

Fimmtudaginn 8. desember 1994.

Nr. 2/1993.

**Davíð Hermannsson og
Ólafía Guðmundsdóttir**

(Guðmundur Kristjánsson hrl.)

gegn

Jónu Karólínu Karlsdóttur

(Agnar Gústafsson hrl.)

og gagnsök

Fasteignakaup. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hjörtur Torfason, Garðar Gíslason og Gunnlaugur Claessen.

Aðaláfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 5. janúar 1993. Þeir krefjast sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hans hendi í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefjast þeir staðfestingar á hinum áfrýjaða dómi og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 15. janúar 1993. Kröfur hans eru þessar:

Aðallega, að aðaláfrýjendur verði dæmdir til að greiða 676.900 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 9. október 1991 til greiðsludags. Til skuldajafnaðar við þá kröfu komi 250.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla sömu laga frá 15. júlí 1991 til greiðsludags. Enn fremur verði aðaláfrýjendur dæmdir til að gefa út afsal til gagnáfrýjanda fyrir þriggja herbergja risíbúð fasteignarinnar nr. 7 við Vitastíg í Hafnarfirði. Loks krefst gagnáfrýjandi málskostnaðar úr hendi aðaláfrýjenda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Til vara, að aðaláfrýjendur verði dæmdir til að greiða 538.900 krónur, en að öðru leyti eru sömu kröfur gerðar í varakröfu sem í aðalkröfu.

Til þrautavara, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og að aðaláfrýjendur verði dæmdir til að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti.

I.

Í gögnum málsins kemur fram, að aðaláfrýjendur áttu risfbúð að Vitastíg 7 í Hafnarfirði í nokkur ár, áður en samningur komst á við gagnáfrýjanda um kaup hans á íbúðinni. Fyrir dómi hefur aðaláfrýjandinn Davíð upplýst, að hann hafi sjálfur skoðað húsið mjög vel, áður en þau hjónin eignuðust íbúðina á sínum tíma. Hafi hann þá fengið tvo byggingarfróða menn, smið og múrara, til að skoða húsið með sér. Hafi þeir meðal annars skoðað geymsluloft, sem tilheyrir íbúðinni, en í matsgerð dómkvaddra matsmanna 9. október 1991 kemur fram, að á loftinu sjáist hleðslusteinarnir úr vikri í göflum hússins, og séu þeir ómúraðir og óeinangraðir. Samkvæmt þessu verður lagt til grundvallar, að er aðaláfrýjendur seldu íbúðina í október 1990, hafi þeir mátt vita, að útveggir hússins voru úr vikursteini.

II.

Hulda Haraldsdóttir, eigandi neðri hæðar hússins, hefur borið fyrir dómi, að henni hafi frá upphafi verið ljóst, hvert byggingarefni hússins væri. Hún hefur enn fremur skýrt frá því, að ráðagerðir hafi verið uppi milli hennar og gagnáfrýjenda um að setja klæðningu á suðausturgafli hússins vegna mikils vatnsleka inn um vegginn. Af þessu hafi ekki orðið þá vegna mikils kostnaðar, sem hún treysti sér ekki til að axla að sínum hluta. Þess í stað hafi sumarið 1988 verið farið út í að gera við sprungur á húsgaflinum með þéttiefnum. Ekki hafi fagmenn þó gert þetta, heldur hafi aðaláfrýjandinn Davíð framkvæmt viðgerðina að mestu. Hefur hún jafnframt borið, að öllum eigendum hússins hafi verið ljóst, að þessi viðgerð væri einungis til bráðabirgða.

Gagnáfrýjandi hefur skýrt svo frá, að við skoðun sína á húsinu fyrir kaupin hafi mátt sjá, að sprunguviðgerðir höfðu farið fram á suðausturgaflinum. Kveður hann aðaláfrýjendur hafa fullyrt, að ekki hafi borið á leka eftir viðgerðirnar, og staðfesta aðaláfrýjendur að hafa viðhaft þau ummæli. Segist gagnáfrýjandi hafa treyst þeim upplýsingum. Hafi honum ekki verið ljóst fyrr en eftir, að leki kom fram í íbúðinni um það bil tveimur vikum eftir afhendingu hennar, að byggingarefni hússins væri vikursteinn. Fram að því hafi gagnáfrýjandi talið húsið vera steinsteyp, en við kaupin lá fyrir lýsing á eigninni á svokölluðu söluyfirliti fasteignar hjá hlutaðeigandi fast-

eignasala, þar sem skráð var „steinhús“ við reit, er tilgreindi byggingarefni hússins.

