

1913

Fimmtudaginn 6. október 1994.

Nr. 288/1991.

Gísli Jón Kristjánsson og

Sigríður Vilhjálmsdóttir

(Hróbjartur Jónatansson hrl.)

gegn

Lilju Halldórsdóttur og

Sif Eiri Magnúsdóttur

(Einar Gautur Steingrímsson hdl.)

Fasteignakaup. Galli. Sýknað af skaðabótakröfu.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramarnir Hrafn Bragason og Markús Sigurbjörnsson og Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjendur hafa skotið þessu máli til Hæstaréttar með stefnu 8. júlí 1991. Þau krefjast, að stefndu verði gert að greiða sér 509.630 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt vaxtalögum nr. 25/1987 af 30.000 krónum frá 5. mars 1990 til 9. sama mánaðar, af 35.000 krónum frá þeim degi til 1. apríl sama ár, af 65.000 krónum frá þeim degi til 1. maí sama ár, af 95.000 krónum frá þeim degi til 1. júní sama ár, af 125.000 krónum frá þeim degi til 1. júlí sama ár, af 479.630 krónum frá þeim degi til 1. ágúst sama ár, en af 509.630 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefjast áfrýjendur málskostnaðar úr hendi stefndu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og að áfrýjendur verði gert að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti.

Stefndu höfðuðu þetta mál í héraði á hendur áfrýjendum til heimtu fjárhæðar, sem þau höfðu haldið eftir við greiðslur til stefndu á kaupverði íbúðar að Hjarðarhaga 36 í Reykjavík samkvæmt kaupsamningi frá 23. nóvember 1989. Áfrýjendur töldu sér þetta heimilt vegna galla á íbúðinni, sem þau kröfðust bóta fyrir í gagnsök í héraði. Í hinum áfrýjaða dómi var bótakröfum áfrýjenda hafnað og þeim gert að inna af hendi fjárhæðina, sem þau höfðu haldið eftir, 534.868 krónur. Fyrir Hæstarétti var lýst yfir af hálfu áfrýjenda, að líta ætti þannig á kröfugerð þeirra, að þau viðurkenndu, að stefndu ættu kröfu þessarar fjárhæðar á hendur þeim

samkvæmt kaupsamningnum, en til skuldajafnaðar við hana ætti að koma krafa þeirra vegna galla, sem þau geri nú við áfrýjun og áður er getið.

Í málinu gera áfrýjendur kröfu um, að stefndu verði gert að greiða þeim í skaðabætur 245.000 krónur samkvæmt niðurstöðum dómkvaddra matsmanna um kostnað af lagfæringu á göllum á fyrrnefndri íbúð, en við þetta leggjast síðan bætur vegna afnotamissis af íbúðinni og útlagður kostnaður, og kemur þá út kröfufjárhæð áfrýjenda, sem er sundurliðuð í hinum áfrýjaða dómi. Í matsgerð er umræddur kostnaður af lagfæringum greindur þannig í þrjá liði, að matsmenn töldu, að kosta myndi 180.000 krónur að gera við sprungur á útveggjum hússins, kostnaður af viðgerð á hurð og svalaglugga var talinn nema 18.000 krónum, og kostnaður af að setja upp einangrun á bak við miðstöðvarofna var talinn 47.000 krónur.

