

Mánudaginn 10. nóvember 1975.

Nr. 127/1974. **Jón Loftsson h/f**

(Guðmundur Pétursson hrl.)

gegn

Alfreð Óskarssyni og gagnsök

(Gunnar M. Guðmundsson hrl.).

Dó m e n d u r :

hæstaréttardómaramirnir Benedikt Sigurjónsson, Björn Sveinbjörnsson, Einar Arnalds, Logi Einarsson og Magnús Þ. Torfason.

Gallar á seldri fasteign. Skaðabótamál.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 1. júlí 1974. Hann krefst aðallega sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda, en til vara, að þær verði lækkaðar. Enn fremur krefst hann málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjanda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur gagnáfrýjað málinu með stefnu 5. júlí 1974. Hann gerir þær dómkröfur, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða 441.965 krónur með 7% ársvöxtum frá 19. júní 1972 til 16. maí 1973, 9% ársvöxtum frá þeim degi til 15. júlí 1974 og 12% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Hann krefst og málskostnaðar úr hendi aðaláfrýjanda bæði í héraði og fyrir Hæstarétti, þar með talinn hluta gagnáfrýjanda í kostnaði við matsgerð þá, sem í málinu greinir.

Aðaláfrýjandi hefur lagt fyrir Hæstarétt vottorð Hagstofu Íslands, dags. 28. október 1975, um byggingarvísitölur, sem giltu fyrir tímabilin júlí—október 1971 og mars—júní 1972.

I.

Gagnáfrýjandi, sem krefur aðaláfrýjanda í máli þessu um skaðabætur vegna vanefnda á kaupsamningi um húsið Skógarhlund 2 í Garðahreppi, svo sem greinir í héraðsdómi, sundurliðar dómkröfur sínar þannig fyrir Hæstarétti:

A. Kostnaður við lagfæringu á húsum samkvæmt matsgerð:

1. Múrhúðun innanhúss	kr. 68.200
2. Frágangur á húspaki	— 28.400
3. Frágangur á bílskúrspaki	— 6.700
4. Pappalögn á bílskúr	— 22.000
5. Lagnir í jörð utanhúss	— 41.500
6. Múrviðgerð og minni háttar lagfæringar hússins að utan	— 13.800
7. Péttingar umhverfis glugga	— 9.600
8. Tenging bitaenda með togbandi	— 5.200
9. Péttingar milli þakskeggs og súlu og við bita í gafflveggjum	— 3.700
10. Karmar í bílskúr	— 19.000

Alls kr. 218.100

B. Hluti gagnáfrýjanda af kostnaði við jöfnun lóðar, sem ólokið er	— 1.500
C. Kostnaður við sérstaka vatnsvörn á húsi gagnáfrýjanda	— 30.000
D. Verðryrnun hússins vegna byggingargalla	— 200.000

Alls kr. 449.600

Frá þessu dregur gagnáfrýjandi eftirstöðvar umsamins kaupverðs, sem ágreiningslaust er, að ógoldnar eru	— 7.635
---	---------

Kemur þá út fjárhæð dómkröfunnar . . . kr. 441.965

Aðaláfrýjandi hefur andmælt því, að hann sé skaðabótaskyldur gagnvart gagnáfrýjanda. Enn fremur telur hann sig eiga fjárkröfu á gagnáfrýjanda vegna viðskipta þeirra, svo sem nánar verður greint í III hér á eftir. Krefst aðaláfrýjandi þess, að sú krafa hans komi til skuldajafnaðar við kröfur aðaláfrýjanda eftir því sem með þarf, ef þær verði að einhverju leyti til greina teknar.

II.

Um skaðabótakröfur gagnáfrýjanda.

Um A. Með skírskotun til forsendna héraðsdóms þykir

mega staðfesta úrlausn hans um rétt gagnáfrýjanda til skaðabóta samkvæmt þessum kröfulið. Verða kröfur gagnáfrýjanda samkvæmt þessum kröfulið því teknar til greina að öðru leyti en því, að gagnáfrýjanda verða aðeins dæmdar 3.200 krónur samkvæmt 7. tl. og aðaláfrýjandi sýknaður af kröfu þeirri, er greinir í 10. tl. Verður þessi kröfuliður því tekinn til greina með 192.700 krónum ($218.100 \div 6.400 \div 19.000$ krónur).

Um B. Samkvæmt 4. gr., D lið, í kaupsamningi aðilja átti aðaláfrýjandi að skila gagnáfrýjanda lóð hússins jafnaðri út með ýtu. Samkvæmt matsgerð hinna dómkvöddu manna var jöfnun lóða að mestu lokið, en þó ekki að fullu, þegar mat fór fram. Fjárhæð samkvæmt þessum kröfulið er $\frac{1}{4}$ hluti metins heildarkostnaðar við jöfnun þeirra 7 lóða, sem matið tók til. Enda þótt kröfuliður þessi sé þannig ekki reistur á nákvæmu eða sundurliðuðu mati á kostnaði við jöfnun á lóð gagnáfrýjanda, þykir honum þó svo í hóf stillt, að taka megí hann til greina.

Um C. Gagnáfrýjandi heldur því fram, að vegna gallaðrar hleðslu hússins hafi verið nauðsynlegt að vatnsverja húsið utan og hafi hann gert það. Gagnáfrýjandi hefur þó hvorki sýnt nægilega fram á nauðsyn þeirrar aðgerðar, kostnað sinn við hana né að aðaláfrýjanda sé skylt að standa straum af þeim kostnaði. Verður því að staðfesta úrlausn héraðsdóms um þennan lið dómkröfunnar.

Um D. Samkvæmt því, sem segir í matsgerð hinna dómkvöddu manna, hafa þeir „miðað lagfæringar á húsunum við, að þau nái þeim gæðum, sem þeir telja, að vænta hefði mátt“. Samkvæmt þessu og þar sem gagnáfrýjandi hefur ekki að öðru leyti rökstutt þennan kröfulið nægilega, verður að staðfesta úrlausn héraðsdóms um sýknu aðaláfrýjanda af honum.

III.

Svo sem áður var greint, styður aðaláfrýjandi sýknukröfu sína öðrum þræði þeim rökum, að hann eigi gagnkröfu á gagnáfrýjanda, sem honum sé heimilt að skuldajafna við skaðabótakröfur hans. Fyrir Hæstarétti hefur aðaláfrýjandi

hins vegar fallið frá öllum gagnkröfum, er hann hafði uppi fyrir héraðsdómi, öðrum en kröfu um hækkun á söluverði hússins, frá því sem það var tilgreint í kaupsamningi. Reisir aðaláfrýjandi þessa kröfu sína á 5. gr. kaupsamnings aðilja, og nemur sú hækkun kaupverðs, er hann krefst, 174.127 krónum með 9% ársvöxtum frá 7. febrúar 1972 til 15. júlí 1974, en 13% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Er fjárhæð þessi þannig fundin, að aðaláfrýjandi miðar við hækkun byggingarvísitölu úr 535 stigum fyrir tímabilið júlí—október 1971 í 603 stig fyrir tímabilið mars—júní 1972, eða um 12.71%, og hækkar hann söluverð hússins um sömu hlutfallstölu, eða úr 1.370.000 krónum í 1.544.127 krónur. Vaxta krefst hann af nefndri hækkun frá þeim tíma, er gagnáfrýjandi fékk afsal fyrir húsinu, en þá telur aðaláfrýjandi hafa verið lokið þeim verkum, sem hann vann við húsið.

Gagnáfrýjandi hefur andmælt framangreindri kröfu um hækkun söluverðs með þeim rökstuðningi, sem í héraðsdómi er rakinn, auk þess sem hann mótmælir því, að 5. gr. kaupsamningsins, þó gild yrði metin, heimili aðaláfrýjanda að miða hækkun söluverðsins við hækkun á byggingarvísitölu.

