

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Austurlands mánudaginn 7. maí 2007 í máli nr. E-139/2006:

Þór Rúnar Baker

(Ólafur Thoroddsen hdl.)

gegn

Sigríði Kristinsdóttur

(Hilmar Gunnlaugsson hdl.)

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar um frávísunarkröfu stefnda 27. mars 2007, er höfðað með birtingu stefnu 9. júní 2006.

Stefnandi er Þór Rúnar Baker, kt. 000000-0000, Hafnarbraut 21, Sveitarfélaginu Hornafirði.

Stefnda er Sigríður Kristinsdóttir, kt. 000000-0000, Setbergi, Sveitarfélaginu Hornafirði.

Stefnandi hefur höfðað mál þetta til heimtu skaðabóta að fjárhæð 2.325.330 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 15. mars 2005 til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu að viðbættum virðisaukaskatti og loks er þess krafist að stefnda verði dæmd til greiðslu dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. áðurgreindra vaxtalaga af 151.426 krónum frá 1. september 2004 til greiðsludags.

Stefnda krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi. Til vara er þess krafist að stefnda verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda, en til þrautavara að hún verði sýknuð að svo stöddu af öllum kröfum stefnanda. Til þrautþrautavara er þess krafist lækkunar á dómkröfum stefnanda. Í öllum tilvikum krefst stefnda málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Krafa stefnda um frávísun málsins er hér einungis til meðferðar.

Stefnandi krefst þess að frávísunarkröfu stefnda verði hafnað og að stefnda verði dæmd til að greiða honum málskostnað að mati dómsins.

Málsatvik.

Hinn 2. apríl 2004 gerði stefnandi tilboð í efri hæð fasteignarinnar nr. 21 við Hafnarbraut á Höfn, en seljendur voru Sigurbergur Arnbjörnsson og Sigríður Þóra Traustadóttir. Seljendur samþykktu kauptilboð stefnanda að fjárhæð 6.600.000 krónur og var kaupsamningur um fasteignina undirritaður 6. maí 2004. Fasteignasalan Hraun sf. annaðist sölu fasteignarinnar en stefnda er eigandi hennar og ber ábyrgð á henni sem löggiltur fasteignasali. Íbúðin var sett á sölu hjá fasteignasöluhlutabréf 16. júní 2003 og hin 20. júní sama ár var eignin skoðuð í tengslum við skráningu hennar á söluskrá. Stefnandi leigði forstofubergi í íbúðinni frá 1. nóvember 2003 og hafði því búið í íbúðinni í 5 mánuði áður en hann gerði tilboð í fasteignina.

Fasteignin að Hafnarbraut 21 samanstefndur af þremur byggingakjörnum, þ.e. aðalbyggingu á tveimur hæðum, tengibyggingu á einni hæð og vélasal á einni hæð. Íbúð stefnanda er á annarri hæð í aðalbyggingunni, en á neðri hæð hennar er póstafréttisla Íslandspóstis á Höfn. Við söluna lá frammi sölufirlit og þar segir að íbúðin sé í góðu ástandi og að húsið sé nýlega málað að utan, nýlegt járn sé á þaki og nýtt gler í öllum gluggum.

Á húsfundi 11. júní 2004 var ákveðið að leita til verkfræðistofu og fá skýrslu hennar um ástand fasteignarinnar að utan og viðhaldstillögur, svo og gerð útboðsgagna og var heimild veitt til að stofna til kostnaðar við úttekt og gerð útboðsgagna að fjárhæð 230.000 krónur. Verkfræðistofna Hönnun var fengin til verksins og skilaði hún skýrslu sinni í ágúst 2004. Samkvæmt úttekt verkfræðistofunnar nemur heildarviðgerðarkostnaður fasteignarinnar 6.300.000 krónum, aðallega vegna múr- og steypuviðgerða á öllu húsinu, þakviðgerða á tengibyggingu og málunar utanhúss.

Stefnandi kveðst hafa leitað til stefndu með erindi viðvíkandi nefndri skýrslu og hafi stefnda borið þá orðsendingu frá seljendum að ljúka mætti málinu með því að greiðsla 1. september 2004 að fjárhæð 151.426 krónur félli niður. Að því hafi stefnandi ekki viljað ganga. Seljendur hafi hafnað kröfum um afslátt eða skaðabætur.

