Föstudaginn 30. janúar 1987.

Nr. 202/1985. **Níels Sigurður Olgeirsson**
(Hilmar Ingimundarson hrl.)
gegn
Erni Andréssyni
(Helgi V. Jónsson hrl.)

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabætur. Verðtrygging.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Thoroddsen, Bjarni K. Bjarnason, Guðmundur Jónsson og Halldór Þorbjörnsson og Sigurður Líndal prófessor.

Hinn áfrýjaða dóm kváðu upp Sigríður Ingvarsdóttir héraðsdómari í Kópavogi og samdómendurnir Ólafur Pálsson byggingameistari og Gunnar Þorsteinsson byggingatæknifræðingur.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 30. ágúst 1985 að fengnu áfrýjunarleyfi 27. s.m. samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973.

Áfrýjandi gerir þær dómkröfur í aðalsök í héraði, að hann verði sýknaður af kröfum stefnda, en til vara að kröfur stefnda verði lækkaðar.

Í gagnsök í héraði gerir áfrýjandi þessar dómkröfur:

1. Að stefndi verði dæmdur til að greiða skaðabætur að fjárhæð 163.400,00 krónur ásamt 32% ársvöxtum af 98.910,00 krónum frá 23. nóvember 1983 til 21. desember s.á., með 25% ársvöxtum frá þeim degi til 21. janúar 1984, með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 14. september 1984, af 163.400,00 krónum frá þeim degi til 17. desember 1984, en síðan með hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Jafnframt er gerð sú krafa, að framangreindir vextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti, þó þannig að vextir leggist fyrst við höfuðstól hinn 1. febrúar 1986 fyrir tímabilið 1. febrúar 1985 til 1. febrúar 1986 og síðan áfallna vexti fyrir hvert 12 mánaða tímabil og myndi þannig nýjan höfuðstól, er beri sömu vexti og að framan greinir.

2. Að stefnda verði gert að greiða 26.227,00 krónur vegna matskostnaðar með 19% ársvöxtum frá 14. september 1984 til 17.

desember 1984, en síðan með hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Jafnframt er gerð sú krafa, að framangreindir vextir leggist við höfuðstól kröfunnar á 12 mánaða fresti, þó þannig, að vextir leggist fyrst við höfuðstól hinn 1. febrúar 1986 fyrir tímabilið 1. febrúar 1985 til 1. febrúar 1986 og síðan áfallna vexti fyrir hvert 12 mánaða tímabil og myndi þannig nýjan höfuðstól, er beri sömu vexti og að framan greinir.

Áfrýjandi krefst málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Þá krefst áfrýjandi að hin áfrýjaða fjárnámsgerð verði felld úr gildi.

Stefndi krefst þess að hinn áfrýjaði dómur og fjárnámsgerð verði staðfest. Hann krefst málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Málavextir eru þeir að stefndi tók að sér að reisa hús fyrir áfrýjanda að Brekkutúni 12 í Kópavogi. Ágreiningur reis út af smíði hússins og varð samkomulag um að matsmenn tilnefndir af Meistarafélagi húsasmiða mætu atriði sem áfrýjandi taldi áfátt. Er matsgerð þeirra dagsett 23. nóvember 1983 og var niðurstöðufjárhæð hennar 78.660,00 krónur. Áfrýjandi taldi matsmennnina ekki hafa fjallað um öll þau atriði sem óskað var eftir að metin yrðu auk þess sem þeir hefðu ekki treyst sé til að ljúka mati um öll atriðin. Þá taldi hann eignina haldna frekari göllum. Hann fékk síðan dómkvadda matsmenn til að meta atriði þessi. Er matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna frá 14. september 1984 og er niðurstöðufjárhæð hennar 64.490,00 krónur. Stefndi taldi á vanta 276.734,00 krónur að áfrýjandi hefði að fullu greitt umsamið kaupverð og höfðaði mál það á hendur honum sem er aðalsök í héraði. Áfrýjandi höfðaði svo gagnsök til heimtu framangreindra matsfjárhæða auk nokkurs annars kostnaðar.

Um aðalsök í héraði.

Kröfur sínar sundurliðaði stefndi nánar svo:

,,1. Greiðsla samkv. 8. tl. pr.
10.7. '83 kr. 80.000,00
Verðbætur =
(2076-1), 80.000,00 " 83.626,00 kr. 163.626,00
1015

2. Greiðsla samkv. 9. tl. pr.
21.11. '83, Húsnæðis-

málalán: Áætlað kr. 180.000,00 í samningi. Afhendingardagur (húss) 1.9. '82 var 17.8. 1982. kr. 180.000,00 lánað: 1/9/82 - 2/12/82 = 92 dagar	kr.	180.000,00	
1/9/82 - 1/11/82 = 62 dagar m. 32% ársv.	"	9.626,00	
1/11/82 - 2/12/82 = 31 dagar m. 38% ársv.	"	5.809,00	
	kr.	195.435,00	
- Innb. 2/12/1982	"	67.183,00	
	kr.	128.252,00	
2/12/82 - 10/5/83 159 dagar með 38% ársv.	"	21.230,00	
	kr.	149.482.00	
- Innb. 10/5/1983	"	66.740,00	
10/5/83 - 21/11/1983	kr.	82.742,00	
10/5/83 - 21/9/83 = 134 d. með 38% ársv.	"	11.543,00	
21/9/83 - 21/10/83 = 30. d. með 33% ársv.	"	2.244,00	
21/10/83 - 21/11/83 = 30. d. með 30,5% ársv.	"	2.074,00	" 98.603,00
3. Greiðsla v/stækkunar bílskúrs skv. samkomul. pr. 23/11/82	kr.	9.300,00	
Verðbætur pr. 10/7/1983 = (2076-1) 9.300 / 1331	"	5.205,00	" 14.505,00
		Samtals	kr. 276.734,00"

