

Fimmtudaginn 29. apríl 1993.

Nr. 371/1990. **Sigurður Antonsson**

(Kjartan Ragnars hrl.)

gegn

Guðjóni Inga Árnasyni

(Jón Magnússon hrl.).

Fasteignakaup. Afsláttur. Lögmenn. Aðfinnslur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Haraldur Henrysson og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. október 1990, en áður hafði hann fengið út gefna stefnu 25. júní 1990. Í greinargerð fyrir Hæstarétti krafðist hann sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Við upphaf munnlegs flutnings fyrir réttinum breytti lögmaður áfrýjanda dómkröfum hans í eftirfarandi horf:

„Aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði ómerktur og málinu vísað frá héraðsdómi, til vara, að áfrýjandi verði sýknaður af kröfum stefnda, til þrautavara, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur með þeirri breytingu, að vextir verði ekki dæmdir, og til þrautþrautavara, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur, með þeirri breytingu, að dómkrafan beri vexti samkv. 7. gr. laga nr. 25/1987, sbr. 2. gr. laga nr. 67/1989, frá 1. júlí 1988 til uppsögudags dóms Hæstaréttar, en dráttarvexti samkv. 10. gr. laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Í öllum tilvikum er þess krafist, að stefndi verði dæmdur til að greiða áfrýjanda hæfilegan málskostnað fyrir héraðsdómi og Hæstarétti.“

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti. Af hans hálfu er nýrri kröfugerð mótmælt.

Ómerkingarkrafa áfrýjanda er byggð á vanreifun stefnu til héraðsdóms. Þar sé krafan byggð á mati dómkvaddra manna, en matið sé gallað og geti ekki verið grundvöllur málsins. Þrautavara-kröfurnar eru byggðar á því, að vaxtakrafa stefnda í héraði, sem héraðsdómari féllst á, sé miðuð við rangan upphafstíma og uppfylli ekki lagaskilyrði um vexti í skaðabótamálum.

Þær málsástæður, sem hinar nýju dómkröfur áfrýjanda fyrir Hæstarétti eru byggðar á, eru allar þess eðlis, að hafa mátti þær uppi í héraði. Þá raska þær þeim grundvelli, sem málið var byggt á í héraði og í greinargerðum málsaðila fyrir Hæstarétti. Kröfur þessar og málsástæður uppfylla ekki skilyrði 45. gr. laga 75/1973 um Hæstarétt Íslands og koma þannig ekki til álita umfram það, sem leiða kann af lagaatriðum og öðru því, sem ber að gæta ex officio. Verður að gera athugasemd við málflutning lögmanns áfrýjanda að þessu leyti.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, svo sem nánar greinir í dómsorði. Er þá ekki tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Sigurður Antonsson, greiði stefnda, Guðjóni Inga Árnasyni, 60.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 9. apríl 1990.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum málflutningi 26. f. m., er höfðað hér fyrir þinginu með stefnu, birtri 5. júní 1989.

Stefnandi er Guðjón Ingi Árnason, Safamýri 75, Reykjavík.

Stefndi er Sigurður Antonsson, Þernunesi 1, Garðabæ.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til greiðslu 325.000 kr. með dráttarvöxtum skv. 10. gr. vaxtalaga frá 1. júlí 1988 til greiðsludags og málskostnaðar, þar með talins matskostnaðar, 38.080 kr., er beri dráttarvexti að liðnum tíu dögum frá dómsuppsögu til greiðsludags.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar, er beri dráttarvexti skv. 10. gr. vaxtalaga að liðnum tíu dögum frá dómsuppsögu til greiðsludags.

I.

