

Nr. 72/1999. Fimmtudaginn 14. október 1999.
Valgerður Pálsdóttir og

Hreinn Bergsveinsson

(Ingvar Sveinbjörnsson hrl.)

gegn

Hólmfríði Eðvarðsdóttur og

Ara Jónssyni

(Elvar Örn Unnsteinsson hrl.)

og gagnsök

Fasteignakaup. Galli. Afsláttur. Skaðabætur.

V keypti einbýlishús af H. Eftir að húsið hafði verið afhent taldi V að ýmsir gallar hefðu komið fram í því. V gerði kröfu, aðallega um skaðabætur, en til vara um afslátt af kaupverði. Ekki var talið að skilyrði til greiðslu skaðabóta væru fyrir hendi. Á hinn bóginn var talið að ýmsir liðir í kröfu V ættu við rök að styðjast og var H dæmd til greiðslu afsláttar, sem tók mið af áætluðum viðgerðarkostnaði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Arnljótur Björnsson og Viðar Már Matthíasson prófessor.

Aðaláfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar 24. febrúar 1999. Þeir krefjast þess aðallega að þeim verði aðeins gert að greiða gagnáfrýjendum 63.699 krónur, þeim verði dæmdur málskostnaður fyrir Hæstarétti, en málskostnaður í héraði verði felldur niður. Til vara krefjast aðaláfrýjendur að tildæmd fjárhæð verði lækkuð og málskostnaður fyrir báðum dómstigum falli niður.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu héraðsdómi 26. apríl 1999. Þeir krefjast þess aðallega að aðaláfrýjendur verði dæmdir óskipt til að greiða sér 3.800.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 16. júlí 1996 til greiðsludags, en til vara 2.098.962 krónur með sömu vöxtum frá 23. janúar 1997 til greiðsludags. Þeir krefjast einnig málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

I.

Eins og nánar greinir í héraðsdómi keyptu gagnáfrýjendur einbýlis-

hús að Kastalagerði 9 í Kópavogi af aðaláfrýjendum með samningi 5. júlí 1995. Gagnáfrýjendur telja ýmsa galla hafa komið fram á eigninni. Í málinu krefja þeir aðaláfrýjendur aðallega um greiðslu afsláttar af kaupverði, en til vara skaðabóta.

Fallist er á með héraðsdómi, að skilyrði séu ekki til að dæma aðaláfrýjendur skaðabótaskylda gagnvart gagnáfrýjendum.

II.

Í matsgerð dómkvaddra manna 15. janúar 1997 kom fram að hita-lagnir í húsinu að Kastalagerði 9 væru úr eir og rör lægju að ofnum óeinangruð í um 5 cm þykku lagi af bruna- eða vikursteypu, sem væri undir 3 cm þykkri múrílögð á gólfum. Neysluvatnsrör væru galvani-seruð og einnig óeinangruð í bruna- eða vikursteypunni. Á öllum gólfum í húsinu væri eikarparket, nema í forstofu, þvottahúsi og kyndi-klefa. Við skoðun matsmanna kom í ljós að parketið hafði víða tekið í sig raka. Mælingar á raka á nokkrum stöðum í húsinu bentu að álitu matsmanna til þess að mikill raki væri í gólfum undir parketinu.

Samkvæmt matsgerðinni voru þeir hlutar hita-lagnar, sem matsmenn skoðuðu, tærðir og báru þess merki að hafa legið lengi í raka. Matsmenn álitu að ástand hita-lagnar væri svo slæmt, að ekki væri hættandi á að þrýstiprófa hana, þar sem aukinn þrýstingur gæti valdið leka í huldum hlutum lagnarinnar. Neysluvatnslagnir í húsinu voru farnar að ryðga og tærast. Þær reyndust þó þéttar, en að dómi matsmanna var ástand þeirra orðið þannig eftir legu í rakri góflögð að hætta var á að þær gætu gefið sig.

Matsmenn komust að þeirri niðurstöðu að orsök raka í gólfum hefði verið leki frá útveggjum, svölum og gluggum hússins og líklega einhver smáleki frá hitalögð. Töldu matsmennirnir að rakinn hefði valdið tæringunni á neysluvatnslögnum hússins. Af matsgerðinni verður ráðið að utanaðkomandi leki hafi einnig valdið skemmdum á hitalögnunum. Niðurstaða matsmanna var sú, að nauðsynlegt væri að leggja nýjar lagnir í stað þeirra, sem voru í gólfum hússins. Mati þessu hefur ekki verið hnekkð og leituðu aðaláfrýjendur ekki eftir yfirmati vegna þessara atriða.

Ljóst er af málsgögnum að bruna- eða vikursteypan, sem vatnsrörin voru lögð í, átti ríkan þátt í að rörin tærðust eins og raun ber vitni. Annar matsmannanna bar fyrir dómi, að frágangur lagnanna hefði verið

frábrugðinn því, sem almennt tíðkaðist á þeim tíma, sem húsið var reist. Þegar gagnáfrýjendur skoðuðu húsið áður en málsaðilar gerðu kaupsamninginn 5. júlí 1995 var það nýlega málað að innan og utan, en gömul málning var þó á þaki. Parket á stofugólfi var slípað af aðaláfrýjendum og síðan lakkað þrisvar, að sögn annars þeirra. Er ekki deilt um að málað hafi verið sumarið 1994 eða eftir að aðaláfrýjendur eignuðust húsið. Af framangreindum ástæðum máttu gagnáfrýjendur, þrátt fyrir aldur hússins, gera ráð fyrir að það væri ekki með þeim göllum, sem áður var lýst. Fallist er á með héraðsdómi, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmönnum, að gallar þessir hafi verið fyrir hendi þegar kaupin voru gerð. Breytir skýrsla Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, sem aflað var eftir uppkvaðningu héraðsdóms, ekki þeirri niðurstöðu.

Samkvæmt framansögðu eiga gagnáfrýjendur rétt til afsláttar vegna þessara galla samkvæmt meginreglu 1. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Af ástæðum, sem síðar greinir, er ekki unnt að fallast á að gagnáfrýjendur geti krafist afsláttar samkvæmt niðurstöðu í matsgerð Valgeirs Kristinssonar hæstaréttarlögmanns 23. maí 1997. Við ákvörðun á fjárhæð afsláttar verður því að taka mið af kostnaði við að bæta úr þeim annmörkum á hinn seldu húseign, sem telja má til galla í merkingu kauparéttar.

Í matsgerð 15. janúar 1997 var talið að í tengslum við viðgerð á hita- og neysluvatnslögnum yrði að mála alla innveggi. Matsmenn töldu að allt parket á gólfum væri stórskemmt af raka og yrði því að leggja nýtt. Var viðgerðarkostnaður vegna þessa metinn sem hér segir á verðlagi í janúar 1997: Hitalögn 212.000 krónur, neysluvatnslögn 137.000 krónur, málun 200.000 krónur og nýtt parket 525.000 krónur. Samtals er þessi kostnaður 1.074.000 krónur og er þar miðað við að nýtt efni sé notað til viðgerðarinnar. Vegna aldurs hússins verður að færa kostnaðarliði þessa að undanteknum málningarliðnum verulega niður, einkum kostnað við vatnslagnirnar, en til hækkunar kemur að í kostnaðaráætluninni er gert ráð fyrir að annars konar og ódýrara parket komi í stað þess, sem fyrir var. Óumdeilt er að váttryggingarbætur að fjárhæð 248.611 krónur, sem voru greiddar gagnáfrýjendum vegna viðgerðar á hluta parketgólfsins, komi til lækkunar á kröfum þeirra. Að öðru leyti eru andmæli aðaláfrýjenda varðandi kostnaðarliði vegna parkets og málningar ekki studd viðhlítandi rökum og koma því ekki til álita.

Í matsgerð 15. janúar 1997 og yfirmatsgerð, sem síðar verður vikið að, er virðisaukaskattur innifalinn í viðgerðarkostnaði. Málsaðila greinir ekki á um að við úrlausn málsins beri að líta til þess að 6/10 hlutar virðisaukaskatts af vinnu á byggingarstað fáið endurgreiddir úr ríkissjóði samkvæmt ákvæðum laga og reglugerðar, sem getið er í hér- aðsdómi.

