

Fimmtudaginn 4. febrúar 1993.

Nr. 478/1989. **Guðmunda Sigurðardóttir**

(Jóhann Þórðarson hrl.)

gegn

Þórarni Sæmundssyni

(Guðmundur Ingvi Sigurðsson hrl.).

Fasteignakaup. Gallar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 12. desember 1989. Hún krefst þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 198.113 krónur ásamt vöxtum frá 1. janúar 1988 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Áfrýjandi fékk hina umræddu íbúð í fjölbýlishúsinu að Fellsmúla 17 í Reykjavík afhenta á öndverðu ári 1985. Síðar á því ári og hinu næsta fóru fram athuganir á steypuskemmdum í húsinu og umræður um málið í húsfélaginu, þar sem ákveðið var 8. ágúst 1986 að ráðast í viðamiklar sprunguviðgerðir á árinu 1987 á grundvelli fyrirbyggjandi tilboða. Ekki verður séð, að áfrýjandi hafi gert stefnda grein fyrir þessari framvindu, en uppgjör á íbúðarkaupunum milli aðila fór fram 17. janúar 1986. Það var fyrst með bréfi 25. mars 1988, að áfrýjandi bar fram kröfu sína um bætur. Því verður að fallast á þá niðurstöðu héraðsdóms, að umkvartanir áfrýjanda hafi komið of seint fram, en ekki verður talið, að stefndi hafi beitt áfrýjanda svikum í viðskiptum þeirra. Ber þannig að staðfesta hinn áfrýjaða dóm.

Rétt þykir, að áfrýjandi greiði stefnda 60.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Guðmunda Sigurðardóttir, greiði stefnda,

Pórarni Sæmundssyni, 60.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 4. desember 1989.

Mál þetta, sem dómtekið var 30. október sl., er höfðað með framlagningu skjala í dóm 22. nóvember 1988.

Stefnandi er Guðmunda Sigurðardóttir, Kirkjubóli, Nauteyrarhreppi, N.-Ísafjarðarsýslu.

Stefndi er Þórarinn Sæmundsson, Álfheimum 42, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 179.000 krónur með [nánar tilgreindum vöxtum svo og málskostnað].

Af hálfu stefnda eru þær kröfur gerðar aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða sér málskostnað samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi, þó eigi lægri en samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands. Til vara er sú krafa gerð, verði ekki fallist á aðalkröfu stefnda, að stefnufjárhæðin verði verulega lækkuð og hvor aðili um sig beri sinn kostnað af málinu.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Stefnandi kveður málavexti þá, að með kaupsamningi, dags. 4. desember 1984, hafi hún keypt þriggja herbergja íbúð af stefnda á þriðju hæð í húsinu nr. 17 við Fellsmúla hér í borg auk hlutdeildar í sameign, leigulóðarréttindum o. fl. Kaupverð hafi verið 2.200.000 krónur. Stefnandi kveður fjölbýlishús það, sem íbúðin er í, hafa litið vel út, enda hafi verið skammt síðan húsið var málað að utan. Íbúðin var afhent 20. mars 1985. Þegar stefndi hafði rýmt íbúðina, hafi komið í ljós rakapollar í stofuvegg, sem ekki hafi sést við skoðun, þar sem innanstokksmunir hafi hulið skemmdirnar. Stefnandi bætti skemmdir þessar. Þegar kom fram á sumarið 1985, hafi farið að koma í ljós sprungur á útveggjum, svölum og víðar. Við nánari skoðun af hæfum mönnum hafi komið í ljós, að húsið hafi verið samþykkt að fara í nauðsynlegar lekaviðgerðir þá um haustið og halda urnar. Á aðalfundi húsfélaganna í fjölbýlishúsinu 4. september 1986 hafi verið samþykkt að fara í nauðsynlegar lekaviðgerðir þá um haustið og halda áfram að vori með frekari viðgerðir. Ráðist var í viðgerðir á árinu 1987. Kostnaður við viðgerðir hafi verið 2.065.984 krónur, og kostnað við málun hússins að utan ætlað stefnandi vera 1.250.000 krónur miðað við 1. október 1988. Eignarhluti stefnanda er 5,34% í fjölbýlishúsinu nr. 17-19 við Fellsmúla og kostnaðarhluti hennar því 179.000 krónur, sem er stefnukrafa máls þessa.

Stefnandi kveður sig hafa verið leynda þeim miklu göllum, sem hún

telur hafa verið á húsinu, þegar kaupin gerðust, ekki sé getið um þá í kaupsamningi og að verðið sé miðað við ógallað hús. Af verkamningi frá 13. júní 1982 megi sjá, að húsið hafi allt verið tiltölulega nýmálað, þegar stefnandi skoðaði eignina, og gallarnir því ekki sést við þá skoðun. Vegna þessa beri stefnda skylda til að bæta stefnanda þann kostnað, sem hún hafi orðið fyrir vegna þessa.