Varðandi fyrsta kröfuliðinn kemur fram í hinum áfrýjaða dómi, að við vettvangsskoðun dómenda hafi sprungur í útveggjum íbúðarinnar verið augljósar við skoðun utan frá. Húsið að Hjarðarhaga 36 er sagt vera byggt árið 1956, og er komið fram, að áður en aðilar þessa máls fluttust í það, hafi farið þar fram viðgerðir á sprungum í útveggjum, sem enn hafi mátt sjá ummerki um, þegar kaupsamningur aðila var gerður. Áfrýjendur munu frá árinu 1983 hafa búið í annarri íbúð, sem þau leigðu í húsinu, og sóttu húsfundi í þágu eignanda hennar, en á þeim vettvangi voru uppi umræður um athugun á væntanlegum endurbótum á ytra byrði hússins. Var því áfrýjendum gefið tilefni til að athuga gaumgæfilega, áður en kaup voru gerð, hvort leki gæti verið á útveggjum. Ekki hafa verið leiddar líkur að því, að stefndu hafi verið kunnugt um lekann og leynt áfrýjendur vitneskju um hann. Samkvæmt þessu eru því ekki skilyrði til að dæma áfrýjendum bætur vegna leka. Í greinargerð fyrir Hæstarétti kröfðust áfrýjendur, að þeim yrði dæmdur afsláttur af kaupverði samkvæmt þessum lið í matsgerð, en fram að því höfðu þau í rekstri málsins eingöngu krafist skaðabóta af þessu tilefni. Er því málsástaða áfrýjenda þessa efnis of seint fram komin og kemur hér ekki til skoðunar.

Í matsgerð var talið, að gallar á hurð og svalaglugga, sem áfrýjendur krefjast bóta fyrir í öðrum kröfulið sínum, yrðu ekki raktir til annars en aldurs og venjulegrar notkunar, og töldu matsmenn þá

hafa átt að vera ljósa við skoðun eignarinnar. Þegar af þeirri ástæðu verður þessum kröfulið áfrýjenda hafnað.

Um þriðja kröfulið áfrýjenda kom fram í munnlegri skýrslu matsmanns fyrir héraðsdómi, að á þeim tíma, sem húsið að Hjarðarhaga 36 var byggt, hafi nokkuð verið um, að látið hafi verið ógert að einangra útveggi á bak við miðstöðvarofna. Áfrýjendur hafa ekki sýnt fram á, að slíkur frágangur hafi verið andstæður opinberum reglum um húsbyggingar, sem þá giltu. Verður af þessum sökum að hafna þessum kröfulið.

Aðrar kröfur áfrýjenda í málinu eru leiddar af kröfu þeirra um bætur vegna galla á íbúðinni, og koma þær því ekki frekar til álita. Ber því að staðfesta niðurstöðu hins áfrýjaða dóms að öðru leyti en því, að um málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti fer samkvæmt því, sem í dómsorði segir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Áfrýjendur, Gísli Jón Kristjánsson og Sigríður Vilhjálmsdóttir, greiði stefndu, Lilju Halldórsdóttur og Sif Eiri Magnúsdóttur, 300.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 7. júní 1991.

Mál þetta, sem dómtekið var 27. maí sl., er höfðað af Lilju Halldórsdóttur, kt. 240345-3749, og Sif Eiri Magnúsdóttur, kt. 051171-4469, báðum til heimilis að Hraunbæ 26, Reykjavík, með stefnu, þingfestri 20. september 1990 á bæjarþingi Reykjavíkur, á hendur stefndu, Gísla Jóni Kristjánssyni, kt. 121258-5449, og Sigríði Vilhjálmsdóttur, kt. 270262-3259, báðum til heimilis að Hjarðarhaga 36 (sic í stefnu), Reykjavík.

Með stefnu, þingfestri á bæjarþingi Reykjavíkur 6. desember 1990, höfðu aðalstefndu í máli þessu sérstakt mál á hendur aðalstefnendum. Það mál var sameinað máli þessu með bókun í þingbók 6. febrúar 1991 og kröfur stefnenda reknar sem gagnsök í máli þessu.

Endanlegar dómkröfur aðalstefnenda í aðalsök og gagnsök eru þær, að aðalstefndu verði gert að greiða aðalstefnendum 534.868,00 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr., sbr. 12. gr. vaxtalaga, af 334.868,00 kr. frá

15. desember 1990 til greiðsludags og af 200.000,00 kr. frá 16. júní 1990 til greiðsludags.

Í gagnsök er krafist sýknu eða lækkunar á kröfum gagnstefnenda og að vaxtakröfu verði vísað frá dómi í heild eða að hluta.

Krafist er málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi og að dæmdur málskostnaður beri dráttarvexti að liðnum 15 dögum frá uppkvaðningu dóms. Krafist er dóms fyrir virðisaukaskatti á málflutningsþóknun, sbr. lög nr. 50/1988.

