

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness 25. apríl 2008 í máli nr. E-1363/2007:

Eva Björg Sigurðardóttir

Rafn Franklín Arnarson

(Lárentsínus Kristjánsson hrl.)

gegn

Ingu Sigríði Gunndórsdóttur

(Heimir Örn Herbertsson hrl.)

Þetta mál er höfðað af Evu Björgu Sigurðardóttur og Rafni Franklín Arnarsyni með stefnu, birtri 29. maí 2007, á hendur Ingu Sigríði Gunndórsdóttur. Það var tekið til úrskurðar 8. apríl sl. um þá kröfu stefndu að stefnendum verði synjað um að fá að leiða vitnin Davíð Arthur Friðriksson húsasmið, Ragnar V. Sigurðsson húsasmiðameistara og Magnús Þórðarson byggingameistara við aðalmeðferð í málinu.

Í málinu krefjast stefnendur þess aðallega að stefnda verði dæmd til að greiða þeim 3.228.758 krónur í skaðabætur og/eða afslátt ásamt dráttarvöxtum skv. l. nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 20. mars 2006 til greiðsludags. Til vara krefjast stefnendur þess að stefnda verði dæmd til að greiða stefnendum skaðabætur og/eða afslátt að mati dómsins ásamt dráttarvöxtum skv. l. nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 20. mars 2006 til greiðsludags. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefnda krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda og að stefnendur verði dæmd til að greiða henni málskostnað að skaðlausu.

Að sögn stefnenda eru málavextir þeir að með kaupsamningi, dags. 13. október 2005, keyptu stefnendur af stefndu fasteignina Staðarvör 14 í Grindavík, sem er einbýlishús ásamt bílskúr. Kaupverð eignarinnar var 20.800.000 krónur og er að fullu greitt. Húsið var afhent 1. desember 2005. Að sögn stefnenda urðu þau mjög fljótlega eftir afhendingu eignarinnar vör við mikla fúkkalykt þegar þau voru að undirbúa málningu innanhúss. Eftir að hafa tekið niður loftklæðningu sjálf og síðar að viðstöddum Magnúsi Þórðarsyni byggingameistara hafi komið í ljós að ástæða lyktarinnar hafi verið gríðarlega mikill raki sem hafði myndast undir þakinu.

Stefnendur vísa til þess að í skýrslu byggingameistarans um orsakir og umfang gallanna hafi hann komist að þeirri niðurstöðu að ástæða rakans hafi verið

sú að þak hafi ekki verið sett rétt á, þ.e. að í stað þess að heilklæða á sperrur hafi fyrst verið settar lektur og síðan járníð klætt á þær og þess vegna hafi járníð átt til að héra að innan og þar með hafi raki myndast. Þá hafi byggingameistarinn talið þak í sólstofu illa unnið. Mjög hafi skort á einangrun sem þurfi að vera mun meiri og betri undir þeim kringumstæðum sem þarna séu. Þá vanti alla loftun og þakloftun húss sé lokað á þeirri hlið sem mæti sólstofunni og ekkert rakavarnarlag sé sett undir einangrun. Þak hússins hafi því, við skoðun byggingameistarans, verið rennblautt að innan og úr því megn fúkkalykt.

Byggingameistarinn hafi gert athugasemd við það að járn sem notað hafi verið á þakið, svokallað Trapiza, sé við ákveðnar aðstæður ónothæft hér á landi. Þetta hafi reynslan kennt fagmönnum. Í skýrslu hans segi um þakjárníð annars vegar að gamla járníð sé ónýtt og lekt vegna rangrar festingar og aldurs. Nýja járníð sé hins vegar ónýtt vegna rangrar neglingar en naglar hafi verið reknir allt of langt niður. Stefnendur benda á að á söluþingum vegna hússins hafi verið tekið fram að nýtt þak væri á nær öllu húsinu.

