Fimmtudaginn 3. nóvember 1994.

Nr. 270/1991. **Oddgeir H. Steinþórsson**
**Halldór Guðmundsson**
**Kristján Guðmundsson og**
**Eygló Guðjónsdóttir**
(Jóhann Þórðarson hrl.)
gegn
**Húsgagnaframleiðslunni hf.**
(Jón Magnússon hrl.)

Fasteignakaup.

**Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason og Markús Sigurbjörnsson og Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 27. júní 1991. Þau krefjast, að stefnda verði gert að greiða sér 1.282.841 krónu með dráttarvöxtum frá 15. nóvember 1988 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og að áfrýjendum verði gert að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti.

Í héraði og við áfrýjun héraðsdóms var dánarbú Halldórs Alexanderssonar meðal aðila að málinu og Eygló Guðjónsdóttir í fyrirsvari fyrir það. Fyrir Hæstarétti hefur verið lýst yfir, að Eygló sitji í óskiptu búi eftir Halldór Alexandersson. Samkvæmt því og með vísan til 12. gr. erfðalaga nr. 8/1962, sbr. 7. gr. laga nr. 48/1989, ber með réttu að líta svo á, að Eygló Guðjónsdóttir sé aðili að málinu, en ekki umrætt dánarbú.

Kröfur stefnda á hendur áfrýjendum, sem hann gerði í aðalsök í héraði, eru í meginatriðum reistar á mati dómkvaddra manna á verðmætaaukningu, sem hafi orðið á fasteigninni Tangarhöfða 2 í Reykjavík vegna framkvæmda stefnda við hana á tímabilinu, frá því að hann keypti hana af áfrýjendum 25. febrúar 1988, þar til hinir síðarnefndu lýstu yfir riftun kaupanna 2. maí sama ár. Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms verður að staðfesta niðurstöðuna þar um kröfur stefnda, sem eiga rætur að rekja til frágangs á lofti, múr-

húðunar og raflagna, að frádregnum kostnaði vegna annmarka á fyrstnefnda verkþættinum, en þetta eru liðir 1.1., 1.2., 2.1. og 3.1. í matsgerð. Varðandi kröfu, sem stefndi byggir á lið 4.1. í matsgerð, verður á hinn bóginn að líta til þess, að hann krefst þar greiðslu á matsverði loftljósa og ljósapera, sem sannað er, að áfrýjendur buðu honum að fjarlægja úr húsinu að Tangarhöfða 2, skömmu eftir að matsgerðin lá fyrir. Að svo vöxnu máli þykir stefndi ekki eiga rétt til greiðslu úr hendi áfrýjenda á matsverði þessara muna, 65.000 krónum. Fjárhæð sú, sem stefnda var dæmd úr hendi áfrýjenda í aðalsök í héraði, verður því lækkuð sem þessu nemur, í 466.512 krónur. Hefur þá eins og í héraðsdómi verið tekin með í reikninginn fjárhæðin, sem stefndi hefur sjálfur boðið fram sem greiðslu til áfrýjenda á húsaleigu fyrir mars og apríl 1988.

Fjárhæð kröfunnar, sem áfrýjendur hafa uppi á hendur stefnda fyrir Hæstarétti, er hin sama og þau gerðu í gagnsök í héraði, og er hún sundurliðuð í hinum áfrýjaða dómi. Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms, sem hefur ekki verið gagnáfrýjað, verða 1., 3. og 8. liður í kröfum áfrýjenda teknir til greina með 104.244 krónum, eins og var gert í héraði, en að öðru leyti verður kröfum þeirra hrundið. Til kröfu áfrýjenda vegna kostnaðar af matsgerð dómkvaddra manna verður þó litið við ákvörðun málskostnaðar.

Samkvæmt þessu verður niðurstaðan sú, að áfrýjendum verður gert að greiða stefnda 362.268 krónur með vöxtum, eins og greinir í dómsorði. Þegar tekið er tillit til þess, að áfrýjendur stóðu straum af kostnaði vegna matsgerðar, en stefndi hefur stutt kröfur sínar við hana, og til annarra atvika þykir rétt, að aðilar beri hver sinn kostnað af málinu í héraði, en áfrýjendum verður gert að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og mælt er fyrir um í dómsorði.

