Fimmtudaginn 13. nóvember 1997.

Nr. 133/1997. **Hilda Hansen og**
Jóhannes Arason Fossdal
(Kristján Stefánsson hrl.)
gegn
Önnu Peggy Friðriksdóttur og
Einari Óskarssyni
(Guðni Á. Haraldsson hrl.)

Fasteignakaup. Gallar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Arnljótur Björnsson og Sigurður Líndal, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 21. mars 1997 og krefjast aðallega sýknu, en til vara, að kröfur stefndu verði lækkaðar. Einnig krefjast áfrýjendur afsals fyrir fasteigninni að Oddagötu 8 í Reykjavík. Loks krefjast þeir, að stefndu verði sameiginlega dæmd til að greiða málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjenda sameiginlega.

Héraðsdómur er kveðinn upp af Hirti O. Aðalsteinssyni héraðsdómara og meðdómsmönnunum Vífli Oddssyni verkfræðingi og Steingrími Haukssyni tæknifræðingi.

Eins og fram kemur í héraðsdómi, er skuldajafnaðarkrafa áfrýjenda tvíþætt. Annars vegar krefjast þeir 200.000 króna vegna ófullnægjandi viðskilnaðar við afhendingu hússins að Oddagötu 8 og ýmissa minni háttar galla, svo sem skemmda í baðherbergi og bilaðs hitakerfis. Hins vegar halda áfrýjendur fram til skuldajafnaðar kröfu að fjárhæð 1.324.200 krónur vegna kostnaðar af viðgerðum utanhúss.

Að því er varðar fyrri liðinn, halda áfrýjendur því fram, að stefndu hafi að nokkru leyti viðurkennt skyldu sína til að inna af hendi greiðslu til áfrýjenda vegna kostnaðar, sem þar er talinn. Þessu mótmæla stefndu. Áfrýjendur hafa ekki stutt gagnkröfulið þennan haldbærum gögnum. Verður því ekki komist hjá að staðfesta niðurstöðu héraðsdóms um þennan lið skuldajafnaðarkröfunnar.

Síðari liðurinn, að fjárhæð 1.324.200 krónur, vegna viðgerða utanhúss er studdur matsgerð dómkvadds matsmanns. Áfrýjendur skoðuðu fasteignina, áður en þau gerðu kauptilboð í hana. Áfrýjandinn Jóhannes skýrði meðal annars frá því fyrir dómi, að hann hefði komið auga á ryðskemmdir á neðra þaki hússins. Einnig hefði hann gengið umhverfis húsið og séð sprungur í steypu við kjallarainngang. Samkvæmt framburði Jóhannesar skoðuðu áfrýjendur húsið að utan síðla árs 1994, en kaupsamningur var undirritaður 6. febrúar 1995. Aldur hússins og framangreindar skemmdir veittu áfrýjendum ástæðu til að kanna nánar ástand þaks og útveggja. Þykja þeir ekki hafa gætt þess að rannsaka nægilega ásigkomulag hússins. Telja verður, að með því hafi áfrýjendur fyrirgert rétti sínum til að bera fyrir sig þá galla, sem síðari liður gagnkröfu þeirra tekur til, sbr. lögjöfnun frá 47. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Samkvæmt þessu og að öðru leyti með vísun til forsendna héraðsdóms verður staðfest niðurstaða hans um þennan lið í gagnkröfum áfrýjenda.

Samkvæmt framansögðu verður héraðsdómur staðfestur um annað en málskostnað. Verða áfrýjendur dæmdir að greiða stefndu málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðinn er í einu lagi, eins og nánar segir í dómsorði.

Dómsorð:

Héraðsdómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Áfrýjendur, Hilda Hansen og Jóhannes Arason Fossdal, greiði stefndu, Önnu Peggy Friðriksdóttur og Einari Óskarssyni, samtals 200.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 15. nóvember 1996.

Ár 1996, föstudaginn 15. nóvember, er á dómþingi Héraðsdóms Reykjavíkur, sem háð er í Dómhúsinu við Lækjartorg af Hirti O. Aðalsteinssyni héraðsdómara og meðdómsmönnunum Vífli Oddssyni verkfræðingi og Steingrími Haukssyni tæknifræðingi, kveðinn upp dómur í máli nr. E-1566/1996: Anna Peggy A. Friðriksdóttir og Einar Óskarsson gegn Hildu R. Hansen og Jóhannesi Arasyni Fossdal.

Mál þetta, sem dómtekið var 16. október sl., er höfðað með stefnu, út gefinni 8. mars sl. og birtri 13. mars sl.

Stefnendur eru Anna Peggy Friðriksdóttir, kt. 270756-8089, Vancouver, Kanada, og Einar Óskarsson, kt. 070152-7549, Kvistalandi 1, Reykjavík.

