

Fimmtudaginn 18. maí 1995.

Nr. 320/1993.

Tryggvi Gunnarsson

(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

gegn

Sigurði Björgvin Björnssyni og

Ólínu Aðalbjörnsdóttur

(Tryggvi Gunnarsson hrl.)

og gagnsök

Fasteignakaup. Galli. Afsláttur. Dómarar. Hæfi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason og Gunnlaugur Claessen og Auður Þorbergsdóttir héraðsdómari.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. ágúst 1993. Hann krefst þess aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði ómerktur og málinu vísað að nýju til héraðsdóms, en til vara sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjenda auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til þrautavara krefst hann lækkunar á fjárhæð þeirri, sem honum verði gert að greiða gagnáfrýjendum, og að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti verði þá felldur niður.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu með stefnu 26. október 1993. Þau krefjast þess aðallega, að hafnað verði kröfu aðaláfrýjanda um ómerkingu og heimvísun málsins og að aðaláfrýjanda verði gert að greiða þeim 1.427.507 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. janúar 1990 til greiðsludags auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefjast þau staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi aðaláfrýjanda.

Nokkur ný skjöl hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

I.

Krafa aðaláfrýjanda um ómerkingu héraðsdóms og heimvísun málsins byggist á því, að annar meðdómenda, Trausti Árnason múrarameistari, hafi verið vanhæfur til þess að gegna starfi dómara í málinu, þar sem hann sé svo tengdur gagnáfrýjanda Sigurði Björgvin, að hann geti ekki litið hlutlaust á málið, sbr. g-lið 5. gr. laga nr.

91/1991 um meðferð einkamála. Meðdómandinn og gagnáfrýjandi séu báðir eigendur að hlutafé í Byggingarfélaginu Lind hf. á Akureyri, en það fyrirtæki hafi verið stofnað til þess að reisa stórhýsi á lóð við Hafnarstræti á Akureyri. Eignaraðildinni sé þannig háttað, að Trausti Árnason hafi ásamt öðrum stofnað hlutafélagið Traustverk, og gagnáfrýjandi hafi stofnað hlutafélagið SJS-verktaka. SJS-verktakar hf. eigi 7,5% í Byggingarfélaginu Lind hf., og Traustverk hf. eigi 10,5% í sama félagi, og hafi Trausti Árnason setið í stjórn þess.

Samkvæmt framansögðu eiga gagnáfrýjandi Sigurður Björgvin og meðdómandinn Trausti Árnason hlut hvor í sínu hlutafélagi með takmarkaða ábyrgð. Þessi félög eiga hvort fyrir sig nokkurn hluta í Byggingarfélaginu Lind hf. Gagnáfrýjandi hefur hvorki setið í stjórn Lindar hf. né gegnt öðrum trúnaðarstörfum fyrir það félag. Verður ekki talið, að þessi tengsl þeirra í milli séu á þann hátt, að efni séu til að draga óhlutdrægni meðdómandans með réttu í efa, enda ekki talin af þeim sökum hætta á, að ómálefnaleg sjónarmið hafi getað haft áhrif á niðurstöðu máls. Verður því ekki fallist á með aðaláfrýjanda, að meðdómandinn hafi verið vanhæfur til meðferðar málsins vegna ákvæða g-liðar 5. gr. laga nr. 91/1991.

II.

Svo sem í hinum áfrýjaða dómi greinir, fengu gagnáfrýjendur dómkvadda matsmenn til þess að meta „umfang steypuskemmda á húseigninni Bakkahlíð 17, Akureyri, eðli og orsakir þessara skemmda, afleiðingar og úrbætur, þ. e., hvað þurfi að gera til að lagfæra skemmdirnar og hvað það muni kosta“. Matsmenn skiluðu mati sínu 27. október 1988. Segir þar, að múrhúðun hafi losnað frá á sökkulveggjum á suður-, vestur- og norðurhlið hússins og undir stofuglugga á vesturhlið af völdum frostskemda í steypunni. Orsök frostskemdanna telja þeir vera raka í steypunni. Raki í sökkulveggjum geti stafað af vatnsálagi á veggina frá jarðvatni í lóð og leysingavatni, sem nái að safnast að veggjum. Góð jarðvatnslögn meðfram húsveggjum sé nauðsynleg til þess að draga úr slíkum raka. Telja matsmenn lögn þarna ófullnægjandi og að moldarjarðvegur sé næst húsinu í stað malarlags. Til úrbóta telja matsmenn þurfa að vatnsverja steypuna, svo að hún taki ekki í sig raka, en geti