Sýknukröfu sína byggir áfrýjandi á því að sér sé óskylt að greiða verðbætur af greiðslu samkvæmt 8. tl. kaupsamningsins og verð-

bætur vegna stækkunar bílskúrs. Einnig telur hann sér óskylt að greiða vexti af fjárhæð 9. tl. samningsins þar sem hin selda eign hafi ekki verið afhent í umsömdu ástandi á réttum tíma. Þá telur áfrýjandi sig hafa ofgreitt stefnda 117.676,50 krónur með því að greiða verðbætur af fjárhæðum tl. 5-7 í kaupsamningnum, og eigi sú fjárhæð að koma til frádráttar þeim liðum kröfugerðar stefnda sem viðurkenndir séu. Komi þá í ljós að hann hafi ofgreitt stefnda 8.400,50 krónur.

Um 1. Í aðilaskýrslu sinni skýrði áfrýjandi svo frá að við undirskrift kaupsamningsins hefði ákvæðinu um verðbætur verið breytt frá því sem var í samþykktu kauptilboði hans. Hefði verið bætt inn í samninginn ákvæði um byggingavísitölu þá sem þá var í gildi. Í aðilaskýrslu sinni kvaðst stefndi hafa viljað láta það koma fram í kaupsamningnum að upphaf útreiknings verðbóta skyldi miða við byggingavísitöluna 1015 stig.

Fram er komið að áfrýjandi gerði sér grein fyrir framangreindri breytingu er hann undirritaði samninginn. Hann greiddi verðbætur samkvæmt skilningi stefnda af greiðslum sem féllu í gjalddaga 10. febrúar, 10. mars og 10. maí 1983. Þykir hann því vera bundinn af skilningi stefnda á þessu ákvæði kaupsamningsins. Ber honum því að greiða umkrafðar verðbætur samkvæmt þessum lið en ekki er ágreiningur um grunnfjárhæðina.

Verður þessi kröfuliður því tekinn til greina óbreyttur með 163.626,00 krónum.

Um 2. Samkvæmt samningi aðilanna skyldi stefndi taka við fjárhæð láns er áfrýjandi tók hjá Veðdeild Landsbanka Íslands, 180.000,00 krónum, sem greiðslu á hluta kaupverðsins. Skyldi áfrýjandi greiða vísitölu af fjárhæðinni frá og með „afhendingardegi hússins" miðað við umsaminn endanlegan frágang. Í kaupsamningi eru nánari ákvæði um frágang „húss og bílskúrs". Miða verður við að áfrýjandi hafi fengið umráð sjálfs hússins á umsömdum tíma. Ágreiningur reis um frágang á hinni seldu eign. Ágreiningslaust er að áfrýjandi innti af hendi tvær greiðslur upp í áðurnefnda fjárhæð svo sem fram kemur í sundurliðun stefnda. Þykir mega taka þennan lið til greina með 56.155,00 krónum svo sem gert er í héraðsdómi.

Um. 3. Ekki er fram komið að ráð hafi verið fyrir því gert að framkvæmdir við bílskúrinn tækju svo langan tíma sem raun varð

á. Þykir áfrýjandi því ekki eiga að greiða verðbætur samkvæmt þessum lið. Verður kröfuliður þessi því tekinn til greina með 9.300,00 krónum.

Samkvæmt þessu verður fjárhæð sú sem áfrýjanda var gert að greiða í aðalsök í héraði lækkuð um 5.205,00 krónur í 229.081,00 krónu.

Um gagnsök í héraði.

Áfrýjandi samþykkti að bílskúrinn yrði stækkaður og að hann greiddi kostnað við það svo sem áður er fram komið. Þykir hann því sjálfur verða að bera kostnað af stærri hurð fyrir bílskúrinn en gert hafði verið ráð fyrir í upphafi. Með þessari athugasemd þykir mega staðfesta niðurstöðu héraðsdóms um gagnsök þar sem stefndi var dæmdur til að greiða 124.060,00 krónur.

Samkvæmt þessu ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda 105.021,00 krónu með vöxtum eins og í dómsorði segir.

Staðfesta ber málskostnaðarákvæði héraðsdóms, þar á meðal um greiðslu vaxta af málskostnaði enda hefur málinu ekki verið gagnáfrýjað.

Kröfu sína um að hin áfrýjaða fjárnámsgerð verði felld úr gildi byggir áfrýjandi á því að fjárnámið hafi í raun farið fram á embættisskrifstofu fógeta en það sé andstætt ákvæði 34. gr. laga nr. 19/1887 svo sem skýra beri það.

