Fimmtudaginn 17. desember 1998.

Nr. 189/1998. **Dorri ehf.**
(Tómas Jónsson hrl.)
gegn
Gunnari Jónassyni og
Oddrúnu Þorbjörnsdóttur
(Klemenz Eggertsson hdl.)
og gagnsök

Kaupsamningur. Galli. Leiga.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 5. maí 1998. Hann krefst þess, að héraðsdómur verði staðfestur, að því er varðar aðalsök, og að hann verði jafnframt sýknaður af kröfum í gagnsök í héraði. Til vara krefst hann þess, að kröfur í gagnsök í héraði verði lækkaðar. Hann krefst einnig málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar 22. maí 1998. Þau krefjast sýknu í aðalsök í héraði og að aðaláfrýjandi verði jafnframt dæmdur í gagnsök til að greiða sér 1.494.011 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 13. október 1997 til greiðsludags. Þau krefjast þess „aðallega, að kveðinn verði upp sjálfstæður dómur um gagnkröfu, en til vara, að fjárkröfur gagnsakanna verði notaðar til skuldajafnaðar við kröfur aðaláfrýjanda í aðalsök". Gagnáfrýjendur krefjast þess enn fremur, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að gefa út fyrirvaralaust afsal fyrir hesthúsi því, sem deila málsaðila er sprottin af, ásamt leigulóðarréttindum að viðlögðum 50.000 króna dagsektum. Þau krefjast loks málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

I.

Krafa aðaláfrýjanda um greiðslu er í fyrsta lagi reist á e-lið 3. gr. samnings málsaðila frá 7. júlí 1995 um kaup gagnáfrýjenda á hesthúsi að Kjóavöllum 6 í Kópavogi, sem aðaláfrýjandi hafði þá í smíðum. Samkvæmt nefndum lið samningsins skyldu gagnáfrýjendur af-

henda víxil, að fjárhæð 500.000 krónur, með gjalddaga 1. maí 1996. Með samningi 10. nóvember 1995 ákváðu málsaðilar, að greiðsla samkvæmt þessum lið skyldi vera 427.790 krónur. Þessi þáttur kröfunnar er óumdeildur, og verður niðurstaða héraðsdóms um hann staðfest.

Í öðru lagi krefst aðaláfrýjandi greiðslu samkvæmt f-lið 3. gr. samningsins, en samkvæmt honum skyldu gagnáfrýjendur greiða 840.000 krónur af kaupverðinu með því að leigja aðaláfrýjanda sjö bása í hesthúsinu í tvö ár, það er frá 4. september 1995 til 3. september 1997. Telur aðaláfrýjandi, að enn hafi verið ógreiddar 595.000 krónur af þessum lið, þegar gagnáfrýjendur hafi rift honum með ólögmætum hætti í lok mars 1996 með því að hætta að annast hross fyrirsvarsmanns aðaláfrýjanda, sem höfð voru á fóðrum í nefndu hesthúsi.

Málsaðilar deila um það, hvort fóður og hirðing hrossa hafi verið innifalin í umsaminni leigu. Fyrir dómi lýsti gagnáfrýjandinn Gunnar yfir því, að endurgjald, sem hann tæki fyrir hvern hest, er hann annaðist fyrir aðra, væri tíu þúsund krónur fyrir hvern mánuð, sem hrossið væri á húsi. Innifalið væri fóður og hirðing. Þetta staðfesti eitt vitni fyrir dómi, sem átti hross í umsjá gagnáfrýjandans. Fram er komið í málinu, að reiðhestar séu hafðir á húsi sem næst sex mánuðum á ári. Að því virtu er umsamin fjárhæð í kaupsamningi í samræmi við endurgjald, sem gagnáfrýjandinn tekur almennt fyrir þessa þjónustu. Staðhæfing hans um, að aðaláfrýjandi hafi átt að greiða hærra endurgjald en aðrir og það felist í kaupsamningnum, hefur enga stoð í málinu. Þá hefur gagnáfrýjandinn ekki gert aðaláfrýjanda sérstakan reikning fyrir að fóðra og hirða hrossin, og er ekkert fram komið um, að endurgjalds hafi verið krafist, fyrr en gagnáfrýjandinn lýsti yfir við forðagæslumann í Kópavogi, að hann myndi ekki fóðra hrossin lengur. Neyddist aðaláfrýjandi þá til að flytja þau brott. Eiga gagnáfrýjendur samkvæmt þessu ekki kröfu á aðaláfrýjanda fyrir að fóðra og hirða hrossin fram til 1. apríl 1996. Þá er ósannað, að fleiri hross hafi á þessum tíma verið í húsinu en um hafði verið samið. Að þessu gættu verður fallist á kröfu aðaláfrýjanda um greiðslu samkvæmt f-lið 3. gr. kaupsamnings, sem er hin sama og komist var að niðurstöðu um í héraðsdómi.