Stefndu eru Hilda Hansen, kt. 290547-2109, og Jóhannes Arason Fossdal, kt. 170440-3669, bæði til heimilis að Oddagötu 8, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða stefnendum 894.364 kr. með dráttarvöxtum frá 25. september 1995 til greiðsludags, þannig, að vextir taki breytingum skv. III. kafla vaxtalaga, allt gegn afhendingu afsals fyrir Oddagötu 8, Reykjavík. Þá er þess krafist, að stefndu verði in solidum dæmd til greiðslu málskostnaðar auk lögmælts virðisaukaskatts.

Dómkröfur stefndu eru þær aðallega, að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda, en til vara er krafist verulegrar lækkunar á stefnukröfum. Þá er af hálfu stefnenda krafist afsals fyrir fasteigninni Oddagötu 8, Reykjavík, og jafnframt er krafist málskostnaðar úr hendi stefnenda að mati dómsins auk virðisaukaskatts. Í málavaxtalýsingu í greinargerð stefndu er gerð krafa um, að stefnendur bæti ýmsa galla á eigninni, og jafnframt hafa þau uppi kröfu til skuldajafnaðar, 200.000 krónur, til þess að greiða kostnað af viðgerðum og endurbótum. Þá gera stefndu þá kröfu, að niðurstaða dómkvadds matsmanns um kostnað vegna múrviðgerða, málun útveggja og úrbóta á þaki eignarinnar komi til skuldajafnaðar kröfum stefnenda, en heildarkostnaður framangreindra verkþátta er samkvæmt kostnaðarmati Freys Jóhannessonar byggingatæknifræðings 1.324.200 krónur.

Málavextir eru þeir, að með kaupsamningi, dagsettum 6. febrúar 1995, seldu stefnendur stefndu einbýlishúsið nr. 8 við Oddagötu í Reykjavík. Í kaupsamningi aðila er ákvæði þess efnis, að eignin sé seld í því ástandi, sem kaupandi hafi kynnt sér við skoðun og sætt sig við að öllu leyti. Umsamið kaupverð var 20.500.000 kr., og 1. júlí 1995 áttu stefndu að greiða lokagreiðslu útborgunar, 912.135 kr. Stefnendur segja stefnukröfu þannig fundna, að frá lokagreiðslu séu dregnar 17.771 kr., sem stefnendur áttu að greiða stefndu vegna vaxta af yfirteknum lánum og fasteignagjalda. Stefndu fengu umráð eignarinnar í ágúst 1995 og segja, að þá hafi þeim orðið ljósir ýmsir gallar á eigninni, sem þau sætti sig ekki við. Í greinargerð stefndu er því lýst m. a., að raki hafi verið í lofti, hitakerfi bilað, skemmd á parketi og fleira. Þá segja stefndu þakið hafa verið illa farið og enn fremur málning og múr utanhúss. Í ljósi þessa ákváðu stefndu að inna ekki af höndum lokagreiðslu útborgunar, fyrr en gallar hefðu verið lagfærðir eða samningar tekist um viðeigandi málalok.

Með matsbeiðni stefndu til dómsins, dagsettri 14. maí sl., er lýst þeim göllum, er þau telja vera á húseigninni, og óska þau eftir því, að dómkvaddir verði matsmenn til að meta galla, sem nánar er lýst í beiðninni. Matsbeiðnin var tekin fyrir á dómþingi 19. júní sl., og var Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur dómkvaddur til starfans. Var lagt fyrir matsmann að meta og lýsa ástandi á þaki eignarinnar og mæla fyrir um úrbætur, ef þakið þarfnaðist viðgerðar, og meta kostnað til fjár af þeim úrbótum. Þá var þess óskað, að matsmaður skoðaði og kannaði ástand múrs og málun hússins, og sé úrbóta þörf, verði metinn til fjár kostnaður af þeim lagfæringum. Matið er dagsett 8. júlí sl., og segir þar m. a., að húsið hafi upphaflega verið reist árið 1947 sem ein hæð og kjallari, en byggt hafi verið ofan á það að hluta árið 1955. Bílgeymslu hafi verið bætt við húsið árið 1990. Í matinu segir, að við skoðun á bárujárni neðra þaks sé augljóst, að komin eru stór ryðgöt í bárujárnið og því farin að styttast ending þess, enda þótt stór hluti þakjárnsins sé í góðu ástandi. Sama megi segja um efra þakið, þótt ástand þess sé sýnu lakara. Komið hafi í ljós, að skipt hafi verið um nokkrar bárujárnsplötur, en þakjárnið sé víða mjög ryðgað og stór ryðgöt á neðstu samskeytum þess. Í matinu er ástandi múrverks og málningu útveggja svo lýst, að útveggir séu hraunhúðaðir og síðan málaðir. Múrverkið sé víða laust frá eða á a. m. k. 20 stöðum svo mjög, að ástæða sé til að endurnýja það á þeim svæðum. Einnig séu nokkrar sprungur, sem þurfi að saga upp og þétta. Eins og áður er rakið, er heildarviðgerðarkostnaður framangreindra verkþátta samkvæmt kostnaðarmati matsmanns 1.324.200 krónur.

Málsástæður og lagarök.

