

Mánudaginn 4. desember 1989.

Nr. 182/1988. **Ragnheiður Vígundsdóttir**

(Ásmundur S. Jóhannsson hdl.)

gegn

Sólveigu Bragadóttur

(Björgvin Þorsteinsson hrl.).

Ómerking. Heimvísun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Benedikt Blöndal og Haraldur Henrysson.

Freyr Ófeigsson héraðsdómari kvað upp hinn áfrýjaða dóm.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 16. júní 1988 að fengnu áfrýjunarleyfi 26. maí. Hún krefst sýknu af öllum kröfum stefndu og málskostnaðar úr hennar hendi í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hefur verið lagt endurrit vitnamáls, sem haldið var á bæjarþingi Akureyrar 27. nóvember sl., þar sem tekin var skýrsla af Gesti H. Jónssyni, eiganda efstu hæðar hússins nr. 29 við Hafnarstræti á Akureyri á þeim tíma, sem mál þetta fjallar um, og Guðrúnu Eiríksdóttur, eiganda miðhæðar hússins. Þar kom fram, að haustið 1986 hefði verið unnið við endurbætur á frárennislögn á þvottahúsi á jarðhæð og lagfæringar gerðar á burðarveggjum, sem orðið höfðu fyrir skemmdum vegna raka, og að kostnaður vegna þessa hefði verið greiddur hlutfallslega af eigendum hússins.

Mál þetta er mjög vanreifað. Í matsgerð, sem lýst er í héraðsdómi, kemur fram, að matsmenn voru dómkvaddir „til að meta kostnað við að gera íbúðarhæfa íbúðina Hafnarstræti 29, jarðhæð, Akureyri“, en matsbeiðni liggur ekki frammi í málinu. Í framburði annars matsmannsins fyrir dómi kemur fram, að aðalskemmdirnar hafi verið í burðarvegg, sem gangi eftir endilöngu húsinu og nái upp í ris, og einnig í þvervegg á burðarvegginn. Matsmenn töldu líklegt, að fúinn stafaði af raka frá biluðu frárennsli, hugsanlega niðurfalli í þvottahúsi. Í málinu hafa ekki verið lagðar fram teikn-

ingar af húsinu eða lögnum þess. Þá liggja ekki fyrir gögn um það, hver sé sameign húseigenda, en við málflutning fyrir Hæstarétti var upplýst, að þrjár íbúðir væru í húsinu. Í málinu liggur fyrir ódagsett vottorð Heilbrigðiseftirlits Eyjafjarðar þess efnis, að íbúðin teljist óíbúðarhæf vegna ólyktar, og er þar vitnað m.a. í meindýraeyðir, sem stefnda hafi kallað til. Hvorki vottorðsgjafi né meindýraeyðir hafa gefið skýrslu í málinu. Foreldrar stefndu, sem með henni voru við skoðun á íbúðinni, komu ekki fyrir dóm, og engin skýrsla var tekin af áfrýjanda. Stefnda heldur því fram, að viðgerð hafi farið fram haustið 1984, en engir reikningar hafa verið lagðir fram um kostnað. Var héraðsdómara eigi rétt að leggja efnisdóm á málið, án þess að fyrir lægju gleggri upplýsingar um ofangreind atriði. Samkvæmt því ber að ómerkja hinn áfrýjaða dóm og leggja fyrir héraðsdómara að endurupptaka málið með tilvísun til 1. mgr. 120. gr. laga nr. 85/1936, um meðferð einkamála í héraði, og gera aðil- um kost á að bæta úr göllum á málalíbúnaði.

Rétt þykir, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera ómerkur, og er málinu vísað heim í hérað til meðferðar og uppsögu dóms að nýju.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Akureyrar 14. janúar 1988.

Mál þetta, sem dómtekið var 5. janúar sl., hefur Sólveig Bragadóttir, nnr. 8293-8877, nú til heimilis í Noregi, höfðað hér fyrir dómi með stefnu, út gefinni 11. mars 1987, á hendur Ragnheiði Víglundsdóttur, nnr. 7222-8308, Foldahrauni 41 E, Vestmannaeyjum.

Eru dómkröfur stefnanda þær, að stefnda verði dæmd til greiðslu skaðabóta, að upphæð 75.000,00 kr., ásamt 15% ársvöxtum frá 20.6.'84 til 11.8.'84, 17% ársvöxtum frá þ.d. til 1.1.'85, en 24% ársvöxtum frá þ.d. til 11.5.'85, en 22% ársvöxtum frá þ.d. til 1.3.'86, en 13% ársvöxtum frá þ.d. til 1.4.'86, en 9% ársvöxtum frá þ.d. til þingfestingardags 26.4.'87, en með vöxtum skv. lögum nr. 56/1979 frá þ.d. til 14.4.'87, en með dráttarvöxtum skv. 10. gr. laga nr. 25/1987 frá þ.d. til greiðsludags. Þess er krafist, að vextir verði lagðir við höfuðstól á 12 mánaða fresti. Þá er krafist málskostnaðar skv. gjaldskrá LMFÍ.