Dómsorð:

Áfrýjendur, Oddgeir H. Steinþórsson, Halldór Guðmundsson, Kristján Guðmundsson og Eygló Guðjónsdóttir, greiði sameiginlega stefnda, Húsgagnaframleiðslunni hf., 362.268 krónur með 27,6% ársvöxtum frá 15. nóvember 1988 til 1. desember 1988, 24% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1989, 21,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1989, 24% árs-

vöxtum frá þeim degi til 1. apríl 1989, 33,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. maí 1989, 38,4% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1989, 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júlí 1989, 45,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september 1989, 40,8% ársvöxtum frá þeim degi til 1. október 1989, 38,4% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember 1989, 40,8% ársvöxtum frá þeim degi til 1. febrúar 1990, 37,2% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1990, 30% ársvöxtum frá þeim degi til 27. mars 1990, en dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Málskostnaður í héraði fellur niður.

Áfrýjendur greiði sameiginlega stefnda 80.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

**Dómur bæjarþings Reykjavíkur 10. júní 1991.**

Mál þetta, sem dómtekið var 15. maí sl., höfðaði Jón Magnússon hrl. f. h. Húsgagnaframleiðslunnar hf., kt. 620182-0529, Smiðshöfða 10, Reykjavík, fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 23. mars 1990, gegn Oddgeiri H. Steinþórssyni, kt. 130431-4969, Háagerði 67, Reykjavík, Halldóri Guðmundssyni, kt. 100722-2839, Akurgerði 8, Reykjavík, Kristjáni Guðmundssyni, kt. 290429-3669, Akurgerði 8, Reykjavík, og Eygló Guðjónsdóttur, kt. 120235-5919, Bugðulæk 14, Reykjavík, vegna dánarbús Halldórs Alexanderssonar.

Dómkröfur stefnanda eru, að stefndu verði dæmd in solidum til greiðslu skuldar, að fjárhæð kr. 788.000 kr., að frádregnum 156.488 kr., samtals 631.512 kr., með [nánar tilgreindum dráttarvöxtum svo og málskostnað].

Dómkröfur aðalstefndu eru krafa um sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda í aðalsök og að aðalstefnandi verði dæmdur til að greiða aðalstefndu málskostnað [...].

Með gagnstefnu, þingfestri 24. apríl 1990, höfðuðu aðalstefndu gagnsakarmál á hendur aðalstefnendum.

Dómkröfur gagnstefnenda eru þær, að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða þeim 1.282.841 kr. með [nánar tilgreindum dráttarvöxtum svo og málskostnað].

Gagnstefndi krefst sýknu af öllum kröfum gagnstefnenda og að sér verði tildæmdur málskostnaður úr hendi gagnstefnenda í gagnsök skv. gjaldskrá LMFÍ.

Leitað var um sáttir í málinu án árangurs.

*Málavextir.*

Hinn 18. febrúar 1988 gerði stefnandi kauptilboð í húseign aðalstefndu við Tangarhöfða 2 í Reykjavík. Tilboðinu var tekið, og 25. febrúar 1988 var undirritaður kaupsamningur milli aðila um fasteignina. Samkvæmt kaupsamningi þessum skyldi aðalstefnandi greiða kaupverð eignarinnar þannig:

| | | |
|---|---|---|
| 1. Með víxli, samþykktum við gerð samnings, með gjalddaga 25. apríl 1988 | kr. | 6.000.000,00 |
| 2. Eftirstöðvar með lánskjaravísitölutryggðum veðskuldabréfum með 16 afborgunum á sex mánaða fresti, í fyrsta sinn 15. desember 1988. Skuldabréf þessi skyldu tryggð með 2. veðrétti næst á eftir veðleyfi á 1. veðrétti fyrir láni úr Iðnlánasjóði, kr. 6.000.000, fyrir gr. skv. lið 1. | – | 14.000.000,00 |
| | Kr. | 20.000.000,00 |

Aðalstefnandi fékk eignina afhenta 1. mars 1988 nema þann hluta kjallara, sem seljendur notuðu sjálfir, en sá hluti hússins skyldi afhentur í maí 1988. Hluti húsnæðisins var í leigu, og tók aðalstefnandi við leigu fyrir afnot 1. hæðar hússins í mars 1988. Eftir að aðalstefnandi fékk eignina afhenta, byrjaði hann á ýmsum framkvæmdum á 2. hæð hússins.

