

1931

Fimmtudaginn 13. október 1994.

Nr. 176/1992.

Stefán Jónsson

(Guðmundur Pétursson hrl.)

gegn

Ágústi Sigurðssyni

(Guðni Á. Haraldsson hrl.)

Fasteignakaup. Galli. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Áfrýjandi hefur skotið þessu máli til Hæstaréttar með stefnu 15. apríl 1992. Hann krefst aðallega sýknu af kröfum stefnda, en til vara sýknu af þeim hluta krafanna, sem varðar ætlaða galla á öðrum hlutum eignarinnar að Hraunbergi 9 í Reykjavík en kjallara undir íbúðarhúsnæði, og að skaðabætur vegna þess hluta verði lækkaðar verulega. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

Í málinu er til úrlausnar, hvort stefndi eigi rétt til bóta eða afsláttar úr hendi áfrýjanda vegna galla, sem stefndi telur hafa verið á fasteigninni Hraunbergi 9, sem hann keypti af áfrýjanda með kaupsamningi 20. júlí 1990. Stefndi staðhæfir, að í febrúar 1991 hafi komið þar í ljós leki í kjallara undir íbúðarhúsnæði annars vegar og bílskúr og atvinnuhúsnæði hins vegar, en þetta megi rekja til þess, að jarðvatnslagnir hafi ekki verið neðan við gólfplötu í kjöllurunum, heldur 70 til 80 cm ofar í jörðu. Lagnirnar hafi ekki tekið við jarðvatni niður á nægilegt dýpi, og hafi þannig vatn og raki náð að komast inn í kjallarana. Kröfufjárhæð stefnda í málinu er samkvæmt mati dómkvaddra manna á kostnaði af að færa lagnirnar niður fyrir gólfplötu í kjöllurum beggja húsanna og gera þar við skemmdir vegna leka, en þessi kostnaður sundurliðast þannig:

Breytingar á jarðvatnslögn við íbúðarhús	kr.	245.000
Breytingar á jarðvatnslögn við bílskúr		
og atvinnuhúsnæði	–	177.000

Helmingur af verði nýs gólfteppis í kjallara		
undir íbúðarhúsi	–	34.000
Málun veggja á sama stað	–	21.000
Gólfmálning í kjallara undir bílskúr		
og atvinnuhúsnaði	–	56.000

Eru þetta samtals 533.000 krónur. Við matsfjárhæðina bætast síðan 14.333 krónur vegna annars kostnaðar stefnda, en til samans eru þetta 547.333 krónur, eins og stefnda voru dæmdar í héraði úr hendi áfrýjanda.

Fyrir liggur, að stefndi fékk í hendur söluyfirlit um fasteignina að Hraunbergi 9, áður en kaupsamningur var gerður um hana, en yfirlitið var gert hjá fasteignasölu, sem áfrýjandi hafði falið að selja eignina. Í því var meðal annars tekið fram, að í kjallara undir íbúðarhúsi sé svokallað „hobbýherbergi“, um 40 fermetrar að stærð, sem sé þó ekki mælt í flatarmáli samkvæmt fasteignamati. Einnig fylgi gott atvinnuhúsnaði og bílskúr svo og kjallari þar undir, en þetta henti vel fyrir ýmiss konar rekstur. Með yfirlitinu voru teikningar af íbúðarhúsinu og bílskúr og atvinnuhúsnaði, en húsrýmið í kjöllurum var þar ekki sýnt.

Af þessu og ýmsu því, sem blasti við, þegar eignin var skoðuð, átti stefndi að geta ráðið, að húsrýmið í kjöllurum hefði ekki verið samþykkt af byggingaryfirvöldum, svo sem raunin var. Þetta breytir því þó ekki, að fyrst greint var frá húsrýminu í kjöllurum með fyrrnefndum hætti, þegar eignin var boðin til sölu, mátti stefndi gera ráð fyrir, að gengið væri frá því í samræmi við opinberar reglur um gerð og búnað fasteigna að því leyti, sem annað var ekki upplýst af hálfu áfrýjanda eða sýnilegt við skoðun eignarinnar og fyrirbyggjandi teikninga. Á þetta meðal annars við um jarðvatnslagnir, sem stefndi gat þannig vænst, að nægðu, til að vatn og raki kæmust ekki inn um gólf og vegg í kjöllurunum, sbr. 7. kafla byggingarreglugerðar nr. 292/1979.