Stefnda krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda, en til vara, að stefnukrafa verði lækkuð að mati dómsins. Í báðum tilvikum krefst hún málskostnaðar.

Málsatvik eru þau, að með kaupsamningi, dags. 30. nóvember 1982, keypti móðir stefnanda, Ólöf Halblaub, íbúð að Hafnarstræti 29, Akureyri, jarðhæð, af stefndu. Strax eftir kaupin fluttist stefnandi í íbúðina. Kveðst hún fljótlega hafa orðið vör við rottugang í veggjum og loftum og kallað á meindýraeyði, sem hafi upplýst hana um, að þetta væri árlegur viðburður í þessari íbúð. Hinn 30. nóvember 1983 undirrituðu þær mæðgur svofellda áritun á kaupsamninginn: „Ég undirrituð, Ólöf Halblaub, framsel þetta afsal Sólveigu Bragadóttur.“

Stefnandi kveðst í framhaldi af aðgerðum meindýraeyðis hafa rifið niður veggstubb í því skyni að breyta íbúðinni smávegis, og hafi þá komið í ljós, að hann var fullur af rottuskít og allir stólpar gegnumnagaðir. Hafi hún þá leitað til heilbrigðisfulltrúa, sem hafi skoðað íbúðina og gefið út vottorð, sem lagt er fram í málinu. Í vottorði heilbrigðisfulltrúa segir m.a.: „Nýlega var byrjað að rífa millivegg milli stofa, og gaus þá upp megn ólykt úr veggnum. Við skoðun undirritaðs sést mikill rottuskítur í milliveggnum og op inn í annan vegg, sem gengur þvert á hinn fyrri. Megna ólykt var að finna í íbúðinni og sterkasta þar, sem veggurinn hafði verið rofinn. Ólyktin er svo sterk, að íbúðin telst óíbúðarhæf af þeim sökum, sbr. 85. gr. heilbrigðisreglugerðar, þar til úr hefur verið bætt, og er þar sérstaklega tekið tillit til barna.“ Vottorð þetta er ódagsett.

Hinn 15. maí 1984 voru í bæjarþingi Akureyrar dómkvaddir matsmenn að beiðni stefnanda til að skoða íbúðina og meta kostnað við nauðsynlega viðgerð á henni. Matsskoðun fór fram 2. júní s.á., en af hálfu stefndu var enginn við matsskoðunina, þótt matsmenn boðuðu hana. Matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna er dagsett 20. júní 1984, og hefur hún verið lögð fram í málinu. Í matsgerðinni segir m.a.: „Við skoðun kom í ljós, að undirstöður undir skilvegg milli stofa eru fúnar. Einnig er mikill fúi í undirstöðum undir langvegg hússins. Fúinn er á svæði, sem afmarkast af baði og þvottahúsi. Mikil ólykt er úr veggnum. Líklegt teljum við, að fúinn hafi komið vegna raka frá biluðu frárennsli, hugsanlega niðurfalli í þvottahúsi. Lyktin er líkust „klóaklykt“ og einnig vegna fúans. Þá má nefna, að líklegt getur talist, að hræ af rottum, sem drepist hafa af eitri, hafi ekki náð að þorna upp vegna raka og því stafi lyktin einnig af þeim. Matsmenn rákust ekki á rottuhræ. Veggir voru einnig opnaðir utan þess svæðis, sem áður er tilgreint, en þar varð ekki vart óeðlilegrar lyktar né fúa.“

Hinn 8. ágúst 1984 fékk stefnandi út gefið afsal fyrir íbúðinni, en afsalið er einnig undirritað af stefnanda. Í afsalinu er m.a. svofellt ákvæði:

„Eignarhlutanum er afsalað í því ástandi, sem hann var í við skoðun og gerð kaupsamnings 30.11.1982 og kaupandi hafði þá kynnt sér.“

Stefnandi telur, að íbúðin hafi verið haldin þeim göllum, sem að framan er lýst, þegar kaupin fóru fram, en um sé að ræða leynda galla, sem stefnda beri fébótaábyrgð á. Hefur stefnandi höfðað mál þetta til heimtu skaðabóta vegna gallanna.