Stefnandi kveður málavexti þá, að hann hafi með kaupsamningi, dags. 13. mars 1987, keypt af stefnda parhús, þ. e. vestari enda í húsinu nr. 75 við Safamýri í Reykjavík. Agnar Gústafsson hrl. hafi verið með húsið í einkasölu fyrir stefnda, og hafi hann sýnt sér húsið, áður en salan fór fram. Við skoðunina hafi hann haft sér til aðstoðar Magnús Hilmarsson fasteignasala. Húsið hafi staðið autt. Magnús hafi spurt Agnar Gústafsson hrl., hvort húsið væri „forskalað“, þ. e. múrhúðað timburhús. Agnar hafi neit-

að því og sagt, að húsið væri úr steini eða steinsteypt eða, eins og hann hafi orðrétt sagt hér fyrir dómi: „Þetta er steinn.“ Frekari upplýsingar hafi ekki verið gefnar af hálfu seljanda um byggingarefnið.

Verð hússins hafi verið 6.500.000 kr., og hafi stefnandi gert tilboð á því verði og þá miðað við, að húsið væri steypt. Kaupsamningur hafi komist á, og ekkert hafi frekar verið um byggingarefnið talað.

Eftir afhendingu hafi stefnandi fengið menn til þess að saga úr útvegg fyrir eldhússviftu. Þá hafi komið í ljós, að veggurinn var hlaðinn, en ekki steyptur. Stefnandi hafi þá aflað sér nánari upplýsinga um byggingu hússins og um verðmun á steyptum og hlöðnum húsum og komist að raun um, að hann væri nokkur. Hann hafi þá haft samband við Agnar Gústafsson fasteignasala og farið fram á bætur eða afslátt. Stefndi hafi hafnað öllu slíku og talið, að húsið væri betra og verðmeira, af því að það væri hlaðið, en ekki steypt. Þá hafi stefnandi fengið dómkvadda matsmenn til þess að meta, hvort um verðmun væri að ræða á steyptu og hlöðnu húsi. Mat hinna dómkvöddu matsmanna sé, að 5% verðmunur sé á steyptu og hlöðnu húsi. Stefnandi byggi á mati þessu og geri kröfu um 5% afslátt af kaupverðinu, sem geri 325.000 kr.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því, að húseign sú, er hann hafi keypt af stefnda, hafi verið hlaðin, en ekki steypt, og þar af leiðandi verðminni. Upplýst sé í málinu, að fasteignasalinn, sem komið hafi fram sem umboðsmaður seljanda, hafi sagt við kaupin, að húsið væri steypt, þegar sérstaklega hafi verið spurt um byggingarefni hússins. Einnig sé upplýst, að húsið hafi verið verðlagt sem steinsteypt af seljanda. Verðtilboð stefnanda hafi miðast við þetta, og hann hafi keypt húsið á því verði, sem upp hafi verið sett af seljanda. Í ljós hafi komið, að húsið hafi ekki haft þá eiginleika, sem staðhæft hafi verið af umboðsmanni seljanda. Seljandi hafi ekki gefið réttar upplýsingar um byggingarefnið, og upplýsingar hafi skort af hans hálfu.

Stefnandi bendir á, að hinir dómkvöddu matsmenn, sem báðir séu reyndir fasteignasalar, svo og aðrir fasteignasalar, sem komið hafi sem vitni í málinu, hafi borið, að hlaðin hús séu verðminni á fasteignamarkaðnum hér en steinsteypt og munurinn sé 5%-7%. Þeir hafi og lýst því, að hlaðin hús hafi takmarkaðri kaupendahóp. Þetta sé staðreynd um markaðinn sjálfan, og skýringarnar megi finna í því, að hlaðin hús séu ódýrari í byggingu og þeim sé hætt við leka. Þess vegna fari stefnandi fram á afslátt af kaupverði með vísan til 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922 með lögjöfnun.

II.

Stefndi styður sýknukröfu sína þeim rökum, að hann hafi engar upplýsingar gefið um byggingarefni hússins. Hann hafi leitað til vandaðs fasteignasala til þess að selja húsið. Fasteignasalinn hafi ekki komið fram sem

sérstakur umboðsmaður seljanda, og honum hafi borið að gefa réttar upplýsingar um húsið og byggingarefni þess. Hafi þar orðið á mistök, séu þau fasteignasalans, en ekki stefnda.

