Fimmtudaginn 22. janúar 1987.

Nr. 27/1986. **Byggingafélagið Ármannsfell h/f**
(Brynjólfur Kjartansson hrl.)
gegn
eigendum húseignarinnar
Espigerði 2, Reykjavík, þeim

Braga Norðdahl
Sigurði Sigurðssyni
Leifi Þorbjarnarsyni
Jakob Jónssyni
Þóru Einarsdóttur
Maríu Pétursdóttur
Jóni Karlssyni
Sigríði Eggertsdóttur
Guðríði Þorsteinsdóttur
Stefáni R. Kristinssyni
Rudolf Nielsen
Ingileif Káradóttur
Sigurði Matthíassyni
Sigríði Theodórsdóttur
Gunnari Guðmundssyni
Kára Jónassyni
Huldu Kristjánsdóttur
Ólafi Guðjónssyni
Ingólfi Theodórssyni
Guðmundi A. Björnssyni
Halldóri Eyjólfssyni
Dagbjörtu Þórðardóttur
Sigrúnu Aspelund
Ríkarði Mássyni
Tómasi A. Tómassyni
Perlu Kolka
Óskari Jónssyni
Arndísi Jónsdóttur
Helgu Karlsdóttur
Örnólfi Hall
Sólveigu Búadóttur
Guðfinnu Guðnadóttur
Magnúsi Sigurðssyni
Pétri Esrasyni
Ástu Ágústsdóttur
Nönnu Ágústsdóttur
Ásmundi Guðbjörnssyni
Þórarni Sigþórssyni
Ásbirni Einarssyni
Íslenskum Aðalverktökum s/f
Sigrúnu C. Barker
Skúla B. Barker
Sigurði Sigurðssyni
Teiti Guðmundssyni
Geir Hallgeirssyni og
Hjördísi Jónsdóttur
(Ólafur Gústafsson hrl.)

Fasteign. Gallar. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Thoroddsen, Guðmundur Jónsson, Guðmundur Skaftason og Halldór Þorbjörnsson og Stefán Már Stefánsson prófessor.

Eftir uppsögu héraðsdóms hefur orðið sú breyting á varnaraðild málsins, að eigendaskipti hafa orðið á sex íbúðum að Espigerði 2. Hafa hinir nýju eigendur tekið við málsaðildinni í stað fyrri eigenda skv. 53. gr. laga nr. 85/1936, sbr. 14. gr. laga nr. 28/1981 og 58. gr. laga nr. 75/1973 sem hér greinir:

1. Sigurður Sigurðsson, nnr. 7899-1267, Espigerði 2, Reykjavík, sem þinglýstur eigandi íbúðar á 2. hæð C í stað Guðmundar Jónassonar og Kolbrúnar Carlsen.

2. Tómas A. Tómasson, nnr. 8904-8729, Espigerði 2, Reykjavík, (búsettur í Brussel, Belgíu), þinglýstur eigandi íbúðar á 4. hæð E í stað Þóru Margrétar Guðleifsdóttur.

3. Arndís Jónsdóttir, nnr. 0472-4291, Espigerði 2, Reykjavík og Helga Karlsdóttir, nnr. 3919-4902, s.st. sem þinglýstir eigendur íbúðar á 6. hæð F í stað Árna Magnússonar.

4. Guðfinna Guðnadóttir, nnr. 2876-1449, Espigerði 2, Reykjavík (búsett í Luxemburg), sem þinglýstur eigandi íbúðar á 6. hæð H í stað Margrétar Guðmundsdóttur og Garðars B. Einarssonar.

5. Sigrún C. Barker, nnr. 7689-6550, Espigerði 2, Reykjavík og Skúli B. Barker, nnnr. 8168-8761, s.st., sem þinglýstir eigendur íbúðar á 8. hæð E í stað Sigurðar Sigurðssonar og Sesselju K. Sigurðardóttur.

6. Teitur Guðmundsson, nnr. 8861-2310, Espigerði 2, Reykjavík, sem þinglýstur eigandi íbúðar á 8. hæð F í stað Ólafar I. Klemensdóttur.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 30. janúar 1986. Dómkröfur hans eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefndu og þeir dæmdir til að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjandi dæmdur til að greiða þeim málskostnað fyrir Hæstarétti.

