Miðvikudaginn 12. maí 1999.

Nr. 407/1998. **Sólskin ehf.**
(Kristján Stefánsson hrl.)
gegn
Theodór Einarssyni
(Hlöðver Kjartansson hdl.)

Fasteignakaup. Galli. Afsláttur. Matsgerð. Meðdómendur.

S keypti íbúðarhús af T. Eftir kaupin komu í ljós fúaskemmdir í húsinu og hélt S eftir hluta af greiðslu kaupverðs þar sem hann taldi sig eiga kröfu á hendur T vegna þessa. T stefndi S til greiðslu fjárins en S gagnstefndi og krafðist afsláttar eða skaðabóta auk þess sem hann krafðist þess að T yrði gert að gefa út afsal fyrir eigninni. Talið var ósannað, að T hefði verið kunnugt um skemmdirnar eða hann ábyrgst að fúi væri ekki í húsinu. Hins vegar ætti S rétt á nokkrum afslætti vegna gallans og var hann dæmdur til að greiða mismuninn á því sem hann átti ógreitt og afslættinum. Þar sem S hafði ekki fullnægt skyldu sinni samkvæmt kaupsamningi til að taka við tilteknum lánum sem á eigninni hvíldu var T sýknaður að svo stöddu af kröfunni um útgáfu afsals.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Hjörtur Torfason og Hrafn Bragason.

Áfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 5. október 1998. Hann krefst aðallega sýknu af kröfum stefnda ásamt því, að stefndi verði dæmdur til að gefa út og afhenda honum afsal fyrir fasteigninni Marargrund 11 í Garðabæ. Til vara krefst hann sýknu að svo stöddu af kröfum stefnda, en til þrautavara þess, að kröfurnar verði lækkaðar til mikilla muna. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Mál þetta varðar kaup aðila um íbúðarhúsið Marargrund 11 í Garðabæ, svo sem rakið er í héraðsdómi. Höfðaði stefndi málið til greiðslu á ógoldnum eftirstöðvum kaupverðs, en áfrýjandi hefur á móti

gert kröfu um skaðabætur eða afslátt af kaupverði vegna galla á húsinu, auk kröfu um útgáfu afsals.

Gögn málsins leiða ekki í ljós, að stefnda hafi verið kunnugt um það við kaupin, að fúaskemmdir væru á húsinu. Almenn frásögn hans um, að svo væri ekki, verður ekki metin sem ábyrgðaryfirlýsing, er leiði til skaðabótaábyrgðar, svo sem atvikum var háttað. Hins vegar ber á það að fallast með héraðsdómi, sem skipaður var sérfróðum meðdómendum, að áfrýjandi eigi rétt til afsláttar vegna þeirra skemmda, sem í ljós komu eftir kaupin, og sé hann hæfilega ákveðinn 350.000 krónur.

Áfrýjandi hefur ekki sýnt fram á, að hann þurfi á sérstökum atbeina stefnda að halda til að geta staðið við skuldbindingar sínar um endurfjármögnun og yfirtöku áhvílandi lána á eigninni, og útgáfa afsals að þeim óleystum gæti ekki orðið án fyrirvara. Ber einnig að fallast á það með dómendum, að hann eigi ekki rétt á afsali að svo stöddu.

Hinn áfrýjaði dómur verður þannig staðfestur, með skírskotun til forsendna hans að öðru leyti.

Áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, svo sem um er mælt í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Sólskin ehf., greiði stefnda, Theodór Einarssyni, 90.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 6. júlí 1998.

Ár 1998, mánudaginn 6. júlí, er Héraðsdómur Reykjaness háður í húsi dómsins, Brekkugötu 2, Hafnarfirði. Dómendur eru Finnur Torfi Hjörleifsson héraðsdómari, dómsformaður, og meðdómendurnir Björn Björnsson húsasmíðameistari og Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur.

Fyrir er tekið málið nr. E-120/1998: Theodór Einarsson gegn Sólskini ehf., og í því kveðinn upp svohljóðandi dómur.

Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu 8. janúar sl. Það var þingfest 3. febrúar og tekið til dóms að lokinni aðalmeðferð 11. júní.

Stefnandi málsins er Theodór Ragnar Einarsson leigubifreiðarstjóri, kt. 240437-8059, Asparfelli 10, Reykjavík. Stefnt er Sólskini ehf., kt. 620895-2029, Dalshrauni 13, Hafnarfirði.

Dómkröfur.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda kr. 1.160.742 auk dráttarvaxta skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af kr. 50.000 frá 1. september 1997 til 1. desember 1997, af kr. 550.000 frá þeim degi til 1. mars 1998, af kr. 1.050.000 frá þeim degi til 1. júní 1998 og af kr. 1.160.742 frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Endanlegar kröfur stefnda eru þessar:

Aðallega að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Til vara er krafist sýknu að svo stöddu, og til þrautavara er krafist lækkunar á stefnukröfum.

Við aðalmeðferð var af hálfu stefnda höfð uppi sú krafa að stefnandi yrði dæmdur til þess að gefa út afsal til stefnda fyrir fasteigninni Marargrund 11, Garðabæ. Af hálfu stefnanda var á það fallist að krafan kæmist að, en henni var mótmælt.

Stefndi hefur í málinu uppi skuldajafnaðarkröfu að fjárhæð kr. 1.128.135. Stefndi krefst málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Málsatvik, málsástæður og lagarök.