Upplýst sé, að skoðun stefnanda og aðstoðarmanns hans með fasteignasalanum hafi verið ófullnægjandi og þeir ekki aflað sér upplýsinga og sérfróður maður ekki verið hafður með í ráðum. Í ljós sé leitt, að engin bilun hafi komið fram í húsinu og ekki sé vitað um efni steins þess, sem notaður hafi verið í veggina. Húsið sé því ekki gallað og sé sennilega betra en steinsteyppt hús í nágrenninu, sem séu mörg hver gölluð vegna alkálí-skemmda í steypu.

Stefndi segir ekki sannað í málinu, að verð hússins hafi verið of hátt. Verðið hafi eins getað verið fyrir hlaðið hús, enda hafi það miðast við húsið eins og það var, en ekki eitthvað annað. Upplýst sé, að frávik í fasteignasölu séu 5%-10% frá matsverði fasteignasala, og þess vegna sé kröfu stefnanda einnig mótmælt tölulega.

III.

Húseignin Safamýri 75 er reist á árunum 1961-1962. Húsið er parhús, á tveimur hæðum, og snýst mál þetta um vestari hlutann. Járnbent steinsteypa er í undirstöðum og gólfum 1. hæðar og bílskúrgólfi, en veggir hlaðnir úr gjallarholsteini.

Upplýst er í málinu, að stefndi hafi vitað, að húsið var hlaðið, og að hann hafi ekki skýrt frá því við söluna. Upplýst er, að húsið hafi engin merki borið þess, að veggir væru hlaðnir, og að það hafi litið vel út við skoðun. Einnig er upplýst, að fasteignasali sá, sem annaðist söluna fyrir stefnda og kom því fram sem umboðsmaður hans, hafi fullyrt aðspurður, að húsið væri steinhús.

Telja verður nægilega leitt í ljós af stefnanda hálfu, að verð hússins, bæði af hálfu seljanda og kaupanda, hafi verið við það miðað, að húsið væri steinsteyppt.

Fasteignasalar, sem dómkvaddir hafa verið sem matsmenn, hafa í mati sínu borið, að allstór hluti fasteignakaupenda vilji ekki kaupa hús, sem eru hlaðin. Húsin séu þá að mati kaupendanna m. a. talin lekagjarnari og lakar byggð en steyppt hús. Álit þeirra sé því, að hlaðin hús seljist yfirleitt á 5-7% lægra verði en steinsteyppt hús. Fasteign þessi hefði því átt að vera 5% lægri í verði, vegna þess að húsið er hlaðið, en ekki steinsteyppt.

Stefndi hefur ekki hnekkst þessu mati, og verður það því lagt til grundvallar, enda byggt á þeirri eðlilegu reynslu, að almennur verðmunur sá á fasteignum eftir byggingarefni þeirra og kostnaði við byggingu.

Hin selda eign hafði því ekki þá eiginleika, sem við kaupin var af hálfu stefnda talað um, að hún hefði. Með lögjöfnun frá 42. gr. kaupalaga nr.

39/1922 á stefnandi því rétt á afslætti, sem nemi þeirri hlutfallslegu verðrýrnun, sem gallinn nemur og matsmenn hafa metið 5%. Verða kröfur stefnanda því teknar til greina.

Verður stefnda og gert að greiða stefnanda 130.000 kr. í málskostnað, þar með talinn matskostnaður, með vöxtum eins og krafist er.

Garðar Gíslason borgardómari kvað upp dóminn.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Sigurður Antonsson, greiði stefnanda, Guðjóni Inga Árnasyni, 325.000 kr. með dráttarvöxtum skv. 10. gr. vaxtalaga frá 1. júlí 1988 til greiðsludags og 130.000 kr. í málskostnað, er beri dráttarvexti skv. 10. gr. vaxtalaga, að liðnum tíu dögum frá dómsuppsögu til greiðsludags.