Að gættu því, sem að framan greinir, er hæfilegt að taka tillit til kostnaðar af viðgerð framangreindra galla að fjárhæð 550.000 krónur við ákvörðun afsláttar handa gagnáfrýjendum.

III.

Samkvæmt matsgerð 15. janúar 1997 reyndist mikill fúi vera í undirstykkjum stofuglugga á vesturhlið hússins og glugga í barnaherbergi. Einnig var frágangi þröskuldar undir svalahurð áfátt. Tóku matsmennirnir fram, að mikil bleyta frá svölum hafi verið í plasteinangrun á útveggjum við gólfkverkar. Í matsgerðinni, sem sérfróðir meðdómsmenn í héraði lýstu sig sammála að þessu leyti, var leki á þessum stöðum talinn hafa valdið fyrrgreindum skemmdum á vatnslögnum í gólfum, svo og á parketi. Telja verður að umræddur fúi í undirstykkjum glugganna sé meiri en gagnáfrýjendur máttu vænta eftir að þeir skoðuðu húsið, en gluggar voru meðal þess, sem málað var árið áður en kaupin voru gerð. Sama á við um galla á þröskuldi svaladyra. Eiga gagnáfrýjendur því kröfu á afslætti vegna þessa.

Í matsgerð 15. janúar 1997 var fjallað um úrræði til viðgerðar á gluggum og svölum og kostnaður af þeim viðgerðum metinn samtals 394.000 krónur. Yfirmatsgerð þriggja dómkvaddra manna 6. maí 1998 tekur einnig til þessara atriða. Þar var viðgerðarkostnaður metinn alls 316.100 krónur og þá miðað við að nýtt gler yrði sett í glugga, en 260.350 krónur, ef gamla glerið yrði notað aftur. Í yfirmatsgerðinni sagði meðal annars: „Í Kastalagerði 9 þar sem gluggar eru ísteyptir getur fullnægjandi aðgerð verið að endurnýja pósta og fótstykki glugga. Ekki er fúi í hliðar- og yfirstykki [stofu]gluggans. Með þeirri aðgerð næst fram vinnusparnaður vegna frágangs kringum nýja karma, yrðu þeir endurnýjaðir. Mikið rask og kostnaður verður vegna frágangs á pússningu kringum gluggakarma. Í gluggum er tvöfalt Thermopane gler frá árinu 1962. Ólíklegt er að glerið náist óskemmt úr, enda er aldur glersins kominn fram yfir eðlilegan líftíma þess. Gera má ráð fyrir að

einangrunargildi glersins hafi einnig minnkað verulega.“ Einnig kom fram að yfirmatsmenn teldu nauðsynlegt að endurnýja botnstykki glugga í barnaherbergi, þar sem leki hafði komið fram.

Yfirmatsmenn töldu ekki ástæðu til að gera eins umfangsmikla viðgerð á svölum og ráðgerð var í matsgerðinni 15. janúar 1997, en lýsing á henni er tekin upp orðrétt í héraðsdómi. Þá létu yfirmatsmenn einnig uppi álit á því hvernig haga mætti viðgerðum við svaladyr og á svalagólf í því skyni að bæta að fullu úr göllum, sem ollu leka þar, en frá því er greint í héraðsdómi. Líta verður svo á að yfirmatsgerð hafi í þessum efnum hrundið álit undirmatsmanna. Verður því að leggja til grundvallar niðurstöðu yfirmatsmanna um hvernig standa skuli að viðgerðum á gluggum og svölum, svo og um kostnað af þeim.

Eins og áður greinir töldu yfirmatsmenn kostnað af viðgerð á gluggum og svölum nema samtals 316.100 krónum. Með vísan til þess, sem fram er komið í málinu um aldur og ástand glers í gluggunum, verður ekki fallist á að við ákvörðun afsláttar geti komið til álita kostnaður af kaupum á nýjum rúðum og ísetningu þeirra. Af sundurliðun yfirmatsmanna verður ráðið að sá kostnaður nemi 141.900 krónum af heildarkostnaðinum. Þá verður og með sama hætti og áður greinir að taka tillit til þess að gagnáfrýjendur geti leitað endurgreiðslu á hluta virðisaukaskatts, sem félli til vegna kostnaðar af viðgerðum. Við ákvörðun afsláttar handa gagnáfrýjendum verður því tekið tillit til viðgerðarkostnaðar að fjárhæð 160.000 krónur vegna þeirra galla, sem að framan greinir.

IV.

Í matsgerð 15. janúar 1997 var svohljóðandi lýsing á steypuskemmdum utanhúss: „Við skoðun á útveggjum kom í ljós að nokkurt sprungunet er í vesturvegg við stofu aðallega neðantil og á sökkli þar fyrir neðan er los í pússningu á sökklinum og talsverðar útfyllingar út frá steypuskilum ... Þá er los í vatnsbretti undir svalaglugga og láréttar sprungur neðar á veggnum ... Á austurhlið eru sprungur neðantil frá þremur gluggum og á norðurgafli er lóðrétt sprunga á miðjum gafli út frá bílskúrshorni.“ Í matsgerðinni var einnig vikið að sprungum á norðurvegg.

Um leiðir til úrbóta sögðu matsmenn „að til þess að komast örugglega fyrir leka og áframhaldandi niðurbrot í veggjum við svalir og á

vesturhlið þá sé best að klæða veggina með loftræstri plötuklæðningu og ganga frá þéttingum við glugga á viðeigandi hátt. Um er að ræða vegg við svalirnar og allt að aðalinngangi. Í sýnilegar sprungur á austur- og norðurhlið verði borið monosilan.“

Svo sem fram kemur í matsgerðinni og á myndum, sem henni fylgdu, voru umræddar steypuskemmdir mismiklar, mestar á vesturhlið, en miklu minni á austur- og norðurhlið. Skemmdir á vesturhlið voru verulegar og verður að telja að gagnáfrýjendur hafi mátt ætla, að slíkir ágallar leyndust ekki á húsi, sem málað var ári áður en kaupin gerðust. Eiga gagnáfrýjendur rétt á nokkrum afsláttar vegna þeirra. Hins vegar geta þeir ekki krafist afsláttar vegna skemmda á austur- og norðurhlið hússins, enda voru þær minni háttar og ekki meiri en búast mátti við á steinhúsi, sem nokkuð var komið til ára sinna.

Matsmenn töldu kostnað af viðgerð á steypuskemmdum í heild nema 323.000 krónum þegar miðað væri við áðurgreindar forsendur. Gerðu þeir meðal annars ráð fyrir að plötuklæðning yrði sett á vegg við svalir og á vesturhlið hússins, en kostnaður vegna efnis og vinnu við grind, veggpappa og klæðninguna var alls talinn nema 276.000 krónum. Ekki eru rök til að miða fjárhæð afsláttar við það að veggir verði klæddir með þessum hætti, enda geta gagnáfrýjendur sem kaupendur steinhúss, sem reist var á árinu 1963, ekki krafist greiðslu vegna endurbóta, sem í þessu felast. Þá verður og að líta til þess að gagnáfrýjendur geti leitað endurgreiðslu á hluta virðisaukaskatts. Að öllu þessu gættu verður að taka tillit til viðgerðarkostnaðar á múrskemmdum að fjárhæð 90.000 krónur við ákvörðun afsláttar handa gagnáfrýjendum.

V.

Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms verður ekki fallist á að gagnáfrýjendur geti krafist afsláttar vegna galla, sem fram komu á þaki hússins.

Kröfuliðir gagnáfrýjenda, sem lúta að þrifum, frágangi, flutningi, óþægindum og röskun, samtals að fjárhæð 153.000 krónur og húsa-leigukostnaði að fjárhæð 90.000 krónur vegna brottflutnings úr húsinu á viðgerðartíma koma hér ekki til álita, enda bera aðaláfrýjendur, sem fyrr segir, ekki skaðabótaábyrgð gagnvart gagnáfrýjendum.

VI.

Ekki verður fallist á að gagnáfrýjendur geti krafist afsláttar samkvæmt niðurstöðu í áðurnefndri matsgerð Valgeirs Kristinssonar hæstaréttarlögmanns, enda er í henni miðað við að þeir njóti réttar til afsláttar í samræmi við niðurstöðu um kostnað af viðgerð allra annmarka á húsinu að Kastalagerði 9 samkvæmt matsgerðinni frá 15. janúar 1997.