samt losað sig við þann raka, sem í henni sé, auk þess sem nauðsynlegt sé að endurbæta jarðvatnslögn umhverfis húsið og setja mól næst veggjum. Í matinu bjóða þeir upp á þrjár leiðir til úrbóta:

„1. Einangra og klæða allt húsið að utan með múrklæðningu.

2. Klæða húsið að utan með loftræstri klæðningu og einangra og klæða sökkul.

3. Gera við skemmdir á sökklum og styrkja múrhúðunina með bendingu, sem tryggt yrði hald með festingum inn í heila steypu í sökkulveggjunum. Gera við stakar sprungur og vatnsverja veggina, t. d. með monosilanefnum og málningu.“

Heildarkostnað við 1. tilhögun meta þeir 881.500 krónur, 2. tilhögun 801.000 krónur og 3. tilhögun 465.000 krónur. Í tillögunum er viðgerð á sökklum metin á 65.000 krónur og einangrun og klæðning á sökklum á 132.000 krónur samkvæmt 1. og 2. tillögu. Samkvæmt 3. tillögu er samanlagður kostnaður vegna sökkla og veggja 415.000 krónur vegna viðgerða og viðhaldsmeðferðar í nokkur ár. Heildarkostnaður við endurnýjun jarðvatnslagnar umhverfis húsið ásamt lagningu malar að sökkulveggjum er talinn 160.000 krónur.

III.

Til grundvallar dómi verður lagt það álit hinna dómkvöddu matsmanna, að frostskemmdir í sökkulveggjum hússins megi einkum rekja til þess, að jarðvatnslagnir hafi ekki gegnt hlutverki sínu sem skyldi. Við meðferð málsins fyrir Hæstarétti hefur hins vegar ekki verið hnekkð þeirri niðurstöðu héraðsdóms, sem var skipaður sérfróðum meðdómsmönnum, að ekki hafi verið sýnt fram á, að frágangi jarðvatnslagna hafi á einhvern hátt verið hagað í andstöðu við venjur eða byggingarsamþykkt, er í gildi var, þegar húsið var reist. Þá verður að telja varhugavert að fullyrða, að aðaláfrýjanda hafi, er salan fór fram, mátt vera kunnugt um þann galla í steypu sökkulveggja hússins, sem fyrst kom í ljós, nokkru eftir að gagnáfrýjendur höfðu látið múrhúða þá. Til þess verks var fenginn múrarameistari.

Aðaláfrýjandi reisti sjálfur umrætt hús, svo sem í héraðsdómi greinir. Annmarkar á jarðvatnslögn og sökkulveggjum hússins voru með þeim hætti, að gagnáfrýjendur þurftu ekki að búast við slíku. Að því virtu, sem að framan greinir, þykja gagnáfrýjendur eiga rétt til afsláttar af kaupverði því, er þau guldu aðaláfrýjanda og ætla

verður, að hafi verið nálægt markaðsverði slíkra eigna á þeim tíma. Þykir hann hæfilega ákveðinn 350.000 krónur með dráttarvöxtum, eins og í dómsorði greinir. Hefur þess þá meðal annars verið gætt, að gagnáfrýjendur hafa ekki krafist greiðslu fyrir jarðvegsskipti við húsið, heldur einungis vegna jarðvatnslagnanna sjálfra.

Ekki eru efni til að taka þá þætti í kröfugerð gagnáfrýjenda til greina, er lúta að klæðningu útveggja hússins. Er þess þá meðal annars að gæta, að múrhúðun hefur einungis í óverulegum mæli flagnað af útveggjum hússins. Með vísan til forsendna héraðsdóms verður jafnframt hafnað kröfum gagnáfrýjenda vegna járnalagna og múrhúðunar bílskúrs.