III.

Í niðurstöðum hinna dómkvöddu matsmanna kemur fram, að orsök lekans á húsgaflinum sé sú, að múrhúðun sé þar ónýt og lek. Þar sem veggir séu hlaðnir, sé mun hættara við, að vatn gangi í gegnum þá, heldur en ef veggur er steinsteypdur. Hleðslusteinn drekki í sig vatn og haldi í sér raka. Við skoðun hafi komið í ljós, að sprunguviðgerð hafi verið framkvæmd á gaflvegg, en hún hafi ekki tekist sem skyldi. Múrhúðun sé víða laus, en fyrir dómi hefur annar matsmannanna jafnframt sagt, að múrhúðun á húsum sem þessu vilji gjarnan losna af hleðslusteininum.

IV.

Í ljósi þess, sem að framan greinir, var rík ástæða til þess, að aðaláfrýjendur gæfu gagnáfrýjanda fullnægjandi upplýsingar fyrir kaupin um byggingarefni hússins, svo að unnt væri að leggja mat á líkur fyrir varanleik viðgerðanna á réttum forsendum. Gagnáfrýjandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla, að húsið væri steinsteypd, er kaupin fóru fram. Með því að veita ekki þessar upplýsingar hafa aðaláfrýjendur því ekki rækt skyldur sínar við fasteignakaupin með þeim hætti, sem ætlast mátti til af þeim. Ber að fallast á það með gagnáfrýjanda, að eignin hafi ekki haft þá eiginleika, sem gagnáfrýjandi mátti við kaupin telja, að hún hefði, og að bótaskylda aðaláfrýjenda sé því fyrir hendi, sbr. 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup, með lögjöfnun, enda hefur gagnáfrýjandi frá upphafi haldið fram rétti til skaðabóta. Þykir mega fallast á þær bótafjárhæðir, sem lagðar eru til grundvallar í héraðsdómi, og er þá jafnframt fallist á forsendur héraðsdóms um ætlaðan verðmun á hlöðnu húsi og steinsteypdu.

Samkvæmt þessu verður hinn áfrýjaði dómur staðfestur og aðaláfrýjendum gert að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Aðaláfrýjendur, Davíð Hermannsson og Ólafía Guðmunds-

dóttir, greiði óskipt gagnafryjanda, Jónu Karólínu Karlsdóttur, 80.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 14. október 1992.

Mál þetta, sem dómtekið var 5. október 1992, hefur Jóna Karólína Karlsdóttir, kt. 010658-3229, Vitastíg 7, Hafnarfirði, höfðað fyrir dóminum með stefnum, birtum 20. mars 1992, á hendur hjónunum Davíð Hermannssyni, kt. 191261-2249, og Ólafíu Guðmundsdóttur, kt. 080962-5259, Klukkubergi 8, Hafnarfirði.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að „stefndu verði in solidum dæmd til þess að greiða henni 676.900 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 9/10 1991 til greiðsludags. Þess er krafist, að áföllnum dráttarvöxtum verði bætt við þann höfuðstól, sem vextirnir reiknast af, á 12 mánaða fresti, í fyrsta skipti 9/10 1992.

Til skuldajafnaðar ofangreindri kröfu stefnanda komi 250.000 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 15/7 1991 til greiðsludags, og bæstist dráttarvextir við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta skipti 15/7 1992.

Pá er þess krafist, að stefndu verði dæmd til þess að gefa út afsal til stefnanda fyrir þriggja herbergja risibúð hússins nr. 7 við Vitastíg, Hafnarfirði, í samræmi við kaupsamning aðila, dags. 8/10 1990.

Krafist er málskostnaðar [...].