Svo sem getið er í hinum áfrýjaða dómi, er hann byggður á matsgerð tveggja dómkvaddra matsmanna, sérfróðra um byggingar. Í matsgerðinni, sem dagsett er 21. mars 1985, segir m.a. svo:

„Frágangur á svölum er sem hér segir: Efst er bárujárn og göngugrindur, þá tjörupappi, næst 25 mm borðaklæðning á lektum úr 50 x 100 mm. Í grindum er frauðplasteinangrun 2 x 40 mm. Rakavarnarlag vantar og útloftun einnig. Tekin var upp bárujárnsplata

á svölum yfir íbúð 8B. Í ljós kom að timburverk var blautt og meira og minna fúið. Frauðplasteinangrun var einnig blaut, sem og steypta platan. Frágangi á rennum og niðurföllum var ábótavant, t.d. hallandi rennum víða frá niðurföllum. Á svölum yfir íbúð 8A hefir bárujárnið verið tekið burt og settur pappi á timburklæðninguna. Hann er lagður í heitt asfalt og nær um 15 sm upp á veggi umhverfis svalirnar. Útloftun er um fjórar 50 mm túður, sem er með öllu ófullnægjandi. Ekki hefir úrbót þessi heppnast sem skyldi. Leki í undirliggjandi íbúð hefir að vísu minnkað, en ekki horfið með öllu."

Síðar segja matsmenn þetta:

„Svalirnar leka í fyrsta lagi vegna þess, að ómögulegt er að þétta samskeyti á svo til láréttu bárujárni, þannig að þau verði þétt til langframa. Í öðru lagi vegna þess, að þegar snjóbráð er á svölum kemst vatn inn með naglahausum og einnig trúlega undir bárujárnið við rennur. Í þriðja lagi er þéttingu bárujárns við steinveggi þá, er afmarka hverjar svalir fyrir sig, á alla vegu mjög ábótavant. Veggir þessir eru sums staðar sprungnir. Ef vatn kemst inn í sprungur þessar þá á það greiða leið undir bárujárnið. Þannig gæti komið fram leki í undirliggjandi íbúðum, jafnvel þótt bárujárnið læki ekki. Trúlega er síðast nefnda orsökin nokkuð háð því úr hvaða átt rignir. Við þetta bætist svo nær algjör vöntun á útloftun á loftrýminu yfir einangruninni og vöntun á rakavarnarlagi. Gufuþrýstingur er yfirleitt hærri í upphituðu innilofti en utanhúss. Þess vegna streymir vatnsgufa úr íbúðunum upp í gegnum steyptu svalaplöturnar. Gufa þessi kemst ekki burt vegna vöntunar á útloftunarbúnaði. Hún þéttist því á köldum pappanum eða bárujárninu og sest fyrir sem bleyta."

Matsmenn eru þeirrar skoðunar, að umræddur frágangur hafi verið vonlaus frá upphafi og óhjákvæmilegt að verulegur leki kæmi fram í undirliggjandi íbúðum. Telja þeir vonlaust að lappa upp á núverandi frágang. Fjarlægja verði búnað þann, sem lýst var að framan, og einangra og þétta svalirnar að nýju.

Matsmenn meta og sundurliða kostnað vegna úrbóta sem hér segir:

„Viðgerðir á svölum	kr.	kr.
Að fjarlægja núverandi búnað á svölum	45.000,00	
Múrílögn, efni og vinna	85.000,00	
Sprunguþéttingar á veggjum	25.000,00	
Smíði á niðurföllum og stútum og tengingar á þeim, efni og vinna	40.000,00	
Pappalögn, efni	126.000,00	
" vinna	146.000,00	
Hífing og akstur á efni	18.000,00	
Lagfæringar á göngugrindum	18.000,00	503.000,00
Viðgerðir á þaki.		
Blikkskúffur á gafla	36.000,00	
Þéttingar við reykháfa	23.000,00	
Lagfæring á kili	5.000,00	64.000,00
Að skipta um þakrennur.		
Efni	49.000,00	
Vinna, akstur o.fl.	46.000,00	95.000,00
Viðgerðir á íbúðum.		
Íbúð 8A	23.000,00	
Íbúð 8B	23.000,00	
Íbúð 8G	36.000,00	
Íbúð 8H	36.000,00	118.000,00
	Alls kr.	780.000,00"