Í stefnu segir, að með kaupsamningi dags. 16. maí 1997 hafi stefndi keypt fasteign stefnanda, einbýlishúsið Marargrund 11 í Garðabæ, ásamt bílskúr og tilheyrandi lóðarréttindum. Kaupverðið hafi verið kr. 9.500.000, og hafi átt að standa skil á því með þeim hætti að greiða útborgun kr. 3.010.742 og með því að yfirtaka áhvílandi skuldir að upphæð kr. 6.489.258. Þegar stefna var útgefin var höfuðstóll stefnukröfu kr. 550.000, og segir í stefnunni að stefndi hafi staðið skil á greiðslu að upphæð kr. 1.100.000 við samning. Þá hafi hann greitt næstu útborgunargreiðslu að upphæð kr. 300.000, sem var í gjalddaga 1. júlí 1997. Afborgun að upphæð kr. 500.000, sem var í gjalddaga 1. september 1997, hafi stefndi aðeins greitt að hluta eða kr. 450.000 og því séu kr. 50.000 af þeirri afborgun í vanskilum. Þá hefur stefndi ekkert greitt, segir í stefnu, af afborgun kr. 500.000 sem var í gjalddaga 1. desember 1997.

Við aðalmeðferð málsins jók stefnandi við kröfur sínar vegna tveggja gjaldfallinna greiðslna til viðbótar skv. kaupsamningi, þ.e.a.s. 500.000 króna sem féllu í gjalddaga 1. mars 1998 og kr. 110.742, sem gjaldféllu 1. júní 1998, og er þannig fenginn höfuðstóll stefnukröfu, kr. 1.160.742.

Í stefnu segir, að þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir og innheimtubréf lögmanns stefnanda 9. janúar 1998 til stefnda hafi skuldin ekki fengist greidd og því sé málshöfðun óhjákvæmileg.

Ennfremur segir í stefnu: „Ekki verður séð að ágreiningur sé milli stefnanda

og stefnda um réttmæti þessarar fjárkröfu, sem er í vanskilum, og ástæða vanefnda stefnda á skilvísri greiðslu skv. kaupsamningi annaðhvort að kenna vilja- eða getuleysi stefnda til þess.“

Stefnandi byggir fjárkröfu sína gegn stefnda á gagnkvæmum samningi þeirra, kaupsamningi 16. maí 1997. Sá kaupsamningur er fram lagður í málinu. Greiðsluskylda stefnda, segir í stefnu, byggist á samningssambandi aðila. Greiðsluskylda stefnda sé óumdeild og ótvíræð. Hann hafi því vanefnt samningsskyldur sínar um skilvísa greiðslu kaupverðsins, sem sé ein af meginskyldum stefnda í þessu samningssambandi við stefnanda. Vanefndir stefnda hafi valdið stefnanda, eins og við mátti búast, verulegum vandræðum og erfiðleikum vegna skuldbindinga við kaup annarrar húseignar, sem byggðist á trausti til efnda stefnda á greiðslu kaupverðs á Marargrund 11.

Við aðalmeðferð voru bókuð mótmæli stefnanda gegn kröfu stefnda um að stefnandi yrði dæmdur til að gefa út afsal fyrir fasteigninni Marargrund 11 til stefnda. Byggðust mótmæli stefnanda á því að stefndi hefði ekki létt af stefnanda skuldarábyrgð á tveimur áhvílandi veðskuldum skv. kaupsamningi aðila.

Um lagarök og réttarreglur vísar stefnandi til almennra reglna samninga- og kröfuréttar svo sem þeirra meginreglna sem fram koma í lögum nr. 7/1936 og nr. 39/1922 um efndaskyldu kaupanda á skilvísri greiðslu kaupverðs.

Kröfur um dráttarvexti styður stefnandi við samning aðila og reglur III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 með síðari breytingum.

Í greinargerð stefnda segir að hann mótmæli því ekki að félagið sé skuldugt stefnanda um þær fjárhæðir sem um er stefnt vegna viðskipta um fasteignina Marargrund 11. Hins vegar hafi komið í ljós eftir kaupin, að húseignin hafi verið haldin alvarlegum göllum, þ.e.a.s. að í útveggjum sé mikill fúi og því burðarvirki hússins verulega gallað. Við þennan galla hafi orðið vart þar sem megn fúkkalykt hafi verið í húsinu. Stefndi telur að stefnandi hafi vitað eða hafi mátt vita um þennan galla, þar sem sýnileg viðgerð hafi farið fram á eigninni með því að skipt hafi verið um panel undir gluggum á hluta hússins og klætt yfir fúa, auk þess hafi stefnandi byggt við eignina forstofu. Stefndi telur að hann eigi rétt til þess að fá afslátt af kaupverði og/eða skaðabætur og hefur óskað eftir því við héraðsdóm að kvaddur verði hæfur og óvilhallur matsmaður til þess að lýsa ástandi eignar, mæla fyrir um úrbætur og meta kostnað ef þeirra er þörf.

Stefndi telur að niðurstöður mats muni a.m.k. nema stefnukröfunni. Segir í greinargerð hans að félagið muni hafa uppi niðurstöðu matsins, auk kostnaðar af því, til skuldajafnaðar gegn öllum kröfum stefnanda. Fjárhæð skuldajafnaðarkröfu stefnda er þannig fengin að lagðar eru saman niðurstöðutölur matsgerðar Leifs Benediktssonar byggingaverkfræðings (sjá síðar), kr. 950.740, og kostnaður við matið, sem stefndi telur vera kr. 177.395, og fást þá kr. 1.128.135.