Af hálfu stefndu eru gerðar þær dómkröfur, að þau „verði alsýknuð af öllum fjárkröfum stefnanda og að hún verði dæmd til að greiða þeim allan málskostnað [...]. Af þessari kröfugerð leiðir að sjálfsögðu, að stefndu verði sýknuð af skuldajafnaðarkröfu stefnanda, og er þess reyndar krafist, að hún greiði þeim nú þegar 250.000 kr. auk dráttarvaxta frá 15. 7. 1991 ... Af þessari kröfugerð stefndu leiðir, að skuldajöfnuður sá, er greinir í stefnu, kemur ekki til álita. Hins vegar fallast þau á útgáfu þar greinds afsals til stefnanda, en eðlilega þó aðeins gegn greiðslu hennar á 250.000 kr. auk ársdráttarvaxta skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 15. 7. 1991 til greiðsludags og þá með höfuðstólsfærslu vaxtanna, fyrst 15. 7. 1992 og síðan árlega“.

II.

Húsið að Vitastíg 7 í Hafnarfirði, sem reist var á árunum 1945 til 1947 eða þar um bil, er hlaðið úr vikursteinum á steyptan kjallara og múrhúðað. Þrjár íbúðir eru í húsinu, í risi, á hæð og í kjallara, en þar er einnig sameiginleg þvottaaðstaða og geymsla.

Með kaupsamningi, dagsettum 8. október 1990, keypti stefnandi af stefndu íbúðina á rishæðinni og fékk hana afhenta í samræmi við ákvæði

kaupsamnings 1. desember sama ár. Samkvæmt vottorði Fasteignamats ríkisins er íbúðin 63,6 fermetrar.

Það er tilefni máls þessa, að um einum og hálfum mánuði eftir kaupin, þ. e. um miðjan janúar 1991, segir stefnandi raka og síðar verulegs vatnsinnangangs eða leka hafa farið að gæta um suðausturgafli á húsinu. Kveðst hún hafa kvartað við seljendur og hélt eftir 250 þúsund krónum af síðustu greiðslu kaupverðs 15. 7. 1991, en kaupverðið var 4.340.000 kr., þar af 3.403.973 kr. útborgun á 7½ mánuði, en 936.027 kr. yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins.

Ekki tókust samningar með aðilum, og 15. ágúst 1991 ritaði lögmaður stefnanda matsbeiðni, þar sem óskað er skoðunar og mats á:

„1. Af hverju raki og leki í íbúðinni stafar, hvernig best sé að koma í veg fyrir raka og leka framvegis og hversu mikið nauðsynlegar breytingar muni kosta.

2. Meta til fjár kostnað við að gera við þær skemmdir, sem orðið hafa innan húss vegna rakans og lekans. Er óskað sundurliðunar á kostnaðinum.

3. Meta til fjár verðrýrnun íbúðarinnar vegna þess, að húsið er byggt úr vikursteini, en er ekki steypit.“

Matsmenn voru dómkvaddir 26. ágúst, og fór matsfundur fram 9. september 1991 að viðstöddum aðilum og lögmanni stefnanda. Í matsgerð segir:

„Skoðun og ástandslýsing. Vitastígur 7 er kjallari, hæð og ris, og er teikning gerð af Sigurði Guðmundssyni og dagsett 1945. Útveggir hússins eru úr vikurhleðslusteini, en gólf milli hæða eru steinsteypt.

Húsið er múrhuðað að utan. Á suðurgafli hafa verið framkvæmdar sprunguviðgerðir. Búið var að brjóta múrhuðun af hluta á suðvesturhorni hússins. Þar kemur greinilega í ljós, að húsið er hlaðið (ljósmynd 4). Á þaki hússins eru asbestskífur, sem greinilega þarfnast endurnýjunar og viðhalds. Á nokkrum stöðum vantar skífur.

Skoðun íbúðar í risi. Við skoðun í eldhúsi (ljósmynd 1) er málning mikið bólgnuð upp á suðurvegg niðri við gólf, en að sögn Jónu hafði hún málað vegginn, eftir að hún keypti íbúðina. Enn fremur er skemmd í málningu á hluta milliveggjar niðri við gólf. Á gólfi er dúkur.