Með þeirri viðbót við forsendur hins áfrýjaða dóms, er hér hefir verið gerð, en að öðru leyti með skírskotun til forsendna hans, þykir rétt að staðfesta héraðsdóminn með þeirri breytingu, er leiðir af breyttri varnaraðild málsins, svo sem fyrr er rakið.

Eftir þessum málsúrslitum verður áfrýjandi dæmdur til að greiða stefndu óskipt málskostnað fyrir Hæstarétti, er ákveðst 100.000,00 krónur.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður að öðru leyti en því, er leiðir af breyttri varnaraðild málsins samkvæmt framansögðu.

Áfrýjandi, Byggingafélagið Ármannsfell h/f, greiði stefndu, eigendum húseignarinnar Espigerði 2, Reykjavík, þeim Braga Norðdahl, Sigurði Sigurðssyni, Leifi Þorbjarnarsyni, Jakobi Jónssyni, Þóru Einarsdóttur, Maríu Pétursdóttur, Jóni Karlssyni, Sigríði Eggertsdóttir, Guðríði Þorsteinsdóttur, Stefáni R. Kristinssyni, Rudolf Nielsen, Ingileif Káradóttur, Sigurði Matthíassyni, Sigríði Theodórsdóttur, Gunnari Guðmundssyni, Kára Jónassyni, Huldu Kristjánsdóttur, Ólafi Guðjónssyni, Ingólfi Theodórssyni, Guðmundi A. Björnssyni, Halldóri Eyjólfssyni, Dagbjörtu Þórðardóttur, Sigrúnu Aspelund, Ríkarði Mássyni, Tómasi Á. Tómassyni, Perlu Kolka, Óskari Jónssyni, Arndísi Jónsdóttur, Helgu Karlsdóttur, Örnólfi Hall, Sólveigu Búadóttur, Guðfinnu Guðnadóttur, Magnúsi Sigurðssyni, Pétri Esrasyni, Ástu Ágústsdóttur, Nönnu Ágústsdóttur, Ásmundi Guðbjörnssyni, Þórarni Sigþórssyni, Ásbirni Einarssyni, Íslenskum Aðalverktökum s/f, Sigrúnu C. Barker, Skúla B. Barker, Sigurði Sigurðssyni, Teiti Guðmundssyni, Geir Hallgeirssyni og Hjördísi Jónsdóttur óskipt 100.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 31. október 1985.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum málflutningi 26. september sl., er höfðað hér fyrir þinginu með stefnu birtri 11. desember 1984 af eigendum húseignarinnar Espigerði 2, Reykjavík, gegn Bygg-

ingafélaginu Ármannsfelli hf., nnr. 0444-5325, Funahöfða 19, Reykjavík.

Sóknaraðilar eru þessir:

Bragi Norðdahl,nnr. 1409-1440, Þinghólsbraut 66, Kópavogi, Guðmundur Jónasson, nnr. 3082-9638 og Kolbrún Carlsen, nnr. 5656-4241, Espigerði 2, Reykjavík, Leifur Þorbjarnarson, nnr. 6070-9017, Espigerði 2, Reykjavík, Jakob Jónsson, nnr. 4853-5097, s.st., Þóra Einarsdóttir, nnr. 9372-9538, s.st., María Pétursdóttir, nnr. 6448-2173, s.st., Jón Karlsson, nnr. 5159-1356, s.st., Sigríður Eggertsdóttir, nnr. 7607-0768, s.st., Guðríður Þorsteinsdóttir, nnr. 3212-6855, s.st., Stefán Reynir Kristinsson, nnr. 8353-4966, s.st., Rudolf Nielsen, nnr. 7408-2335, s.st., Ingileif Káradóttir, nnr. 4673-2103, s.st., Sigurður Matthíasson, nnr. 7887-7677, s.st., Sigríður Theodórsdóttir, nnr. 7670-8428, s.st., Gunnar Guðmundsson, nnr. 3354-5851, s.st., Kári Jónasson, nnr. 5463-4889, s.st., Hulda Kristjánsdóttir, nnr. 4431-6714, s.st., Ólafur Guðjónsson, nnr. 6757-6993, s.st., Ingólfur Theodórsson, nnr. 4737-7870, Höfðavegi 16, Vestmannaeyjum, Guðmundur A. Björnsson, nnr. 3050-0644, Espigerði 2, Reykjavík, Halldór Eyjólfsson, nnr. 3575-0096, s.st., Dagbjört Þórðardóttir, nnr. 1530-3557, s.st., Sigrún Aspelund, nnr. 7688-5338, Hafnarbraut 2, Hólmavík, Ríkarður Másson, nnr. 7343-0135, s.st., Þóra Margrét Guðleifsdóttir, nnr. 9376-5303, Espigerði 2, Reykjavík, Perla Kolka, nnr. 7058-5276, s.st., Óskar Jónsson, nnr. 6932-2980, Brún, Laugarvatni, Laugardalshreppi, Árnessýslu, Árni Magnússon, nnr. 0528-5488, Espigerði 2, Reykjavík, Örnólfur Hall, nnr. 9929-3470, s.st., Sólveig Búadóttir, nnr. 8294-1908, s.st., Margrét Guðmundsdóttir, nnr. 6359-2374, s.st., Garðar B. Einarsson, nnr. 2513-0871, s.st., Magnús Sigurðsson, nnr. 6281-9278, Skipholti 64, Reykjavík, Pétur Esrason, nnr. 7087-9166, s.st., Ásta Ágústsdóttir, nnr. 0751-6703, s.st., Nanna Ágústsdóttir, nnr. 6595-0448, s.st., Ásmundur Guðbjörnsson, nnr. 0736-0770, s.st., Þórarinn Sigþórsson, nnr. 9420-9307, s.st., Ásbjörn Einarsson, nnr. 0627-2789, s.st., Íslenskir aðalverktakar sf., nnr. 4832-3642, Höfðabakka 9, Reykjavík, Sigurður Sigurðsson, nnr. 7899-4355 og Sesselja Kristín Sigurðardóttir, nnr. 7507-7416, Espigerði 2, Reykjavík, Sigurður Sigurðsson, nnr. 7899-1526, s.st., Ólöf Inga Klemensdóttir, nnr. 6876-4777, s.st., Geir Hallgeirsson, nnr. 2539-1845, s.st., og Hjördís Jónsdóttir, nnr. 4197-8139, s.st.

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru, að stefndi verði dæmdur til að greiða:

1. Stefnendum sameiginlega að óskiptu skaðabætur að fjárhæð kr. 662.000,00 með dómvöxtum skv. 1. gr. l. nr. 56/1979 frá 11. des. 1984 til greiðsludags.

2. Þórarni Sigþórssyni, eiganda íbúðar 8A, skaðabætur að fjárhæð kr. 23.000,00 með vöxtum eins og greinir í lið 1.

3. Ásmundi Guðbjörnssyni, eiganda íbúðar 8B, skaðabætur að fjárhæð kr. 23.000,00 með vöxtum eins og greinir í lið 1.

4. Geir Hallgeirssyni og Hjördísi Jónsdóttur, eigendum íbúðar 8G, skaðabætur að fjárhæð kr. 36.000,00 með vöxtum eins og greinir í lið 1.

5. Íslenskum aðalverktökum, eiganda íbúðar 8H, skaðabætur að fjárhæð kr. 36.000,00 með vöxtum eins og greinir í lið 1.

Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefnda skv. gjaldskrá LMFÍ, þ.m.t. matskostnaðar sbr. málskostnaðarreikning, samtals að fjárhæð kr. 183.458,00.

Dómkröfur stefnda eru um sýknu af öllum kröfum stefnenda og málskostnaðar úr þeirra hendi, en til vara stórlegrar lækkunar dómkrafna.

