

Þriðjudaginn 7. maí 1985.

Nr. 235/1983. **Birna Bjarnadóttir**

(Guðjón Steingrímsson hrl.)

gegn

Friðriki Hafberg

og gagnsök

(Brynjólfur Kjartansson hrl.)

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabótamál. Málsástæður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Guðmundur Jónsson og Magnús Thoroddsen.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 23. desember 1983, að fengnu áfrýjunarleyfi 1. s.m. Stefnan var birt 30. janúar 1984. Dómkröfur hans eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum gagnáfrýjanda og honum dæmdur málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 31. janúar 1984. Dómkröfur hans eru þær, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða gagnáfrýjanda 37.548,33 krónur auk 34% ársvaxta frá 22. júní 1982 til 16. nóvember 1982, 47% ársvaxta frá þeim degi til 21. september 1983, 39% ársvaxta frá þeim degi til 21. október s.á., 36% ársvaxta frá þeim degi til 21. nóvember s.á., 32% ársvaxta frá þeim degi til 21. desember s.á., 25% ársvaxta frá þeim degi til 21. janúar 1984, 19% ársvaxta frá þeim degi til 13. ágúst s.á., 24% ársvaxta frá þeim degi til 27. ágúst s.á., 25% ársvaxta frá þeim degi til 18. september s.á., 25,5% ársvaxta frá þeim degi til 11. október s.á., 26% ársvaxta frá þeim degi til 25. október s.á., 27,5% ársvaxta frá þeim degi til 1. janúar 1985, 34% ársvaxta frá þeim degi til 21. janúar s.á., en með 37% ársvaxta frá þeim degi til dómsuppsögudags í máli þessu, og síðan með dómvöxtum samkvæmt lögum nr. 56/1979 frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Svo sem rakið er í hinum áfrýjaða dómi, var orsök rakaskemmdanna sú, að klapparhöft og björg hindruðu framrás vatns eftir þerri-lögninni, þar eð þau höfðu upphaflega ekki verið fleyguð niður í

fullnægjandi dýpt, þ.e. niður fyrir neðstu gólfplötu. Hér var um leyndan galla að ræða. Ekkert er fram komið, er bendir til, að aðaláfrýjandi, sem eignaðist húsið árið 1975, þ.e. 20 árum eftir byggingu þess, hafi vitað eða mátt vita um galla þennan. Þar sem bóta-krafa gagnáfrýjanda hefur einvörðungu verið reist á þessari máls-ástæðu, ber samkvæmt 113. gr. laga nr. 85/1936, sbr. 58. gr. laga nr. 75/1973, að sýkna aðaláfrýjanda af öllum kröfum gagnáfrýj-anda í máli þessu.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð:

Aðaláfrýjandi, Birna Bjarnadóttir, á að vera sýkn af öllum kröfum gagnáfrýjanda, Friðriks Hafbergs, í máli þessu.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 13. apríl 1983.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 23. mars 1983, hefur Friðrik Hafberg, 2454-6330, sjómaður, Gerðavöllum 5, Grindavík (lögm. Brynjólfur Kjartansson hrl.), höfðað fyrir dóminum hinn 16. nóvember 1982 gegn Birnu Bjarnadóttur, 1145-3937, Brekkuhvammí 2, Hafnarfirði (lögm. Guðjón Steingrímsson hrl.).

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði dæmd til þess að greiða honum kr. 37.548,33 með 34% ársvöxtum frá 22.6. 1982 til 16.11. 1982, en dómvöxtum skv. l. nr. 56/1979 frá þeim degi til greiðsludags og málskostnað skv. gjaldskrá L.M.F.Í., þ.á m. matskostnað kr. 8.217,00.

Af hálfu stefndu er aðallega krafist sýknu af öllu kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða málskostnað að skaðlausu, en til vara, að kröfur stefnanda verði lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

Í máli þessu krefur stefnandi Friðrik stefndu Birnu um skaðabætur samkvæmt matsgerð vegna galla á íbúð á jarðhæð hússins Garðstígur 3, Hafnarfirði, en með kaupsamningi, dags. 2. júlí 1980, og afsali, dags. 19. ágúst 1981, seldi stefnda stefnanda greinda íbúð, og fór afhending fram 15. ágúst 1980. Íbúðin telst $\frac{1}{3}$ hluti hússins Garðstígur 3.

