

Miðvikudaginn 21. apríl 1999.

Nr. 284/1998.

Bára Þórarinsdóttir

(Skarphéðinn Þórisson hrl.)

gegn

Ara Huynh

(Björn Ólafur Hallgrímsson hrl.)

og gagnsök

Fasteignakaup. Galli. Skaðabætur. Afsláttur.

A keypti fasteign af B í mars 1994. Seint á árinu 1995 kom í ljós galli á fasteigninni og krafðist A skaðabóta eða afsláttar úr hendi B. Krafa A um skaðabætur var ekki tekin til greina þar sem varhugavert þótti að slá því föstu að B hefði hlotið að vera kunnugt um galla í húsinu, en leynt vitneskju sinni við sölu þess. Þá var ekki talið að í lýsingu hússins í söluyfirliti hefði falist meira en vísun til þess sem sjá mátti við skoðun hússins. Talið var að umfang og eðli gallans hefði verið slíkt að það hefði haft áhrif á kaupverð ef vitneskja um hann hefði legið fyrir við samningsgerð og voru skilyrði til að krefjast afsláttar talin vera fyrir hendi. Var niðurstaða héraðsdóms um afslátt handa A af kaupverðinu staðfest.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 6. júlí 1998. Hún krefst sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði héraðsdómi 22. október 1998. Hann krefst þess aðallega að aðaláfrýjandi verði dæmd til að greiða sér 2.396.470 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 4. janúar 1997 til greiðsludags. Til vara krefst hann greiðslu á 1.742.835 krónum með sömu vöxtum og í aðalkröfu, en að því frágengnu að héraðsdómur verði staðfestur. Hann krefst einnig málskostnaðar á báðum dómstigum, en verði héraðsdómur staðfestur krefst hann málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Málið á rætur að rekja til kaupa gagnáfrýjanda á fasteigninni nr. 19 og 19B við Laugaveg í Reykjavík með samningi 4. mars 1994. Kaupverðið var 25.000.000 krónur og tók gagnáfrýjandi þegar við umráðum hins selda. Síðla árs 1995 kom í ljós galli á fasteigninni, sem nánar er lýst í héraðsdómi. Eru kröfur gagnáfrýjanda í málinu á því reistar að hann eigi rétt til skaðabóta eða afsláttar úr hendi aðaláfrýjanda af því tilefni.

Kröfu um skaðabætur styður gagnáfrýjandi meðal annars þeim rökum að aðaláfrýjanda hafi verið eða mátt vera kunnugt um miklar fúaskemmdir í burðargrind hússins, en leynt þeim vísvitandi við sölu. Vísar hann um það einkum til matsgerðar, þar sem fram kemur sú skoðun dómkvaddra matsmanna að þeim þyki ólíklegt að viðgerðarmenn, sem endurnýjuðu að verulegu leyti lagnir og innréttingar í húsinu árið 1985 fyrir aðaláfrýjanda, hafi ekki orðið varir við fúa í útveggjum þegar veggir voru klæddir plötum að innan.

Umrætt hús var reist um síðustu aldamót. Var það upphaflega klætt bárujárni að utan. Árið 1938 veittu byggingaryfirvöld heimild til að það yrði múrhúðað, en bárujárnsklæðningin jafnframt fjarlægð. Í skýrslu húsasmíðameistara, sem skoðaði húsið að beiðni aðaláfrýjanda í febrúar 1996, kemur fram sú lýsing að strengt hafi verið net á tjörupappa á veggnum og síðan múrhúðað á það, án þess að loftræsting væri milli múrhúðar og pappans, eins og nauðsynlegt verði að teljast.