Í 5. gr. kaupsamnings aðilja segir svo:

„Verði um breytingu á verðlagi að ræða, meðan á byggingarframkvæmdum stendur, áskilur seljandi sér rétt til endurskoðunar söluverðsins við afhendingu, og samþykkir kaupandi, að sannaðar hækkanir á vinnu og vörum bætist við söluverðið miðað við það verðlag, sem gildir við undirskrift“.

Af framangreindu ákvæði er ljóst, að í málinu reiknar aðaláfrýjandi hækkun söluverðsins með allt öðrum hætti en í kaupsamningnum segir. Er með öllu ósannað, hverju hækkun á söluverði hússins næmi, ef fylgt væri fyrirmælum nefndrar 5. greinar. Verður því skuldað afnaðarkröfu aðaláfrýjanda ekki sinnt, án þess að til úrlausnar komi, hvort þetta ákvæði samningsins fari í bága við ákvæði 1. gr. laga nr. 71/1966.

IV.

Samkvæmt því, sem rakið hefur verið, verður aðaláfrýjandi dæmdur til að greiða gagnáfrýjanda 194.200 krónur

(192.700 + 1.500 krónur) að fráðregnum 7.635 krónum, sem aðiljar eru sammála um, að ógoldnar séu af kaupverði, eða alls 186.565 krónur með vöxtum eins og krafist er, en vaxta-kröfunni er ekki andmælt af aðaláfrýjanda.

Rétt er, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda samtals 110.000 krónur í málkostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Þar sem héraðsdómari neytti heimildar 3. tl. 200. gr. laga nr. 85/1936 til að kveðja til sérfróða menn til að dæma málið með sér, hefði verið rétt, að þeir sætu einnig báðir í dómi, þegar matsmenn, vitni og aðiljar gáfu skýrslur fyrir dómi.

Dráttur á uppsögu héraðsdóms hefur ekki verið nægilega réttlættur.

D ó m s o r ð :

Aðaláfrýjandi, Jón Loftsson h/f, greiði gagnáfrýjanda, Alfredit Óskarssyni, 186.565 krónur með 7% ársvöxtum frá 19. júní 1972 til 16. maí 1973, 9% ársvöxtum frá þeim degi til 15. júlí 1974 og 12% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og 110.000 krónur í málkostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 24. apríl 1974.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 1. f. m., hefur Alfredit Óskars-son, Lóranstöðinni, Snæfellsnesi, höfðað fyrir dóminum með kröfugerð fyrir dómi og framlagningu skjala í dóm hinn 31. október 1972 á hendur Jóni Loftssyni h/f, Reykjavík, til heimtu kröfu að fjárhæð kr. 468.914 auk 1% dráttarvaxta fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá 19. júní 1972 til greiðsludags og málkostnaðar að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málkostnaðar úr hendi hans að mati réttarins.

Tildrög málsins eru þau, að með kaupsamningi, dagsettum 28. júlí 1971, keypti stefnandi af stefnda einbýlishús á lóðinni nr. 2 við Skógarlund í Garðahreppi. Hús þetta er í hverfi sams konar húsa, sem stefndi stóð fyrir að byggja á lóðunum nr. 2-12 við Skógarlund. Þegar kaupsamningur var gerður, var bygging hússins ekki hafin. Í kaupsamningi segir, að húsið seljist fokhelt, og í 4. gr. kaupsamningsins er hinu selda nánar lýst svo:

„Húsið er byggt skv. teikningu Birgis Breiðdals, arkitekts, og verður ástand hússins við afhendingu í stórum dráttum þetta skv. byggingarlýsingu hans:

- A. Hlaðnir útveggir með tvöfaldri hleðslu (berandi mátsteini og vatnsverjandi máthellu) og 2" plasteinangrun á milli, fúgaðir, en ómálaðir. Bílskúrsveggir úr mátsteini fúgaðir, en ómálaðir.
- B. Þak frágengið að utan, með 2 þakgluggum 120×120 cm að stærð (annar yfir baði, hinn yfir eldhúsi), bárujárnir ómál-uðu og fúavörðum panil á köntum. Þakið verður einangrað með 4" glerull á kostnað kaupanda. Bílskúrsþak með 3 pappalögum og frágengnum köntum, óeinangrað.
- C. Glugga-karmar íkomnir og fúavarðir, án glers. Splitthellur, óeinangraðar að innan, að neðan, þar sem við á, sbr. teikningu.
- D. Lóð útjöfnuð með ýtu fyrir afhendingu“.

Stefnandi kveður forsöguna að umræddum kaupum útboð frá stefnda, dagsett 28. apríl 1971, en þar segir m. a.:

„Allar upplýsingar um MÁTHELLUHÚSIN almennt er að finna í bæklingi okkar „Leiðbeiningar um hleðslu húsa“. Ekki er reiknað með, að ytra veggþil verði múrhuðað, enda er þar regnkápa hússins og verður húsunum skilað „útfúguðum“, utan sem innan ásamt útfúguðum burðarveggjum. Kaupendum er síðan að sjálfsögðu frjálst að klæða veggi að innan eftir eigin óskum svo og að breyta herbergjaskipun að einhverju leyti, en þá í samráði við teiknara“.

Hinn 7. júlí sama ár sendi stefndi frá sér framhald nefndrar útboðslýsingar, en þar segir m. a.:

„Afhendingarástand er miðað við fyrrgreinda frumlýsingu, þ. e. útveggir útfúgaðir, einangrun milli veggþilja, og innveggir útfúgaðir og/eða sléttir fyrir klæðningu, eftir óskum. Þak frágengið, gluggar ísettir með plasti og/eða tvöföldu einangrunargleri skv. tilboði, sem kaupandi getur gengið að, en bætist þá auðvitað við söluverð skv. nánara samkomulagi varðandi greiðslu. Sama gildir um bílskúr, nema einföld mátsteinshleðsla, án einangrunar“.

Stefnandi veitti húsinu viðtöku snemma á árinu 1972, og er afsal útgefið hinn 7. febrúar.

Stefnandi telur stefnda á ýmsan hátt hafa vanefnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi, m. a. hafi komið fram margvíslegir gallar á umræddu húsi.

Með bréfi, dagsettu 26. apríl 1972, fór stefnandi þess á leit

ásamt eigendum húsanna nr. 3, 4, 7, 9, 11 og 12 við Skógarlund, að dómkvaddir yrðu óvilhallir kunnáttumenn til þess að meta byggingargalla á húsunum, sem nánar eru tilgreindir í matsbeiðni.

Hinn 5. maí 1972 voru dómkvaddir þeir dr. Ragnar Ingimarsson verkfræðingur, Gunnar H. Pálsson verkfræðingur og Ólafur Pálsson byggingameistari, og skiluðu þeir ítarlegri matsgerð, dagsettri 19. júní 1972.

Í matsgerðinni er fyrst fjallað um hvert einstakt hús, en síðan fjallað um þau atriði, sem matsmenn telja sameiginleg fyrir fleiri en eitt húsanna eða þau öll.

Í matsgerð segir m. a.:

„Skógarlundur nr. 2. Eigandi Alfreð Óskarsson.

Magnús skýrði frá því, að eigandi hefði ekkert unnið við húsið, frá því að seljandi hefði skilið við það.

Í matsbeiðni er hleðslu í bílskúr talið ólokið. Hleðslunni hafði við skoðun verið lokið. Þá er þess getið, að sökklafrágangur sé ófullnægjandi. Skoðun leiddi í ljós, að sökklar hafa verið lagfærðir á húsinu sjálfu, en þarfnast lagfæringar á bílskúr.

Dyraop vantar í barnaherbergi í norð-vestur horni. Viðbótar dyragat er aftur á móti frá gangi í austurenda hússins. Súkur í langvegg hallast um 2–3 cm (sjá meðfylgjandi mynd nr. 25).

Fúgun og hleðslufrágangur er almennt lélegur innanhúss. Frostskemmdir eru í hluta af fúgum. Meðfylgjandi myndir nr. 26, 27 og 28 sýna útlit múrverks.

