

Fimmtudaginn 18. janúar 1996.

Nr. 169/1994.

Sturla Haraldsson og

Anna Ólafsdóttir

(Árni Grétar Finnsson hrl.)

gegn

Gunnari Gunnarssyni og

Lindu Laufeyju Bragadóttur

(Othar Örn Petersen hrl.)

Kaupsamningur. Fasteign. Galli. Afsláttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason og Arnljótur Björnsson og Ingibjörg Benediktsdóttir héraðsdómari.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 14. apríl 1994 og gerðu þær kröfur, að dómi Héraðsdóms Reykjaness 23. febrúar 1994 yrði hrundið og allar kröfur þeirra í héraði yrðu teknar til greina. Auk þess kröfðust þeir málskostnaðar í Hæstarétti. Með stefnu 30. ágúst 1994 skutu áfrýjendur til Hæstaréttar dómi Héraðsdóms Reykjaness 15. júní 1994 í máli sömu aðila. Kröfðust þeir í því máli sýknu af kröfum stefndu svo og málskostnaðar óskipt úr hendi stefndu.

Stefndu skutu dómi í fyrra málinu til Hæstaréttar með gagnáfrýjunarstefnu 17. maí 1994 og kröfðust greiðslu á öllum kröfum sínum fyrir héraðsdómi. Fyrir Hæstarétti féllu stefndu frá kröfum í gagnáfrýjunarstefnu.

Að ósk aðila voru mál þessi sameinuð í Hæstarétti. Endanleg krafa stefndu er sú, að hinir áfrýjuðu dómar verði staðfestir og að áfrýjendum verði gert að greiða óskipt málskostnað í Hæstarétti.

I.

Fyrir Hæstarétti féllu áfrýjendur frá nokkrum kröfum, sem þeir gerðu í héraði. Eru endanlegar kröfur þeirra í þessum þætti máls þær, að stefndu verði dæmt að greiða óskipt 2.994.649 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt vaxtalögum nr. 25/1987 frá 1. maí 1992. Auk þess krefjast þeir sýknu af flestum gagnkröfum stefndu, eins og nánar verður vikið að, og loks málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Höfuðstóll krafna áfrýjenda sundurliðast nú þannig:

- | | |
|---|------------------|
| 1. Kröfur teknar til greina í héraði | 2.736.714 krónur |
| 2. Krafa vegna breytinga á gluggum | 147.648 krónur |
| 3. 12% þóknun fyrir umsjón með breytingum | 110.286 krónur |

Um 1. kröfulið er ekki ágreiningur hér fyrir dómi, og verður hann því tekinn til greina. Með skírskotun til forsendna héraðsdóms þyk-
ir rétt að hafna kröfum eftir 2. og 3. lið. Samkvæmt því ber að stað-
festa niðurstöðu héraðsdóms í þessum þætti máls.

II.

Stefndu gera kröfur á hendur áfrýjendum vegna þeirra galla, sem lýst er í héraðsdómi. Krefjast stefndu skuldajafnaðar að því marki, sem kröfur áfrýjenda hrökkva til, svo og dóms um gagnkröfurnar að því leyti, sem þær nýtast ekki til skuldajafnaðar.

Áfrýjendur krefjast sýknu af öllum gagnkröfum, sem stefndu hafa uppi til skuldajafnaðar, að undanskildum þremur kröfum, samtals að fjárhæð 74.255 krónur, þ. e. 10.000 krónur vegna reykháfs (kröfuliður 3 a), 10.000 krónur vegna salernis (kröfuliður 3 b) og 54.255 krónur vegna stífinga á gluggum.

Ekki verður talið, að skilyrði séu til að beita bótareglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup beint eða með lögjöfnun um gagnkröfur stefndu. Hins vegar eru, eins og atvikum er háttað í málinu, lagaskilyrði til þess að leysa ágreining aðila um skuldajafnaðarkröfu stefndu eftir meginreglum um afslátt af kaupverði.

III.

Verður nú afstaða tekin til einstakra gagnkrafna stefndu og skipun efnis og fyrirsagna að mestu hagað með sama hætti og í héraðsdómi.

Gluggar í stofu og sólstofu.

Fallist er á þá niðurstöðu héraðsdóms, að gluggum í stofu og sólstofu hafi verið áfátt. Þótt því hafi verið slegið föstu, að gluggarnir séu gallaðir, hafa stefndu ekki leitt í ljós, að samið hafi verið um, hvorki við upphaflega samningsgerð í desember 1991 né síðar, að þeir fengju glugga, sem smíðaðir væru í samræmi við ítrustu kröfur þeirra um útlit og gæði.

Afsláttur verður ekki miðaður við dýrustu leið til úrbóta, sem sett er fram í matsgerð. Við mat á fjárhæð afsláttar þykir mega hafa hliðsjón af niðurstöðu matsmanna um þá „límtréslausn“, sem þeir telja, að kosti á verðlagi í september 1993, samtals 2.260.000 krónur, vegna beggja glugganna. Vegna hinnar sérstöku gerðar glugganna og þess, að þeir eru óvenjustór hluti af útveggjum hússins, verður að telja eðlilegt, að áfrýjendur beri kostnað af svonefndu tvöföldu k-gleri í þá. Miðast framangreind fjárhæð mats við slíkt gler. Niðurstaða dómsins er hins vegar önnur um gler í aðra glugga hússins, eins og síðar greinir.

3 a. Reykháfur.

Svo sem greinir í héraðsdómi, er frágangur á reykháfi ekki fullnægjandi, og verður litið til þess galla við ákvörðun á fjárhæð afsláttar. Verður höfð nokkur hliðsjón af þeirri niðurstöðu matsmanna, að kostnaður við fyllstu úrbætur nemi 45.000 krónum.

3 b. Útloftun þvottahúss, geymslu og salernis.

Héraðsdómur telur, að kostnaður við að bæta úr galla, sem þessi liður varðar, nemi 10.000 krónum. Hér fyrir dómi greinir aðila ekki á um þá niðurstöðu.

3 c., 3 d. og 3 e. Leki á forstofugluggum, fylling, fúgur á bogavegg.

Með skírskotun til forsendna héraðsdóms er fallist á, að þau attriði, sem hér um ræðir, teljist galli á greiðslu seljanda samkvæmt kaupsamningnum. Niðurstöðu matsmanna um viðgerðarkostnað, að fjárhæð 119.000 krónur, hefur ekki verið hnekkkt.

3 g. Gler í öðrum gluggum en í stofu og sólstofu.

Hvorki verður ráðið af samningi málsaðila né samskiptum þeirra síðar, að áfrýjendur hafi berum orðum eða með öðrum hætti skuldbundið sig til að nota þrefalt einangrunargler eða jafngildi þess í þessa glugga hússins. Samkvæmt matsgerð voru gluggar smíðaðir með falsi fyrir tvöfalt gler. Hér er einnig á það líta, að leitt er í ljós, meðal annars af matsgerð og framburði Sigurbjarts Halldórs-sonar, aðstoðarmanns byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar, að til algerra undantekninga heyrir, að þrefalt gler eða svonefnt k-gler hafi

verið notað í íbúðarhús í Hafnarfirði á þeim tíma, sem hér skiptir máli. Verður þegar af þessum ástæðum að hafna kröfum, sem reistar eru á því, að áfrýjendur hafi vanefnt samninginn að þessu leyti.

3 h. Ofnar og ofnateikningar.

Með vísun til forsendna héraðsdóms ber að staðfesta niðurstöðu hans um, að stefndu eigi ekki kröfu á áfrýjendur vegna þessa liðar.

4. Leki með þakglugga.

Matsmenn kveðast ekki hafa staðreynt leka við gluggann. Hins vegar kemur fram í matsgerðinni rökstutt álit þeirra um, að frágangur við gluggann fullnægi ekki eðlilegum kröfum um vörn gegn utanaðkomandi vatni og að kostnaður við að bæta úr því nemi 40.000 krónum. Verður að fallast á, að hér sé um að ræða galla, sem stefndi ber ábyrgð á.

Kröfur til skuldajafnaðar, aðrar en þær, sem styðjast við matsgerð.

Með vísun til raka héraðsdóms verður staðfest sú niðurstaða að hafna kröfum stefndu, að fjárhæð 12.000 krónur og 20.000 krónur, vegna lóðar.

Hér fyrir dómi samþykkja áfrýjendur kröfu, að fjárhæð 54.255 kr., vegna stífinga á gluggum.

Í héraði kröfðu stefndu áfrýjendur um greiðslu á 200.000 krónum vegna væntanlegs kostnaðar við að flytja úr húsinu, meðan á viðgerð stendur, og „aðstöðusköpunar“ við framkvæmdir. Héraðsdómur tók kröfu þessa að nokkru til greina og taldi hæfilegt að miða við 50.000 krónur. Þykir mega hafa nokkra hliðsjón af þeirri niðurstöðu.

IV.

Það leiðir af reglum um afslátt sem úrræðis vegna vanefnda á gagnkvæmum samningi, að lækka ber greiðslu stefndu í hlutfalli við kaupverð. Þykir mega ákveða afslátt að álitum í einu lagi.

Þegar litið er til þess, sem að framan er rakið, svo og þess, að matsmenn miða fjárhæðir við verðlag í september 1993, þykir afsláttur hæfilega metinn 2.200.000 krónur. Ber stefndu því að greiða áfrýjendum 2.736.714 krónur að frá dregnum 2.200.000 krónum eða

536.714 krónur ásamt dráttarvöxtum gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni Miðholti 4 í Hafnarfirði. Eftir öllum atvikum þykir rétt að miða upphafstíma dráttarvaxta við stefnubirtingu í héraði, 28. apríl 1993.

Rétt þykir, að stefndu greiði áfrýjendum samtals 300.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Gunnar Gunnarsson og Linda Laufey Bragadóttir, greiði óskipt áfrýjendum, Sturlu Haraldssyni og Önnu Ólafsdóttur, 536.714 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 28. apríl 1993 til greiðsludags gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni Miðholti 4 í Hafnarfirði.

Stefndu greiði óskipt áfrýjendum samtals 300.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 23. febrúar 1994.

Stefnendur þessa máls eru Sturla Haraldsson, kt. 040847-4489, og Anna Ólafsdóttir, kt. 041052-4069, bæði til heimilis á Breiðvangi 44, Hafnarfirði. Stefndu eru Gunnar Gunnarsson, kt. 260952-7149, og Linda Laufey Bragadóttir, kt. 230854-2979, bæði til heimilis að Miðholti 4, Hafnarfirði.