Varakrafa stefnda um sýknu að svo stöddu er reist á þeirri málsástæðu að stefnandi hafi ekki aflétt af eigninni öllum þeim veðskuldum sem hann skuldbatt sig til með kaupsamningi á dskj. nr. 3. Í greinargerð stefnda eru þessar veðskuldir taldar þrjár, samtals að fjárhæð kr. 869.594. En í bókun sem gerð var við aðalmeðferð í þingbók segir að þær skuldir sem stefnandi á eftir að aflétta af Marargrund 11 skv. kaupsamningi sé skuld við Sparisjóð Hafnarfjarðar og fjárnámsskuld við sýslumanninn í Hafnarfirði, en ekki sé ágreiningslaust hverjar fjárhæðirnar nákvæmlega eru. Þessar tvær skuldir eru í greinargerð stefnda að fjárhæð kr. 250.000.

Þá segir enn í greinargerð stefnda að lækkunarkrafa stefnda sé reist á þeirri málsástæðu að niðurstöður væntanlegrar matsgerðar geymi kostnað, sem hann hafi uppi til skuldajafnaðar gegn öllum kröfum stefnanda.

Dráttarvaxtakröfu stefnanda og kröfu um málskostnað mótmælir stefndi.

Um lagarök segir í greinargerð stefnda að hann reisi kröfur sínar á ákvæðum kaupalaga nr. 39/1922 per analogiam, samningalögum nr. 7/1936 og ákvæðum einkamálalaga nr. 91/1991.

Í kaupsamningi aðila frá 16. maí 1997 er tekið fram að kaupandi (stefndi) yfirtaki þessar tvær veðskuldir, sem hvíla á fasteigninni: á 1. veðrétti: húsbréfalán að eftirstöðvum kr. 4.115.180, og á 3. veðrétti: skuld við Sparisjóð Hafnarfjarðar að eftirstöðvum kr. 2.374.078.

Í vélrituðum texta á stöðluðu samningseyðublaði er skráð: „Kaupanda er ljóst að hann hefur ekki rétt til að yfirtaka húsbréfalánið á 1. veðr. en hann hyggst endurfjármagna það lán sjálfur. Kaupandi hefur skoðað eignina vandlega og er kunnugt að lóðin og húsið, þar með gólfin hafa sigið og útveggir að vestanverðu. Bílskúrinn hefur einnig sigið og er með bungu í miðju.“ Síðan eru taldar upp þær veðskuldir sem aflétta ber af eigninni.

Við aðalmeðferð var upplýst að af þeim skuldum sem stefnanda bar skv. kaupsamningnum að létta af eigninni, stóðu tvær eftir, og sem fyrr segir voru þær taldar í greinargerð stefnda nema kr. 250.000. Samkvæmt skjölum sem stefnandi lagði fram við aðalmeðferð nema skuldir þessar kr. 206.563 (við Sparisjóð Hafnarfjarðar) og kr. 60.365 (við sýslumanninn í Hafnarfirði), en stefnandi bar ásamt fasteignasalanum Valgeiri Kristinssyni að hin síðari hefði verið greidd. Ágreiningur var um fjárhæð skuldanna.

Matsgerð.

Með bréfi til Héraðsdóms Reykjaness dags. 3. mars 1998 beiddist lögmaður stefnda þess að dómurinn kveddi til óvilhallan matsmann til að skoða og meta fasteignina Marargrund 11, Garðabæ, og að lagt yrði fyrir matsmann að lýsa ástandi eignar, hvort hún væri haldin göllum og hverra úrbóta væri þörf, og meta kostnað af þeim. Á dómþingi 12. mars 1998 var Leifur Benediktsson bygginga-

verkfræðingur kvaddur til sem matsmaður til að meta það sem um var beðið í matsbeiðni.

Matsgerð liggur frammi í málinu. Hún er dags. 15. apríl 1998. Þar segir að matsfundur hafi verið haldinn 25. mars 1998. Á þeim fundi hafi verið farið yfir þær upplýsingar sem fram komu í matsbeiðni um aldur hússins. Í matsbeiðninni segir um aldur hússins að eignin Marargrund 11 sé íbúðarhús, einlyft timburhús reist árið 1963. Húsið sé að grunnfleti 135,1 m^2 , auk þess bílskúr 40 m^2, reistur sama ár. Fullnaðarbyggingu sé lokið skv. fasteignamatsskrá 1986. Matsþoli hafi verið þinglýstur eigandi eignarinnar frá 25. mars 1993. Við aðalmeðferð kom fram að ekki er ágreiningur um það, að húsið sé byggt á árunum 1961-1963. Hins vegar benti lögmaður stefnanda á að við það hefði verið miðað við kaupin að húsið hefði verið byggt 1950. Í matsgerð segir á einum stað, að tilraunir til að afla upplýsinga um aldur hússins hafi farið fram föstudaginn 27. mars. Engar teikningar af húsinu Marargrund 11 hafi fundist hjá byggingarfulltrúa Garðabæjar, né neinar frekari upplýsingar um aldur þess. Hins vegar bendi þær upplýsingar sem fengust til, að áðurnefndar upplýsingar um aldur hússins og byggingarsögu séu ekki fjarri lagi.