Í matsbeiðni var niðurfall talið vanta í þvottahús í austurhluta húss. Niðurfall í samræmi við teikningar. Upplýst var, að á byggingarstigi hefði komið fram ósk um flutning á niðurfalli, en sú ósk hefði borist pípulagningamönnum of seint.

Í norðurhlið hússins er ólokið að sjóða þakfestingu fasta. Vatnsinntak er rangt staðsett og lendir 60 cm frá lagnarauf. Miðgluggi í stofu hallar um 1.5 cm. Í matsbeiðni er talið, að fúavörn sé ábótavant á þakbrúnum. Átt mun við mislitun á timbrinu, en upplýst var, að fúavörn hefði verið framkvæmd með glæru fúavarnarefni, en litun gerð síðar.

Frágangi múrverks er töluvert ábótavant. Meðfylgjandi mynd nr. 29 sýnir frágang við norð-vestur horn húss.

Sameiginlega verður fjallað um þau atriði hér að aftan, sem snerta þetta hús, en eru annaðhvort eins fyrir fleiri hús eða tilheyrast sameign.

Að skoðun lokinni var fundi slitið.

Eins og fram kemur í kaupsamningi, er hlaðið með splitthellum undir glugga. Þessi hleðsla er vel gerð nema í húsi nr. 4. Til að koma fyrir þakfestingarjárnnum hefur rauf verið söguð í þessar splitthellur, sbr. meðfylgjandi mynd nr. 13, en þynning á hellunum hefur valdið sprungumyndun, sbr. meðfylgjandi mynd nr. 30. Láréttrar sprungumyndunar í splitthelluhleðslu hefur líka orðið vart, sbr. meðfylgjandi mynd nr. 31.

Lóðréttar sprungur hafa víða komið í ytri kápu á gaflveggjum, sbr. meðfylgjandi mynd nr. 32.

Frágangur meðfram gluggum að utan er þannig, að fyllt hefur verið með múr milli hliðarstykkja og hleðslusteins. Aðeins grunn fúga myndast framan við múrinn. Bil milli glugga og hleðslusteins er mjög mismunandi breitt, frá 2–3 cm niður í nánast ekki neitt. Eins og fram er komið, eru gluggar í húsi nr. 12 enn lausir.

Frágangi við gaflveggi húsa er áfátt upp við þakskegg, þar sem burðarbitar ganga út í gegnum hleðsluna. Frágangi er einnig áfátt við súlur á langhliðum, þar sem þakskegg og gluggar koma að þeim.

Húsin, sem hér um ræðir, eru sjálf öll pappalögð og með bárujárn, nema hús nr. 12, þar sem aðeins timburklæðningu er lokið. Rennur eru komnar á öll húsin. Kant- og kjöljárn er komið á hús nr. 9 og 11. Hvergi hefur verið gengið frá járn í kringum þakglugga. Skýrt var frá því, að seljandi teldi sig aðeins eiga að skila og kosta þakið með bárujárn (ekki með rennum, kant- og kjöljárn).

Einn þakgluggi 100×100 cm er á hverju húsi, nema hús nr. 12, þar hefur enn ekki verið settur á gluggi.

Pappalög vantar á flesta bílskúrana, enda upplýst, að seljandi ætli ekki að skaffa þau. Þar sem pappaklæðning hefur verið sett á, mun um verk eigenda að ræða. Kantar bílskúra eru ekki frágengnir að framan og aftan. Karma vantar í bílskúra, bæði að framan og aftan. Ekkert þak er á bílskúr við húsið nr. 12.

Þakvatnslögn (jarðlögn) er ólokið við flest húsin. Henni er þó lokið við húsin nr. 9 og 11.

Tengingu frárennslis út í götu mun hafa verið ólokið við afhendingu. Vinna hafin við lagnir á vegum eigenda. Vestan við götuna (hús nr. 2, 4 og 12) er hægt að tengja beint út í götubrunna, og eru lagnir allar álíka langar. Austan við götu þarf að setja brunn í hverja lóð. Lagnir eru jafnlangar fyrir hús nr. 3, 7 og 11, en lengri fyrir hús nr. 9.

Skoðun leiddi í ljós, að jöfnun lóða er vel á veg komin. Með-

fylgjandi myndir nr. 33, 34, 35 og 36 sýna lóðir. Nokkurri sléttun er ólokið austan við húsin nr. 7, 9 og 11. Á milli húsa er nokkur lagfæring eftir svo og frammi við götu, en þar er jöfnun mjög bundin við skólplögn.

Niðurstöður matsmanna.

Samkvæmt matsbeiðni er matsmönnum falið að meta það, sem áfátt kann að reynast í hverju húsi, bæði metið á almennan mælikvarða og þó sérstaklega með samanburði við byggingarlýsingu í kynningarbæklingi og lýsingu í kaupsamningi.

Í formála kynningarbæklinga segir m. a.: „Tilgangur þessa bæklinga er að benda á, hvernig lækka megir verulega byggingarkostnað án gæðarýrnunar á húsakosti með því að minnka bilið á milli fohelds og fullgerðs húss“. Í kaupsamningi kemur m. a. fram í 4. gr.: „Hlaðnir útveggir með tvöfaldri hleðslu (berandi mátsteini og vatnsverjandi máthellu) og 2" plasteinangrun á milli, fúgaðir, en ómálaðir. Hlaðnir berandi innveggir úr mátsteini, fúgaðir, en ómálaðir. Bílskúrsveggir úr mátsteini fúgaðir, en ómálaðir“.

Með hliðsjón af ofangreindu svo og teikningum virðist ljóst, að miða ber við, að hleðsla sé tilbúin undir málningu. Að mati okkar eru gallar á frágangi múrverks innanhúss það miklir í öllum húsunum nema nr. 7, að hagkvæmast verður að grófhúða alla hlaðna vegg (nema splitthellu) til að viðunandi frágangur fáiast. Höfum við metið þennan kostnað fyrir hús nr. 2, 4, 12, 3, 9 og 11, og er hann sýndur í töflu hér á eftir. Við höfum jafnframt metið kostnað við lagfæringar á hleðslu innanhúss í húsi nr. 7, og er sá kostnaður sýndur í sömu töflu. Við höfum miðað við, að grófhúðun komi í stað útfúgaðra veggja, án þess að eigendum sé reiknaðar miskabætur vegna þessarar breytingar.

Í kaupsamningi, 4. gr., segir: „Þak frágengið að utan, með 2 þakgluggum 120×120 cm að stærð (annar yfir baði, hinn yfir eldhúsi), bárujárnir ómáluðu og fúavörðum panil á köntum. ... Bílskúrsþak með 3 pappalögum og frágengnum köntum, óeinangrað“.

Skilningur matsmanna á fullfrágengnu í samræmi við þetta er, að þak húss sé með rennu (renna fer undir bárujárn í stað rennubanda, sem er algengara), kjöljárnir og kantjárnir. Þá skulu tveir gluggar með fullfrágengnum ramma (en án glers) vera á þakinu. Höfum við metið kostnað vegna viðbótar við bárujárnsklæðninguna (með einum glugga ófrágengnum), og er matsupphæð sýnd í meðfylgjandi töflu. Viðbótarkostnaður við húsið nr.

12, vegna þess að það hús er skemmra komið, er með reiknaður. Matsmenn fá ekki séð, að bárujárn sé í lægra gæðaflokki en al-gengt er að nota.

Við höfum metið kostnað við að ganga frá bílskúrsköntum og leggja þrjú pappalög á þökin. Frágangur á köntum er nauðsyn-legur til að unnt sé að leggja pappalögin. Útlit kants yrði í sam-ræmi við útlitsteikningar. Þá er þess óskað í matsbeiðni, að met-inn sé kostnaður við karma í bílskúr. Við höfum metið kostnað við furukarma, fúavarða og íkomna. Matsupphæðir vegna bílskúra eru sýndar í töflu. Upphæðir vegna húss nr. 12 eru hærri en aðrar, þar eð ljúka þarf smíði þaksins að auki.