Stefndu gera þær dómkröfur í aðalsök og framhaldssök, að þau verði al-sýknuð af öllum kröfum stefnenda, auk þess sem stefnendum verði gert að greiða þeim málskostnað samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands, og beri málskostnaður dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 að liðnum 15 dögum frá uppsögu dóms til greiðsludags. Jafnframt er gerð krafa til þess, að tekið verði tillit til þess við ákvörðun málskostnaðar, að stefndu hafa rekið matsmál vegna galla í fasteign þeirri, sem stefnendur seldu stefndu og byggja mál sitt á. Þá er jafnframt krafist, að tillit verið tekið til þess, að stefndu eru eigi virðisaukaskattsskyld og verða því að sækja jafnvirði skattsins til stefnenda.

Með gagnstefnu, þingfestri á bæjarþingi Reykjavíkur 6. desember, höfða stefndu í aðalsök gagnsakarmál og gera þær dómkröfur í gagnsök, að gagnstefndu verði dæmdar til að greiða 509.630,00 kr. ásamt [nánar tilgreindum dráttarvöxtum svo og málskostnað].

Þess er krafist, að dómkröfur í gagnsök verði notaðar til skuldajafnaðar um kröfu stefnanda í aðalsök, að svo miklu leyti sem þörf krefur, og sjálfstæður dómur verði kveðinn upp um þær kröfur stefnenda, sem umfram eru. Þá er þess krafist, að gagnsök þessi til sjálfstæðs dóms verði sameinuð aðalsökinni í bæjarþingsmálinu nr. 12242/1990.

Gagnstefndu gera þær dómkröfur, að vaxtakröfum gagnstefnenda verði vísað frá dómi, enn fremur, að gagnstefndu verði sýknaðar af öllum kröfum gagnstefnenda, en til vara, að þær verði lækkaðar verulega og dráttarvextir reiknist ekki frá fyrri tíma en stefnubirtingardegi gagnsakar. Enn fremur er þess krafist, að gagnstefnendur greiði gagnstefndu in solidum málskostnað að skaðlausu, sem beri dráttarvexti samkvæmt 10. gr., sbr. 12. gr. vaxtalaga, að liðnum 15 dögum frá uppkvaðningu dóms. Að lokum er krafist dóms fyrir virðisaukaskatti á málflutningsþóknun, sbr. lög nr. 50/1988.

Sættir hafa verið reyndar árangurslaust í aðalsök og gagnsök.

Málsatvik, málsástæður og lagarök.

Aðalstefnendur lýsa málsatvikum með eftirfarandi hætti í stefnu og greinargerð og málflutningi:

Málavexti kveða aðalstefnendur vera þá, að aðalstefndu keyptu íbúð á 3. hæð t. h. við Hjarðarhaga 36 af aðalstefnendum 23. nóvember 1989. Umsamið kaupverð var 6.000.000,00 kr. og skyldi greitt með fimm greiðslum: við undirritun kaupsamnings 200.000,00 kr., 15. desember 1989 1.500.000,00 kr., 15. janúar 1990 1.000.000,00 kr., 15. júní s. á. 1.600.000,00 kr. og 15. desember s. á. 1.700.000,00 kr. Aðalstefnendur segja aðalstefndu hafa staðið í skilum með þrjár fyrstu greiðslur, en einungis greitt 1.400.000,00 kr. af 1.600.000,00 kr. 15. júní 1990. Í aðalsök sé því krafist greiðslu á 200.000,00 kr., sem á hafi vantað réttar efndir á greiðslu hinn 15. júní 1990.

Þegar komið hafi verið að lokagreiðslu 15. desember 1990, að fjárhæð 1.700.000,00 kr., greiddu aðalstefndu einungis 1.365.132,00 kr. upp í þá fjárhæð. Í framhaldsstefnu sé gerð krafa til þess, að aðalstefndu greiði mismuninn, 334.868,00 kr.