Í áðurnefndri matsgerð dómkvaddra manna segir að almennt hafi sú vitneskja lengi verið fyrir hendi hér á landi, að í gömlum forsköluðum húsum sé oftast mikill fúi. Við skýrslutökur fyrir dómi kom fram sú skoðun annars þeirra að hús geti fúnað mjög mikið á tíu árum ef aðstæðum er breytt til hins verra fyrir byggingarefnið, svo sem með því að minnka útloftun og auka þannig raka. Við þær endurbætur, sem fram fóru á húsinu 1985, var meðal annars sett rakavörn innan á veggj undir plötuklæðningu. Þegar þetta er virt verður að teljast verulegrí óvissu háð hve miklar fúaskemmdir í húsinu hafi þá verið orðnar og hve hratt þær hafi aukist eftir það. Nokkrir þeirra manna, sem unnu að endurbótum á húsinu 1985, komu fyrir dóm og báru að þeim hafi við störf sín þá ekki orðið ljósar skemmdir í burðargrind hússins. Gegn neitun þeirra og aðaláfrýjanda og í ljósi áðurnefndrar skýringar matsmanns fyrir dómi þykir varhugavert að slá föstu að aðaláfrýjanda hafi hlotið

að vera kunnugt um galla í húsinu, en leynt vitneskju sinni um hann við sölu til gagnáfrýjanda. Verða kröfur gagnáfrýjanda, sem á þessum grunni eru reistar, því ekki teknar til greina.

Til stuðnings kröfu um skaðabætur vísar gagnáfrýjandi einnig til reglu um áskilda kosti í 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup, sem hann telur eiga hér við með lögjöfnun. Hefur hann í því sambandi bent á að í söluyfirliti samkvæmt 1. mgr. 10. gr. þágildandi laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu, sem gagnáfrýjandi hafi verið kynnt fyrir kaupin, hafi meðal annars verið sagt að eignin væri „nýlega standsett“. Í þessu hafi falist staðhæfing eigandans, sem hafi verið til þess fallin að vekja traust um gott ástand hússins. Jafnframt hafi aðaláfrýjandi vanrækt upplýsingaskyldu sína af ásetningi eða gáleysi.

Eins og áður greinir var innra byrði hússins að verulegu leyti endurnýjað árið 1985. Ekkert er fram komið um að ytra útlit hússins hafi bent til að það hafi verið „nýlega standsett“ eða að því hafi sérstaklega verið haldið fram af hálfu seljanda. Er ekki næg ástæða til að fallast á að í þessum orðum í söluyfirliti hafi falist annað og meira en vísun til þess, sem sjá mátti við skoðun hússins. Geta kröfur gagnáfrýjanda ekki náð fram að ganga á þessum grunni.

Samkvæmt framanröktu hefur gagnáfrýjandi hvorki tekist að sýna fram á að skilyrði séu til að dæma aðaláfrýjanda til að greiða skaðabætur á grundvelli meginreglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 né að hún sé skaðabótaskyld eftir öðrum réttarreglum. Verður því leyst úr ágreiningi málsaðila á grundvelli reglna um afslátt af kaupverði.

II.

Aðaláfrýjandi hefur í málsvörn sinni teflt fram þeirri ástæðu til sýknu, að um hafi verið að ræða gamla eign, sem gagnáfrýjandi hafi mátt búast við að þarfnaðist viðhalds og endurnýjunar. Hann hafi því við kaupin tekið alla áhættu af ástandi hússins, enda hafi kaupverð af þessum sökum orðið mun lægra en aðaláfrýjandi gerði upphaflega ráð fyrir.

EKKI hefur verið aflað mats á því hvert eðlilegt kaupverð fasteignarinnar hefði orðið ef kunnugt hefði verið við kaupin um galla á henni. Ósannað er að kaupverð hafi orðið lægra af þeim ástæðum, sem aðaláfrýjandi heldur fram, og liggur heldur ekki fyrir hvaða verðhugmyndir

aðaláfrýjanda voru í upphafi kynntar gagnáfrýjanda. Þótt um gamla eign hafi verið að ræða verður ekki fallist á að gagnáfrýjandi hafi haft tilefni til að gera ráð fyrir svo alvarlegum annmörkum á henni, sem síðar komu í ljós. Eins og fram kemur í héraðsdómi reyndust vera miklar fúaskemmdir í burðargrind hússins, þannig að endurnýja þurfti verulegan hluta hennar auk timburklæðningar. Þykir mega slá föstu að umfang og eðli gallans hafi verið slíkt að haft hefði áhrif á kaupverð, ef vitneskja um hann hefði legið fyrir við samningsgerð. Eru skilyrði til að krefjast afsláttar fyrir hendi í málinu og getur sú mótbára aðaláfrýjanda, að henni hafi verið ókunnugt um gallann, engu um það breytt.