Aðalstefnandi greiddi ekki ofangreindan víxil, að fjárhæð 6.000.000 kr. Með bréfi, dags. 2. maí 1988, dskj. 8, riftu aðalstefndu kaupunum, og 2. sept. 1988 óskuðu aðalstefndu eftir dómkvaðningu matsmanna til þess að meta til verðs framkvæmdir aðalstefnanda í eigninni. Í matsbeiðni segir m. a. svo: „Lagt verði fyrir matsmennina, að þeir taki tillit til þeirra galla, sem á verkinu eru, að þeir taki tillit til þeirra framkvæmda, sem ekki koma umbj. m. að notum, og þær sérstaklega metnar, að fram komi í matinu, hversu mikill verðmunur er á því að sementsbera veggina í stað þess að múrhúða þá, að hver sé verðmunur á því að einangra veggina eða ekki, að einangrunarplast það, sem í veggina fór, sé sérstaklega metið."

Í matsgjörð hinna dómkvöddu matsmanna segir m. a. svo undir liðnum

*Loft:*

– – –

Það, sem nýtist af framangreindu verki, er þá vindvarnarlag og einangrun, og metum við það sem hér segir:

| | | |
|---|---|---|
| Efni, akstur, útréttingar ..... | kr. | 125.000,00 |
| Vinna ..... | – | 120.000,00 |
| Samtals | kr. | 225.000,00 (sic) |

1.2. Vinnu við að rífa plötur úr loftum, taka niður lampa, hreinsun og brottflutning metum við á 38.000,00 kr.

*Múrhúðun:*

– – –

Matsmenn meta allan kostnað við það múrverk, sem kaupandi lét framkvæma á hæðinni, sem hér segir:

| | | |
|---|---|---|
| Efni, vélaleiga, flutningar ..... | kr. | 115.000,00 |
| Einangrunarplast á gafl ..... | – | 15.000,00 |
| Vinna ..... | – | 260.000,00 |
| Samtals | kr. | 390.000,00 |

2.2. Ef gaflveggur að vestanverðu hefði verið sementskústaður, en ekki múrhúðaður, hefði kostnaður við múrverkið lækkað um 30.000,00 kr.

2.3. Ef austurgafl hefði líka verið sementskústaður, en ekki einangraður og pússaður, hefði kostnaður við múrverkið lækkað til viðbótar um 57.000,00 kr.

*Raflagnir:*

– – –

Ljóst er, að fyrirkomulag, uppsetning og frágangur miðast hér við einhvers konar starfsemi, er lýtur að iðnaði. Matsmenn geta engan veginn svarað því, hvort fyrirkomulag á þessum rafbúnaði er óheppilegt á einhvern veg, en telja má líklegt, að alls konar breytingar séu vel framkvæmanlegar, þar sem rennurnar eru allar utanáliggjandi.

Heildarkostnað metum við sem hér segir:

| | | |
|---|---|---|
| Efni, útréttingar, akstur ..... | kr. | 55.000,00 |
| Vinna ..... | – | 53.000,00 |
| Samtals | kr. | 108.000,00 |

4.1. Andvirði 18 ljósalampa með 36 perum telst hæfilega áætlað 65.000,00 kr.

Lokanir á tveimur opum fyrir efnisinntöku á 2. hæð nýtast, uns nýjar hurðir verða settar upp.