Málsástæður

Stefndi byggir frávísunarkröfuna á því að málið sé svo vanreifað að ógerningur sé að leggja á það efnisdóm eins og það sé lagt fyrir dóminn. Í d- og e- liðum 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála komi fram að stefnukröfur og málsástæður skuli tilgreina svo glögg sem verða megi í stefnu málsins. Af stefnu megi ráða að stefnandi byggir á tveimur málsástæðum. Í fyrsta lagi að sölufirlit sé ekki í samræmi við úttekt verkfræðistofu, sem fram hafi farið meira en ári síðar og í öðru lagi að stefnanda hafi ekki verið gerð grein fyrir ákvæðum fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 um hlutdeild í endurbótum. Þá komi fram hjá stefnanda að hann byggir fjárhæð stefnukröfu sinnar á skýrslu verkfræðistofunnar Hönnunar.

Stefnda kveður stefnanda ekki hafa gert tilraun til að skýra það út hvað það sé í sölufirlitinu sem sé ekki í samræmi við úttekt verkfræðistofunnar og með hvaða hætti slíkt ósamræmi eigi að leiða til þess að krafa stefnanda á hendur stefndu verði

tekið til greina. Með góðum vilja megi þó lesa það út úr málatilbúnaði stefnanda að það sé fyrst og fremst setningin “Að utan er húsið nýlega málað, nýlegt járn er á þaki og nýtt gler í öllum gluggum.”

Stefnda bendir á að hér verði að hafa í huga að söluþinglitið sé gert um ári áður en úttekt Hönnunar fór fram. Stefnandi hafi búið í húsinu nær allan þann tíma, sem liðið hafi frá gerð söluþinglits og þar til úttektin fór fram. Málatilbúnaður stefnanda sé því sérstaklega óskýr þegar litið sé til þessa. Af ljósmyndum, sem fylgi skýrslu Hönnunar, sé augljóst að þau atriði sem lúti að málningu hússins hafi verið mjög áberandi. Áðurgreinda setningu í söluþingliti verði að skýra með tvennt í huga. Í fyrsta lagi að nokkuð hafi verið um liðið frá því að eignin var sett á söluskrá og í öðru lagi að ef málning utanhúss var illa farin hefði sú staðreynd átt að vekja sérstaklega athygli stefnanda með hliðsjón af orðalagi í söluþingliti um að húsið væri nýlega málað. Með því orðalagi sé ekki á nokkurn hátt verið að ábyrgjast ástand hússins heldur einungis verið að lýsa staðreyndum. Ljóst sé að fullyrðing um að húsið sé nýlega málað gefi skýrt til kynna að það hafi verið gert innan nokkurra ára, en alls ekki að húsið sé nýmálað, enda hafi stefnandi vitað betur.

Með því að segja að um nýlegt járn á þaki sé að ræða sé með sama hætti verð að lýsa ákvæðnum framkvæmdum. Að mati stefndu sé óumdeilt að nýlegt járn hafi verið á þaki íbúðar þeirrar sem stefnandi keypti. Stefnda telji einnig eins og atvikum málsins sé háttáð að stefnandi beri ekki ábyrgð á þaki tengibyggingarinnar. Að því er varði fullyrðingar í söluþingliti um ástand glerja sé réttarstaðan óvenju skýr því gler sé séreign samkvæmt 5. tl. 5. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Ekki sé tekið tillit til þessa kostnaðar við mat á heildarkostnaðinum og sýni það öðru fremur að stefnandi geti ekki byggt hugsanlega fjárkröfu sína á hendur stefndu á skýrslu Hönnunar. Við úttekt verkfræðistofu Hönnunar hafi stefnda ekki haft nein tók á að tjá sig um það hvað metið yrði og með hvaða hætti líkt og ef stefnandi hefði dómkvatt matsmann til að meta hugsanlega kröfu sína á hendur stefndu.

Málsástæðu stefnanda um að honum hafi ekki verið gerð grein fyrir ákvæðum fjöleignarhúsalaga um skiptingu kostnaðar sé hafnað sem rangri og ósannaðri. Þrátt fyrir að talið yrði að þetta teldist sannað sé algerlega óljóst með hvaða hætti þessi málsástæða eigi að rökstyðja bótakröfu stefnanda. Stefnandi hafi ekki sýnt fram á orsakatengsl og sennilega afleiðingu í þessu sambandi.

Í þriðja lagi bendir stefnda á að stefnanda hafi láðst að sanna raunverulegt tjón sitt. Almenn tætti skortur á sönnun að leiða til sýknu eða sýknu að svo stöddu. Þegar svo hátti til eins og í máli þessu að stefnandi byggji málatilbúnað sinn eingöngu á skjali sem hafi ekkert sönnunargildi í fyrsta lag um umfang þess kostnaðar sem með réttu ætti að leggjast á húsfélagið, í öðru lagi um það hver hlutfallsleg skipting á milli eigenda eigi að vera og í þriðja lagi um það hvert raunverulegt tjón stefnanda sé að teknu tilliti til ávinnings, teljist málið svo vanreifað að ólíklegt verði að telja að dómari geti tekið efnislega afstöðu í málinu. Í stefnu sé enginn áskilnaður gerður um að aflað verði álits dómkvadds matsmanns og verði því ekki séð að stefnandi áskilji sér rétt til að freista þess að fullnægja skilyrðum g-liðar 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Verði því að líta svo á að málið sé það vanreifað af hálfu stefnanda að ekki sé hægt að leggja dóm á það.