Í matsgerð dómkvaddra manna er metinn kostnaður við að bæta úr gallanum. Verður fallist á með héraðsdómi að unnt sé að leggja matsgerðina til grundvallar við ákvörðun þess hver teljist vera hæfilegur afsláttur af kaupverðinu. Með vísan til forsendna héraðsdóms verður jafnframt fallist á að tilteknir liðir í sundurliðuðu kostnaðarmati komi ekki til álita við ákvörðun afsláttar og hvernig farið skuli með virðisaukaskatt við þá ákvörðun.

Við flutning málsins fyrir Hæstarétti mótmælti gagnáfrýjandi sérstaklega þeirri niðurstöðu héraðsdóms að til lækkunar afsláttar skyldu koma váttryggingarbætur, sem hann fékk greiddar vegna tjóns síns. Ætti slíkt því aðeins við að fallist yrði á að skaðabótaskylda aðaláfrýjanda væri fyrir hendi. Varðandi þetta atriði er þess að gæta, að við höfðun málsins krafðist gagnáfrýjandi skaðabóta eða afsláttar. Við tölulega kröfugerð dró hann sjálfur frá umræddar váttryggingarbætur án tillits til þess hvort fallist yrði á kröfu um skaðabætur eða afslátt. Verður kröfu um hækkun afsláttarfjárhæðar, sem á framangreindu er reist, hafnað þegar af þessari ástæðu.

Fram er komið að gagnáfrýjandi rekur sjálfur veitingastaðinn Indókína í umræddu húsnæði. Krafa hans um skaðabætur vegna röskunar á þeim rekstri er hins vegar ekki skýrð eða rökstudd. Þegar af þeirri ástæðu er ekki unnt að taka hana til greina.

Samkvæmt öllu framanröktu verður niðurstaða héraðsdóms um afslátt handa gagnáfrýjanda af kaupverðinu staðfest. Í samræmi við kröfugerð hans verður þá einnig staðfest niðurstaða dómsins um málskostnað, auk þess sem aðaláfrýjandi verður dæmd til að greiða gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og nánar segir í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, Bára Þórarinsdóttir, greiði gagnáfrýjanda, Ara Huynh, 350.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 6. apríl 1998.

Ár 1998, mánudaginn 6. apríl, er á dómþingi Héraðsdóms Reykjavíkur í málinu nr. E-3451/1997: Ari Huynh gegn Báru Þórarinsdóttur uppkveðinn svohljóðandi dómur.

Mál þetta, sem dómtekið var 10. mars sl., er höfðað með stefnu, þingfestri 2. september 1997, af Ara Huynh, kt. 050146-3759, Laugavegi 19, Reykjavík, gegn Báru Þórarinsdóttur, kt. 020734-3539, Laugarásvegi 10, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess aðallega, að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda 2.396.470 kr., auk dráttarvaxta af þeirri fjárhæð skv. III. kafla laga nr. 25/1987, með síðari breytingum, frá 4. janúar 1997 til greiðsludags. Til vara krefst stefnandi þess, að stefnda verði dæmd til að greiða honum aðra og lægri fjárhæð að álitum dómsins, ásamt sömu vöxtum og í aðalkröfu greinir. Þá krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefndu, ásamt lögmæltum virðisaukaskatti, samkvæmt málskostnaðarreikningi, en til vara samkvæmt mati dómsins.

Stefnda krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt mati réttarins.

I.

Málavextir.