Stefna var út gefin 16. apríl 1993 og málið höfðað með birtingu hennar fyrir stefndu 24. sama mánaðar. Málið var þingfest 18. maí 1993. Því var útlutað til dómsformanns 13. október s. á. Til dóms var það tekið að lokinni aðalmeðferð 28. janúar 1994.

Dómkröfur.

Stefnendur krefjast þess, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða sér 3.037.124,28 kr. með dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð frá 1. maí 1992 til greiðsludags samkv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, einkum 10. gr., 12. gr. og 14. gr., og bætist dráttarvextir við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. maí 1993. Stefnendur krefjast sýknu af öllum kröfum, sem stefndu hafa gert til skuldajafnaðar í máli þessu. Þá krefjast stefnendur þess, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða sér málskostnað að skaðlausu auk virðisaukaskatts, og beri málskostnaður dráttarvexti samkv. III. kafla vaxtalaga frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Stefndu krefjast þess að verða sýknuð af öllum kröfum stefnenda. Þau krefjast þess, að kröfum sínum á hendur stefnendum, aðallega að fjárhæð

4.390.255 kr., en til vara að fjárhæð 3.409.255 kr., verði skuldajafnað gegn kröfum stefnenda.

Stefndu krefjast þess, að stefnendur verði in solidum dæmd til að greiða sér málskostnað að skaðlausu, þar með talinn matskostnað, auk virðisaukaskatts, og beri málskostnaður dráttarvexti samkv. III. kafla vaxtalaga frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Úrskurðir um kröfu um, að dómendur vikju sæti, og um frávísunarkröfu.

Í þinghaldi í máli þessu 29. nóvember 1993 var þess krafist af hálfu stefndu, að dómendur allir vikju sæti. Með úrskurði, upp kveðnum 2. desember, var kröfu þessarar synjað. Var þá lýst yfir því af hálfu stefnenda, að úrskurður þessi yrði ekki kærður.

Í sama þinghaldi, 29. nóvember, lagði lögmaður stefnenda fram skriflega kröfu á þessa leið: „F. h. stefnenda krefst ég þess, að kröfum, sem fram koma í greinargerð stefndu á dómskjali nr. 23, um, að kröfum þeirra, aðallega að fjárhæð 4.390.255 kr. og til vara að fjárhæð 3.409.255 kr., verði skuldajafnað við stefnukröfur stefnenda, verði vísað frá dómnum í máli þessu.“ Frávísunarkrafa þessi var m. a. rökstudd með vísan til 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991. Af hálfu stefndu var kröfu þessari mótmælt. Málflutningur fór fram um hana 10. desember. Báðir aðilar kröfðust málskostnaðar. Með úrskurði, upp kveðnum 14. desember, var frávísunarkröfu þessarar synjað. Málskostnaður var ekki úrskurðaður að svo stöddu.

Málavextir.

Með kaupsamningi, dagsettum 16. desember 1991, seldu stefnendur stefndu tveggja hæða einbýlishús á Miðholti 4, Hafnarfirði. Húsið var þá að mestu óbyggt; í stefnu segir, að þá hafi neðsta plata verið steipt og slegið upp fyrir 1. hæð. Fasteigninni er svo lýst í kaupsamningnum:

„Miðholt 4 í Hafnarfirði, einbýlishús á tveimur hæðum. Hús samkvæmt samþykkttri teikningu, dags. 6. 6. 1991, og skv. breytingum á teikningu arkítekts, dags. 21. 11. 1991. Um er að ræða einbýlishús á tveimur hæðum, alls 184,7 ferm, þar af íbúð 160,5 ferm. Húsið stækkar um nokkra fermetra við samþykktar breytingar. Húsið afhendist fullbúið að utan, en fokhelt að innan, þ. e. þakrennur, allir gluggar, útihurðir (þ. m. t. bílskúrshurð), rör frá arni, þak fullklárað með þakkanti og húsið pokapússað að utan, en ómálað. Seljandi greiðir heimtaugargjald hitaveitu og rafmagns.“

Samkvæmt teikningu, dags. 6. júní 1991, sem vísað er til í kaupsamningi, var ætlað að hafa tvo geysistöra glugga á suðvestur- og norðvesturhlið hússins. Stækkun hússins, sem getið er í texta samningsins, fólst í því, að gluggaveggur norðvesturhliðar var færður út um 80 sm og leystur úr tengslum við milliþötu, þ. e. gólfþötu annarrar hæðar, og sólstofugluggi á suðvesturhlið

breikkaður sem þessu nam. Breyting þessi var innifalin í kaupverði. Samkv. teikningum fyrr og síðar átti sólstofugluggi að vera laus frá milliþlötú. Á teikningum frá 21. nóvember 1991, sem vísað er til í kaupsamningi, var gerð breyting á anddyri hússins og sorpgeymslu. Endanleg útlitsteikning hússins er dags. 29. apríl 1992 (samþykkt í byggingarnefnd 13. maí 1992). Þar er fram kominn breyting á þakglugga og garðstofuglugga, þ. e. suðvesturglugganum stóra. Ágreiningslaust er, að samkomulag var um, að stefndu greiddu kostnað, sem leiddi af breytingum á anddyri, sorpgeymslu og þakglugga. Um garðstofuglugga verður síðar fjallað.

Kaupverð hússins var 9.800.000 kr., og skyldi greiða það þannig: við undirritun samnings 2.000.000 kr., 1. febrúar 1992 500.000 kr., 15. mars 1992 1.000.000 kr., 1. maí 1992 2.300.000 kr. og með fasteignaveðbréfi 4.000.000 kr. Stefndu greiddu þrjár fyrstu afborganirnar. Afborgunina 2.300.000 kr. hafa þau ekki greitt. Stefnendur áttu að afhenda húsið 1. maí 1992. Ágreiningur er um, hvort þau hafa staðið við kaupsamning að því leyti. Stefndu segja, að samkomulag hafi orðið um, að greiðsla þessi biði eftir því, að stefnendur afhentu húsið, og yrði þá gert upp fyrir aukaverk, þ. e. verk utan kaupsamnings, sem stefnendur unnu fyrir stefndu. Ágreiningur varð um það uppgjör. Í ágúst 1992 ræddust aðilar við um uppgjórið með milligöngu fasteignasala, sem sá um sölu hússins. Ekki náðist samkomulag um uppgjórið.

Nánar um kröfur aðila.

Hinn 14. september 1993 ritar lögmaður stefnenda, Árni Grétar Finnsson hrl., stefndu innheimtubréf og krefur þau þar um 2.893.557 kr. með dráttarvöxtum frá 1. maí 1992. Hér var um að ræða afborgunina pr. 1. maí 1992, 2.300.000 kr., og að auki 593.557 kr. „vegna breytinga, sem umbjóðendur mínir kveða yður hafa óskað eftir, að gerðar yrðu á hönnun og byggingu hússins, frá því að kaupsamningur var gerður“, eins og segir í bréfinu. Þessu bréfi svöruðu stefndu með bréfi, dags. 20. september 1992, og fylgir því reikningsuppgjör. Viðurkenna stefndu þar greiðsluskyldu á afborguninni, 2.300.000 kr. og aðrar greiðslur, að fjárhæð samtals 641.176 kr., en til frádráttar telja þau, að koma eigi 593.175 kr.

Stefnendur fengu Hönnun hf. til að reikna út kostnað við breytingar á húsinu miðað við einingaverð. Eru endanlegir útreikningar Hönnunar dagsettir 29. október 1992. Sama dag er dagsett reikningsyfirlit stefnandans Sturlu, svohljóðandi:

„Samantekt vegna breytinga á Miðholti 4, Hafnarfirði.

1. Breytingar á anddyri, þaki, þakglugga og sorpgeymslu samkv. meðfylgjandi sundurliðun frá Hönnun hf.	kr.	686.996,00
2. Viðbótar-gatnagerðargjald, 162.825 kr., helmingur þess	–	81.412,50
3. Breytingar á gluggum samkv. meðfylgjandi ljósritum frá Glugga- og hurðasmiðju SB.	–	147.648,00
Breytingar frá teikningum í áður gerðum kaupsamningi, dags. 16. 12. 1991, því samtals	kr.	919.056,50
Umsjón 12%	kr.	110.286,78
	<u>Alls</u>	<u>kr. 1.029.343,28</u>

Verkpættir, sem kaupendur hafa óskað eftir að sjá um sjálfir, og innborgun á stáli.

1. Niðurföll á húsi og anddyri	kr.	17.500,00
2. Útihurð úr oregonpine samkv. tilboði, dags. 20. 3. 1992	–	44.900,00
Uppsetning	–	12.000,00
Bílskúrshurð með járnum og uppsetningu	–	86.100,00
3. Hreinsað út og fleygað af vegg	–	15.000,00
4. Greiðsla á þakstáli	–	135.942,00
Afsláttur	–	7.995,00
	<u>Alls</u>	<u>kr. 319.437,00</u>

Eftirstöðvar til greiðslu vegna breytinga kr. 709.906,28“

Aths.: Í samtölu þriggja fyrstu liða í samantektinni hér að ofan er samlagningarskekkja. Talan á að vera 916.056,50 í stað 919.056,50, og lækkar því niðurstöðutalan, 709.906,28, um 3.000,00.

Sundurliðun í stefnukröfu.

Í stefnukröfu er innifalin afborgunin 2.300.000,00 kr., niðurstöðutala samantektarinnar hér að framan, 709.906,28 kr., og auk þess 27.218,00 kr. vegna fasteignagjalda. Stefnendur greiddu fasteignagjöld fyrir Miðholt 4 allt árið 1992, 40.828,00 kr., en þeir telja, að stefndu eigi að greiða þessi gjöld fyrir tímabilið frá 1. maí til ársloka, 27.218,00 kr. Samanlagt gera þessir þrír liðir stefnufjárhæðina, 3.037.124,28 kr., en sú fjárhæð lækkar um 3.000,00 kr. vegna leiðréttingarinnar hér að framan, verður 3.034.124,28 kr.

Stefnukröfur viðurkenndar af stefndu.

Stefndu hafa lagt fram á dóm skjali yfirlit yfir kröfur sínar. Þar er tekin afstaða til allra framangreindra kröfuliða stefnenda. Niðurstaða stefndu um þá er þessi:

„Kostnaður skv. útreikningi Hönnunar hf. með lagfæringum stefndu	kr. 537.704,00
Viðbótargatnagerðargjald	– 81.412,50
Framlag stefndu til frádráttar	– 330.437,00
Skuld stefndu skv. þessum lið	<u>kr. 294.679,50(?)</u>

3. Fasteignagjöld:

Miða skal við, að stefndu hafi fengið fasteignina afhenta 1. september 1992.