II.

Gagnáfrýjendur telja, að hesthúsið hafi haft ýmsa galla, er það var afhent þeim í desember 1995. Öfluðu þau við rekstur málsins í héraði mats dómkvadds manns á níu atriðum, sem þau töldu húsinu og frágangi á lóð þess hafa verið áfátt. Er gerð grein fyrir matsgerðinni í héraðsdómi. Niðurstaða héraðsdóms, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmönnum, var sú, að kröfur gagnáfrýjenda, sem reistar voru á sex þessara matsliða, voru teknar til greina.

Aðaláfrýjandi hefur ekki leitað eftir yfirmati til að hnekkja matsgerðinni. Hefur honum ekki heldur tekist að sanna, að gagnáfrýjendur hafi samþykkt breytingar á gerð hesthússins frá því, sem samið var um við kaupin, umfram það, sem leitt var í ljós fyrir héraðsdómi. Sú málsástæða aðaláfrýjanda, að gagnáfrýjendur hafi firrt sig rétti með því að kvarta ekki tímanlega um galla á húsinu, er of seint fram komin og er hafnað þegar af þeirri ástæðu. Þá hafa gagnáfrýjendur ekki skotið stoðum undir þá staðhæfingu sína, að aðaláfrýjandi eigi að greiða reikning frá Stjörnublikki ehf., sem er hluti kröfu þeirra. Að þessu virtu og að öðru leyti með vísan til forsendna héraðsdóms verður staðfest niðurstaða hans um greiðsluskyldu aðaláfrýjanda og þá fjárhæð, sem honum ber að greiða í gagnsök í héraði. Verður upphafstími dráttarvaxta miðaður við 21. nóvember 1997, er gagnáfrýjendur lögðu fram í héraðsdómi matsgerð þá, sem áður er getið.

III.

Aðaláfrýjandi lýsti yfir fyrir Hæstarétti, að hann féllist á kröfu um skuldajöfnuð, færi svo, að gagnáfrýjendur yrðu taldir eiga kröfu á hann. Verða kröfur málsaðila látnar mætast, eins og greinir í dómsorði. Þá verður tekin til greina krafa gagnáfrýjenda um, að aðaláfrýjandi gefi út afsal til þeirra fyrir umræddu hesthúsi. Ekki þykja efni til að verða við kröfu um dagsektir.

Niðurstaða héraðsdóms um málskostnað í aðalsök og gagnsök verður staðfest, en rétt þykir, að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Aðaláfrýjandi, Dorri ehf., greiði gagnáfrýjendum, Gunnari Jónassyni og Oddrúnu Þorbjörnsdóttur, 1.541.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 21. nóvember 1997 til greiðsludags. Frá kröfunni dragast 1.022.790 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga af 595.000 krónum frá 3. apríl 1996 til 1. maí sama árs, en af 1.022.790 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Aðaláfrýjandi skal gefa út afsal til gagnáfrýjenda fyrir hesthúsi við Kjóavelli nr. 6 í Kópavogi ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum.

Ákvæði héraðsdóms um málskostnað skulu vera óröskuð. Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 10. febrúar 1998.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum flutningi 15. janúar sl., er höfðað með stefnu, birtri 29. janúar 1997. Gagnsök er höfðuð með stefnu, sem árituð er um birtingu í febrúar 1997 og þingfest 13. þess mánaðar.

Stefnandi í aðalsök og stefndi í gagnsök er Dorri ehf., kt. 630485-0539, Suðurási 26, Reykjavík.

Stefndu í aðalsök og stefnendur í gagnsök eru Gunnar Jónasson, kt. 080552-2629, og Oddrún Þorbjörnsdóttir, kt. 120953-7619, bæði til heimilis að Þverási 13, Reykjavík.