Rétt er, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjendum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Aðaláfrýjandi, Tryggvi Gunnarsson, greiði gagnáfrýjendum, Sigurði Björgvin Björnssyni og Ólínu Aðalbjörnsdóttur, 350.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. febrúar 1990 til greiðsludags.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjendum samtals 350.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Norðurlands eystra 10. maí 1993.

Mál þetta, sem dómtekið var 1. apríl sl., hafa Sigurður Björgvin Björnsson, kt. 150351-3329, og Ólína Aðalbjörnsdóttir, kt. 270658-2459, Bakkahlíð 17, Akureyri, höfðað með stefnu, birtri og þingfestri 26. september 1991, á hendur Tryggva Gunnarssyni, kt. 010553-2459, Rimasíðu 23 f, Akureyri.

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim 1.556.893 kr. með dráttarvöxtum [...].

Loks krefjast stefnendur málskostnaðar [...].

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði aðallega sýknaður af öllum kröfum stefnenda og stefnendum gert að greiða sér hæfilegan málskostnað að mati réttarins og að tildæmd málskostnaðarfjárhæð beri hæstu lögleyfðu dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Til vara krefst stefndi þess, að stefnukröfur verði stórlega lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

Sáttaumleitanir fyrir dómi báru ekki árangur.

Málavextir eru þeir, að árið 1976 reisti stefndi einbýlishús ásamt bílskúr við Bakkahlíð 17 á Akureyri. Stefndi reisti húsið sjálfur, hóf framkvæmdir í júnímánuði 1976, og varð húsið fokhelt um miðjan ágúst. Húsið var síðan fullgert að innan, en ekki múrhuðað að utan.

Með kaupsamningi, dagsettum 2. september 1986, keyptu stefnendur fasteignina af stefnda. Kaupverðið var 3.550.000 krónur, og fór afhending fram 1. desember 1986. Afsal fyrir eigninni var gefið út 7. september 1987, og var því þinglýst 8. s. m.

Atvikum er nánar lýst svo í stefnu: Stefnendur hófust handa við að múrhuða húsið sumarið 1987 og fengu til verksins múrara. Veturinn 1987–1988 fór að bera á því, að múrhuðunin tollði ekki á sökkli hússins og sprungur mynduðust í veggjum. Vorið 1988 hugðust stefnendur gera við það, sem losnað hafði af múrhuðuninni. En er þau fóru að hreinsa sökkulinn, kom í ljós, að múrhuðin var meira og minna laus, og er hún losnaði frá, fylgdi með hluti af steypunni úr veggjunum.

Hinn 5. júlí 1988 voru þeir Magnús Gíslason múrarameisteri og Magnús Magnússon byggingaverkfræðingur dómkvaddir skv. beiðni stefnenda til þess að meta umfang steypuskemmda á húseigninni Bakkahlíð 17, eðli og orsakir þeirra, afleiðingar og loks úrbætur og kostnað við lagfæringar.

Skýrsla matsmanna er dagsett 27. október 1988, en matsskoðun þeirra fór fram 11. ágúst s. á. Mætt var af hálfu beggja aðila.

— — —

Heildarkostnaður samkvæmt leiðréttri skýrslu matsmanna frá 7. nóvember 1988 var sem hér segir:

„1. Viðgerð á sökklum	25 m ² á 2.600 kr./m ²	=	65.000 kr.
2. Ein. klæðn. á sökklum	30 m ² á 4.400 kr./m ²	=	132.000 kr.
3. Ein. og klæðn. á veggjum	115 m ² á 4.700 kr./m ²	=	540.500 kr.
4. Bílskúrssökklar	10 m ² á 4.400 kr./m ²	=	44.000 kr.
5. Bílskúrsveggir	43 m ² á 4.000 kr./m ²	=	172.000 kr.
Samtals			<u>953.500 kr.</u> “

Matsmenn meta heildarkostnað við frárennislögn umhverfis fasteignina svo:

„Drenlögn 100 mm, 80 m á 2.000 kr./m. = 160.000 kr.“

Í matsgerðinni eru framangreindar kostnaðartölur miðaðar við byggingarvísitölu í október 1988, 124,5 stig.