Fasteignagjöld eru því kr. 4/12 af 73.594 kr. eða 13.609 kr.

Samþykktar kröfur stefnenda eru því:

1. Skv. kaupsamningi	kr. 2.300.000,00
2. Skv. leiðréttu [reikningsyfirliti stefnenda]	– 294.679,50
3. Fasteignagjald	– 13.609,00
	<u>kr. 2.608.288,50“</u>

Skuldajafnaðarkröfur stefndu.

Í fyrrnefndu yfirliti hafa stefndu sundurliðað kröfur sínar til skuldajafnaðar við stefnukröfuna. Langhæsta fjárhæðin er vegna kröfu um bætur vegna stórfelldra galla, sem stefndu telja, að sé á húsinu Miðholti 4, og byggist hún á matsgerð. Sundurliðunin er þannig:

„A. Aðalkrafa:

1. Hreinsun á lóð, sbr. dskj. nr. 15	kr. 12.000,00
Kostnaður vegna sérstaks eftirlits og útréttinga stefndu	– 20.000,00
Grófjöfnun lóðar	– 13.000,00(?)
Kostnaður við stífingu til að afstýra tjóni, sbr. dskj. nr. 32	– 54.255,00

Væntanlegur kostnaður við að flytja úr húsi, meðan á viðgerð stendur, og aðstöðusköpun fyrir framkvæmdir		–	200.000,00
2. Skv. niðurstöðu matsgerðar, dags. 16. september 1993, með stál/álgluggum		–	4.091.000,00
			<u>kr. 4.390.255,00</u>
B. Varakrafa:			
1. Hreinsun á lóð, sbr. dskj. nr. 15	kr.		12.000,00
Kostnaður vegna sérstaks eftirlits og útréttinga stefndu	–		20.000,00
Grófjöfnun liða [svo]	–		13.000,00
Kostnaður við stífingu til að afstýra tjóni	–		54.255,00
Væntanlegur kostnaður við að flytja úr húsi, meðan á viðgerð stendur, og aðstöðusköpun fyrir framkvæmdir	–		200.000,00
2. Skv. niðurstöðu matsgerðar, dags. 16. september 1993, með timbur/álgluggum		–	3.110.000,00
Samtals	kr.		<u>3.409.255,00**</u>

Matsgerð.

Stefndu beiddust dómkvaðningar tveggja matsmanna til að meta galla, sem þau töldu vera á húsinu Miðholti 4. Á dómþingi Héraðsdóms Reykjaness 6. maí 1993 voru kvaddir til matsmennirnir Ríkharður Kristjánsson byggingaverkfræðingur og Sæbjörn Kristjánsson byggingatæknifræðingur.

Í matsbeiðni er þess óskað, að metið verði eftirfarandi:

- „1. Er hönnun og frágangur glugga í stofu og sólstofu forsvaranlegur? Ef ekki, hverjir eru gallarnir, og hvað kostar að bæta úr þeim? Þess er óskað, að matsmenn meti, hvernig sem þeir líta á málið, hvað það kosti að rífa alla glugga úr stofu og sólstofu, sem um er deilt, og setja nýja með hönnun, sem heldur.
2. Eru stífur eðlileg ráðstöfun miðað við fagurfræðileg sjónarmið? Athuga ber, að ekki er hægt að nota felligardínur vegna stífinganna.
3. Eru eftirtalin atriði í lagi og ef ekki, hvað kostar að bæta úr þeim?
 - a. Utanálíggjandi skorsteinn skv. úttekt Brunamálastofnunar ríkisins.
 - b. Skortur á útloftun úr þvottahúsi, geymslu og salerni.
 - c. Leki á forstofuglugga.
 - d. Lóð var ekki grófjöfnuð.

- e. Fúgum í bogavegg (úti) telja matsbeiðendur ofaukið, auk þess sem hefðbundinn uppsláttur upp við þak hafi skemmt útlit hússins.
 - f. Matsbeiðendur telja frágang [svo] glugga ábótavant, sérstaklega við sökkla.
 - g. Gler í gluggum er venjulegt gler, en skv. byggingarreglugerð verður að telja, að gler hafi átt að vera þrefalt eða svokallað K-gler. Þessi liður kann að skarast við 1. tl. að ofan.
 - h. Eru ofnateikningar fullnægjandi, þ. e. skila ofnar nægjanlegum hita miðað við aðstæður?
4. Önnur atriði, sem kunna að koma fram á síðari stigum við skoðun.“

Verða nú raktar niðurstöður matsmanna lið fyrir lið. Merkingar eru hin-
ar sömu og í matsbeiðni:

1. Um þennan lið segja matsmenn:

„Matsmenn skilja beiðnina sem svo, að komist þeir að þeirri niðurstöðu, að gluggarnir hafi verið gallaðir, beri þeim að meta til verðs endurnýjun glugganna, en ekki lagfæringar. Matsmenn meta því engar innanáliggjandi styrkingar á núverandi gluggum til verðs.

Fyrir lá einnig bréf frá burðarþolshönnuði hússins, Birni Gústafssyni, þar sem fram kom, að hann hefði upphaflega gert ráð fyrir, að gluggapóstar yrðu mun öflugri en raun varð á. Hefði hann gert ráð fyrir, að póstarnir yrðu tvöfaldir og unnir upp úr 63×150 mm timbri og á milli yrði felld inn 130×18 mm flatjárn. Hafi þetta hins vegar þótt fyrirferðarmikið og klossað og póstarnir því minnkaðir í stofunni og flatjárníð minnkað í 100×15 mm. Þetta tákni svignun í mesta roki upp á 36 mm, sem svarar til L/150.

Matsmenn hafa reiknað gluggana og telja, að sú upprunalega hönnun, sem burðarþolshönnuður hússins lýsir í bréfi sínu, gefi stofugluggunum nægan stífleika til [að] halda svignun innan marka L/300. Hún nægi hins vegar ekki í háu gluggunum í sólstofunni, enda virðist bréfið benda til, að aðeins sé fjallað um stofugluggana, þar sem hæð umræddra glugga er gefin upp sem 5,4 metrar. Það á við stofugluggana, en gluggarnir í sólstofunni eru hins vegar tæpir 7 metrar. Að auki eru póstarnir samsettir í hæðinni, en það dregur einnig úr stífleikanum. Samsetning póstanna er ekki þannig gerð, að hægt sé að reikna hana berandi. Enda þótt flatjárníð sé heilt alla leið, er styrkur þess ekki nægjanlegur á samskeytum póstanna til að bera allt vind-
álagið. Einnig þarf að taka tillit til þess við styrkleikamat, að póstarnir eru verulega skertir vegna úrtaka fyrir glerfalsi.

Ef tekið er tillit til þessa, kemur í ljós, að póstana þarf að smíða úr miklu efnismeiri við en 63×150, og vantar mikið á, að það dugi í sólstofunni, jafn-

vel þó að tekið sé tillit til flatjárns af þeirri stærð, sem burðarþolshönnuður lagði upphaflega til. Í stofunni vantar aðeins upp á eða því, sem nemur skerðingu vegna glerfals, og hefði þurft að stækka póstana sem því nemur. Ekki hefði verið hægt að stækka flatjárnið eitt sér, þar sem það hefði þá ekki komist fyrir.

Þá er það skoðun matsmanna, að gluggarnir séu komnir yfir þau stærðarmörk, að ráðlegt sé að smíða þá sem hefðbundna timburglugga með venjubundnum þéttingum á gleri. Vegna stærðarinnar á timburþversniðunum og þeim hreyfingum, sem því fylgja, verður alltaf veruleg hætta á, að þéttingar bili og það komi til leka, og þyrfti að áliti matsmanna að grípa til álprófilakerfis fyrir glerlistana.

Í heild er skoðun matsmanna þessi, og er miðað við gluggana fyrir stífingu:

Gluggar í stofu og sólstofu voru allt of veikburða.

Við mat á endurbótum án stífinga ganga matsmenn út frá eftirfarandi skilyrðum, og er þá eingöngu fjallað um tæknileg atriði:

A: Matsmenn telja, að í gluggum af þessari stærð séu samsettir timburpóstar og hefðbundin glerjun með timburglerlistum ekki líkleg til að skila langvarandi þéttleika.

B. Matsmenn telja því, að smíða hefði þurft gluggana úr límtré eða stáli.

C. Glerlistarnir hefðu þurft að vera úr áli.

Hefðu gluggarnir verið smíðaðir úr límtré, hefðu tvær lausnir verið mögulegar varðandi glerlistana. Í fyrsta lagi hefði verið hægt að líma þéttilistana beint á límtréð, síðan kæmi glerið, og yst kæmu svo állistarnir. Þetta er ódýrasta lausnin, en er óöryggari gagnvart leka en sú, sem næst er lýst. Öryggi gagnvart leka er þó álíka mikið og við hefðbundna glerjun. Þessi gluggagerð verður mjög áberandi, því að límtréð verður að hafa verulega dýpt til að ná þeim stífleika, sem glugginn verður að hafa. Þversniðsstærðir límtrésins verða ca. 110×300 mm í sólstofu og ca. 110×220 mm í stofu.

Einu stigi ofar í gæðum er sú lausn, þar sem álkerfi er sett utan á límtréð. Álkerfið verður að vera loftað og „drenað“ þannig, að vatn, sem kemst inn fyrir ytri glerþéttingu, fari út aftur.

Matsmenn telja, að efst í gæðum sé stálstyrktur álgluggi eða stálgluggi eða álkerfi að utan. Þessi gluggi yrði dýpri að innan en núverandi lausn, því að sólstofuglugginn yrði úr stálholskassa af stærðinni 100×180 mm, en í stofu dygði holkassi 80×140 mm.

Undir lið 3 g er fjallað um gler. Þar er metið til verðs nýtt gler í glugga hússins. Stofugluggum er þar sleppt, og er því tvöfalt k-gler og ísetning þess metin undir þessum lið fyrir stofuglugga. Ekki er gert ráð fyrir, að núverandi gler verði seljanlegt.

Í verðinu er hins vegar reiknað með rífi á eldri gluggum, endurnýjun glugganna og öllum frágangi inni og úti, þ. á m. múrviðgerðum inni og málun. Miðað er við, að núverandi kíttislausn undir gluggunum hverfi og vatnsbretti úr málm komi í staðinn. Þá er talið, að endurnýja þurfi bæði opnanlegt fag og hurð í sólstofuglugganum.