Samkvæmt framangreindu er kostnaður af viðgerð þeirra galla, sem gagnáfrýjendur teljast eiga rétt á afslætti fyrir, samtals 800.000 krónur. Hefur þá eftir því, sem við á, verið tekið tillit til áhrifa þess að nýtt komi í stað gamals vegna viðgerða á húsinu. Telst sú fjárhæð hæfilegur afsláttur handa gagnáfrýjendum úr hendi aðaláfrýjenda, sem verða því dæmdir til greiðslu hennar ásamt dráttarvöxtum frá 23. febrúar 1997, en þá var liðinn mánuður frá því að aðaláfrýjendur voru fyrst krafðir um greiðslu afsláttar á grundvelli matsgerðar.

Dæma verður aðaláfrýjendur til að greiða gagnáfrýjendum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem er ákveðinn í einu lagi eins og greinir í dómsorði, en við þá ákvörðun er meðal annars litið til þess í hvaða mæli niðurstöður í málinu eru reistar á matsgerðum, sem gagnáfrýjendur báru kostnað af.

D ó m s o r ð :

Aðaláfrýjendur, Valgerður Pálsdóttir og Hreinn Bergsveinsson, greiði gagnáfrýjendum, Hólmfríði Eðvarðsdóttur og Ara Jónssyni, 800.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 23. febrúar 1997 til greiðsludags.

Aðaláfrýjendur greiði gagnáfrýjendum samtals 800.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 2. desember 1998.

Mál þetta, sem dómtekið var 6. f.m., er höfðað með stefnu birtri 24. júní 1997 af Hólmfríði Eðvarðsdóttur, kt. 2812554-7749, og Ara Jónssyni, kt. 080550-3169, báðum til heimilis að Kastalagerði 9, Kópavogi, á hendur Valgerði Pálsdóttur, kt. 021136-2559, og Hreini Bergsveinssyni, kt. 060734-3139, báðum til heimilis að Melgerði 14 í Kópavogi.

Af hálfu stefnenda er þess aðallega krafist, að stefndu verði dæmd til að greiða þeim 3.800.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxta-

laga nr. 25/1987 frá 16. júlí 1996 til greiðsludags. Til vara krefjast stefnendur þess að stefndu verði dæmd til að greiða þeim 2.231.389 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 23. janúar 1997 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Stefndu hafa fallist á að þeim verði gert að greiða stefnendum 63.699 krónur, en krefjast þess að þau verði að öðru leyti sýknuð af kröfum stefnenda og málskostnaður falli niður. Til vara er sú krafa gerð, að fjárkröfur stefnenda verði lækkaðar verulega, hvort sem er í aðal- eða varakröfu, og málskostnaður falli niður.

I.

Með kaupsamningi 5. júlí 1995 keyptu stefnendur af stefndu fasteignina Kastalagerði 9 í Kópavogi. Umsamið kaupverð var 14.300.000 krónur. Afsal var gefið út 21. september sama ár. Um er að ræða einbýlishús byggt árið 1963.

Af hálfu stefnenda er því haldið fram að gallar hafi komið fram á húsinu, sem stefndu sé skylt að bæta þeim. Er málið aðallega höfðað til greiðslu afsláttar vegna hinna meintu galla, en til vara hafa stefnendur uppi kröfu um greiðslu skaðabóta. Styðst kröfugerð þeirra við matsgerðir dómkvaddra matsmanna, sem fram hafa verið lagðar í málinu.

II.

Samkvæmt gögnum málsins settu stefnendur fram fjárkröfu á hendur stefndu vegna meintra galla á umræddri fasteign með bréfi 16. júlí 1996. Eftir því sem best verður séð höfðu þá átt sér stað einhverjar þreifingar vegna málsins á milli aðila og stefndu boðist til að ljúka því með greiðslu á 150.000 krónum til stefnenda. Krafa stefnenda samkvæmt framangreindu kröfubréfi nam hins vegar 964.000 krónum. Var þar annars vegar um að ræða kostnað vegna lagfæringa á hita- og neysluvatnskerfi hússins og kostnað af gerð drenlagnar, en þessir liðir voru í kostnaðaráætlun fagmanns metnir á 774.090 krónur. Hins vegar gerðu stefnendur kröfu til þess að stefndu bæru þriðjung kostnaðar af endurnýjun þakjárns, en heildarkostnaður af þeirri framkvæmd hafði þá verið metinn á 270.000 krónur, svo og að stefndu greiddu þeim 100.000 krónur vegna röskunar og óþæginda sem þau yrðu fyrir vegna nauðsynlegra framkvæmda við húsið. Í bréfi til lögmanns stefnenda 23. júlí 1996 höfnuðu stefndu því að þau bæru fébótaábyrgð gagnvart stefnendum. Í niðurlagi bréfsins er þó tekið fram, að fyrra tilboð þeirra um greiðslu á 150.000 krónum standi, en það hafi verið sett fram til að komast hjá kostnaði af málaferlum og ekki megi líta á það sem viðurkenningu á greiðsluskyldu.

Með bréfi 30. júlí 1996 fóru stefnendur fram á að dómkvaddir yrðu tveir sérfróðir og óvilhallir menn „til þess að skoða og meta orsakir meintra galla á [fast-

eigninni] ... nr. 9 við Kastalagerði í Kópavogi“. Að auki skyldi matsmönnum falið að meta til peningaverðs kostnað við þær úrbætur á eigninni sem þeir teldu nauðsynlegar. Í matsbeiðni er málsatvikum lýst með sama hætti og í stefnu. Þar segir meðal annars: „Skömmu eftir afsalsgerð, eða í nóvember 1995, lak vatn inn um bílskúrhurð og í ljós kemur að niðurföll taka ekki við og eru af fagmönnum sögð stíflud. Í ljós kemur að hiti næst ekki í húsið þegar kólnar í veðri. Mjög mikill raki myndast í húsinu og parket á gólfum skemmist af þeim sökum. Gífurlegur raki hefur verið í húsinu sem mælist um 70-90% rakastig. Í fyrstu var það niðurstaða fagmanna sem skoðuðu eignina að vatnsleiðslur væru úr sér gengnar. Neysluvatns- og hitalagnir eru í gólfi og var talið að leki stafaði frá þeim lögnum. Þá var við síðari skoðanir talið að mikil væta væri í sökkli hússins vegna jarðvatns sem talið er að þangað komist úr holtinu ofan við húsið. Grafið hefur verið niður með veggjum ofan við húsið og í ljós komið að engin drenlagn er til staðar.“

Umbeðin dómkvæðning fór fram 29. ágúst 1996. Niðurstaða matsmanna, þeirra Sæbjörns Kristjánssonar byggingatækni-fræðings og Magnúsar Guðjónssonar húsasmíðameistara, lá fyrir 15. janúar 1997. Í millitíðinni, nánar tiltekið 31. október 1996, hafði lögmaður stefnenda hins vegar óskað eftir því við matsmennina, að matsgerð þeirra næði til tveggja þátta, sem ekki var getið um í upphaflegri matsbeiðni hans. Er þar annars vegar um að ræða beiðni um skoðun og mat á ástandi glugga og útveggja og hins vegar hvort galli væri á frágangi svalagólfs sem orsakað gæti leka.

Að fenginni niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna kröfðust stefnendur þess að kaupsamningi aðila um umrædda fasteign yrði rift. Var riftunarkrafa sett fram í bréfi stefnenda til lögmanns stefndu 23. janúar 1997. Er í bréfinu til þess vísað, að matsgerðin hafi leitt það í ljós að verulegir gallar væru á eigninni. Til vara setja stefnendur fram þá kröfu í bréfinu, að stefndu greiði þeim skaðabætur og/eða afslátt upp á 3.218.973 krónur. Er krafan aðallega byggð að kostnaðarmati hinna dómkvöddu matsmanna, en það nam 2.480.000 krónum. Að auki er í fjárkröfunni krafist greiðslu á útlögðum kostnaði að fjárhæð 418.757 krónur, þar af nemur matskostnaður 339.725 krónum, og lögmannskostnaði, sem að teknu tilliti til virðisaukaskatts er þar sagður nema 320.216 krónum.