Dómkröfur sínar sundurliðar stefnandi þannig:

1. Kostnaður við þerrilögn (drenlögn) 1/3 hluti af	
kr. 34.345,00	kr. 11.448,33
2. Endurnýjum eldhúsgólfs	— 13.100,00
3. Veggfóðrun og málun	— 13.000,00
	Samtalskr. 37.548,33.

Matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, Jóns Sigurjónssonar verkfræðings og Jóns Kr. Jóhannessonar húsasmíðameistara, er dagsett 22.8. 1982, en matið var framkvæmt samkvæmt dómkvaðningu, dags. 29. mars 1982, og matsbeiðni, dags. 19. mars 1982. Í matsgerðinni kemur fram, að við matsskoðun voru sjáanlegar rakaskemmdir í öllum herbergjum íbúðarinnar, einkum í gólfverkum við útveggi, en einnig í loftverkum við útveggi. Alvarlegastar voru þó rakaskemmdirnar í eldhúsi. Matsmenn rufu eldhúsgólfið. Lýsing þeirra á eldhúsinu hljóðar svo:

„Rakaskemmdir eru í gólfverkum á báðum útveggjum, mjög útbreiddar. Útveggirnir eru einangraðir með 2” korkeinangrun sem er orðin mjög morkin og illa farin í gólfverkum á hluta veggins sem snýr frá Garðstígnum. Gólfplata er steinsteypt en ofan á hana koma timburbitar 2” x 4 ” með 48-50 cm millibili. Ofan á bitana kemur síðan 1” þykk timburklæðning. Ofan á klæðningunni eru síðan masoniteplötur og loks linoleum gólf-flísar efst. Gólfbiti og klæðning næst SA-vegg reyndist sundurmorkin af fúa, sem stafar af langvarandi raka. Steinullareinangrun var umhverfis rör milli gólfbita en ekki annarsstaðar. Rakaskemmdir eru einnig eins og séð verður (að eldhússinnréttingu) í gólfverk SV-veggjar. Einnig eru sýnilegar rakaskemmdir í horni milli SV-útveggjar og milliveggjar að svefnherbergi við gólf (í horni innréttingar).

Eldhúsveggur sem snýr að WC og skála er með sýnilegum rakaskemmdum í gólfverkum. Veggfóður hefur verið bætt við gólfverk með því að líma veggfóðursbúta frá gólfverk og um 30 cm upp á veggfóðrið. Þetta bendir til að skemmdirnar séu ekki nýjar.

Rakaskemmdir eru í S-horni við loft sem eru vegna steypuskila eða kulda-brúar í horninu.

Loks má nefna að á þeim 94 cm langa millivegg sem er án eldhússinnréttingar og snýr að svefnherbergi eru rakaskemmdir í gólfverk. Á þeim vegg er einnig ofn eldhússins.

Niðurstaða skoðunar eldhúss eru því:

- Verulegar rakaskemmdir í gólfverkum
- Öll gólfbygging yfir steyptri plötu þarfnast endurnýjunar
- Eldhússinnrétting er orðin léleg vegna raka í gólfverkum og neðri skápar ónothæfir við útvegg vegna fúkkalyktar og raka.“

Fram er komið í málinu, að timburgólf var einnig í öðrum herbergjum íbúðarinnar.

Um orsakir rakaskemmdanna segja matsmenn:

„Orsakir rakaskemmda í gólfverkum og neðri hluta útveggja og aðlægra milliveggja við útvegg auk rakaskemmda í eldhúsgólfi og eldhússkápum eru tvímælalaust ófullnægjandi frágangur þerrilagnar (drenlagnar) við húsið. Einkum við SA-hlið og SV-hlið. Aðstæður við húsið eru þannig að þerrilögn verður skilyrðislaus forsenda til varnar því að jarðraki komist að útveggjum undir jarðvegysfirborði.

Raki sem berst inn í íbúðina við gólfkerkar hjálpar síðan til að hækka hlutfallslegt innirakastig og verður þannig hvati að slagablettum í hornum við loft.

Ófullnægjandi þerrilögn verður því a.m.k. að hluta til orsök fyrir slagablettum í loftverkum við horn (þar sem kuldabruárhrafa gætir mest).“

Um nauðsynlegar endurbætur segja matsmenn:

„Utan við útvegg er klöpp og stór björg hindrun fyrir því að leggja þerrilögn í réttu dýpt (þ.e. neðan við neðstu gólfplötu). Í S-horni mældist klöpp utan við útvegg um 50 cm hærri en yfirborð steyptrar gólfplötu. Þannig virðist S-horn hússins vera fleygað inn í klapparbrúnina. Vegna þessara erfiðleika hefur heldur ekki verið lögð eiginleg þerrilögn með SV-vegg eftir því sem séð verður og þerrilögn með SA-vegg liggur allt of hátt ef gert er ráð fyrir að afrennislögn fyrir þakvatn sé einnig þerrilögn (hálfpökkuð) en önnur lögn var ekki sjáanleg. Með SV-vegg hefur verið þúkkað með grjóti til að mynda þerrilögn (dren) en nú hefur moldarjarðvegur þétt þetta grjótræsi að því er séð verður, þar sem grafið var frá húsinu.