Loks bendir stefnda á að í 1. mgr. 26. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála sé ákvæði þess efnis að vísa beri máli frá dómi ef sýnt þyki að réttur eða skylda sé

ekki enn orðin til. Þessi regla sé í raun nátengd reglu 2. mgr. sömu greinar um að sýkna skuli að svo stöddu ef efndatími kröfu er ekki runninn upp. Stefnandi hafi ekki sýnt fram á að hann eigi að bera það hlutfall sameiginlegs kostnaðar sem hann miði sjálfur við í stefnu sinni. Þegar af þeirri ástæðu beri að vísa málinu frá dómi.

Við munnlegan málflutning um frávísunarkröfu stefnda mótmælti stefnandi þeirri fullyrðingu stefndu að málatilbúnaður stefnanda uppfyllti ekki skilyrði d- og e-liða 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og því bæri að vísa málinu frá dómi. Kvað stefnandi málið nægjanlega reifað til að efnisdómur yrði á það lagður.

Byggir stefnandi á því að stefnda hafi sem löggiltur fasteignasali brugðist starfsskyldum sínum gagnvart sér. Í fyrsta lagi með því að söluyfirlit sé ekki í samræmi við úttekt verkfræðistofunnar Hönnunar og því hafi stefnda annað hvort látið undir höfuð leggjast að skoða eða láta skoða eignina eða kastað hafi verið til þess höndum og að stefnda beri húsbóndaábyrgð á skoðunarmanninum. Í öðru lagi með því að honum hafi ekki verið gert ljóst að samkvæmt ákvæðum laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 yrði hann að tiltölu við eignarhlutdeild ábyrgur fyrir viðhaldi og endurbótum á allri eigninni að Hafnarbraut 21. Stefnda sé ábyrgð gagnvart stefnanda vegna framangreindrar vanrækslu sinnar. Kveðst stefnandi reisa dómkröfu sína á tölulegri niðurstöðu verkfræðistofunnar Hönnunar. Kvað hann tjón sitt fullsannað með úttekt verkfræðistofunnar á fasteigninni sem hefði farið fram skömmu eftir að kaupin tókust

Við munnlegan málflutning benti stefnandi á að kostnaðarhlutdeild eigenda fasteignarinnar kæmi fram í úttekt verkfræðistofunnar Hönnunar og næmi hlutur stefnanda 36,1%. Einnig benti stefnandi á að framlagt söluyfirlit bæri með sér að vera prentað út 21. mars 2004, en úttekt verkfræðistofunnar hefði farið fram í ágúst 2004. Skammur tími hefði því liðið þarna á milli. Einnig benti stefnandi á að söluyfirlit væri hluti af kaupsamningi, sbr. dóm Hæstaréttar í máli 105/2005. Í því máli, sem hér væri til umfjöllunar, væru atvik með þeim hætti að sambærilegt væri við það að stefnda hefði ekki skoðað eignina.

Stefnandi ítrekaði það sem fram kæmi í stefnu að eignaskiptayfirlýsing hefði ekki legið frammi við kaupin og að stefnandi hefði ekki verið upplýstur um kostnaðarskiptingu eigenda fasteignarinnar samkvæmt fjöleignarhúsalögum.

Loks mótmælti stefnandi fullyrðingu stefndu um að krafa stefnanda væri ekki orðin til og því bæri að vísa málinu frá dómi. Krafa stefnanda hefði orðið til um leið og hið skaðabótaskylda atvik átti sér stað.

Niðurstaða.

Í máli þessu krefur stefnandi stefndu um skaðabætur vegna tjóns, sem hann telur sig hafa orðið fyrir við kaup á fasteigninni að Hafnarbraut 21 á Höfn og rekja megi til saknæmrar vanrækslu stefndu í starfi hennar sem löggiltur fasteignasali við sölu á fasteigninni. Telur stefnandi að stefnda hafi brugðist starfsskyldum sínum í fyrsta lagi með því að söluyfirlit hafi ekki verið í samræmi við úttekt verkfræðistofunnar Hönnunar, sem fram fór skömmu eftir sölu fasteignarinnar og í öðru lagi með því að honum hafi ekki verið gert ljóst að í samræmi við ákvæði laga um fjöleignarhús

nr. 26/1994 yrði hann að tiltölu við eignarhlutdeild sína ábyrgur fyrir viðhaldi og endurbótum á allri fasteigninni að Hafnarbraut 21.