Framangreindum kröfum stefnenda var hafnað með bréfi lögmanns stefndu 17. febrúar 1997. Í bréfinu kemur fram, að þá hafi verið búið að hækka tilboð stefndu um greiðslu í 300.000 krónur. Segir í bréfinu að upphaflegt tilboð um greiðslu á 150.000 krónum hafi verið sett fram vegna kostnaðar við endurlagningu lagna. Við hækkun tilboðs hafi verið tekið tillit til annarra krafna stefnenda.

Með matsbeiðni til héraðsdóms 22. mars 1997 leituðust stefnendur við að leggja grunn að afsláttarkröfu sinni. Var í beiðninni óskað eftir því að löggiltur

fasteignasali yrði dómkvaddur til að meta hvert hefði verið líklegt söluverð umræddrar fasteignar á söludegi, ef þá hefði legið fyrir að hún væri með þeim göllum sem lýst væri í fyrirliggjandi matsgerð. Fór dómkvaðningin fram 8. apríl 1997 og lá niðurstaða matsmanns, Valgeirs Kristinssonar hæstaréttarlögmanns, fyrir hinn 23. maí sama ár. Í matsgerð sinni kemst matsmaður að þeirri niðurstöðu, að eðlilegt verð fyrir umrædda fasteign án hinna meintu galla hafi á kaupsamningsdegi 5. júlí 1995 verið 12,7 til 13 milljónir króna. Sé hins vegar tekið mið af þeim göllum sem lýst er í matsgerð þeirra Sæbjörns Kristjánssonar og Magnúsar Guðjónssonar hafi eðlilegt verð fyrir eignina verið á bilinu 10,5 til 10,8 milljónir króna.

Lögmaður stefndu sendi lögmanni stefnenda matsgerð Valgeirs Kristinssonar með bréfi 9. júní 1997. Er þar tekið fram, að krafa stefnenda um afslátt á kaupverði fasteignarinnar Kastalagerðis 9 verði reist á matsgerðinni. Mál þetta höfðu stefndu síðan eins og áður greinir hinn 24. sama mánaðar.

III.

Samkvæmt matsgerð þeirra Sæbjörns Kristjánssonar og Magnúsar Guðjónssonar skoðuðu þeir fasteignina að Kastalagerði 9 alls sex sinnum á tímabilinu 3. október til 30. nóvember 1996. Um þá skoðun segir meðal annars svo í matsgerðinni:

„Í ljós kom að hitalagnir eru úr eir og liggja hitarörin að ofnunum í húsinu óeinangruð í bruna- eða vikurílögn sem er undir múrflögninni í gólfnum. ... Í neysluvatnslögnnum eru aftur á móti galvaniseruð stálrör, en þau liggja einnig óeinangruð í bruna- eða vikurílögn í gólfnum. Tekið skal fram að á öllum gólfum í húsinu er eikarparket nema forstofu, þvottahúsi og kyndiklefa. Við skoðun á parketi kom í ljós að það hefur víða tekið í sig raka og á gólfinu innan við svalaglugga í stofu hafði parketið spennst upp af bleytu. Búið var að taka upp hluta af parketi í skála framan við aðkomu að eldhúsi. Í uppbroti á flögn í gólfinu sást í hita- og neysluvatnslagnir sem hreinsað hafði verið frá. Nokkur raki var til staðar við hitarörin á þessum stað sem benti til þess að einhver leki væri fyrir hendi á lögninni í næsta nágrenni, enda mátti einnig greina ryð og tæringu á röri í neysluvatnslögninni sem þarna var til staðar. ... Við frekari skoðun kom í ljós lekamerki undir glugga á barnaherbergi á austurhlíð. ... Við skoðun á útveggjum kom í ljós að nokkurt sprungunet er á vesturvegg við stofu aðallega neðantil og á sökklí þar fyrir neðan er los í þússningu á sökklinum og talsverðar útfellingar frá steypuskilum. ... Þá er los í vatnsbretti undir svalaglugga og láréttar sprungur neðar á veggnum. ... Á austurhlíð eru sprungur neðantil frá þremur gluggum og á norðurgafli er lóðrétt sprunga á miðjum gafli út frá bílskúrshorni. Farið var upp á þak hússins og þakefnið skoðað. Þakinu hallar til austurs og er hallinn einungis 6-7°. Í ljós kom að á húsinu er bárujárn sem orðið

er mikið ryðbrunnið aðallega þar sem járníð skarast og mátti sjá ryðgöt á stöku stað, en leka hefur þó ekki orðið vart inni af þeim sökum...

[Matsbeiðendur fengu] Viktor Ægisson húsgagnasmíðameistara til að aðstoða matsmenn við að losa upp þann hluta af parketinu í stofunum innan við svalaglugga sem spennst hafði upp. ... Í ljós kom að undir parketinu var pappalag með álímdri korkmyslu og sneri pappinn öfugt og af honum var mikil fúkkalykt... Í múrfloðinni innan við svalagluggann var mikil bleyta og mældist raka-stigið allt að 100% í múrnum. Raki í parketinu var síðan mældur á nokkrum stöðum í húsinu og reyndist vera allt frá 12% og upp í 18% sem bendir til þess að mikill raki sé í múrfloðinni undir parketinu. Matsmenn töldu rétt að kanna betur ástand hitalagna í gólfum og var Elvar G. Kristinsson pípuþagningameistari fenginn til þess að aðstoða matsmenn við þá könnun. ... Brotið var frá framrás og bakrás að ofni undir svalagluggum og tengingum frá ofninum skipt út. Við skoðun á þeim rörum sem fjarlægð voru kemur eftirfarandi í ljós: Rörin eru mjúk eirrör 10 mm að ytra þvermáli. Ytra borð framrásarrörs sem lá í gólfloðn innan við svalahurð er grænt af tæringu og ber vott um að hafa legið í langvarandi raka. Þegar rörin eru söguð í sundur kom í ljós að innan í þeim var um 0,5 mm þykk koparsúlfíðútfelling. Einhver þynning er sjáanleg í rörum og skýrist væntanlega af áðurnefndri útfellingu. Við þetta tækifæri var einnig gert þrýsti-próf á neysluvatnslögnum og reyndust þær vera þéttar. Í framhaldi af framangreindri rannsókn var brotið meira upp af floðinni í gólfnum bæði innan við svaladyr og eins í horninu hægra megin við ofninn þar sem framrásin að ofninum er. Frágangur gólfíagnar var sem hér segir: Ofan á steypa botnplötu kemur 5 cm þykkt lag af bruna- eða vikursteypu og þar ofan á um 3 cm þykk múrfloðn. Við útveggi hefur verið lagt 2,5 cm þykkt frauðplast í múr ofan á steypu plötuna áður en lagt hefur verið í gólfíð. Þegar vatn er látið renna úr slöngu á svalagólfíð utan við og undir þröskuldinn kom strax fram vatnsleki undan þröskuldinum að innanverðu. Mikil bleyta reyndist yfirleitt vera í plast-einangrun á útveggjum við gólfkverkar og virtist bleytan ná upp eftir útveggjum, t.d. í raufinni að framrásarlokanum hægra megin við ofninn. Tekið skal fram að frágengið svalagólf mældist við svaladyr 11 cm hærra en gólfíð í stofunni fyrir innan með einangrun og floðn. Við athugun á stofuglugga á vesturhlið kom strax í ljós að mikill fúi er í undirstykki gluggans. ... Við frekari athuganir á gluggum kom í ljós að mikill fúi er líka í undirstykki gluggans á barnaherbergi á austurhlið... “

Þá er í matsgerðinni svohljóðandi greinargerð um matsfund 31. október 1996:

„Viktor Ægisson smíður var til staðar og sagaði stykki úr parketi innan við glugga á vesturhlið stofu. Gólfíloðn var síðan brotin upp. Í ljós kom mikil bleyta í útveggjaeinangrun við gólfkverk og raki í gólfíloðn. Raki í parketi var mældur aftur og mældist 10-11% við innveggi en víða 13-18% annars staðar.“

Í niðurstöðukafla matsgerðarinnar segir svo meðal annars:

„Eftir sjónskoðun á hitalögn og þeim rörasýnum sem tekin voru úr lögninni mátu matsmenn ástand hennar þannig að ekki væri hættandi á neina þrýstingsprófun þar sem þrýstingsaukning gæti valdið ófyrirsjáanlegum leka í huldum hlutum lagnarinnar og meðfylgjandi erfiðleikum. Matsmenn telja nánast víst að raki sem sjáanlegur var við hitalögn framan við eldhús stafi frá leka úr lögninni. Nokkra tæringu er að sjá innan í þeim sýnum sem tekin voru og magn af súlfíðútfellingum er það mikið að telja verður líklegt að hitalögnin sé orðin ótraust. Lögnin er þar af leiðandi ónýt þannig að ekki verður hjá því komist að leggja nýja lögn í húsið. Gert er ráð fyrir að ofnar og ofnlokar nýtist aftur. ... Eins og áður greinir er neysluvatnslögnin í húsinu í gólfíögninni. Enda þótt lögnin sé úr galvaniseruðum stálörum þá liggur hún í raka frá lekum gluggum og lekri hitalögn [og] er farin að ryðga og tærast. Matsmenn telja að þótt neysluvatnslagnir séu þéttar þá sé ástand þeirra orðið þannig eftir legu í rakri gólfíögn að viss hætta sé orðin á því að þær gæti gefið sig. Þar af leiðandi miða matsmenn mat sitt við að lagðar verði nýjar lagnir í stað þeirra sem liggja í gólfum áður en gólfefni verði endurnýjað. ... Matsmenn telja að sá raki í gólfíögn sem valdið hefur ytri tæringu á neysluvatnslögnum stafi ekki frá göllum í frárennislögnum eða frá jarðvatni. Þeir telja að orsakir fyrir raka í gólfíögn séu lekar frá útveggjum, svölum og gluggum hússins og líklega einhverjir smálekar frá hitalögn. ... Þakkefnið á húsinu er bárujárn, málað. Járnið er ryðbrunnið og ekki viðgerðarhæft. Nokkuð brýnt er að það verði endurnýjað. ... Eins og áður greinir er mikill fúi í undirstykkjum stofugluggans á vesturhlið og gluggans á barnaherbergi á austurhlið. Þessum gluggum verður að skipta út fyrir nýja og fer þá gler, opnanlegt fag o.fl. forgörðum. Lekann inn með þröskuldi undir svaladyrum hafa matsmenn sannreynt og líkur benda til að um frekari leka sé að ræða inn með svalaglugga og þá helst að neðan, þar eð veggurinn undir glugganum reynist talsvert rakur. Eins og áður greinir mældist svalagólfíð 11 cm hærra er stofugólfíð fyrir innan. ... Matsmenn leggja til að eftirfarandi úrbætur verði gerðar: Núverandi þröskuldur undir svalahurð verði fjarlægður og tekið neðan af hliðarstykkjum í karmi. Þær flísar sem næst eru veggnum og aðrar sem liggja lausar á svölum verði fjarlægðar. Gengið verði frá þéttikanti niður í steypu undir þröskuldi og steypur upp kantur undir nýjan þröskuld. Nota verður sérhæft steypuefni og hæð undir þröskuld skal vera um 5 cm frá frágengnu svalagólfi. Komið verði fyrir nýjum þröskuldi og hann þéttur niður á nýju hækkunina og við hliðarstykki karms. Smíðuð verði og sett í ný svalahurð. Jafnframt þessu skal saga rauf niður í svalagólfíð langs með og sem næst öllum veggjum sem að svölum snúa. Í þessa rauf skal fylla með endingargóðu og viðeigandi mjúku þéttiefni og stinga niður í raufina eirrenningi sem síðan verður látinn ganga upp undir klæðningu sem kemur á veggina. ... Matsmenn telja að til þess að komast örugglega fyrir leka og

áframhaldandi niðurbrot á veggjum við svalir og á vesturhlið þá sé best að klæða veggina með loftræstri plötuklæðningu og ganga frá þéttingum við glugga á við-eigandi hátt. Um er að ræða veggj við svalirnar og allt að aðalinngangi. Í sýnilegar sprungur á austur- og norðurhlið verði borið monosilan...

Undir rekstri málsins fóru stefndu fram á það, að hluti þeirra matsatriða, sem matsgerð Sæbjörns Kristjánssonar og Magnúsar Guðjónssonar tekur til, yrði tekinn til yfirmats. Með yfirmati hugðust stefndu nánar tiltekið sanna, að unnt væri að gera við glugga og koma í veg fyrir leka með svalahurð með mun minni kostnaði en kostnaðarmat þeirra Sæbjörns og Magnúsar gerir ráð fyrir. Skyldi annars vegar metinn kostnaður af viðgerð á tveimur gluggum, sem fælist í því að skipt yrði um fótstykki þeirri eingöngu, en þeir fengju að halda sér að öðru leyti. Hins vegar áttu yfirmatsmenn að meta kostnað sem hlytist af því að festa þar til gerða hlíf úr málmi framan við svalahurðapröskuld og niður á svalir eða á annan sambærilegan hátt. Dómkvaðningin fór fram 10. nóvember 1997 og lá niðurstaða yfirmatsmanna, þeirra Atla Ólafssonar húsasmíðameistara, Jóhannesar Benediktssonar byggingateknifræðings og Ragnars Ingimarssonar prófessors, fyrir 10. maí 1998. Í matsgerðinni er niðurstöðu matsmanna lýst svo: „Sú aðgerð að endurnýja hluta glugga vegna fúaskemmda er vel þekkt við endurbyggingu gamalla húsa. Með þeirri aðgerð er oft verið að leitast við að halda sem mestu af upprunalegu timbri og handverki í húsunum, frekar en verið sé að ná fram lægsta kostnaði við verkið. Reynsla af slíkum viðgerðum er misjöfn. Sé staðið vel að verki, með reyndum fagmönnum, þar sem vandað er til efnisvals og viðeigandi efni notuð til verksins, getur aðgerð sem þessi reynst fullnægjandi. Í Kastalagerði 9 þar sem gluggar eru ísteyptir getur fullnægjandi aðgerð verið að endurnýja pósta og fótstykki glugga. Ekki er fúi í hliðar- og yfirstykki gluggans. Með þeirri viðgerð næst fram vinnusparnaður vegna frágangs kringum nýja karma, yrðu þeir endurnýjaðir. Mikið rask og kostnaður verður vegna frágangs á pússningu kringum gluggakarma. Í gluggum er tvöfalt thermopane gler frá árinu 1962. Ólíklegt er að glerið náist óskemmt úr, enda er aldur glersins kominn fram yfir eðlilegan líftíma þess. Gera má ráð fyrir að einangrunargildi glersins hafi einnig minnkað verulega. Viðgerðarkostnaður vegna þessa er metinn á 188.000 kr. Náist gamla glerið úr glugganum og sett í aftur verður viðgerðarkostnaður metinn á ... 141.750 kr.“ Í matsgerðinni er gert ráð fyrir að eins verði farið að með glugga í barnaherbergi. Kostnaður við þá framkvæmd er annars vegar 50.300 krónur, en verði notast við sama glerið aftur er hann hins vegar metinn á 40.800 krónur. Þá segir svo í matsgerðinni um seinna matsatriðið: „Það er skoðun matsmanna að það geti ekki talist fullnægjandi aðgerð við svalahurð að framkvæma þéttingu með því að setja málmlíf framan við svalahurðapröskuld. Nauðsynlegt er að koma í veg fyrir að rigningarvatn geti annars vegar fundið sér leið inn um sprungur á útvegg, sérstaklega niður við gólfplötu, og

hins vegar meðfram svalahurð, sérstaklega við þröskuld. Í matinu er gert ráð [fyrir] að svalahurðaþröskuldur og hluti karms verði fjarlægður, sökkull undir þröskuldi endursteyptur og nýjum þröskuldi komið fyrir. Gengið er út frá því að svalahurð verði lagfærð, fremur en skipt verði um hana. Þá er gert ráð fyrir lagfæringu sitt hvorum megin við hurðarvegginn, þ.e. endurlagningu gólfflísa við hurð ásamt lagfæringu kringum og innan við svalahurð. Viðgerðarkostnaður vegna þessa liðs er metinn á 77.800 kr.“

IV.

Við útreikning aðalkröfu sinnar um afslátt hafa stefnendur annars vegar lagt til grundvallar kaupverð umræddrar fasteignar, 14.300.000 krónur, og hins vegar verðmæti hennar gallaðrar, svo sem það er að lágmarki metið í matsgerð Valgeirs Kristinssonar hæstaréttarlögmanns, eða 10.500.000 krónur. Telja stefnendur að stefndu sé skylt að bæta þeim með afslætti af kaupverði þann mismun sem leiddur hafi verið í ljós samkvæmt framansögðu á verðmæti eignarinnar að teknu tilliti til hinna meintu galla annars vegar og án tillits til þeirra hins vegar.