Í greinargerð aðalstefndu í aðalsök er málsatvikum lýst með eftirfarandi hætti: Aðalstefndu halda því fram, að í stefnu sé málavöxtum lýst með afar ófullnægjandi og einhliða hætti og, að því er virðist, hallað réttum málavöxtum. Kaupverði og greiðsluskilmálum hafi áður verið réttilega lýst. Fasteignin skyldi afhent aðalstefndu 1. mars 1990. Aðalstefndu, kaupendur, halda því fram, að áður en til kaupa hafi komið, hafi þau skoðað fasteignina og aðalstefnendur, seljendur, verið viðstaddar og svarað spurningum aðalstefndu um ástand íbúðarinnar. Hafi aðalstefndu sérstaklega innt aðalstefnendur eftir göllum á íbúðinni og þó einkum því, hvort um leka vandamál væri að ræða. Hafi aðalstefnendur fullyrt, að leka hefði orðið vart vegna ónýts gluggabúnaðar, en skipt hafi verið um þann búnað og komist með því fyrir lekann. Væri leki því enginn í hinni seldu fasteign, enda væru engin ummerki leka sýnileg við skoðun íbúðarinnar.

Aðalstefndu hafi fengið fasteignina afhenta 5. mars 1990 og þegar hafið undirbúning að breytingu íbúðarinnar, sem m. a. skyldi felast í uppsetningu nýrrar innréttingar í eldhúsi og lagningu gólfefna. Af þeim sökum hafi teppi verið fjarlægð í stofu, og hafi þá komið í ljós stórir rakablettir á þremur stöðum, við glugga, ofn og svalahurð. Á nefndum stöðum hafi verið plastdúksbútar ofan á rakablettunum, en undir höfðu verið sagaðir úr bútar af hörðum dúk, sem hafi verið að öðru leyti undir teppi því, sem fjarlæggt hafi verið í stofu.

Aðalstefndu halda því fram, að hætt hafi verið við að leggja á gólfið parket, þar sem greinilegur raki og fúkki hafi verið í gólfinu. Segjast aðalstefndu hafa af því tilefni leitað til Húseigendafélags Reykjavíkur og fengið löggiltan úttektarmann til þess að skoða gallana. Í álitsgerð hans, sem sé dagsett 9. mars 1990, segi m. a.:

„Þegar teppi voru tekin af, kom í ljós, að dúkurinn undir teppunum hafði skemmt, og lágu lausir bútar undir á þremur stöðum, nánar tiltekið við svalahurð, stofu og herbergisglugga. Stærð bútaanna var 218×65 cm, 226×60 cm og 190×36 cm. Bútar þessir voru með áberandi bleytu- og myglublettum. Þá mátti sjá sömu ummerki á gólfinu ásamt stækri fúkkalykt. Orsök skemmda má eflaust rekja til þess, að vatn hefur komist inn um sprungu á útveggjum með svalahurð.“

Aðalstefndu segja, að þessi niðurstaða hafi leitt til þess, að þau hafi kannað frekar ástand gólfa á öðrum stöðum í íbúðinni, enda fúkkalykt víðar en í stofu. Í svefnherbergi hafi komið í ljós, þegar ofn var færður úr stað, að dúkur hafi verið laus í horni útveggjar og undir honum verið fúkkablettir. Hafi gólf verið blautt og fúkkalykt af því. Undir glugga í eldhúsi hafi komið í ljós, að álagður dúkur hafi verið límdur ofan á annan eldri, en sá hafi verið laus við gólfid. Við upptöku dúksins hafi sést raki og fundist megn fúkkalykt. Vegna þessa hafi verið óskað eftir frekari skoðun úttektarmanna. Í álitsgerð hans, dagsettri 29. mars 1990, segi m. a.:

„Gólfðúkur á stofu og eldhúsi er nýlegur, en hann hefur verið lagður ofan á gamlan dúk, sem er laus við steypa gólfplötuna, þar sem athugun var gerð. Einnig voru lausir viðgerðarbútar við útveggi og undir gluggum. Fúkkalykt og raka var að finna og sjá á þessum stöðum.“

Með bréfi, dagsettu 12. mars 1990, fóru aðalstefndu þess á leit við aðalstefnendur, að framangreindir leyndir gallar yrðu bættir, og var sú krafa ítrekuð með bréfi, dagsettu 28. mars 1990, og með staðfestu símskeyti 2. apríl s. á.