Kostnaður við bestu lausnina að áliti matsmanna, stálglugga með álkerfi að utan, er metinn vera:

Gluggi í sólstofu:	Efni	Vinna	Samtals
	1.525.000	630.000	2.155.000
Gluggi í stofu:	Efni	Vinna	Samtals
	760.000	326.000	1.086.000

Matsmenn telja þó, að með þessari lausn hafi gæði glugga hússins hins vegar aukist verulega frá því, sem var.

Væri hins vegar valin límtréslausn með klemmulistu úr áli að utan, en einföldum glerlistum úr gúmfí að innan, sem að áliti matsmanna hefur álíka öryggi gegn leka og hefðbundinn timburgluggi, lækkar kostnaður verulega eða í:

Gluggi í sólstofu:	Efni	Vinna	Samtals
	860.000	680.000	1.540.000
Gluggi í stofu:	Efni	Vinna	Samtals
	395.000	325.000	720.000

Matsmenn telja, að þessi lausn hafi álíka tæknileg grunngæði og sú lausn, sem fyrir var, hefði hún gengið. Hún er hins vegar úr mun sverari viðum en fyrri lausn.“

2. Um þennan lið segir í matsgerð:

„Fagurfræði er ekki mælanlegur eiginleiki og því erfitt fyrir matsmenn að leggja dóm á þetta atriði. Í raun er það svo samkvæmt skilningi matsmanna á höfundarrétti, að arkítekt hússins er dómari varðandi fagurfræði í tengslum við bygginguna. Fagurfræðilegt mat arkítekts á þó ekki að standa í vegi fyrir nauðsynlegum tæknilegum úrbótum. Í matsbeiðni bendir matsbeiðandi á tæknilegan nýtingargalla, sem stífunar hafa í för með sér, að ekki verður komið við að nota felligardínur.

Óneitanlega hafa stífunar á sér yfirbragð bráðabirgðalausnar, einkum með tilliti til þess, hversu illa þær falla að deilingu glugganna með láréttu póstumum.

Matsmönnnum finnst stífunar og þá einkum stífur sólstofuglugganna, virka óeðlilega. Stífunar lenda nokkuð fyrir neðan samskeyti á lóðréttu póstumum og á milli lárétta póstanna. Þeir taka hins vegar ekki afstöðu til fagurfræðilegra gæða lausnarinnar.“

Verður nú matsgerð rakin áfram, orðrétt og sleitulaust:

„3 a. Reykháfur hússins er óeinangraður.

Matsmenn eru samþykkir þeirri niðurstöðu, sem fram kemur í bréfi Brunamálastofnunar ríkisins frá 15. janúar 1993, og miða mat sitt við, að núverandi reykhaður verði einangraður með 50 mm þykkri steinull og galv. blikklæðningu þar yfir upp í topp. Þar sem reykhaðurinn gengur í gegnum þakskegg, verður að þykkja einangrun, eins og greinir í áðurnefndu bréfi Brunamálastofnunar. Hæð reykhaðs er um 7,5 m.

Kostnaður er metinn eftirfarandi:

Efni	Vinna	Samtals
10.000	35.000	45.000

3 b. Ekki hefur verið gengið frá útloftun þvottahúss, geymslu og salernis.

Á lagnateikningu nr. L 2 má sjá, hvernig hönnuður hefur lagt til, að þvottahús og salerni yrðu útloftuð. Umrædd teikning hefur fengið samþykki byggingaryfirvalda, og matsmenn munu reisa mat sitt á því fyrirkomulagi, sem þar er sýnt. Matsmenn telja, að setja verði víftur í útloftanir þessara herbergja, þótt slíks sé ekki getið á teikningu. Útloftun geymslu telja matsmenn best leysta með opnanlegu fagi í glugga, og miðast matið við þá lausn.

Kostnaður er metinn eftirfarandi:

Efni	Vinna	Samtals
30.000	25.000	55.000

3 c. Í matsbeiðni er óskað mats á viðgerðum á forstofuglugga vegna leka. Matsmenn hafa ekki skoðað húsið í slagveðri og hafa því ekki staðreynt leka. Mat hér á eftir miðast því við fullyrðingu matsbeiðanda í matsbeiðni. Matsmenn hafa hins vegar skoðað frágang gluggans og telja hann að hluta ekki fullnægjandi. Glerið er kíttað í fals og glerfalsið því ekki „drenað“. Matsmenn gátu skoðað kítisfyllinguna meðfram glerinu á einum stað. Sú kítisfylling var ekki nægilega vel unnin, þannig, að glerið gat varla kallast heilkíttað. Frágangur undir gluggum, telja matsmenn, að sé gallaður. Bilið milli undirstykkis og glugga og steins er fyllt af kítu, og gengur kítuð alveg fram að brún undirstykkis. Slíkur frágangur er hættulegur og getur bæði leitt vatn inn undir gluggann sem og valdið fúa í undirstykki.

Kostnaðarmat matsmanna miðast við, að kítu verði hreinsað burt undan gluggunum og vatnsbretti sett í staðinn í samræmi við verðandi frágang undir stóru gluggunum í stofu. Kostnaður við glerjun er metinn undir lið 3 g.

Kostnaður er metinn eftirfarandi:

Efni	Vinna	Samtals
7.000	14.000	21.000

3 d. Skv. lýsingu og skoðun á matsfundi telja matsmenn kostnað við að jafna úr fyllingu heim að húsi hæfilega metinn:

Efni	Vinna	Samtals
0	18.000	18.000

3 e. Í matsbeiðni er fúgum í bogavegg talið ofaukið, auk þess sem hefðbundinn uppsláttur upp við þak hafi skemmt útlit hússins.

Matsmenn hafa staðfest, að mismunandi uppsláttur hefur verið notaður á mismunandi staði á veggnum, og skapar þetta útlitsmun á veggnum. Til að lagfæra þetta hafa matsmenn metið til verðs eftirfarandi aðgerð:

Veggurinn yrði hreinsaður með háþrýstipvotti, fyllt í fúgur, og síðan yrði þunnt múrslag dregið yfir vegginn í heild sinni.

Kostnaður er metinn eftirfarandi:

Efni	Vinna	Samtals
25.000	55.000	80.000

3 f. Matsmenn staðfesta, að frágangi neðan við glugga í forstofu og stofu er ábótavant. Kostnaður við lagfæringar er innifalinn í niðurstöðu matsliða 1 og 3 c.

3 g. Í grein 7.5 í byggingarreglugerð er fjallað um hitaeinangrun bygginga, og eru þar settar fram ákvæðnar kröfur um hámarks-k-gildi, kólnunartölur, fyrir einstaka byggingarhluta. Ákvæði þessi eru afdráttarlaus, og telja matsmenn sig bundna af þessum ákvæðum reglugerðar sem og öðrum og miða mat sitt við þau. Matsmenn telja þó rétt að vekja athygli á því, að þeim er kunnugt um, að ákvæðum um hámarks-k-gildi hefur ekki verið fylgt eftir af byggingaryfirvöldum, og benda má á almenna notkun á venjulegu tvöföldu gleri sem skýrt dæmi þar um. Það er skoðun matsmanna, að framsetning og kröfur BR um hitaeinangrun húsa séu vafasamar og orki mjög tvímælis, án þess að þeir vilji fara frekar út í þá sálma í þessari matsgerð. Kröfurnar eru skýrar og afdráttarlausar, eins og áður segir, og því miðast niðurstaða matsins við þær.

Ákvæðum BR um kólnunartölu glugga verður ekki mætt með venjulegu tvöföldu gleri í þeirri gerð glugga, sem um ræðir í þessu húsi. Til þess er glerflötur of stór hluti glugganna, en k-gildiskrafan miðast við hlutfallslegt k-gildi glers og timburs í gluggakörnum.

Gluggar hússins hafa verið smíðaðir með falsi fyrir tvöfalt gler. Matsmenn miða mat sitt við, að öllu gleri verði skipt út yfir í k-gler, sem hefur

svipaða eiginleika og þrefalt gler og fullnægir ákvæðum BR og er einnig ódýrara en þrefalt gler.

Undir þessum lið er efniskostnaður við nýtt k-gler og ísetningarefni fyrir aðra glugga en stóru stofugluggana.

Á sama hátt er vinnuliður fyrir að taka úr gler og setja nýtt í staðinn í alla glugga hússins að stóru stofugluggunum undanskildum. Gert er ráð fyrir, að timburglerlistar nýtist aftur. Kostnaður við verkpalla er innifalinn.

Ekki er talið, að núverandi gler verði seljanlegt.

Kostnaður er metinn eftirfarandi:

Efni	Vinna	Samtals
275.000	180.000	455.000

3 h. Frágangur lagnateikninga er góður að áliti matsmanna. Þó vantar á, að valdir ofnar hafi verið skráðir inn á teikningu.

Matsmenn hafa gert varmatapsreikninga af húsinu og þá miðað við, að ákvæðum byggingarreglugerðar um kólnunartölur einstakra byggingarhluta sé fylgt. Þá kemur í ljós, að tilskilin orkugjöf ofna á teikningu nr. L 3 er um 10% yfir kröfum BR.

Matsmenn telja, að sú lausn, sem valin hefur verið, hvað varðar upphitun sólstofu og stofu, sé í samræmi við ríkjandi hefðir um hitun íbúðarhúsnæðis, en ráði ekki við að tryggja þægindi í stofu, þegar verulega kalt er úti. Ástæður eru þær, að hér er um mjög opinn húshluta að ræða og því næmari fyrir öllu ytra álagi en ella. Þeir telja, að ekki muni takast þrátt fyrir þrefalt eða k-gler í gluggum að verjast köldu niðurstreymi af þetta háum gluggum með ofnum í gryfjum neðan við þá. Ef tryggja hefði átt jafnhitun og „fullkomin“ þægindi við erfiðustu aðstæður, hefði þurft að koma til annars konar og flóknari hitunarbúnaður í stað einfaldrar ofnahlitunar.