Í samræmi við matsbeiðni höfum við metið kostnað við að leggja lagnir í jörð fyrir þakvatn svo og að ganga frá öðru varð-andi lagnir utanhúss í samræmi við teikningar. Matsupphæðir eru sýndar í meðfylgjandi töflu. Eins og fram er komið, hefur þegar verið gengið frá lögnum við húsin nr. 9 og 11, en mats-upphæðir fyrir þessar framkvæmdir eru engu að síður sýndar í töflu.

Í matsbeiðni er farið fram á mat vegna þess, að hurðir eru ekki settar í útihurðarkarma samkvæmt ákvæðum um fokheld hús. Með því að engin viðurkennd ákvæði eru til hérlandis um þetta atriði, en venjulegra að endanlegar útihurðir fylgi ekki fokheld-um húsum, er þessi liður ekki metinn.

Eins og fram hefur komið hér á undan, er lóðajöfnun að mestu lokið. Við höfum metið kostnað við að ljúka jöfnun lóða. Mats-upphæðin er sýnd í meðfylgjandi töflu.

Kostnað við frágang á sökklum, hreinsun húsa svo og rauða og kanala, er tekið með upphæðum vegna einstakra húsa.

Við skoðun hefur komið fram, að ytra byrði á gaflveggjum margra húsanna hafa sprungið (lóðréttar sprungur). Matsmenn eru þeirrar skoðunar, að langbitar, sem standa út í ytra byrði veggjanna, reyni of mikið á þetta byrði vegna þrýstings frá þaki (spyrnu út). Telja matsmenn nauðsynlegt að tengja bitaendana eða sperrutærnar saman með togbandi. Telja matsmenn, að ef þetta er gert, megi koma í veg fyrir, að sprungur í ytra byrðinu stækki. Matsupphæð vegna þessarar aðgerðar er sýnd í töflu.

Ekki hafa matsmenn lagt til neinar sérstakar aðgerðir vegna sprungna í splitthellu undir gluggum. Rétt þykir þó að benda á, að mjög vandaðs frágangs verður að krefjast innan á splitthellu, þar eð hún heldur vart vatni.

Fram hefur komið, að fyllt er að gluggakörmum með múr, en

litlir möguleikar skildir eftir til frekari þéttingar. Matsmenn eru þeirrar skoðunar, að nauðsynlegt sé að gera fúgur á ný meðfram gluggum og þétta með þan-kitti eða öðru sambærilegu kitti. Matsupphæðir vegna þessarar framkvæmdar eru sýndar í töflu.

Kostnað við að endurbæta frágang við súlur og gaflveggi hafa matsmenn metið, og eru upphæðir sýndar í töflu. Þessar endurbætur eru taldar nauðsynlegar til að koma í veg fyrir vatnsleka.

Í lýsingum á ástandi einstakra húsa kom fram, að utanhússfrágangi er mjög áóttavant í flestum þeim húsum, sem fjallað er um í þessu mati. Undanskilið er hús nr. 7. Matsmenn hafa metið kostnað við að lagfæra þessi hús að utan, og er kostnaður sýndur í meðfylgjandi töflu. Nokkur smærri atriði vegna einstakra húsa eru einnig talin upp í þessari sömu töflu.

Í matsbeiðni er álits matsmanna óskað á því, hvort húsin séu í þeim „klassa“, er kaupendur máttu ætla skv. fyrirbyggjandi upplýsingum í upphafi, sbr. kynningarbækling 1. fl.

Matsmenn hafa miðað lagfæringar á húsunum við, að þau nái þeim gæðum, sem þeir telja, að vænta hefði mátt“.

Í töflu, sem fylgir matsgerðinni, eru matsfjárhæðir sundurliðaðar, og er sú sundurliðun á þessa leið varðandi hús stefnanda:

1. Múrhúðun inni, efni kr. 14.000, vinna kr. 54.200.
2. Frágangur á húspökum, efni kr. 21.300, vinna kr. 7.100.
3. Frágangur á bílskúrspökum, efni kr. 3.300, vinna kr. 3.400.
4. Pappalögn á bílskúr, efni kr. 13.000, vinna kr. 9.000.
5. Lagnir í jörð utanhúss, efni kr. 18.100, vinna kr. 23.400.
6. Múrviðgerðir og minni lagfæringar, efni kr. 500, vinna kr. 13.300.
7. Þéttingar umhverfis glugga, efni kr. 3.400, vinna kr. 6.200.
8. Frágangur á togbandi, efni kr. 2.600, vinna kr. 2.600.
9. Þéttingar milli þakskeggs og súlu og við bita í gaflveggjum, efni kr. 500, vinna kr. 3.200.
10. Karmar í bílskúra, efni kr. 13.600, vinna kr. 5.400.
Samtals efni kr. 90.300, vinna kr. 127.800, eða samtals kr. 218.100.

Stefndi hefur alfarið mótmælt matsgerðinni og niðurstöðum hennar, bæði í heild og hverjum einstökum matslið.

Fyrsta liðnum, múrhúðun inni, mótmælir stefndi á þeim grundvelli, að honum hafi ekki borið að skila húsinu múrhúðuðu að innan, ávallt hafi verið gert ráð fyrir því, að veggir yrðu klæddir að innan á kostnað kaupanda. Stefnda hafi aðeins borið að skila veggjum „útfúguðum“. Í því sambandi geti verið um tvenns

konar fúgun að ræða, annars vegar „gróffúgað“, og hins vegar „fínfúgað“, en við „fínfúgun“ sé annar taxti og hærri.

Stefndi hafi aðeins látið „gróffúga“, enda hafi stefnanda borið að láta hann vita, ef hann ætlaði ekki að klæða veggina að innan, en þá hefði stefndi látið „fínfúga“ veggina. Svonefnd „fínfúgun“ mundi aðeins vera lítið brot þess kostnaðar, sem metinn er af matsmönnum samkvæmt þessum matslið.

Stefndi heldur því einnig fram, að annar liðurinn í matsgerðinni, þ. e. fráganur á húspökum, sé sér óviðkomandi. Húsið hafi átt að afhendast fokhelt, en hús teljist fokhelt, ef skrokkur sé uppsteyptur eða hlaðinn, þak með klæðningu á komið og plast í gluggum ásamt bráðabirgða útihurðum.

Stefndi telur, að samkvæmt 4. gr. kaupsamnings, sem áður er til vitnað, hafi alls ekki verið um það samið að skila þakinu fullfrágengnu, enda sé þar ekki minnst á þakrennur eða kjöljárn. Ástæðan fyrir því, að húsin hafi verið seld með þakjárn, hafi verið sú, að stefndi versli með þakjárn og hafi átt nægilegar birgðir af þakjárn, þegar umræddur kaupsamningur var gerður.

Þriðja og fjórða lið matsgerðarinnar, frágangur á bílskúrspökum og pappalögn á bílskúr, er enn fremur alfarið mótmælt af stefnda. Þar sem viðkomandi kaupendur hafi verið komnir í van- skil og málaferlahugleiðingar, um það bil sem ganga átti frá bílskúrspökum, hafi hann ákveðið að leggja ekki pappa á þökin, en í stað þess fært kr. 23.000 viðkomandi aðiljum til tekna á reikningsuppgjöri, en það sé kostnaðarverð við pappalögn á umrædda bílskúra.

Fimmta liðnum, lagnir í jörð utanhúss, mótmælir stefndi með vísan til 3. gr. kaupsamnings, en þar segir, að öll heimtaugargjöld greiðist af kaupanda.

Sjötta lið matsgerðar, múrviðgerðir og minni lagfæringar, mótmælir stefndi á þeirri forsendu, að þar sé um að ræða vinnu og efni, sem falli undir áframhaldandi framkvæmdir við gerð húsa, enda hafi þau aðeins átt að vera fokheld við sölu.