Með kaupsamningi, dagsettum 4. mars 1994, keypti stefnandi fasteignina nr. 19 og 19B við Laugaveg hér í borg af stefndu í máli þessu. Umsamið kaupverð var 25.000.000 kr. Var eignin afhent sama dag og kaupsamningur var gerður og afsal gefið út 16. ágúst 1995. Hagnýtti stefnandi sér eignina bæði til íbúðar og veitingareksturs.

Í rúmlega 11 vindstiga veðuráhlaupi 25. október 1995 flettist um fjórðungur múrklæðningar á austurgafli hússins nr. 19 af því, og við skoðun reyndist það, sem eftir var af henni, mjög laust, þannig að hætta var á, að sá hluti hennar hryndi einnig. Fékk stefnandi verktaka, Húsaklæðningu ehf., til að huga að tjóninu. Kom fljótlega í ljós, að timburklæðning undir múrnum var illa farin af fúa, bæði á veggnum sjálfum og eins inn á þakið. Af þessu tilefni var einnig gerð lausleg athugun á framhlið hússins og virtist hún ekki vera vel föst á veggnum, auk þess sem frágangur í kringum glugga var ekki góður. Jafnframt var norðurhlið hússins skoðuð og hluti þaks að norðanverðu, og reyndust svipaðir gallar vera þar. Var

talin veruleg hætta á frekara hruni, sem afstýra þyrfti, og þá var þess krafist af hálfu váttryggingafélags þess, er í hlut átti, að komið yrði í veg fyrir slíka hættu af húsinu. Hóf verktaki frekara niðurrif eftirstandandi múrklæðningar og hinnar fúnu borðaklæðningar undir múrnum á austurgafli hússins, svo og á norðurhlíð, og fúinnar klæðningar í hluta þaks að norðanverðu. Kom þá í ljós, að burðarvirki hússins var mjög fúíð og að hluta til ónýtt. Verst var ástand burðarvirkis á 1. og 2. hæð suðurhlíðar og austurgafls. Í síðari verkáfanga var svo gert á svipaðan hátt við suðurhlíð hússins. Reyndist viðgerð mjög umfangsmikil og stóð yfir með hléum frá 4. nóvember 1995 til 30. maí 1996. Eftir að stefnandi hafði árangurslaust leitað eftir bótum úr hendi stefndu, beiddist hann dómkvaðningar matsmanna með bréfi, dagsettu 23. febrúar 1996, og jók síðan við matsbeiðnina með bréfi 8. mars 1996. Til matsins voru dómkvaddir Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari og dr. Ragnar Ingimarsson prófessor. Er matsgerð þeirra dagsett 15. nóvember 1996. Eru niðurstöður matsins um kostnaðarmat, metið á verðlagi í nóvember 1996, 2.947.470 kr. með virðisaukaskatti. Matsmenn hafa komið fyrir dóminn og staðfest matsgerð sína.

II.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Af hálfu stefnanda er á því byggt, að umrædd fasteign hafi við sölu verið haldin verulegum leyndum göllum, sem seljandi beri ábyrgð á, hvort heldur eftir reglum um afslátt af kaupverði eða skaðabætur. Hafi stefndu verið eða mátt vera kunnugt um gallana, en leynt þeim vísvitandi eða vanrækt upplýsingaskyldu sína við sölu, en hins vegar hafi stefnandi í engu vanrækt skoðunarskyldu sína. Þá byggir stefnandi einnig sérstaklega á reglum kauparéttarins um áskilda kosti, enda hafi stefnandi, sem venjulegur fasteignarkaupandi, mátt treysta því við kaupin, að eignin héldi vatni og vindum og væri ekki að hruni komin.

Stefnandi kveður kröfu sína í stefnu þannig fundna, að annars vegar sé byggt á niðurstöðutölum áður nefndrar matsgerðar, enda hafi ekki verið hlutast af hálfu stefndu til um, að fram færi yfirmat. Frá niðurstöðutölunni, 2.947.470 kr., hafi verið dregnar 901.000 kr., sem váttryggjandi hússins greiddi vegna tjónsins með tveimur greiðslum, 300.000 kr. 15. desember 1995 og 601.000 kr. 25. mars 1996. Komi þá út tjónsfjárhæðin 2.046.470 kr. vegna viðgerðarkostnaðar.