Við athugun á þeim ofnum, sem eru í húsinu, kemur í ljós, að heildarvarmagjöf ofna og að meðteknum gólfhita í anddyri og baðherbergi er um 85% af nauðsynlegri orkuþörf skv. hönnun og um 93% af kröfu BR. Langmestu munar, að þeir ofnar, sem standa í ofnagryfjum, eru ekki rétt valdir, þ. e. a. s., að ekki hefur verið tekið tillit til þeirrar rýrnunar á varmagjöf, sem hlýst af því að setja þá niður í gryfjur. Þannig má segja, að einungis um 75% af nauðsynlegri varmagjöf séu í aðalrými hússins, þ. e. í stofum og eldhúsi. Matsmenn telja, að frágangi ofna í gryfjum sé ábótavant, þar sem þeir ættu að vera við innbrúnir við þessar aðstæður, og skilspjald vanti á milli ofns og rásar fyrir aðstreymisloft. Matsmenn vísa til leiðbeininga ofnaframleiðenda, t. d. RUNTAL-framleiðenda, hvað þetta varðar. Þessir ágallar eru sérstaklega alvarlegir í þessu tilviki, þar sem mikið reynir á góða virkni þessara ofna.

Matsmenn miða mat sitt við, að ofnum í gryfjum verði skipt út og aðrir stærri settir í þeirra stað, sem fullnægi gefnum forsendum, þó að þeir séu í gryfjum. Ofnarnir verði við innbrúnir og settar skilplötur í gryfjur skv. leiðbeiningum ofnaframleiðenda.

Matsmenn taka tillit til væntanlegs endursöluverðs núverandi ofna í mati sínu.

Kostnaður er metinn eftirfarandi:

Efni	Vinna	Samtals
86.000	50.000	136.000

4. Leki með þakglugga.

Á matsfundi var óskað mats á viðgerðum vegna leka, sem talinn var tengjast þakglugga.

Matsmenn hafa skoðað þakgluggann. Þeir hafa ekki staðreynt neinn leka, enda ekki skoðað húsið í veðri, sem gæfi tilefni til leka. Matið miðast því við það, að upplýsingar matsbeiðanda séu réttar.

Matsmenn telja ekki, að þakglugginn sjálfur leki. Á hinn bóginn sker glugginn bárujarn þaksins í kröppu horni. Við það opnast leið upp undir bárujárnið rétt utan við gluggann, og þá er einungis þakpappinn eftir sem þétting. Þakhallinn er hins vegar svo lítill, að einfaldur þakpappi nægir vart sem þétting.

Kostnaðarmat miðast við eftirfarandi aðgerðir:

Bárujárn verði tekið upp á ræmu kringum skorsteininn, þar sem járneið opnast út. Settur verði límdur og negldur pappi upp fyrir glugga og síðan í ræmu niður og gengið frá járninu aftur. Gert er ráð fyrir, að hægt verði að nýta járneið að fullu aftur.

Kostnaður er metinn eftirfarandi:

Efni	Vinna	Samtals
16.000	24.000	40.000

Álit dómsins.

Um stefnukröfur.

Stefndu hafa viðurkennt greiðsluskyldu sína á 2.300.000 króna afborgun samkvæmt kaupsamningi og einnig 81.412,50 kr. vegna gatnagerðargjalds. Ágreiningur er um fjárhæð krafna vegna breytinga á anddyri, sorpgeymslu o. fl., kröfu vegna breytinga á gluggum, kröfu vegna umsjónar og kröfu vegna fasteignagjalda. Verður nú úr þeim ágreiningi leyst.

Kröfur stefnenda vegna breytinga á anddyri, sorpgeymslu o. fl.

Dómendur telja, að stefndu hafi ekki sýnt fram á, að kostnaður við jarðvinnu við anddyri og sorpgeymslu eigi að vera lægri en stefnendur krefjast,

19.300 kr. fyrir hvorn þessara verkþátta. Fallist er á rökstuðning stefndu fyrir því, að frádráttur vegna anddyris skuli vera 171.733 kr. í stað 90.202 kr., sem stefnendur miða við. Stefndu hafa ekki rökstutt nægjanlega, að verð þakkants skuli vera lægra en stefnendur krefjast, þ. e. 66.600 kr. Fallist er á það með stefndu, að til frádráttar kostnaði við þak eigi að leggja til grundvallar 134 ferm. af pappa, en ekki 130 ferm., og lækki því krafa stefnenda að þessu leyti úr 18.013 kr. í 6.449 kr. Samkvæmt framanrituðu er þessi kröfuliður stefnenda tekinn til greina, að því er nemur 659.325 krónum.

Krafa vegna breytinga á gluggum.

Í stefnu segir, sem fyrr greinir, að krafa þessi, 147.648 kr., sé vegna beins útlagðs kostnaðar stefnenda vegna breytinga á stórum glugga í garðstofu annars vegar og hins vegar þakglugga. Í reikningsyfirliti stefnandans Sturlu er sú skýring á þessum kröfulið, að hann sé samkvæmt meðfylgjandi ljósritum frá Glugga- og hurðasmiðju SB. Stefndur hafa lagt fram þrjá reikninga frá Glugga- og hurðasmiðju SB til stefnandans Sturlu. Á einn er skráð, að hann sé „v/breytinga við steiptan vegg og sniðbreytingar“, og er hann að fjárhæð 115.749 kr. Annar reikningur er „v/þakglugga fura“ og er að fjárhæð 3.000 kr. Á hinum þriðja er þessi skýring: „Breytingar á glugga K og J v/snið á hæðarstykkjum“, og er hann að fjárhæð 28.899 kr. Í allar reikningsfjárhæðir er reiknaður virðisaukaskattur. Samtals gera þessir þrír reikningar 147.648 kr. Auk þessara þriggja reikninga var undir aðalmeðferð lagður fram hinn fjórði frá Glugga- og hurðasmiðju SB til stefnandans Sturlu „v/breytinga úr 5" í 6"" , að fjárhæð samtals 69.999 kr.

Í útreikningi Hönnunar hf., sem fylgir reikningsyfirliti stefnandans Sturlu, er sett upp sundurliðað verð vegna „þakglugga breytt úr stöðluðum glugga í sérsmiðaðan glugga, sbr. teikningu arkítekts“. Er stærsti undirliðurinn, „smíði (Glugga- og hurðasm. SB)“, upp á 119.000 kr., en samtals er kostnaður við þakglugga 142.550 kr., og hafa stefndu samþykkt hann, og fellur þessi upphæð inn í 1. kröfulið vegna breytinga á anddyri, sorpgeymslu o. fl. Verður að fallast á það með stefndu, að kostnaður við þakglugga komi 3. kröfulið stefnenda vegna breytinga á gluggum ekki við.

Dómendur telja, að það sé sjálfsgöð krafa um vandaðan frágang, að gluggar, sem koma að „skökkum“ vegg, séu með skásniði og falli þannig að veggnum.

Frammi liggur í málinu teikning eftir arkitekt hússins að gluggum merktum K og J frá 13. febrúar 1992, en samkvæmt framburði allra, sem um það gátu borið, var gluggasmíði þá ekki hafin. Á þessum teikningum er gert ráð fyrir skásniði á gluggunum. Gluggar K og J voru þó ekki upphaflega smíðaðir eftir þessum teikningum, og hefur ekki verið skýrt, hvernig á því stóð.

Fram kom hjá vitnunum Jónasi Sigurðssyni, sem var framkvæmdastjóri Glugga- og hurðasmiðju SB, þegar gluggarnir voru smíðaðir, og Snorra R. Snorrassyni, sem var einn eigenda smiðjunnar og starfsmaður þar, að þeir hefðu einungis haft í höndum útlitstekningar að gluggum, þegar smíði þeirra hófst. Jónas bar, að þeir hefðu þurft að breyta gluggunum, vegna þess að teikningarnar, sem þeir fóru eftir í upphafi, hefðu ekki verið fullkomnari en svo, að sneiðingar vatnaði. „Þeir eru rétt smíðaðir eftir teikningu, en þegar þeir koma á byggingarstað, kemur í ljós, að veggir eru ekki hornréttir, og þá þarf að smíða þá upp á nýtt.“ Hjá þessu vitni kom og fram, að „við höfðum alltaf samband við Sturlu, ef voru einhver vafaatriði, eins og um, hver ætti að borga viðkomandi breytingar“. Og vitnið bar, að stefnandinn Sturla hefði greitt fyrir allar breytingar. Ekki er fram komið, að hann hafi gagnvart stefndu haft neinn fyrirvara um þær greiðslur.

Eftir því sem næst verður komist, voru þær breytingar gerðar á sólstofu-glugga, eftir að stefnandinn Sturla samdi við gluggasmiðjuna um smíði glugga, að póstar og karmar voru gerðir úr 6" efni í stað 5", sem áður voru í þá ætlaðir skv. tilboði gluggasmiðjunnar, og sett var á gluggann skásmíð.

Með vísan til þess, sem nú hefur verið ritað, þykir dómendum rétt að hafna algerlega kröfu stefnenda um 147.648 kr. vegna breytinga á gluggum.

Um afhendingu hússins.

Samkvæmt kaupsamningi áttu stefnendur að afhenda húsið að Miðholti 4 1. maí 1992. Ljóst er, að húsið var þá ekki tilbúið til afhendingar. Stefnda, Linda Laufey, skýrði svo frá í aðilaskýrslu, að samkomulag hefði orðið um það með aðilum, að afborgunin, sem stefndu áttu að greiða við afhendingu 1. maí, drægist, þar til húsið yrði afhent, og yrði þá gert upp fyrir aukaverk. Sýnt er, að stefnendur hófust ekki handa um uppgjör fyrr en í ágústmánuði 1992, og verður við það að miða, að þeir hafi þá talið lokið þeim verkum, sem þeim bar að vinna við húsið. Upplýst er, að stefndi, Gunnar, var byrjaður að vinna inni í húsinu ekki síðar en í maí 1992. Ber að virða það, þegar ákveðið er, við hvaða tíma á að miða afhendingu. Enn fremur ber að fallast á það með stefnendum, að aukaverkin, sem samið var um, að stefnendur ynnu fyrir stefndu, eftir að kaupsamningur var gerður, voru til þess fallin að tefja húsbygginguna. Að þessu athuguðu þykir dómendum rétt að miða við, að stefnendur hafi afhent stefndu húsið 1. júlí 1992.

Aðilum ber ekki saman um, hve há fjárhæð var greidd í fasteignagjöld af Miðholti 4 árið 1992. Ágreiningslaust er, að þá fjárhæð alla greiddu stefnendur. Stefnendur segja, að fjárhæðin hafi verið 40.828 kr., og krefja þeir stefndu um gjöldin fyrir tímabilið frá 1. maí til ársloka, þ. e. 27.218 kr.

Samkv. framanrituðu ber að fallast á, að stefndu greiði stefnendum gjöld fyrir hálf t. árið, 20.414 kr.

Niðurstaða um stefnukröfur.