Matsfjárhæðir samkvæmt:

| | | |
|---|---|---|
| lið 1.1. ..... | kr. | 225.000,00 |
| lið 2.1. ..... | – | 390.000,00 |

| | | |
|---|---|---|
| lið 3.1. | – | 108.000,00 |
| lið 4.1. | – | 65.000,00 |
| Samtals | kr. | 788.000,00 |

Matsfjárhæðir samkvæmt:

| | | |
|---|---|---|
| lið 1.2. | kr. | 38.000,00 |
| lið 2.2. | – | 30.000,00 |
| lið 2.3. | – | 57.000,00 |
| Samtals | kr. | 125.000,00 |

Áður en aðalstefndu óskuðu eftir dómkvaðningu matsmanna, höfðu þeir óskað eftir skoðun byggingarfulltrúans í Reykjavík á húsnæðinu. Skoðun þessi fór fram 13. júní, og á dskj. 17 er umsögn byggingarfulltrúa um skoðun þessa, dags. 24. júní 1988. Í umsögn þessari segir m. a. svo: „Að mínum dómi er hér ekki uppfyllt ákvæði byggingarreglugerðar um útloftun ofan á einangrun, þar sem hún liggur alveg upp að klæðningu. Frágangi rakavarnarlags er mjög ábótavant, sums staðar vantar vörn alveg, t. d. á milli stálbitapara, og lokun við einangrun á útvegg er algerlega ófullnægjandi.

Það er ekki reglugerðaratriði að setja loftklæðningu á lista, þar sem raflagnir eru lagðar utan á veggi. En gera verður þá kröfu, að plöturnar fái fullnægjandi festingu. Á gafli hússins eru útloftunarrör og frárennslisstofnar frá kjallara og 1. hæð, sem ekki hafa verið framlengdir upp úr þaki, svo sem reglugerð kveður á um."

Aðalsök máls þessa höfðaði aðalstefnandi til heimtu greiðslu fyrir þær framkvæmdir, sem hann annaðist í húseigninni, að frádreginni húsaleigu fyrir þann tíma, sem hann hafði afnot húsnæðisins, þ. e. mars og apríl 1988.

Gagnstefnendur höfðuðu gagnsök málsins til heimtu bóta vegna tjóns, sem þeir telja sig hafa beðið vegna vanefnda aðalstefnanda.

*Málsástæður og rökstuðningur aðalstefnanda.*

Aðalstefnandi segir það hafa verið forsendu tilboðs og kaupsamnings af sinni hálfu, að hann fengi lánafyrirgreiðslu, og það hafi aðalstefndu verið fullkunnugt um. Þessi lánafyrirgreiðsla hafi brugðist, og því hafi aðalstefnandi ekki getað staðið í skilum með greiðslu kaupverðsins.

Aðalstefnandi reisir kröfur sínar í aðalsök á framangreindri matsgjörð og leggur niðurstöðu matsins, 788.000 kr., til grundvallar kröfu sinni. Frá þeirri fjárhæð dregur stefnandi húsaleigu, 59.244 kr. á mánuði í tvo mánuði, mars og apríl 1988, 118.488 kr., svo og 38.000 kr. vegna liðar 1.2. í matsgjörð.

Af hálfu aðalstefnanda er því haldið fram, að samið hafi verið um milli aðalstefnanda og aðalstefndu, að aðalstefnandi fengi greiddan þann kostn-

að, sem hann hafði lagt í við framkvæmdir á fasteigninni Tangarhöfða 2, eystri hluta, að frádregnu því, sem talið væri gallað. Þegar gengið var frá riftun kaupsamnings aðila, hefði verið frá því gengið, að uppgjör aðila yrði með þessum hætti. Krafa aðalstefndu um dómkvaðningu matsmanna til þess að meta þau verk, sem aðalstefnandi hafði látið vinna á eigninni, hafi verið vegna þess, að ágreiningur hefði verið um, hvaða fjárhæðir skyldu lagðar til grundvallar, en á þeim tíma hefði ekki verið ágreiningur um það, að aðalstefndu bæru ótvíræða greiðsluskyldu gagnvart aðalstefnanda vegna þeirra framkvæmda, sem nýtanlegar væru á eigninni og aðalstefnandi hafði látið framkvæma.

Um rökstuðning fyrir kröfum sínum vísar aðalstefnandi í meginreglur samningaréttar og kröfuréttar og telur, að gildur samningur hafi verið gerður um framangreind atriði. Vaxtakröfur aðalstefnda eru studdar lögum nr. 25/1987 ásamt síðari breytingum. Málskostnaðarkrafa er rökstudd með vísan til 12. kafla l. nr. 85/1936.