Stefnendur segja málavexti þá að stefndi, sem sé byggingafélag er hafi atvinnu af að byggja og selja íbúðarhúsnæði, hafi byggt fjölbýlishúsið Espigerði 2 á árunum 1973-1976 og selt einstakar íbúðir í húsinu, sem séu alls 38 að tölu. Eftir að flutt hafi verið inn í íbúðir á efstu hæðum hússins, 8. og 9. hæðum, hafi komið fram leki frá þaki hússins, m.a. frá inndregnum svalagólfum sem séu hluti þaksins. Íbúðareigendur á efstu hæðunum hafi orðið fyrir barðinu á leka þessum, en það hafi einkum verið í fjórum íbúðum, sem merktar séu 8A, 8B, 8G og 8H, og hafi eigendur þessir haft samband við framkvæmdastjóra stefnda, Ármann Örn Ármannsson, sem sjálfur hafi búið í íbúð þarna merktri 8C. Framkvæmdastjórinn hafi lofað úrbótum. Einn stefnenda, Þórarinn Sigþórsson, hafi keypt íbúð merkta 8A með kaupsamningi 21. nóvember 1975. Í kaupsamningnum hafi stefndi skuldbundið sig til að gera við leka sem komið hafði fram í lofti íbúðarinnar frá þaki hússins. Stefndi hafi gert einhverjar ráðstafanir til þess að gera við þennan leka, en þær hafi reynst ófullnægjandi. Lekinn hafi haldið áfram og ávallt hafi verið kvartað við framkvæmdastjóra stefnda sem hafi jafnan lofað úrbótum.

Hinn 4. janúar 1979 hafi mikill leki komið í asahláku, þegar vatn hafi safnast saman á svölum við að niðurföll voru stífluð vegna frosta, og hafi lekinn mest komið í íbúðum 8A og 8B. Hinn 5. janúar 1979 hafi stefndi skuldbundið sig gagnvart eiganda íbúðar 8A á fundi þeirra til þess að annast viðgerð sem kæmi í veg fyrir lekann. Viðgerðartilraunir stefnda hafi hins vegar enn ekki borið árangur. Enn komi fram leki á efstu hæð hússins frá þaki þess og svalagólfum sem séu hluti þaksins. Hafi lekinn leitt til tjóns, einkum á málningu og múrhúð, í 4 íbúðum á efstu hæðum hússins, merktum 8A, 8B, 8G og 8H. Eigendur íbúða í húsinu hafi krafið stefndu um að bæta úr galla þessum á eigninni og afleitt tjón, en stefndu hafi synjað.