Kröfugerð stefnenda er að meginstefnu til reist á matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, en fjárhæðir miðaðar við verðlag í janúar 1990 (byggingarvísitala 159,6 stig).

Stefnendur sundurliða kröfugerðina þannig:

„Vegna steypuskemmda – tilhögun 1	kr. 1.222.387
2. Vegna drenlagnar	– 205.120
3. Kostnaður vegna matsgerðar	– 129.386
Samtals	kr. 1.556.893“

Hinn 15. janúar 1990 ritaði lögmaður stefnenda stefnda ábyrgðarbréf og krafði hann um greiðslur skaðabóta á grundvelli ofangreindrar niðurstöðu matsmanna og miðaði við hækkun byggingarvísitölu og að viðbættum kostnaði stefnenda, eins og að ofan var rakið.

Í máli þessu hafa gefið skýrslu fyrir dómi stefnandi Sigurður Björgvin Björnsson húsasmiður og stefndi, Tryggvi Gunnarsson múrarameisteri. Þá hafa komið fyrir dóminn vitnin Magnús Magnússon byggingaverkfræðingur, Magnús Gíslason múrarameisteri, Anton Sölvason múrarameisteri, Hermann Björnsson húsasmíðameisteri og Stefán Jóhannsson húsasmiður.

Fyrir dómi skýrði stefnandi frá því, að hann hefði við skoðun við kaupun séð, að mótaflekarn höfðu verið notaðir við uppsteypu þess. Jafnframt kvaðst hann hafa gert sér grein fyrir því, að húsið hafði ekki verið múrhúðað frá byggingu. Þá hafi bílskúrsveggir verið uppsteiptir, en án þaks. Við skoðunina kvaðst stefnandi hafa séð, að brúnaskemmdir voru í kringum glugga og dyraop og á öðrum flekasamskeytum. Þá kvaðst hann hafa séð veðrun á steypunni. Stefnandi kvaðst ekki sérstaklega hafa rætt við stefnda um ástand hússins að utanverðu og hafa talið, að brotnað hefði úr steypunni við fráslátt, en ekki vegna ónógs styrks steypunnar.

Sumarið 1987 kvaðst stefnandi hafa ráðið tvo múrara til þess að múrhúða húsið að utan, en kvaðst áður hafa sjálfur hreinsað óhreinindi af veggjum með háþrýstipvotti. Stefnandi kvað lítillega hafa losnað eða brotnað frá veggjunum við þvottinn. Kvaðst stefnandi hafa sýnt stefnda sýnishorn af þússningunni vorið 1988, er gallarnir komu í ljós.

Stefndi kvaðst fyrir dómi hafa steipt upp íbúðarhúsið og bílskúrin jafnhliða sumarið 1976. Kvaðst hann hafa annast verkið sjálfur og vísaði til þess, að hann hefði lokið sveinsprófi í múrverki þá um haustið. Kvaðst hann hafa keypt steypu í fasteignina frá viðurkenndri steypustöð og fylgt viðurkenndum hefðum við verkið. Hann kvaðst hafa þekkt staðal ÍST 10, en ekki skoðað hann sérstaklega vegna byggingar fasteignarinnar.

Stefndi kvaðst hafa hagað járnalagningu og jarðvatnslögn líkt og farið var fram á í teikningum, en þó aukið við jarðvatnslögnina vegna hættu á vatnsaga sökum hæðarmunar lands og fasteignar vestan hússins.

Að mati stefnda var ástand hússins eðlilegt við sölu þess til stefnenda

miðað við, að það hafði staðið óvarið fyrir veðri og vindum í tíu ár. Kvað hann veðrun steypunnar hafa verið sýnilega. Hann kvaðst alltaf hafa haft í hyggju að þússa húsið og vísaði til þess, að hann hefði ekki haft í hyggju að selja eignina. Að áliti stefnda var ekkert athugavert að sjá við útlit hússins við sölu þess, og að mati hans mátti hvaða aðili, sem væri, með þekkingu í byggingariðnaði gera sér grein fyrir, að brúnaskemmdir á húsinu væru frásláttarorsök.