Um rökstuðning fyrir sýknukröfu í gagnsök hefur gagnstefndi vísað til málsástæðna og rökstuðnings í aðalsök. Jafnframt er bent á, að gagnstefnandi hafi ekki fært fram nokkur efnisleg rök eða sannanir til stuðnings kröfum sínum. Í gagnsök sé ekki að neina leyti skilgreint, í hverju umstefnt tjón gagnstefnenda sé fólgið. Engin sundurliðun liggi fyrir og engin gögn. Áliti byggingarfulltrúa í Reykjavík á dskj. 17 er mótmælt sem röngu og óstaðfestu.

*Málsástæður og rökstuðningur aðalstefndu í aðalsök og gagnstefnenda í gagnsök.*

Sýknukrafa aðalstefndu í aðalsök er rökstudd með því, að aðalstefnandi eigi ekkert inni hjá aðalstefndu, þar sem tjón aðalstefndu af vanefndum aðalstefnanda sé miklu meira en andvirði þeirra framkvæmda, sem aðalstefnandi lét gera á Tangarhöfða 2.

Kröfur í gagnsök eru reistar á því, að aðalstefnandi hafi valdið gagnstefnanda tjóni vegna vanefnda á kaupsamningnum, og skv. meginreglum samninga- og kröfuréttar beri aðalstefnanda að bæta gagnstefnendum það tjón, sem þeir hafa orðið fyrir vegna vanefndanna.

Um sundurliðun á gagnkröfu vísar gagnstefnandi til dskj. 10, þó þannig, að 12. liður fellur út, en 13. liður er hækkaður í 500.000 kr., og þannig fá gagnstefnendur út, að heildartjón gagnstefnenda nemi 1.560.841 krónu. Frá þeirri fjárhæð draga gagnstefnendur 125.000 kr. vegna efnis í lofti, 100.000 kr. vegna múrverks og 53.000 kr. vegna raflagnaefnis, samtals 278.000 kr. Þannig verður höfuðstóll gagnkröfunnar 1.282.841 kr., eins og segir í greinargerð gagnstefnenda.

Á áðurnefndu dskj. 10, sem er bréf lögmanns gagnstefnenda til lögmanns gagnstefnda, dags. 26. janúar 1989, er sundurliðað það tjón, sem gagnstefnendur telja sig hafa orðið fyrir vegna vanefnda gagnstefnda á kaupsamningi. Tjón þetta er sundurliðað þannig:

| | | |
|---|---|---|
| 1. Stimpilgjald af víxli | kr. | 15.000,00 |
| 2. Kostnaður vegna yfirfærslu á veðskuld | – | 3.120,00 |
| 3. Leigutekjur á 1. hæð marsm. 1988 | – | 59.244,00 |
| 4. Töpuð afnot af 2. hæð mars/nóv. 1988 | – | 533.196,00 |
| 5. Timbur, sem fylgdi með í sölunni | – | 15.000,00 |
| 6. Orkunotkun | – | 8.200,00 |
| 7. Niðurrif skv. matslið 1.2. | – | 38.000,00 |
| 8. Niðurrif á einangrun, sbr. skýringar | – | 38.000,00 |
| 9. Kostnaður vegna beiðni um dómkvaðningu matsmanna, söluskattur og réttargjöld | – | 17.541,00 |
| 10. Kostnaður matsmanna | – | 109.540,00 |
| 11. Lögfræðileg aðstoð auk söluskatts | – | 224.000,00 |
| 13. Ósundurliðað tjón eigenda, m. a. vegna vinnutaps og annars skaða | – | 500.000,00 |
| 14. Vextir vegna útlagðs fjár og af töpuðum tekjum frá falldegi til greiðsludags. | | |

Aðalstefndu vísa einnig til dskj. nr. 10 um athugasemdir við matsgjörð dómkvaddra matsmanna svo og til fram lagðra ljósmynda á dskj. 16 og bréfs byggingarfulltrúans í Reykjavík á dskj. 17.

Í áðurgreindu bréfi lögmanns aðalstefndu á dskj. 10 eru gerðar athugasemdir við matsgjörðina.