Fjárnámsgerðin hófst að heimili áfrýjanda sbr. 2. mgr. 33. gr. laga nr. 19/1887. Ekki þykja þeir annmarkar vera á fjárnámsgerðinni er varði ógildingu hennar. Verður hún því staðfest til tryggingar dæmdum fjárhæðum.

Eftir þessum úrslitum verður áfrýjandi dæmdur til að greiða stefnda 35.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Níels Sigurður Olgeirsson, greiði stefnda, Erni Andréssyni, 105.021,00 krónu með 45% ársvöxtum af 172.926,00 krónum frá 10. júlí 1983 til 21. september s.á., 37% ársvöxtum frá þeim degi til 21. október s.á., 36% ársvöxtum frá þeim degi til 21. nóvember s.á., 32% ársvöxtum af

229.081,00 krónu frá þeim degi til 23. nóvember s.á. og af 150.421,00 krónu frá þeim degi til 21. desember s.á., 25% ársvöxtum frá þeim degi til 21. janúar 1984, 19% ársvöxtum frá þeim degi til 26. janúar s.á. og með hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til 14. september 1984 og með hæstu innlánsvöxtum af 105.021,00 krónu frá þeim degi til greiðsludags.

Hin áfrýjaða fjárnámsgerð er staðfest til tryggingar framangreindum fjárhæðum.

Ákvæði héraðsdóms um málskostnað eiga að vera óröskuð.

Áfrýjandi greiði stefnda 35.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Kópavogs 15. apríl 1985.

Mál þetta, sem dómtekið var 8. mars 1985 að loknum munnlegum málflutningi, er höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu þingfestri 26. janúar 1984 af Erni Andréssyni, Brekkutúni 14, Kópavogi, nnr. 9907-2539 gegn Níelsi Sigurði Olgeirssyni, Brekkutúni 12, Kópavogi, nnr. 6622-6263, til greiðslu skuldar að fjárhæð kr. 276.734,00 með 45% ársvöxtum af kr. 178.131,00 frá 10. júlí 1983 til 21. september s.á., með 37% ársvöxtum frá þeim degi til 21. október s.á., með 36% ársvöxtum frá þeim degi til 21. nóvember s.á., með 32% ársvöxtum af kr. 276.734,00 frá þeim degi til 21. desember s.á., með 25% ársvöxtum frá þeim degi til 21. janúar 1984, með 19% ársvöxtum frá þeim degi til stefnubirtingardags, en með hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til greiðsludags svo og málskostnaðar skv. gjaldskrá LMFÍ, með hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum, sem Seðlabanki Íslands ákveður á hverjum tíma af skuldum utan innlánsstofnana frá dómsuppsögu til greiðsludags, eða að skaðlausu að mati hins virðulega réttar.

Kröfur aðalstefnda eru þær að hann verði *aðallega* að svo stöddu alfarið sýknaður af öllum kröfum stefnanda, en *til vara* að kröfur stefnanda verði verulega lækkaðar. Jafnframt er í báðum tilvikum krafist málskostnaðar úr hendi stefnda skv. gjaldskrá LMFÍ að skaðlausu.

Með gagnstefnu sem þingfest var á bæjarþingi þann 17. desember sl. eru gerðar þær dómkröfur:

1. Að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða gagnstefnanda í skaðabætur kr. 163.400,00 ásamt 32% ársvöxtum af kr. 98.910,00 frá 23. nóvember 1983 til 21. desember s.á., með 25% ársvöxtum frá þeim degi til 21.

janúar 1984, með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 14. september 1984, af kr. 163.400,00 frá þeim degi til stefnubirtingardags, en síðan með hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Jafnframt er gerð sú krafa, að framangreindir vextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti og myndi þannig nýjan höfuðstól, er beri sömu vexti og að framan greinir.

2. Að gagnstefnda verði gert að greiða gagnstefnanda kr. 26.227,- vegna matskostnaðar með 19% ársvöxtum frá 14. september 1984 til stefnubirtingardags, en síðan með hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Jafnframt er gerð sú krafa, að framangreindir vextir leggist við höfuðstól kröfunnar á 12 mánaða fresti og myndi þannig nýjan höfuðstól, er beri sömu vexti og að framan greinir.

3. Að gagnstefnda verði gert að greiða gagnstefnanda málskostnað að skaðlausu skv. gjaldskrá LMFÍ með hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum, sem Seðlabanki Íslands ákveður hverju sinni af skuldum utan innlánsstofnana frá dómsuppsögu til greiðsludags.

Í gagnsök eru dómkröfur gagnstefnda þær að hann verði sýknaður af öllum kröfum gagnstefnanda, og að honum verði tildæmdur málskostnaður úr hans hendi í gagnsök, á sama hátt og krafist er í aðalsök.

Málsástæður:

Með kaupsamningi aðila, sem dagsettur er 16. júní 1982, tók aðalstefndi (sic) máls þessa að sér að byggja parhús að Brekkutúni 12, Kópavogi ásamt bílskúr. Í kaupsamningi er tekið fram að húsið væri byggt samkvæmt teikningum frá Teiknistofunni sf. og samþykktar (sic) af byggingaryfirvöldum Kópavogs. Einnig er kveðið á um frágang húss og bílskúrs. Afhendingartími samkvæmt kaupsamningi var 1. september 1982 eða fyrr ef verkinu væri lokið fyrir þann tíma.