Stefnendur byggi kröfur sínar á því að orsakir lekans séu byggingargallar sem stefndi beri ábyrgð á sem byggjandi og seljandi húseignarinnar. Stefnendur hafi sýnt fram á með mati dómkvaddra matsmanna að um byggingargalla sé að ræða, þar sem útfærsla og frágangur stefnda á svalagólfum hafi verið vonlaus frá upphafi og óhjákvæmilegt að verulegur leki kæmi fram í undirliggjandi íbúðum. Vonlaust sé að lappa upp á núverandi frágang og verði því að fjarlægja búnað þann sem þarna sé og einangra og þétta svalirnar að nýju. Auk þessa þurfi að setja blikkhettur yfir stafna á þaki og nýjar þéttihlífar umhverfis reykháfa og lagfæra kjöl þaksins, svo og fjarlægja núverandi aðalrennur og rennubönd og setja nýjar aðalrennur. Dómkröfur stefnenda nemi viðgerðarkostnaði að mati matsmanna. Stefnendur benda á að upplýst sé í málinu að stefndi hafi ekki farið eftir tillögum arkitekta við frágang svalagólfa, en þessi frágangur væri jafnmikill byggingargalli þótt arktektar hefðu lagt þetta til. Forsvarsmaður stefnda, Ármann Örn Ármannsson, hafi viðurkennt gallann í samningum sínum við Þórarin Sigþórsson, eiganda 8A, og í framhaldi af því hefðu stefndu átt að láta lagfæra svalirnar, en það hafi verið vanrækt. Stefnendur byggi bæði á beinu loforði stefnda um að bæta úr þessum missmíðum og koma í veg fyrir lekann, svo og á almennum skaðabótareglum. Einnig megi beita ákvæði 2. mgr. 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922 með lögjöfnun, og álit stefnenda sé að gera eigi strangari kröfur til þeirra sem hafa atvinnu af því að byggja og selja íbúðir eins og stefndi hafi í máli þessu. Stefnendur benda á að ekkert sé við viðhald hússins að athuga og þeir hafi kvartað strax og lekans varð vart, þannig að ekki sé um tómlæti að ræða.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að stefnendur hafi ekki sýnt fram á að leki sá sem komið hafi í húsinu stafi frá byggingargöllum sem stefndi beri ábyrgð á. Húsið hafi verið byggt á árunum 1973-1976 samkvæmt þeim ströngustu kröfum sem gerðar hafi verið á þeim tíma og síðan hafi enn verið bætt um betur og kostnaðarsamar viðgerðir hafi verið gerðar á árinu 1979. Húsið hafi því verið í fullkomnu lagi frá hendi stefnda. Gengið hafi verið frá þaki og svölum samkvæmt sérteikningum arkitekts hússins sem stefndi hafi nú ekki getað fengið til framlagningar í máli þessu. Eins og upplýst sé og óumdeilt í máli þessu hafi leki komið í ljós í lofti íbúðar 8A þegar íbúðin hafi verið í smíðum, og hafi um það verið sérákvæði í kaupsamningi er sú íbúð hafi verið seld hinn 21. nóvember 1975. Stefndi hafi skuldbundið sig til þess að gera við þennan leka, og hafi gert, og hafi síðan ekki lekið fyrr en asahlákan hafi komið 1979. Þá hafi verið gert við eftir tillögum Leifs Blumenstein byggingafræðings, sem íbúðareigandinn hafi sjálfur tilnefnt, og viðgerð hafi farið fram og verið lokið árið 1980. Þetta hafi verið einangrað fyrirbæri, og hafi stefndi í einu og öllu staðið við skuldbindingar sínar.

Stefndi haldi (sic) því fram að kvartanir stefnenda séu of seint fram komnar. Kröfur stefnenda, hafi þær einhvern tímann verið til, séu niður fallnar vegna tómlætis, þar sem engir aðrir en eigandi íbúðar 8A hafi kvartað um leka í húsinu fyrr en nú og húsfélagið hafi aldrei haft samband við stefnda út af þessu.

Auk þess andmæli stefndi alfarið mati hinna dómkvöddu matsmanna og bendi á að flest sem þar sé talið upp teljist til viðhalds hússins. Stefndi bendi á að hallinn á bárujárninu sé nægilegur til þess að samskeyti séu svo þétt sem þau þurfi að vera. Snjóbráð komist inn með naglahausum á öllum þökum, hvar sem þau eru. Sprungur í veggjum séu alvanalegt fyrirbæri í húsum á Íslandi og viðgerð á slíku heyri til viðhalds. Um byggingargalla af hálfu stefnda sé því ekki að ræða.

Niðurstaða.

Stefnendur byggja kröfur sínar á hendur stefnda alfarið á mati hinna dómkvöddu matsmanna, bæði hvað varðar orsakir lekans og kostnað á viðgerðum. Í matsgerð lýsa matsmenn þeirri skoðun sinni að umræddur frágangur á svölum hússins og þaki hafi verið vonlaus frá upphafi og óhjákvæmilegt að verulegur leki kæmi fram í undirliggjandi íbúðum. Einnig að þéttingum á þaki hafi verið ábótavant, bæði á þakköntum og við reykháfa, og að frágangur á aðalþakrennum hafi ekki verið sem skyldi.

Dómurinn fellst á þetta mat hinna dómkvöddu matsmanna, að öðru leyti en hvað varðar aðalþakrennur og frágang á þeim, þar sem ekki verður talið sýnt að fram kominn leki hafi stafað frá þeim.

Stefndi ber því við að kröfur stefnenda, hafi þær nokkru sinni verið til, séu fallnar niður vegna tómlætis, þar sem enginn annar en eigandi íbúðar 8A hafi kvartað um leka. Upplýst er þó, að stefnda hafi verið fullkunnugt að einnig lak í íbúð 8B sem er við hliðina á. Vitnið Gunnar Ingi Gunnarsson læknir, sem bjó í íbúð 8H frá 1979 til 1984, hefur borið að lekið hafi í íbúðinni við sérstök veðurskilyrði og hafi vitnið sagt forsvarsmanni stefnda, Ármanni Erni Ármannssyni, sem bjó á sömu hæð þar til árið 1982, frá lekanum. Þegar þetta er virt verður að telja að lekinn á efstu hæðum hússins hafi verið alþekkt fyrirbæri, bæði hjá stefnendum og stefnda, og að kvartað hafi verið yfir honum svo tímanlega að ekki sé um tómlæti stefnenda að ræða.

Fallast ber því á með stefnendum að stefnda beri að bæta þeim tjón það sem þeir hafi orðið fyrir vegna byggingargalla, sem stefndi beri ábyrgð á. Hinir dómkvöddu matsmenn hafa metið til peningaverðs þær viðgerðir, sem gera þarf að mati dómsins og hefur stefndi ekki borið fram rökstudd andmæli við þeim tölulega. Verða kröfur stefnendanna því teknar til greina

að öðru leyti en um viðgerðir á aðalþakrennu kr. 95.000,00. Vextir reiknast frá dagsetningu matsgerðar 21. mars 1985.

Eftir þessum málalokum verður stefnda einnig gert að greiða stefnendum málskostnað sem ákveðst kr. 150.000,00, þar með talinn matskostnaður.

Garðar Gíslason borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnunum Guðmundi Kr. Kristinssyni arkitekt og Kristni R. Sigurjónssyni húsasmíðameistara.

Dómsorð:

Stefndi, Ármannsfell hf., greiði stefnendum, Braga Norðdahl, Guðmundi Jónassyni, Kolbrúnu Carlsen, Leifi Þorbjarnarsyni, Jakobi Jónssyni, Þóru Einarsdóttur, Maríu Pétursdóttur, Jóni Karlssyni, Sigríði Eggertsdóttur, Guðríði Þorsteinsdóttur, Stefáni Reyni Kristinssyni, Rudolf Nielsen, Ingileif Káradóttur, Sigurði Matthíassyni, Sigríði Theodórsdóttur, Gunnari Guðmundssyni, Kára Jónassyni, Huldu Kristjánsdóttur, Ólafi Guðjónssyni, Ingólfi Theodórssyni, Guðmundi A. Björnssyni, Halldóri Eyjólfssyni, Dagbjörtu Þórðardóttur, Sigrúnu Aspelund, Ríkarði Mássyni, Þóru Margréti Guðleifsdóttur, Perlu Kolka, Óskari Jónssyni, Árna Magnússyni, Örnólfi Hall, Sólveigu Búadóttur, Margréti Guðmundsdóttur, Garðari B. Einarssyni, Magnúsi Sigurðssyni, Pétri Esrasyni, Ágústu Ágústsdóttur, Nönnu Ágústsdóttur, Ásmundi Guðbjörnssyni, Þórarni Sigþórssyni, Ásbirni Einarssyni, Íslenskum aðalverktökum sf., Sigurði Sigurðssyni, Sesselju Kristínu Sigurðardóttur, Sigurði Sigurðssyni, Ólöfu Ingu Klemensdóttur, Geir Hallgeirssyni og Hjördísi Jónsdóttur, sameiginlega að óskiptu kr. 567.000,00 með dómvöxtum frá 21. mars 1985 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda Þórarni Sigþórssyni kr. 23.000,00 með dómvöxtum frá 21. mars 1985 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda Ásmundi Guðbjörnssyni kr. 23.000,00 með dómvöxtum frá 21. mars 1985 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnendum Geir Hallgeirssyni og Hjördísi Jónsdóttur sameiginlega kr. 36.000,00 með dómvöxtum frá 21. mars 1985 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda Íslenskum aðalverktökum sf. kr. 36.000,00 með dómvöxtum frá 21. mars 1985 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnendum sameiginlega málskostnað, þar með talinn matskostnað, kr. 150.000,00.