Þá gerir stefnandi kröfu um, að stefnda verði dæmd til að greiða honum skaðabætur, 50.000 kr. á mánuði frá og með nóvember 1995 til og með maí 1996, fyrir það tjón, er ætla megi, að orðið hafi á veitingarekstri stefnanda, meðan viðgerð stóð yfir, þar sem verkpallar og nethlíf hafi þá verið utan á húsinu, auk þess sem mikið niðurrifs- og byggingarefni hafi verið við og framan við húsið. Hafi allt þetta gert rekstur stefnanda fráhrindandi fyrir viðskiptavinum. Geri þetta samtals 350.000 krónur. Gerir stefnandi kröfu til, að hann fái þá fjárhæð, eða

aðra lægri, dæmda sér í skaðabætur að álitum dómsins fyrir þá röskun á rekstrinum, sem löglíkur eru fyrir, að orðið hafi. Nemi krafa stefnanda því samtals 2.396.470 kr. Er dráttarvaxta krafist af samanlögðum kröfufjárhæðum frá því mánuður var liðinn frá sendingu matsgerðarinnar til lögmanns stefndu.

Um lagarök vísar stefnandi til almennra reglna samninga- og kröfuréttarins, einkum varðandi úrræði við sölu á gölluðum hlut og skaðabótaábyrgð seljanda og/eða afsláttarskyldu af kaupverði í því sambandi, vanræktar upplýsinga-skyldu og meginreglna kaupalaga nr. 39/1922 um lausafjárkaup per analogiam og venjuréttar um fasteignaviðskipti. Þá er vísað til dómvenju í svipuðum málum.

III.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Stefnda byggir sýknukröfu sína aðallega á því, að hvorki sé sannað, að gallar þeir, sem eru taldir hafa komið fram í umræddri fasteign, hafi stafað af tilvernaði stefndu né að henni hafi verið kunnugt um þá, er hún seldi stefnanda. Hafi stefnda aldrei vitað um neina slíka galla og viti hún ekki til þess, að nokkrum viðgerðarmanni á hennar vegum hafi verið kunnugt um að þeim væri til að dreifa. Skipti hin huglæga afstaða stefndu hér öllu máli. Hafi umræða um fúa aldrei komið upp í sambandi við þær viðgerðir, sem stefnda hafi staðið að á eignarhaldstíma sínum. Hafi stefnda því augljóslega ekki getað upplýst um aðstæður, sem hún ekki þekkti og enginn viti, að hvaða marki voru fyrir hendi. Stefnandi hafi lengi verið að velta kaupunum fyrir sér og verði að byggja á því, að hann hafi haft sérfræðing með sér við kaupin, sem gert hafi sínar athuganir. Í fyrirleggjandi matsgerð segi, að almennt hafi sú vitneskja lengi verið fyrir hendi hér á landi, að í gömlum forsköluðum timburhúsum sé oftast mikill fúi. Það hafi stefnda ekki vitað og að öðru leyti ekki haft ástæðu til að ætla, að fúi væri í húsinu. Viti stefnda ekki betur en að hún hafi veitt stefnanda allar þær upplýsingar, sem hún hafi haft um fasteignina. Þá hafi stefnanda verið veittur ótakmarkaður aðgangur að eigninni og öllum spurningum svarað eftir bestu getu. Lengra hafi stefnda ekki getað gengið. Þá hafi lögmaður stefnanda með bréfi, dagsettu 10. júní 1997, hafnað boði lögmanns stefndu í bréfi frá 24. mars sama ár, um að kaupin yrðu látin ganga til baka.