Stefndi kvaðst fyrst hafa heyrt af athugasemdum stefnenda vegna galla á fasteigninni vorið 1988 og þá séð sýnishorn. Hann kvaðst og hafa verið viðstaddur skoðun múrara á húsinu. Þá kvaðst hann hafa verið viðstaddur skoðun matsmanna og fengið skýrslur þeirra í hendur haustið 1988. Loks kvaðst hann hafa átt í árangurslausum viðræðum við stefnanda vegna málsins.

Fyrir dómi hafa matsmennirnir staðfest matsgerð sína. Enn fremur svöruðu þeir spurningum um eðli steypu, sem ekki þykir ástæða til að rekja hér.

Anton Sölvason múrarmeistari, sá er annaðist múrverkið fyrir stefnendur, kvaðst hafa komið að húsinu háþrýstipvegna. Að mati hans var útlit hússins eðlilegt að sjá, og kvaðst hann ekki hafa séð frostskemdir í steypunni.

Stefnendur styðja stefnukröfu sína því, að fasteignin Bakkahlíð 17 hafi ekki verið reist í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar, styrkur steypu ekki verið nægjanlegur, loftinnihald hennar lágt og dreifing þess léleg. Jarðvatnslögn í kringum húsið hafi verið ófullnægjandi. Loks hafi járnabinding gegnum steypuskil ekki verið fullnægjandi. Stefndi hafi sjálfur reist húsið árið 1976, og telja stefnendur, að hann beri fulla ábyrgð á tjóni þeirra vegna ofangreindra galla. Telja stefnendur matsgerðina sanna, að húseignin sé gölluð og húsið því alls ekki í því ástandi, sem þau máttu gera ráð fyrir miðað við aldur þess og útlit. Krafa stefnenda er því um greiðslur skaðabóta eða afsláttar af kaupverði, sem nemur fjárhæð matsgerðar og rakin var hér að framan. Stefnendur vísa til almennra reglna kröfuréttar um greiðslur skaðabóta eða afsláttar í fasteignakaupum með hliðsjón af ákvæði 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Vaxtakrafan er studd ákvæðum vaxtalaga nr. 25/1987, aðallega III. kafla. Krafa um málskostnað er reist á 1. mgr. 177. gr. laga nr. 85/1986 svo og 184. gr. sömu laga, en krafa um vexti og málskostnað á ákvæði 3. mgr. 175. gr. sömu laga. Krafan um, að tekið verði tillit til greiðslu virðisaukaskatts, er samkvæmt ákvæði laga nr. 50/1988 um skyldur til þess að greiða virðisaukaskatt af þóknun fyrir lögfræðipjónustu.

Af hálfu stefnda er talið, að krafa sú, sem stefnendur haldi fram, að þeir eigi á hendur stefnda, hafi fallið niður vegna aðgerðaleysis þeirra. Viðskipti

aðila hafi farið fram 1986 og afsal gefið út 7. september 1987. Matsgerð hafi legið fyrir 27. október 1988, en kröfugerð ekki komið fram fyrr en 15. janúar 1990 og stefna loks þingfest 26. september 1991. Vegna þessa telur stefndi kröfur stefnenda fyrndar og að tilkynning þeirra hafi eigi verið send samkvæmt ákvæðum 52. og 54. gr. laga nr. 39/1922.

Þá er því haldið fram af hálfu stefnda, að ekki hafi verið sýnt fram á með fullnægjandi rannsóknum, að steypa í húsinu fullnægi ekki kröfum byggingarreglugerðar um steypustyrk. Óhugsandi sé, að frostsKemmdir í steypunni samkvæmt niðurstöðu matsmanna séu frá þeim tíma, sem húsið var reist. Sökkklar hússins hafi verið steiptir í júní 1976, húsið reist þá um sumarið og orðið fokhelt í ágúst. Síðsumars eða haustið 1987 hafi stefnendur múrhúðað húsið, en áður hreinsað það með háþrýstipvotti. Við það hafi vatn þrýst í glufur og steypuhreiður og byrgst inni við múrhúðun. Er frysti, hafi síðan steypan molnað. Þannig séu skemmdir á húsinu, ef einhverjar eru, eingöngu á ábyrgð stefnenda sjálfra. Stefndi vísar til þess, að stefnendur og sérstaklega byggingameistarinn Sigurður Björgvin hefðu við skoðun fyrir kaupin mátt sjá, að steypan var ekki eins og í nýju húsi, en auk þess hefðu „gallar“ steypunnar átt að koma í ljós, er húsið var múrhúðað, hafi þeir á annað borð einhverjir verið.