Krafa stefnenda um 12% umsjónargjald verður ekki tekin til greina, þar sem telja verður, að það sé innifalið í því einingaverði, sem Hönnun hf. hefur lagt til grundvallar útreikningi sínum.

Dómendur telja hæfilegt að reikna stefndu 20.000 kr. fyrir að hreinsa út og fleyga af vegg í stað 15.000 kr. hjá stefnendum og 26.000 kr., sem stefndu kröfðust. Frádráttarliðirnir nema því samtals 324.437 krónum.

Niðurstaða í þessum þætti máls verður því sú, að viðurkenndar eru kröfur stefnenda, að fjárhæð 2.736.714,50 kr. (2.300.000 + 659.325 – 324.437 + 81.412,50 + 20.414).

Um skuldajafnaðarkröfur stefndu.

Það er álit dómsins, að verulegir gallar hafi verið á húsinu nr. 4 við Miðholt, þegar stefnendur afhentu það stefndu. Fallist er á það með stefndu, að fasteignin hafi ekki haft þá kosti, sem þau máttu áskilja sér samkvæmt kaupsamningi aðila, og eigi þau því rétt á bótum úr hendi stefnenda, sbr. 2. mgr. 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922 með löggjöfnun. Dómendur reisa þessa niðurstöðu á matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, svo sem nánar greinir hér á eftir.

1. Gluggar í stofu og sólstofu.

Dómendur eru samþykkir þeirri niðurstöðu matsmanna, að gluggar í stofu og sólstofu séu allt of ótraustir og komnir yfir þau stærðarmörk, að ráðlegt sé að smíða þá sem hefðbundna timburglugga án sérstakrar styrkingar með venjulegum þéttingum á gleri.

Ekki er annað sýna en byggingarmeistari hússins, stefnandinn Sturla, og arkitektinn Sigurður Einarsson hafi í upphafi eða við gerð kaupsamnings haft mjög óljósar hugmyndir um það, hvernig stóru gluggarnir í stofu og sólstofu skyldu gerðir. Sigurður Einarsson arkitekt bar fyrir dóminum, að hann hefði í upphafi hugsað sér að leysa burðarþolsvanda þessara tveggja stóru glugga með því að styrkja þá með stálstoðum að innanverðu. Óskýrt er, hvers vegna þetta varð ekki að ráði. Engar teikningar gerði arkitektinn að slíkum súlum. Ekkert liggur fyrir um, að stefndu hafi hafnað þessari lausn.

Einhvern tíma á byggingartíma eftir gerð kaupsamnings kemur til tals milli stefndu og stefnandans Sturla eða manna á hans vegum að leysa burðarþolsvandann með því að setja stífur úr milliþötu út í gluggana. Sigurður Einarsson kveðst hafa rætt þetta við stefndu, fljótlega eftir að kaup-

samningur var gerður. Ágreiningslaust er, að stefndu höfðu þá og síðar þessari lausn. Þegar aðalmeðferð þessa máls hófst, lá ekki fyrir nein teikning að slíkum stífum, en undir aðalmeðferð var lögð fram teikning, gerð af arkitektinum, og bar hann, að hún gæti verið gerð í nóvember eða desember 1992. Teikning þessi, sem raunar er í ljósriti af símbréfi, er á tveimur blöðum, og er á öðru þeirra dagsetningin 16. 11. '92. Sýnt er því, að teikning þessi er gerð, eftir að stefnendur afhenda stefndu húsið. Af hálfu stefnenda er fyrst dregið á slíkar stífur bréflega í bréfi stefnandans Sturlu til stefndu 30. nóvember 1992, en þar kveðst hann hafa látið hana stálstyrkingu úr milliþlötu út í garðstofuglugga og óskar eftir leyfi til að setja hana upp. Nokkru áður, 24. september, hafði byggingarfulltrúi gert athugasemd við glugga á vestur- og norðurhlíð „með tilliti til vindstífingar“.

Í bréfi Björns Gústafssonar verkfræðings til stefndu, Lindu Laufeyjar, dags. 29. apríl 1992, kveðst verkfræðingurinn hafa reiknað stærð gluggapósta í háum gluggum við stofu og sólstofu. Hann bar þó fyrir dómi, að hann hefði reiknað stærð gluggapósta í stofuglugga og sólstofuglugga, en styrkleika flatjárns einungis í stofuglugga, og má og ráða þetta af bréfinu.

Engar burðarþolsteikningar gerði hann að þessum gluggum. Upplýst er, að byggingarfulltrúi Hafnarfjarðarbæjar gekk ekki eftir burðarþolsútreikningum eða -teikningum. Var þeirra þó rík þörf, þar sem um var að ræða stóran hluta af tveimur útveggjum hússins. Verkfræðingurinn bar, að þegar hann ritaði bréfið, hefði verið orðið ljóst, að nota ætti aðra útfærslu en lýst er í bréfinu; ákveðið hefði verið að setja stífur úr milliþlötu út í glugga, „það var öllum ljóst, eftir því sem ég best veit“. Í bréfinu er þó þessi ákvörðun ekki nefnd né heldur, að stífur séu nauðsynlegar, og ekki er þar skýrlega sagt, að innbeygjan L/50 sé undir því lágmarki, sem byggingarreglugerð heimilar (grein 7.2.4.). Verkfræðingurinn var verktaki stefnenda, og var nauðsynlegt, að upplýsingar þær, sem hann gaf stefndu, hefðu verið skýrar og ótvíræðar um lausnir, sem hann ráðlagði. Ekki er fram komið í málinu, að stefndu hafi hafnað hinni viðameiri útfærslu á styrkingu glugga, sem lýst er í bréfi verkfræðingsins.

Þegar kaupsamningur var undirritaður 16. desember 1991, lágu fyrir teikningar að húsinu, sem samþykktar voru í byggingarnefnd Hafnarfjarðar 27. nóvember s. á. Á þeim er sýndur fjórskiptur gluggi í sólstofu með láréttum, tvöföldum pósti um miðbik gluggans. Sex dögum áður, 21. nóvember, leggur stefnandinn Sturla fram umsókn um leyfi til byggingarnefndar til þess að mega fara með húsið út fyrir byggingarreit Miðholts 4. Með þessari umsókn fylgdi m. a. útlitsmynd af húsinu, þar sem sólstofugluggi er sýndur þrískiptur og að mestu leyti með það útlit, sem hann hafði á uppdráttum,

sem samþykktir voru í byggingarnefnd 13. maí 1992, nema nú eru allir póstar gluggans einfaldir. Arkitekt hússins hefur borið fyrir dóminum, að stefndu hafi fengið afrit af uppdrætti þessum um líkt leyti. Upplýst er, að áðurnefnd umsókn var samþykkt af byggingaryfirvöldum í Hafnarfirði, áður en kaupsamningur var gerður. Stefndu máttu þess vegna trúa því, að hér væri um að ræða það útlit húss, sem kaupsamningur byggðist á. Á umræddum uppdráttum kemur hvergi fram nein stífling á gluggum að innanverðu.

Í aðilaskýrslu stefnandans Sturlu segir á einum stað um sólstofuglugga: „Arkitekt vildi hafa einum póst meira í gluggum til þess að auka styrk, en kaupandi gat ekki fallist á það. Þetta gerir útfærslu gluggans erfiðari. Fræsa varð 15×100 mm flatjárn inn í gluggapósta til styrkingar vegna þessara krafna kaupanda um fækkun pósta.“ Nærlægast er að skilja þessi orð svo, að samkomulag hafi orðið milli aðila um fjölda pósta og að stefnandinn Sturla hafi ákveðið að leysa burðarpólsvandann með nefndu flatjárn. Einnig segir í skýrslu stefnandans Sturlu um stofugluggann: „Arkitekt og verkfræðingur vildu láta styrkja gluggann og gerðu um það ýmsar tillögur. Saman náðu þeir samkomulagi um styrkingu með innfelldu flatjárn.“ Verður þetta vart skilið öðruvísi en svo, að þessir tveir sérfræðingar, sem voru verktakar stefnenda, hafi tekið ákvörðun um endanlega gerð gluggans á þann veg, sem þarna er lýst.

Með vísan til framanritaðs verður að telja, að það sé eingöngu á ábyrgð stefnenda, að gluggar í stofu og sólstofu eru stórlega gallaðir, enda er það álit dómsins, að stefndu hafi verið í góðri trú um, að gerð glugganna væri fullnægjandi, þegar þau tóku við húsinu. Hafa og ekki verið leidd að því haldbær rök, að þau búi yfir þekkingu í burðarpólsfræði, sem breytt gæti að einhverju leyti þeirri niðurstöðu.

Matsmenn hafa metið til verðs endurnýjun glugganna, en ekki lagfæringar, og fara þar eftir matsbeiðni. Það er mat sérfróðra meðdómenda, að ógerlegt sé að lagfæra gluggana svo, að viðunandi sé. Matsmenn hafa metið verð tvenns konar lausna við endursmíði glugganna, smíði stálglugga með álkerfi og smíði glugga úr límtré. Arkitekt hússins hefur lýst yfir því, að hann hafni límtréslausn. Stállausn á sólstofuglugga kostar skv. matsgerð 2.155.000 kr., en á stofuglugga 1.086.000 kr.

Hinir dómkvöddu matsmenn hafa í matsgerð ekki fjallað um kostnað við þá lausn, sem arkitekt hússins kveðst hafa haft í huga, þ. e. að smíða timburglugga af hefðbundinni gerð, en með stálsúlum innan við póstana, og myndu þær súlur ná frá gólfi til lofts og vera með tengingum út í gluggapósta. Sérfróðir meðdómendur hafa áætlað kostnað við að endursmíða sólstofuglugga samkvæmt þeirri hugmynd. Miða þeir við að fjarlægja núver-

andi glugga, loka húsinu með bráðabirgðavegg við plötukant millilofts og smíða glugga af umræddri gerð með K-gleri og állistum að utanverðu. Niðurstaða þeirra er sú, að slík lausn myndi kosta álfka mikið og stálgluggalausn dómkvaddra matsmanna.

Sú verður niðurstaða dómsins í þessum þætti málsins, að stefndu eigi rétt á skaðabótum úr hendi stefnenda vegna glugga í stofu, 1.086.000 kr., og vegna glugga í sólstofu, 2.155.000 kr.

3 a. Reykháfur.

Fram hefur verið lagt bréf Brunamálastofnunar ríkisins, sem matsmenn vitna til, dags. 15. janúar 1993. Þar er að finna álit stofnunarinnar á frágangi reykháfsins. Bréfið er undirritað af Árna Árnasyni verkfræðingi fyrir hennar hönd. Hefur efni þess ekki verið hnekkkt. Þar segir m. a.:

„1. Vegna hættu á, að hiti frá reykháf kveiki í þaki, þarf að einangra hann frá þakskegginu á fullnægjandi hátt.