Við skoðun í stofu er ljóst, að parket er ónýtt vegna leka, en að sögn Jónu var parket heilt, þegar kaup voru gerð. Suðurveggur er klæddur með panilklæðningu og málaður. Ekki eru sjáanlegar skemmdir á panilklæðningu né málningu, en panilklæðning er fest á lista á útvegg og því ekki hægt að sjá verksummerki þar á bak við, nema klæðning yrði rifin frá. Matsmenn telja ekki ástæðu til, að það verði gert.

Við skoðun uppi á hanabjálka eru hleðslusteinarnir úr vikri í göflum og þeir

ómúraðir og óeinangraðir. Ekki sást merki um leka við skoðun á matsfundi.

Skoðun íbúðar á jarðhæð. Í eldhúsi eru miklar raka- og lekaskemmdir á suðurvegg (ljósmynd 2). Að sögn íbúðareiganda var íbúðin keypt í því ástandi, það er, að vitað var um lekann, og tekið tillit til þess í söluverði.

Í stofu eru merki um leka í lofti við suðurvegg (ljósmynd 3). Á gólfi er spónaparket, en það er ónýtt vegna vatnsskemmda.

Íbúð í kjallara var ekki skoðuð.

20. september 1991 fór annar matsmanna (Sveinn) á staðinn og kannaði aðstæður í risi. Leki var í gegnum þak við vesturhlíð yfir stofu.

Niðurstöður matsmanna eru teknar í sömu töluröð og tilgreint er í matsbeiðni og tekið er fram hér að framan.

1. Að mati matsmanna er orsök lekans sú, að múrhúðun á suðurgaffli er ónýt og lek. Þar sem veggir eru hlaðnir, eykur það til muna, að vatn gangi gegnum vegginn, heldur en ef hann væri steinsteypdur. Hleðslusteininn drekkur í sig vatn og heldur í sér raka. Við skoðun kom í ljós, að sprunguviðgerð hefur verið framkvæmd á gafflvegg, en hún hefur ekki tekist sem skyldi. Múrhúðun er víða laus, og greinilega sést marka fyrir steyptri milli-plötu (ljósmyndir 5 og 6).

Lagt er til, að suðurveggur verði klæddur með litaðri stálklæðningu, festri á lista. Í kostnaðaráætlun er ekki gert ráð fyrir aukinni einangrun. Matsmenn benda þó á, að ef endurbætur verða framkvæmdar, skuli veggurinn einangraður undir stálklæðningu.

Klæðning á vegg er 2" × 2" listar, veggpappi og lituð stálklæðning. Magn-tölur miðast við, að allur suðurveggurinn væri tekinn fyrir og kostnaður skiptist á íbúðir miðað við eignarhluta þeirra. Eignarhluti risíbúðar er 35%.

Stálklæðning, pappi, listar, áfellur, vinnupallar:

55,0 fm. × 3.100: kr. 170.500

Vinna:

55,0 fm × 4.100: kr. 225.500

Samtals efni og vinna: kr. 396.000

35% af 396.000 kr. 138.000(?)

2. Lagt er til, að gafflveggur og milliveggur í eldhúsi verði lagfærðir og málaðir, en aðrir veggir og loft málað með tveim umferðum til þess að fá samræmi. Skipt verði um dúk á gólfi.

Málning, veggir og loft, efni: kr. 6.400

vinna: – 15.000

Gólfdukur, efni:	–	8.300
vinna:	–	10.000
Samtals efni og vinna, eldhús:	kr.	39.700

Lagt er til, að skipt verði um parket á stofugólfi.

Parket, efni:	kr.	82.000
vinna:	–	20.000
Samtals efni og vinna, stofa:	–	102.000
Samtals efni og vinna innan húss:	–	141.700

3. Munur verðs á íbúðum, sem eru hlaðnar annars vegar og steinsteyptar hins vegar, er breytilegur eftir aldri, tegund og stærð hvers húsnæðis fyrir sig. Undirritaðir tóku þá ákvörðun, að til þess að svara þessari spurningu væri best að leita til fasteignasala og Fasteignamats ríkisins, þ. e., að ekki væri ætlunin að gera ýtarlegri úttekt en slíka. Eftir viðræður við fasteignasala og Fasteignamat ríkisins er niðurstaða okkar þessi: Að mismunur verðs eignarinnar sé metin 8,0% verðminni hlaðin, en ef hún hefði verið steinsteypt.