Í fyrsta lagi varðandi matslið 1.1.: Þar er vinnulið 120.000 kr. mótmælt, þar sem rífa þurfi niður einangrunina til þess að geta gengið frá einangruninni í samræmi við gildandi byggingarreglugerð, sbr. og umsögn byggingarfulltrúans í Reykjavík 24. júní 1988. Kostnaðarauka við þetta beri að áætla 38.000 kr. Matsmenn hafi metið kostnað við niðurrif úr loftum, plötur og lampa, hreinsun og brottflutning of lágt.

Í öðru lagi varðandi matslið 2.1.: Múrhúðun á austurvegg sé algerlega ónauðsynleg og notist á engan hátt. Vegg þennan sé nauðsynlegt að klæða með eldþolnum plötum, og notist þá múrhúðunin á engan hátt. Á veggnum séu pípur vegna útloftunar, þær séu að hluta til múraðar inn í vegginn. Brjóta þurfi hluta af múrhúðuninni til að framlengja þær upp úr þaki. Óþarft hafi verið að múrhúða og einangra austur- og vesturvegg 2. hæðar, þar sem hér sé um iðnaðarhúsnæði að ræða og venja sé að sementskústa

innveggi í slíku húsnæði. Tekið er fram, að einangrunarefni, sem notað var í endaveggi, hafi verið í eigu aðalstefndu og sé virt á 15.000 kr.

Í þriðja lagi varðandi matslið 3.1.: Stokkar þeir, sem lagðir voru fyrir raflagnir, séu settir á mjög óheppilega staði, t. d. yfir miðstöðvarofnum við gluggavegg, og hindri þannig útstreymi á hita og komi mjög svo óheppilega út við gluggana. Ekki verði komist hjá að taka þá niður og færa á heppilegan stað. Vinnuliður í raflögninni, 53.000 kr., komi aðalstefndu ekki að gagni.

Í fjórða lagi varðandi matslið 4.1.: Fram komi í matinu, að ljósalampar séu gallaðir og þarfnist lagfæringa. Aðalstefndu hafi ekki áhuga á lömpum þessum fyrir matsverð, enda komi þeir ekki að gagni.

Í áðurgreindu bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík sé bent á mjög mikla galla á verkinu, t. d. atriði, sem ekki samrýmast byggingarreglugerð. Þetta þýði það, að rífa verði allt efni niður og endurvinna verkið.

*Niðurstaða.*

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu fyrir dóminum Gunnar Baldursson, stjórnarformaður aðalstefnanda, matsmaðurinn Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari, starfsmenn aðalstefnanda, bólstrararnir Ólafur Geir Magnússon og Sigurður Barnes, aðalstefndu Oddgeir H. Steinþórsson húsasmiður, Halldór Guðmundsson pípulagningameistari og Kristján Guðmundsson kennari. Áður hafði matsmaðurinn Flosi Ólafsson staðfest matsgjörðina og gefið skýrslur fyrir dómi vegna málsins.

Dómarar og lögmenn aðila hafa farið á vettvang og skoðað húsnæði aðalstefndu að Tangarhöfða 2.

*Aðalsök.*

Við gerð kaupanna, sem málið er af risið, var ljóst, að forsenda kaupanna af hálfu aðalstefnanda var, að hann fengi lán úr Iðnlánasjóði. Eftir að aðalstefndu tilkynntu um riftun kaupanna 2. maí 1988, varð samkomulag um, að kaupin gengju til baka. Víxillinn, sem aðalstefnandi hafði samþykkt, var ekki innheimtur, og aðalstefnandi gaf ekki út umsamið skuldabréf. Aðalstefndu fengu húsnæðið til baka, og leigutekjur fyrir aprílmánuð greiddu leigutakar til aðalstefndu, en ekki aðalstefnanda. Fram þykir komið, að samkomulag hafi orðið með aðilum um það, að aðalstefnandi fengi greitt fyrir framkvæmdir sínar í húsinu að því marki, sem þær reyndust ógallaðar og mættu nýtast aðalstefndu. Skoðun þessi styðst m. a. við það, að það voru aðalstefndu, sem óskuðu eftir dómkvaðningu matsmanna 2. september 1988, en aðalstefnandi hafði rýmt húsnæðið fyrir 2. maí 1988.