Með bréfi, dagsettu 19. mars 1990, hafnaði önnur aðalstefnenda, Lilja Halldórsdóttir, kröfum aðalstefndu og segir m. a. í nefndu bréfi:

„Ég og Magnús H. Gíslason keyptum umrædda íbúð fyrir 5–6 árum og létum þá sprunguþetta meðfram öllum gluggum og svalahurð, þar sem stofugluggi var ónýtur og teppi ekki límd niður í stofu og við svalahurð, til þess að hægt væri að fylgjast með leka. Það segir sig sjálft, að ef gluggi er ónýtur, má ætla, að vatn leki inn. Þar sem skipt var um umrædda glugga, var það vandamál algjörlega úr sögunni. Myndi ég halda, að raki í stofu stafi frá ónýtum glugganum og hafi ekki náð að þorna.“

Hinn 20. apríl 1990 óskuðu aðalstefndu eftir því, að yfirborgardómarinn í Reykjavík dómkveddi tvo hæfa og óvilhalla kunnáttumenn til þess að skoða og meta galla og kostnað við úrbætur í hinni seldu fasteign. Hinn 3. maí 1990 voru þeir Freyr Jóhannesson tæknifræðingur og Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari dómkvaddir. Hinir dómkvöddu matsmenn luku við matsgjörð í júní 1990, og var niðurstaða þeirra sú, að kostnaður við úrbætur á göllum næmi 245.000,00 kr.

Aðalstefndu kröfðu aðalstefnendur um greiðslu kostnaðar við úrbætur

samkvæmt matsgerð, enn fremur 75.945,00 kr. vegna þóknunar til matsmanna, 120.000,00 kr. bætur vegna afnotamissis auk lögfræðiaðstoðar ásamt virðisaukaskatti, 60.334,00 kr., alls 501.279,00 kr., með bréfi dagsettu 16. júní 1990, sbr. dskj. nr. 16.

Þá er því haldið fram af hálfu aðalstefndu, að samþykki aðalstefnenda hafi verið fengið til þess, að 200.000,00 kr. af greiðslu 15. júní 1990 yrði haldið eftir, þar til niðurstaða matsmanna lægi fyrir, en um sé að ræða sömu fjárhæð og stefnt sé fyrir í málinu.

Kröfum aðalstefndu hafi verið hafnað með bréfi, dagsettu 25. júní 1990, og hafi aðalstefndu verið krafín um greiðslu á 200.000,00 kr., sem vantaði á greiðslu 16. júní 1990.

Af hálfu aðalstefnenda var hafnað með bréfi, dagsettu 6. september 1990, að taka þátt í fjártlóni, sem hinir leyndu gallar hefðu bakað aðalstefndu, en fallist á greiðslu 100.000,00 kr. í því skyni, að aðalstefndu gætu farið skaðlaus frá málarekstri sínum.

Á því er byggt af hálfu aðalstefndu í gagnsök, að hin selda fasteign hafi verið með leynda galla, er salan fór fram, og beri aðalstefnendur alla ábyrgð á göllum þessum. Af þeirri ástæðu beri aðalstefnendum að bæta aðalstefndu kostnað af úrbótum vegna gallanna, sem m. a. hafi verið staðreyndir með matsgjörð.

Enn fremur er á því byggt, að aðalstefndu sé rétt að skuldajafna við kröfur aðalstefnenda, enda sé ljóst, að skaðabótakrafa aðalstefndu á hendur aðalstefnendum vegna hinna leyndu galla nemi hærri fjárhæð en stefnukröfu málsins. Því sé ótvírætt, að til viðbótar skuldajöfnuði sé þörf á að gagnstefna aðalstefnendum til viðurkenningar á þeim fjárhæðum, sem séu umfram skuldajöfnunarmöguleika aðalstefndu í málinu.

