Fimmtudaginn 2. desember 1999.

Nr. 204/1999. **Guðmundur Jónsson og Ingunn Stefánsdóttir**
(Sigurbjörn Magnússon hrl.)
gegn
**Aðalheiði Karlsdóttur**
(Guðmundur Ágústsson hdl.)
og gagnsök

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabætur. Afsláttur. Skoðunarskylda.

*A keypti einbýlishús af G. Vorið eftir að hún flutti inn í húsið varð hún vör við nokkrar steypuskemmdir á því. Hélt hún eftir greiðslu samkvæmt kaupsamningi vegna þessa og stefndi G til greiðslu skaðabóta eða afsláttar vegna gallans en G gagnstefndi og krafði um eftirstöðvar kaupverðsins. Aflað var matsgerðar dómkvaddra manna. Talið var að skemmdirnar hefðu verið ljósar við skoðun á húsinu í þeim mæli að sérstök ástæða hefði verið til rækilegrar athugunar og yrði A að bera hallann af því að hafa ekki kannað þær betur. Var A því dæmd til að greiða eftirstöðvar kaupverðsins.*

**Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Aðaláfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar 21. maí 1999. Þau krefjast þess að gagnáfrýjandi verði dæmd til að greiða sér 1.831.176 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. október 1998 til greiðsludags, allt að frádregnum 466.026 krónum, sem greiddust inn á kröfuna 6. apríl 1999. Þá krefjast þau málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði héraðsdómi 13. ágúst 1999. Hún krefst að aðaláfrýjendur verði dæmd til að greiða sér aðallega 2.170.000 krónur, en til vara 1.550.000 krónur, með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 25. september 1998 til greiðsludags. Til þrautavara krefst hún þess að héraðsdómur verði staðfestur. Í öllum tilvikum krefst hún málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

I.

Samkvæmt gögnum málsins létu aðaláfrýjendur á árinu 1970 reisa steinsteypt einbýlishús að Austurgerði 10 í Reykjavík. Húsið mun vera á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúr og alls 356,6 $m^2$ að stærð. Aðaláfrýjendur fólu fasteignasölunni Borgum ehf. að leita kaupanda að húsinu í október 1996 og var þá ráðgert að söluverð þess yrði 18.200.000 krónur. Fyrir milligöngu fasteignasölunnar skoðaði gagnáfrýjandi húsið í júní 1997 ásamt eiginmanni sínum, Kristni B. Ragnarssyni. Gerði gagnáfrýjandi í kjölfarið tilboð í fasteignina að fjárhæð 16.449.536 krónur, sem aðaláfrýjendur höfnuðu. Með atbeina fasteignasölunnar Gimli gerði gagnáfrýjandi aftur tilboð í eignina ásamt eiginmanni sínum 30. september 1997 eftir að hafa skoðað hana á ný. Tilboð þetta hljóðaði á 17.000.000 krónur og samþykktu aðaláfrýjendur það samdægurs. Skriflegur kaupsamningur var gerður um eignina 28. október 1997, sem gagnáfrýjandi stóð ein að sem kaupandi. Samkvæmt honum átti að afhenda eignina 10. janúar 1998.

Gagnáfrýjandi kveður eiginmann sinn hafa skoðað húsið að utanverðu fyrir kaupin með aðaláfrýjandanum Guðmundi. Hafi hann talið húsið líta mjög vel út miðað við aldur og ekki merkt að það væri illa farið eða því hefði ekki verið haldið við. Aðaláfrýjandinn hafi ekkert tjáð sig um ástand veggja eða múrs á ytra byrði hússins eða hvað hafi verið gert til að halda múrnum við, en látið þess getið að tröppur við aðalinngang hafi verið málaðar, því slettur hefðu eitt sinn komið á þær þegar þak hússins var málað. Aðaláfrýjandinn hafi og látið þess getið að nokkrum árum eftir að húsið var smíðað hafi Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins athugað það með tilliti til alkalískemmda, en ekkert slíkt komið í ljós. Gagnáfrýjandi kveðst fyrst eftir afhendingu fasteignarinnar hafa látið gera verulegar breytingar á húsinu innanverðu og flutt síðan í það undir lok mars 1998. Um atvik í kjölfarið segir gagnáfrýjandi eftirfarandi í héraðsdómsstefnu: „Þegar fór að vora sem var óvenju snemma, með tilheyrandi hlýindum og rigningu fór málning á tröppunum að losna frá steypunni. Sama átti sér stað á suðurhlið hússins jafnframt því sem sprungunet myndaðist á suður og vesturhlið hússins.“ Hafi gagnáfrýjandi leitað af þessum sökum eftir umsögn verkfræðistofu um steypuskemmdir á húsinu.

Í umsögn verkfræðistofunnar kemur fram að á suður- og austurhlið hússins að Austurgerði 10 séu áberandi sprungur og sprungunet. Sé

málning farin að flagna af veggjunum. Það sama eigi við um aðrar hliðar hússins, en þó í minna mæli. Við flesta glugga séu lausir múrkantar og vatnsbretti. Múrhúð hafi einnig losnað af veggjum á nokkrum stöðum. Mikið sé um sprungur og lausa múrhúð á tröppum við aðalinngang, en undir þeim hafi málning flagnað og séu þar útfellingar. Megi gera ráð fyrir að steypa í tröppunum sé ónýt vegna frosts og alkalívirkni. Steypt súla og biti við suðvesturhorn hússins séu einnig mjög sprungin og skemmd af sömu völdum. Eigi það sama einnig við um stoðvegg við inngang á neðri hæð hússins. Alla þessa byggingarhluta verði að brjóta niður og steypa upp að nýju. Að öðru leyti var bent á tvær leiðir til viðgerðar á múrskemmdum og heildarkostnaður metinn eftir því hvor yrði valin, annars vegar að fjárhæð 1.940.000 krónur og hins vegar 2.410.500 krónur. Gagnáfrýjandi og eiginmaður hennar sendu aðaláfrýjendum þessa umsögn með bréfi 25. mars 1998 og óskuðu eftir fundi með þeim til að kanna hvort sættir gætu tekist um að skipta kostnaði af viðgerð. Aðaláfrýjendur höfnuðu þeirri málaleitan.