Í matsgerð segir að á matsfundi hafi komið fram, að matsþoli, stefnandi þessa máls, hafi breytt aðalinngangi hússins á árunum 1994/1995. Útidyrahurð hafi þá verið í skoti á SA-vegg hússins við breikkun nyrðri hluta þess. Framan við dyrnar hafi verið steyptur dyrapallur og þak hússins náði yfir dyrapallinn og hvíldi horn þess á súlu á úthorni pallsins. Því hafi aðeins þurft að gera tvo útveggi frá hornsúlu að útveggjum og setja útidyrahurð og aðra þeirra til að gera lokaða forstofu framan við þáverandi útidyrahurð. Kvaðst matsþoli ekkert hafa rifið og engu hafa breytt í útveggjum hússins við þessa framkvæmd, aðeins bætt nýjum byggingarhluta og klæðningu við það sem fyrir var. Við skoðun, segir í matsgerð, kom í ljós, að áfellum á horn hússins hafi verið breytt við gerð anddyrisins, en að öðru leyti gátu upplýsingar fyrrverandi eiganda staðist.

Þá segir í matsgerð, að húsið Marargrund 11 sé timburhús og að burðarvirki þess sé trégrind klædd utan með pappa og láréttum yfirfelldum tréborðum, svokallaðri vatnsklæðningu. Í matsgerð er kafli sem ber fyrirsögnina:

„Niðurstöður af skoðun, mat á göllum.

Ljóst er að nokkrar fúaskemmdir eru í burðargrind í veggjum hússins í SA- og SV-hlið stofu. Einnig er ljóst að talsverðar fúaskemmdir hafa verið í veggjum herbergis handan aðalinngangs, einkum á SA-hlið en einnig lítilsháttar í NA-vegg og SV-vegg sem áður var útveggur en er nú orðinn milliveggur að forstofu.

Frumorsök þessara skemmda er vatnsleki undir glugga og inn í veggi en e.t.v. einnig leki inn um úthorn sem eru mjög áveðurs á þessum stöðum á húsinu. Fúi sem sýnilegur er í vatnsklæðningu stafar væntanlega bæði af slakri fúavörn efnis í upphafi, ófullnægjandi viðhaldi og því að engin virk útloftun er bak við

klæðninguna. Við mat á þessum niðurstöðum verður að hafa í huga að klæðning hússins er orðin allt að 35 ára gömul sem er nokkru meira en helmingur þess endingartíma sem reikna má með að viðarklæðning hafi jafnvel þó hún sé af vönduðustu gerð og sé ávallt haldið vel við.

Þar sem fúaskemmdir hafa fundist í húsinu þarf að skipta um fúna hluta burðargrindar og endurnýja einangrun. Yfirleitt þarf að endurnýja klæðningu beggja vegna á vegg enda er hún oftast orðin skemmd af fúa eða að hún eyðileggst þegar verið er að rífa vegginn til að komast fyrir fúaskemmdir. Verði húsið áfram klætt liggjandi vatnsklæðningu ætti að endurnýja klæðningu á heilum veggflötum í einum áfanga og koma á fyrir útloftunargrind milli klæðningar og burðargrindar í veggjum. Einnig kæmi til greina að loka núverandi vatnsklæðningu inni í veggnum eftir að gert hefur verið við fúaskemmdir og klæða allt húsið með loftræstri plötuklæðningu af einhverju tagi. Eftirfarandi áætlun mun þó miðast við endurnýjun með loftræstri liggjandi klæðningu eins og fyrir er.“

Þessu næst er í matsgerðinni kafli undir fyrirsögninni:

„Mat á kostnaði við viðgerðir.

Kostnaður við viðgerðir er metinn fyrir hvorn hluta hússins um sig, veggir um herbergi hægra megin inngangs, hér eftir kallaður herbergishluti, og veggir í horni stofu og SV-hlið, hér eftir nefndur stofuhluti.

Í herbergishluta er búið að rífa og komast fyrir fúaskemmdir í grind eins og lýst hefur verið hér að framan. Þar þarf að ljúka við viðgerð á grind. Eins og áður sagði er engin virk loftræsting á klæðningu veggjanna eins og nú er gengið frá þeim í húsinu. Því er hér reiknað með að öll vatnsklæðning verði rifin af þessum hluta SA-veggjar, þ.e. upp að lóðréttri stafnklæðningu, pappalögn endurnýjuð, komið fyrir útloftunargrind og hún klædd með fúavarinni vatnsklæðningu með sömu áferð og er á húsinu í dag. Ekki er reiknað með að raska þurfi klæðningu á NA-vegg hússins og þarf því ekki að gera annað við hann en að endurnýja það eina borð sem rifið hefur verið af. Að innan yrðu útveggir á SA-hlið og 1,5 m af útvegg á NA-hlið næst horni einangraðir með 100 mm þéttull klæddri rakavarnardúk, sett á þá lagnagrind, raf- og ofnalagnir endurnýjaðar. Þá þarf að endurnýja plötuklæðningar á útveggjum og millivegg að forstofu að hluta og er reiknað með að þeir verði klæddir 12 mm spónaplötum og allt herbergið málað. Endurnýjun gólfefna á þessu herbergi er ekki reiknað með í þessari aðgerð þar sem það telst vera hluti af viðgerð á sigi í gólfplötum.

Heildarkostnaður við þessar viðgerðir er metinn vera kr. 363.040,-.“

Kostnaður þessi er síðan sundurliðaður í 19 verkliði og efniskostnaður af heildarupphæðinni er tilgreindur 95.000 krónur.