Í aðalsök krefst stefnandi þess, að stefndu verði óskipt dæmd til greiðslu skuldar, að fjárhæð 1.057.790 kr., ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 630.000 kr. frá 3. apríl 1996 til 1. maí s. á., en af stefnufjárhæð frá þeim degi til greiðsludags. Þess er krafist, að vextir verði lagðir við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta skipti tólf mánuðum eftir upphafsdag vaxta. Þá er krafist málskostnaðar.

Í aðalsök krefjast stefndu sýknu og málskostnaðar.

Í gagnsök krefjast gagnstefnendur þess, að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða þeim 1.494.011 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 13. október 1997 til greiðsludags. Þess er krafist, að höfuðstólsfæra megi vextina á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 13. október 1998, en síðan árlega þann dag. Gagnstefnendur krefjast þess aðallega, að kveðinn verði upp sjálfstæður dómur um gagnkröfu, en til vara, að fjárkröfur gagnsakar

verði notaðar til skuldajafnaðar við kröfur stefnanda í aðalsök. Þá er þess krafist, að gagnstefndu verði dæmd til að gefa út fyrirvaralaust afsal fyrir fasteigninni Kjóavöllum 6 í Kópavogi ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum að viðlögðum 50.000 króna dagsektum. Loks er krafist málskostnaðar.

Málavextir.

Málavextir eru þeir, að með kaupsamningi 7. júlí 1995 keyptu stefndu af stefnanda hesthús við Kjóavelli 6 (sums staðar í gögnum málsins er fasteignin nefnd Heimsendi 6) í Kópavogi. Heildarkaupverð hesthússins var 11.000.000 króna, og skyldi það greitt á tiltekinn hátt, eins og lýst er í samningnum. Þá átti að afhenda það í því ástandi, sem nánar greinir í samningnum.

Stefnandi styður málsókn sína því, að samkvæmt e-lið 3. gr. samningsins hafi stefndu átt að afhenda stefnanda víxil, að fjárhæð 500.000 krónur, með gjalddaga 1. maí 1996, en þessi víxill hafi ekki verið afhentur. Samkvæmt f-lið í sömu grein samningsins átti að greiða 840.000 krónur af kaupverðinu með leigu á sjö básum í húsinu til tveggja ára. Miðað hafi verið við 60.000 króna leigu fyrir hvern bás, og hafi stefnandi mátt framleigja básana öðrum. Í lok mars 1996 hafi stefndu hætt að gefa hrossum þeim, sem stefnandi hafi haft í húsinu, og hafi stefnandi litið svo á, að með þessu hafi stefndu rift þessum hluta samningsins einhliða. Hafi stefnanda því verið nauðugur einn kostur að taka hross þau, sem hann hafði í húsinu, og koma þeim annað.

Stefnufjárhæð er annars vegar eftirstöðvar víxilsins, 427.790 kr., og hins vegar eftirstöðvar vegna básaleigunnar, 630.000 kr. Þessir tveir liðir samanlagðir geri stefnufjárhæð, og er krafist dráttarvaxta af 630.000 kr. frá 3. apríl 1996, en þann dag hafði stefndu verið sent símskeyti þess efnis, að litið væri svo á, að leigusamningnum hefði verið rift. Dráttarvaxta er síðan krafist af 427.790 kr. frá 1. maí 1996 eða þeim degi, sem víxilinn hefði átt að greiða.

Stefndu halda því fram, að komið hafi í ljós, eftir að þau hefðu fengið húsið afhent, að það var verulega gallað og ástand þess ekki í samræmi við lýsingu í kaupsamningi. Auk þess hefði stefnandi rift fyrirvaralaust leigusamningi um básana, sem hefði verið þáttur í kaupunum. Hér síðar í dóminum verður nánar gerð grein fyrir hinum ætluðum göllum. En stefndu halda því auk þess fram, að stefnandi hafi vanefnt skyldu sína samkvæmt þeirri grein kaupsamningsins, sem fjallar um það, að stefnandi hafi ekki greitt fyrir hey og hirðingu átta hrossa frá 1. janúar 1996 til 1. apríl sama ár, en þann dag hafi stefndu hætt heygjöf og hirðingu og tilkynnt það stefnanda og forðagæslumanni. Stefnandi hafi þá farið með hestana fyrirvara-

laust úr húsinu og stefndu ekki tekist að fá nýja leigjendur fyrr en á því tímabili, sem nú er nýhafið, þ. e. í byrjun árs 1997.