Byggingameistarinn hafi talið einungis eina leið færa og hún væri sú að skipta algjörlega um þakjárn á húsinu og bæta við túðum. Einnig þyrfti að rífa innan úr öllum loftum og klæða og einangra að nýju. Bæta við sperrum í sólstofu og einangra. Með málningu þaksins og óvissuþáttum hafi hann metið heildarkostnað við það að koma þakinu í viðunandi horf eða lagfæra gallana 3.136.000 krónur.

Í júlí 2006 óskuðu stefnendur dómkvaðningar matsmanna til að meta galla á eigninni. Sú matsbeiðni var hins vegar afturkölluð 27. september sama ár. Að sögn stefnenda þoldu viðgerðir á eigninni ekki bið vegna umfangs gallans og aðstæðna þeirra og því sé viðgerðum nú að langmestu lokið. Viðgerðirnar hafi verið unnar að fengnum tilboðum og að undangengnu mati Magnúsar Þórðarsonar og skoðun eiginmanns stefndu á andlaginu ásamt sérfræðingi.

Sýknukröfu sína styður stefnda fyrst og fremst við að það skorti lögfulla sönnun þess að fasteignin að Staðarvör 14 hafi verið haldin galla í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup en ekki verði byggt á skýrslu Magnúsar Þórðarsonar eins og matsgerð dómkvadds matsmanns.

Stefnda hafnar því jafnframt að eignin hafi verið haldin leyndum göllum sem hún beri ábyrgð á. Samkvæmt 18. gr. laga um fasteignakaup telst fasteign ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Hvorugt þessara atriða eigi við í þessu máli.

Ekkert liggi fyrir um það að þeir meintu ágallar sem hafi verið á fasteigninni hafi rýrt verðgildi hennar svo nokkru nemi og þær viðamiklu endurbætur sem stefnendur hafi ráðist í hafi verið nauðsynlegar til að ráða bót á þeim raka sem þau fullyrða að myndast hafi undir þaki hússins. Þá hafnar stefnda því að hún hafi með saknæmum hætti leynt stefnendur upplýsingum um ástand eignarinnar og tekur fram að hún hafi gert þeim grein fyrir ýmsum annmörkum á eigninni.

Þá hafi réttilega verið tekið fram í söluyfirliti að nýtt þakjárn væri á stórum hluta hússins. Hafi þakið ekki verið sett á með viðunandi hætti hafi stefndu að sjálfsgöðu ekki verið kunnugt um það og telur hún að nýja þakið hafi verið sett á í samræmi við hefðbundna hönnun viðlagasjóðshúsa.

Stefnda mótmælir því að hún beri ábyrgð á þeim endurbótum á fasteigninni sem stefnendur hafi ráðist í, enda hafi fasteignin ekki verið haldin neinum þeim göllum sem hún beri ábyrgð á. Kaupendur eldri fasteigna þurfi að sæta því að þær kunni að vera í lakara ástandi en nýjar eignir og að efni og frágangur í þeim sé með öðrum hætti en nú tíðkast. Við það vilji stefnendur ekki una og telji að stefnda beri ábyrgð á öllum frávikum að því leyti, jafnvel þeim sem stefnendum var greint frá áður en til kaupsamnings var gengið.

Stefnda ítrekar að á stefnendum hvíli sönnunarbyrðin um tilvist galla og að hann sé á ábyrgð stefndu, sem og um fjárhæð gallakröfu. Þá sönnunarbyrði hafi stefnendur ekki axlað.

Stefnda byggir sýknukröfu sína einnig á tómlæti stefnenda þar sem ríflega sjö mánuðir hafi liðið frá því að matsbeiðni þeirra hafi verið afturkölluð og þar til stefnda hafi heyrt frá þeim að nýju.

Kröfu sína um lækkun stefnukröfu byggir stefnda á því að ósannað sé að þær endurbætur sem stefnendur hafi ráðist í hafi verið nauðsynlegar til að ráða bót á þeim meintu göllum sem þau telja að á fasteigninni hafi verið. Ennfremur hafi stefnendur ekki gætt þess að takmarka meint tjón sitt.

Í stefnu og greinargerð er lýst ítrekuðum sáttaumleitunum málsaðila.