Stefnandi ber fyrir sig skoðunargerð Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins frá 15. júlí 1985, þar sem segi, að líklegt sé, að um samverkandi frost- og alkalískemmdir sé að ræða í húsinu. Stefndi hljóti að hafa vitað um þetta, þar sem gert hafi verið við sprungur, þegar húsið var málað.

Stefnandi vísar til almennu skaðabótareglunnar svo og grundvallarreglu 42. gr. laga nr. 39/1922.

Stefndi kveður stefnanda hafa skoðað íbúðina a. m. k. þrisvar, áður en hún keypti hana, bæði að degi til og að kvöldi. Hún hafi fengið íbúðina afhenta í febrúarbyrjun 1985, þó nokkru fyrr en gert var ráð fyrir í kaupsamningi.

Þá hafi húsið Fellsmúli 17-19 verið málað ríflega tveimur árum áður en kaup voru gerð, og hafi mátt sjá í gegnum málningu hússins sprunguviðgerðir, er gerðar hafi verið samtímis máluninni. Eftir að stefndi hafði afhent íbúðina, fór hann til útlanda og dvaldist þar til ársins 1988.

Stefndi heldur fram, að svo sem fram komi af gögnum málsins, einkum skoðunargerð Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, yfirlýsingu Harðar Sveinssonar frá 27. október 1987 og fundargerðum húsfélagsins, hafi stefnanda verið ljóst eða mátt vera ljóst, að til viðgerða á steypu hlyti að koma. Stefnandi hafi tekið við eignaryfirlýsingu, dagsettri 27. nóvember 1986, athugasemdalaust, en þá höfðu verið teknar ákvarðanir um viðgerðir, sem reyndar voru ekki gerðar fyrr en á árinu 1987. Allan þennan tíma hafði stefnandi ekki samband við stefnda né krafði hann um bætur eða gerði honum grein fyrir fyrirhuguðum framkvæmdum. Þá hafi stefndi greitt stefnanda 15.000 krónur vegna galla á eigninni 14. apríl 1987, án þess að fram kæmu athugasemdir vegna galla þess, er hún beri fyrir sig nú, og það hafi ekki verið fyrr en með bréfi, dagsettu 25. mars 1988, að stefnandi hafi krafði stefnda um greiðslu viðgerðarkostnaðar, réttum þremur árum eftir afhendingu íbúðarinnar.

Stefndi telur stefnanda hafa vanrækt skoðunarskyldu sína, sbr. 47. gr. laga nr. 39/1922. Stefnandi hafi séð eða mátt sjá, að sprungur voru utan á húsinu og hinir ætluðu gallar hússins hafi ekki átt að leynast neinum. Þá mótmælir stefndi því, að hann hafi beitt svikum við sölu íbúðarinnar, enda hafi hann dvalist langdvölum erlendis og því ekki vitað af framkvæmdum vorið 1982 fyrr en eftir á. Einnig telur stefndi, að það sé tómlæti af hálfu stefnanda, að hún lét stefnda ekki vita um, hversu komið væri, né krafði

um greiðslu fyrr en með bréfi sínu 25. mars 1988, og ber fyrir sig ákvæði 52. gr. 1. nr. 39/1922.

Varakröfu sína styður stefndi þeim rökum auk þeirra, er hér að framan eru rakin, að sér hafi ekki gefist kostur á að fylgjast með viðgerðum og ekki verið krafinn um greiðslu fyrr en 25. mars 1988, og beri því að lækka kröfur hennar verulega.

Forsendur og niðurstaða.

Fram kemur í gögnum málsins, að þegar í ágústmánuði 1985 var farið að ræða það innan húsfélagsins, að gera þyrfti við húsið Fellsmúla 17-19 að utan, og á húsfundi 8. ágúst 1986 voru tilboð í sprunguviðgerðir kynnt.

Þá kemur fram í málinu, að stefndi greiddi stefnanda 15.000 krónur vegna rakaskemmda á vegg 14. apríl 1987, án þess að stefnandi hefði þá uppi nokkrar kvartanir vegna annarra galla.

Ósannað er gegn mótmælum stefnda, að hann hafi fengið kvörtun vegna galla þeirra, er stefnandi vill bera fyrir sig, fyrr en með bréfi, dagsettu 25. mars 1988. Þá þykir ekki verða fallist á það með stefnanda, að stefndi hafi beitt hana svikum. Með vísan til grundvallarreglu 52. gr. 1. nr. 39/1922, sem hér á við með lögjöfnun, þykja kvartanir stefnanda of seint fram komnar, og ber þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda.

Eftir úrslitum málsins ber að dæma stefnanda til að greiða stefnda 70.000 krónur í málskostnað, þ. m. t. sölugjald.

Allan Vagn Magnússon borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsuppsaga hefur dregist vegna anna.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Þórarinn Sæmundsson, skal sýkn af kröfum stefnanda, Guðmundu Sigurðardóttur. Stefnandi greiði stefnda 70.000 krónur í málskostnað.