Stefnukrafa í gagnsök er grundvölluð á mati dómkvadds matsmanns á göllum þeim, sem gagnstefnendur halda fram, að hafi verið á húsinu, og er niðurstaða hans sú, að það kosti 1.962.000 kr. að bæta úr þeim. Gagnstefnendur styðjast við matsgerð að öllu leyti nema hvað lið 8 varðar (sjá nánar matsgerðina, sem rakin er hér á eftir), þar vísa þeir á kostnaðarmat verkfræðistofu. Skaðabótakrafan samkvæmt matsgerðinni er 1.901.000 kr. og kostnaðarmat verkfræðistofunnar um þennan eina lið 354.950 kr. Þá bætist við reikningur frá Stjörnublikki ehf., að fjárhæð 20.851 kr. Frá þessum fjárhæðum draga gagnstefnendur eftirstöðvar kaupsamnings samkvæmt e-lið 3. gr. og samkomulags frá 10. nóvember 1995, að fjárhæð 427.790 kr. (víxillinn), og eftirstöðvar kaupverðs samkvæmt f-lið 3. gr. kaupsamningsins (básaleigan) 355.000 kr. Gagnstefnendur kveðast hafa greitt inn á þennan lið samningsins með leiguafnotum á básum frá 15. desember 1995 til 15. júní 1996, 360.000 kr., vegna aukahests frá 1. janúar 1996 til 1. apríl s. á. 30.000 kr. og með heyi og hirðingu átta hesta frá 1. janúar 1996 til 1. apríl s. á. 95.000 kr. Þegar þessir liðir hafa verið dregnir frá fjárhæðinni, sem krafist er vegna hinna ætluðu galla, fæst út stefnufjárhæð í gagnsök, 1.494.011 kr.

Gagnstefnendur halda því fram, að eftirtaldir gallar hafi verið á húsinu: Undirlag í rúllubaggageymslu sé ófrágengið, og rörstaurar séu ekki steyptir niður fyrir frost. Hafi þeir gengið upp af þeim sökum og séu skakkir. „Grús" eða „perlu", sem átti að vera meðfram húsinu að norðanverðu, vanti. Niðurföll og lagnir vanti í langgang í austurhluta í samræmi við teikningar tæknifræðings. Samkvæmt b-lið 2. gr. kaupsamnings eigi útveggir að innanverðu að vera með 9 mm brúnum, vatnsheldum, viðhaldsfríum krossviði, en séu allir klæddir spónaplötum. Samkvæmt c-lið 2. gr. kaupsamnings hafi átt að vera brúnn krossviður, sem næmi einni plötubreidd, í milliveggjum, en þeir séu klæddir grenikrossviði. Milliloft vanti í suðurenda hússins. Útidyr og dyraop að stíum séu þrengri sem nemur 12 cm, 162 cm í stað 174 cm, sem leiði til þess, að ekki sé unnt að vélmoka húsið. Auk þess séu engir dyrakarmar. Dyr séu settar beint á uppistöður. Gönguhurðir úr hverri einingu hafi verið skemmdar með því að saga af þeim kantlímingunа, sem seljandi gerði, til þess að þær kæmust í karmana, þar sem þær höfðu verið smíðaðar of stórar. Lagfæra hafi þurft undirstöður fyrir blásara og stytta rör, og hafi það verk verið unnið af Stjörnublikki ehf. og kostnaður numið 20.851 kr.

Verður nú gerð grein fyrir matsgerð, þeim spurningum, sem lagðar voru fyrir matsmann og niðurstöðum hans.

1. Undirlag vantar í rúllubaggageymslu við suðurhlið, og rörstaurar eru ekki steyptir niður fyrir frost.

Hvernig verður bætt úr, og hvað kostar það?

Undirlag rúllubaggageymslu við suðurgafl er nokkuð óslétt og fimm rörstaurar fyrir girðingu eru lausir. Skoðun leiddi í ljós, að steyptar undirstöður í hólkum ná aðeins 50–60 cm niður í jarðveginn. Gert er ráð fyrir, að girðingin verði tekin upp, nýjar undirstöður steyptar niður fyrir frost í „spíral"-blikkhólkum og girðingin sett upp aftur. Síðan komi valin grús í geymsluskotið innan við girðinguna.

2. Grús eða perlu, sem átti að vera meðfram húsinu að norðanverðu, skortir.

Stærð flatar 13×5 m.