Varðandi sjöunda lið matsgerðar, þéttingu umhverfis glugga, þá heldur stefndi því fram, að þar sem húsin hafi verið seld fokheld, þá hafi þau þar með verið seld án glers og án endanlegs frágangs við glugga, enda taki 4. gr. kaupsamnings ekki til glugga- þéttinga, aðeins ísetningar.

Áttunda lið matsgerðar, frágangi á togbandi, mótmælir stefndi, þar sem ekki hafi verið reiknað með slíku af hálfu arkitekts.

Níunda lið matsgerðar, þéttingu milli þakskeggs og súlu og

við bita í gaflveggjum, mótmælir stefndi á þeim grundvelli, að þar sem húsin hafi verið seld fokheld, hafi kaupendur sjálfir átt að sjá um þakeinangrun og utanhússfrágang.

Tíunda lið matsgerðar, karmar í bílskúra, mótmælir stefndi á þeim grundvelli, að 4. gr. kaupsamnings taki aðeins til glugga-karma, og aldrei hafi staðið til, að hurðarkarmar í bílskúra fylgdu.

Í greinargerð sinni sundurliðar stefnandi stefnukröfur þannig:

1. Sértjón samkvæmt matsgerð, kr. 218.100.
2. Hluti í sameiginlegum kostnaði, kr. 1.500.
3. Kostnaður við vatnsvörn, kr. 30.000.
4. Verðýrnun, kr. 200.000.
5. Hluttaka í matskostnaði, kr. 19.314.

Samtals kr. 468.914.

Fyrsta liðinn í hinni sundurliðuðu kröfugerð byggir stefnandi alfarið á matsgerðinni. Hann heldur því fram, að matsfjárhæðum sé mjög í hóf stillt, og auk þess hafi matsmenn látið ómetið tjón stefnanda af ýmsum vanefndum stefnda á kaupsamningi, sem þó hafi verið beðið um mat á. Stefnandi hafi til dæmis, án samráðs við húseigendur, aðeins sett á húsin einn þakglugga í stað tveggja. Þessi breyting horfi mjög til hins verra og sé bersýnilega þáttur í tjóni stefnanda, þótt ómetinn sé. Þá hafi í matsbeiðni verið óskað mats á því, að hurðir voru ekki settar í útihurðarkarma. Þetta atriði láti matsmenn ómetið á þeim grundvelli, að engin viðurkennd ákvæði séu hérlandis um þetta atriði, en venjulegra sé, að endanlegar útihurðir fylgi ekki fokheldum húsum. Hér sé því til að svara af hálfu stefnanda, að umrædd hús hafi verið seld í því ástandi, að þau hafi átt að vera tilbúin undir málningu. Það hafi ekki átt að múrhúða húsin. Hér sé því um byggingarstig að ræða, sem sé mun lengra á veg komið en fokheld.

Telur stefnandi því, að rök, sem réttlæst gætu af venju um fokheld hús, eigi alls ekki við um nefnd hús. Hann heldur því fram, að nauðsynlegt hefði verið fyrir seljanda að taka fram í kaupsamningi, ef hurðir í útikarma hefðu ekki átt að fylgja. Úr því að það var ekki gert, beri að skilja það svo, að slíkar hurðir hafi átt að fylgja í kaupunum. Stefnandi krefst þess, að tekið verði tillit til þessara annmarka, sem hann telur vera á matsgerðinni, undir lið 4 í kröfugerð hans, sem fjallar um verðýrnun.

Annan liðinn í sundurliðun kröfugerðar sinnar byggir stefnandi einnig á mati hinna dómkvöddu matsmanna, en þeir mátu til verðs kostnað við lóðajöfnun sameiginlega fyrir öll húsin á kr. 10.500, ósundurliðað.

Stefnda hafi borið samkvæmt d lið 4. gr. kaupsamnings að greiða kostnað við lóðajöfnun, en það hafi hann ekki gert. Beri honum því að greiða stefnanda $\frac{1}{7}$ hluta heildarkostnaðar við lóðajöfnun samkvæmt mati, þ. e. $\frac{1}{7}$ hluta af kr. 10.500, eða kr. 1.500.

Stefndi hefur mótmælt þessum kröfulið sem ósönnuðum og ósundurliðuðum, þar sem engin skýring sé gefin á því, hversu mikill kostnaður við lóðajöfnun tilheyri hverju einstöku húsi.

Þriðja liðinn í sundurliðun kröfugerðar, kostnað við vatnsvörn, rökstyður stefnandi með því, að eins og háttað var hleðslu og frágangi húss stefnanda, hafi verið nauðsynlegt að kaupa sérstök efni til þess að bera utan á húsið, til þess að nokkurn veginn yrði tryggt, að það héldi vatni. Til þess kostnaðar hefði ekki þurft að koma, ef húsið hefði verið afhent gallalaust að þessu leyti.

Stefndi mótmælir þessum kröfulið með vísan til þess, að í kaupsamningi sé ekki gert ráð fyrir sérstakri vatnsvörn. Vilji stefnandi þetta húsið eitthvað meira en ráð hafi verið gert fyrir í kaupsamningi, svo sem með því að bera sérstök efni utan á húsið, beri honum að greiða kostnað af því sjálfur. Enn fremur telur stefndi, að í fyrsta lið matsgerðar hafi matsmenn fjallað um, hvað athugavert sé við húsið að utan, og metið kostnað við lagfæringar í því sambandi. Stefnandi sé því að krefja tvisvar um bætur fyrir sömu atriði.

Fjórdi liðinn í sundurliðun kröfugerðar sinnar styður stefnandi þeim rökum, að þar sem hús hans hafi reynst mjög gallað í byggingu og orðið fyrir þá sök verulega frábrugðið útlits því, sem til stóð, þá rýrni það að mun í verði og sú verðrýrnun verði tvímælalaust varanleg. Húsið missi að verulegu leyti „karakter sinn“, eins og stefnandi orðar það. Höfuðeinkenni og meginprýði á þessu húsi hafi átt að vera hleðslan. Með því að hylja hana múrhúðun missi húsið stórlega svip. Húsin hafi öll átt að vera nákvæmlega eins. Búast megi við, að heildarsvipur þeirra raskist mjög, þegar í ljós kemur, að sum húsin verða múrhúðuð, en önnur ef til vill ekki.

Alkunna sé, að hús, sem komast í fréttir vegna framkominna byggingargalla, verði oft verr seljanleg og verðminni til fram-búðar.

Stefndi hefur mótmælt þessum kröfulið sem röngum og ósönnuðum. Heldur hann því fram, að umrædd hús hafi stórhækkað í verði, frá því þau voru byggð, og eitt af þessum húsum hafi

verið selt nýlega fyrir margfalt verð. Reynslan sýni því, að ekki sé um verðryrnun að ræða á umræddum húsum, heldur seljist þau á hæsta gangverði miðað við hús af sambærilegri stærð og gerð.

Fimmta liðinn í kröfugerð sinni byggir stefnandi á framlögðum reikningi hinna dómkvöddu matsmanna fyrir matsþóknun. Fjárhæð reikningsins er kr. 135.200, og krefst stefnandi greiðslu á einum sjöunda hluta þeirrar fjárhæðar úr hendi stefnda.

Stefndi hefur mótmælt þessum kröfulið sem sér óviðkomandi. Matsgerðin hafi verið óþörf og matið hafi verið framkvæmt, áður en sá tími var liðinn, sem stefnandi hafði til að ljúka verkinu.

Svo sem að framan er rakið, er sýknukrafa stefnda aðallega byggð á því, að bótakröfur stefnanda eigi enga lagastoð. Jafnframt vitnar stefndi sérstaklega til ákvæða 42.–54. gr. laga nr. 39 frá 1922 sýknukröfu sinni til stuðnings.

Til vara byggir stefndi sýknukröfu sína á því, að hann eigi gagnkröfur á stefnanda, sem nemi hærri fjárhæðum en stefnukröfunni. Eru þær gagnkröfur hafðar uppi til skuldajafnaðar, komist dómurinn að þeirri niðurstöðu, að stefnda beri að greiða stefnanda fébætur vegna vanefnda á kaupsamningi.