Í gagnstefnu er málavöxtum lýst með sama hætti og í greinargerð aðalstefndu að því viðbættu, að aðalstefndu segja í gagnstefnu, að það hafi ekki verið fyrr en eftir, að matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna hafi legið fyrir í júní 1990, sem þau hafi getað hafist handa um viðgerðir. Framkvæmdir hafi staðið út ágústmánuð, og hafi þau flutt inn í íbúðina í ágústlok, u. þ. b. sex mánuðum eftir að þau hafi átt að fá íbúðina afhenta sér.

Dómkröfur aðalstefndu í gagnsök eru sundurliðaðar með eftirgreindum hætti:

Kostnaður við úrbætur skv. matsgerð	kr.	245.000,00
Bætur vegna afnotamissis, 6 mán. × 30 þús.	–	180.000,00
Útlagður kostnaður til matsmanna	–	79.630,00
Útlagður kostnaður til lögg. úttektarmanns	–	5.000,00
Stefnufjárhæð alls	kr.	509.630,00

Kröfum sínum til stuðnings vísa aðalstefndu til almennra reglna kröfuréttarins um úrræði kaupenda vegna vanefnda seljenda svo og til meginreglna í lögum nr. 39/1922 um lausafjárkaup per analogiam. Í málflutningi kom fram, að krafa aðalstefndu í gagnsök væri skaðabótakrafa, en ekki afsláttarkrafa. Kröfunni um greiðslu málskostnaðar samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi vísa stefndu til 177. gr., sbr. 104. gr. laga nr. 85/1936. Um vexti og málskostnað vísa stefndu til laga nr. 54/1988, sbr. lög nr. 25/1987 ásamt síðari breytingum.

Í greinargerð aðalstefnenda í gagnsök segir, að aðalstefnendur hafi keypt umrædda íbúð fyrir meira en 6 árum. Í sama fjölbýlishúsi hafi þá búið aðalstefndu. Hafi þau leigt íbúð í þessu fjölbýlishúsi og búið þar síðan. Þótt aðalstefndu hafi búið í fjölbýlishúsinu sem leigjendur, hafi þau sótt húsfélagsgjöld og tekið þátt í öllum ákvörðunum á vegum félagsins.

Þá er því haldið fram af hálfu aðalstefnenda í gagnsök, að viðhaldi á fjölbýlishúsinu, sem sé steinhús, byggt árið 1956, hafi lítið verið sinnt. Séu miklar sprungur í húsinu, svo miklar, að þær blasi við öllum, sem fram hjá fari, og séu til mikillar óþrýði.

Aðalstefnendur mótmæla því, að þær hafi nokkru sinni ábyrgst, að ekki væri um lekavandamál að ræða í íbúðinni. Hins vegar gæti verið, að þeim hafi ekki verið kunnugt um alla rakabletti undir teppum og dúkum.

Í málflutningi var einnig á því byggt af hálfu aðalstefnenda, að sprunguþétting utan húss falli undir sameiginlegt viðhald á fasteigninni, sem aðalstefndu greiði kostnað af í hlutfalli við eignarhlutfall sitt í fasteigninni skv. 11. gr. laga nr. 59/1976.

Enn fremur var í málflutningi mótmælt af hálfu aðalstefnenda kröfugerð aðalstefndu um afnotamissi íbúðarinnar í 6 mánuði og á það bent, að skv. dskj. nr. 24 væru aðalstefndu bundin af leigusamningi til 31. júní 1990 um íbúð í sama stigagangi í sama húsi. Því var þeirri fullyrðingu mótmælt sem ósannaðri, að aðalstefndu hefðu getað sagt leigusamningnum fyrir upp.

Hinir dómkvöddu matsmenn voru inntir eftir eftirfarandi atriðum, og er greint frá niðurstöðum þeirra í matsgerð eftir hverja spurningu.