Fylling í bílaplani norðan við húsið er nokkuð grófgerð (bögglaberg). Lagt er til, að stærstu steinarnir verði fjarlægðir og valin grús síðan borin í planið.

3. Niðurföll og lagnir vantar í langgang í austurhluta í samræmi við teikningar Gunnars Indriðasonar tæknifræðings.

Á matsfundi 4. september 1997 kom fram hjá Sigurði Reynissyni, framkvæmdastjóra gagnstefnda, að Gunnar Indriðason hefði gert nýjar teikningar af holræsalögn, þar sem lögnum fyrir salerni við austurhlið hússins (langgang) hefði verið breytt í samræmi við breytta notkun hússins, en einhverra hluta vegna hefði gleymst að koma þessari breyttu teikningu til byggingarfulltrúa.

Matsbeiðandi, Gunnar Jónasson, tók fram í því sambandi, að holræsalögn samkvæmt teikningu þeirri, er fyrir lægi hjá byggingarfulltrúa, hefði falið í sér þann kost, að hægt væri að selja eða afsetja húsið í smærri einingum.

Eins og áður greinir, afhenti Sigurður Reynisson matsmanni breyttu holræsateikninguna 12. september 1997 á vinnustað hans í Kópavogi með áritun Gunnars Indriðasonar 9/9 '97, en óstimplaða af byggingarfulltrúa. Matsmaður fékk síðan staðfest með stimplum og áritun 14. okt. 1997, að umrædd teikning lægi fyrir hjá embættinu.

Þess er óskað í matsbeiðni, að matsmaður leggi mat á kostnað við að koma holræsalögnum hússins í það horf, sem gert er ráð fyrir á upphaflegri teikningu.

Matsmaður telur, að mun minna rask og minni kostnaður verði af því að leggja nýja lögn frá rotþró að vestanverðu suður fyrir húsið og í norður meðfram austurhlið með teikningum þar inn í húsið en leggja í þá ófæru að brjóta upp öll gólf og grafa fyrir lögnum þessum innanhúss. Gert er ráð fyrir í því sambandi, að hluta af „dren"- og regnvatnslögn verði að taka upp og leggja að nýju.

4. Samkvæmt b-lið 2. gr. kaupsamnings eiga útveggir að innanverðu að vera með 9 mm brúnum, vatnsheldum, viðhaldsfríum krossviði, en eru allir klæddir spónaplötum.

Hvernig verður bætt úr, og hvað kostar það?

Matsbeiðandi telur óhjákvæmilegt að rífa allar spónaplötur burtu og setja krossvið í staðinn eins og lýst er í kaupsamningi.

Rétt er, að útveggir að innanverðu eru klæddir með tólf rakavörðum spónaplötum, en þessu til viðbótar með sléttum blikkplötum að neðanverðu í ca. 125 cm hæð frá gólfi (plötubreidd). Þar að auki eru útveggir inni í sjálfum hesthúsunum (stíunum) klæddir þar utan yfir með 4 mm brúnum krossviði ofan við blikkklæðninguna.

Metinn kostnaður, eins og óskað er, við að fjarlægja alla þessa klæðningu af útveggjunum að innanverðu og klæða að nýju með 9 mm brúnum, vatnsheldum krossviði.

5. Samkvæmt c-lið 2. gr. kaupsamnings átti að afhenda milliveggi með 18 mm grenikrossviði og 4 mm brúnkrossviði utan á grenikrossviðinn, sem næmi einni plötubreidd á milliveggina að neðanverðu, en eru klæddir grenikrossviði að hluta og að hluta spónaplötum og blikk sett yfir.

Hvernig verður bætt úr, og hvað kostar það?

Matsbeiðandi telur, að ekki verði bætt úr nema rífa burtu spónaplöturnar og blikkið og setja brúnan, vatnsheldan krossvið í staðinn.

Við skoðun og upplýsingar frá aðilum hefur komið fram, að milliveggir milli sjálfra hesthúsanna og útganganna á vesturhlið eru klæddir gifsplötum á grind og 12 mm grenikrossviði þar yfir báðum megin með sléttu blikki að neðan sem nemur einni plötubreidd.

Milliveggurinn að fóðurganginum er líkt og útveggirnir klæddur rakaþolnum 12 mm spónaplötum með sléttu blikki yfir að neðan báðum megin, en 4 mm brúnum, vatnsheldum krossviði þar ofan við hesthúsa megin.