Gagnkröfur sínar byggir stefndi á yfirlitsreikningi, sem hann hefur lagt fram í málinu, svohljóðandi:

„Dags.	T e x t i	Skuld/Úttekt	Inneign
1971.			
25-06	Innborgun		300.000.00
28-07	Skógarlundur 2	1.370.000.00	
28-07	Gr. með víxlum		250.000.00
09-11	Innheimtukostn. af víxlum		
	+ vextir	2.523.00	
1972.			
07-02	Innborgun		260.000.00
07-02	Gr. með skuldabréfi		260.000.00
22-02	Vinna við glugga	3.790.00	
25-05	Húsnæðisstjórnarlán		292.365.00
25-05	Vextir af eftirst. kaupv. frá 7/2 .	9.000.00	
26-06	Vísitöluh. skv. ákv. í kaups. . . .	137.000.00	
26-06	Kostnaður v/innsköllum húsnstl. .	3.000.00	
26-06	Leiðr. v/pappalagnar		23.000.00

Dags.	Texti	Skuld/Úttekt	Inneign
12-07	Viðb. 7% hækkun samkv. kaups. .	95.900.00	
12-07	Lántökugj. af skuldabréfi	2.600.00	
31-12	Vextir af skuld frá 25/5-31/12 '72	15.107.00	
31-12-'72.	Skuld 253.555.00“.		

Stefnandi hefur mótmælt gagnkröfum stefnda meðal annars sem röngum og vanreifuðum. Sérstaklega mótmælir hann þeim liðum í reikningsyfirliti stefnda, þar sem krafðið er um vísitöluhækkanir samkvæmt ákvæðum kaupsamnings.

Þau mótmæli eru í höfuðdráttum rökstudd sem hér segir:

1. Samkvæmt 1. gr. laga nr. 71 frá 1966 um verðtryggingu fjárskuldbindinga sé óheimilt að stofna til fjárskuldbindinga með ákvæðum þess efnis, að greiðslur skuli breytast í hlutfalli við breytingar á vísitölu. Ákvæði 5. gr. kaupsamnings aðiljanna sé því ólögmaett og ógilt, en í 5. gr. kaupsamnings segir:

„Verði um breytingu á verðlagi að ræða, meðan á byggingarframkvæmdum stendur, áskilur seljandi sér rétt til endurskoðunar söluverðsins við afhendingu, og samþykkir kaupandi, að sannaðar hækkanir á vinnu og vörum bætist við söluverðið miðað við það verðlag, sem gildir við undirskrift“.

2. Stefndi hafi ráðið byggingarhraða húsanna og haft það algerlega á sínu valdi, hversu langan tíma bygging þeirra tæki. Í útboði hafi verið gert ráð fyrir afhendingu í september til nóvember 1971, eða um hálfu ári áður en raun var á. Húsin hafi þannig orðið lengur í byggingu en til stóð og lofað hafði verið, og til þess hafi ekki legið gildar ástæður. Að þessu leyti hafi stefndi vanefnt samningsskyldur sínar. Á því gæti stefnandi byggt fjárkröfur á hendur stefnda, en ekki hið gagnstæða.

3. Stefndi hafi engin gögn lagt fram um það, hver hækkun hafi orðið á vísitölu á umræddu tímabili, og sé því þessi krafa hans vanreifuð. Því er mótmælt, að vísitöluhækkanir hafi numið 17%, eins og stefndi virðist gera ráð fyrir í reikningsyfirliti.

4. Loks heldur stefnandi því fram, að sú aðferð stefnda að reikna vísitöluhækkanir á allt kaupverð hússins, kr. 1.370.000, fái með engu móti staðist. Bendir hann á, að kaupandi hafi greitt kr. 300.000 upp í kaupverðið, áður en bygging hófst, og auk þess verulegar fjárhæðir á byggingartímanum. Heldur stefnandi því fram, að byggingaráfangar og greiðslur kaupverðs hafi fylgst að, þannig að stefnandi hafi á hverjum tíma verið búinn að greiða að fullu þau verðmæti, sem stefndi hafði lagt í bygginguna.

Stefnandi mótmælir öðrum skuldfærsluliðum á margnefndu reikningsyfirliti, að kaupverði frátöldu, ýmist sem röngum eða órökstuddum.

Álit réttarins.

Dómendur hafa gengið á vettvang, skoðað umrætt hús rækilega, einkum þau atriði, sem bótafjárhæðir matsgerðar byggjast á.

Í fyrsta lið matsgerðar eru metnar bætur að fjárhæð kr. 68.200 vegna múrviðgerða innanhúss.

Í kynningarbæklingi þeim, sem stefndi lét viðsemjendum sínum í té, er frágangi á hleðslu rækilega lýst og áferð á fúgun sýnd á skýringarmyndum. Á teikningum arkitekts af húsinu kemur hleðslumynstur einnig glöggt fram. Með hliðsjón af umræddum kynningarbæklingi, teikningum, sem frammi lágu við söluna, svo og útboðslýsingum stefnda þá mátti stefnandi treysta því, að hleðsla og frágangur veggja yrði svo vandaður, að frekari múr-húðun eða klæðning veggja yrði ónauðsynleg.

Það er skoðun dómenda, að verulega skorti á, að hleðslufrágangur uppfylli umsamdar gæðakröfur, og jafnframt að umræddum frágangi sé mjög ábótavant, að þær úrbætur, sem matsmenn lýsa, verði að teljast óhjákvæmilegar. Af þeim sökum og þar sem matsfjárhæð telst í hóf stillt verður þessi kröfuliður tekinn að fullu til greina.

Í öðrum lið matsgerðar eru metnar bætur að fjárhæð kr. 28.400 vegna frágangs á húspaki.

Það er skoðun dómenda, að túlka verði kaupsamning þannig með hliðsjón af gerð umrædds þaks svo og því ákvæði kaupsamnings, að þak skyldi afhendast frágengið, að stefndi hafi átt að skila þakinu með rennu, kjöljárni og kantjárnri og að öðru leyti svo sem greinir í matsgerð. Samkvæmt því ber að taka þennan matslið til greina.

Í þriðja lið matsgerðar er metinn á kr. 6.700 kostnaður við frágang á bílskúrspökum, þ. e. nauðsynlegur frágangur á köntum, til þess að unnt væri að leggja pappa á þakið. Í B lið 4. gr. kaupsamnings segir, að bílskúrspak skuli afhendast „með 3 pappalögum og frágengnum köntum, óeinangrað“.

Með vísan til þess ákvæðis kaupsamnings, að kantar skyldu vera frágengnir, svo og þess, að teikningar bera með sér, að nauðsynlegt var að ganga frá köntum, áður en pappi væri lagður á þakið, sbr. næsta lið hér á eftirr, þá verður þessi matsliður tekinn til greina.

Í fjórða lið matsgerðar er metinn kostnaður við pappalögn á bílskúr að fjárhæð kr. 22.000.

Skylda stefnda til þess að skila bílskúrspökum pappalögðum byggist á skýrum ákvæðum kaupsamnings. Stefndi hefur viðurkennt þá skyldu, m. a. með því að færa stefnanda til tekna kr. 23.000 vegna pappalagnar, á reikningsuppgjöri því, sem hann lagði fram. Þessi liður verður því tekinn til greina í samræmi við matsgerð.

Í fimmta lið matsgerðar er metinn kostnaður við lagnir í jörð utanhúss að fjárhæð kr. 41.500. Þar er um að ræða lagnir í jörð fyrir þakvatn svo og frágang á öðru varðandi lögn í samræmi við teikningar. Með hliðsjón af því, að stefnandi átti að skila lóð hússins útjafnaðri, sbr. D lið 4. gr. kaupsamnings, þá verður að líta svo á, að stefnda hafi borið að leggja leiðslur fyrir þakvatn frá húsinu, enda verður ekki á það fallist með stefnda, að það ákvæði kaupsamnings, að öll heimtaugargjöld greiðist af kaupanda svo og önnur opinber gjöld frá undirskrift samningsins, leysi stefnda frá þessari skyldu, þar sem um annars konar gjöld er að ræða en kostnað við lagnirnar.