Í fyrirbyggjandi matsgerð dómkvaddra manna er byggt á því, að frágangur jarðvatnslagna við húsin að Hraunbergi 9 hafi ekki verið fullnægjandi til að koma í veg fyrir, að vatn og raki næðu inn í húsrýmið í kjöllurum, og hafi það verið orsök leka, sem kom þar fram í febrúar 1991. Þessu áliti hefur ekki verið hnekkkt af áfrýjanda,

sem hefur ekki heldur stutt það rökum, að leki hefði allt að einu komið að kjöllurunum í umrætt sinn vegna sérstakra veðurskilyrða, þótt jarðvatnslagnir hefðu legið dýpra í jörðu. Áfrýjandi hafði verið eigandi fasteignarinnar frá upphafi og mátti því vita, að lagnirnar kæmu ekki að fullum notum, eins og legu þeirra var háttað. Um það gerði hann þó ekki fyrirvara við stefnda. Í aðilaskýrslu, sem áfrýjandi gaf fyrir héraðsdómi, kom fram, að þegar eignin tilheyrði honum, varð hann bæði var við vætu í kjallara undir bílskúr og atvinnuhúsnæði og raka í kjallara undir íbúðarhúsnæði. Að sögn áfrýjanda sjálfs greindi hann stefnda frá vætunni í fyrrnefnda húsrýminu, þegar eignin var afhent í september 1990, en á því stigi gat áfrýjandi ekki leyst sig undan ábyrgð með upplýsingum, sem að auki er óvíst, hve ýtarlegar hafi verið. Þá gat stefndi ekki gengið úr skugga um legu jarðvatnslagnanna sjálfur, hvorki með skoðun eignarinnar né athugun á teikningum, sem áfrýjandi lagði fyrir.

Að þessu athuguðu og að öðru leyti með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms verður því að telja, að á eigninni hafi verið galli, sem áfrýjandi ber fébótaábyrgð á. Um fjárhæð bóta handa stefnda verður að líta til þess, að í munnlegri skýrslu hans fyrir héraðsdómi sagðist hann hafa séð, að gólfteppi í kjallara undir íbúðarhúsnæði hefðu verið þannig á sig komin, að skipta þyrfti um þau, og að mála þyrfti gólf í kjallara undir bílskúr og atvinnuhúsnæði. Verður því ekki fallist á, að hann eigi rétt til bóta vegna kostnaðar af gólfteppi og gólfmálningu, en í matsgerð var sá kostnaður metinn 90.000 krónur. Þykja bætur handa stefnda að öðru leyti vera hæfilega ákveðnar í hinum áfrýjaða dómi, og ber því að dæma áfrýjanda til að greiða honum 457.333 krónur með vöxtum og málskostnaði, eins og segir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Stefán Jónsson, greiði stefnda, Ágústi Sigurðssyni, 457.333 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 8. maí 1991 til greiðsludags.

Áfrýjandi greiði stefnda 300.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 4. mars 1992.

Ár 1992, miðvikudaginn 4. mars, er lagður svohljóðandi dómur á málið nr. 6626/1991: Ágúst Sigurðsson gegn Stefáni Jónssyni, á bæjarþingi Reykjavíkur.

Mál þetta, sem var dómtekið 10. febrúar sl., hefur Ágúst Sigurðsson, Hraunbergi 9, Reykjavík, höfðað fyrir dóminum á bæjarþingi 13. júní 1991 á hendur Stefáni Jónssyni, Stakkhömrum 18, Reykjavík, til greiðslu bóta vegna galla á húseign, sem stefndi hefur selt stefnanda, 556.333,00 kr., ásamt dráttarvöxtum skv. 10. gr. l. 25/1987 frá 8. maí 1991 til greiðsludags, þannig að dráttarvextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, og málskostnaði [...].

Af stefnda hálfu er aðallega krafist sýknu, en lækkunar til vara, þ. e., að sýknað verði af þeim hluta kröfu stefnanda, sem varðar íbúðarhús. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar og vaxta af málskostnaði.

Hinn 20. júlí 1990 keypti stefnandi af stefnda fasteignina nr. 9 við Hraunberg í Reykjavík með íbúðarhúsi og útihúsi, sem notað hefur verið sem bílgeymsla og verkstæði. Stefndi skyldi afhenda útihúsið 25. júlí 1990, en íbúðarhúsið 10. september 1990. Undir báðum húsunum er kjallari. Lóðin er hallandi, og stendur útihúsið neðar og nær götu. Hinn 4. febrúar 1991 kom fram leki í kjöllurum beggia húsanna eftir óveður, sem gekk yfir daginn áður. Rannsóknarmenn Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, sem kvaddir voru á vettvang, töldu líklegast, að jarðvegslagnir væru engar eða ófullnægjandi. Samkvæmt álitserð dómkvaddra matsmanna, gerðri í maí 1991, er regn- og jarðvatnslögn teiknuð 70–80 cm ofar en gólf í kjallara íbúðarhúss. Hæð brunna er nokkurn veginn í samræmi við teikningar, nema regnvatnsbrunnur er um það bil 35 cm dýpri en gert er ráð fyrir á teikningum og hefði vel getað til að flytja vatn frá kjallara íbúðarhúss. Brunnurinn er hins vegar 12 cm hærri en gólfplata í kjallara útihússins. Kostnað við framkvæmdir meta matsmenn á 542.000,00 kr.

Meginmálsástæða stefnanda er, að á húsinu hafi verið leyndur galli, sem stefndi beri ábyrgð á skv. grunnreglu 1. mgr. og 2. mgr. 42. gr. lausafjárkaupalaga, svo að stefnandi eigi rétt á skaðabótum eða afslætti.