Gagnáfrýjandi fékk dómkvadda menn 26. júní 1998 til að leggja mat á hverra viðgerða væri þörf á húsinu vegna steypuskemmda og hver kostnaður yrði af þeim. Í matsgerð 17. ágúst 1998 kom meðal annars fram að af vettvangskönnun hafi mátt ráða að viðhaldi hússins hafi verið ábótavant um nokkurn tíma. Hljóti skemmdir á tröppum, bita, súlu og stoðvegg að hafa verið sýnilegar fyrir nokkrum árum, en viðgerðir með málningu og kítti dugað skammt. Frekar þykkt málningarlag hafi verið á húsinu, sem bendi til að það hafi verið málað reglulega án þess að eldri málning væri fjarlægð, en þetta geti hafa lokað raka inni í steypu og leitt til skemmda á henni í frosti. Laus múr við gluggakanta og víða ætti líklega rætur að rekja til þess að steypustyrktarjárn hafi legið of nærri yfirborði og náð að ryðga. Til úrbóta yrði að brjóta allan lausan múr af veggjum og múrhúða þá á ný. Hreinsa yrði málningu af öllum veggjum og bera á þá vatnsfæliefni. Að auki yrði að fylla sprungunet austan og sunnan á húsinu með sérstökum viðgerðarmúr. Tröppur, bita, súlu og stoðvegg yrði að brjóta niður, steypa á ný og múrhúða. Matsmennirnir tóku sérstaklega fram að þeim virtist sem óverulega hafi verið gert við húsið annað en að mála það, en þó hafi verið reynt að kítta í sumar sprungur og mála yfir. Ekki gætu þeir lagt mat á hvenær húsið eða tröppur við það hafi síðast verið málaðar, en

ætla mætti að það hafi verið gert fyrir 12 til 24 mánuðum, að minnsta kosti að hluta. Í sundurliðuðu kostnaðarmati gerðu þeir ráð fyrir að verja yrði 125.000 krónum til að koma upp aðstöðu til viðgerða, 685.000 krónum til að gera við skemmdir á veggjum, 240.000 krónum til að bera vatnsfæliefni á veggina og mála, 600.000 krónum til að fjarlægja tröppur, steypa upp nýjar og múrhúða, 120.000 krónum í sama skyni vegna súlu og bita og 400.000 krónum til að gera það sama við stoðvegg. Var kostnaður því alls metinn 2.170.000 krónur.

Aðaláfrýjendur fengu dómkvadda yfirmatsmenn 6. október 1998 til að leggja mat á hvort unnt væri að gera við tröppur, súlu, bita og stoðvegg með öðrum hætti en að brjóta niður og endurbyggja og hvað slík viðgerð myndi kosta. Í yfirmatsgerðinni, sem er ódagsett en var lokið í október 1998, segir að búið hafi verið að brjóta niður súlu og bita þegar matsfundur var haldinn. Var því ekki fjallað þar frekar um þá húshluta. Yfirmatsmenn töldu ekki tímabært að brjóta niður tröppurnar, þar sem lengja mætti endingartíma þeirra með viðgerð, sem var nánar lýst og talin mundu kosta 220.000 krónur. Þá töldu yfirmatsmenn að vísu unnt að gera við stoðvegg fyrir 20.000 krónur, þannig að una mætti við útlit hans í eitt eða tvö ár, en eina raunhæfa úrræðið væri að brjóta hann niður og endursteypa, sem myndi kosta 200.000 krónur.

Gagnáfrýjandi höfðaði málið með héraðsdómsstefnu 21. september 1998 og krafðist þar skaðabóta eða afsláttar úr hendi aðaláfrýjenda að fjárhæð 2.170.000 krónur í samræmi við undirmatsgerð, að frádreginni lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi um fasteignina að Austurgerði 10 að fjárhæð 1.831.176 krónur, svo og að aðaláfrýjendum yrði gert að gefa út afsal fyrir eigninni. Aðaláfrýjendur kröfðust sýknu af þessum kröfum og höfðuðu gagnsök með stefnu 19. október 1998 um skyldu gagnáfrýjanda til að inna af hendi fyrrnefndar 1.831.176 krónur. Með hinum áfrýjaða dómi var fyrstnefnd krafa gagnáfrýjanda í aðalsök tekin til greina með 1.000.000 krónum og henni því gert að greiða aðaláfrýjendum 831.176 krónur í gagnsök. Aðaláfrýjendur voru hins vegar dæmd til að greiða 350.000 krónur í málskostnað, en voru sýknuð að svo stöddu af kröfu um útgáfu afsals. Eftir uppkvaðningu dómsins gáfu aðaláfrýjendur út afsal fyrir fasteigninni til gagnáfrýjanda, sem innti gegn því af hendi 6. apríl 1999 greiðslu samkvæmt dóminum að viðbættum dráttarvöxtum en að frádregnum tildæmdum málskostnaði og niðurstöðufjárhæð úr uppgjöri vegna vaxta af áhvílandi veðskuldum á

fasteigninni og gjöldum af henni. Greiðsla þessi var að fjárhæð 466.026 krónur og hafa aðaláfrýjendur eins og áður greinir tekið tillit til hennar í dómkröfu sinni fyrir Hæstarétti. Samkomulag tókst á milli aðilanna um að þessar ráðstafanir hefðu að öðru leyti engin áhrif á rekstur málsins.

Aðaláfrýjendur hafa lagt fram í Hæstarétti matsgerð dómkvaddra manna 21. júlí 1999 um verðmæti fasteignarinnar að Austurgerði 10, annars vegar á matsdegi eins og ástand hennar var þá og hins vegar í október 1997 miðað við að ekki hefði þurft að ráðast í verulegar viðgerðir á húsinu. Matsmenn töldu verðmætið eftir fyrrnefndri viðmiðun 28.000.000 krónur, en eftir þeirri síðarnefndu 18.500.000 krónur.

II.

Aðilana greinir á um hvað hafi mátt ráða af skoðun hússins að Austurgerði 10 sumarið og haustið 1997 um ástand fyrrnefndra trappa, súlu, bita og stoðveggjar, svo og múrhúðar á ytra byrði. Í málinu liggja fyrir ljósmyndir af húsinu, sem fylgdu undirmatsgerð og munu hafa verið teknar sumarið 1998. Þær bera með sér að margvíslegar múrskemmdir voru þá augljósar. Ósamræmis gætir í framburði aðila og vitna fyrir héraðsdómi um hvort ástand hússins hafi verið með líkum hætti sumarið 1997. Hins vegar segir í undirmatsgerð að skemmdir á tröppum, bita, súlu og stoðvegg hafi verið þess eðlis „að þær hljóta að hafa verið sýnilegar fyrir nokkrum árum“. Einnig verður að gefa því gætur að í áðurnefndri umsögn verkfræðistofu, sem gagnáfrýjandi aflaði, er rætt um að sprungur og sprungunet séu áberandi á veggjum, málning sé víða farin að flagna af þeim, lausir múrkantar og vatnsbretti séu við flesta glugga og múrhúð hafi losnað á nokkrum stöðum. Þar er og lýst miklum skemmdum á tröppum, súlu, bita og stoðvegg. Eins og ástandi hússins er lýst í þessari umsögn og að teknu tilliti til þess að hún er dagsett 12. mars 1998 getur ekki staðist sú skýring gagnáfrýjanda að hlýindi og rigning um vorið á því ári hafi skyndilega leitt í ljós þessar skemmdir, sem hafi verið með öllu duldar sumarið og haustið 1997.