Stefnendur reisa kröfur sínar á því, að komist hafi á gildur og gagnkvæmur kaupsamningur, sem stefnendur hafi að fullu staðið við með afhendingu eignarinnar í umsömdu ástandi. Stefndu hafi hins vegar ekki greitt kaupverðið, og eigi stefnendur því með vísan til meginreglna kröfuréttar og efnisákvæða makaskiptasamningsins rétt á að fá dóm á hendur stefndu til greiðslu á kaupverðinu, allt gegn loforði um afhendingu afsals fyrir eigninni.

Stefnendur reisa vaxtakröfu sína á vaxtalögum nr. 25/1987, og krafan um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988.

Stefndu reisa sýknukröfu sína á því, að kostnaður af endurbótum og lagfæringum á eigninni muni fara fram úr þeim fjárhæðum, er þau skulda stefnendum. Varakrafa stefndu um lækkun á stefnukröfum byggist á því, að niðurstaða málsins reynist lægri en fyrirliggjandi kostnaðaráætlanir.

Við munnlegan flutning málsins lýsti lögmaður stefndu yfir, að í kröfu-

gerð stefndu fælist krafa um skaðabætur og/eða afslátt. Lögmaður stefnenda mótmælti þeirri málsástæðu sem of seint fram kominni, enda hvergi talað um afslátt í greinargerð stefndu.

Við aðalmeðferð málsins kom fyrir dóm til skýrslugjafar Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur og staðfesti matsgerð sína. Einnig gaf stefnandi Einar Óskarsson skýrslu fyrir dóminum, og stefndi Jóhannes Fossdal kom einnig fyrir dóm. Í skýrslu stefnda Jóhannesar kom fram, að fasteignasalinn hefði sagt, að um mjög góða eign væri að ræða. Kvaðst stefndi hafa skoðað húsið að kvöldlagi og séð ryðgöt á þaki. Að sögn stefnda hafði stefnandi Einar orð á því, að húsið væri gamalt og farið að sjá á því. Þá kvaðst stefndi Jóhannes hafa séð sprungu í múr við kjallarainngang. Einnig kom fyrir dóminn sem vitni Sverrir Kristjánsson, löggiltur fasteignasali.

Forsendur og niðurstaða.

Í máli þessu er deilt um galla á fasteign, og hafa stefndu uppi til skuldajafnaðar tvenns konar kröfur á hendur stefnendum. Annars vegar gera þau kröfu um, að 200.000 krónur komi til skuldajafnaðar til þess að mæta kostnaði af ýmsum göllum, er þau telja vera á eigninni. Hins vegar eru þær kröfur gerðar, að niðurstaða matsgerðar á kostnaði við úrbætur á þaki, múr og málun hússins, 1.324.000 kr., komi til skuldajafnaðar kröfum stefnenda.

Skilja verður svo hina upphaflegu kröfugerð stefndu, að krafist sé bóta vegna galla á umræddri fasteign. Við munnlegan flutning málsins hreyfði lögmaður stefndu þeirri málsástæðu, að í kröfugerðinni fælist einnig krafa um afslátt. Lögmaður stefnenda hefur mótmælt þessari málsástæðu sem of seint fram kominni. Ber að fallast á kröfu stefnenda, og kemur þessi málsástæða ekki frekar til álita í máli þessu.

Gagnkrafa stefndu um, að 200.000 krónur komi til skuldajafnaðar vegna ýmissa galla á eigninni, er með öllu órökstudd og vanreifuð. Ekki nýtur matsgerðar til að styðja þá fullyrðingu stefndu, að fasteignin hafi verið gölluð að þessu leyti, og er þessi gagnkrafa stefndu því eigi tæk til skuldajafnaðar.

Ljóst er af matsgerð Freys Jóhannessonar og öðrum gögnum málsins, að úrbóta er þörf á þaki, múr og málningu fasteignarinnar. Dómendur gengu á vettvang, og kom þá í ljós, að engum gat dulist ástand þaksins, og ekki þurfti ýtarlega skoðun til þess að staðreyna ástand múrs. Stefndi Jóhannes hefur lýst því fyrir dómi, að hann hafi séð ryðgöt á þaki og sprungu í múr, er hann skoðaði fasteignina. Hlaut þetta að gefa stefndu tilefni til ýtarlegri skoðunar á eigninni, enda um hálfrar aldar gamalt hús að ræða. Allt að einu gengu stefndu til samninga um kaup á fasteigninni, þar sem þau sættu

sig við ástand eignarinnar. Ber því að hafna gagnkröfum stefndu og taka kröfur stefnenda til greina að öllu leyti.

Eftir úrslitum málsins verða stefndu dæmd til að greiða stefnendum 200.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Dómsorð:

Stefndu, Hilda R. Hansen og Jóhannes Arason Fossdal, greiði stefnendum, Önnu Peggy Friðriksdóttur og Einari Óskarssyni, 894.364 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 25. september 1995 til greiðsludags, allt gegn afhendingu afsals fyrir Oddagötu 8, Reykjavík.

Stefndu greiði stefnendum 200.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.