2. Einangra þarf reykháfinn upp í seilingarhæð vegna slysaþættu.

3. Erfitt getur reynst að fá „trekk“ í kaldan reykháf og þeim mun erfiðara, ef hann er ekki einangraður. Sennilegt er, að nauðsynlegt reynist að einangra reykháfinn allan, til að hann virki eins og til er ætlast. Eldhætta getur skapast af reykháf, sem trekkir illa, ef reyk slær niður í íbúð.“

Dómurinn fellst á niðurstöðu matsmanna óbreytta og að stefndu eigi rétt á skaðabótum úr hendi stefnenda vegna þáttar máls, 45.000 kr.

3 b. Útloftun þvottahúss, geymslu og salernis.

Það var ekki hlutverk stefnenda skv. kaupsamningi að láta setja upp léttu innveggi, og er loftun úr þvottahúsi þeim óviðkomandi. Ekki verður talið, að stefnendum sé skylt að setja upp viftu eða viftur til að lofta út úr salernum. Upplýst er, að gat fyrir loftun á gestasnyrtingu gleymdist, þegar húsið var steipt. Þykir hæfilegt að ætla stefndu 10.000 kr. til að bæta úr þeim galla, og verður krafa stefndu undir þessum lið tekin til greina að því leyti.

3 c., 3 d. og 3 e. Leki á forstofuglugga, fylling að húsi, fúgur á bogavegg.

Dómendur fallast á niðurstöður matsgerðar skv. þessum liðum og því á kröfu stefndu samkvæmt þeim, samtals að fjárhæð 119.000 kr.

3 g. Gler í gluggum.

Í byggingarreglugerð, sem sett hefur verið samkv. byggingarlögum nr. 54/1978, rg. nr. 292/1979 með síðari breytingum, sbr. einkum rg. nr. 154/1984, segir í grein 6.3.1.: „Tvöfalt gler skal vera í öllum gluggum íbúðarherbergja, en að jafnaði þrefalt, ef samanlagður gluggaflötur íbúðar er meiri en 20% af gólfleti hennar, sbr. 7.5.3.“ Í grein 7.5.3. er ákvæði um kólnunartölur útvegga að hurðum og gluggum meðtöldum.

Af hálfu stefnenda hefur því verið haldið fram, að tilvitnað ákvæði byggingarreglugerðar sé óvirkt, enda hafi því hvergi verið framfylgt. Starfandi byggingarfulltrúi Hafnarfjarðarbæjar staðfesti hér fyrir dómi, að þess hefði ekki verið krafist af hálfu þess embættis, að eftir ákvæðinu væri farið.

Dómurinn álitur, að stefndu hafi átt rétt á því að fá húsið í hendur, byggt í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar, og verði stefnendur að bera hallann af því, ef svo reynist ekki vera. Orðalag ákvæðisins gæti bent til, að ekki yrði talið saknæmt, þótt um minni háttar frávik væri að ræða. Hér hagar hins vegar svo til samkvæmt útreikningi sérfróðra meðdómenda, að heildarflötur glugga hússins er 119,1 ferm, en heildargólfllötur 199,2 ferm. Gluggaflötur er því 59,8% af gólfleti. Hér var því sérstaklega rík ástæða til að fara eftir ofangreindu ákvæði byggingarreglugerðar. Að þessu athuguðu fallast dómendur á niðurstöðu matsmanna og kröfu stefndu samkv. þessum lið, 455.000 kr.

3 h. Ofnar og ofnateikningar.

Samkvæmt kaupsamningi skyldi afhenda húsið fullbúið að utan, en fókheldt að innan. Lagnateikningar fylgdu með í kaupunum, en ekki ofnar eða uppsetning þeirra. Það var ekki heldur hlutverk stefnenda að velja ofna. Það kom í hlut stefndu, og hefði verið eðlilegt, að þau gerðu það í samráði við lagnahönnuð. Stefnendur báru því ekki ábyrgð á vali ofna í húsið. Verður því ekki tekin til geina krafa stefndu undir þessum lið.

4. Leki með þakglugga.

Smíði þessa glugga var ekki innifalin í kaupsamningi, en stefnandinn Sturla tók að sér smíðina fyrir stefndu. Leki með glugganum stafar af því, að verkið hefur ekki verið unnið sem skyldi. Með þessari athugasemd fellst dómurinn á niðurstöðu matsmanna og kröfu stefndu skv. þessum lið, 40.000 kr.

Kröfur stefndu til skuldajafnaðar, aðrar en þær, sem byggjast á matsgerð.

Stefndu hafa krafist, að skuldajafnað yrði gegn kröfum stefnenda 12.000 kr. vegna hreinsunar á lóð, 20.000 kr. vegna kostnaðar við sérstakt eftirlit og útréttingar stefndu og 13.000 kr. vegna grófjöfnunar lóðar. Dómurinn álitur kröfur þessar ekki nægjanlega vel rökstuddar, til að unnt sé að taka þær til greina.

Þá hafa stefndu krafist 54.255 kr. vegna kostnaðar við stífangar á gluggum til að koma í veg fyrir tjón. Í samræmi við niðurstöður dómsins hér að framan um glugga í stofu og sólstofu ber að taka til greina þessa kröfu, enda er hún studd fram lögðum reikningi, sem út af fyrir sig hefur ekki verið andmælt.

Enn gera stefndu kröfu um 200.000 kr. vegna væntanlegs kostnaðar við að flytja úr húsinu, meðan á viðgerð stendur, og aðstöðusköpunar fyrir framkvæmdir. Dómendur hafa um það fjallað hér að framan, hvernig loka má húsinu með bráðabirgðaveggjum, þegar gluggar í stofu og sólstofu verða endurnýjaðir. Myndi því ekki verða þörf á, að stefndu flyttust úr húsinu. Engu að síður verða framkvæmdir umfangsmiklar og krefjast röskunar í híbýlum og aðstöðusköpunar. Þykir því rétt að taka til greina kröfu stefndu undir þessum lið að hluta eða sem nemur 50.000 krónum.

Skuldajöfnuður.

Samkvæmt því, sem hér að framan er ritað, fellst dómurinn á kröfur stefndu til skuldajafnaðar, samtals að fjárhæð 4.014.255 kr. (2.155.000 + 1.086.000 + 45.000 + 10.000 + 119.000 + 455.000 + 40.000 + 54.255 + 50.000). Samþykktar stefnukröfur eru 2.736.714,50 kr. Skilyrði eru til skuldajafnaðar, og verður því krafa stefnenda um sýknu af skuldajafnaðarkröfunum ekki tekin til greina.

Kröfur stefnenda á hendur stefndu gjaldféllu við afhendingu hússins að Miðholti 4. Skuldajafnaðarkröfur stefndu eru skaðabótakröfur vegna galla, sem voru á húsinu, þegar það var afhent. Af þeim sökum þykir rétt, að vaxtakröfur stefnenda verði ekki teknar til greina.

Framangreindar niðurstöður dómsins leiða til þess, að stefndu verða sýknuð af kröfum stefnenda í máli þessu.

Málskostnaður.

Eftir úrslitum máls er rétt að dæma stefnendur in solidum til að greiða stefndu málskostnað. Þykir hann hæfilega ákveðinn 532.940 kr., þar af málflutningsþóknun lögmanns stefndu, Othars Arnar Petersen hrl., 300.000 kr. auk virðisaukaskatts á þá fjárhæð. Er þá tekið tillit til málflutnings um frávísunarkröfu stefnenda. Orðið verður við kröfu stefndu um dráttarvexti á málskostnað.

Aðfinnslur.

Stefna í máli þessu er tíu blaðsíður, auk þess sem í henni er vísað til annarra skjala um málavexti. Greinargerð stefndu er á 14. síðu að lengd auk skjals, sem ber yfirskriftina Yfirlit yfir kröfur stefndu. Hvorki stefna né greinargerð er svo skýr eða gagnorð um málavexti og málsástæður sem gera verður kröfu til, sbr. e-lið 1. mgr. 80. gr. og 2. mgr. 99. gr. laga nr. 91/1991. Aðfinnsluvert er, að í báðum þessum skjölum er nokkur málflutningur.

Í þinghaldi 13. janúar sl. lagði lögmaður stefnenda fram skjal, sem ber yfirskriftina Varðar Miðholt 4, Hafnarfirði. Skjalið er óundirritað, en upp-

lýst er, að það samdi Sigurður Einarsson arkitekt. Kvaðst hann fyrir dóminum hafa ritað það í samráði við stefnandann Sturlu og Björn Gústafsson verkfræðing. Í skjali þessu gætir mjög málflutnings af hálfu stefnenda, og er það aðfinnsluvert.

Dóm þennan kveða upp Björn Björnsson húsasmíðameistari, Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur og Finnur Torfi Hjörleifsson héraðsdómari, dómsformaður.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Gunnar Gunnarsson og Linda Laufey Bragadóttir, skulu vera sýkn af kröfum stefnenda, Sturlu Haraldssonar og Önnu Ólafsdóttur, í máli þessu.

Stefnendur greiði in solidum stefndu 532.940 kr. í málskostnað, þar af 300.000 kr. í málflutningsþóknun lögmanns stefndu, Othars Arnar Petersen hrl., auk virðisaukaskatts á þá málflutningsþóknun. Málskostnaðarfrjárhæð beri dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. lög nr. 67/1989, frá 15. degi eftir uppsögu dóms þessa til greiðsludags.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 15. júní 1994.

Stefnendur máls þessa eru Gunnar Gunnarsson, kt. 260952-7149, og Linda Laufey Bragadóttir, kt. 230854-2979, bæði til heimilis að Miðholti 4, Hafnarfirði. Stefndu eru Sturla Haraldsson, kt. 040847-4489, og Anna Ólafsdóttir, kt. 041052-4069, bæði til heimilis á Breiðvangi 44, Hafnarfirði.

Málið var höfðað með áritun lögmanns stefndu á stefnu um viðtöku hans á samriti stefnu 14. apríl 1994. Það var þingfest 19. apríl, úthlutað dómara 13. maí og tekið til dóms að loknum málflutningi 8. júní sl.