Þótt ekki verði slegið föstu eins og málið liggur fyrir að hversu miklu leyti gagnáfrýjandi hefði mátt verða vör við múrskemmdir við skoðun hússins, er ljóst af framangreindu að það var að minnsta kosti í þeim mæli að sérstök ástæða var til rækilegrar athugunar, eftir atvikum með aðstoð sérfróðs manns. Líta verður og til þess að húsið

var byggt 1970 og hafði múr á ytra byrði þess ekki verið haldið við á annan hátt en með málun. Alkunna er að á húsum, sem voru reist á því tímabili, hafa iðulega komið fram steypuskemmdir. Samkvæmt gögnum málsins stóð eiginmaður gagnáfrýjanda, sem eins og áður sagði skoðaði húsið að utanverðu, að rekstri fasteignasölu á árunum 1983 til 1986. Honum og þar með gagnáfrýjanda mátti þannig vera vel kunnugt um skoðunarskyldu kaupanda og áhættu hans, sem henni fylgir. Að öllu þessu gættu verður að líta svo á að gagnáfrýjanda hefði mátt verða kunnugt um skemmdir á húsinu, sem lýst var í fyrrnefndri umsögn verkfræðistofu 12. mars 1998, með viðhlítandi skoðun þess áður en kaup hennar og aðaláfrýjenda voru gerð. Getur hún því hvorki krafið þau um skaðabætur né afslátt af kaupverði fasteignarinnar.

Krafa aðaláfrýjenda um greiðslu eftirstöðva kaupverðs hefur ekki sætt andmælum á öðrum grunni en þeim, sem um ræðir hér að framan, og verður hún því tekin til greina.

Samkvæmt gögnum málsins hafa aðaláfrýjendur orðið að bera kostnað af tveimur matsgerðum, samtals 475.590 krónur. Málatilbúnaður gagnáfrýjanda gaf aðaláfrýjendum réttmætt tilefni til að afla þessara sönnunargagna, þótt þau hafi ekki ráðið úrslitum málsins. Með tilliti til þess verður gagnáfrýjandi dæmd til að greiða aðaláfrýjendum þá samanlögðu fjárhæð í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Gagnáfrýjandi, Aðalheiður Karlsdóttir, greiði aðaláfrýjendum, Guðmundi Jónssyni og Ingunni Stefánsdóttur, 1.831.176 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. október 1998 til greiðsludags, að frádreginni innborgun 6. apríl 1999 að fjárhæð 466.026 krónur.

Gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjendum samtals 1.200.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

**Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 19. mars 1999.**

I.

Mál þetta er höfðað fyrir dómþinginu af Aðalheiði Karlsdóttur, kt. 210657-2319, Austurgerði 10, Reykjavík, á hendur Guðmundi Jónssyni, kt. 061025-3089, og Ingunni Stefánsdóttur, kt. 030125-2589, báðum til heimilis að Furugerði 21, Reykjavík, með stefnu þingfestri 29. september 1998. Hinn 10. nóvember 1998 var þingfest gagnsakarstefna, sem birt hafði verið 20. október 1998.

*Dómkröfur í aðalsök.*

Dómkröfur aðalstefnanda eru þær, að aðalstefndu verði gert að greiða aðalstefnanda skaðabætur/afslátt, að fjárhæð 2.170.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 ásamt síðari breytingum frá 25. september 1998 til greiðsludags, allt að frádregnum 1.831.176 krónum, sem koma á til greiðslu hinn 15. október 1998, samkvæmt ákvæði í kaupsamningi, dagsettum 28. október 1997, milli aðalstefnanda og aðalstefndu um greiðslu kaupverðs eignarinnar Austurgerði 10, Reykjavík, en gerð er krafa um viðurkenningu í dómi á rétti til skuldajafnaðar á greiðslu þessari til frádráttar kröfu aðalstefnanda um skaðabætur. Þá er þess krafist að aðalstefndu verði dæmd til þess að gefa út afsal til aðalstefnanda fyrir fasteigninni Austurgerði 10, Reykjavík. Þá krefst aðalstefnandi málskostnaðar að meðtöldum matskostnaði, samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi að viðbættum virðisaukaskatti á þann hluta málskostnaðar sem er virðisaukaskattsskyld málflutningsþóknun.

Dómkröfur aðalstefndu eru þær aðallega, að aðalstefndu verði alfarið sýknuð af kröfum aðalstefnanda, en til vara að kröfur aðalstefnanda verði verulega lækkaðar. Í báðum tilvikum krefjast aðalstefndu málskostnaðar að skaðlausu, úr hendi aðalstefnanda, samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

*Dómkröfur í gagnsök.*

Dómkröfur gagnstefnenda eru þær, að gagnstefndu verði með dómi gert að greiða gagnstefnendum 1.831.176 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. október 1998 til greiðsludags. Þá krefjast gagnstefnendur málskostnaðar úr hendi gagnstefndu samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Dómköfur gagnstefndu eru þær, að gagnstefnda verði sýknuð af kröfu gagnstefnenda og gagnstefnendum gert að greiða gagnstefndu málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Mál þetta var loknum munnlegum málflutningi (sic) hinn 27. janúar sl. Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991, áður en dómur var kveðinn upp.

II.

Með kaupsamningi dagsettum 28. október 1997 keypti aðalstefnandi fasteignina Austurgerði 10, Reykjavík, af aðalstefndu, Guðmundi Jónssyni og Ingunni Stefánsdóttur. Umsamið kaupverð var 17.000.000 króna. Fasteignin er stórt einbýlishús á tveimur hæðum ásamt innfelldum bílskúr.

Aðalstefnandi skoðaði eignina í fyrsta sinn í júní 1997 er hún var í sölu hjá fasteignasölunni Borgir ehf. og gerði hún tilboð í eignina í framhaldi af þeirri skoðun, en því tilboði höfnuðu aðalstefndu. Síðar sama ár, eða haustið 1997, gerði aðalstefnandi aðalstefndu aftur tilboð í eignina, en þá hafði hún verið sett í sölu hjá fasteignasölunni Gimli og verðhugmynd aðalstefndu var þá 17.900.000 krónur. Samkvæmt framlögðum kaupsamningi keypti aðalstefnandi fasteignina af gagnstefnendum á 17.000.000 krónur. Aðalstefnandi fékk húsið afhent 10. janúar 1998 og flutti inn í það í lok mars 1998. Þegar voraði það ár taldi aðalstefnandi sig verða vara við galla á fasteigninni. Aðalstefnandi fékk verkfræðiskrifstofuna VSÓ til að áætla kostnað við viðgerðir á húsinu. Byggingatæknifræðingur sem annaðist úttektina áætlaði að nauðsynleg viðgerð yrði um eða yfir tvær milljónir eftir því hvort hefðbundin viðgerð færi fram eða húsið yrði klætt að utan. Í framhaldi af því, eða hinn 25. mars 1998, ritaði aðalstefnandi aðalstefndu bréf og sendi ásamt fyrrgreindri matsgerð, dagsettri 12. mars 1998, og óskaði eftir að aðalstefndu tækju þátt í þessum viðgerðarkostnaði. Aðalstefndu höfnuðu allri bótaskyldu með bréfi dagsettu 27. mars s.á. og vísuðu öllum kröfum aðalstefnanda á bug, m.a. á þeim forsendum að um væri að ræða atriði sem aðalstefnanda hefði átt að vera kunnugt um þegar kaupin fóru fram og ljóst hefði verið þegar eignin var seld að húsið þarfnaðist verulegs viðhalds bæði að utan og innan.