Varakröfu sína um skaðabætur sundurliða stefnendur svo í stefnu:

1. Hitalögn	kr.	212.000
2. Neysluvatnslögn	kr.	137.000
3. Þak	kr.	446.000
4. Viðbótarmat, gluggar, útveggir, svalir	kr.	717.000
5. Málun	kr.	200.000
6. Nýtt parket	kr.	525.000
7. Þrif, frágangur, flutningur og röskun	kr.	153.000
8. Húsaleiga	kr.	90.000

Í endanlegri kröfugerð sinni um bætur hafa stefnendur tekið tillit til þess, að liður 5 var að hluta til, eða sem nemur 248.611 krónum, greiddur af tryggingafélagi þeirra.

Varakröfu sína byggja stefnendur á því, að þau eigi rétt til skaðabóta úr hendi stefndu vegna þess kostnaðar sem þau komi til með að verða fyrir og felist í því að láta lagfæra þá galla sem séu á eigninni samkvæmt fyrirbyggjandi matsgerð.

Kröfu sína samkvæmt fyrsta kröfulið rökstyðja stefnendur með því, að matsmenn fullyrði að hitalögn hússins sé ónýt og ekki verði hjá því komist að leggja nýja. Kostnað við þá framkvæmd meta matsmenn á 212.000 krónur. Er á því byggt að kaupendur fasteigna af því tagi sem hér um ræðir eigi að geta reiknað með því að hitalagnir séu í lagi. Stefndu hljóti því að vera bótaskyldir gagnvart stefnendum vegna þeirra annmarka sem komið hafi í ljós á eigninni að þessu leyti.

Annar kröfuliður er á því byggður að matsmenn hafi komist að þeirri niður-

stöðu í matsgerð sinni, að neysluvatnslögn sé ónýtt af ryði og tæringu vegna raka sem komist hafi í gólfplötu hússins, bæði frá lekum gluggum og lekri hitalögn. Með sömu röksemdum og við eiga um fyrsta lið skaðabótakröfu telja stefnendur stefndu vera bótaskyld vegna þess galla sem hér um ræðir og metinn er á 137.000 í matsgerð dómkvaddra matsmanna.

Þriðji kröfuliður í skaðabótakröfu stefnenda er studdur þeim rökum, að stefndu hafi fullyrt það við stefnendur við skoðun fasteignarinnar, að eignin væri öll í topp standi og nýbúið væri að endurnýja hana. Þakið var sagt vera í fínu standi. Hafi kaupverð eignarinnar gefið stefnendum ástæðu til að ætla að allt ástand hennar væri fyrsta flokks. Í ljós hafi hins vegar komið að búið hafi verið að mála yfir skemmt þakjárn. Telja stefnendur að stefndu beri fébótaábyrgð vegna þessa annmarka, en kostnaður við úrbætur á honum er metinn á 446.000 krónur í matsgerð.

Að því er fjórða kröfulið varðar vísa stefnendur til þess, að við mat og skoðun á ástandi hússins hafi matsmenn komist að því að orsakir mikils raka í húsinu hafi verið mikill og langvarandi leki með gluggum. Hafi fótstykki þeirra verið orðin fúin. Þá hafi matsmenn uppgötvað leka með þröskuldi á svalahurð og jafnframt hafi veggurinn undir svalaglugganum reynst talsvert lekur. Þetta stafi meðal annars af því að svalagólf sé hærra en gólfíð inni í stofunni. Telja stefnendur að frágangur þessi sé ekki forsvaranlegur og að matsmenn hafi staðfest galla á eigninni sem orsaki þennan mikla leka. Þá liggi það fyrir að þessi leki hafi verið langvarandi og gluggar séu orðnir fúnir. Stefndu hljóti því að bera bótaábyrgð á þessum galla gagnvart stefnendum, en matsmenn hafa metið kostnað af úrbótum að þessu leyti á 717.000 krónur.

Fimmti kröfuliður er byggður á lið nr. 8 í matsgerð dómkvaddra matsmanna. Telja matsmennirnir að óhjákvæmilegt verði að mála innveggi eftir það rask sem hljótist af viðgerð. Er kostnaður vegna þess metinn á 200.000 krónur.

Sjötti liður bótakröfu stefnenda er byggður á þeirri niðurstöðu matsmanna, að skipta verði um parket á öllum gólfum hússins þegar gert hefur verið við leka frá vatnslögnum. Nemur þessi liður stefnenda samkvæmt matsgerðinni og að teknu tilliti til greiðslu frá tryggingafélagi þeirra 276.389 krónum.

Sjöundi og áttundi kröfuliður, sem samtals nema 243.000 krónum, styðjast við liði nr. 8.4 til 8.6 í matsgerð matsmanna. Er í umfjöllun um þá í matsgerðinni gert ráð fyrir því, að flytja verði úr húsinu um tveggja mánaða skeið meðan á viðgerð stendur. Þá er flutningskostnaður ásamt röskun og óþægindum metinn á 120.000 krónur, en kostnaður við þrif og frágang í tengslum við viðgerðir metinn á 33.000 krónur.

Stefnendur reisa aðal- og varakröfu sína á reglum skaðabótaréttar og dómvenju íslensks réttar um bótaskyldu seljanda á göllum í fasteignaviðskiptum. Beri stefndu fulla ábyrgð gagnvart stefnendum á göllum þeim sem á húsinu sem

lýst er í matsgerð þeirra Sæbjörns Kristjánssonar og Magnúsar Guðjónssonar. Beri stefndu því að svara stefnendum skaðabótum eins og krafist er í aðalkröfu, eða afslætti af kaupverði svo sem í aðalkröfu greinir. Telja stefnendur að hinni seldu eign sé áfátt, þar sem í ljós hafi verið leitt með nefndri matsgerð að tjónið af völdum raka og leka stafi af því að frágangi eignarinnar og smíði hennar sé ábótavant. Þá sé um leynda galla að ræða, enda hafi þeir ekki komið í ljós fyrr en að undangengnum ítarlegum rannsóknum. Hafi gallar þessir valdið stefnendum tjóni, sem stefndu beri að bæta stefnendum eftir almennum reglum samninga- og skaðabótaréttar, meðal annars með löggjöfnun frá ákvæðum laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup.

V.

Í greinargerð er málsatvikum lýst, svo sem þau horfa við stefndu. Segir þar að stefndu hafi keypt fasteignina Kastalagerði 9 hinn 25. mars 1994 fyrir 12.500.000 krónur. Aldrei hafi komið til þess að þau flyttu í húsið, þar sem þeim hafi ekki tekist að selja aðra stærri eign sem þau áttu, en ætlun þeirra með kaupunum í mars 1994 hafi verið að minnka við sig og komast um leið í hið friðsæla umhverfi Kópavogskirkju. Strax eftir afhendingu 10. maí 1994 hafi verið hafist handa við endurbætur á húsinu. Eldhús hafi verið stækkað, milligangur flíslagður og bað endurnýjað, svo eitthvað sé nefnt. Við þessar endurbætur hafi meðal annars þurft að færa eirhitalögn. Ekki hafi þá borið á því að lögnin væri tærð eða skemmd. Skömmu eftir að eignin hafði verið afhent stefnendum, en afhending mun hafa átt sér stað 26. júní 1995, röskri viku áður en kaupsamningur var undirritaður, hafi komið í ljós leki með samsetningu á vegg vegna bílaðs sturtustúts. Hafi verið fenginn fagmaður til að gera við þetta og stefndu greitt kostnað af viðgerðinni. Nokkru síðar hafi orðið vart við bleytublett við baðdyr og hafi kostnaður sem hlaust af úrbótum verið greiddur af váttryggingarfélagi stefndu. Við útgáfu afsals 21. september 1995 hafi síðan komið fram athugasemdir frá stefnendum um að leggja hefði þurft hitalögn út í bílskúr. Hafi orðið að samkomulagi að stefndu greiddu 48.928 krónur til stefnenda vegna þessa. Við afsalsgerðina hafi auk þess verið kvartað vegna móðu í glerjum og ryði í þakjárnri, en málið að öðru leyti látið kyrrt liggja af hálfu stefnenda. Vorið 1996 hafi stefnendur síðan kvartað yfir raka í húsinu. Hafi stefndu verið boðuð til að vera viðstödd faglega úttekt á húsinu með fagmanni frá tryggingafélagi stefnenda. Á þeim fundi hafi komið fram, að hita- og neysluvatnslagnir væru komnar á tíma og að þær þörfuðust endurnýjunar að mati tryggingafélagsins og bæta þyrfti tengingar niðurfalla. Fram hafi komið að tjón á parketi yrði bætt af tryggingafélagi stefnenda. Í framhaldi af þessu hafi stefndu boðist til að taka þátt í kostnaði við lagfæringar lagnakerfis með 150.000 krónum, en það tilboð hafi síðar verið hækkað í 300.000 krónur.