Nauðsynlegar úrbætur verða því að okkar mati þessar: Leggja nýja þerrilögn meðfram húsinu a.m.k. með SA-, SV- og NV-hlið. Lögnina verður að leggja neðan við gólfplötu og ganga frá þerrilagi (drenmöl) umhverfis lögnina og að húsinu eins og hefðbundið er. Þetta krefst þess að klöpp og stórgrýti við húsið verði fleygað sundur og fjarlægt þannig að rétt lega þerrilagnar fáiist. Áður en fyllt er að þerrilögn þarf að bera þéttiefni (thoroseal foundation coating) á kjallaravegginn a.m.k. tvær umferðir). Þerrilögn þarf að tengja götulögn svo frárennsli fáiist. Taka þarf upp eldhúsgólf og endurnýja það. Veggfóðra og mála þarf íbúðina.“

III.

Það er ágreiningslaust með aðiljum, að þegar kaupin fóru fram um mánaðamótin maí-júní 1980, þá var sýnileg sprunga ofantil á útvegg í eldhúsi og ummerki eftir rakamyndun á eldhúsvegg í tengslum við hana og fleiri sprungur voru sýnilegar á húsinu. Stefnandi kveður stefnda hafa sagt sér, að búið væri að gera við sprunguna á útvegg eldhúss. En hvað sem

því liður, þá gerði stefnandi aftur við þá sprungu, og er eigi ágreiningur útaf henni og eigi heldur útaf öðrum sprungum á húsinu ofan jarðvegs, en stefnandi kveðst ásamt eiganda efri hæðar hafa látið taka allt húsið í gegn þarna um sumarið 1981 og greitt $\frac{1}{3}$ hluta af þeirri viðhaldsaðgerð. Sú viðgerð hafi þó ekki reynst nægileg til þess að koma í veg fyrir raka, rakamyndun hafi haldið áfram haustið og veturinn 1981-1982. Ástæðuna fyrir því, að stefnandi gerði ekki fyrirvara eða kvörtun, er hann tók við afsali 19. ágúst 1981, kvað hann þá, að þá hafi utanhússviðgerðinni verið lokið og hann treyst því, að hann væri búinn að komast fyrir rakann.

Viðgerð þeirri, er stefnandi lét framkvæma að matinu loknu sumarið 1982, lýsti hann svo, að auk þess að grafa frá húsinu og leggja þerrilögn, svo sem matsmenn mæltu fyrir um, þá hafi hann rífið upp eldhúsgólf og hreinsað út úr eldhúsinu. Þegar farið var að rífa, hafi alltaf komið meira og meira í ljós og það hafi endað þannig, að öll gólf hafi verið hreinsuð út. Steypt plata hafi verið undir nema á baði, þar hafi verið vikursalli undir. Komið hafi í ljós, að pípulögn, sem var undir timburgólfinu, hafi verið ónýt. Skipt hafi verið um hana, þ.e. pípulögn og vatnslögn fyrir báðar hæðir. Að því loknu seldi stefnandi íbúðina haustið 1982, þ.e. með upp-
rifnum gólfum og án eldhúsinnréttingar, en með endurnýjaðri drenlögn og pípulögn. Söluverð var kr. 700.000.

IV.

Steingrímur Benediktsson, húsasmiðameistari í Hafnarfirði, byggði húsið að Garðstíg 3 árið 1955, þá 26 ára gamall og meistari í iðn sinni. Hann seldi nedri hæð hússins, þá er mál þetta snýst um, árið 1956, en bjó sjálfur á efri hæðinni, þar til hann seldi hana 1972. Engar kvartanir kvaðst hann hafa fengið vegna raka eða leka á nedri hæðinni og ekki vitað til þess, að þar væri neinn raki, fyrr en mál þetta kom til sögunnar. Hann taldi, að frágangur þerrilagnar hefði verið venjulegur og í samræmi við fyrirmæli og kröfur byggingaryfirvalda á þessum tíma og úttekt varðandi undirstöður og frágang þeirra hefði farið fram án athugasemda. Hann taldi, að timburgólf sem þetta hefði verið þekktur byggingarmáti og talinn fullkomlega for-
svaranlegur.