Á sama hátt og í matsliðnum á undan er kostnaður við að fjarlægja þessa klæðningu og klæða að nýju með 18 mm grenikrossviði með 4 mm brúnum, vatnsheldum krossviði að neðan sem nemur einni plötubreidd. Sjá kostnaðarmat.

6. Samkvæmt teikningu Gunnars Indriðasonar tæknifræðings skulu allir milliveggir klæddir 21 mm vatnsheldum, brúnum krossviði (mótakrossviði).

Er burðarþol hússins nægjanlegt með þeirri klæðningu, sem lýst er í kaupsamningi? Ef ekki, hvernig verður bætt úr, og hvað kostar það?

Matsmanni sýnist, að stífing hússins sé fullnægjandi með þeirri veggjaklæðningu, sem í húsinu er nú.

7. Milliloft vantar í suðurenda hússins.

Hvernig verður bætt úr því, og hvað kostar það?

Á teikningum er ekki að sjá, að gert sé ráð fyrir millilofti í suðurenda hússins, en það er í samningi milli aðila. Matsbeiðandi tók fram, að hann hygðist nýta sér slíkt loft til geymslu á spónum o. fl. Metinn er kostnaður við einfalt bitaloft úr timbri, sem klætt sé að ofan, t. d. með 18 mm grenikrossviði.

8. Útidyr og dyraop að stíum á vesturhlið hússins eru þrengri sem nemur 12 sentímetrum, eru 162 cm í stað 174 cm.

Auk þess skortir dyrakarma. Dyr eru settar beint á uppistöður.

Hvernig verður bætt úr, og hvað kostar það?

Við skoðun og mælingu á vettvangi kom í ljós, að dyraop milli lóðréttra dyrastoða er 169 cm, og eru vængjahurðir fyrir sex dyraopum lamaðar með venjulegum útidyralömum beint á burðarstoðir. Falslistar inni í dyraopinu þrengja opið enn um 6 cm, svo að opið milli listanna er þá 163 cm.

Þegar vængjahurðir eru opnaðar út og til hliðar, eins og mögulegt er, þrengjast dyraopin enn um 10 cm, og er þá bilið milli hurðarkantanna lama megin einungis 153 cm.

Um þennan ágalla er kvartað vegna þess, að áformað var, að stíur húsanna yrðu vélmokaðar með svokölluðum BOB-CAT-gröfum, sem eru yfirleitt 150 cm á breidd. Þrengsli þessi á dyraopunum valda því, að nánast er ókleift að vélmoka húsin án þess að stórskemma hurðirnar.

Matsmaður leggur til, að skipt verði um lamir á hurðunum og settar á þær grindalamir. Lamablöðin yrðu þá negld á hurðirnar og höfð utan á, en stöplarnir skrúfaðir og negldir á burðarstoðirnar við dyraopin. Með þessum aðgerðum á að vera unnt að opna dyrnar til fulls nema þær, sem opnast að þakniðurföllunum. Þær hurðir má hins vegar krækja af lömunum, á meðan mokað er, og hjara svo aftur.

9. Gönguhurðir úr hverri einingu hafa verið skemmdar með því að saga af þeim kantlíminguna, þar sem hurðir komust ekki í karmana, vegna þess að þær voru smíðaðar of stórar.

Hvernig verður bætt úr, og hvað kostar það?

Gert er ráð fyrir, að hurðirnar verði teknar niður, færðar á verkstæði, sagaðar, kantlímdar, lamir festar á hurðirnar og settar í að nýju.

Kostnaðarmat miðast við verðlag í október 1997 með vsk. á efni og vinnu.

Verkliðir		Efni	Vinna	Samtals
1.1 Grús í undirlag	kr.	6.000	3.000	9.000
1.2 Nýjar steyptar undirstöður undir rörstaura og frágangur girðingar	–	15.000	22.000	37.000
2.1 Grús í aðkomu að húsinu að norðan	–	10.000	5.000	15.000