Söluverð íbúðarinnar á söludegi, 8. október 1990, var kr. 4.340.000 sjá kaupsamning.

0,8% af söluverði eru því: kr. 347.200

Heildarkostnaðaráætlun á viðgerðum og mati á verðyrnun íbúðarinnar er því sem hér segir og í þeirri röð, sem tekið er fram í matsbeiðni:

1. Viðgerðir og endurbætur utan húss:	kr.	138.000
2. Viðgerðir og endurbætur innan húss:	kr.	141.700
3. Mat á verðmun steinsteypts og hlaðins húss:	kr.	347.200
Samtals heildarkostnaðaráætlun:	kr.	626.900“

Stefnufjárhæð er ofangreindar 626.900 kr. að viðbættum 50.000 kr. vegna afnotamissis.

III.

Málsástæðum stefnanda og lagarökum er svo lýst í stefnu:

„Stefnandi telur, að umrædd íbúð hafi haft leynda galla við kaupin. Raki hafi verið í íbúðinni og beinlínis leki, þegar rigndi. Þá hafi stefnanda verið tjáð við kaupin, að húsið væri steinhús, en í ljós hafi komið, að húsið var hlaðið úr vikursteini. Slík hús eru miklu verðminni en steyp hús. Hér sé um leynda galla að ræða, sem stefndu beri ábyrgð á. Sérstaklega er ábyrgð

stefndu rík, þar sem ljóst sé af framburði meðeiganda stefndu í kjallara hússins, að stefndu var vel kunnugt um rakann.

Stefnandi vísar til grunnraka 1. mgr. 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922 um afslátt af kaupverði, ef söluhlut er áfátt, en samkvæmt dómvænu er talið, að rök þau, sem liggja að baki þeirrar greinar, eigi einnig við um fasteignakaup. Er því krafist afsláttar og/eða bóta sem nemi fjárhæð stefnukröfunnar.

Um dráttarvaxtakröfu vísast til III. kafla laga nr. 25/1987. Um dráttarvexti af málskostnaði vísast til 3. mgr. 175. gr. laga nr. 85/1936“.

Af hálfu stefndu er sýknukrafa rökstudd svo í greinargerð:

„Stefnandi keypti þriggja herbergja risibúð að Vitastíg 7, Hafnarfirði, af stefndu, sem hana höfðu átt í um 5 ár, með kaupsamningi, dags. 8. 10. 1990. Fékk hún íbúðina afhenta 1. 12. sama ár og mun hafa flutt inn um sama leyti. Nokkru síðar verður hún vör leka þess og raka, sem er tilefni málshöfðunar hennar, og komst jafnframt að því að eigin sögn, að útveggir hússins Vitastígs 7 eru ekki steinsteyptir, heldur úr vikurhleðslusteini. Húsið mun vera reist árið 1946. Meðan íbúðin var eign stefndu, fór fram sprunguviðgerð á útvegg (suðurgafli) hússins, þar sem vart hafði orðið leka, og bar ekki á honum eftir það í íbúðinni.

Stefndu kannast ekki við og mótmæla reyndar algerlega þeirri málsástæðu stefnanda, að íbúðin hafi verið með leynda galla við sölu hennar og afhendingu til stefnanda. Jafnframt mótmæla þau harðlega þeirri staðhæfingu hennar, að þeim hafi verið vel kunnugt um þessa galla, en samt látið hjá liða að segja frá þeim. Staðreyndin er sem sé sú, að eftir fyrrnefnda viðgerð bar ekki á neinum leka. Viðgerðin var því fullnægjandi. Þess vegna var hvorki um leka og því síður raka að ræða, er íbúðarkaupin og afhendingin fóru fram. Hins vegar greindu stefndu stefnanda frá umræddri viðgerð og hvers vegna hún hefði farið fram. Fullnægðu þau og að öðru leyti upplýsingaskyldu sinni í hvívetna og drógu ekkert undan.