Af hálfu stefndu sé því mótmælt, að hún geti á nokkurn hátt talist skaðabótaskyld gagnvart stefnanda, enda séu skilyrði sakarreglunnar ekki fyrir hendi í málinu. Laugavegur 19 hér í borg sé gamalt hús, en talið sé, að það hafi verið byggt árið 1907. Um sé að ræða forskalað timburhús. Sé almennt ávallt talin einhver áhætta í því fólgin að kaupa gamalt, hvort sem um sé að ræða lausafé eða fasteign og endurspeglist þetta í söluverði. Þessu hafi aðilar gert ráð fyrir í kaupunum, enda hafi stefnda upphaflega ætlað að fá 33.000.000 kr. fyrir eignina,

en aðeins fengið 25.000.000 kr. Hafi niðurstaða um endanlegt kaupverð náðst eftir ítarlegar viðræður.

Sjálfstæð málsástæða sé af hálfu stefndu, að ekki sé unnt að styðjast við mat hinna dómkvöddu matsmanna, sem fyrir liggi í málinu. Hafi matsmenn ekki getað metið nema hluta verksins með eigin augum. Sé stærsti hluti matsins byggður á ágiskunum, þar sem meðal annars sé lagt til grundvallar fjárhagslegu mati teikning verkfræðings, sem stefnandi hafi sjálfur fengið sér til aðstoðar. Geti matið því ekki talist framkvæmt á hlutlægum forsendum og óvissuþáttur þess of stór. Í matinu sé gerð tilraun til að meta viðgerð á fúa í sambærilegum húsum og að hvaða marki viðgerð hafi haft áhrif á verðmætaukningu fasteignarinnar. Sé engin tilraun gerð til þess að meta, að hvaða marki megi búast við fúa í sambærilegum húsum og að hvaða marki viðgerðir hafi haft áhrif á verðmætaukningu fasteignarinnar, en vænta megi, að viðgerð stefnanda hafi aukið mjög verðgildi hússins.

Stefnda mótmælir skaðabótum, byggðum á röskun og fleiru, sem ósönnuðum og án lagaheimilda. Þá er mótmælt fjárhæðum, er varða virðisaukaskatt og þess krafist, að stefnandi upplýsi, að hvaða marki hann geti nýtt sér virðisaukaskatt sem innskatt í rekstri sínum. Þá er vaxtakröfum mótmælt.

IV.

Niðurstaða.

Að áliti dómsins verður ekki við annað miðað en að kaupverð umræddrar fasteignar samkvæmt kaupsamningi, dagsettum 4. mars 1994, hafi verið eðlilegt markaðsverð eignarinnar.

Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna kemur meðal annars fram, að þeir hafi í upphafi kynnt sér það verk, sem búið hafi verið að vinna, en það hafi aðallega verið hluti norðurhliðar og austurgafli. Þá hafi þeir skoðað aðstæður á suðurhlið, þar sem framkvæmdir hafi staðið yfir, en þar hafi verið búið að hreinsa bæði forskalningu og borðaklæðningu utan af útveggjargrindinni, klæða efstu hæðina með útigifsi, auk þess sem viðgerð hafi staðið yfir á burðargrind fyrstu og annarrar hæðar. Fengu matsmenn í hendur teikningu frá Péttri Vilberg Guðnasyni verkfræðingi af endurbótum á burðarvirki útveggja suðurhliðar, austurgafli og hluta norðurhliðar hússins, ásamt skýringum. Segir í matsgerðinni, að matsmenn geti vitanlega ekki staðfest, að umfang viðgerða á austurgafli og norðurhlið sé í fullu samræmi við það, sem fram kemur á teikningunni, en þeir telji fráleitt að ætla annað en að ábyrgur verkfræðingur, sem tekur að sér að hanna og útfæra úrbætur á burðarvirki, eins og hér um ræðir, taki fulla ábyrgð á verki sínu, sérstaklega með tilliti til þess, að teikningin sé til þess gerð að vera lögð fram hjá embætti byggingarfulltrúa í Reykjavík því til staðfestu, að umrætt verk hafi verið rétt og faglega unnið. Matsmenn hafi hins vegar séð og gert sér