Kaupverð kr. 1.100.000,00 skyldi greitt á ákveðnum gjalddögum þannig:

,,1.	Við undirritun kaupsamnings	kr.	230.000,00
2.	Hinn 10. september 1982	"	140.000,00
3.	Hinn 10. nóvember 1982	"	120.000,00
4.	Hinn 10. desember 1982	"	110.000,00
5.	Hinn 10. febrúar 1983	"	80.000,00
6.	Hinn 10. mars 1983	"	80.000,00
7.	Hinn 10. maí 1983	"	80.000,00
8.	Hinn 10. júlí 1983	"	80.000,00
9.	Seljandi yfirtekur lán frá Veðd. Landsb. Ísl.	"	180.000,00
		Samtals kr.	1.100.000,00

Kaupandi greiðir vexti af láni frá Veðdeild Landsbanka Íslands frá og með afhendingardegi hússins að telja, vextir af láninu eru víxilvextir á hverjum tíma. Vextir miðast við endanlegan frágang sem að framan er greint. Verðbætur komi á allar greiðslur sem eftir eru frá 1. janúar 1983 til 10. júlí 1983 og miðast við byggingavísitölu á hverjum tíma. Byggingavísitalan er í dag 1015 stig."

Kröfur aðalstefnanda eru byggðar á því að aðalstefndi hafi eigi greitt samkv. 8. og 9. lið samningsaðila, né umsamdar greiðslur vegna stækkunar bílskúrs.

Stefnukröfur sundurliðast þannig:

1. Greiðsla samkv. 8. tl. pr. 10.07.83	kr.	80.000,00		
Verðbætur samkv. samningi	"	83.626,00	kr..	163.626,00
2. Greiðsla eftirst. samkv. 9. tl. pr. 21.11.83			kr.	98.603,00
3. Greiðsla v/stækkunar bílskúrs pr. 23.11.82	kr.	9.300,00		
Verðbætur pr. 10.07.83 ...	"	5.205,00	"	14.505,00
Samtals:			kr.	276.734,00

Krafa aðalstefnda um sýknu er á því byggð að aðalstefnandi eigi ekki rétt til verðbóta eins og hann hefur krafist, að aðalstefnandi skuldi umbj.m. bætur vegna galla og ólokins frágangs, aðalstefnandi eigi engan rétt á víxilvöxtum vegna veðdeildarláns, að stefnandi skuldi umbj.m. orlof og kostnað vegna 3ja fasa rafmagnstöflu.

Kröfu aðalstefnanda um verðbætur er alfarið mótmælt. Í fyrsta lagi beri að miða verðbætur við vísitöluna 1. janúar 1983. Í öðru lagi væri ljóst, að aðalstefnandi eigi engar verðbætur vegna byggingu (sic) bílskúrsins sökum afhendingardráttar. Verð bílskúrsins af heildarverði skv. kaupsamningi teljist vera kr. 131.820,00 og væri þá stækkun hans ekki innifalin. Af maígreiðslu hafi hluti bílskúrsins verið kr. 51.820,00 og þar af væru verðbætur kr. 38.750,00. Aðalstefnandi geti ekki með afhendingardrætti verðtryggt inneignir sínar hjá aðalstefnda á hans kostnað. Aðalstefnandi verði sjálfur að bera áhættuna af afhendingardrætti og verður að gjalda þess að standa ekki við gerða samninga. Aðalstefndi hafi ætíð verið reiðubúinn að standa við greiðslur og hafi haft til þess greiðslugetu. Í þriðja lagi hafi aldrei verið samið um greiðslu vegna stækkunar bílskúrsins, hvorki um kostnaðaraukann né verðbætur.

Með samkomulagi málsaðila dags. 12. október 1983 var þess farið á leit

við Meistarasamband byggingamanna að það skipaði tvo hæfa og óvilhalla menn til að segja til um hvað kosta muni að bæta úr ákveðnum atriðum varðandi fasteignina Brekkutún 12 og er matsgerð þeirra Jósefs Halldórssonar og Stefáns Guðlaugssonar dags. 23. nóvember 1983 svohljóðandi:

„Að ósk formanns Meistarafélags húsasmiða, höfum við undirritaðir matsmenn M.h. skoðað húseignina Brekkutún 12, Kópavogi en fyrir lá bréf undiritað af núverandi eiganda hússins, Níels S. Olgeirssyni og byggjanda þess, Erni Andréssyni, þar sem óskað er eftir mati á meintum ágöllum á nokkrum atriðum við byggingu þessa húss, og tilgreint er með meðfylgjandi bréfi frá teiknistofu dags. 24. maí 1983.

Varðandi 1. og 2. lið, vantar á að fullnaðar frágangi sé lokið.

Um 3. - 4. og 5. lið, er álit okkar að rífa þurfi vatnsklæðningu af, lagfæra og þétta vatnsbretti, athuga með þéttingu undir fótstykki og þar sem timbureiningar koma að steini. Listar og vindpappi þurfa að koma utan á trétex klæðningu til að örugg þétting fáist, síðan klæðist að nýju með vatnsklæðningu. Reikna verður með að klæðning sú sem fyrir er eyðileggist að mestu við að rífa hana af og verði því að endurnýja hana.