Stefnandi keypti íbúð í um það bil 45 ára gömlu húsi. Engum blöðum er um það að fletta, að svo gamlar eignir muna sinn fífil fegri og að eitt og annað í þeim kann að vera farið að ganga úr sér, ekki síst þegar haft er í huga, að gæði hvers kyns húsbyggingarefna fyrir tæpri hálfri öld voru almennt miklum mun lakari en nú gerist. Sama gildir um kröfur um frágang. Þetta gat stefnandi sagt sér og þar með, að húsinu kynni í ýmsu að vera ábótavant. Margs ber almennt að gæta við kaup á slíkum húsum eða hluta þeirra, en hér blasti það jafnframt við hverjum og einum, sem sjá vildi, að þörf var viðhalds á mörgum sviðum. Nægir að nefna, að skífum á þaki hússins var farið að fækka, en slíkt gefur tilefni til viðgerðar eða endurnýjunar þess. Einnig sáust á suðurvegg merki fyrrgreindrar lekaviðgerðar. Ákveðin

áhætta fylgir því kaupum sem þessum. Stefnandi kaus að taka slíka áhættu. Ætla mátti, að kaup hennar hefðu verið ákveðin að undangenginni nákvæmri skoðun kunnáttu- eða fagmanns á hennar vegum, en ekki var því að heilsa. Stefnandi skoðaði einungis ein íbúðina í þrígang, áður en hún gerði tilboð í hana. Henni var þá í lófa lagið, sem reyndar verður að ætlast til af henni, að spyrjast fyrir og afla upplýsinga um hvaðeina varðandi íbúðina. Vanræksla hennar í þessum efnum er á hennar eigin ábyrgð. Hér er og þess að geta, að í kaupsamningnum segir beinlínis, að eignin sé seld í því ástandi, sem kaupandi hafi kynnt sér við skoðun og sætt sig við að öllu leyti. Ekki er því við stefndu að sakast, þó að stefnandi hafi ekki fullnægt skoðunarskyldu sinni, sbr. meginreglu þá, er fram kemur í 47. gr. laga um lausafjárkaup nr. 39/1922. Tilvísun stefnenda til grunnreglu 42. gr. áðurgreindra kaupalaga á skv. framansögðu því ekki við í máli þessu.

Stefndu kveða, að þau stefnandi hafi aldrei rætt eða fjallað um byggingarefni hússins, meðan á sölumeðferðinni stóð. Byggingarefnið eða byggingaraðferðin hefði þó ekki leynst stefnanda við skoðun hennar. Það er því ekki frá stefndu komið, að húsið hafi verið steipt, heldur frá einhverjum óviðkomandi, sem þau með engu móti geta borið ábyrgð á. Verði svo talið engu að síður, áskilja þau sér allan rétt gagnvart þeim, sem hér kann að eiga hlut að máli.“

IV.

Það er fram komið í málinu, að stefndi Davíð aflaði verðtilboðs í klæðningu á húsið frá BYKO, áður en hann réðst í sprunguviðgerðina, og að það var eingöngu þröng fjárhagsstaða eigenda neðri hæðar, sem olli því, að sú leið var ekki valin, og það enda þótt eigandi neðri hæðar hefði við kaup sín fengið afslátt af kaupverði til þess að standa straum af kostnaði við klæðningu.

Lagt var fram í málinu vottorð eiganda neðri hæðar, Huldu Haraldsdóttur, dagsett 12. 2. 1991, sem hún staðfesti fyrir dóminum, svohljóðandi:

„Við undirrituð, íbúar á neðri hæð hússins Vitastígs 7, Hafnarfirði, vottum, að Davíð Hermannssyni, kt. 191261-2249, og Ólafíu Guðmundsdóttur, kt. 080962-5259, fyrrum eigendum risíbúðar að Vitastíg 7, Hafnarfirði, var kunnugt, er þau seldu íbúðina, að sprunguviðgerðir þær, sem gerðar voru á austurgafli hússins fyrir u. þ. b. tveimur árum, voru og eru ekki fullnægjandi. Þau vissu af leka inn á neðri hæð í sumar og haust, og var Ólafíu jafnframt sýnd sprunga á austurgafli, sem hún sýndi lítinn áhuga á.