Í þinghaldi hinn 8. apríl sl. lagði lögmaður stefnenda fram lista yfir þau vitni sem hann hyggst leiða við aðalmeðferð málsins. Vill hann leiða Davíð Arthur Friðriksson, húsasmið og kunningja stefnenda, sem hafi fyrstur séð að loftun vantaði undir þakið þar sem nýtt járn og sólstofa höfðu verið sett, Ragnar V. Sigurðsson húsasmiðameistara, sem hafi séð annmarka á eigninni við skoðun og hafi síðan séð um viðgerðir, Örn Rafnsson, föður stefnanda Rafns, sem hafi fylgst með málinu, meðal annars með því að sitja fundi með eiginmanni stefndu, og Magnús Þórðarson byggingameistara, sem hafi skoðað húsið tvisvar og metið galla.

Lögmaður stefndu mótmælti því þá að vitnin Davíð, Ragnar og Magnús yrðu leidd. Var málið þá flutt um ágreiningsefnið og að því búnu tekið til úrskurðar.

Málsástæður stefndu fyrir því að ekki skuli heimila vitnaleiðsluna.

Af hálfu stefndu er vísað til rafbréfs sem lögmanni hennar hafi borist frá lögmanni stefnenda þann 3. apríl sl. þar sem fram komi að þeir menn sem

stefnendur vilja leiða eigi að bera um það í hverju meintur galli á fasteigninni Staðarvör 14 sé fólgin. Stefnda mótmælir því að ofangreindir menn verði leiddir fyrir dóminn til þess að bera um það hvort fasteignin hafi verið haldin galla, í hverju sá galli var fólgin, hvert umfang hans hafi verið, hver orsök hans var, hverjar afleiðingar hans voru eða önnur sambærileg atriði, enda sé engin heimild til slíkrar skýrslugjafar annarra en dómkvaddra matsmanna í lögum um meðferð einka mála.

Stefnda vísar til þess að samkvæmt íslenskum réttarfarslögum sé einungis þrenns konar sönnunarfærsla möguleg í einkamálum:

- aðila- og vitnaskýrslur skv. VII. og VIII. kafla laga um meðferð einkamála,
- matsgerðir skv. IX. kafla laganna, og
- skjöl og önnur sýnileg sönnunargögn skv. X. kafla laganna.

Að mati stefndu sé ljóst að sú sönnunarfærsla sem stefnendur hafi hug á að fari fram falli ekki í neinn þessara flokka. Samkvæmt 1. mgr. 51. gr. EML sé hverjum manni sem sé orðinn 15 ára, lúti íslenskri lögsögu og sé ekki aðili máls eða fyrirsvarsmaður aðila skylt að koma fyrir dóm og svara spurningum um málsatvik. Vitni í skilningi laganna sé því einungis sá sem geti svarað spurningum um staðreyndir sem tengjast sakarefninu og hann hafi kynnst af eigin raun. Engin heimild sé til að leiða vitni fyrir dóm í öðru skyni, eins og að segja álit sitt á matskenndum atriðum. Þurfi aðili á slíkum upplýsingum að halda standi honum til boða að leita eftir mats- eða skoðunargerð skv. IX. kafla laga um meðferð einkamála.

Af hálfu stefndu er sérstaklega tekið fram að Magnús Þórðarson bygginga meistari teljist ekki vitni í þessum skilningi, enda hafi hann verið kvaddur til af stefnendum til að skoða og meta meinta galla á fasteigninni. Hann teljist ekki heldur mats- eða skoðunarmaður í skilningi IX. kafla laganna þar sem hann hafi ekki verið dómkvaddur sem slíkur. Engin heimild sé í réttarfarslögum fyrir því að leiða slíkan aðila fyrir dóm til að láta í ljós álit sitt á sérfræðilegum atriðum máls. Telji hún því ólögmeitt að Magnús Þórðarson verði leiddur fyrir dóminn.