Þakjárn á bílskúr er smávegis dældað, og skipta þarf þar um plötu. Frágangur á þakjárni við þakglugga, á húsinu, er rangur, og lekur þar um. Nauðsynlegt er því að gera þar á lagfæringu.

Kostnaður við þessar lagfæringar, — efni og vinnulaun —, teljum við að sé rétt metin á kr. *78.660,00.*

Kvörtun kom frá húseiganda um að jarðfylling að húsi sé ekki svo sem vera ætti.

Lóð er grófjöfnuð, en við suðausturhorn hússins hefur verið grafið niður með jarðveggjum þess, til skoðunar á þessu. Þar sést að fylling virðist vera nokkuð fíngerð og leirblandin. Nauðsynlegt er að veggjum liggi ólífrænn jarðvegur. Við teljum okkur ekki geta dæmt um hvort skipta þurfi um jarðveg, né um kostnað við það, til þess þurfi að grafa meira frá húsinu."

Gagnstefnandi fór fram á það með beiðni dags. 5. apríl 1984 að dómkvaddir verði matsmenn til að skoða og meta eftirfarandi atriði að Brekkutúni 12:

„1. Rifur á þakjárni og járnið beyglað og rispað á íbúðarhúsinu.
2. Galli á skorsteini.
3. Drenlögn og galli á jarðfyllingu.
4. Í kjallara koma steypustyrktarjárn í gegn.
5. Veggir í risi eru lægri en skv. teikningu.
6. Vantar járnvinkil í fótstykki á bílskúr.
7. Dyraop í bílskúr er stærra en gert var ráð fyrir skv. teikningu er 3,40 m x 2,50 m í stað 2,70 m x 2,25 m.

8. Negling (hefting) á viðarklæðningu mjög ljót víðast hvar. Ófagmannlegt.

Þess er beiðst, að matsmenn segi til um hvernig úr framangreindum atriðum megi bæta og hversu mikið það muni kosta. Ef úrbótum verður ekki unnt að koma við, þá eru matsmenn beðnir að meta matsbeiðanda afslátt af kaupverði vegna þess."

Þann 10. apríl s.á. voru á bæjarþinginu kvaddir til matsins þeir Sigurður R. Halldórsson byggingatæknifræðingur og Ólafur Bjarnason múrarameistari.

Matsgerð þeirra er dags. 14. september sl. og er álit þeirra svohljóðandi:

„Liður 1.

Rétt er, að þakjárn er beyglað við neglingar og rispað, járnið er nokkuð þunnt, gefur eftir í hábáru við neglingu, og er að okkar mati nokkur merki um óþarfa beyglur og rispur. Plata sem rifin er niður undir lágbáru þarf að endurnýjast. Teljum við þó að illmögulegt sé að setja svona þakjárn á hús þannig að engin rispa né beygla sjáist.

Liður 2.

Galla á skorsteini þarf að lagfæra. Galla þennan hefði átt að lagfæra áður en byrjað var að innrétta húsið og hefði þá kostnaður við það orðið hverfandi, en þar sem nú er búið að, svo til, fullgera innréttingu er ekki um annað að ræða en að brjóta með handverkfærum það mesta af bungunni og síðan múrhúða fletina og afrétta.

Liður 3.

Setja að nýju grófa sjávarmöl að og yfir jarðvatnslagnir og fylla að húsi með grófu efni sem yfirborðsvatn kemst í gegnum. Teljum við líklegt að það efni sem notað var áður til fyllingar upp við húsið hafi ekki verið nægjanlega opið.

Liður 4.

Sýnileg steypustyrktarjárn neðan á loftplötu kjallara við stiga stafa af því að járngrindinni hefur ekki verið lyft þegar steypa var lögð niður. Þetta atriði teljum við ekki skerða styrkleika hússins að neinu ráði þar sem spennuvídd er aðeins um 2 metrar og þykkt plötu er ríkuleg, auk þess hverfa þessi járn þegar loft er pússað.

Liður 5.

Eins og áður segir í lið 5 mældum við hæð frá steyptu gólfi að skurðfleti þaks (þ.e. efri brún sperru) 137 cm við innri brún steypts veggs í risi. Á byggingarnefndarteikningu bls. 02 í mælikvarða 1:100 sýnist okkur ekki nægilega ljóst hvar á að mæla 150 cm, en þó er viðtekin regla og sjálfsögð að miða við ytri brún.