Stefndi vísar til þess, að samkvæmt mati matsmanna séu einungis „gallar“ á sökkli hússins, en annað los í múrhúðun verið hverfandi. Stefndi andmælir og fullyrðingum matsmanna, að jarðvatnslögn og járnalögn hafi verið ófullnægjandi. Þær hafi miklu fremur fullnægt kröfum reglugerðar og verið hagað eins og venja var.

Stefndi mótmælir með öllu bótakröfu stefnenda, bæði bótagrundvelli og bótafjárhæð.

Í útreikningi matsmanna, sem stefnendur fara eftir, sé gert ráð fyrir of dýrum og óþörfum ráðstöfunum. Loks mótmælir stefndi verðbótaþætti í kröfugerðinni og bótum vegna málskostnaðar.

Álit dómsins.

Stefnendur reisa kröfur sínar á hendur stefnda á því, að fasteignin Bakkahlíð 17 hafi ekki verið gerð í samræmi við gildandi byggingarreglur. Um afleiðingar þess vísa stefnendur til álits hinna dómkvöddu matsmanna um ófullnægjandi jarðvatns- og járnalagnir svo og frostsKemmda í steypuveggjum, sbr. og niðurstöður Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins um steypustyrk og loftinnihald.

Í auglýsingu nr. 23 frá 14. febrúar 1967 um byggingarsamþykktir fyrir skipulagsskylda staði utan Reykjavíkur eru ákvæði um frágang bygginga.

Í 6. kafla samþykktarinnar er víkið að burðarþoli bygginga:

„6. 6. 1. Reglur um gerð steinsteypu skulu vera samkvæmt staðli um steinsteypu og mannvirkjagerð ÍST 10.“

„6. 6. 4. Járnbenda skal steypu kringum glugga- og dyraop.“

Í 7. kafla er víkið að rakavörnum bygginga. Þar segir m. a.:

„12. 1. 1. Frá grunni skal ganga þannig, að vatn safnist ekki undir neðsta gólf eða við útveggi í kjallara, og skal frágangi á grunnlögnum hagað samkvæmt reglugerð um holræsi. Neðsta gólf og kjallaraveggi skal gera úr vatnsheldri steinsteypu eða öðru vatnsheldu efni. Sá hluti útveggja, sem verður neðan yfirborðs jarðvegs, skal að utan borinn asfalt efni eða öðru jafngóðu til rakavarnar.“

„12. 1. 3. Frá útveggjum skal þannig gengið, annaðhvort með blöndun steypu eða rakavarnarlagi, t. d. múrhúð, að byggingin sé vatns- og rakaheld, þó þannig, að veggir séu ekki gufupéttir.“

Dómendur hafa farið á vettvang og skoðað galla þá, sem mál þetta er risið af.

Með vísan til skýrslu matsmanna og gagna máls að öðru leyti fellst dómurinn á, að flögnun múrhúðunar af sökkulveggjum og útveggjum íbúðarhússins stafi af frostskegndum í steypunni, sem rekja megi að hluta til ófullnægjandi steypustyrks svo og þess, að lágmarksrakavörnum samkvæmt þágildandi byggingarsamþykkt var ekki fylgt. Vegna þessa voru veggir íbúðarhússins ekki vatns- og rakaheldir, og skorti eignina því þá eiginleika, sem telja verður, að áskildir hafi verið við kaupin. Afleiðingar þessa vanbúnaðar hafa og reynst í samræmi við ályktanir hinna dómkvöddu matsmanna. Hins vegar þykir háþrýstipvottur stefnenda haustið 1987 ekki hafa haft áhrif í þessu máli.

Stefndi reisti íbúðarhúsið sjálfur, en hann hafði sérþekkingu á eiginleikum steypu. Stefndi hefur borið, að ætíð hafi staðið til að múrhúða húsið að utan.