„A. Hvort hin ofangreinda fasteign sé haldin göllum á gólfum og veggjum, er rekja megi til leka, raka, fúkka ellegar skyldra tilvika. Í því sambandi er óskað skýringar á orsökum galla, hversu lengi gallar hafi varað og með hvaða hætti úrbætur af hálfu seljenda hafi tekist m. t. t. almennra faglegra sjónarmiða.“ Svar: „Fasteign þessi er haldin göllum vegna leka frá sprungum í útveggjum og leka frá svalaglugga. Þá eru ofnaskot óeinangruð, sem valdið hefur aukinni hitaþenslu í útveggjasteypu undir gluggum og þar með tilhneigingu til sprungumyndana. Úrbætur telja matsmenn helst fólgn-

ar í vandaðri sprunguþéttingu undir og út frá gluggum og einangrun ofnskota inni. Suma af þessum göllum má rekja allt til þess tíma, er húsið var byggt, aðrir hafa komið fram með tíð og tíma. Matsmenn fá ekki annað séð en að þær úrbætur, sem seljendur létu framkvæma, hafi komið að gagni. Þá er átt við, að skipt var um hornlugga og póstar settir í glugga í miðstofu ásamt nýju gleri og opnanlegum gluggum.“

„B. Hvort svalahurð og gluggar í hinni seldu fasteign séu haldin göllum, er rekja megi til annars en aldurs og venjulegrar notkunar.“ Svar: „Nei.“

„C. Hvort gólfefni í hinni seldu íbúð séu haldin göllum, er rekja megi til raka, leka, fúkka o. þ. h., og í því sambandi, hvort unnt sé að nýta gólfefnin áfram í hinu selda, sé miðað við þá almennu kosti, sem gera má til gólfefna við kaup.“ Svar: „Matsmenn telja, að gólfefni íbúðarinnar megi nýta áfram, sérstaklega þegar komið hefur verið í veg fyrir frekari leka inn í íbúðina.“

„D. Hvort gallar vegna leka, raka, fúkka o. þ. h. svo og á gluggum og svalahurð hafi verið sýnilegir við skoðun ófaglærðra og ósérfróðra kaupenda.“ Svar: „Galla vegna leka, raka, fúkka o. þ. h. hafa ófaglærðir og ósérfróðir kaupendur væntanlega ekki séð í þessu tilviki, en á ástandi glugga og svalahurðar ætti hver sem er að geta áttað sig. Matsmenn telja, að afar breytilegt sé, hvað hinn almenni kaupandi sér af göllum í húsum við íbúðarkaup. Í þessu tilviki bjuggu kaupendur í húsinu og hefðu væntanlega átt eitthvað að vita um ástand þess.“

„E. Hver kostnaður sé af lagfæringu á göllum þeim, sem kunna að vera á hinni seldu fasteign.“ Svar: „Kostnað við úrbætur metum við sem hér segir:

1. Vinnupallur	kr.	65.000,00
2. Sprunguviðgerðir	–	115.000,00
3. Viðgerð á hurð og svalaglugga	–	18.000,00
4. Einangrun ofnskota	–	47.000,00
Samtals	kr.	245.000,00“

Aðilaskýrslu fyrir dómi gáfu annar aðalstefnandi, Lilja Halldórsdóttir, og annar aðalstefndi, Gísli Jón Kristjánsson. Hinir dómkvöddu matsmenn, þeir Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur og Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari, komu einnig fyrir dóminn og staðfestu matsgerð sína.

Dómurinn fór á vettvang og kynnti sér aðstæður.

Niðurstöður.

Aðalstefndu keyptu fjögurra herbergja íbúð af aðalstefnendum í fjölbýlishúsi við Hjarðarhaga 36 í Reykjavík með kaupsamningi, dagsettum 23. nóvember 1989. Fjölbýlishúsið var reist árið 1956, þ. e. fyrir 33 árum, þegar

kaup fóru fram. Aðalstefnendur höfðu búið í húsinu í u. þ. b. 6 ár eða í viðlíka tíma og aðalstefndu, en þau höfðu búið sem leigjendur í sama stiga-gangi í húsinu, þegar kaup fóru fram.