Aðalstefnandi óskaði eftir dómkvaðningu tveggja matsmanna til þess að meta ætlaða galla á ytra byrði hússins og meta kostnað við viðgerðir. Matsgerð lá fyrir hinn 17. ágúst 1998.

Í framlagðri matsgerð segir svo m.a.: „Rækileg skoðun sýndi að húsið að Austurgerði 10, sem er steinsteypt einbýlishús, byggt árið 1969-1970, er með skemmdir á hluta múrhúðunar og á steypu útveggja.

Á austurhlið er málning fari að flagna af og múrhúðin laus, undir og til hliðar við glugga, fínriðað sprungunet er í múrhúðun, að öðru leyti virðist múrhúðin vera föst á veggflötum. Hægt er að sjá í sárið þar sem málning hefur brotnað af, að þykk málningarfilma er á veggjum.

Á suðausturhorni neðri hæðar hefur múrhúðin losnað frá veggfleti þannig að rifa myndast lóðrétt á horni. Greinilegt er að kíttað hefur verið í rifuna og málað yfir.

Suðurhlið hússins er eins og austurhlið með fínriðað sprungunet í múrhúðun, hún laus frá veggflötum til hliðar við hurð út í garð, ásamt undirstykkjum

(vatnsbrettum) og hliðarköntum við glugga. Stoðveggur við kjallarahurð er illa farinn, mikið sprunginn og steypan í honum morkin, af völdum frost/þíðuverkana. Steypt gólf innan stoðveggjar við hús hefur verið málað að því er virðist með lakkmálningu og er hún farin að flagna af. Stoðveggur hallar inn að húsi undan jarðvegi.

Súla og biti á suðvesturhorni eru greinilega mikið skemmd, múrhúð laus, steypa morkin og útfellingar eru úr sprungum. Það virðist vera múrviðgerð á efsta hluta súlu. Greina má að blettað hafi verið yfir sprungur á suðvesturhorni hússins og múrhúðun virðist laus þar undir.

Á vesturhlið er lítið af fínriðnu sprunguneti í múrhúðun, en málning farin að flagna af. Múrhúðun á veggflötum virðist ekki laus nema við norðvesturhorn hússins, þar er aðeins laust á kafla.

Á norðurhlið er málning farin að flagna af, lítið er af fíngerðu sprunguneti í múrhúð. Múrhúðin er laus undir gluggum (vatnsbretti) og á veggflötum milli glugga. Greina má að sparslað/kíttað hefur verið í sprungur undir gluggum og málað yfir.

Útitröppur við norðurhlið eru illa farnar af frostskemmdum. Stólpar járnhandriðs hafa sprengt steypu út frá sér. Járngrind í stigabaki er víða sprungin út úr steypu og farin að ryðga. Stigaþrep eru víðast sprungin og útfellingar koma í ljós. Það er greinilegt að steypa í þrepum er orðin morkin. Tröppur eru málaðar að því er virðist með lakkmálningu sem er farin að flagna af.

Umfjöllun:

Af vettvangskönnun má ráða að viðhaldi hússins hafi verið ábótavant um nokkurn tíma. Skemmdir á tröppum, bita, súlu og stoðvegg við kjallarainngang eru þess eðlis að þær hljóta að hafa verið sýnilegar fyrir nokkrum árum og viðgerð með lakkmálningu og kíttun duga skammt.

Það er frekar þykk málningarhúð utan á húsinu þannig að það virðist hafa verið málað reglulega án þess að hreinsa eldri málningu af. Þykk málningarhúð getur lokað raka inni í steypunni og skapað skemmdir á henni við frost/þíðuverkanir. Þensluprungur í múrhúðun opnast og raki safnast í þeim. Þetta má sjá á málningarlagi yfir sprungum sem hefur bólgnað út. Laus múr við gluggakanta stafar líklega af því að járn liggja of nálægt útbrún og ryðga, þannig losnar um múrhúðina. Þetta er t.d. greinilegt á baki útitrappa. Á suðausturhorni er laus múr frá steypuvegg, líklegt er að steypustyrktarjárn liggi of utarlega og hafi myndað los við tæringu á járninu. Matsmenn telja að ekki sé ástæða til að fíltera sprungunet á vestur- og norðurhliðum, þar er nægjanlegt að bera vatnsfælniefni á veggfleti til að loka sprungum. Þessar hliðar hússins verða síður fyrir álagi veðrunar.

Það skal tekið fram að málið er byggt á sjónskoðun matsmanna og sýni voru ekki tekin úr steypu til frekari rannsóknar..."

Í niðurstöðu matsmanna kemur fram, að þeir telja þörf á steypu- og múrviðgerðum á hluta útveggja hússins og að nauðsynlegt sé að útveggir verði hreinsaðir af allri málningu áður en sú viðgerð hefjist. Þá telja þeir útitröppur við aðalinngang, súlu og bita við suðvesturhorn hússins og stoðvegg við kjallarainngang það mikið skemmd að algerrar endurnýjunar sé þörf. Töldu matsmenn að lárétta steypta fleti ætti að verja með sérstökum vatnsfælniefnum, sem metti steypuyfirborðið og hrindi frá sér raka, en ekki mála þá með málningu. Matsmenn mátu heildarkostnað við viðgerðir og málun 2.170.000 krónur og kváðust hafa miðað kostnað á verðlagi í ágúst 1998 með virðisaukaskatti auk þess sem í kostnaðarmat væri tekinn kostnaður vegna tækjaþjónustu og eftirlits.

Með bréfi dagsettu 25. ágúst 1998 krafði aðalstefnandi aðalstefndu um skaðabætur í samræmi við niðurstöður dómkvaddra matsmanna. Þeim kröfum höfnuðu aðalstefndu með bréfi dagsettu 8. september 1998.

Hinn 6. október 1998 voru af hálfu aðalstefndu dómkvaddir þrír matsmenn til að meta yfirmati útitröppur við aðalinngang, súlu og bita við suðvesturhorn hússins og stoðvegg við inngangshurð í kjallara. Matsgerð þeirra lá fyrir hinn 21. október 1998. Í niðurstöðu þeirrar matsgerðar segir svo m.a.:

„Tröppur: Búið er að þvo tröppur með öflugum vatnsblæstri á hliðum og að neðan. Sprungur eru í ílögn á tröppum og þrepum. Í múrhúð á hliðum eru sprungur. Brotið er út úr tröppuhornunum á nokkrum stöðum. Steypustyrktarstál er grunnt í steypu í stigabökum og hluta palls og hefur ryðgað og sprengt af sér steypuhuluna.