Stefnendur keyptu húseignina á markaðsverði. Verður að telja, sbr. það, sem að framan sagði, að stefnendur hafi mátt treysta því, að frágangur hússins væri í samræmi við lágmarkskröfur þágildandi byggingarsamþykktar. Ber stefndi bótaábyrgð gagnvart stefnendum, að svo reyndist ekki vera, samkvæmt grunnreglu 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922.

Frágangur við jarðvatns- og járnalagnir verður hins vegar ekki talinn í andstöðu við gildandi reglur og venjur, er íbúðarhúsið var reist. Er og til þess að líta, að stefnandi Sigurður Björgvin skoðaði eignina fyrir kaupin, en hann er byggingarfróður. Þá hafa stefnendur ekki sýnt fram á, að bílskur hafi haft verulega bótaskylda galla, hvorki með niðurstöðum Rannsóknar-

stofnunar byggingariðnaðarins né mati hinna dómkvöddu matsmanna. Samkvæmt þessu ber að sýkna stefnda af kröfum stefnenda vegna ófullnægjandi frágangs jarðvatns- og járnalagna og galla vegna skemmda á múr- húðun á bílskúr.

Afsal fyrir fasteigninni var gefið út 7. september 1987. Stefnendur kváðust hafa orðið varir við lausa fleti á múrhuðun hússins síðla vetrar eða vor- ið 1988. Í framhaldi af því kváðust þeir hafa fært stefnda sýnishorn af þússn- ingunni ásamt meðfylgjandi steypu úr vegg. Þessari frásögn hefur stefndi ekki mótmælt. Stefndi var viðstaddur matsskoðun 11. ágúst og fékk í hend- ur niðurstöður matsmanna skömmu eftir útgáfu skýrslu þeirra 27. október og 7. nóvember 1988. Í framhaldi af því átti stefndi í árangurslausum við- ræðum við stefnendur um gallana samkvæmt eigin frásögn hans.

Kröfugerð stefnenda kom fram 15. janúar 1990, og var stefna út gefin 6. september 1991. Stefnendur þykja því ekki hafa sýnt tómlæti við að halda uppi kröfum sínum. Þá eru kröfur þeirra ófyrndar, sbr. 2. tl. 4. gr., sbr. 1. tl. 3. gr. laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda.

Hinir dómkvöddu matsmenn hafa metið til peningaverðs viðgerð á út- veggjum og sökkulveggjum íbúðarhússins. Matsgerð þeirra hefur eigi verið skotið til yfirmats. Þar sem dómendur eru sammála matsmönnum um, að nauðsynlegt sé að gera við sökkla, múrklæða og einangra húsið, sbr. 1.–3. tl. í mati þeirra, ber að leggja matsfjárhæðina til grundvallar skaðabótunum, en þó að fráðreginni einangrun á útveggjum. Samkvæmt þessu verða kröfur stefnenda miðað við verðlag í janúar 1990, sbr. 7. gr. vaxtalaga, teknar til greina, að fjárhæð 842.274 kr.

Stefnendur hafa auk þess krafist þess, að matskostnaður, 129.386 kr., verði tekinn með í bótum til þeirra, en rétt þykir, að hann komi til álita við ákvörðun málskostnaðar. Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnda til að greiða stefnendum málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn 270.000 kr., og hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dóm þennan kvað upp Ólafur Ólafsson, formaður dómsins, ásamt Herði Blöndal byggingaverkfræðingi og Trausta Árnasyni múrarameistara.

Uppsaga dómsins hefur dregist nokkuð vegna réttarhlés og anna dóms- formanns.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Tryggvi Gunnarsson, greiði stefnendum, Sigurði Björgvin Björnssyni og Ólínu Aðalbjörnsdóttur, 842.374 kr. í skaðabætur ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 15. febrúar 1990 til greiðsludags, er leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti frá upp- hafsdegi vaxtanna.

Stefndi greiði stefnendum 270.000 kr. í málskostnað.

Dómurinn er aðfararhæfur að liðnum 15 dögum frá lögbirtingu hans.