Ágreiningslaust er, að í húsi þessu voru lekavandamál. Höfðu bæði aðalstefnendur og aðalstefndu kynnst því, áður en kaup tókust. Þá sjást einnig víða sprungur í fasteigninni utan frá. Hefur verið gert við þær sprungur, en hvorugur málsaðila gat upplýst, hvenær þær viðgerðir höfðu farið fram. Það hafi verið, áður en málsaðilar fluttust í húsið.

Það kom fram hjá aðalstefnda Gísla fyrir dómi, að hann hefði sérstaklega innt aðalstefnanda Lilju eftir leka í íbúðinni, þar sem hann hafi kynnst leka í íbúð þeirri, er hann bjó í í sama húsi. Hafi komið fram í frásögn aðalstefnanda Lilju, að leka hafi orðið vart í íbúðinni, en fram hefðu farið viðgerðir. Kveðst Lilja hafa tjáð aðalstefndu við skoðun, að gluggar í stofu og hornsvefnherbergi hefðu verið ónýtir, og hefði verið skipt um þá sama haustið. Enn fremur kveðst hún hafa tekið fram, að tímabært væri að skipta um aðra glugga í íbúðinni, sérstaklega gaflglugga í eldhúsi. Þá kveðst hún hafa vakið athygli á sprungu í útvegg í hornsvefnherbergi, en ekki hafi orðið vart við leka þar.

Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna kemur fram, að leka megi annars vegar rekja til lélegs ástands glugga, svalahurða og umbúnaðar þeirra og hins vegar til sprungna í útveggjum undir gluggum. Hafi þessar sprungur verið sýnilegar.

Við skoðun dómara á vettvangi voru þessar sprungur eigi lengur sýnilegar. Ofnskot höfðu verið einangruð, herbergin máluð og parket hafði verið lagt á stofugólf, en dúkur í svefnherbergi. Ekki hefur verið skipt um svalahurð. Á hinn bóginn voru augljósar sprungur í útveggjum íbúðarinnar, er sjá mátti úti.

Þá kom fram fyrir dómi, að aðalstefndu skoðuðu íbúðina einu sinni. Aðalstefnandi Lilja lýsti því þannig, að aðalstefndu hefðu gengið gegnum herbergin og spurt sig spurninga, og hefði skoðun verið lausleg að sínu mati.

Þegar framangreind atriði eru höfð í huga, þykja aðalstefndu ekki eiga bótarétt úr hendi aðalstefnanda, enda hefur eigi verið í ljós leitt, að aðalstefnendur hafi blekkst aðalstefndu við kaup íbúðarinnar.

Það er niðurstaða dómsins, að dómkröfur aðalstefnanda eru teknar til greina. Í aðalsök greiði aðalstefndu aðalstefnendum 534.868,00 kr. með dráttarvöxtum eins og nánar greinir í dómsorði. Í gagnsök skulu aðalstefnendur vera sýknar af kröfum aðalstefndu.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma aðalstefndu til að greiða aðalstefn-

endum málskostnað, sem þykir eftir atvikum hæfilega ákveðinn 255.000,00 kr., og er þá virðisaukaskattur þar með talinn.

Um vexti fer eins og nánar greinir í dómsorði.

Ólöf Pétursdóttir, settur borgardómari, kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendunum Ríkharði Kristjánssyni verkfræðingi og Þorkeli Jónssyni byggingatæknifræðingi.

D ó m s o r ð:

Aðalstefndu, Gísli Jón Kristjánsson og Sigríður Vilhjálmisdóttir, greiði in solidum aðalstefnendum, Lilju Halldórsdóttur og Sif Eiri Magnúsdóttur, 534.868,00 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr., sbr. 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987, af 200.000,00 kr. frá 16. júní 1990 til 15. desember s. á., en af 534.868,00 kr. frá þeim degi til greiðsludags og 255.000,00 kr. í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Tildæmdur málskostnaður ber dráttarvexti samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 að liðnum 15 dögum frá dómsuppsögu.

Höfuðstólsfæra má vexti bæði á dómkröfu og málskostnað á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 12 mánuðum eftir upphafsdag vaxta samkvæmt 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987.
