

Þriðjudaginn 13. mars 1984.

Nr. 94/1982. **Árni Magnússon og
Sigríður Katrín Þorbjörnsdóttir**

(Ásmundur Jóhannsson hdl.)

gegn

Ingjaldi Arnþórssyni og

Hólmfríði Jónsdóttur

(Guðmundur Pétursson hrl.)

Fasteignakaup. Gallar. Riftun. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Guðmundur Jónsson, Halldór Þorbjörnsson, Magnús Þ. Torfason og Sigurgeir Jónsson.

Freyr Ófeigsson héraðsdómari kvað upp hinn áfrýjaða dóm ásamt meðdómsmönnum Haraldi Sveinbjörnssyni verkfræðingi og Sigurði Hannessyni byggingameistara.

Áfrýjendur hafa skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 23. apríl 1982. Þeir krefjast sýknu af kröfum stefndu í málinu og málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Í málflutningi fyrir Hæstarétti var frá því greint, að hús það, er málið fjallar um, muni hafa verið reist árið 1890, en síðar flutt úr stað.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann, þó þannig, að vextir af dæmdri fjárhæð reiknast frá 6. júlí 1981.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma áfrýjendur til að greiða stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, sem ákveðst 15.000.00 krónur.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður að öðru leyti en því, að vextir af hinni dæmdu fjárhæð reiknast frá 6. júlí 1981.

Áfrýjendur, Árni Magnússon og Sigríður Katrín Þorbjörns-

dóttir, greiði stefndu, Ingjalði Arnþórssyni og Hólmfríði Jónsdóttur, 15.000.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

Sigurgeirs Jónssonar hæstaréttardómara.

Hús það, sem mál þetta snýst um, er gamalt. Við flutning málsins fyrir Hæstarétti var gerð grein fyrir því, að það hefði verið reist um 1890, en flutt á núverandi stað 1919 og síðan hefði því verið breytt og það stækkað. Svo sem greinir í héraðsdómi, er húsið úr timbri, en múrhúðað að utan eða „forskalað“. Í héraðsdómi greinir einnig frá því, að múrhúðun var sprungin á austur- og vesturveggjum, og „má greinilega sjá að vesturveggurinn er aflagaður, lárétt brot sést í múrinn sem bungar út í brotinu“.

Þegar kaup voru gerð, var ljóst, að um gamalt timburhús var að ræða, sem múrhúðað hafði verið að utan, „forskalað“, og að múrhúðun hafði gefið sig. Mátti væntanlegum kaupanda vera ljóst, að eigi var unnt að dæma um ástand hússins án vandlegrar athugunar sérfróðs skoðunarmanns. Stefndu vanræktu slíka athugun, þótt ástand glugga og sprungur í múrhúðun, sem matsmenn telja hvort tveggja hafa verið sýnilegt, hafi gefið væntanlegum kaupendum tilefni til aðgæslu og nánari athugunar.

Því hefur ekki verið haldið fram, að svikum hafi verið beitt.

Samkvæmt því, sem hér hefur verið rakið, tel ég, að útlit hússins við skoðun hafi borið með sér, að mjög væri vafasamt um ástand innviða og klæðningar innan múrhúðunar og hafi því væntanlegum kaupendum mátt vera ljóst, að nauðsyn bæri til, að sérfróður maður yrði til kvaddur. Jafnframt tel ég, að rannsókn sérfróðs manns mundi hafa leitt í ljós raunverulegt ástand hússins.

Með hliðsjón af meginreglu 47. gr. laga nr. 39/1922 verður að telja, að með því að láta fyrirfarast að rannsaka húsið með þeim hætti sem nauðsynlegt var til þess að ganga úr skugga um ástand þess, hafi stefndu fyrirgert rétti sínum til þess síðar að bera fyrir sig galla á húsinu, sem slík rannsókn hefði átt að leiða í ljós, og því firrt sig rétti til riftunar samkvæmt meginreglu 42. gr. sömu laga.

Ber því að sýkna áfrýjendur af dómkröfum stefndu í málinu.

Eftir þessum málsúrslitum tel ég, að dæma beri stefndu til þess að greiða áfrýjendum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, en hann þykir hæfilega ákveðinn samtals 30.000.00 krónur.

Dómur bæjarþings Akureyrar 26. mars 1982.