Af hálfu stefndu er því haldið fram, að allan þann tíma sem þau voru eigendur umræddrar fasteignar hafi aldrei borið á raka í húsinu og engra ummerkja um leka orðið vart. Ekkert hafi verið átt við þak hússins og stefndu ekki vitað annað en að þakjárn væri í þokkalegu ástandi.

Stefndu byggja kröfur sínar í málinu á því, að fasteignin Kastalagerði 9 hafi við sölu hennar til stefnenda ekki verið með neinum þeim göllum sem leitt geti til afsláttar af kaupverði eða réttar til skaðabóta. Fyrirliggjandi matsgerð sýni hvorki né sanni hvenær leki hafi komið til og halda stefndu því fram, að leka-vandamálin hafi komið til eftir að afsal var gefið út, enda ekki kvartað um raka í húsinu fyrr en vorið 1996. Geti stefndu ekki borið ábyrgð á bilunum eftir afsalsdag. Þá halda stefndu því fram, að raki í húsinu sé nú að mestu horfinn, þrátt fyrir að viðgerð hafi ekki komið til nema að litlu leyti.

Að því er hita- og neysluvatnslagnir varðar halda stefndu því fram, að þær hafi ekki verið í verra ástandi en við megi búast í gömlu húsi, en í því tilviki sem hér um ræðir séu lagnir að auki innsteyptar óeinangraðar í bruna- eða vikur-ílögn í gólfi. Þessi frágangur á hita- og neysluvatnslögn sé í dag talinn óæskilegur, en hafi verið talinn í lagi á byggingartíma hússins, auk þess sem þá hafi ekki verið vitað um tæringarvandamál í eirlögnum.

Stefndu mótmæla því alfarið að kaupendur rúmlega 30 ára gamallar húseignar geti treyst því, að ekki komi til bilana og/eða leka með gluggum hennar. Þá sé leki með gluggum og svalahurð ekki meiri en við megi búast í gömlu húsi.

Stefndu staðhæfa, að þau hafi hvorki vitað né mátt vita um meinta galla á eigninni við sölu á henni til stefnenda. Þeim hafi því ekki verið unnt að upplýsa um meinta galla. Engar vísbendingar sé að finna í gögnum málsins um slíka vitneskju stefndu. Engin svik hafi verið höfð í frammi eða gáleysi við upplýsingaskyldu. Þá hafi engin sérstök ábyrgðaryfirlýsing verið gefin um ástand eignarinnar að því er varðar lagnir, þak, glugga og svalahurð. Gerð hafi verið grein fyrir þeim endurbótum sem gerðar hefðu verið á eigninni. Gera verði ráð fyrir því að kaupendum hafi verið eða átt að vera kunnugt um að rúmlega 30 ára gömul fasteign þarfnist viðhalds, en engar yfirlýsingar hafi verið gefnar um að allt hefði verið endurnýjað sem þarfnadist endurnýjunar. Sé það alþekkt staðreynd að lagnir í þetta gömlum húsum og sem lagðar hafa verið í vikursteypu í gólfi séu flestar hverjar komnar á tíma. Þá sé endingartími þakjárns almennt um 30 ár. Hafi ástand þaksins ekki átt að dyljast stefnendum við skoðun, enda auðvelt að koma henni við.

Aðalkrafa stefndu gengur út á það að þeim verði gert að greiða stefnendum 63.699 krónur, en sýknuð að öðru leyti af fjárkröfum þeirra. Hafa stefndu gengið út frá því við þessa kröfugerð sína að tilboð þeirra um greiðslu á 300.000 krónum til stefnenda standi, en frá þeirri fjárhæð dragist nú kostnaður stefndu af öflun yfirmatsgerðar, sem nemur 236.301 krónu.

VI.

Við aðalmeðferð málsins gáfu þau Hólmfríður Eðvarðsdóttir og Hreinn Bergsveinsson aðilaskýrslu. Þá komu fyrir dóm sem vitni Páll Hreinsson sonur stefndu, Jóhannes Guðmundur Hálfðánarson fasteignasali, matsmennirnir Magnús Guðjónsson, Sæbjörn Kristjánsson, Valgeir Kristinsson, Atli Ólafsson og Jóhannes Benediktsson og Ólafur Þór Jónsson pípulagningameistari, en hann vann við eirhitalögn í húsinu að beiðni stefndu veturinn 1994.

Í skýrslu sinni sagði Hreinn Bergsveinsson að ýmsar endurbætur hefðu verið gerðar á húsinu í kjölfar þess að stefndu festu kaup á því í mars 1994. Meðal annars hafi húsið verið málað að innan sem utan, þó að þakinu undanskildu. Aðspurður kvaðst stefndi ekki hafa orðið var við fúa í gluggum þá er þeir voru málaðir. Þá hafi parket verið slípað og þrílakkað. Ekki hafi orðið vart við raka í húsinu á eignarhaldstíma stefndu. Stefndu hafi reyndar aldrei búið í húsinu, en sonur þeirra hafi búið þar á meðan þau áttu húsið þar sem óvarlegt hafi þótt að láta það standa autt. Að sögn stefnda fékk hann fyrst vitneskju um hinar meintu rakaskemmdir hinn 29. apríl 1996, en þá fór fram skoðun á húsinu af hálfu tryggingafélags stefnenda. Hafi stefndi verið viðstaddur þá skoðun, enda sérstaklega boðaður til hennar.

Í skýrslu sinni sagði stefnandi Hólmfríður að húsið hafi litið mjög vel út þá er hún skoðaði það á sínum tíma með kaup í huga. Búið hafi verið að taka það í gegn bæði að utan og innan. Hefðu stefndu tjáð stefnendum að miklir fjármunir hefðu verið lagðir í endurbætur. Við skoðun hafi verið spurt um ástand þaks og því svarað til að það væri í góðu lagi fyrir utan smá flögnun sem rekja mætti til þess að það hefði verið málað of snemma. Kvaðst stefnandi hafa lagt þann skilning í þetta svar, að þakið væri nýlegt.

Ekki er þörf á að gera hér sérstaka grein fyrir því sem fram kom að öðru leyti við skýrslutökur við aðalmeðferð málsins.

Dómendur fóru á vettvang að Kastalagerði 9 ásamt lögmönnum aðila og kynntu sér aðstæður þar.

VII.

Þegar leyst skal úr ágreiningi um skaðabætur eða afslátt vegna galla í fasteignakaupum hafa íslenskir dómstólar í áratugi byggt niðurstöður sínar á 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Hefur þá annað tveggja verið vísað til þess að greininni verði með lögjöfnun eða sem meginreglu beitt um fasteignakaup. Er í 1. mgr. greinarinnar gerð grein fyrir skilyrðum til afsláttar, auk riftunar, en í 2. mgr. hennar eru tilgreind þau skilyrði sem snúa að rétti til skaðabóta.

Svo sem atvikum í málinu er háttað eru ekki skilyrði til þess að mati dómsins að beita bótareglu 2. mgr. 42. gr. tilvitnaðra laga um kröfur stefnenda. Verður ágreiningur aðila því alfarið leiddur til lykta á grundvelli lagareglna um afslátt, svo sem stefnendur hafa miðað við í aðalkröfu sinni.