Hvað Ragnar V. Sigurðsson varði þá sé einnig ljóst að hann verði ekki löglega leiddur fyrir dóminn til skýrslugjafar um matskennd atriði. Hann geti komið fyrir dóminn og staðfest að hann hafi skipt um þak á fasteigninni og hversu mikið það hafi kostað, þótt stefnda telji slíka sönnunarfærslu bersýnilega þarflausu, en um matskennd atriði geti hann ekki borið. Stefnda tekur fram að spurningar sem lúti að því hvort loftun í þakinu hafi verið fullnægjandi varði matsatriði.

Sömu röksemdir eigi við um lögleysu og þarfleysu þess að leiða húsasmiðinn Davíð Arthur Friðriksson fyrir dóminn. Ekki sé heldur ljóst í hvaða skyni stefnendur hyggist leiða Örn, föður annars stefnenda. Að því leyti sem það sé gert í því skyni að láta í ljós álit á því hvort fasteignin hafi verið haldin leyndum galla, eðli slíks galla eða umfang þá sé því mótmælt að skýrslutakan fari fram.

Að mati stefndu er kjarni málsins sá að í málinu sé ekki deilt um málsatvik í skilningi 1. mgr. 51. gr. laga um meðferð einkamála heldur sé deilt um það hvort

fasteign sé haldin galla. Það hvort fasteign sé haldin galla geti ekki talist annað en matsatriði og til skýrslugjafar um slík atriði sé ekki heimilt að leiða aðra en dóm kvadda mats- eða skoðunarmenn. Stefnandi hafi látið hjá líða að afla sér matsgerðar dómkvaddra matsmanna og úr því verði ekki bætt með þessum hætti.

Að mati stefndu hafi ekki önnur sönnunargögn verið talin hafa sönnunargildi í málum sem varða galla í fasteign heldur en matsgerðir dómkvaddra matsmanna. Telur hún að í þessu máli hefði verið hægt að afla slíkrar matsgerðar þar sem ekki hafi verið gert við fasteignina fyrr en löngu eftir að skýrsla Magnúsar Þórðarsonar hafi legið fyrir. Ekki sé hægt að dæma hips um haps á grundvelli ljósmynda. Enginn geti sagt hvað sé óeðlilegt í byggingu af þessari gerð og á þessum aldri nema dómkvaddur matsmaður.

Stefnda vísar til þess að meginreglan um frjálsta sönnunarfærslu sé mikilvæg en það séu einnig reglur um sönnunarfærslu fyrir dómi. Sú sönnunarfærsla sem stefnendur ætli að láta fara fram sé ekki í samræmi við lög um meðferð einkamála. Allur framburður um meint ástand fasteignar krefjist þess að álit á matsatriði sé látið í té. Um leið og vitni ætli að fara að bera um afleiðingar af staðreyndum eða hvort eitthvað sé eðlilegt eða óeðlilegt í fasteign af þessu tagi þá sé það orðið matsatriði. Spurning sem varði það hvort rakinn hafi verið mikill eða lítill sé einnig um matsatriði og um það sé einungis ein sönnunarfærsla fær: matsgerð dómkvaddra matsmanna.

Málsástæður stefnenda fyrir því að leiða vitnin.

Stefnendur krefjast þess að fá að leiða áður nefnd vitni til að bera um málsatvik. Telja þau að með þessum málatilbúnaði stefndu sé vegið að mörgum mikilvægum reglum íslensks réttarfars. Til dæmis sé vegið að meginreglunni um málsforræði sem segi að aðilar hafi forræði á sínu máli. Í þeirri reglu sé meðal annars fólgið forræði á því hvernig málsaðilar hagi sinni sönnunarfærslu. Til þess að hverfa frá þessari meginreglu þurfi að færa gríðarlega sterk rök.

Vissulega megi draga þá ályktun af 1. mgr. 51. gr. laga um meðferð einkamála að vitni verði ekki kvödd fyrir dóm til þess að leggja mat á atvik eða staðreyndir. Þetta segi ekki í ákvæðinu heldur verði sú ályktun dregin af því að vitni eigi fyrst og fremst að bera um málsatvik.