Skilja verður málatilbúnað stefnanda með þeim hætti að hann telji að fasteignin að Hafnarbraut 21 hafi verið haldin göllum, sem ekki hafi verið upplýst um við sölu á henni með því að stefnda hafi annað hvort látið undir höfuð leggjast að skoða fasteignina eða kastað mjög til þess höndum. Stefnandi hefur þó ekki tiltekið með nákvæmum hætti í stefnu hvaða gallar hann telur hafa verið á fasteigninni við afhendingu hennar, sem ekki hafi verið upplýst um við sölu á henni og sem ætla megi að hefðu haft áhrif ákvörðun hans um hvort hann keypti fasteignina og við hvaða verði, sbr. 11. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Stefnandi hefur ekki aflað matsgerðar um orsök eða umfang hinna meintu galla sem hann telur vera á eigninni, eins og honum hefði verið í lófa lagið. Stefnandi hefur hins vegar lagt fram skýrslu verkfræðistofunnar Hönnunar um ástand fasteignarinnar utanhúss og viðhaldstillögur, sem unnin var að beiðni húsfélagsins. Um er að ræða almenna úttekt verkfræðistofunnar á ytra byrði fasteignarinnar og tillögur verkfræðistofunnar um viðgerðir á húsinu og viðhaldsáætlun. Samkvæmt skýrslunni leiddi ástandskönnun í ljós að í aðalbyggingu var sprungunet undir gluggum og á veggflötum á öllum hliðum og víðar og steypuskemmdir í tröppum og stétt við hús. Þá eru sagðar talsverðar steypuskemmdir á svölum á vesturhlið. Kantlisti á þakbrúnum stafna er sagður lélegur og ryðmyndum á naglahausum í þakkanti. Gluggajárn eru sögð léleg. Um tengibyggingu segir að ástand steypuvirkis hafi verið slæmt og flatt pappapak lélegt, sem og gluggajárn. Um vélarsal er talað um sprungunet á veggflötum og að kantlisti á þakbrún stafna hafi verið orðinn lélegur og ryðmyndun á naglahausum í þakkanti. Í skýrslunni getur loks að líta áætlun á væntanlegum kostnaði við þær viðgerðir, sem verkfræðistofan leggur til að framkvæmdar verði á eigninni.

Skýrsla sú sem hér hefur verið rakin og húsfélag stefnanda hefur aflað um almennt ástand ytra byrðis fasteignarinnar þykir alls ófullnægjandi til að mat verði lagt á það hvort eignin hafi verið haldin göllum við afhendingu til stefnanda og hvort stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna þess með því að upplýsingar í söluyfirliti hafi reynst rangar eða ófullnægjandi. Þykir þannig skorta á að stefnandi hafi gert fullnægjandi grein fyrir ástandi hinnar seldu fasteignar að því leyti sem hann telur hana gallaða.

Þá verður að líta til þess að umrætt hús hefur að miklu leyti að geyma húsnæði til annars en íbúðar, en samkvæmt 2. mgr. 46. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús er í þeim tilvikum heimilt að víkja frá reglu A liðar 45. gr. sömu laga um skiptingu sameiginlegs kostnaðar eftir hlutfallstölu eignarhluta í viðkomandi sameign. Af gögnum málsins er ekki að sjá að stefnandi hafi látið reyna á þessa heimild og er því með öllu óupplýst hver endanleg hlutdeild stefnanda í sameiginlegum kostnaði vegna viðhalds á ytra byrði fasteignarinnar kemur til með að vera láti hann reyna á heimildina.

Með vísan til alls ofangreinds verður fallist á það með stefndu að þeir annmarkar séu á reifun málsins af hálfu stefnanda sem séu til þess fallnir að hamla því að varnaraðilar geti varist dómkröfum stefnanda. Verður málatilbúnaður stefnanda jafnframt talinn svo óljós að dómur verði ekki lagður á málið vegna vanreifunar. Frávísunarkrafa stefndu er því tekin til greina enda verður ekki bætt úr þessum

annmörkum undir rekstri málsins.

Með vísan til 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 er stefnanda gert að greiði stefndu málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 249.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Ragnheiður Bragadóttir dómstjóri kveður upp úrskurðinn.

Uppkvaðning úrskurðarins hefur dregist vegna embættisanna dómarans.

Úrskurðarorð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Þór Rúnar Baker, greiði stefndu, Sigríði Kristindóttur, 249.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Bragadóttir