Aðalkröfu sína um afslátt byggja stefnendur á matsgerðum, sem af þeirra hálfu var aflað áður en til málshöfðunar kom. Er í kröfugerð þeirra að þessu leyti stuðst við verðmæti fasteignarinnar Kastalagerðis 9 svo sem það var lægst metið í matsgerð Valgeirs Kristinssonar hæstaréttarlögmanns að teknu tilliti til meintra galla á eigninni samkvæmt matsgerð þeirra Sæbjörns Kristjánssonar og Magnúsar Guðjónssonar, sem hann hafði undir höndum. Er fjárhæð aðalkröfu mismunur þeirrar matstölu, 10,5 milljónir króna, og kaupverðs fasteignarinnar, en það nam 14,3 milljónum króna. Kröfugerð þessi fær ekki staðist, enda er það niðurstaða matsmanns, að kaupverð eignarinnar hafi verið umtalsvert herra en markaðsverð ógallaðrar en að öðru leyti sambærilegrar eignar. Verður krafa um afslátt af kaupverði vegna meintra galla að réttu lagi ekki höfð uppi á þessum grunni. Hins vegar kemur fram í matsgerðinni, að mismunur á sannvirði eignarinnar að teknu tilliti til hinna meintu galla annars vegar og án þeirra hins vegar nemi að hámarki 2,5 milljónum króna miðað við söludag (13.000.000 – 10.500.000) en að lágmarki 1,7 milljónum króna (12.500.000 – 10.800.000).

Matsgerð matsmannanna Sæbjörns Kristjánssonar og Magnúsar Guðjónssonar leiðir það óyggjandi í ljós, að margvíslegir annmarkar voru á umræddri fasteign þá er þeir framkvæmdu skoðun á henni í október 1996. Með hliðsjón af vitnisburði þeirra fyrir dómi er það mat hinna sérfróðu meðdómsmanna, að sá mikli leki frá lögnum annars vegar og útveggjum og gluggum hins vegar, sem gerð er grein fyrir í matsgerðinni og valdið hefur þargreindum skemmdum á eigninni, hafi verið til staðar á eignarhaldstíma stefndu. Stefnendum var á engan hátt unnt að gera sér grein fyrir þessum göllum við slíka skoðun, sem mátti ætlast til að færi fram á húsinu áður en kaup þeirra voru afráðin. Þá höfðu þau ekki sérstaka ástæðu til að ætla að þessir gallar væru þá til staðar. Er í því sambandi á það bent, að húsið var nýmálað að utan, jafnt veggir sem gluggar, þá er stefnendur skoðuðu það. Í ljósi þessa og þrátt fyrir að ekkert bendi til þess að stefndu hafi haft um þetta vitneskju er kaupsamningur var gerður, þykja vera fyrir hendi lagaskilyrði til að dæma stefnendum afslátt vegna lekans og afleiddra skemmda á eigninni, en liðir 1 og 2 og 4 til 6 í kröfugerð stefnenda taka til þeirra. Þykir að meginstefnu til mega leggja matsgerðina til grundvallar þegar fjárhæð afsláttar vegna þeirra galla sem hér um ræðir er ákveðin, en henni telst ekki hafa verið hnekkð með fyrirliggjandi yfirmati. Til lækkunar leiðir hins vegar, að við útreikning á vinnuliðum matsgerðarinnar hefur ekki verið tekið tillit til þess að virðisaukaskattur af greiðslu fyrir vinnu manna á byggingarstað fæst að 6/10 hlutum endurgreiddur úr ríkissjóði samkvæmt 2. mgr. 42. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt og b-lið 1. gr. reglugerðar nr. 449/1990 um endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu manna við íbúðarhúsnæði, sbr. 1. gr. reglugerðar nr. 697/1996. Þá þykir rétt að skerða nokkuð þann lið sem snýr að nýjum gluggum, opnanlegu fagi, glerjun og málun, enda við það miðað í matsgerðinni að nýtt

gler komi í staðinn fyrir upprunalegt og gluggakarmar verði endurnýjaðir. Loks er til þess að líta, að tjón á parketi hefur að hluta til fengist greitt frá tryggingafélagi stefnenda. Á móti kemur, að matsmenn hafa við útreikning þess kröfuliðar lagt til grundvallar að óvandaðra parket kæmi í stað þess sem fyrir er. Að teknu tilliti til þessa verður lagt til grundvallar við mat á fjárhæð afsláttar vegna þeirra annmarka sem hér um ræðir, að sá hluti viðgerðarkostnaðar sem fella mætti á stefndu í formi skaðabóta nemi 1.300.000 krónum.

Í matsgerð þeirra Sæbjörns og Magnúsar kemur fram, að bárujárn á þaki hússins sé mikið ryðbrunnið og að sjá megi ryðgöt á stöku stað. Ekkert hefur komið fram við meðferð málsins sem veitir sönnun fyrir því að stefndu hafi lýst því yfir við stefnendur áður en kaupsamningur var gerður, að þak hússins væri í góðu ástandi. Þá er ekki í ljós leitt að stefnendur hafi af öðrum ástæðum mátt ganga út frá því að svo væri. Fyrir liggur að halli á þakinu er aðeins 6-7°. Mjög auðvelt er að koma við skoðun á því. Gaf aldur hússins stefnendum sérstakt tilfni til þess að skoða þakið og kanna ástand þess. Hefðu framangreindir annmarkar á bárujárn, sem telja verður að verið hafi til staðar þá er kaup voru gerð, ekki átt að dyljast þeim við slíka skoðun. Að þessu virtu og samkvæmt lögjöfnun frá 47. gr. laga nr. 39/1992 um lausafjárkaup eru ekki efni til að taka til greina kröfu stefnenda um afslátt vegna gallaðs þakjárns.

Stefnendur krefja stefndu um greiðslu á kostnaði sem þau verða fyrir samkvæmt matsgerð vegna flutnings úr húsinu meðan á viðgerð stendur, en í matsgerðinni er því slegið föstu að ekki sé unnt að dvelja í húsinu um tveggja mánaða skeið af þessum sökum. Nemur þessi matsliður 90.000 krónum. Þá er flutningskostnaður ásamt röskun og óþægindum metinn á 120.000 krónur í matsgerðinni, en kostnaður við þrif og frágang í tengslum við viðgerðir áætlaður 33.000 krónur. Samtals nema þessir matsliðir því 243.000 krónum og krefja stefnendur stefndu um þá fjárhæð með liðum 7 og 8 í kröfugerð sinni. Ekki verður hjá því komist að stefnendur þurfi að flytja úr húsinu á meðan hluti nauðsynlegrar viðgerðar fer fram á því, en að mati dómsins þarf sá tími ekki að verða svo langur sem matsmenn gera ráð fyrir. Þá koma framkvæmdir til með að hafa í för með sér röskun fyrir stefnendur og kostnað vegna þrifa og frágangs, sem ekki er tekið tillit til í öðrum matsliðum. Þykir mega hafa hliðsjón af framangreindu við ákvörðun afsláttar til stefnenda.

Það leiðir af reglum um afslátt sem úrræðis vegna vanefnda á gagnkvæmum samningi, að lækka ber greiðslu stefndu í hlutfalli við kaupverð. Þykir mega ákveða afslátt að álitum í einu lagi.

Þegar allt það er virt, sem að framan er rakið, þykir afsláttur hæfilega metinn 1.300.000 krónur. Ber stefndu að greiða stefnendum þá fjárhæð sameiginlega auk vaxta, svo sem í dómsorði greinir, en upphafstíma þeirra hefur ekki sérstaklega verið mótmælt.

Með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þykir rétt að dæma stefndu til greiða stefnendum 700.000 krónur í málskostnað. Þar af nemur útlagður matskostnaður, sem rétt þykir að fella á stefndu, 420.425 krónum. Við ákvörðun málskostnaðar hefur verið tekið tillit til skyldu stefnenda til að greiða virðisaukaskatt af þóknun til lögmanns síns samkvæmt lögum nr. 50/1988.

Þorgeir Ingi Njálsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Birni Björnssyni húsasmíðameistara og Frey Jóhannessyni byggingatæknifræðingi. Dómsformaður fékk málið til meðferðar 15. ágúst sl.

D ó m s o r ð :

Stefndu, Hreinn Bergsveinsson og Valgerður Pálsdóttir, greiði stefnendum, Ara Jónssyni og Hólmfríði Eðvarðsdóttur, 1.300.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 16. júlí 1996 til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnendum 700.000 krónur í málskostnað.