Stoðveggur: Stoðveggur er mikið sprunginn. Múrhúð er fallin af á tveim stöðum og þar má sjá að sprungurnar eru einnig í steypunni undir múrhúðinni. Hlykkur er í stoðvegg og greinilegt af sprungu við horn á honum að hann hefur sigið að húsinu...“

Samkvæmt niðurstöðu yfirmatsgerðar var ekki þörf á að brjóta niður útitröppurnar og mögulegt að gera við þær án þess að brjóta þær niður. Hins vegar töldu þeir stoðvegginn það mikið skemmdan að þörf væri á að endursteypa hann.

III.

*Málsástæður í aðalsök.*

Aðalstefnandi byggir kröfur sínar í aðalsök á því, að húsið hafi verið haldið verulegum göllum þegar hún hafi keypt það af aðalstefndu með kaupsamningi dagsettum 28. október 1997 og aðalstefnandi eigi því rétt á skaðabótum eða afslætti úr hendi aðalstefndu. Aðalstefnandi telur aðalstefndu hafa gert sér fulla grein fyrir göllum þessum við sölu hússins. Aðalstefnandi kveðst ekki gera kröfu um það sem gert hafi verið við húsið að innanverðu eða vegna fúa, sem verið hafi í þakkanti hússins. Aðalstefnandi hafi greitt kostnaðinn vegna þeirra, án

þess að þeir væru metnir sérstaklega eða krafa gerð á hendur aðalstefndu vegna þess.

Aðalstefnandi telur aðalstefndu hafa vitað um ástand hússins. Í framlagðri matsgerð komi fram að húsið hafi verið málað reglulega án þess að nokkur hefði hirt um að skafa fyrri málningu af eða hreinsa lausan múr. Rakinn hafi því verið lokaður inni í múrnum og frosið á vetrum en við hlýindi á vorin hafi rakinn fundið sér leið í gegnum málninguna og hún flagnað af húsinu. Aðalstefndu hafi þá málið yfir aftur, án nokkurra viðgerða, sbr. það sem fram hafi komið á matsfundi hjá aðalstefnda Guðmundi, hinn 15. júlí 1998. Á þeim fundi hafi hann m.a. staðfest að húsið hefði verið málað að utan sumarið 1997. Þá kveður aðalstefnandi að undirmatsmenn staðfesti í matsgerð sinni, að húsið hafi verið málað skömmu áður en það hafi verið selt eða um það bil 12 – 24 mánuðum fyrir matsfund.

Aðalstefnandi heldur því fram að fyrir liggi með yfirlýsingu aðalstefnda, Guðmundar, og áliti matsmanna, að þær skemmdir, sem fram hafi komið eftir að aðalstefnandi keypti húsið, hafi verið til staðar þegar húsið hafi verið selt aðalstefnanda og aðalstefndu verið fullkunnugt um, að verulegra framkvæmda hafi verið þörf til að koma í veg fyrir að málningin flagnaði af á hverju vori. Telur aðalstefnandi ólíklegt annað en að aðalstefndu hafi látið fara fram athugun á múrhúð hússins til að kanna hverju það sætti að málningin flagnaði af ár eftir ár. Þrátt fyrir þessa vitneskju hafi aðalstefndu látið hjá líða að gera aðalstefnanda grein fyrir þessu við skoðun og kaup á eigninni.

Aðalstefnandi heldur því fram að hún hafi ekki getað gert sér grein fyrir þessum galla á húsinu. Henni hafi hvorki verið sagt frá gallanum á fasteignasölunni né hafi hún með beinum eða óbeinum hætti mátt ráða það af orðum aðalstefndu. Þvert á móti hafi aðalstefndu fullyrt að húsið hefði verið tekið út af Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins með tilliti til alkalískemmda og ytra byrði hússins verið í góðu ásigkomulagi. Þá hafi aðalstefnandi ekki getað áttað sig á þessu slæma ástandi hússins, þar sem húsið hafi verið nýmálað. Aðalstefnandi hafi og mátt ætla að ástand múrsins væri í samræmi við ástand málningarinnar á húsinu og umhverfisins, en aðkoma hafi verið góð og garðurinn vel hirtur. Aðalstefnandi hafi og mátt ætla, ef húsið hefði verið málað, að nauðsynleg undirvinna hefði farið fram á húsinu, laus múr tekinn burt og fyrri málning hreinsuð. Þá hafi aðalstefnandi mátt búast við því, að húsinu hefði verið við haldið í gegnum árin, þar sem búast mætti við að sá sem hefði efni á að byggja sér rúmlega 300 fm hús héldi eigninni við.

Aðalstefnandi telur að aðalstefndu hafi mátt vita, þegar aðalstefnandi keypti húsið, að það hafi verið áskilið af hálfu aðalstefnanda, að húsið að utanverðu væri í sama ásigkomulagi og málningin.

Aðalstefnandi telur ólíklegt annað en að málun hússins sumarið 1997 hafi

verið gerð til þess að auðvelda sölu hússins. Í ljós hafi komið að húsið hafi verið í sölu í tæp tvö ár og mjög líklega litið illa út áður en það hafi verið málað.

Aðalstefnandi kveðst gera kröfu um afslátt af kaupverði, er nemi sömu fjárhæð og fram komi í mati hinna dómkvöddu matsmanna, ef ekki verði fallist á kröfu um skaðabætur.

Aðalstefnandi byggir kröfu sína á mati hinna dómkvöddu matsmanna, sem metið hafi viðgerð á húsinu 2.170.000 krónur og kostnaðurinn sundurliðaður í matsgerðinni með eftirfarandi hætti:

| | *Efni* | *Vinna* | *Verð* |
|---|---|---|---|
| 1. Gerð aðstöðu | 40.000 | 15.000 | 55.000 |
| 2. Verkpallar | 35.000 | 20.000 | 55.000 |
| 3. Hreinsun og varnir | 6.000 | 9.000 | 15.000 |
| 4. Háþrýstiþvottur | 60.000 | 150.000 | 210.000 |
| 5. Viðgerð á vatnsbrettum | 30.000 | 85.000 | 115.000 |
| 6. Viðgerð á köntum | 20.000 | 55.000 | 75.000 |
| 7. Fylling á flötum | 55.000 | 170.000 | 225.000 |
| 8. Viðgerð á flötum | 15.000 | 40.000 | 55.000 |
| 9. Viðgerð á ryðguðum járnum | 1.500 | 3.500 | 5.000 |
| 10. Sílanböðun og málun á vegg-flötum suður- og austurhliðar | 65.000 | 65.000 | 130.000 |
| 11. Stoðveggir, niðurbrot og endursteypa | 200.000 | 200.000 | 400.000 |
| 12. Súla og biti, niðurbrot og endursteypa | 60.000 | 60.000 | 120.000 |
| 13. Tröppur, niðurbrot og endursteypa | 300.000 | 300.000 | 600.000 |
| 14. Sílanböðun og málun á veggflötum vestur- og norðurhliðar | 55.000 | 55.000 | 110.000 |
| Alls kr. | 942.500 | 1.227.500 | 2.170.000 |

Aðalstefnandi telur sig eiga rétt á að skuldajafna á móti kröfu aðalstefndu greiðslu samkvæmt kaupsamningi, þar sem gallar á húsinu hafi verið staðreyndir. Aðalstefnandi eigi því kröfu á hendur aðalstefndu um að þau gefi henni afsal fyrir eigninni.