3.1 Ný lögn að sex salernum austan megin	–	90.000	270.000	360.000
4.1 Niðurrif plötuklæðningar af út- og innveggjum	–	0	220.000	220.000
4.2 Klæðning útveggja að innan með 9 mm brúnum krossviði	–	290.000	129.000	419.000
5.1 Klæðning innveggja með 18 mm grenikrossviði	–	288.000	165.000	453.000
5.2 Klæðning innveggja að neðan með 4 mm brúnum krossviði	–	45.000	30.000	75.000
6.1 Þessi liður er ekki metinn	–	0	0	0
7.1 Smíði og uppsetning millilofts	–	153.000	126.000	279.000
8.1 Nýjar lamir á vængjahurðir	–	37.000	24.000	61.000
9.1 Kantlíming gönguhurða	–	6.000	28.000	34.000
Samtals	kr.	940.000	1.022.000	1.962.000

Gagnstefndi styður sýknukröfu sína því, að á byggingartíma hafi verið samið um ýmsar breytingar frá hinum upphaflega samningi aðila. Margir fundir hafi verið haldnir og samið um öll þau atriði, sem ágreiningur hafi verið um. Þar sem kaupsamningi hafi verið breytt, sé haldlaust það mat verkfræðistofu, sem gagnstefnendur hafi lagt fram og miðist við einn lið í endanlegri kröfugerð.

Niðurstaða.

Við úrlausn málsins verður fyrst fjallað um aðalsök og komist að niðurstöðu um hana, en þá um gagnsökina á sama hátt. Orðið verður við aðalkröfu gagnstefnenda um að kveða upp sjálfstæðan dóm um gagnsökina, og leiðir af því, að ekki verður skuldajafnað þeim kröfum, sem gagnstefnendur fallast á, að gagnstefndi eigi á hendur þeim, á móti þeim kröfum, sem þau hafa uppi á hendur honum.

Í aðalsök er það ágreiningslaust með aðilum, að stefndu áttu að afhenda stefnanda víxil, að fjárhæð 500.000 krónur, 1. maí 1996 og afhentu hann ekki. Enn fremur eru aðilar sammála um, að eftirstöðvar víxilsins séu 427.790 krónur. Verður því orðið við kröfu stefnanda, hvað þennan lið varðar.

Þá er það enn fremur ágreiningslaust, að stefndu áttu að greiða hluta af verði hússins með leigu á sjö básum, og samkvæmt samningnum var miðað við 60.000 krónur í leigu á bás á ári. Samningurinn var tímabundinn að þessu leyti, gilti frá 4. september 1995 til 3. september 1997. Þá var enn fremur það ákvæði í samningnum, að kaupandi óskaði (gagnstefnendur) eftir, að gerður yrði formlegur leigusamningur, en hann var ekki gerður.

Við aðalmeðferð tókst ekki að leiða í ljós, hvort aðilar höfðu samið um, að hey og hirðing væri innifalin í þessu verði, eða hvort leigan væri aðeins hugsuð fyrir þann hluta ársins, sem hross eru venjulega á húsi. En fram kom, að hross eru venjulegast á húsi u. þ. b. sex mánuði á ári og við leigu á básum venjulegast miðað við það, en ekki, að leigt sé til heils árs. Með hliðsjón af þessu telur dómurinn því eðlilegast að leggja til grundvallar orðalag samningsins sjálfs og reisa úrlausnina á því, að um sé að ræða mánaðarlega greiðslu fyrir hvern bás tólf mánuði ársins. Samkvæmt því er mánaðarleiga 5.000 krónur á bás og því samtals 35.000 krónur fyrir básana sjö á mánuði. Leigutími hófst 4. september 1995 og með því að ágreiningslaust er, að stefnandi tók hross sín í lok mars 1996, eftir að um það bil sjö mánuðir voru liðnir af leigutímanum, teljast stefndu hafa greitt inn á þennan lið samningsins 245.000 krónur (7×35.000). Gegn andmælum gagnstefnda er hins vegar ósannað, að hann hafi haft aukahest í húsinu og beri að greiða leigu fyrir hann. Samkvæmt þessu er það því niðurstaða dómsins, að stefndu beri að greiða stefnanda 595.000 krónur fyrir þennan lið og með dráttarvöxtum eins og krafist er.

Eins og að framan er rakið, eru engin gögn um það í málinu, hvort hey og hirðing hafi verið innifalin í básaleigu, og ekki upplýstist það við aðalmeðferð. Dómurinn lítur svo á, að það sé gagnstefnda að sanna, að þessi þjónusta hafi verið innifalin í leigu, þar eð óumdeilt er, að hann naut hennar fyrir hross sín. Þetta hefur honum ekki tekist. En með því að krafa gagnstefnenda um þetta atriði, sem styðst ekki við önnur gögn en eigin fullyrðingum þeirra, er vanreifuð, verður ekki hjá því komist að vísa henni frá dómi.