Á grundvelli meginreglunnar um frjálst sönnunarmat dómara þá meti dómari það, þegar spurningar eru bornar upp við meðferð máls fyrir dómi, hvort spurningarnar kalli á einhvers konar mat vitnisins. Fráleitt sé að hafna því að vitni verði leidd fyrir dóm þar sem gagnaðili geri ráð fyrir að til þess geti komið að vitni verði spurð spurninga sem feli í sér að þau þurfi að leggja mat á staðreyndir.

Stefnendur ætli fyrst og fremst að kalla vitnin til að bera um atvik málsins. Fráleitt sé að galli á húsi sé alltaf matskennt atriði. Það þurfi að leggja lögfræðilegt mat á það. Vitni sem er húsasmiður og sjái að það vanti stromp geti borið um það fyrir dómi að á húsinu hafi ekki verið strompur.

Sérfræðingar í húsasmíði hafi komið að fasteigninni og séð að ástæða fyrir raka, fúkkalykt og óværu í húsinu væri sú að húsið væri án loftunar þar sem hvergi hafi verið göt til þess að loftað gæti um þakið. Því sé ljóst að heimila eigi að vitnin komi fyrir dóm. Fari svo að lögmaður stefnenda misstígi sig í spurningum til vitnanna sé það hlutverk dómara að stöðva það eða lögmanns stefnda að mótmæla spurningum lögmanns stefnenda.

Stefnendur ítreka að í lögum standi hvergi að hafi málsaðili ekki aflað sér matsgerðar dómkvaddra matsmanna þá sé ekki unnt að fara í mál vegna galla í fasteign. Stefnendur taka fram hvað varðar Magnús Þórðarson sérstaklega að ekki standi til að spyrja hann annarra spurninga en Davíð og Ragnar. Vitnunum sé einvörðungu ætlað að bera um staðreyndir.

Niðurstaða

Mótmæli stefndu við því að Davíð Arthur Friðriksson húsasmiður, Ragnar V. Sigurðsson húsasmíðameistari og Magnús Þórðarson byggingameistari verði leiddir sem vitni við aðalmeðferð málsins byggist á því að í rafbréfi hafi lögmaður stefnenda boðað að þessir menn eigi að bera um meintan galla á fasteigninni að Staðarvör 14, Grindavík. Stefnda telur þeim ekki heimilt að bera um það hvort fasteignin hafi verið haldin galla, í hverju sá galli var fölginn, hvert umfang hans hafi verið, hver orsök hans var, hverjar afleiðingar hans voru eða önnur sambærileg atriði. Samkvæmt lögum um meðferð einkamála sé einungis dómkvöddum mats mönnum heimilt að bera um slíkt.

Við málflutning fyrir dómi vegna þessa álitaefnis gerði lögmaður stefnenda grein fyrir því að hann hygðist einvörðungu spyrja áður nefnda menn um staðreyndir sem þeir hefðu séð með eigin augum þegar þeir skoðuðu þakið á fasteigninni að Staðarvör 14.

Samkvæmt 1. mgr. 51. gr. laga nr. 91/1991 er vitni sem orðið er 15 ára skylt að koma fyrir dóm og svara spurningum um málsatvik. Allir þeir sem stefnendur vilja leiða sem vitni, og stefnda hefur mótmælt sérstaklega að fái að bera vitni, skoðuðu þakið áður en gert var við það og geta því borið um það sem þeir sáu. Því verður fallist á að stefnendur fái að leiða vitnin.

Ingiríður Lúðvíksdóttir, settur héraðsdómari, kveður upp þennan úrskurð.

Úrskurðarorð:

Stefnendum, Evu Björgu Sigurðardóttur og Rafni Franklín Arnarsyni, er heimilt að leiða vitnin Davíð Arthur Friðriksson, Ragnar V. Sigurðsson og Magnús Þórðarson við aðalmeðferð málsins.

Ingiríður Lúðvíksdóttir

Rétt endurrit staðfestir.

Héraðsdómi Reykjaness 25. 4. 2008