Á burðarþolsteikningu V.S.T. er sýnd sniðmynd af þessum húshluta og er þar greinilega gefið mál 150 cm frá steyptu gólfi að efri brún á sperru mælt við ytri brún veggs. Í framhaldi af því hafði ég samband við annan arkitekt hússins, Pál Gunnlaugsson um túlkun þessa atriðis. Lét Páll mig hafa sett með fullkomnum vinnuteikningum hönnuða í mælikvarða 1:10, 1:50, 1:20, 1:5 og 1:2. Kemur þar glögglega fram á blaði nr. 08 í mælikvarða 1:50 að miðað er við ytri brún veggs og gefið mál 150 cm í stað 137 cm sem við mældum á staðnum. Þessi mismunur er meiri en leyfilegur er samkvæmt IST 50 staðli. Segir arkitekt að matsþola Erni Andréssyni hafi, sem öðrum húsbyggjendum, verið afhent þetta sett teikninga. Við síðari athugun kom í ljós að hæð frá gólfplötu, í mæni á þaki er 510 cm sem er 50 cm hærra en teikning segir til um. Samkvæmt þessum mælingum höfum við reiknað út að rúmmál þakhæðar breytist aðeins um sem næst 1/4 m^3 til stækkunar. Aftur á móti er hæð út við súðina nálægt 13 cm lægri en gert er ráð fyrir á teikningu, en nálægt 75 cm innar á gólfinu er lofthæð orðin sú sama undir súðinni og teikning arkitekts gerir ráð fyrir og fer hækkandi þar fyrir innan. Teljum við að nýtingarmöguleikar hæðarinnar verði svo til hinir sömu og gert var ráð fyrir.

Aftur á móti er þakskegg hússins af þessum völdum neðar en teikning segir til um, gerir það að verkum að kverk milli þakflatar og innri brúnar gluggaveggs í stofu verður neðar en lofthæð er í stofunni og þarf því að gera ráðstafanir til að það fari vel saman.

Liður 6.

Járnvinkil sem vantar við bílskúrshurð er auðveldast að setja, festa niður og steypa að honum þegar hurð er sett fyrir bílgeymslu.

Liður 7.

Hurðarop í bílgeymslu er stærra en gert er ráð fyrir á teikningu. Hafa matsmenn haft samband við embætti byggingafulltrúa í Kópavogi sem segir að stækkun þessi sé gerð með vitund þess, þó svo að breytt teikning arkitekts liggi ekki fyrir, en breytt teikning af burðarvirki frá V.S.T. hafi borist embættinu. Teljum við að stækkun þessi á innkeyrslu bílgeymslunnar auki lítillega kostnað á hurð, en kostnaður sá er aðeins brot af því hve bílgeymslan er þá meira virði vegna notkunarmöguleika.

Liður 8.

Rétt er sem segir að negling (hefting) er ófagmannlega unnin. Það verður að viðurkennast að hefting þessi með galvanhúðuðum lykkjum er viðtekin á utanhússklæðningu sem þessa, hafa t.d. allflest fyrirtæki sem framleiða einingarhús eingöngu notað heftingu. Á nokkrum stöðum eru mjög áberandi gallar sem hægt er að lagfæra.

Kostnaður vegna úrbóta.

Liður 1:		
Viðgerð á þakplötu og lagfæring á neglingu	kr.	4.700,00
Liður 2:		
Viðgerð á skorsteini	"	6.000,00
Liður 3:		
Grafa frá húsi og setja drenmöl og fylla að	"	15.400,00
Liður 4:	"	0
Liður 5:		
Kostnaður vegna hæðar á risi og afleiðing þess	"	24.000,00
Liður 6:		
Frágangur á járnvinkli við bílgeymslu	"	3.790,00
Liður 7:		
Verðmismunur á bílgeymsluhurð	"	6.600,00
Liður 8:		
Lagfæring á heftingu viðarklæðningar	"	4.000,00
Samtals	kr.	64.490,00"

Af hálfu gagnstefnanda hefur verið lögð fram kostnaðaráætlun frá verkfræðiskrifstofu Sigurðar Thoroddsen hf. en þar kemur m.a. fram að áætlaður kostnaður fyllingarefnis er kr. 20.250,-.

Einnig hefur verið lagður fram af hans hálfu reikningur Hlaðbæjar hf. kvittaður þann 4. júlí 1984 að fjárhæð kr. 34.483,-, sem er samkvæmt meðfylgjandi verklýsingu vegna ónothæfs efnis sem grafið var og ekið frá Brekkutúni 12, en drenmöl, sandi og grúsarfyllingu ekið að í staðinn.

Gagnstefndi hefur lagt fram yfirlýsingar Einars Sigurðssonar, úttektarmanns. Sú fyrri er dags. 18. nóvember 1983 svohljóðandi:

„Miðvikudaginn 16. nóvember 1983 var ég kallaður að Brekkutúni 12 til að skoða jarðvatnslögn, sem grafið hafði verið niður á, við suðausturhorn hússins. Þar kom í ljós að drenmöl yfir lögninni var vandfundin. Lögnin var opin á rúmlega 1 m kafla. Fylling að húsi var mold blönduð stórum steinum.

Einar Guðmundsson pípulagningameistari mætti við þessa skoðun og taldi að lögnin hefði verið tekin út af bænum, en engin úttekt er færð til bókar hjá byggingafulltrúa, sem segir að þessi lögn hafi verið hulin án úttektar.

Í framhaldi af þessu er óskað eftir því að öll jarðvatnslögnin verði grafin upp og athuguð og úttekt fari fram. Í framhaldi verði drenmöl sett yfir og fyllt að húsinu með drenerandi efni, en ekki mold."

Hin síðari er dags. 19. desember s.á. og er eftirfarandi:

„Þriðjudaginn 13. desember 1983 var undirritaður boðaður að Brekkutúni 12 af Einari Guðmundssyni til að vera viðstaddur uppgröft við suðvestur horn hússins. Í ljós kom, að við ca 1,5 m kom í ljós verulegt magn af drenmöl. Ekki þótti ástæða til að fara dýpra, af ótta við að skemma lögnina.