Stefndi telur, að stefnanda hafi verið ljóst, að kjallararnir voru gerðir án heimildar og fullnægðu ekki kröfum, m. a. um frárennslislagnir, og að kjallari íbúðarhússins var ekki í samræmi við staðfestar teikningar; stefnandi hafi fengið þessi rými í kaupbæti. Stefndi telur sig ekki bera ábyrgð á upplýsingum fasteignasala um kosti eignarinnar og telur hættu af, að flæddi inn í kjallarann, hafa flust á stefnda við kaupin.

Svo virðist sem stefndi hafi ekki gætt þess, þegar hætt var við að fylla

sökkulrými, að gera jafnframt ráðstafanir til að halda frá þeim vatni. Hins vegar voru lögð járn í gólfplötur yfir þeim og komið fyrir innsteyptum raf-lögnum og dósun.

Stefnandi kveðst hafa spurt stefnda, hvort hægt væri að dýpka kjallara útihúss, og segir stefnda hafa svarað, að það væri hægt með því að setja upp dælu. Aðilum ber ekki saman um þetta atriði, en hvað sem um það er, komu upplýsingar um lekahættu ekki fram, fyrr en eftir að kaup voru gerð, og leysa því stefnda ekki undan ábyrgð.

Stefnda hefur ekki tekist að sýna fram á, að stefnanda hafi verið kunnugt um það, þá er kaup gerðust, að jarðvatnslagnir gátu ekki veitt jarðvatni frá kjöllum. Sérstaklega verður ekki talið, að hann hafi mátt gera sér grein fyrir þessu vegna sérþekkingar, enda er menntun hans ekki á sviði húsa-gerðar. Teikningar, sem voru hluti af sölugögnum, sýndu ekki jarðvatnslagnir. Ógerlegt var að sjá, hvernig séð var fyrir flutningi vatns frá hús-grunnunum, við skoðun á eigninni. Ekkert hefur komið fram um, að tilefni hafi gefist til frekari rannsóknar en þeirrar almennu skoðunar, sem fram fór við kaupin. Ekki hefur verið sýnt fram á, að svo hafi samist, að stefnandi fengi kjallara í kaupbæti. Í söluþfirliti, sem telst vera hluti af söluskilmálum, segir, að í kjallara íbúðarhúss sé „hobbýherbergi“ og að húsinu fylgi gott at-vinnuhúsnæði, bílskúr og kjallari undir, sem henti vel undir ýmiss konar rekstur. Engin ályktun, sem þýðingu hefur fyrir niðurstöðu þessa máls, verður dregin af því, að í yfirlitinu er tekið fram, að kjallaraherbergi sé ekki mælt í fm. Söluþfirlitið gerði fasteignasalinn, sem í þessu sambandi verður að teljast umboðsmaður seljanda samkvæmt almennum reglum um eignamiðlun. Stefndi bar því fulla ábyrgð á, að þessar upplýsingar væru réttar samkvæmt almennum reglum um umboð og kaup, auk þess sem þær virðast hafa verið staðfestar við kaupin. Hvort sem nýting á sökkulrými var í sam-ræmi við teikningar og byggingarreglugerð eða ekki og hvort sem fengin hafði verið heimild til hennar eða ekki, bar stefndi ábyrgð á því í skiptum aðila samkvæmt reglum kauparéttarins, að eignin hefði áskilda kosti, þar á meðal, að þannig væri gengið frá jarðvatnslögnum, að ekki væri hætt á, að flæddi inn í kjallara. Ber honum þá að greiða stefnanda bætur, sem svara þeim kostnaði, sem stefndi þarf að leggja í til að bæta úr þeim annmarka, sem á eigninni var, og til að bæta tjón af vatnsflóði. Tjónið virðist hæfilega metið í matsgerð. Þó þykir verða að fallast á með stefnda, að kostnaður vegna útihurðar í þvottahúsi, 9.000,00 kr., sé málinu óviðkomandi. Leiga á dælu og kostnaður við rannsókn er hins vegar hluti af tjóni stefnanda. Samkvæmt þessu þykir bera að fallast á kröfur stefnanda með ofangreindri tak-mörkun. Málskostnaður ákveðst 300.000,00 kr., og er þá tekið tillit til þess, að greiða ber virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Steingrímur Gautur Kristjánsson borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendunum Guðna Þórðarsyni byggingartæknifræðingi og Sæbirni Kristjánssyni byggingartæknifræðingi.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Stefán Jónsson, greiði stefnanda, Ágústi Sigurðssyni, 547.333,00 kr. og 300.000,00 kr. í málskostnað, hvort tveggja ásamt dráttarvöxtum samkvæmt ákvæðum III. kafla laga 25/1987, af höfuðstól frá 8. maí 1991 og af málskostnaði frá 19. mars 1992, þar með töldum vaxtavöxtum, frá því að ár er liðið frá upphafstíma vaxta.