Enn fremur er rétt, að það komi fram, að er undirrituð, Hulda Haraldsdóttir, keypti íbúðina á neðri hæð hússins Vitastígs 7, var henni gefinn afsláttur á kaupverði, sem nam hennar kostnaði við klæðningu á austurgafli.“

Stefndu, Davíð og Ólafía, mótmæltu því bæði við aðilayfirheyrslu, að þeim hefði verið kunnugt um umræddan leka á neðri hæð. Bentu þau á, að samskipti milli þeirra og íbúa á neðri hæð hefðu verið í lágmarki og samgangur milli íbúðanna enginn.

Stefnandi byggir ekki á því sem málsástæðu, að stefndu hafi beitt svikum við sölu. Hún heldur því hins vegar fram, að stefndu hafi verið í vondri trú um, að viðgerðin reyndist varanleg. Þótt tekið væri trúanlegt, að enginn raki eða leki hefði verið fram kominn á gaflvegg risíbúðarinnar við sölu, þá hefðu stefndu vitað eða mátt vita um áframhaldandi leka um gaflvegg á neðri hæð og að hann væri fyrirboði um, að sams konar viðgerð ofar á veggnum myndi einnig fljótlega gefa sig.

Þá sé á það að líta, að viðgerðir á útveggjum fjölbýlishúsa teljast samkvæmt fjölbýlishúsalögum viðgerðir á sameign, sem allir íbúðaeigendur séu skyldir til að kosta í eignarhlutföllum réttum. Matsliðurinn viðgerðir utan húss hafi því þegar verið á fallinn við kaupin. Því hafi seljendur leynt og það enda þótt þau hafi vitað eða mátt vita um ástand gaflveggjarins.

V.

Við aðilayfirheyrslu hélt stefndi Davíð því staðfastlega fram, að hann hefði alla tíð, meðan hann átti húsið, og því einnig við sölu staðið í þeirri trú, að veggir hússins væru steinsteyptir.

Lagt hefur verið fram í málinu svokallað söluyfirlit fasteignarinnar. Þar hefur fasteignasalinn skráð lýsingu á margnefndri eign, er hann fékk hana til sölu meðferðar, á staðlað eyðublað frá Félagi fasteignasala, hannað samkvæmt fyrirmælum 10. gr. 1. nr. 34/1986, sbr. 2. gr. reglugerðar nr. 34/1986. Þar er skráð í reitinn „byggingarefni“ orðið „steinhús“.

Stefnandi kvað fasteignasalann hafa sýnt sér þessa fasteignarlýsingu. Ástæðulaust er að vefengja þá frásögn. Með því hefði fasteignasalinn aðeins verið að fullnægja þeirri starfskyldu sinni að veita sem gleggstar upplýsingar um eignina. En hvað sem því líður, er öldungis ljóst, að fasteignasalinn hefur talið húsið steinsteyppt og væntanlega veitt stefnanda upplýsingar í samræmi við það.

Samkvæmt þessu verður að telja fram komið, að stefnandi hafi við kaupin verið í góðri trú um, að húsið væri steinsteyppt.

Við aðilayfirheyrslur skýrði stefndi Davíð svo frá, að tveimur árum fyrir sölu hefði farið fram sprunguviðgerð á umræddum húsgafli vegna fram komins raka. Þótt hann hafi hvorki fagmenntun né starfsreynslu á sviði byggingariðnar, vann hann verkið að mestu leyti sjálfur með þeim hætti, að hann sagaði upp sprungur með slípirokk, u. þ. b. tveggja sentímetra djúpt, fyllti með þéttiefni og málaði yfir. Kvað hann þessa viðgerð hafa borið full-

an árangur og nefndi til sannindamerkis, að hann hafði að henni lokinni lagt parket á stofugólf og málað íbúðina. Engar raka- eða lekaskemmdir hafi verið fram komnar við söluina, enda ekki um neinn raka eða leka að ræða. Hann kvaðst hafa skýrt kaupanda, stefnanda, frá þessum viðgerðum.