Um stofuhluta segir í matsgerðinni að endurnýja þurfi suðaustur-vegg með sama hætti og lýst var hér að framan vegna herbergishluta. Í suðvestur-vegg sé

fótreim orðin fúaskemmd u.þ.b. einn metra frá horni og nái skemmdir um 40 sm upp í grindina.

Heildarkostnaður við þessar viðgerðir er metinn vera kr. 328.700. Sá kostnaður er síðan sundurliðaður í 19 verkliði og efniskostnaður er tilgreindur 80.000 krónur af heildarfjárhæð.

Í matsgerðinni segir því næst orðrétt:

„Ekki er að fullu ljóst hvort fúaskemmdir í klæðningu á SV-hlið falla undir þessa matsbeiðni þar sem hér er fremur um að ræða viðhaldsmál á gömlu húsi en viðgerð á galla. Skemmdirnar eru ljósar þeim sem að gáir án nokkurs rifs, þær eru þó aðeins bundnar við hluta veggjarins enda virðist klæðning á öðrum hlutum vera yngri eins og áður hefur komið fram. Þrátt fyrir þennan vafa er hér tekið með mat á viðgerð þessa húshluta að utan. Er þá reiknað með að öll klæðning að utan verði rifin af upp að standandi panelklæðningu á stafni. Einangrun verði hreinsuð úr vegg og hann einangraður að nýju með 100 mm þéttullareinangrun. Síðan verði veggur pappaklæddur, loftunargrind komið fyrir og veggurinn klæddur nýrri vatnsklæðningu.

Heildarkostnaður við þessar viðgerðir er metinn vera kr. 259.000,-."

Kostnaðurinn er síðan sundurliðaður í 9 verkliði, en efniskostnaðar er ekki getið.

Skýrslur fyrir dómi.

Fyrir dómi gáfu skýrslur stefnandi og framkvæmdastjóri stefnda, Theodór Kjartansson, og vitnin Leifur Benediktsson byggingaverkfræðingur, matsmaður, og Valgeir Kristinsson hrl., fasteignasali, sem hafði milligöngu um kaup og sölu aðila á fasteigninni Marargrund 11.

Í skýrslu stefnanda kom m.a. fram að hann hefði keypt húsið Marargrund 11 á árinu 1992 eða 1993 á 9,7 milljónir króna. Hann hefði byggt forstofu við húsið á suðaustur-hlið og blómaskála bak við húsið við hliðina á bílskúr. Hann sagði að húsið hefði verið nýmálað þegar hann keypti það, en málningin hefði flagnað dálítið af því, og hann hefði málað það að utan, að hann hélt tveimur árum eftir að hann keypti það.

Stefnandi kvaðst hafa selt húsið vegna greiðsluerfiðleika, sem hann hefði verið kominn í. Búið hefði verið að selja húsið nauðungarsölu þegar kaup aðila fóru fram. Fasteignasalan sem annaðist söluna hefði fyrst sett á húsið 12,5 milljónir króna, en lækkað það síðan niður í 11,5 milljónir. Framkvæmdastjóri stefnda, Theodór Kjartansson, hefði gert sér tvö tilboð í eignina, 9,5 milljónir og 9,8, og hann (stefnandi) hefði samþykkt tilboðið upp á 9,5 milljónir, af því að hann hefði verið kominn í greiðsluþrot og samkv. því tilboði hefði verðið átt að greiðast á skemmri tíma.

Stefnandi sagði að fyrirsvarsmaður stefnda, Theodór Kjartansson, hefði

komið nokkrum sinnum að skoða húsið og hefði gert það vandlega, skoðað það utan og innan gaumgæfilega. Honum hefði verið bent á að sig væri í húsinu. Kaupandi hefði litið á það sem galla, en hann hefði sagt sér að það væri ekkert mál að rétta húsið af, sem hann væri nú búinn að gera.

Aðspurður kvaðst stefnandi ekki vera viss um hvenær kvartað var af hálfu stefnda yfir fúa í húsinu, forsvarsmenn stefnda hefðu flutt inn 1. júní 1997.

Stefnandi sagði að stefndi hefði fengið hálfs mánaðar frest til að endurfjármagna húsbréfalán, áhvílandi á húsinu, sem hann átti að aflétta skv. kaupsamningi, en væri ekki búinn að því enn. Á skuldabréfi við Sparisjóð Hafnarfjarðar, sem stefndi hefði átt að yfirtaka skv. kaupsamningi, hefðu átt að verða „nafnaskipti". Stefndi hefði líka haft hálfan mánuð til að létta af honum þeirri skuldarábyrgð.

Stefnandi kvaðst ítrekað aldrei hafa orðið var við neinn fúa í húsinu og enga fúkkalykt. Enginn raki hefði verið í húsinu. Það hefði alltaf verið „hlýtt og gott".

Af hálfu stefnda gaf aðilaskýrslu Theodór Kjartansson framkvæmdastjóri. Hann sagði að forsvarsmenn stefnda hefðu farið þrisvar í stuttar heimsóknir til að skoða eignina Marargrund 11. Hún hefði litið þokkalega út, ekki hefði séð mikið á málningu eða veggjum. Hann hefði ekki orðið var við neinar skemmdir, svona fljótt á litið. Við kaupin hefðu þau, fyrirsvarsmenn stefnda, vitað um sig í gólfum. Ástand eignar hefði verið þokkalegt, ef litið hefði verið fram hjá gólfgöllum.