Mál þetta, sem dómtekið var 22. febrúar sl., hafa Ingjaldur Arnþórsson, Oddeyrargötu 3, Akureyri, og Hólmfríður Jónsdóttir, sama stað, höfðað hér fyrir dómi með stefnu, útgefinni 7. september 1981, á hendur Árna Magnússyni, Tjarnarlundi 19 H, Akureyri og Sigríði Katrínu Þorbjörnsdóttur, sama stað, in solidum til staðfestingar á riftun á kaupsamningi, dagsettum 13. febrúar 1981, um fasteignina Mánahlið 3, Akureyri, og til endurgreiðslu á kr. 40.000.00 ásamt 34% ársvöxtum af kr. 10.000.00 frá 13. febrúar 1981 til 20. mars 1981, en af kr. 40.000.00 frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá L.M.F.Í.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnenda og að stefnendur verði dæmdir til að greiða stefndu málskostnað að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá L.M.F.Í.

Málsatvik eru þau, að með kaupsamningi, dagsettum 13. febrúar 1981, keyptu stefnendur fasteignina Mánahlið 3, Akureyri, af stefndu og var kaupverð kr. 170.000.00, sem skyldi greiðast á nánar tiltekinn hátt samkvæmt kaupsamningnum, og skyldi eignin afhendast í síðasta lagi 1. maí 1981. Í kaupsamningi er tekið fram, að eigninni fylgi allt múr- og naglfast sem venja sé, en kaupendur hafi kynnt sér ástand hins selda og sætt sig við það. Eftir afhendingu eignarinnar hófust stefnendur handa við breytingar og lagfæringar á henni. Kom þá í ljós, að fúi var í útveggjum húseignarinnar, og fengu stefnendur dómkvadda menn til að skoða eignina og meta til verðs, hvað kostaði að gera við hana. Hinn 6. júlí 1981 tók lögmaður stefndu fyrir þeirra hönd við tilkynningu stefnenda um, að þeir riftu framangreindum kaupsamningi, og með bréfi, dagsettu 10. júlí 1981, mótmæltu stefndu riftuninni.

Stefnendur rökstyðja kröfu sína með því, að framangreint hús hafi verið haldið mjög verulegum leyndum göllum, þar sem fúann, sem í húsinu reyndist, hafi ekki verið unnt að sjá, nema með því að rífa niður klæðningu á innveggjum, þurfi nánast að endurbyggja húsið til að bæta úr gallanum. Stefnendur hafi á engan hátt getað gert ráð fyrir, að húsið væri svo fúið sem raun bar vitni, enda verð það, sem á húsið hafi verið sett, það hátt, að gera mátti ráð fyrir, að húsið væri í góðu ástandi.

Stefndu rökstyðja sýknukröfu sína með því, að ástand hússins hafi ekki verið lakara en við mátti búast af svo gömlu húsi. Við skoðun á eigninni

hafi stefndu bent stefnendum á galla á gluggum og gleri í þeim, en orðrétt hafi þau sagt: „Eins og þið sjáið er glerið hálfónýtt og gluggar lélegir.“ Stefndu hafi búið í húsinu frá 1. júlí 1979, eða í rúmlega hálfri annað ár, og sagt stefnendum frá öllu því, sem þau höfðu kynnst og vissu um ástand hússins. Þá kveða stefndu múrhúðun á austurvegg hússins hafa verið nokkuð sprungna og greinilega megi sjá, að vesturveggurinn sé aflagaður. Lárétt brot sjáist í múrnum, sem bungi út í brotinu. Þá benda stefndu á, að slag sé yfir húsið báðum megin. Telja stefndu, að framangreind atriði, sem séu sýnileg, ásamt því, sem þau hafi skýrt stefnendum frá um ástand hússins, hafi gefið stefnendum sérstakt tilefni til nákvæmrar og kunnáttusamlegrar skoðunar á húsinu. Það hafi þau ekki gert og verði þau að bera hallann af því. Þeim hafi verið ljóst, að þau hafi verið að kaupa gamalt hús, sem þar að auki hafi verið múrhúðað á tré, en slíkum húsum hætti við fúa, þar sem veggir þeirra andi ekki. Séu því ekki til staðar skilyrði til riftunar á samningi aðilja af hálfu stefnenda og beri þeim að efna samninginn.

Dómurinn hefur skoðað húsið og kynnt sér ástand þess. Fram er komið í málinu, að stefndur og Niels Erlingsson skoðuðu húsið, áður en kaup voru gerð. Fór skoðun þannig fram, að gengið var um húsið og kringum það, en engar prufur voru gerðar á ástandi þess. Hvorki stefndur né Niels Erlingsson eru sérfróð um húsasmiðar. Fram er komið, að af skoðun sinni og viðræðum við stefndu hafi stefnendum verið ljóst, að gluggar væru lélegir og einhver fúi væri undir þeim. Eins og áður segir, skoðuðu dómkvaddir matsmenn húsið, og segir svo í matsgerð þeirra:

„Hús það, sem hér um ræðir er gamalt forskalað timburhús á kjallara úr hlöðnu grjóti. Stærð aðalhússins er 5,73 m × 5,12 eða 39,3 m² að grunnfleti (utanmál). Kjallari er undir þessum hluta. Viðbygging norðan hússins er 2,73 m × 3,97 m eða 10,8 m² að grunnfleti (utanmál). Inngangur í húsið er í viðbyggingunni, á henni er einn gluggi á vesturhlið. Aðrir gluggar á húsinu eru 1 á vesturhlið, 1 á suðurhlið og 2 á austurhlið. Á kjallara er útihurð og 2 litlir gluggar. Þak hússins er klætt með bárujárni, gólf hússins er úr timbri. Er matsskoðun fór fram var búið að rjúfa innri klæðningu útveggja undir 4 gluggum hússins. Útveggirnir eru með fótrem, stöðum og skástífum. Plægð borðklæðning er bæði að utan og innan á veggjunum. Stoppað hefur verið með heyi í veggjum. Mikill fúi sást í ytri klæðninguna ofar, þ.e. á móts við glugga og við loft, var ásigkomulag hennar betra. Neðri hluti þeirra stöða sem skoðaðar voru reyndust mjög fúnar. Fótrem reyndist sundurmorkin af fúa undir þremur gluggum og telja matsmenn sennilegt að hún sé ónýtt allan hringinn í húsinu. Gluggar eru skemmdir af fúa og lausir í veggjum. Þak hússins virðist heilt og ófúið. Húsið er múrhúðað utan svo sem áður er getið, múrhúðunin er nokkuð

sprungin á austur- og vesturvegg og má greinilega sjá að vesturveggurinn er aflagaður, lárétt brot sést í múrinn sem bungar út í brotinu. Matsmenn voru beðnir í matsbeiðni að áætla viðgerðarkostnað. Undirritaðir telja að til að komast fyrir allar áðurnefndar skemmdir verði ekki um eiginlega viðgerð að ræða heldur þurfi að endursmíða vegg hússins. Þetta og óvissa um nýtingu gólfs og steinsökkuls veldur því að matsmenn telja óraunhæft að meta kostnað við endursmíði útveggja á þessu stigi málsins.“

Samkvæmt gögnum málsins er ekki vitað nákvæmlega um aldur hússins, en líkur taldar á, að það sé byggt fyrir árið 1930. Ekki er fram komið, að aldur hússins hafi borið á göma við kaupin. Það er skoðun dómsins, að fúi í ytri klæðningu veggja, neðri hluta stoða og fótrem, hafi leynst við venjulega skoðun á húsinu. Aðrir þeir gallar, sem að framan eru taldir og voru sýnilegir, voru ekki þess eðlis, að þeir vektu grunsemdir ósérfróðra manna um, að frekari gallar væru á húsinu. Ekki liggur fyrir í málinu, hvað kosti að gera við hina leyndu galla, en það er skoðun dómsins með hliðsjón af matsgerð hinna dómkvöddu manna, að veruleg endurbygging hússins þurfi að fara fram, sem vafasamt sé, að borgi sig. Verður því að telja hina leyndu galla hússins það mikla, að stefnendum sé heimilt að rifta kaupunum með hliðsjón af megin reglu þeirri, er fram kemur í 42. gr. laga nr. 39, 1922. Er niðurstaða dómsins þá sú samkvæmt framansögðu, að staðfesta ber riftun stefnenda í kaupunum, er fram fóru 6. júlí 1981. Þá ber að dæma stefndu til að endurgreiða stefnendum þá fjárhæð, er þeir höfðu greitt upp í kaupverðið, en ágreiningslaust er, að það sé kr. 40.000.00. Dæma ber stefndu til að greiða vexti á þá fjárhæð, eins og krafist er, þ.e. 34% ársvexti af kr. 10.000.00 frá 13. febrúar 1981 til 20. mars 1981, en af kr. 40.000.00 frá þeim degi til birtingar stefnu þann 7. nóvember 1981, en vöxtum samkvæmt lögum nr. 56, 1979 frá þeim degi til greiðsludags. Eftir framangeindum úrslitum ber að dæma stefndu til að greiða stefnendum málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn kr. 10.000.00.

D ó m s o r ð:

Riftun stefnenda á framangreindum kaupsamningi aðilja, sem fram fór 6. júlí 1981, er viðurkennd.

Stefndu, Árni Magnússon og Sigríður Katrín Þorbjörnsdóttir, greiði stefnendum, Ingjaldi Arnþórssyni og Hólmfríði Jónsdóttur, in solidum kr. 40.000.00 ásamt 34% ársvöxtum af kr. 10.000.00 frá 13. febrúar 1981 til 20. mars s.á., en af kr. 40.000.00 frá þ.d. til 7. nóvember s.á., og með vöxtum samkvæmt l. nr. 56, 1979 frá þ.d. til greiðsludags og kr. 10.000.00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.