Stefnda byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því, að stefnandi hafi aldrei átt bein viðskipti við sig. Af þeirri ástæðu geti stefnandi engan bótarétt öðlast á hendur stefndu án sérstaks framsals á þeim rétti, og leiði það til sýknu.

Af hálfu stefndu hefur því eigi verið mótmælt, að gallarnir hafi verið orðnir, þegar kaupin fóru fram, en sýknukrafan í öðru lagi á því reist, að stefnandi hefði átt að finna lyktina við skoðun á íbúðinni, og geti hún því eigi borið fyrir sig, að um leyndan galla hafi verið að ræða, og leiði þetta til sýknu.

Þá hefur stefnda í þriðja lagi rökstutt sýknukröfu sína með því, að stefnandi hafi glatað bótarétti vegna tómlætisverkana, þar sem hún hafi ekki tilkynnt um galla fyrr en með bréfi 18. október 1985.

Varakröfu sína, lækkun stefnukröfu, rökstyður stefnda með því, að viðgerð sú, sem matsmenn miði við, sé að hluta til viðgerð á sameign, sem öðrum eigendum hússins beri að taka þátt í kostnaði við.

Með vísan til framanritaðrar áritunar kaupanda og stefnanda á kaupsamning svo og afsals stefndu til stefnanda, sem jafnframt er tvíhliða gerningur, þykir stefnandi hafa sannað nægjanlega aðild sína að máli þessu, og verður því eigi á fyrstu sýknuástæðu stefndu fallist.

Fram er komið, að stefnandi skoðaði íbúðina, áður en kaup fóru fram, ásamt foreldrum sínum. Hvorki er fram komið, að lykt sú, sem fjallað er um í málinu, hafi þá verið í íbúðinni, né annað, er vakið gæti grunsemdir stefnanda um gallann. Samkvæmt gögnum málsins virðist lyktin fyrst hafa gosið upp, er farið var að rífa vegg. Verður því við það að miða, að um dulinn galla hafi verið að ræða, og því eigi fallist á aðra sýknuástæðu stefndu.

Stefnandi hefur skýrt svo frá, að hún hafi haft samband við stefndu, eftir að skýrsla heilbrigðisfulltrúa lá fyrir, og spurt hana, hvort hún vildi taka þátt í kostnaði við viðgerð, en stefnda hafi neitað því. Ekki liggur fyrir, hvenær þetta var, en líklegt er, að það hafi verið einhvern tíma, áður en dómkvaðning matsmanna fór fram. Eins og áður er rakið, tilkynntu matsmenn stefndu um matsskoðun. Undirritun aðila undir afsal fór fram, eftir að matsgjörð lá fyrir. Að virtum þessum gangi málsins verður eigi á það fallist, að stefnandi hafi fyrirgert bótarétti með aðgerðarleysi. Verður bótaskylda stefndu samkvæmt framansögðu talin gild í máli þessu.

Stefnandi reisir kröfu sína á mati tveggja dómkvaddra manna, sem hefur ekki verið hnekkð, og verður það því lagt til grundvallar bótafjárhæð. Samkvæmt matsgerðinni er um að ræða lágmarksaðgerðir til að gera íbúðina íbúðarhæfa. Fullyrðing stefndu um, að öðrum eigendum hússins beri að taka þátt í kostnaði þessum, hefur ekki verið studd nægjanlegum gögnum, og er því eigi á varakröfu stefndu fallist.

Er niðurstaða dómsins þá sú, að taka beri kröfu stefnanda til greina að fullu ásamt vöxtum, eins og krafist er. en vaxtakrafa stefnanda hefur ekki sætt sérstökum andmælum. Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefndu til að greiða stefnanda málskostnað, sem telst hæfilegur 45.000,00 kr.

D ó m s o r ð:

Stefnda, Ragnheiður Víglundsdóttir, greiði stefnanda, Sólveigu Bragadóttur, 75.000.00 kr. ásamt 15% ársvöxtum frá 20. júní 1984 til 11. ágúst s.á., 17% ársvöxtum frá þ.d. til 1. jan. 1985, 24% ársvöxtum frá þ.d. til 1. maí s.á., 22% ársvöxtum frá þ.d. til 1. mars 1986, 13% ársvöxtum frá þ.d. til 1. apríl s.á., 9% ársvöxtum frá þ.d. til 26. mars 1987, vöxtum samkvæmt lögum nr. 56/1979 frá þ.d. til 14. apríl s.á., en dráttarvöxtum samkv. 10. gr. 1. nr. 25/1987 frá þ.d. til greiðsludags, og leggist vextir við höfuðstól á 12 mánaða fresti, og 45.000,00 kr. í málskostnað. allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.