Aðalstefnandi reisir kröfur sínar í aðalsök á matsgjörð dómkvaddra matsmanna. Í matsgjörð kemur fram, að gerð þaksins sé í samræmi við

burðarþolsteikningar. Hinir sérfróðu meðdómendur telja, að útloftun þaksins og frágangur, eins og því er lýst í matsgjörð, lið 1.1., sé fremur óvenjuleg og hætt við, að venjulegir iðnaðarmenn átti sig ekki á þessu, án þess að fyrir liggi skýrar sérteikningar af frágangi þaks. Hvorki hefur fram komið, að aðalstefndu hafi varað kaupanda við óvenjulegum frágangi þaksins né afhent sérteikningar að frágangi þess.

Hinir sérfróðu meðdómendur eru samþykkir niðurstöðum matsmanna nema varðandi fyrirkomulag útloftunar þakeinangrunar; þar taka meðdómendur undir skoðun byggingarfulltrúans í Reykjavík um það mál, m. a. vegna aukinnar mótstöðu í loftuninni og ójafnrar dreifingar hennar yfir einangrunarflötinn.

Í matsgjörðinni, lið 1.1., er villa, og telja hinir sérfróðu meðdómendur, að vinnuliðurinn þar eigi að vera 100.000 kr. í stað 120.000 kr.

Með vísan til þess, sem hér hefur verið rakið, þykir mega leggja til grundvallar niðurstöðu matsmanna varðandi lið 1.1. með þeirri breytingu, að felldur er niður vinnuliðurinn, og lækkar þá niðurstaða matsins um 100.000 kr. Liður 1.2. í matsgjörð verður einnig lagður til grundvallar við niðurstöðu málsins, enda hafa báðir aðilar lagt þann lið til grundvallar við kröfugerð sína.

Með vísan til þess, sem segir í matsgjörð um lið 1.2., telja hinir sérfróðu meðdómendur alla þá framkvæmd að gagni og gera húsið verðmætara. Þeir telja ástæðulaust að brjóta niður einangrun við stiga, enda skipti ekki máli, þótt stiginn hafi mjókkað um 10 cm, þegar af þeirri ástæðu, að þá er allur stiginn jafnbreiður, sbr. teikningar. Verða kröfur aðalstefnanda samkvæmt þessum lið því teknar til greina að öllu leyti.

Liður 3.1.: Hinir sérfróðu meðdómendur telja ekkert athugavert við aðferð þá, sem þar er lýst, og verða því kröfur aðalstefnanda samkvæmt þessum lið teknar til greina. Sama er um kröfur samkvæmt lið 4.1.

Kröfur aðalstefnanda í aðalsök, sem eru, eins og að framan greinir, byggðar á matsgjörðinni að frádregnum 118.488 kr. vegna húsaleigu aðalstefnanda fyrir afnot húsnæðisins í tvo mánuði, verða því teknar til greina, að því er varðar 531.512 kr.

*Gagnsök.*

Gagnstefnendur hafa lagt fram ljósrit af víxileyðublaði, út gefnu 25. febrúar 1988 og samþykktu til greiðslu af gagnstefnda 25. apríl 1988. Plagg þetta ber með sér, að af því var greitt stimpilgjald, 15.000 kr. Gagnstefndi hefur ekki sýnt fram á, að hann eigi ekki að bæta gagnstefnendum þessi útgjöld, og verður þessi krafa gagnstefnenda því tekin til greina.

Engin gögn hafa verið lögð fram um lið 2 í gagnkröfu, og verður sá liður ekki tekinn til greina.

Viðurkennt er af gagnstefnda, að hann hafi tekið við leigutekjum af 1. hæð fyrir mars 1988, og þar sem ekki hefur verið sýnt fram á, að gagnstefndi hafi endurgreitt gagnstefnendum þessa fjárhæð, verður þessi liður í gagnkröfu tekinn til greina.

Fram er komið, að gagnstefndi rýmdi húsnæðið í apríl 1988. Í aðalsök er við það miðað, að aðalstefnandi greiði aðalstefndu húsaleigu fyrir mars og apríl 1988. Krafa gagnstefnenda vegna tapaðra afnota verður því ekki tekin til greina.

Gegn andmælum gagnstefnda er ósannað, að timbur hafi fylgt með í sölunni, og verður krafa gagnstefnenda um 15.000 kr. vegna þess því ekki tekin til greina.