Aðilinn Theodór Kjartansson bar að hann hefði fyrir kaup rætt við stefnanda um ástand eignarinnar: „...ég spurði hann hvort hann teldi að það væri einhver fúi í húsinu, og hann taldi það af og frá." Hann kvaðst ekki hafa neina sérþekkingu á húsum.

Aðilinn kannaðist við að hafa gert tvö tilboð í eignina upp á 9,2 og 9,5 milljónir eða 9,2 og 9,8. Hann vildi ekki fullyrða um þessar tölur.

Theodór Kjartansson bar að hann og kona hans (stjórnarformaður stefnda) hefðu fundið fúkkalykt í húsinu fljótlega eftir að þau fluttust inn í það. Þau hefðu fyrst haldið að hún stafaði frá gólfum, en við athugun hefði það ekki reynst vera. Þá hefðu þau fundið út að fúkkinn kæmi frá grind hússins eða undan gluggum. Hann hefði þá strax haft samband við stefnanda. Var svo að skilja af framburði aðilans að það hefði verið í ágúst 1997.

Aðilinn kannaðist við aðspurður að hafa farið fram á 100.000 króna afslátt vegna fúagallans gegn því að kaupverðið yrði greitt að fullu og stefndi fengi afsal. Því boði hefði ekki verið tekið. Hann var þá spurður af hvaða ástæðu stefndi hefði haldið eftir 50.000 krónum af greiðslu 1. september 1997 og allri greiðslunni, 500.000 krónum, 1. desember. Aðilinn svaraði: „Af því að ég vildi reyna að knýja fram samkomulag í þessu máli." Það hefði ekki verið hlustað á þau (forsvarsmenn stefnda). Sanngjarnri tillögu þeirra hefði verið hafnað. „Þá sáum við ekki fram á annað en við yrðum að reyna einhver önnur ráð til að knýja

fram samkomulag. Þess vegna var greiðslum haldið eftir og ekki greiddar.“ Aðilinn sagði aðspurður að greiðslur þær, sem haldið var eftir, hefðu verið lagðar inn á bankareikning. Hann hefði talað um þetta við fasteignasalann og látið hann hafa ljósrit af bankabók, og seljandi hefði vitað af þessu.

Aðilinn kvað stefnda vera með loforð um lán frá „ákveðinni lánastofnun“ í staðinn fyrir húsbréfin sem á eigninni hvíldu. Það lán fengist ekki fyrr en afsal væri fengið. Hann var þá spurður: „Var því lofað við kaupsamning að þessu yrði lokið innan tveggja vikna þar frá?“ Svar: „Já, við ætluðum að reyna að gera þetta á annan hátt, en það tókst ekki, og við gátum ekki staðið við þennan hálfs mánaðar frest. Við tilkynntum fasteignasalanum það sérstaklega og hvað við hygðumst fyrir, að við þyrftum á afsali að halda til þess að geta framfylgt þessu ákvæði í samningunum og hann reyndi sitt til þess að ná því fram, en það tókst ekki.“

Aðilinn sagði að stefnandi hefði upplýst sig um aldur hússins, að það væri byggt 1952, sem síðar hefði reynst rangt.

Matsmaður, Leifur Benediktsson byggingaverkfræðingur, staðfesti fyrir dómi matsgerð sína. Hann sagði aðspurður að til þess að finna fúa í klæðningu á suðvestur-hlið hússins þyrftu menn að reka í hana harðan hlut. Fagmenn og aðrir þeir sem þekktu til timburs gætu fundið þetta, en auðvitað þyrftu menn að vita eftir hverju þeir væru að leita. Þeim sem málaði húsið utan hefði getað yfirsést fúinn, ef hann hefði verið að mála yfir eldri málningu. Pensill væri ekki svo harður að hann gengi inn í spýtur.

Matsmaður taldi að fúkkalykt gæti stafað frá fúaskemmdum í húsinu.

Hann var spurður hvort sigið í húsinu gæti valdið óþéttleika. Hann svaraði að við slíkt sig mynduðust fleiri glufur og rásir en upphaflega hefðu verið fyrir hendi. Stofugluggi sagði hann að hefði verið eini glugginn sem hefði gefið það verulega til kynna að þar væri leki. Frágangur á honum hefði verið óvandaður. Húsið væri ekki vandað að gerð, en ekki vildi matsmaður samt segja að það væri beinlínis óvandað. Mjög algengt væri að finna göt undir gluggum á húsum byggðum síðustu 20 árin.

Matsmaður var spurður hvort við því væri að búast að fúi væri í húsum sem þessu. Hann svaraði því til að menn sem þekktu til ættu að kanna það. Í húsum á þessum aldri væri ástæða til að kanna það. Í matsgerð kemur fram að við mat á niðurstöðum verði að hafa í huga að klæðning hússins sé allt að 35 ára gömul, sem sé nokkru meira en helmingur þess endingartíma sem reikna megi með að viðarklæðning hafi, jafnvel þótt hún sé af vönduðustu gerð og sé ávallt vel við haldið. Matsmaður sagði í sambandi við þetta að hann þekkti ekkert hús með 70 ára gamalli klæðningu. Hann sagðist ekki mundu reikna með endingu slíkrar ytri klæðningar lengur en í 50 ár í mesta lagi. Það væri sjálfsagt hægt að láta hana endast lengur með góðu viðhaldi, en hún gæti áreiðanlega orðið ónýt á skemmri tíma, ef hún væri illa pössuð.

