vinnu, sem fram fór á raflögninni á vegum stefnanda, þegar hann átti húsið. Stefndi lét lagfæra raflögnina að því leyti, sem henni var áfátt, en fram hefur komið, að ídráttarvör var skemmdur, sem er ómótmælt af hálfu stefnanda. Stefndi lét ekki fara fram úttekt á rafkerfi hússins eftir endurbætur, sem hann lét gera á því, og hann hefur engar upplýsingar heldur veitt í málinu, sem gæfu til kynna, að lýsing stefnda og dómkvaddra matsmanna á ástandi rafkerfisins sé röng. Þykir rétt að leggja umrætt mat til grundvallar við úrlausn málsins, enda hefur því ekki verið hnekk. Verða því kröfur stefnda vegna þessara ágalla teknar til greina með vísan til matsgerðar að öðru leyti en því, að liður að fjárhæð 4.600 kr. vegna endurnýjunar gamalla rofa í kjallara verður ekki tekinn til greina, enda sáust rofar þessir við skoðun og ástæða þótti ekki til að endurnýja þá, þegar stefndi lét lagfæra raflögnina. Þykir rétt, að matsgerðin verði lögð til grundvallar við ákvörðun bóta, en með tilliti til kröfugerðar stefnda í málinu verða bætur reiknaðar á sama hátt og gert er í útreikningum matsmannsins Sæbjörns Kristjánssonar á dskj. nr. 34. Samkvæmt því reiknast bætur vegna raflagna $99.900 \text{ kr.} \times 190,9/204,3 = 93.347 \text{ krónur.}$

Stefndi hefur einnig krafist bóta eða afsláttar af kaupverði hússins úr hendi stefnanda vegna vatnslagna, sem hafi átt að vera endurnýjaðar, þegar kaupin fóru fram, en voru það ekki. Í söluþfirliti á dskj. nr. 14 er tekið fram, að vatnslagnir væru endurnýjaðar í húsinu. Viðurkennt er af hálfu stefnanda, að neysluvatnslagnir höfðu verið endurnýjaðar að hluta, en ástandi þeirra er nánar lýst í matsgerð dómkvaddra matsmanna á dskj. nr. 33.

Ósannað er gegn andmælum stefnda, að stefnandi hafi upplýst við kaupin, að vatnslagnir væru aðeins endurnýjaðar að hluta. Í ljós kom, að endurnýja þurfti hluta af neysluvatnslögn, til þess að hún væri nothæf. Af hálfu stefnda er því haldið fram, að fyrirsvarsmenn stefnda hafi talið, að með orðalagi í söluþfirliti um, að vatnslagnir hafi verið endurnýjaðar, væri m. a. átt við hitalögn. Þegar litið er til þess, að fyrirsvarsmenn stefnda voru ekki sérfróðir á þessu sviði og að á ofnum voru nýir hitastillar og búið að skipta um mælagrind ásamt sérstökum búnaði á grindinni, til þess m. a. að ofnlok- ar verkuðu, verður að telja, að stefndi hafi mátt ætla, að hitalagnir hefðu einnig verið endurnýjaðar í þeim skilningi, að þær væru í lagi, en síðar kom í ljós, að þær voru hálfstíflaðar, og þurfti stefndi að láta skipta um þær. Ekkert kemur hins vegar fram um, að stefnandi hafi skýrt frá því, að frárennislagnir hefðu verið endurnýjaðar, og verður því að telja ósannað, að stefnandi hafi gefið fyrirheit um, að það hafi verið gert. En þegar litið er til þess, sem fram kemur í mati hinna dómkvöddu matsmanna, að frárennislagnir ofan á botnplötu hefðu verið mjög tærðar og farnar að leka samkvæmt frásögn þeirra Samúels V. Jónssonar pípulagningameistara og Jóns Þórðarsonar, sem skiptu um lagnir fyrir stefnda, og Samúel hefur staðfest fyrir dóminum, að skólp og vatn hafi lekið inn í vegg milli hæða, verður að telja sannað, að frárennislögnum hafi verið áfátt að þessu leyti. Með vísan til þessa verður að telja, að stefndi eigi rétt á bótum úr hendi stefnanda vegna endurnýjunar á neysluvatnslögnum, hitalögnum og frárennislögnum. Pykir rétt við ákvörðun bóta að miða við matsgerð og reikna bætur á sama hátt og stefndi gerir, þannig: $388.000 \text{ kr.} \times 190,9/204,3 = 362.551 \text{ króna.}$

Í málinu hefur komið fram, að mikill leki var í útveggjum í anddyri hússins vegna ófullnægjandi frágangs á svölum. Stefnandi hafði látið lagfæra svalagólf, en sú viðgerð hefur verið með öllu ófullnægjandi. Leki þessi sást ekki við venjulega skoðun hússins, og umfang hans kom ekki fram, fyrr en rífið hafði verið innan úr forstofu. Verður að telja, að um leyndan galla hafi verið að ræða og stefndi eigi rétt á bótum úr hendi stefnanda vegna hans. Pykir rétt að miða bætur við mat dómkvaddra matsmanna vegna viðgerða, sem voru nauðsynlegar til að koma í veg fyrir lekann. Verða bætur reiknaðar á sama hátt, þannig: $185.000 \text{ kr.} \times 190,9/204,3 = 172.866 \text{ krónur.}$

EKKI verður talið, að leki í bílskúr hafi verið leyndur galli, en við skoðun á bílskúrnum sést, að hann hefur verið í lélegu ástandi. Þótt bílskúrin hafi verið nýmálaður, þegar kaupin fóru fram, má greinilega sjá, að hann hefur þarfnast frekari lagfæringa, en þak hans sést vel af svölum hússins. Var því ástæða til, að stefndi kynnti sér nánar ástand bílskúrsins. Verður með vísan til þessa ekki talið, að stefndi eigi rétt á bótum eða afslætti af kaupverði vegna leka í bílskúr.

Krafa stefnanda á hendur stefnda um greiðslu á 1.000.000 kr. er óumdeild, en krafist er skuldajöfnunar á kröfu stefnda vegna leyndra galla á húsi því, sem hér um ræðir. Telja verður heimilt að skuldajafna dæmdri kröfu stefnda á hendur stefnanda, sem er samkvæmt framangreindu samtals 628.764 kr. Ber því að dæma stefnda til að greiða stefnanda 371.236 kr. ásamt dráttarvöxtum frá 15. apríl 1993 samkvæmt kaupsamningi málsaðila á dskj. nr. 3 til greiðsludags. Matskostnaður stefnda telst til málskostnaðar, og eru ekki skilyrði til að beita skuldajöfnuði, fyrir en hann hefur verið dæmdur.

Rétt þykir, að stefnandi greiða stefnda 200.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskattur, en með dráttarvöxtum, eins og krafist er. Málskostnaður fellur að öðru leyti niður.

Dóm þennan kvað upp Sigríður Ingvarsdóttir héraðsdómari ásamt með dómsmönnunum Magnúsi Guðjónssyni húsasmíðameistara og dr. Ragnari Ingimarssyni prófessor.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Samtök um kvennaathvarf, greiði stefnanda, Ungmennafélagi Íslands, 371.236 kr. ásamt dráttarvöxtum frá 15. apríl 1993 til greiðsludags.

Stefnandi greiði stefnda 200.000 kr. í málskostnað ásamt dráttarvöxtum frá 15. degi eftir dómsuppkvaðningu til greiðsludags.