Stefnendur krefjast þess, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða sér 1.277.540,50 kr. auk dráttarvaxta frá 12. október 1993 til greiðsludags samkv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 og að dráttarvextir verði lagðir við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 12. október 1994. Stefnendur krefjast þess einnig, að stefndu verði gert að gefa út afsal fyrir fasteigninni nr. 4 við Miðholt í Hafnarfirði. Loks krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu in solidum að mati dómsins auk virðisaukaskatts, og beri málskostnaður dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga frá 15. degi eftir dómsuppsögu.

Stefndu krefjast þess, að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda. Þau krefjast einnig málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnenda auk

virðisaukaskatts af málskostnaði og að málskostnaður beri dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Málavöxtum er svo lýst í stefnu:

„Með kaupsamningi, dagsettum 16. desember 1991, keyptu stefnendur fasteignina Miðholt 4 í Hafnarfirði af stefndu.

Stefnendur sættu sig ekki við efndir kaupsamningsins og töldu verulega galla vera á fasteigninni. Eftir að stefndu höfðu höfðað mál fyrir Héraðsdómi Reykjaness til heimtu eftirstöðva kaupverðs og aukareikninga, mál nr. E-768/1993, létu stefnendur fara fram matsgerð dómkvaddra matsmanna, er mátu ætlaða galla.

Kröfur stefndu voru þær, að stefnendur greiddu 3.037.124,28 auk dráttarvaxta og málskostnaðar, en stefnendur kröfðust þess aðallega, að kröfum þeirra, að fjárhæð 4.390.255 kr., en til vara 3.409.255 kr., yrði skuldajafnað og málskostnaður greiddur.

Matsgerð lá ekki fyrir fyrr en nokkuð löngu eftir, að málið var þingfest, og var því ekki stefnt til sjálfstæðs dóms.

Kveðinn var upp dómur í ofangreindu máli, nr. E-768/1993, 23. febrúar 1994, og var dómsorð á þessa leið:

„Stefndu, Gunnar Gunnarsson og Linda Laufey Bragadóttir, skulu vera sýkn af kröfum stefnenda, Sturlu Haraldssonar og Önnu Ólafsdóttur, í máli þessu.

Stefnendur greiði in solidum stefndu 532.940 kr. í málskostnað, þar af 300.000 kr. í málflutningsþóknun lögmanns stefndu, Othars Arnar Petersen hrl., auk virðisaukaskatts á þá málflutningsþóknun. Málskostnaðarfjárhæð beri dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. lög nr. 67/1989, frá 15. degi eftir uppsögu dóms þessa til greiðsludags.“

Í forsendum fyrir niðurstöðu dómsins er nákvæmlega greint, hvernig dómurinn kemst að niðurstöðu sinni um sýknu. Í fyrsta lagi er tilgreint, að stefndu eigi kröfur, að fjárhæð 2.736.714,50 kr., á hendur stefnendum, en stefnendur eigi skuldajöfnunarkröfu á hendur stefndu, að fjárhæð 4.014.255 kr., og er því sýknað í málinu.

Mál þetta er því höfðað til að fá dóm fyrir þeim hluta skuldajöfnunarkröfunnar, sem ekki nýttist, og til þess að fá út gefið afsal.

Af hálfu stefnenda hafa í máli þessu verið lögð fram öll dómskjöl málsins nr. E-768/1993 svo og dómurinn sjálfur.

Í greinargerð stefndu eru málavextir ekki raktir sérstaklega.

Málsástæður og lagarök.

Stefnendur halda því fram, að dómsniðurstaðan í málinu nr. E-768/1993 og forsendur hennar kveði skýrt á um uppgjör aðila vegna kaupa þeirra á fasteigninni nr. 4 við Miðholt í Hafnarfirði. Þar sé fjallað um og fengin niðurstaða í uppgjöri aðila og deila útkljáð um galla, sem þar var fjallað um, sbr. 116. gr. laga nr. 91/1992. Dómurinn hafi því res judicata-áhrif, og þurfi dómari ekki að fjalla um efni máls að þessu leyti. Hann sé bundinn af niðurstöðu, sem fram komi á skýran hátt í forsendum dómsins, sem leiddu til sýknu.

Stefnendur telja það eðlilegt og í beinu framhaldi af þessu að krefjast afsals, þar sem um lokauppgjör sé að ræða.

Verði ekki fallist á ofangreind sjónarmið, vísa stefnendur til dómskjala í málinu nr. E-768/1993, einkum greinargerðar stefndu og skjala til fyllingar henni.

Kröfurnar eru, segir í stefnu, í fyrsta lagi reistar á réttarfarsreglum, einkum þeirri, að sami dómstóll sé bundinn af fyrri niðurstöðu um sömu atvik.

Í öðru lagi, ef ekki verður fallist á res judicata-áhrifin, segja stefnendur kröfu sína reista á 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um áskilda kosti. Verði ekki fallist á þá röksemd, segjast stefnendur miða við almennu skaðabóta-regluna, og nægi hún ekki, krefjast þeir afsláttar, sbr. 1. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922.

Enn vísa stefnendur til þess, að stefndu hafi ábyrgst, að húsið væri ekki gallað, og að stefndi Sturla beri svokallaða meistaraábyrgð, auk þess sem stefndu beri ábyrgð á því, að hönnuðir hússins geri ekki mistök.

Kröfuna um afsal segjast stefnendur styðja því, að stefndu skuli efna kaupsamning, sem gerður var 16. desember 1991, en nú séu engin mál óútkljáð, nema nauðsynlegt sé að gefa út afsal.

Í greinargerð stefndu er um málsástæður og lagarök vísað til dómskjala málsins nr. E-768/1993, einkum stefnu og skjala til fyllingar henni.

Á það er bent, að dómi Héraðsdóms Reykjaness í málinu nr. E-768/1993 hefur verið áfrýjað til Hæstaréttar, þar sem málið var þingfest 2. maí sl. Telja stefndu, að héraðsdómurinn sé að svo komnu máli hvorki endanleg né bindandi niðurstaða í deilum málsaðila. Uppgjör krafna og útgáfa afsals sé því ekki tímabær að svo stöddu.

Í greinargerð stefndu er fjallað um málskostnaðarkröfu stefnenda. Bent er á ákvæði 2. mgr. 27. gr. laga nr. 91/1991, þar sem mælt er fyrir um, að ekki megi dæma varnaraðila til greiðslu málskostnaðar, ef sóknaraðili hefur ekki sótt allar kröfur sínar í máli, sem hann mátti skv. 1. mgr. greinarinnar, en neytir síðar heimildar sinnar til að krefja um afgang krafna í nýju máli. Segir í greinargerðinni, að gagnkröfur stefnenda hafi legið fyrir, áður en

aðalflutningur fór fram í hinu fyrra máli, sbr. matsgerð, sem beðið hafi verið eftir og kröfur verið reistar á. Stefnendur (stefndu í hinu fyrra máli) hafi því getað komið öllum kröfum sínum þar að með gagnstefnu, sbr. 3. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991. Stefnendur hafi þá aðeins gert kröfur um skuldajöfnuð, en ekki hirt um að gagnstefna.

Álit dómsins.

Í dómi í málinu nr. E-768/1993, upp kveðnum 23. febrúar 1994, komust dómendur að þeirri niðurstöðu, að stefndu þessa máls, Sturla og Anna, (stefnendur í málinu nr. E-768/1993) ættu fjárkröfur á hendur stefnendum, Gunnari og Lindu Laufeyju (stefndu í hinu fyrra máli), að fjárhæð samtals 2.736.714,50 kr., en stefnendur þessa máls ættu skuldajöfnunarkröfur á hendur stefndu, að fjárhæð 4.014.255 kr. Það er munur þessara fjárhæða, afgangur gagnkröfu, sem er stefnufjárhæð máls þessa. Um þann afgang varð eigi dæmt í hinu fyrra máli, sbr. upphafsákvæði 111. gr. laga nr. 91/1991.

Í forsendum dómsins í málinu nr. E-768/1993 kemur fram, að fram fór víðtæk sönnunarfærsla um skuldajöfnunarkröfuna, þ. e. gagnkröfu stefndu í því máli, þ. á m. með matsgerð dómkvaddra matsmanna. Engin þau ný gögn hafa verið lögð fram í þessu máli, er breytt geti niðurstöðum þeirra forsendna. Þar sem stefnukröfur í þessu máli eru þær eftirstöðvar gagnkröfunnar, sem ekki komu til skuldajafnaðar í fyrra málinu, verða dómkröfur stefnenda teknar til greina að þessu leyti.

Stefnendur krefjast dráttarvaxta af stefnufjárhæð frá 12. október 1993, þ. e. frá þeim tíma, er greinargerð þeirra í hinu fyrra máli var lögð fram í dómi með mótaðri kröfugerð þeirra á hendur stefndu. Kröfu þessari hefur ekki verið andmælt sérstaklega af hálfu stefndu, og fellst dómari á hana.

Þar sem fyrir liggur úrlausn héraðsdóms um endanlegt fjárhagslegt uppgjör aðila vegna sölu og kaupa á fasteigninni Miðholti 4 og þeirri úrlausn hefur ekki verið hnekkð af æðra dómi, ber að fallast á kröfu stefnenda um, að stefndu gefi út afsal til þeirra fyrir fasteigninni.

Athuga ber, að í héraðsdómsmálinu nr. E-768/1993, sem áfrýjað hefur verið til Hæstaréttar, var ekki höfð uppi dómkrafa stefnenda í þessu máli um útgáfu afsals. Ekkert er því til fyrirstöðu, að um hana sé nú dæmt.

Málið nr. E-768/1993 var þingfest 18. maí 1993. Stefndu, Gunnar og Linda Laufey, fengu fjórum sinnum fresti til að leggja fram greinargerð. Hún var lögð fram 12. október 1993 ásamt mörgum öðrum skjölum, þ. á m. matsgerð, sem beðið hafði verið eftir. Stefndu nýttu ekki heimild 3. mgr. 28. gr. einkamálalaga nr. 91/1991 til að gagnstefna og fá sjálfstæðan dóm um kröfur

símar. Því er rétt, að málskostnaður falli niður í máli þessu, sbr. 2. mgr. 27. gr. sömu laga.

Finnur Torfi Hjörleifsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Sturla Haraldsson og Anna Ólafsdóttir, greiði in solidum stefnendum, Gunnari Gunnarssyni og Lindu Laufeyju Bragadóttur, 1.277.540,50 kr. ásamt dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð samkv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 12. október 1993 til greiðsludags. Dráttarvexti skal leggja við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 12. október 1994.

Stefndu gefi út til stefnenda afsal fyrir fasteigninni Miðholti 4, Hafnarfirði.

Málskostnaður fellur niður.