Þess má geta, að stefndi hafði auk þess að leggja parket á stofu skipt um eldhússinnréttingar og gert upp baðherbergi.

Það liggur þannig fyrir, að þegar stefnandi skoðaði íbúðina fyrir kaupin, leit hún vel og snyrtilega út, eldhús, bað og stofa nýuppgert og henni veittar upplýsingar um, að sprunguviðgerð hefði nýlega farið fram.

Samkvæmt þessu mátti stefnandi treysta því, að eign sú, er hún var að kaupa, væri í góðu ástandi. Algengustu viðhaldsviðgerðir á gömlu húsi hefðu nýlega farið fram, þakklæðning þó undanskilin, en stefnandi kveðst hafa veitt því athygli, að hún var farin að láta á sjá, og hefur ekki uppi neinar kröfur vegna þaksins í máli þessu.

Því er ómótmælt haldið fram af hálfu stefnanda, og á það stoð í framburði annars matsmannsins, sem er fasteignasali, að söluverð íbúðarinnar, að teknu tilliti til greiðslukjara, hafi verið í „hærri kantinum“.

Að öllu þessu athuguðu og með því að sannað er, að verulegur vatnsinngangur kom fram fljótlega eftir kaupin, verður að fallast á með stefnanda, að umrædd fasteign hafi við kaupin verið með leynda galla og að stefnandi eigi því bótarétt.

Samkvæmt matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, sem ekki hefur verið hnekkkt, telst kostnaður við að koma með tryggilegum hætti í veg fyrir raka eða leka um margnefndan húsgafl 138.000 kr. og við viðgerðir á skemmdum innan húss 141.700 kr., eða samtals 279.700 kr., og verða þessir kröfuliðir teknir til greina.

Í máli þessu verða eigi dæmdar til viðbótar bætur eða afsláttur vegna þess, að um hlaðið steinhús var að tefla, en ekki steinsteyp, þegar af þeirri ástæðu, að matsgerð segir ekki til um, hvort eða hversu miklu eignin verður verðminni en steinsteypt hús, eftir að gaflinn hefur verið klæddur.

Hafna ber því, eins og á stendur, að stefnandi eigi rétt á viðbótargreiðslu vegna afnotamissis, og er þá m. a. haft í huga, að stefnandi fær nýtt í stað gamals, þ. e. bætur miðaðar við að leggja nýtt gólfefni í stofu og eldhús og nýja málningu í eldhús.

Svo sem gert er ráð fyrir í stefnukröfum og stefndu hafa ítrekað, koma eftirstöðvar kaupverðs, 250.00 kr., til skuldajafnaðar við bótafjárhæðir.

Því verður tildæmdur höfuðstóll dómskuldar, 29.700 kr., með vöxtum eins og stefnandi krefst.

Fallist er á kröfur stefnanda um útgáfu afsals.

Málkostnaður ákveðst 165.000 kr., sem skiptist í matskostnað, 81.025 kr., annan útlagðan kostnað, 4.975 kr., og málflutningsþóknun, 80.000 kr., sem ber 24,5% virðisaukaskatt.

Már Pétursson héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendum Birni Árnasyni verkfræðingi og Herði Þórarinssyni múrarameistara.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Davíð Hermannsson, kt. 191261-2249, og Ólafía Guðmundsdóttir, kt. 080962-5259, greiði stefnanda, Jónu Karólínu Karlsdóttur, kt. 010658-3229, 29.700 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 9. október 1991 til greiðsludags að frádregnum sömu vöxtum af 250.000 kr. frá 15. júlí 1991 til 9. október sama ár og 165.000 kr. í málskostnað, er ber sömu vexti frá 15. degi eftir dómsuppsögu.

Virðisaukaskattur, 24.5%, leggst á þann hluta málskostnaðar, 80.000 kr., sem er málflutningsþóknun.

Stefndu ber að gefa út afsal til stefnanda fyrir þriggja herbergja risíbúð í húsinu nr. 7 við Vitastíg í Hafnarfirði í samræmi við kaupsamning aðila, dags. 8. 10. 1990.