grein fyrir þeim viðgerðum, sem stóðu yfir á suðurhlið hússins, er skoðun fór fram eftir matsfund og fylgst nokkuð með framvindu verksins þar á eftir. Í ljósi þessa sýnist matsmönnum eðlilegt, að umrædd teikning af úrbótum á útveggjum hússins verði lögð til grundvallar kostnaðarmati matsgerðar. Auk þess taki matsmenn fram, að þeir telji, að frágangur sá, sem sýndur er á teikningu, hafi nokkru minni kostnað í för með sér heldur en sú útfærsla (forskalning), er fyrir var, áður en viðgerð hófst. Undir það sjónarmið er tekið af hálfu dómsins. Verður ekki fallist á það með stefndu, að hinar brýnu viðgerðir, sem framkvæmdar voru á burðarvirki hússins og veðurkápu, eftir að hinn mikli fúi kom í ljós, hafi leitt til verðmætaaukningar þess.

Um orsakir umræddra galla telja matsmenn, að þær séu þær sömu og í mörgum öðrum timburhúsum á suðvesturhorni landsins, en það sé langtíma utanaðkomandi vatnsleki og rakaþétting. Timburhús, sem byggð voru fyrir og eftir síðustu aldamót, hafi oft verið lítt eða ekki einangruð og upphitun af skornum skammti í marga áratugi. Þegar veðurkápa húsanna, sem oftast hafi verið timburklæðning eða bárujárn, hafi farið að gefa sig, hafi komist slagregn inn í klæðningu og grind húsanna og safnast fyrir í timbrinu. Stundum hafi verið tjörupappi undir timburklæðningunni eða járninu, sem lokað hafi rakann inni með þeim afleiðingum, að timbrið fúnaði.

Af hálfu dómsins er fallist á niðurstöðu matsmanna um orsakir galla þess, sem mál þetta er sprottið af, sem og það að leggja til grundvallar kostnaðarmati umrædda teikningu Péturs Vilberg Guðnasonar verkfræðings.

Í matinu segir, að matsmönnum sé ekki vel ljóst, hvort fyrri eigendur hafi í raun gert sér grein fyrir hinum miklu fúaskemmdum í útveggjum hússins, þar eð útveggirnir séu að innanverðu með borðaklæðningu, en milli burðargrindar og klæðningarinnar að innan sé veggpappi. Þyki matsmönnum samt sem áður ólíklegt, að viðgerðarmenn hafi ekki orðið varir við fúa í útveggjum, þegar veggirnir voru plötuklæddir að innan. Þá megi segja, að almennt hafi sú vitneskja lengi verið fyrir hendi hér á landi, að mikill fúi sé oftast í gömlum forsköluðum timburhúsum. Telji matsmenn, að brýnt hafi verið að ráðast í þær viðgerðir, sem framkvæmdar hafi verið og voru yfirstandandi, er skoðun fór fram.

Í lýsingu fasteignasölu á umræddri fasteign kemur meðal annars fram, að húsið sé nýlega standsett. Þykir sú lýsing, sem ætla má, að hafi verið gerð til þess að uppfylla skilyrði 2. tl. 1. mgr. 10. gr. þágildandi laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu, vera til þess fallin að vekja tiltrú kaupanda á því, að eignin hafi verið í góðu ásigkomulagi. Þá varð ekki ráðið af venjulegri skoðun leikmanns, að húsið væri gallað. Verður ekki við annað miðað en að stefnandi hafi rækt skoðunarskyldu sína á viðhlítandi hátt. Samkvæmt því, sem hér hefur verið rakið, mátti stefnandi að minnsta kosti búast við, að eignin væri búin eðlilegum kostum húss, er hann festi kaup á henni. Eftir að múrklæðning flettist

af austurgafli hússins í óveðri 25. október 1995, kom hins vegar í ljós, að galli leyndist undir klæðningunni, sem lýsti sér í miklum fúa í burðarvirki og timburklæðningu hússins, svo sem nánar er lýst hér að framan. Hins vegar mátti að áliti dómsins sjá ástand og frágang glugga og glers af venjulegri skoðun.