Um viðgerð á klæðningu á suðvestur-hlið húss (borð felld saman) sagði matsmaður að hann byggist við að hún hefði verið gerð áður en fúi fór að koma í hana. Um tvo fyrri verkliðina sagði hann að um væri að ræða algjöra endurnýjun á húshliðum.

Hann upplýsti að fjárhæðir matsgerðar væru á verðlagi 1998.

Vitnið Valgeir Kristinsson hrl., fasteignasali, sem hafði milligöngu um kaup og sölu á húseigninni Marargrund 11, sagði aðspurður að talað hefði verið um það við kaupin að stefndi hefði stuttan tíma, fáar vikur, til að létta skuldarábyrgð af stefnanda vegna þeirra tveggja skulda sem hvíldu á húsinu og stefndi átti samkvæmt kaupsamningi að yfirtaka, þ.e. húsbréfaláni og skuldabréfi Sparisjóðs Hafnarfjarðar. Hann sagði að hugmyndin hefði verið sú að gera upp húsbréfalánið með nýju láni, en lánið við sparisjóðinn færi á 1. veðrétt og stefndi yfirtæki það.

Vitnið staðfesti að fyrsta ásett verð á húsið hefði verið 12,5 milljónir króna, en hefði fljótlega verið lækkað niður í 11,5, og hefði í upphafi verið tekið mið af sigi í húsinu. Eignin hefði verið auglýst „hressilega". Mikið hefði legið við, því að 1. apríl 1997 hefði farið fram nauðungarsala á eigninni. Stefnandi hefði fengið samþykkisfrest, að því er vitnið minnti í 6 vikur fremur en 8. Við þessar aðstæður hefði verið áríðandi að selja eignina frjálsum samningi. Hann sagðist halda að 11,5 milljónir hefði verið eðlilegt ásett söluverð, en 12,5 hefði verið óskhyggja. Það væri regla að sett væri hærra verð á eignir en þær seldust á.

Vitnið sagði að stefndi hefði gert kröfu til afsláttar eftir að klæðning var opnuð á norðvestur-hlið hússins. Theodór Kjartansson hefði þá beðið sig að koma og skoða húsið og í framhaldi af því hefði hafist samningalota um að fá lækkun á verði, og henni hefði lokið með tilboði kaupenda um að verð yrði lækkað um kr. 100.000, en jafnframt mundi stefndi borga þá þegar allt sem ógreitt var skv. kaupsamningi. Þetta hefði verið í nóvember 1997 fremur en í desember. Stefnandi hefði hafnað þessu.

Vitnið kvaðst hafa lagt að forsvarsmönnum stefnda að standa skil á greiðslum skv. kaupsamningi, því að hann hefði tekið að sér að greiða skuldir sem hvíldu á stefnanda. Stefndi hefði haldið eftir greiðslum af því að hann vildi semja um bætur vegna galla. Hann neitaði því aðspurður að forsvarsmaður stefnda hefði sýnt honum fram á að hann gæti innt af hendi greiðslur, hann hefði ekki nefnt við sig að hann hefði lagt þær inn á banka.

Vitnið Valgeir Kristinsson var að því spurður hvort við sölumeðferð hefði borist í tal ástand eignar annað en sig í gólfum. Hann kvaðst hafa spurt stefnanda sérstaklega, vegna þess að þetta væri hús byggt um 1950, hvort í því væri fúi, en stefnandi hefði sagt svo ekki vera. Hann kvaðst hafa skráð hjá sér þennan byggingartíma, en vissi ekki hvaðan sú vitneskja var fengin.

Forsendur og niðurstöður.

Stefndi hélt eftir 50.000 krónum af útborgunargreiðslu, sem hann átti að greiða 1. september 1997, og allri fjárhæðinni, 500.000 krónum, sem hann átti að greiða stefnanda 1. desember 1997, og ennfremur 500.000 krónum, sem hann átti að greiða stefnanda 1. mars 1998. Þegar stefndi átti að inna af hendi þessar greiðslur voru órannsakaðar og ósannaðar þær fúaskemmdir á fasteigninni Marargrund 11, sem stefndi gerir í máli þessu skuldajafnaðarkröfu fyrir. Stefnda var því óheimilt að halda eftir þessum greiðslum samkv. samningi aðila, enda sýndi hann stefnanda ekki fram á greiðslugetu sína. Því ber að dæma stefnda til að greiða fjárhæðir þessar með dráttarvöxtum, eins og stefnandi krefst.

Við skoðun matsmanns á húsinu nr. 11 við Marargrund komu í ljós alvarlegar fúaskemmdir í burðarvirki og klæðningu hússins að utan. Stefnandi hefur borið fyrir dómi að honum hafi verið með öllu ókunnugt um skemmdir þessar. Hér er um leyndan galla að ræða, og er ósannað að stefnandi hafi um hann vitað eða mátt vita, og ekki var við því að búast að fyrirsvarsmenn stefnda gætu séð hann við skoðun á húsinu fyrir kaup.

Við mat á því hvort stefndi á rétt á afslætti eða skaðabótum vegna fúaskemmdanna telja dómendur að líta beri til eftirtalinna atriða:

Húsið er nokkuð við aldur. Ágreiningslaust er að það hafi verið reist á árunum 1961-63, en upplýst var við aðalmeðferð með framburði forsvarsmanns stefnda og með vætti Valgeirs Kristinssonar hrl., löggilts fasteignasala, að við það hefði verið miðað við kaupin að það væri nokkru eldra, eða frá því um eða upp úr 1950. Samkvæmt matsgerð og vætti matsmanns, Leifs Benediktssonar verkfræðings, er nokkuð langt liðið á eðlilegan endingartíma viðar í klæðningu hússins.