Í gagnsök er það niðurstaða dómsins, að bygging hússins og frágangur sé ekki að öllu leyti með þeim hætti, sem kveðið er á um í samningi aðila. Með vísan til matsgerðar og skoðunar á vettvangi er það álit dómsins, að þau atriði, sem gagnstefnendur tiltaka og að framan eru rakin, séu ekki í samræmi við samninginn að undanskildum lið 3 (varðandi lagnir að salernum) og lið 8 (varðandi útidyr). Gegn mótmælum gagnstefnenda er ósannað, að aðilar hafi samið um breytingar frá því, sem kveðið var á um í hinum skriflega samningi, umfram það, sem hér á eftir greinir. Það er enn fremur niðurstaða dómsins, að við ákvörðun bóta beri að leggja niðurstöðu matsmanns til grundvallar, enda hefur mati hans ekki verið hnekkt.

Um lið 3 er það komið fram í málinu að upphaflega hafi verið gert ráð fyrir sex salernum í húsinu, en frá því verið horfið og ákveðið að hafa aðeins eitt. Var teikningum breytt samkvæmt þessu og hafa þær verið lagðar fram í málinu. Bar tæknifræðingur sá, sem vann þær, að þeim hefði verið breytt að beiðni aðila. Dómurinn telur því sannað, að aðilar hafi samið um þessa breytingu, og eigi gagnstefnendur ekki rétt á bótum í þessu atriði.

Um lið 8 ber teikning af húsinu með sér, að á milli stoða hafi átt að vera 169 cm, en ekki 174, eins og gagnstefnendur halda fram. Niðurstaða matsmanns var, að á milli stoðanna væru 169 cm, og með því að það er í samræmi við teikningu af húsinu, eiga gagnstefnendur ekki rétt á bótum vegna þessa atriðis.

Þá krefjast gagnstefnendur greiðslu á reikningi frá Stjörnublikki ehf., að fjárhæð 20.851 króna. Reikningurinn ber með sér að vera fyrir vinnu við að laga undirstöður undir blásara og stytta rör að beiðni Sigurðar Reynissonar, framkvæmdastjóra gagnstefnda. Við aðalmeðferð bar aðilum ekki saman um, hvað þarna hefði verið unnið. Hvorki verður séð af teikningum né samningi aðila, að þessi vinna falli undir hann, og verður því ekki fallist á gegn mótmælum gagnstefnda, að hann eigi að greiða þennan reikning.

Samkvæmt öllu framansögðu verður gagnstefndi dæmdur til að greiða gagnstefnendum samtals 1.541.000 krónur með dráttarvöxtum frá 21. desember 1997 til greiðsludags. Matsgjörð var lögð fram í dómi 21. nóvember sl., og er upphafstími dráttarvaxta við það miðaður.

Eins og nú hefur verið rakið, eru viðskipti aðila um hesthúskaupin ófrágengin, og á hvor kröfur á hinn. Af þessu leiðir, að ekki verður orðið við kröfu gagnstefnenda um að dæma gagnstefnda til að gefa út afsal fyrir húsinu að viðlögðum dagsektum.

Loks verða stefndu dæmd óskipt til að greiða stefnanda 200.000 krónur í málskostnað í aðalsök, og í gagnsök verður gagnstefndi dæmdur til að greiða gagnstefnendum 450.000 krónur í málskostnað.

Dóminn kváðu upp Arngrímur Ísberg héraðsdómari, Björn Björnsson húsasmíðameistari og dr. Ragnar Ingimarsson verkfræðingur.

Dómsorð:

Framangreindri kröfu gagnstefnenda um greiðslu fyrir hey og hirðingu er vísað frá dómi.

Í aðalsök greiði stefndu, Gunnar Jónasson og Oddrún Þorbjörnsdóttir, óskipt stefnanda, Dorra ehf., 1.022.790 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 595.000 krónum frá 3. apríl 1996 til 1. maí 1996, en af 1.022.790 krónum frá þeim degi til greiðsludags og 200.000 krónur í málskostnað.

Í gagnsök greiði gagnstefndi, Dorri ehf., gagnstefnendum, Gunnari Jónassyni og Oddrúnu Þorbjörnsdóttur, 1.541.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 21. desember 1997 til greiðsludags og 450.000 krónur í málskostnað.