Gegn andmælum stefndu er ósannað af hálfu stefnanda, að hún hafi vitað eða mátt vita um framangreindan galla. Eru því eigi efni til að dæma stefndu til greiðslu skaðabóta samkvæmt meginreglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Hins vegar þykir stefnandi eiga rétt til afsláttar, sbr. meginreglu 1. mgr. 42. gr. sömu laga, svo sem einnig er byggt á af hans hálfu, vegna hins leynda galla, sem telja verður vanefnd af hálfu stefndu, enda verður að telja gallann þess eðlis, að verulegar líkur séu á því, að hann hefði haft áhrif á kaupverð hússins, hefðu málsaðilar haft vitneskju um hann við kaupsamningsgerð.

Leggja ber kostnaðarmat hinna dómkvöddu matsmanna til grundvallar við úrlausn máls þessa, að undanskildum verkliðum varðandi einangrun glugga, smíði þeirra og ísetningu, opnanleg fög og glerjun. Þó þykir rétt að taka til greina kostnað við frágang glugga og þakviðgerð á norðurhlíð, þar sem í ljós kom, að þar var um verulegar fúaskemmdir að ræða. Að því er varðar virðisaukaskatt af vinnu á byggingarstað er tekið fram, að á þeim tíma, sem viðgerð fór fram, fékkst skatturinn endurgreiddur að fullu samkvæmt þeim reglum, er þá voru í gildi. Eru eftirtaldir verkliðir kostnaðarmats þannig teknir til greina sem hér segir:

<i>Verkliðir</i>	<i>Efni</i>	<i>Vinna</i>	<i>Samtals</i>
1.1. Niðurrif		225.000	225.000
2.1. Viðgerð á útveggjargrind	101.220	164.260	265.480
4.1. Útigifs	85.330	82.110	167.440
5.1. Loftunargrind	28.980	33.810	62.790
6.1. Bárustál litað	299.460	141.680	441.140
7.1. Vinnupallar	46.000	138.000	184.000
9.1. Frág. kringum glugga á suðurhlíð	32.500	44.300	76.800
10.1. Þakviðgerð norðurhl.	52.000	81.000	133.000
		<u>645.490</u>	<u>910.160</u>
11.1. Akstur, sorpugjald	115.000		115.000
12.1. Hönnun og eftirlit	65.000	65.000	130.000
13.1. Aðstaða og orka	25.000	30.000	55.000
14.1. Efniskaup og akstur	85.000		85.000
		<u>935.490</u>	<u>1.005.160</u>
VSK endurgr. á vinnu (unnið 1995 og 1996)			- 197.815
Samtals			<u>1.742.835</u>

Til frádráttar ofangreindri niðurstöðutölu, 1.742.835 kr., koma tryggingabætur þær, er stefnandi fékk greiddar frá Vátryggingafélagi Íslands hf., samtals að fjárhæð 901.000 kr. Á stefnandi þannig rétt á afslætti að fjárhæð 842.000 kr. vegna framangreindra leyndra galla, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 eins og í dómsorði greinir.

Krafa stefnanda um skaðabætur, að fjárhæð 350.000 kr., vegna röskunar á rekstri veitingahússins Indókína, sem rekið er í húsi stefnanda, er hins vegar ósönnuð að mati dómsins gegn mótmælum stefndu, en auk þess verður ráðið af gögnum málsins, að hér sé um að ræða sjálfstæða lögpersónu, sem ekki á aðild að máli þessu. Verður krafa þessi því ekki tekin til greina.

Eftir ofangreindum úrslitum verður stefnda dæmd til að greiða stefnanda málskostnað, sem ákveðst 500.000 krónur. Hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts af málflutningsþóknun og útlagðs kostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Dóminn kveða upp Helgi I. Jónsson héraðsdómari og meðdómendurnir Vífill Oddsson verkfræðingur og Þorkell Jónsson byggingatækni-fræðingur.

D ó m s o r ð :

Stefnda, Bára Þórarinsdóttir, greiði stefnanda, Ara Huynh, 842.000 kr., ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 4. janúar 1997 til greiðsludags og 500.000 kr. í málskostnað.