Liður 6, orkunotkun, 8.200 kr.: Engin gögn hafa verið lögð fram varðandi þennan lið, og verður því krafa þessi ekki tekin til greina.

Liður 7, niðurrif skv. matslið 1.2., 38.000 kr.: Tekin var afstaða til þessa við niðurstöðu í aðalsök.

Liður 8, niðurrif á einangrun, sbr. skýringar, 38.000 kr.: Engin gögn eru um þennan lið, en hinir sérfróðu meðdómendur telja kostnað þennan hæfilega áætlaðan 30.000 kr. með vísan til þess, sem segir um lið 1.1. í aðalsök.

Liður 9, kostnaður vegna beiðni um dómkvaðningu matsmanna, söluskattur og réttargjöld, 17.541 kr.: Vegna þessa eru engar skýringar og ekki önnur gögn en ljósrit af kvittun fyrir vottagjöld, 180 kr., og ljósrit af endurriti úr bæjarþingsbók ber með sér, að kostnaður við dómkvaðningu matsmanna nam 1.230 kr. Ef til kæmi, er matskostnaður venju samkvæmt einungis tekinn til greina sem hluti af málskostnaði, en hér er og á það að líta, að því var ómótmælt haldið fram, að gagnstefndi hefði miðað við upphaflega kröfugerð sína vegna framkvæmda í húsinu við lægri fjárhæð en þá, sem byggð er á matsgjörð dómkvaddra matsmanna.

Liður 10, kostnaður matsmanna, 109.540 kr.: Gagnstefnandi hefur lagt fram reikning dómkvaddra matsmanna um þennan lið, en að öðru leyti vísast til þess, sem greinir um lið 9.

Liður 11, lögfræðileg aðstoð auk söluskatts, 224.000 kr.: Um þennan lið eru engin gögn og enginn rökstuðningur, og verður hann því ekki tekinn til greina.

Liður 13, ósundurliðað tjón eigenda, m. a. vegna vinnutaps og annars skaða, 500.000 kr.: Sama og um lið 11.

Liður 14, vextir vegna útlagðs fjár og af töpuðum tekjum frá falldegi til greiðsludags: Hér er engin fjárhæð tilgreind, að öðru leyti sama og um lið 11.

Með vísan til þess, sem hér hefur verið rakið, verða kröfur gagnstefnanda í gagnsök teknar til greina, að því er varðar 15.000 kr., vegna stimpilgjalds af víxli, 59.244 kr. vegna leigutekna fyrir 1. hæð í mars 1988 og 30.000 kr. vegna niðurrifs á einangrun, samtals 104.244 kr.

Eftir atvikum þótti rétt að leggja efnisdóm á kröfur gagnstefnenda, en ekki verður hjá því komist að átelja málatilbúnað gagnstefnanda, sem bæði er vanreifaður og lítt rökstuddur.

Niðurstaða málsins verður sú, að aðalstefndu verða dæmdir til að greiða aðalstefnanda in solidum 427.268 kr. (kr. 531.512 ÷ kr. 104.244) með vöxtum, eins og segir í dómsorði, og málskostnað, sem ákveðst 150.000 kr., með vöxtum, eins og krafist var. Krafa aðalstefnanda um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun er ekki tekin til greina, þar sem aðalstefnandi mun vera virðisaukaskattsskyldur.

Dóminn kváðu upp Auður Þorbergsdóttir borgardómari og meðdómendurnir Sæbjörn Kristjánsson byggingatæknifræðingur og Vífill Oddsson byggingaverkfræðingur.

Dómsorð:

Aðalstefndu, Oddgeir H. Steinþórsson, Halldór Guðmundsson, Kristján Guðmundsson og Eygló Guðjónsdóttir v/dánarbús Halldórs Alexanderssonar, greiði in solidum aðalstefnanda, Húsgagnaframleiðslunni hf. 427.268 kr. með [nánar tilgreindum dráttarvöxtum] og 150.000 kr. í málskostnað, sem beri dráttarvexti samkvæmt III. kafla l. nr. 25/1987 frá 15. degi eftir uppkvaðningu dómsins til greiðsludags.