Í sjötta lið matsgerðar er metinn kostnaður við ýmsar minni háttar lagfæringar og múrviðgerðir að fjárhæð kr. 13.800. Eftir ítarlega skoðun á húsinu og samanburð við matsgerð telja dómendur, að þessi liður sé réttmætur, og verður hann því að fullu tekinn til greina.

Í sjöunda lið matsgerðar er fjallað um þéttingar umhverfis glugga og kostnaður við útbætur metinn til verðs á kr. 9.600. Það er álit dómenda, að eins og á stóð, hafi stefnandi ekki getað krafist þess, að stefndi skilaði húsinu með umræddri þéttingu umhverfis glugga. Á hinn bóginn var frágangi á múr við glugga þannig hátað, að þétting hlaut að verða óeðlilega kostnaðarsöm, m. a. nauðsynlegt að brjóta raufar í múrinn meðfram gluggum. Þykir því rétt að taka þennan matslið til greina að $\frac{1}{2}$ hluta, eða með kr. 3.200.

Í áttunda lið matsgerðar er metinn kostnaður við að tengja sperruenda saman með togbandi, að fjárhæð kr. 5.200. Dómendur telja þessa framkvæmd nauðsynlega, til þess að frágangur þaks sé forsvaranlegur, m. a. með tilliti til hættu á, að húsið gliðni og sprungur myndist á gafiveggjum.

Rekja verður þennan annmarka á gerð þaksins til sérfræðinga, sem störfuðu í þágu stefnda. Stefnda bar að skila þaki hússins þannig, að burðarþol þess væri fullnægjandi. Stefndi er því bóta-

ábyrgur gagnvart stefnanda vegna þessa byggingargalla, og ber að taka þennan kröfulið til greina að fullu.

Í níunda lið matsgerðar er kostnaður við þéttingu milli þak-skeggs og súlu og við bita í gaflveggjum metinn til verðs á kr. 3.700.

Með tilliti til lekahættu teljast þessar úrbætur nauðsynlegar, og verður þessi matsliður tekinn til greina.

Í tíunda lið matsgerðar er metinn kostnaður við karma í bíl-skúra.

Þegar kaupsamningur er athugaður og borinn saman við teikningar, verður ekki talið, að stefnandi hafi mátt gera ráð fyrir því, að umræddir karmar fylgdu hinu selda. Samkvæmt því verður ekki á þennan matslið fallist.

Eftir þessu verður fyrsti liðurinn í sundurliðun kröfugerðar stefnanda, sértjón samkvæmt matsgerð, tekinn til greina með samtals kr. 189.300.

Undir öðrum lið í sundurliðun kröfugerðar sinnar krefst stefnandi kr. 1.500 sem hluta í sameiginlegum kostnaði, og er sá liður byggður á ellefta lið matsgerðar, en þar er metinn í einu lagi kostnaður við jöfnun lóða við öll húsin sjö á kr. 10.500, og krefst stefnandi $\frac{1}{4}$ hluta þeirrar fjárhæðar.

Í matsgerð segir, að lóðajöfnun hafi verið að mestu lokið. Um þennan matslið var við yfirheyrslu eftirfarandi bókað eftir matsmanninum dr. Ragnari Ingimarssyni:

„Matsmaðurinn er spurður um liðinn „lóðajöfnun“, sem er metinn kr. 10.500 fyrir öll húsin. Matsmaðurinn bendir á, að í niðurlagi matsbeiðni sé beðið um sameiginlegt mat á þessu fyrir öll húsin. Því hafi þeir ekki skipt þessu niður á hvert hús, heldur metið sameiginlega fyrir öll húsin. Þetta atriði hefði verið ákaflega erfitt að sundurliða. Sumstaðar hafi verið um að ræða að flytja lítilsháttar af mold af einni lóð á aðra eða jafnvel fleiri lóðir, enda upphæðin tiltölulega lág og matsmenn beðnir að meta þetta í einu lagi“.

Þessi matsliður þykir ekki vera nægilega glöggt sundurliðaður, til þess að á hann verði fallist.

Undir þriðja lið í sundurliðun kröfugerðar sinnar krefst stefnandi kr. 30.000 vegna kostnaðar við vatnsvörn.

Rökstuðningur aðilja varðandi þennan lið er áður rakinn.

Örn Kristjánsson, sem keypti húsið nr. 9 við Skógarlund og höfðaði mál á hendur Jóni Loftssyni h/f hliðstætt máli þessu,

skýrði við aðiljayfirheyrslu kröfu sína um greiðslu kostnaðar við vatnsvörn, einnig að fjárhæð kr. 30.000, þannig:

„Samkvæmt hinni prentuðu verklýsingu frá Jóni Loftssyni h.f. hafi útveggir átt að vera með tvöfaldri hleðslu, berandi mátsteini og vatnsverjandi máthellu. Teikning sýni hins vegar, að verulega skorti á, að svo sé, einkum þar sem framhald innveggja nær út á ytra byrði hússins, og ennfremur á hornum. Þar sem mátsteinninn drekki í sig raka allt að 50 cm inn, þá kveðst stefnandi telja, að sérstök vatnsvörn sé nauðsynleg. Hann kveðst hafa borið vandex vatnsvarnarefni utan á alla veggina“.

Í máli þessu hafa engin frekari gögn verið færð fram til sönnunar þessum kröfulið. Í matsbeiðni er ekki óskað mats á honum, og matsmenn fjölluðu ekki um hann. Ekki hefur stefnandi lagt fram reikninga, sem sýni raunverulegan kostnað hans vegna vatnsvarnar. Af þessum sökum þykir stefnandi ekki hafa sýnt nægilega fram á réttmæti þessa kröfuliðar, og verður hann því ekki tekinn til greina við úrlausn þessa máls.

Undir fjórða lið í sundurliðun kröfugerðar krefst stefnandi bóta að fjárhæð kr. 200.000 vegna verðrýrnunar á húsi sínu.

Í matsbeiðni segir, áður en talin eru upp einstök atriði, sem mats er óskað á:

„Þá sé jafnframt gerð grein fyrir því, hvort og þá að hve miklu leyti eigi sé unnt að bæta úr göllum, t. d. á hlöðnum veggjum, sem ekki á að múrhúða, og sérstaklega með tilliti til þess sé metin verðrýrnun húsanna“.

Svör matsmanna við þessum þætti matsbeiðni eru áður rakin, en ályktun þeirra var þessi:

„Matsmenn hafa miðað lagfæringar sínar á húsunum við, að þau nái þeim gæðum, sem þeir telja, að vænta hefði mátt“.

Með tilliti til þess, að þessi skaðabótakrafa stefnanda styðst ekki við mat dómkvaddra manna eða önnur traust sönnunargögn — sé litið svo á, að hún sé höfð uppi sem afsláttarkrafa, þá einnig með tilliti til hlutfallsins milli kaupverðs hússins og markaðsverðs sambærilegra húsa á kaupdegi — þá þykir þessi kröfuliður ekki verða tekinn til greina.

Fimmti liðurinn í sundurliðun kröfugerðar stefnanda er vegna útlagðs matskostnaðar. Rétt þykir að fjalla um þennan lið við ákvörðun málskostnaðar.

Verður þá næst fjallað um þá aðra aðalmálsástæðu, er stefndi byggir sýknukröfu sína á, að framangreindar bótafjárhæðir skuli falla niður með skuldajöfnuði við gagnkröfur hans.