Í ljósi þessa tjáði byggingafulltrúi mér að ekki yrði gerð sérstök krafa til úttektar á „drenlögninni".“

Aðalstefnandi hefur lagt fram útreikning vegna breikkunar bílskúrs en samkvæmt honum er beinn „verktakakostnaður“ kr. 7.760,00 en heildarkostnaður reiknaður kr. 9.300,00.

Aðalstefnandi byggir kröfur sínar á því að aðalstefndi hafi skuldbundið sig samkvæmt kaupsamningi og samkvæmt síðara samkomulagi málsaðila varðandi stækkun bílskúrs til að greiða fjárhæðir þær sem tilgreindar eru í aðalstefnu. Gagnstefnandi byggir kröfur sínar á því að gagnstefndi hafi ekki afhent eignina Brekkutún 12 í umsömdu ástandi og beri honum því að greiða gagnstefnanda bætur vegna þessa.

Niðurstöður:

Aðalkröfur.

Kröfur aðalstefnanda eru m.a. byggðar á því að afhending hússins hafi farið fram þann 1. september 1982. Hins vegar hefur aðalstefndi haldið því fram að afhending bílskúrs hafi ekki farið fram fyrr en 22. júlí 1983 og er því ómótmælt af hálfu aðalstefnanda. Þykir því rétt að krafa aðalstefnanda um vaxtagreiðslur verði lækkuð þannig að vextir af láni frá Veðdeild Landsbanka Íslands reiknast að frádregnu bílskúrsverði kr. 131.820,00 þannig: af kr. 48.180,00 frá 1. september 1982 til 2. desember 1982 en af kr. 50.308,80, frá 22. júlí 1983 til 21. nóvember s.á. en að öðru leyti eins og segir í 2. tl. á dskj. nr. 24 og verður því tildæmd krafa samkvæmt þessum tölulið kr. 56.155,00.

Kröfur aðalstefnanda samkvæmt 1. tl. dskj. nr. 24 eru byggðar á kaupsamningi aðila þ.m.t. verðbætur á allar greiðslur eftir 1. janúar 1983 og er þá miðað við byggingavísitölu sem í gildi var er aðilar gengu frá umræddum kaupsamningi þann 16. júní 1982. Þá verður að ganga út frá því að fyrir liggi samkomulag aðila varðandi greiðslur vegna stækkunar bílskúrs og ber því aðalstefnda að greiða kr. 9.300,00 samkvæmt útreikningi á dskj. nr. 10 auk verðbóta eða samtals kr. 14.505,-. Þykja kröfur þessar nægjanlega rökstuddar að öðru leyti en því sem hér að framan greinir og verða því teknar til greina eins og síðar segir.

Gagnkröfur aðalstefnda.

Fallast ber á þá kröfu aðalstefnda að aðalstefnanda beri að greiða honum

bætur vegna ófullnægjandi klæðningar og fyrir viðgerð á þakjárni kr. 78.660,00.

Einnig þykir rétt að aðalstefnandi greiði aðalstefnda bætur fyrir viðgerð á skorsteini, vegna úrbóta við jarðveg að húsinu og vegna lagfæringar hæðarmismunar og þykja bætur þessar hæfilega ákveðnar kr. 45.400,00 með vísan til matsgerðar dskj. nr. 40. Aðalstefndi þykir ekki eiga rétt á frekari bótum vegna úrbóta á drenlögn enda liggja ekki fyrir teikningar eða önnur fullnægjandi gögn varðandi þessar ákveðnu úrbætur.

Viðgerð á þakjárni og lagfæring á neglingu sbr. sama dskj. liður 1 hefur þegar verið tekin til greina í mati Meistarafélags húsasmiða.

Varðandi lið 6 í sama dskj. þykir frágangur á vinkli við bílgeymslu ekki falla undir tilskilinn frágang er aðalstefnanda bar að inna af hendi þar sem hann skyldi samkvæmt samningi málsaðila afhenda gólf í bílgeymslu ópússað. Varðandi lið 8 hafa bætur þegar verið tildæmdar skv. mati Meistarafélags húsasmiða.

Ekki þykir ástæða til að dæma aðalstefnda bætur vegna bílskúrshurðar þar sem aukinn kostnaður er aðeins brot af því hve bílgeymslan er þá meira virði vegna notkunarmöguleika skv. niðurstöðu dskj. nr. 40.

Dæmdar kröfur.

Tildæmdar kröfur aðalstefnanda verða því samkvæmt því sem áður segir samtals að fjárhæð kr. 234.286,00 og gagnkröfur aðalstefnda að fjárhæð kr. 124.060,00.

Samkvæmt þessu ber aðalstefnda Níelsi Sigurði Olgeirssyni að greiða aðalstefnanda Erni Andréssyni kr. 110.226,00 með 45% ársvöxtum af kr. 178.131,00 frá 10. júlí 1983 til 21. september s.á. en með 37% ársvöxtum frá þeim degi til 21. október s.á. en með 36% ársvöxtum frá þeim degi til 21. nóvember s.á. en með 32% ársvöxtum af kr. 234.286,00 frá þeim degi til 23. nóvember s.á. en af kr. 155.626.00 frá þeim degi til 21. desember s.á. en með 25% ársvöxtum frá þeim degi til 21. janúar 1984 en með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 26. janúar s.á. en með hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til 14. september 1984 og með hæstu innlánsvöxtum af kr. 110.226,00 frá þeim degi til greiðsludags.