Um lagarök vísar aðalstefnandi til meginreglna samninga- og kröfuréttar, sbr. og lög nr. 39/1922 per analogiam og lög nr. 7/1936.

Kröfu um afslátt byggir aðalstefnandi á 1. mgr. 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922 og kröfu um skaðabætur á 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922.

Kröfu um dráttarvexti byggir aðalstefnandi á III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987.

Kröfu um málskostnað byggir aðalstefnandi á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun byggir aðalstefnandi á lögum nr. 50/1988.

IV.

Aðalstefndi byggir kröfur sínar í aðalsök á því, að ekki séu skilyrði til þess að dæma aðalstefndu til að greiða aðalstefnanda skaðabætur eða veita aðalstefnanda afslátt af kaupverði fasteignarinnar að Austurgerði 10, vegna hinna meintu galla. Aðalstefnanda og eiginmanni hennar hafi ekki getað dulist að húsið hafi verið farið að láta verulega á sjá og hafi þarfnast verulegs viðhalds bæði að utan og innan. Aðalstefnandi og eiginmaður hennar hafi átt að sjá þetta við venjulega skoðun og eins hefði ástand hússins að öðru leyti átt að gefa þeim sérstakt tilefni til slíkrar skoðunar, sbr. meginreglu 47. gr. laga nr. 39/1922. Fái þetta stuðning í niðurstöðu undirmatsmanna.

Aðalstefndu byggja á því að húsið hafi verið í mjög svipuðu ástandi þegar aðalstefnandi og eiginmaður hennar skoðuðu húsið og fram komi á ljósmyndum, sem legið hafi frammi við undirmatsgerð. Af þeim megi glöggt sjá að ástand hússins að utan hafi verið mjög slæmt.

Aðalstefndu kveða aðalstefnanda og eiginmann hennar ítrekað hafa skoðað húsið, fyrst í júní 1997, en kaupsamningur hafi ekki verið gerður fyrr en í október það ár. Aðalstefndu hafi sýnt þeim húsið og upplýst um hvaðeina, sem máli hafi skipt varðandi húsið að utan. Hafi þau sagt eiginmanni aðalstefnanda að þau hefðu haldið húsinu við með því að bletta það stöku sinnum og mála yfir útitröppur til að „hressa uppá“ þær. Jafnframt hafi aðalstefnanda og eiginmanni hennar verið tjáð, að ekkert meiri háttar viðhald hefði farið fram á húsinu að utanverðu frá því að það var byggt árin 1968-1970.

Aðalstefndu mótmæla því, sem röngu og ósönnuðu, að þau hafi með sviksamlegum hætti dregið dul á ástand hússins að utanverðu eða leynt aðalstefnendur upplýsingum þar að lútandi.

Aðalstefnandi og eiginmaður hennar hafi skoðað húsið með sérfróðum aðilum, enda hafi þau haft í hyggju umfangsmiklar breytingar á húsinu. Þá vísa aðalstefndu til þess að aðalstefnandi og eiginmaður hennar séu vön viðskiptum og eiginmaður aðalstefnanda hafi starfað við fyrirtækja- og fasteignasölu.

Aðalstefnandi hafi gert eða mátt gera sér grein fyrir slæmu ásigkomulagi hússins og í gögnum málsins komi fram viðurkenning á því af hálfu aðalstefnanda, en þar komi fram að aðalstefnandi hafi skipt um pípulagnir, raflagnir og endurnýjað þakkant, en geri ekki kröfur á hendur aðalstefndu vegna þessa. Þá hafi aðalstefnandi einnig skipt um gluggarúður. Aðalstefnanda hafi því ekki getað dulist að komið væri að viðhaldi á þeim þáttum, sem hann krefji skaðabóta fyrir, einkum múrhúð að utanverðu, útitröppum og stoðvegg. Það geti ekki verið grundvöllur til greiðslu skaðabóta, að húsið hafi verið í verra ásigkomulagi en aðalstefnandi hafi gert ráð fyrir.

Aðalstefndu telja og, að taka verði tillit til ásigkomulags hússins bæði að utan og innan við verðlagningu þess. Miðað við söluverð hússins, 17 milljónir króna,

sé fermetraverð hússins um það bil 48.000 krónur, en algengt fermetraverð á einbýlishúsum á höfuðborgarsvæðinu sé að meðaltali á bilinu 70 til 90 þúsund krónur. Aðalstefndi kveðst ætla að umrætt hús sé heldur í hærri kantinum, þar sem um mjög góða staðsetningu sé að ræða, gott hverfi og mikið útsýni. Þá telja aðalstefndu rétt að geta þess, að húsið, Austurgerði 12, hafi verið auglýst til sölu fyrir 26.000.000 krónur, en það hús sé 333 fm og fermetraverð þess því 78.070 krónur. Brunabótamat Austurgerðis 10 sé rúmar 33 milljónir króna, en Austurgerðis 12 tæpar 26 milljónir króna. Samkvæmt þessu sé augljóst að kaupverð húss aðalstefndu hafi verið ákveðið með tilliti til ásigkomulags hússins.

Aðalstefndu kveða að þegar farið hafi verið fram á yfirmat hafi ekki verið beiðst mats á undirmatsþáttum, sem vörðuðu múrhúðun og endurmálun. Ástæðan hafi verið sú að það hafi verið svo greinilegt við sölu hússins að þurft hafi að ráðast í framkvæmdir á múr og þörf væri á að mála húsið og því ekki unnt að hafa uppi kröfur vegna þess. Hins vegar hafi verið ákveðið að biðja um yfirmat á útitröppum, þar sem aðalstefndu hafi ekki getað sætt sig við mat undirmatsmanna um að þær væru metnar ónýtar, enda hefði kaupandi ekki mátt sjá það fyrir, þó honum hafi mátt vera það ljóst að þær þörfnuðust viðhalds. Þá hafi með engu móti verið hægt að sætta sig við þá niðurstöðu undirmatsmanna að varanleg viðgerð á stoðveggnum kostaði 400.000 krónur, enda hafi niðurstaða yfirmatsmanna orðið allt önnur.

Í ljósi niðurstöðu yfirmatsmanna varðandi kostnaðartölur hafi verið freistandi að biðja um yfirmat varðandi aðra þætti í undirmatinu, sem leiða megi líkur að, að séu ofmetnir á bilinu 40% til 50%. Aðalstefnandi hafi hins vegar þegar ráðist í framkvæmdir á húsinu að utan þannig að þegar af þeirri ástæðu hafi ekki verið hægt að fara fram á frekara mat á þeim kostnaði. Telur aðalstefnandi að sú framkvæmd eigi að vera algerlega á ábyrgð aðastefnanda og skoruðu aðalstefndu á aðalstefnanda að leggja fram reikninga vegna kostnaðar við þær framkvæmdir svo sjá mætti hver raunverulegur kostnaður við viðgerðina hefði verið.