Fram hafa verið lögð í málinu afsöl, er sýna, að Steingrímur Benediktsson afsalaði íbúðinni til Steinþórs Magnússonar 1. nóvember 1956, hann afsalaði íbúðinni 1. nóvember 1962 til Guðmundar Jafetssonar, hann afsalaði íbúðinni 31. júlí 1969 til Rúnars Mús Jóhannessonar og hann afsalaði íbúðinni 20. júní 1975 til stefndu, Birnu Bjarnadóttur, sem síðan afsalaði, eins og fyrr segir, stefnanda íbúðinni 19. ágúst 1981. Í afsölum frá 1. nóv. 1962 og 31. júlí 1969 er tekið fram, að trégólf sé í íbúðinni, en þess er

ekki sérstaklega getið í hinum þrem afsölunum. Í engu af afsölunum er minnst á raka eða leka.

Stefnandi kvaðst ekki hafa veitt því athygli, fyrir gerð kaupsamnings, að trégólf var í íbúðinni, enda hafi verið teppi á forstofu og stofu. Hann kvaðst hafa uppgötvað það, að trégólf var eftir að hann flutti inn 15. ágúst 1980.

Stefnda, Birna Bjarnadóttir, var sammála stefnanda um, að hún hafi sýnt stefnanda fyrir kaupin sprungu ofanjarðar á útvegg eldhúss. Hún kvað það ekki hafa leynt sér, að trégólf var í íbúðinni. Ofna kvað hún hafa verið bak við hurðir, en ekki á útveggjum.

Hún kvaðst aldrei hafa búið sjálf í íbúðinni, foreldrar hennar hefðu búið þar, öldruð móðir hennar hefði búið þar ein, eftir að faðir hennar lést 1977. Hún kvaðst hafa komið oft til móður sinnar, en aldrei hafa orðið vör við raka í íbúðinni né fúkkalykt úr skápum. Hana minnti, að móðir hennar hefði látið mála eldhúsið, en kannaðist ekki við að hafa vitað um neinar viðgerðir við gólfkverkar eða á betrekki né aðrar slíkar viðgerðir á raka-skemmdum.

V.

Í matsgerð gera matsmenn ráð fyrir, að hluti af rakaskemmdum stafi frá yfirfalli baðkers, en kaflinn um skála hljóðar svo:

„Skáphlið og bak skáps við fatahengi er með dökkum rakaskemmdum. Bakhlið skápsins snýr að geymslu eða hlið skápsins að baðherbergi. Þessar skemmdir virðast stafa frá yfirfalli baðkers þótt ekki sé hægt að fullyrða um það nema opna og skoða frágang yfirfallsins. Ekki þótti þó ástæða til þess enda eru þessar rakaskemmdir ekki alvarlegar að mati undirritaðra. Sjá einnig grein 2.7.

Í skála er enn fremur upphlaupin málning á enda steypis milliveggjar milli eldhúss og svefnherbergis og sömuleiðis á steiptum vegg milli fatahengis og skála. Þetta hrúður virðist þó fremur stafa af efnafræðilegum orsökum en raka og verður ekki gerð frekari skil enda smávægilegt að mati undirritaðra.“

Um geymslu segir svo í matsgerð:

„Rakahrúður er hér útbreitt í gólfkverk SA-veggjar og allt upp í 60 cm hæð á útveggnum. Auk þess er rakahrúður á hlöðnum innvegg sem snýr að baðinu. Rakinn í innveggnum getur stafað frá baðinu eða raka frá útveggnum sem leiðir eftir þessum hlaðna millivegg. Seinni skýringin virðist líklegri og á þá einnig við um rakahrúður í skápnum í skála sem áður er nefnt.“

VI.

Sem fyrr er greint, seldi stefnandi íbúðina, áður en viðgerð var lokið,

á kr. 700.000. Kaupverð íbúðarinnar var kr. 30. milj., útborgun á árinu 22 milj. Byggingarvísitala var 490 stig í júní 1980, en 1140 í júní 1982. $300.000 \times 1140 : 490 = 697.959$. Telur stefnda þetta sýna, að ekki hafi verið um umtalsvert tap stefnanda að ræða á greindum fasteignakaupum.

Álit réttarins.