Stefndi hefur tilkynnt, að stefnandi hafi greitt honum kr. 1.362.365 upp í hið umsamda kaupverð, sem var kr. 1.370.000. Sú fjárhæð, kr. 7.635, sem þá vantar á, að innborgun nái kr. 1.370.000, eins og stefndi heldur fram, er lántökukostnaður vegna fyrri hluta húsnæðismálastjórnarláns. Stefndi veitti umræddu láni viðtöku í Veðdeild Landsbankans og hefur lagt fram ljósrit kvittunar veðdeildarinnar, þar sem fram kemur, að umrædd fjárhæð var dregin frá sem kostnaður vegna lántökunnar.

Sé vikið að skuldfærsluliðum á yfirlitsreikningi stefnda, þá eru stærstu liðirnir krafa um vísitöluhækkun að fjárhæð samtals kr. 232.900.

Þegar af þeirri ástæðu, að fallast verður á þau mótmæli stefnanda gegn þessum liðum, sem lúta að útreikningsgrundvelli á þeim (upplýsingar ekki lagðar fram um vísitölubreytingar, hækkun reiknuð á allt kaupverðið), þá verður ekki talið, að nægilegar sönnur hafi verið færðar á þessa kröfuliði, til þess að þeir komist að til skuldajafnaðar í máli þessu.

Aðrir skuldafærsluliðir á yfirlitsreikningi stefnda nema samtals kr. 36.020, þar af nema vaxtaliðir, innheimtukostnaður og lántökugjald samtals kr. 29.230. Síðasttöldu liðirnir eru:

1. „Dags. 9. 11. 1971. Innheimtukostnaður af vixli + vextir kr. 2.523.00“.

Til rökstuðnings þessum lið hefur stefndi lagt fram sérstaka yfirlýsingu, svohljóðandi:

„Skuldafærsla dagsett 9. 11. 1971 er innheimtukostnaður af vixli kr. 125.000.00 pr. 1. 10. 1971 + vextir af vixlum, sem voru lengri heldur en kaupsamningur gerir ráð fyrir.

Vextir af skuldum eru reiknaðir samkv. dags. skuldfærslu“.

Önnur grein kaupsamnings fjallar um greiðslu kaupverðs, og hljóðar B liður hennar svo:

„Við undirskrift samnings kr. 250.000.00 með fimm vixlum pr. 30. hvers mánaðar, í fyrsta skipti pr. 30. ágúst 1971. Hver vixill er kr. 50.000.00 án vaxta, en innheimtu- og stimpilkostnaði banka er bætt við. Dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt á venjulegan hátt“.

Stefndi hefur hvorki lagt fram kvittanir fyrir þeim kostnaði og vöxtum, sem honum var heimilt samkvæmt kaupsamningi að krefja stefnanda um, né önnur gögn, sem nægi til þess, að þessi kröfuliður teljist sannaður gegn mótmælum stefnda.

2. „Dags. 25. 5. 1972. Vextir af eftirstöðvum kaupverðs frá 7. 2. kr. 9.000.00“.

Af hálfu stefnda er þessi liður algerlega óskýrður, en helst er svo að sjá, að þarna sé krafist vaxta af kr. 300.000 frá afsalsdegi, 2. júlí 1972, til þess dags, er greiðsla húsnæðismálastjórnarláns var innfærð í bókhald stefnda hinn 25. maí 1972. Ljósrit kvittunar, sem stefndi hefur sjálfur lagt fram, ber með sér, að stefndi veitti húsnæðismálastjórnarláninu viðtöku hinn 4. maí 1972.

C liður 2. gr. kaupsamnings hljóðar svo:

„Við afhendingu, af hálfu seljanda, til úttektar á fyrri hluta láni Húsnæðismálastjórnar, kr. 300.00.00, og um leið með peningum a. m. k. helming eftirstöðva kaupverðsins“.

Nærtækast virðist að skýra þetta ákvæði á þann veg, að stefnandi hafi átt að veita stefnda umboð til þess að veita viðtöku fyrri hluta húsnæðismálastjórnarláns, að fjárhæð kr. 300.000, við afhendingu hússins. Þetta gerði stefnandi. Með tilliti til þessa ákvæðis í kaupsamningi svo og þeirrar málflutningsyfirlýsingar stefnanda, sem hefur ekki verið hrakin, að ástæðan fyrir því, hversu seint umrætt lán var veitt, hafi verið sú, að dráttur varð hjá stefnda á byggingu hússins, þá verður þessi liður ekki tekinn til greina.

3. „Dags. 12. 7. 1972. Lántökugjald af skuldabréfi kr. 2.600.00“.

Um þennan lið vísar stefndi til framlagðs reiknings síns til stefnanda, dagsetts 12. júlí 1972, en á þeim reikningi hljóðar einn liðurinn svo:

„1% lántökugjald af láni okkar kr. 2.600.00“.

Mun þarna átt við handhafaskuldabréf, útgefið af stefnanda hinn 7. febrúar 1972, sem hann notaði til greiðslu á hluta kaupverðs í samræmi við ákvæði kaupsamnings. Ósannað er, að aðiljar hafi samið um, að stefnandi greiddi stefnda sérstakt lántökugjald af skuldabréfinu. Stefndi getur því ekki kafið um slíkt lántökugjald eftir á.

4. „Dags. 31. 12. 1972. Vextir af skuld frá 25. 5.—31. 12. '72, kr. 15.107.00“.

Stefndi hefur enga frekari skýringu gefið á þessum kröfulið, en ætla má, að þarna sé um að ræða vexti af skuld stefnanda, eins og hún var færð í bókhaldi stefnda, þ. á m. vexti af bókfærðum hækkunum vegna vísitölubreytinga.

Þar sem það eru úrslit dóms þessa, að þær fjárhæðir, sem þarna er krafist vaxta af, hljóta ekki dómsviðurkenningu, þá fer á sömu leið með kröfu til vaxta af þeim.

Auk þeirra liða, sem að framan er um fjallað, skuldfærir stefndi á reikningsyfirliti sínu stefnanda fyrir kr. 3.000 vegna kostnaðar

vegna innköllunar húsnæðismálastjórnarláns. Á framlögðum reikningi stefnda, dags. 26. júní 1972, er textinn:

„Skuldfært á reikning Alfreðs Óskarssonar, snúningar v/innborgunar Húsnæðisstjórnarláns (útvegum gagna) kr. þrjúþúsund $\frac{0}{100}$ “.

Eins og viðskiptum aðilja var háttað, verður ekki á það fallist, að þessi kröfuliður geti talist réttmætur.

Á margnefndu reikningsyfirliti er stefnandi loks skuldfærður hinn 22. febrúar fyrir kr. 3.790 vegna vinnu við glugga.

Samkvæmt C lið 4. gr. kaupsamnings bar stefnda að skila húsinu með gluggakörnum í komnum og fúavörðum, án glers. Verður því þessi liður ekki tekinn til greina.

Samkvæmt því, sem að framan er rakið, verða gagnkröfur stefnda því teknar til greina með kr. 7.635, en stefnukröfur með kr. 189.300.

Ber stefnda að greiða stefnanda mismun þessara fjárhæða, kr. 181.665, ásamt 7% ársvöxtum frá 19. júní 1972 til 16. maí 1973, en 9% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar, sem telst hæfilega ákveðinn kr. 60.000, og er þá tekið tillit til matskostnaðar.

Uppsaga dóms þessa hefur dregist mjög, og er ástæðan sú, að hinir sérfróðu meðdómsmenn töldu sig ekki geta tjáð sig um ákveðna liði matsgerðar, einkum liðina frágangur á bílskúrþökum og frágangur á húspökum, fyrr en sérteikningar lögju fyrir varðandi þessi atriði, en þær höfðu ekki verið lagðar fram fyrir dómtöku, og aðiljum gekk treglega að hafa upp á þeim, þegar eftir var leitað.

Már Pétursson héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Júlíusi Sólnes prófessor og Sigurði Oddssyni byggingatæknifræðingi.

Dómsorð:

Stefndi, Jón Loftsson h/f, greiði stefnanda, Alfreð Óskarsyni, kr. 181.665 ásamt 7% ársvöxtum frá 19. júní 1972 til 16. maí 1973, en 9% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, og kr. 60.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.