Ef niðurstaða undirmatsmanna sé skoðuð í ljósi fyrrgreindrar niðurstöðu yfirmatsmanna og kostnaður lækkaður með sama hætti og gert hafi verið í yfirmati um 40-50% fáist eftirfarandi niðurstaða. Í öðru tilvikinu sé ekki gert ráð fyrir rétti til bóta vegna súlu, þar sem búið hafi verið að gera við hana þegar yfirmat fór fram, en í hinu tilvikinu sé gert ráð fyrir 40% lækkun kostnaðar.

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Aðstaða | kr. | 125.000 | 40% lækkun | kr. | 75.000 | 50% | kr. 62.500 |
| 2. | Viðgerðir | kr. | 685.000 | 40% lækkun | kr. | 411.000 | 50% | kr. 342.500 |
| 3. | Sílanböðun og málun | kr. | 240.000 | 40% lækkun | kr. | 144.000 | 50% | kr. 120.000 |
| 4. | Stoðveggur | kr. | 400.000 | yfirmat | kr. | 200.000 | yfm. | kr. 20.000 |
| 5. | Tröppur | kr. | 600.000 | yfirmat | kr. | 220.000 | yfm. | kr. 220.000 |
| 6. | Súla og biti | kr. | 120.000 | 40% lækkun | kr. | 72.000 | yfm. | kr. 0 |
| | Samtals | kr. | 2.170.000 | | kr. | 1.122.000 | | kr. 765.000 |

Eftir sé að taka tillit til að hægt sé að fá endurgreidd 60% af virðisaukaskatti af kostnaði vegna vinnu við endurbætur á íbúðarhúsnæði. Auk þess sem ekki hafi verið tekið tillit til þess, að húsið sé 28 ára gamalt, en með viðgerðunum þá verði það sem nýtt og því sé rétt að færa töluna niður vegna þess. Verði einhverjir ofangreindra galla taldir á ábyrgð aðalstefndu þá kæmi til greina, samkvæmt ofangreindu, að veita um það bil 300.000 króna afslátt af kaupverðinu. Einnig megi líta til þess að þörf sé á einhverjum endurbótum á ytrabyrði 28 ára gamals húss. Lagfæring og endurbætur á múr og tröppum gætu numið um 700 til 1.100 þúsund krónur. Allt leiði þetta til þeirrar niðurstöðu að þeir gallar sem farið sé fram á að fá bætta séu ekki umfangsmeiri en aðalstefnandi hafi mátt gera ráð fyrir.

Aðalstefndu telja að ekki hafi verið skilyrði til þess fyrir aðalstefnanda að halda eftir greiðslu samkvæmt kaupsamningi með gjalddaga 18. október sl., að fjárhæð 1.831.176 krónur, en aðalstefndu hafi með gagnstefnu í málinu krafist þess að aðalstefnandi greiddi þeim ofangreinda fjárhæð með dráttarvöxtum og málskostnaði.

Aðalstefndu telja kröfu aðalstefnanda um að aðalstefndu verði dæmd til að gefa út afsal vera hreina markleysu, þar sem aðalstefndu hafi hvorki neitað né gefið í skyn að þau myndu neita að gefa aðalstefnanda afsal um leið og hann hefði fullnægt sínum skuldbindingum samkvæmt kaupsamningi og greitt kaupverðið. Stefnandi geti því ekki haft uppi þessa kröfu um leið og hann krefjist skuldajafnaðar við meinta skaðabótakröfu sína. Slíka kröfu sé ekki hægt að hafa uppi fyrr en annaðhvort lokagreiðslan hafi verið innt af hendi eða leyst hafi verið úr ágreiningi um rétt til skaðabóta eða afsláttar.

Um lagarök vísa aðalstefndu til almennra reglna samningaréttar og kröfuréttar.

Kröfu um málskostnað í aðalsök byggja aðalstefndu á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 90/1991, um meðferð einkamála.

Kröfu um virðisaukaskatt byggja aðalstefndu á lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, en aðalstefndu séu ekki virðisaukaskattsskyldir aðilar.

*Málsástæður í gagnsök.*

Gagnstefnendur byggja kröfu sína í gagnsök á því, að gagnstefnda hafi með kaupsamningi, dagsettum 28. október 1997, keypt fasteignina Austurgerði 10, Reykjavík, af gagnstefnendum. Samkvæmt kaupsamningnum hafi kaupverð verið ákveðið 17.000.000 krónur, sem greiðast skyldi með sex greiðslum. Lokagreiðsluna hafi átt að inna af hendi hinn 15. október sl. Í stefnu í aðalsök komi fram að gagnstefnda hyggist ekki inna þá greiðslu af hendi heldur krefjast þess að kröfu gagnstefnenda verði skuldajafnað við kröfu gagnstefndu um skaðabætur. Gagnstefnendur telja skilyrði skuldajafnaðar ekki vera fyrir hendi og því

sé þeim nauðsyn á að höfða mál til innheimtu lokagreiðslunnar í samræmi við kaupsamning aðila.

Um lagarök vísa gagnstefnendur til almennra reglna kröfu- og samningaréttarins um greiðslu fjárskuldbindinga svo og XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, og ólögfestra viðskiptabréfsreglna.

Kröfu um dráttarvexti byggja gagnstefnendur á III. kafla laga nr. 25/1987.

Kröfu um málskostnað byggja aðalstefnendur á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 og lögum nr. 68/1987.

Gagnstefnda byggir kröfur sínar á því að hún hafi orðið fyrir tjóni sem gagnstefnendur beri ábyrgð á og sé bótafjárhæðin hærri en nemi síðustu greiðslu samkvæmt kaupsamningi aðila. Gagnstefnda telur því, að henni hafi verið rétt þegar matsgerðin hafi legið fyrir að halda eftir síðustu greiðslu kaupsamnings og skuldajafna þeirri kröfu á móti kröfu gagnstefnenda þegar krafa þeirra hafi gjaldfallið hinn 15. október sl. Hafi gagnstefnda lýst þessu yfir með augljósum og afdráttarlausum hætti í kröfugerð sinni í stefnu.

Samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna hafi þeir talið kostnaðinn við viðgerð á húsinu Austurgerði 10, Reykjavík, vera 2.170.000 krónur. Matsgerðin hafi m.a. byggst á því að brjóta þyrfti niður tröppur og stoðvegg og endursteypa. Gagnstefnendur hafi óskað eftir yfirmati og farið þess leit á við yfirmatsmenn að þeir legðu mat á það hvort hægt væri að gera við tröppurnar og stoðvegginn í stað þess að byggja upp frá grunni. Mat þeirra hafi orðið það, að stoðveggurinn væri ónýtur, en gera mætti við tröppurnar fyrir nánast þriðjung þess verðs, sem undirmatsmenn hafi komist að í sinni matsgerð. Þegar gagnstefnda hafi ætlað að láta gera við tröppurnar hafi strax komið í ljós að þær viðgerðir myndu aðeins vera til bráðabirgða og duga skamman tíma. Eina varanlega lausnin væri að brjóta tröppurnar niður og steypa þær upp að nýju. Sama hafi átt við um stoðvegginn, en þegar byrjað hafi verið að eiga við hann hafi veggurinn fallið saman þar sem vantað hafi alla járnbendingu. Telur gagnstefnda að hún hafi mátt gera ráð fyrir að veggurinn væri járnbentur og ástand trappanna, sem verið hafi nýmálaðar, væri í samræmi við útlit þeirra. Þrátt fyrir þetta álit yfirmatsmannanna telur gagnstefnda að byggja verði á undirmatinu, þar sem hún hafi gert ráð fyrir að tröppurnar og stoðveggurinn væru í mjög góðu ásigkomulagi.

Þá telur gagnstefnda að við mat á gagnkröfunni verði að taka tillit til þess kostnaðar sem gagnstefnda hafi þurft að leggja út til að staðreyna tjón sitt, þar með talinn matskostnað, 295.812 krónur.

Um kröfu um málskostnað og virðisaukaskatt á málflutningsþóknun vísar gagnstefnda til laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, og laga nr. 50/1988, um virðisaukaskatt.

V.

Ekki er um það ágreiningur að múrhúðun og steypa í fasteigninni Austurgerði 10, Reykjavík, er skemmd og gölluð. Hins vegar greinir aðila á um hvort gallar þessir hafi verið eða átt að vera aðalstefnanda kunnir er hún keypti húsið.

Fyrir liggur að aðalstefnandi skoðaði ásamt eiginmanni sínum húsið að utan sumarið 1997. Samkvæmt framlögðum gögnum og framburði fyrir dómi var aðalstefnandi ekki upplýst um ástand múrhúðunarinnar, að öðru leyti en því, að gagnstefnendur sögðu aðalstefnanda frá því að kannað hefði verið fyrir mörgum árum hvort alkalívirkni væri í steypu og niðurstaða þeirrar könnunar hefði verið neikvæð.

Samkvæmt framburði gagnstefnenda höfðu þau sjálf séð um allt viðhald á húsinu frá upphafi, sem fólst m.a. í því, að gagnstefnandi, Guðmundur, málaði á hverju ári þá hluta hússins sem hann taldi þörf á að mála og þá sérstaklega áveðurshlið hússins og gagnstefnandi, Ingunn, hafi málað útitröppur hússins á hverju vori undanfarin ár. Á hinn bóginn kváðust gagnstefnendur ekki hafa málað eða „blettað" húsið það ár fyrr en um haustið, þar sem gagnstefnandi, Guðmundur, hefði veikst alvarlega um vorið.

Framburði vitna ber ekki saman um það hvort slæmt ástand múrhúðunarinnar hafi verið sýnilegt. Töldu sum vitni að greinilegt hefði verið að húsið þarfnaðist viðgerðar.

Samkvæmt framlögðum ljósmyndum af húsinu Austurgerði 10 verður að telja að hluti af framangreindum skemmdum í múrhúð útitrappna, súlu, bita og stoðvegg hafi verið sýnilegur og ekki að öllu leyti unnt að leyna ástandi þessa hluta hússins með málningu.

Lýsing á ástandi hússins í söluyfirliti ber með sér, að einungis er verið að lýsa sjálfri íbúðinni, en ekki vikið einu orði að húsinu að utanverðu. Enda þótt ekki hafi verið lýst göllum utan húss og fallast megi á að lýsingin sé ófullkomin að því leyti, firrir það aðalstefnanda ekki ábyrgð á skoðunarskyldu sinni.

Það er álit dómsins að sprungunet í útveggjum hússins hefði hins vegar getað leynst við venjulega skoðun, enda viðurkennt af hálfu gagnstefnenda, að húsið hafi að hluta til verið málað að utan árið áður og síðan „blettað" haustið 1997.

Hins vegar reyndust gallar þessir mun umfangsmeiri en unnt var að gera sér grein fyrir við venjulega skoðun, þar sem steypuvirkið var einnig víða verulega skemmt. Að mati dómsins er kostnaður vegna skemmda á steypu og múrhúðun hússins mun meiri en ætla hefði mátti, jafnvel eftir nokkuð nákvæma skoðun. Með vísan til framlagðra matsgerða er kostnaður við viðgerð og endurbætur á húsinu vegna fyrrgreindra galla u.þ.b. 2.000.000 krónur með virðisaukaskatti. Þar sem hluti gallanna hefði átt að vera sjáanlegur við skoðun og þær endurbætur sem lagðar eru til í matsgerðum auka verðmæti hússins telur dómurinn tjón aðalstefnanda hæfilega metið 1.000.000 krónur.

Aðalstefnandi hélt eftir greiðslu að fjárhæð 1.831.176 krónur, sem hún átti að inna af hendi 15. október 1998 samkvæmt kaupsamningi aðila og krefst þess að þeirri greiðslu verði skuldajafnað við kröfu hennar á hendur gagnstefnendum. Fallist hefur verið á það með aðalstefnanda að hún eigi kröfu á hendur gagnstefnendum, vegna galla á fasteigninni, sem staðreyndir voru með matsgerð lagðri fram á dómþingi 29. september 1998. Verður því skuldajafnaðarkrafa aðalstefnanda tekin til greina og samkvæmt framlögðum kaupsamningi aðila verður aðalstefnanda gert að greiða gagnstefnendum 831.176 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. október 1998 til greiðsludags.

Samkvæmt þessari niðurstöðu hefur aðalstefnandi ekki fullnægt skyldu sinni samkvæmt kaupsamningi aðila og ber því að sýkna gagnstefnendur að svo stöddu af kröfu um útgáfu afsals.

Rétt þykir að ákveða málskostnað í aðalsök og gagnsök í einu lagi. Eftir úrslitum málsins og með hliðsjón af atvikum öllum þykir rétt, að gagnstefnendur greiði aðalstefnanda 350.000 krónur í málskostnað og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskattsskyldu aðalstefnanda.

Dóminn kváðu upp Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari, sem dómsformaður, og meðdómsmennirnir Freyr Jóhannesson tæknifræðingur og Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari. Uppkvaðning dómsins hefur dregist vegna veikinda dómara og embættisanna dómsformanns.

Dómsorð:

Aðalstefnandi, Aðalheiður Karlsdóttir, greiði gagnstefnendum, Guðmundi Jónssyni og Ingunni Stefánsdóttur, 831.176 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. október 1998 til greiðsludags.

Gagnstefnendur eru sýkn að svo stöddu af kröfu aðalstefnanda um útgáfu afsals fyrir fasteigninni Austurgerði 10, Reykjavík.

Gagnstefnendur, Guðmundur Jónsson og Ingunn Stefánsdóttir, greiði aðalstefnanda, Aðalheiði Karlsdóttur, 350.000 krónur í málskostnað, þar með talinn virðisaukaskattur.