Það er álit matsmanns skv. vætti hans, að húsið hafi ekki verið vandlega byggt, og taka sérfróðir meðdómendur undir það álit.

Augljós galli var á húsinu þegar kaup voru gerð. Verulega mikið sig og skekkja var í sökkli, og hefur stefndi lagfært eða látið bæta úr þeim galla. Var tekið tillit til þessa galla við ákvörðun kaupverðs.

Upplýst er, m.a. með vætti fasteignasalans Valgeirs Kristinssonar, sem hafði milligöngu um kaupin, að upphaflegt söluverð hússins hefði verið ákveðið 12,5 milljónir króna, en það síðan lækkað niður í 11,5 milljónir, sem fasteignasalinn taldi að verið hefði raunhæfara ásett verð. Fram kom hjá honum sem alkunna er, að fasteignir seljast jafnan á nokkru lægra verði en sett er á þær í fyrstu. Hann upplýsti einnig að stefnanda hefði legið mjög á að selja húsið, því að nauðungarsala hefði þegar farið fram á því. Dómendur telja þó óvíst að kaupverð hafi verið lægra en ætla mátti, þar sem vitað var að stefndi þurfti að kosta nokkru til að lagfæra sig í húsinu.

Matsgerð hefur ekki verið hrundið. Dómendur hafa það við hana að athuga

að ekki er getið efniskostnaðar í þriðja matsþætti (verklið), þ.e. við kostnaðarmat vegna viðgerða á klæðningu á suðvestur-hlið. Þá er ekki tekið tillit til endurgreiðslu á virðisaukaskatti af vinnu við viðgerðir.

Við þær viðgerðir sem nauðsynlegar eru skv. matsgerð verður húsið nr. 11 við Marargrund mikið endurbætt og endurnýjað.

Upplýst er með framburði fyrirsvarsmanns stefnda og vætti Valgeirs Kristinssonar að stefnandi var við kaupin spurður um það hvort fúi væri í húsinu, og hann sagði svo ekki vera. Ekki verður litið svo á að hér hafi verið um ábyrgðaryfirlýsingu að ræða af hálfu stefnanda, heldur telja dómendur að svör hans hafi verið til vitnis um grandleysi hans um fúaskemmdirnar.

Dómendur telja að fúaskemmdir á húsinu séu svo alvarlegar að stefndi eigi rétt á nokkrum afslætti af kaupverði. Að teknu tilliti til þeirra atriða sem hér að framan eru skráð þykir þeim rétt að dæma afslátt að álitum kr. 350.000, sem komi til skuldajafnaðar við kröfur stefnanda frá 15. apríl 1998, en þá lá matsgerð fyrir og var fram lögð í dómi.

Samkvæmt framanrituðu verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda kr. 810.742 með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af kr. 50.000 frá 1. september 1997 til 1. desember 1997, af kr. 550.000 frá þeim degi til 1. mars 1998, af kr. 1.050.000 frá þeim degi til 15. apríl 1998, af kr. 700.000 frá þeim degi til 1. júní 1998 og af kr. 810.742 frá þeim degi til greiðsludags.

Um kröfu stefnda um útgáfu afsals.

Stefnandi hefur samþykkt að um kröfu þessa mætti fjalla efnislega, og verður það því gert, þó að stefndi hafi ekki gagnstefnt í málinu.

Auk þess sem stefndi efndi ekki kaupsamning aðila að því leyti að hann greiddi ekki þær peningagreiðslur sem honum bar, hefur hann einnig vanefnt samninginn að því leyti að hann hefur ekki létt af stefnanda skuldabyrði tveggja lána, sem á eigninni hvíla og honum bar að létta af stefnanda. Lán þessi voru samtals að eftirstöðvum kr. 6.489.258, þegar kaupsamningur var gerður. Töf sú sem orðið hefur á því að stefnandi létti skv. samningi af eigninni skuldum, sem eru miklum mun lægri, má rekja til vanefnda stefnda. Meðan stefndi hefur ekki efnt samninginn að þessu leyti á hann ekki rétt á útgáfu afsals fyrir eigninni úr hendi stefnanda. Þykir því dómendum rétt að sýkna stefnanda af þessari kröfu að svo stöddu.

Um málskostnað.

Rétt þykir eftir úrslitum máls að stefndi greiði stefnanda 100.000 krónur í málskostnað, auk virðisaukaskatts, og hefur þá verið tekið tillit til matskostnaðar, sem dómendum þykir rétt að falli á stefnanda.

Dóm þennan kveða upp Finnur Torfi Hjörleifsson héraðsdómari, dóms-

formaður, og meðdómendurnir Björn Björnsson húsasmíðameistari og Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Sólskin ehf., greiði stefnanda, Theodóri Ragnari Einarssyni, kr. 810.742 með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af kr. 50.000 frá 1. september 1997 til 1. desember 1997, af kr. 550.000 frá þeim degi til 1. mars 1998, af kr. 1.050.000 frá þeim degi til 15. apríl 1998, af kr. 700.000 frá þeim degi til 1. júní 1998 og af kr. 810.742 frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnandi skal að svo stöddu vera sýkn af kröfu stefnda um útgáfu afsals fyrir fasteigninni Marargrund 11, Garðabæ.

Stefndi greiði stefnanda 100.000 krónur í málskostnað.