Rétt þykir að aðalstefnandi greiði aðalstefnda kr. 26.227,- í málskostnað vegna matskostnaðar með hæstu lögleyfðu vanskilavöxtum, sem Seðlabanki Íslands ákveður á hverjum tíma frá dómsuppsögn til greiðsludags, en að öðru leyti þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Dómsuppkvaðning hefur dregist vegna veikinda dómsformanns.

Dómsorð:

Aðalstefndi, Níels Sigurður Olgeirsson, greiði aðalstefnanda, Erni

Andréssyni, kr. 110.226,00 með 45% ársvöxtum af kr. 178.131,- frá 10. júlí 1983 til 21. september s.á. en með 37% ársvöxtum frá þeim degi til 21. október s.á. en með 36% ársvöxtum frá þeim degi til 21. nóvember s.á. en með 2% ársvöxtum af kr. 234.286.- frá þeim degi til 23. nóvember s.á. en af kr. 155.626,00 frá þeim degi til 21. desember s.á. en með 25% ársvöxtum frá þeim degi til 21. janúar 1984 en með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 26. janúar s.á en með hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til 14. september 1984 og með hæstu innlánsvöxtum af kr. 110.226,00 frá þeim degi til greiðsludags.

Aðalstefnandi, Örn Andrésson, greiði aðalstefnda Níelsi Sigurði Olgeirssyni, kr. 26.227,00 í málskostnað með hæstu lögleyfðu vanskilavöxtum sem Seðlabanki Íslands ákveður á hverjum tíma frá dómsuppsögn til greiðsludags.

Dómi þessum ber að fullnægja með aðför að lögum.

Fjárnámsgerð fógetaréttar Kópavogs 24. júlí 1985.

Ár 1985, miðvikudaginn 24. júlí var fógetaréttur Kópavogs settur að Brekkutúni 12, Kópavogi og haldinn þar af fulltrúa bæjarfógeta Sveinbirni Sveinbjörnssyni með undirrituðum vottum.

Fyrir var tekið málið: Örn Andrésson gegn Níelsi Sigurði Olgeirssyni.

Fógeti leggur fram nr. 1, gerðarbeiðni, nr. 2 dóm bæjarþings Kópavogs, dags. 15.04. svohljóðandi:

Fyrir gerðarbeiðanda mætir Kjartan Reynir Ólafsson hrl. og krefst fjárnáms fyrir kr. 110.226,- með 45% ársvöxtum af kr. 178.131,- frá 10.07. til 21.09. '83, en með 37% ársvöxtum frá þeim degi til 21.10. '83, en með 36% ársvöxtum frá þeim degi til 21.11. '83, en með 32% ársvöxtum af kr. 234.286,- frá þeim degi til 23.11. '83, en af kr. 155.626,- frá þeim degi til 21.12. '83, en með 25% ársvöxtum frá þeim degi til 21.01. '84, en með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 26.01. '84, en með hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til 14.09. '84 og með hæstu innlánsvöxtum af kr. 110.226,- frá þeim degi til greiðsludags.

Kr. 940,- í dómsútskrift og birtingarkostnað, kr. 12,- í ljósritunarkostnað, kr. 950,- vegna gerðarbeiðni, kostnaði (sic) við gerðina og eftirfarandi uppboð/innheimtuaðgerðir, allt á ábyrgð gerðarbeiðanda, en á kostnað gerðarþola, allt að frádregnum kr. 26.227,- með hæstu lögleyfðu vanskilavöxtum sem Seðlabanki Íslands ákveður á hverjum tíma frá 15.04. '85 til greiðsludags.

Gerðarþoli býr hér en er ekki viðstaddur og ákvað fógeti að flytja réttinn á skrifstofu sína að Auðbrekku 10, Kópavogi. Þar mætti f.h. gerðarþola að tilhlutan fógeta Kristín Árnadóttir og kvaðst hún áminnt um sannsögli ekki geta greitt fyrir gerðarþola.

Skv. kröfu umboðsmanns gerðarbeiðanda lýsti fógeti yfir fjárnámi í eign gerðarþola, fasteigninni Brekkutúni 12, Kópavogi.

Fallið var frá virðingu. Fógeti gætti leiðbeiningarskyldu sinnar, skýrði þýðingu gerðarinnar og kvaðst myndi skýra gerðarþola frá fjárnáminu m. áb. bréfi.

Upplesið, játað rétt bókað. Gerðinni lokið.

Mánudaginn 2. febrúar 1987.

Nr. 132/1986. **Jórunn J. Hrólfsdóttir**
gegn
Daníel Pálmasyni og
Ingibjörgu Bjarnadóttur

Útivistardómur.

Dómur Hæstaréttar.

Málsókn þessi fellur niður.

Áfrýjandi, Jórunn J. Hrólfsdóttir, er eigi sækir dómþing í máli þessu, greiði 800,00 króna útivistargjald til ríkissjóðs, ef hún vill fá mál sitt tekið fyrir af nýju.