Er stefnandi keypti íbúðina að Garðstíg 3, vissi hann um sprungu á útvegg eldhúss og sá ummerki eftir raka í nálægð hennar. Gaf það honum sérstakt tilefni til þess að huga nánar að því, hversu víðtæk ummerki eftir raka væru, en í matsgerð kemur fram, að yfirlímingar á veggfóðri á eldhúsgölfu bentu til eldri skemmda og ummerki eftir raka á gölfduki bentu til, að rakamyndun þar væri ekki ný.

Fallast má á það með stefndu, að það hafi ekki átt að fara framhjá stefnanda við venjulega skoðun, að trégólf var í íbúðinni.

Þar sem stefnandi átti þannig við þá skoðun, sem hann hafði tilefni til að framkvæma, að gera sér ljóst, að trégólf væri í íbúðinni og sjá, að raki hafði komist í gólf, þá mátti hann ætla, að til beggja vona gæti brugðið um það, hversu fúi í gólfbitum og öðrum gölfviðum væri útbreiddur.

Með því að sprungur voru á húsinu ofan jarðvegs, gat stefnandi ætlað, að rakamyndun stafaði frá þeim, og hafði því ekki ástæðu til tortryggni gagnvart þerrilögn umhverfis húsið. Frágangur sá, sem var á þerrilögn, þ.e. grjótpúkk og mól, var algengur og taldist forsvaranlegur á þeim tíma sem hús þetta var byggt. Þess er að vænta að slíkur umbúnaður þarfnist viðalds eða endurnýjunar með árunum, m.a. vegna þess að jarðvegur berst með vatni og með öðrum hætti niður í fyllingarefnið, sem þéttist þá. Sá annmarki var þó á umræddri þerrilögn umfram það, sem stefnandi mátti búast við, að klapparhöft og björg hindruðu framrás vatns eftir þerrilögninni og höfðu upphaflega orsakað það, að hún hafði á tilteknu bili ekki verið lögð í fullnægjandi dýpt, þ.e. neðan við neðstu gölfplötu. Hinir sérfróðu meðdómsmenn telja fram komið, að síðastgreindir annmarkar, en ekki eðlileg fyrning, hafi verið höfuðástæður fyrir því, að þerrilögnin reyndist ekki fullnægjandi.

Það verða því úrslit máls þessa, að stefnda verður dæmd til þess að bæta samkvæmt matsgerð stefnanda kostnað hans af endurnýjun þerrilagnar, sem var haldin stórfelldum annmörkum umfram það, sem stefnandi mátti gera ráð fyrir, en á hinn bóginn verður stefnda sýknuð af kröfu stefnanda vegna viðgerða innanhúss, þar eð stefnandi mátti með hliðsjón af sýnilegum rakamerkjum ætla, að eldhúsgólf þyrfti endurnýjunar við og íbúðin veggfóðrunar og málningar. Í málinu eru ekki gerðar kröfur vegna pípulagnar, en ljóst er, að tilfærsla ofna frá innveggjum á útveggi var endurbót eða úrbót á annmarka í íbúðinni, sem var sýnilegur.

Dómkröfur stefnanda verða því teknar til greina með kr. 11.448,33 og vöxtum eins og krafist er.

Málskostnaður ákveðst kr. 10.500,00.

Már Pétursson héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Ólafi Pálssyni húsasmíðameistara og Guðmundi Hjálmarssyni tæknifræðingi.

D ó m s o r ð:

Stefnda, Birna Bjarnadóttir, greiði stefnanda, Friðrik Hafberg, kr. 11.448,33 með 34% ársvöxtum frá 22. júní 1982 til 16. nóvember 1982, en 47% ársvöxtum frá þeim degi til 13. apríl 1983, en dómvöxtum skv. l. nr. 56/1979 frá þeim degi til greiðsludags, og kr. 10.500 í málskostnað, allt innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Þriðjudaginn 7. maí 1985.

Nr. 172/1982. **Simon Björnsson**

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

gegn

Guðmundi Gestssyni

(Jón Finnsson hrl.)

og Jóni Tómassyni

(Garðar Garðarsson hrl.)

Vinnuslys. Skaðabótamál. Sýkna.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjandi áfrýjaði máli þessu með stefnu 2. september 1982, að fengnu áfrýjunarleyfi sama dag skv. 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973. Hann gerir þær dómkröfur, að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða sér 250.000,00 krónur með 13% ársvöxtum frá 25. maí 1976 til 21. nóvember 1977, 16% ársvöxtum frá þeim degi til 20. febrúar 1978, 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní