

Fimmtudaginn 24. október 1996.

Nr. 351/1995.

Hjörleifur Jónsson

(Gunnar Sæmundsson hrl.)

gegn

Búa Gíslasyni og

Hörpu Hrönn Davíðsdóttur

(Andri Árnason hrl.)

og gagnsök

Fasteignakaup. Verksamningur. Gallar. Matsgerð. Gagnsök. Skulda-
jöfnuður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 20. október 1995 og krefst þess, að gagnáfrýjendur greiði sér 1.079.047 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 908.171 krónu frá 1. október 1993 til 6. apríl 1994, en af 1.079.047 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Hann krefst sýknu af kröfum í gagnsök, en til vara lækkunar á gagnkröfum. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, bæði í aðalsök og gagnsök.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu málinu með stefnu 20. nóvember 1995 og krefjast þess, að stefndi greiði sér 1.428.000 krónur með vöxtum samkvæmt 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 11. maí 1993 til 10. janúar 1995, en með dráttarvöxtum frá þeim degi til greiðsludags svo og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Með vísan til forsendna héraðsdóms verður fallist á þá niðurstöðu hans í aðalsök, að aðaláfrýjandi eigi kröfu á hendur gagnáfrýjendum, að fjárhæð 868.282 krónur.

Gagnáfrýjendur reisa kröfur sínar á sundurliðuðu mati dómkvaddra manna, sem lagt var fram á dómþingi 17. janúar 1995, samtals að fjárhæð 1.428.000 krónur, svo sem í héraðsdómi greinir. Höfðuðu þeir gagnsök í héraði með stefnu, birtri á hendur aðaláfrýjanda sama dag, en aðalsök í héraði var þingfest 21. júní 1994. Þingfesting gagnsakar var því að löngu liðnum mánaðarfresti þeim, sem veittur er í lokamálslið 2. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um með-

ferð einkamála. Ber að vísa gagnsök sjálfkrafa frá héraðsdómi. Eftir stendur krafa gagnáfrýjenda um skuldajöfnun gagnkrafna, sem reistar eru á hinu sama mati.

Matsliður 1 varðar þéttleika hússins, sem matsmenn telja ábótavant og leggja til viðgerðir, sem kosti samtals 555.000 krónur. Aðaláfrýjandi ber í máli þessu ábyrgð sem innflytjandi, seljandi og byggingarmeistari hússins svo og byggingarstjóri, þar sem hann tók á sig slíka skyldu með áritun sinni á yfirlýsingu 18. maí 1993 til byggingarfulltrúa. Fallast ber á, að mæling sú, sem gerð var 3. janúar 1995, verði lögð til grundvallar mati, enda hreyfði aðaláfrýjandi ekki mót-mælum við henni, þegar hann átti þess kost á matsfundi næsta dag. Mælingin sýnir, að húsið var óþétt, og er nægilega í ljós leitt, að það fullnægi ekki íslenskum reglum um þéttleika, sem um það giltu, sbr. 13. gr. byggingarlaga nr. 54/1978. Verður matsliður þessi tekinn til greina, þar sem honum hefur ekki verið hnekk.

Matsliður 2 varðar frágang veggja í húsinu, sem matsmenn telja ábótavant og leggja til viðamiklar lagfæringar, sem kosti samtals 543.000 krónur. Fallast ber á með aðaláfrýjanda, að matsliður þessi varði lítt skilgreinda annmarka og að tillögur matsmanna feli í sér nýja hönnun og aðgerðir umfram viðgerð, sem aðaláfrýjandi geti borið ábyrgð á. Er því ekki unnt að leggja dóm á þennan kröfulið, eins og hann liggur fyrir.

Matsliður 3 varðar vatnsleka, sem matsmenn segja, að muni hafa komið einu sinni í miklu slagveðri. Í matsgerð er ekki bent á ákveðna orsök lekans. Er ósannað, að hér sé um galla á húsinu að ræða.

Matsliðir 4 og 6 eru ágreiningslausir og verða lagðir til grundvallar, samtals 19.000 krónur.

Matsliður 8 varðar viðgerð á loftlistum, samtals 53.000 krónur. Verður hann tekinn til greina, þar sem honum hefur ekki verið hnekk.

Auk þessara liða meta matsmenn „annan kostnað“, samtals 228.000 krónur. Er það nánar tilgreint: flutningur efnis að og frá byggingarstað 18.000 krónur, ferða- og upphaldskostnaður 100.000 krónur, kostnaður af flutningi hluta búslóðar 40.000 krónur og af-notamissir eða leigukostnaður 70.000 krónur. Tveir síðastgreindu liðirnir eru með öllu vanreifaðir, og verður ekki felldur dómur á þá.

Í tveimur fyrstu liðunum er sýnilega innifalinn kostnaður, er tengist matslið 2, sem ekki er tekin afstaða til í máli þessu. Að þessu athuguðu þykir hæfilegt að taka liði þessa til greina með 60.000 krónum.

Verða kröfur gagnáfrýjenda til skuldajafnaðar því teknar til greina með samtals 687.000 krónum. Verður þeim því gert að greiða aðaláfrýjanda 181.282 krónur með vöxtum, eins og í dómsorði greinir.

Eftir þessum úrslitum er rétt að staðfesta ákvæði héraðsdóms um málskostnað, en að aðilar beri hver sinn málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Gagnáfrýjendur, Búi Gíslason og Harpa Hrönn Davíðsdóttir, greiði sameiginlega aðaláfrýjanda, Hjörleifi Jónssyni, 181.282 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 697.406 krónum frá 1. október 1993 til 22. apríl 1994, af 868.282 krónum frá þeim degi til 17. janúar 1995, en af 181.282 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Ákvæði hins áfrýjaða dóms um málskostnað er staðfest.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Vesturlands 24. ágúst 1995.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 30. júní 1995, er höfðað fyrir dómþingi Héraðsdóms Vesturlands með stefnu, þingfestri 21. júní 1994, af Hjörleifi Jónssyni húsasmíðameistara, kt. 040754-7419, Jörundarholti 26, Akranesi, á hendur Búa Gíslasyni, kt. 100455-3829, og Hörpu Hrönn Kristjánsdóttur, kt. 111061-4759, báðum til heimilis að Hlíðarbæ 11, Hvalfjarðarstrandarhreppi, Borgarfjarðarsýslu.

Dómkröfur í aðalsök.

Endanlegar dómkröfur aðalstefnanda eru þær, að aðalstefndu verði in solidum dæmd til þess að greiða aðalstefnanda 1.079.047 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 908.171 kr. frá 1. október 1993 til 6. apríl 1994, en af 1.079.047 kr. frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi.

Aðalstefndu krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda og að kröfum aðalstefndu á hendur aðalstefnanda, að fjárhæð 1.428.000 kr., verði skuldajafnað gegn kröfum aðalstefnanda.

Til vara krefjast aðalstefndu þess, að kröfur aðalstefnanda verði stórlega lækkaðar.

Þá krefjast aðalstefndu málskostnaðar samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi auk virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Dómkröfur í gagnsök.

Gagnstefnendur gera þær dómkröfur, að gagnstefndi verði dæmdur til þess að greiða sér skaðabætur eða veita afslátt, að fjárhæð 1.428.000 kr., ásamt vöxtum samkvæmt 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 11. maí 1993 til 10. janúar 1995, en dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá 10. janúar 1995 til greiðsludags.

Þá krefjast gagnstefnendur málskostnaðar úr hendi gagnstefnda samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi.

Gagnstefndi gerir þær kröfur aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum gagnstefnenda, en til vara, að kröfur gagnstefnenda verði stórlega lækkaðar.

Þá krefst gagnstefndi málskostnaðar úr hendi gagnstefnenda samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi.

II.

Aðalstefnandi höfðaði mál á hendur aðalstefndu, sem þingfest var á dómþingi Héraðsdóms Vesturlands 21. júní 1994, og var greinargerð lögð fram af hálfu aðalstefndu 17. janúar 1995. Sama dag var þingfest mál, sem gagnstefnendur höfðuðu á hendur gagnstefndu. Var greinargerð lögð fram í því máli 4. apríl 1995. Hinn 18. maí 1995 voru málin sameinuð með vísan til 28. gr. laga nr. 91/1991.

III.

Aðalstefnandi kveður málavexti vera þá, að með samningi, dagsettu 11. maí 1993, hafi hann selt gagnstefnendum tímureiningahús af gerðinni Konsmo K-220 og jafnframt tekið að sér að afhenda húsið uppsett á húsgrunn á byggingarstað við Hlíðarbæ 11, Hvalfjarðarstrandarhreppi. Húsið hafi átt að reisa samkvæmt teikningum, samþykktum af byggingarnefnd, og lýsingum frá norska framleiðandanum, þó með frávikum.

Í samningnum sé sérstaklega tekið fram, að innifalið í heildarverði sé gerð byggingarnefndarteikninga og burðarþolsteikninga. Jafnframt sé innifalinn í heildarverði vinnuliður við uppslátt á sökklum, niðurlagningu steypu (án þóknunar múrrameistara) og járnþögn sökkuls. Vatnslagnir, hitalagnir, frárennislagnir, raflagnir, málun, gólfefni, tæki í eldhús

og hreinlætistæki hafi ekki verið innifalin í verðinu. Jafnframt hafi kaupandi átt að leggja til efni í sökkla, þar með talið timbur í mótauppslátt.

Heildarverð samkvæmt samningnum hafi verið 6.468.761 króna, en sérstaklega hafi verið tekið fram, að kaupendur skyldu greiða fyrir breytingar á eldhússinnréttingu. Jafnframt hafi ákvæði verið í samningnum um, að kaupendur greiddu akstur iðnaðarmanna. Í samningnum hafi verið miðað við eina ferð hvern vinnudag, 50 km á 25 kr. km. Hafi gagnstefnendur átt að greiða fyrir aksturinn mánaðarlega samkvæmt reikningi.

Aðalstefnandi kveðst hafa hafið störf fyrir gagnstefnendur í kringum 10. júní 1993. Í fyrstu hafi hann unnið við útmælingu, hæðarmælingu og við fyllingu í grunn, samtals 20 klst. Þessi vinna hafi ekki fallið undir samninginn, og hafi gagnstefnendum því borið að greiða fyrir hana sérstaklega.

Aðalstefnandi kveður hafa verið gert ráð fyrir því, þegar samningurinn var gerður 11. maí 1993, að húseiningunum yrði komið í skip í Noregi 27. maí 1993. Hafi verklok samningsins 31. ágúst 1993 verið miðuð við það. Útskipun fór hins vegar fram 13. júní 1993, og hafi verklok því dregist í tvær vikur.

Aðalstefnandi kveður húsið hafa verið tollafgreitt 22. júní 1993 hjá embætti sýslumannsins á Akranesi. Húsið hafi verið fokhelt 13. júlí 1993 samkvæmt vottorði byggingarfulltrúa. Hafi gagnstefnendur flutt inn í húsið 15. september 1993 og aðalstefnandi þá verið að vinna við lokafrágang þess. Kveðst aðalstefnandi miða verklok við þann dag.

Aðalstefnandi kveður aðra iðnaðarmenn á vegum gagnstefnenda jafnframt hafa unnið í húsinu, eftir því sem verkinu hafi miðað áfram og tímaþætt hafi verið. Gagnstefnda, Harpa Hrönn, hafi jafnframt málað húsið innan dyra, meðan aðalstefnandi hafi verið þar enn að störfum. Aðalstefnandi kveðst hafa tekið það sérstaklega fram við gagnstefndu, að ef eitthvað kæmi í ljós, sem væri ófrágengið, ættu þau að láta hann vita, og myndi hann þá bæta úr því.

Umsamið kaupverð, 6.468.761 króna, hafi verið háð breytingum á gengi íslenskrar krónu og miðað við gengi á undirskriftardegi samningsins. Kveður aðalstefnandi ætlunina hafa verið að miða kaupverð í íslenskum krónum við gengi norskrar krónu, enda hafi húsið verið framleitt í Noregi.

Í samningnum hafi verið ákveðnir gjalddagar greiðslna, og kveður aðalstefnandi gjalddaga hafa tekið mið af því, hvernig verkinu miðaði áfram. Gjald dagarnir hafi orðið eftirfarandi:

Við undirskrift samnings 11. maí 1993	kr.	954.864
Við tollafgreiðslu hússins 22. júní 1993	–	1.591.440

Pegar húsið hafi verið reist og fokheldis-

vottorð gefið út 13. júlí 1993

– 2.546.635

Í verklok 15. september 1993

– 1.375.822

Samtals kr. 6.468.761

Aðalstefnandi kveður gagnstefnendur hafa greitt samtals 5.600.000 kr., en þær greiðslur ekki verið í samræmi við umsamda gjalddaga samningsins.

Gagnstefnendur hafi innt af hendi eftirgreindar greiðslur inn á umsamið kaupverð:

Við undirskrift 11. maí 1993

kr. 700.000

Hinn 16. júní 1993

– 1.700.000

Hinn 30. júlí 1993

– 2.500.000

Hinn 30. september 1993

– 700.000

Samtals kr. 5.600.000

Aðalstefnandi kveður breytingar hafa verið gerðar að ósk gagnstefnenda frá stöðluðum teikningum á eldhússinnréttingu. Breytingarnar hafi falist í því, að smíðaður hafi verið skenkur og veggur fyrir framan skenkinn með borðplötu ofan á. Vinna við þessar breytingar hafi tekið 20 klst. á 1.400 kr. pr. klst., alls 28.000 kr. án virðisaukaskatts. Samkvæmt samningnum hafi aðalstefndu borið að greiða þetta sérstaklega.

Aðalstefnandi kveðst hafa farið samtals 65 ferðir á byggingarstað að Hlíðarbæ 11 á tímabilinu 10. júní 1993 til 15. september 1993. Miðað við samninginn hafi gagnstefnendum því borið að greiða 81.250 kr. án vsk. fyrir aksturinn. Aðalstefnandi kveðst ekki hafa gert mánaðarlega reikninga vegna akstursins, eins og kveðið hafi verið á um í samningi aðila, heldur hafi hann gert einn reikning, nr. 473, dagsettan 22. mars 1994, fyrir það, sem gagnstefnendum hafi borið að greiða auk kaupsamningsfjárhæðarinnar. Reikningurinn sé vegna breytinga á eldhússinnréttingu, vegna aksturs og vegna vinnu við útmælingu o. fl. við grunn hússins, samtals 170.876 kr. með virðisaukaskatti. Gjaldalagi reikningsins hafi verið 15 dögum eftir útgáfudag hans.

Aðalstefnandi kveðst hafa frá verklokum 15. september 1993 án árangurs reynt að fá gagnstefnendur til þess að greiða lokagreiðslu samningsins.

Aðalstefnandi hefur sundurliðað kröfur sínar á hendur aðalstefndu þannig:

Undirskriftargreiðsla samkvæmt samningi

11. maí 1993	kr.	954.865
Greitt 11. maí 1993	–	700.000
	kr.	254.864
Dráttarvextir 12. maí – 16. júní 1993	–	3.851
	kr.	258.715
Greitt 16. júní 1993	–	1.700.000
	kr.	1.441.285
Gjalddagi 22. júní 1993, tollafgreiðsla	–	1.591.440
	kr.	150.155
Dráttarvextir 22. júní – 30. júlí 1993 af 150.155 kr.	–	2.469
Gjalddagi 13. júlí 1993, fokheldisvottorð	–	2.546.635
Dráttarvextir 13. júlí – 30. júlí 1993 af 2.549.635 kr.	–	19.241
	kr.	2.718.500
Greitt 30. júlí 1993	–	2.500.000
	kr.	218.500
Dráttarvextir 31. júlí til 30. september 1993 af 218.500 kr.	–	6.880
Gjalddagi 15. september 1993, verklok	–	1.375.882
Dráttarvextir 15. sept. til 30. sept. 1993 af 1.375.882 kr.	–	12.375
	kr.	1.613.577 (?)
Greitt 30. september 1993	–	700.000
	kr.	915.577 (?)
Reikningur nr. 473	–	170.870 (?)
	kr.	1.074.447 (?)

Krafist er dráttarvaxta af eftirstöðvum kaupsamningsins frá 1. október 1993, en af höfuðstól reikningsins nr. 473 frá 6. apríl 1994, 15 daga frá útgáfudegi hans.

Gagnstefnendur kveða verklok hafa átt að vera 31. ágúst 1993. Þau hafi flutt í húsið 15. september 1993, þrátt fyrir það að húsið væri ekki fullgert og lokaúttekt byggingarfulltrúa hefði ekki farið fram samkvæmt gr. 4.11. í byggingarreglugerð nr. 177/1992. Þá hafi aðalstefnandi og horfið frá verki sínu án þess að ljúka því á fullnægjandi hátt í samræmi við kaupsamning. Gagnstefnendur kveða aðalstefnanda hafa horfið frá verkinu óloknu í

ópökk þeirra og án nokkurrar hvatningar af hans hálfu um, að gagnstefnendur hefðu samband við hann, ef þau teldu frágangi hússins ábótavant.

Gagnstefnendur kveðast fljótlega hafa orðið vör við, að allur frágangur hússins væri mjög losaralegur og húsið óþétt gagnvart veðri og vindum. Klæðning hússins hafi að hluta verið ófullgerð og einnig mjög gisin. Vindur ætti því greiða leið inn í húsið á göflum þess og við þakskegg, undir gólf og við gluggakarma. Gagnstefnendur hafi vegna þessa leitað til Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, sem mælt hafi loftþéttleika hússins 30. nóvember 1993. Niðurstaða þessara mælinga hafi verið sú, að loftskipti í húsinu væru yfir viðmiðunarmörkum byggingarreglugerðar nr. 177/1992, 3,1 á klst. miðað við 50 Pa þrýstingsmun, en reglugerðin kveði á um, að þau skuli ekki fara yfir 3,0 á klst.

Kveða gagnstefnendur ýmsum frágangi hússins hafa verið mjög ábótavant. Ýmsir veggir í húsinu hafi verið mjög hornskakkir og ójafnir og svo lausir frá lofti, að hljóðeinangrun og eldvörn sýnist mun lakari en eðlilegt megi teljast og þar að auki til margs konar óþæginda fyrir íbúa hússins. Vatnsleka hafi orðið vart, m. a. við svaladyr og í loftplötum í stofu. Gagnstefnendur kveða aðalstefnanda að jafnaði hafa vísað á bug kvörtunum vegna þessa að einu skipti undanskildu, en hann hafi komið á staðinn vegna vatnsleka án þess þó að lagfæra nokkuð.

Gagnstefnendur kveðast hafa óskað eftir því við byggingarfulltrúa Snæfellsness- og Borgarfjarðarumdæmis, að hann gerði úttekt á húsinu. Í úttekt hans, dagsettri 10. desember 1993, hafi m. a. komið fram athugasemdir um, að vindþéttingu sé ábótavant við milliloft og þar fenni inn, leki sé við svaladyr og milliveggir séu ekki vel afréttir.

Aðalstefnanda hafa verið rituð bréf vegna alls þessa og verið krafist afsláttar og jafnframt, að aðalstefnandi greiddi 794.000 kr. vegna nauðsynlegra viðgerða á húsinu og kostnaðar vegna málsins. Aðalstefnandi hafi hins vegar eindregið hafnað kröfum þeirra, en boðist til að ganga frá og laga ýmislegt smálegt. Gagnstefnendur hafi þó ekki getað sætt sig við, að sú viðgerð yrði unnin af aðalstefnanda eða starfsmönnum hans, vegna slæmrar reynslu af vinnu þeirra.

Gagnstefnendur kveða sig hafa orðið að óska eftir dómkvaðningu tveggja matsmanna til þess að meta ætlaða galla í húsinu, þar sem sættir hafi reynst árangurslausar. Dómkvaðning hafi farið fram 25. apríl 1994. Matsgerð hafi legið fyrir 11. janúar 1995. Í matsgerð séu staðfestir eftirtaldir gallar:

Vindvarnarlag við þakbrúnir og á skambitalofti vanti.

Óþéttleiki sé á samskeytum gaflanna.

Vindvarnarlag hússins fullnægi ekki ákvæðum byggingarreglugerðar og loftskipti í því of mikil, 3,4 loftskipti á klst. í stað mest 3.

Rakavarnarlag hússins sé óþétt, aðallega í kringum glugga og rafmagnsdósir.

Innveggir hússins séu víða áberandi skakkir og ójafnir, aðallega vegna óvandaðra vinnubragða, ófullnægjandi grindar í innveggjum og af notkun á röku timbri í grindum innveggja.

Gapandi rifur séu á milli innveggja efri hæðar og loftklæðningar.

Við loft á gaflveggjum og í kvisti vanti grind til þess að taka við festingu platna og loftlista.

Mikill hljóðburður sé yfir veggi vegna gallaðs frágangs.

Leki sé í suðurvegg, væntanlega frá samskeytum í vestari hliðarvegg kvists.

Gölluð gólfplata sé í geymslu.

Ófrágenginn karmur sé í kæligeymslu.

Gallaður frágangur sé á góflista.

Matsmenn hafi metið kostnað við úrbætur á göllunum 1.428.000 kr.

IV.

Málsástæður í aðalsök.

Aðalstefnandi reisir endanlegar kröfur sínar í aðalsök á því, að með samningi aðalstefnanda og aðalstefndu 11. maí 1993 hafi aðalstefndu skuldbundið sig til þess að greiða ákveðna fjárhæð fyrir hús af gerðinni Konsmo K-220 með tilteknum hætti miðað við það, hvernig verki miðaði áfram. Aðalstefnandi kveðst hafa unnið þá verkþætti, sem hann hafi séð um, í samræmi við samþykktar teikningar svo og samkvæmt verklýsingum frá framleiðanda hússins, sem aðalstefndu hafi kynnt sér.

Aðalstefndu hafi ekki greitt og neitað að greiða lokagreiðslu fyrir verkið, þrátt fyrir það að um engin þau atvik sé að ræða, sem heimili að halda eftir samningsbundinni greiðslu. Samkvæmt almennum reglum samninga- og kröfuréttar um efndir in natura beri aðalstefndu að efna samninginn frá 11. maí 1993.

Aðalstefnandi kveðst hafa boðist til að ganga frá þeim atriðum, sem eftir hafi verið við lokafrágang hússins og fundið hafi verið að, en því ekki verið svarað.

Aðalstefnandi kveðst hafa séð um og bera ábyrgð samkvæmt byggingarreglugerð nr. 177/1992 á þeim verkþáttum, sem tilteknir séu í samningnum frá 11. maí 1993. Aðalstefndu hafi sjálf ráðið aðra iðnmeistara við húsið, og beri þeir ábyrgð á sinni vinnu, aðalstefnanda með öllu óviðkomandi, en hann hafi ekki verið byggingarstjóri byggingarinnar.

Um lagarök í aðalsök vísar aðalstefnandi til almennra reglna samninga- og kröfuréttar. Þá vísar aðalstefnandi til ákvæða byggingarlaga nr. 54/1978, V. kafla, svo og til byggingarreglugerðar nr. 177/1992.

Kröfu um dráttarvexti og upphafsdag dráttarvaxta styður aðalstefnandi við 3. kafla vaxtalaga nr. 25/1987.

Kröfu um málskostnað reisir aðalstefnandi á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Aðalstefndu vísa um aðal- og varakröfu sína í aðalsök á það, að samkvæmt matsgerð sé ljóst, að eignin Hlíðarbær 11 sé verulega gölluð, og veiti það aðalstefndu rétt til vanefndaúrræða í formi skaðabóta eða afsláttar og að bótakröfur þeirra verði látnar ganga til greiðslu á stefnukröfum máls þessa með skuldajöfnun. Aðalstefnandi beri sem seljandi, húsasmíðameistari og byggingarstjóri hússins fulla bótaábyrgð á þessum göllum samkvæmt 2. mgr. 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922 fyrir lögjöfnun og gr. 4.4.1. og gr. 4.4. í byggingarreglugerð nr. 177/1991. Skaðabótakrafan miðist við að gera fasteignina þannig úr garði, að hún sé í samræmi við kaupsamning aðila.

Aðalstefndu skírskota til þess, að fasteignin hafi ekki þá kosti, sem þau hafi getað áskilið sér í samræmi við kaupsamning. Aðalstefndu hafi átt að geta treyst því, að húsið fullnægði þeim kröfum, sem gerðar séu til nýrra húsa samkvæmt byggingarreglugerð. Hafi þau því mátt vænta þess, að húsið héldi vatni og vindum og allar varnir vegna þessa væru í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Óvönduð vinnubrögð aðalstefnanda eða starfsmanna hans hafi leitt til þess, að frágangur hússins standist ekki þær kröfur, sem gerðar séu til frágangs á slíkum húsum.

Aðalstefnandi hafi undirritað kaupsamning og hafist handa um byggingu hússins, án þess að aflað hafi verið tilskilins vottorðs Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins samkvæmt gr. 3.4.9., sbr. og gr. 3.4.5. í reglugerð nr. 177/1992.

Aðalstefndu krefjast til vara afsláttar í samræmi við reglu 1. mgr. 42. gr. 1. nr. 39/1922.

Aðalstefndu mótmæla og kröfugerð stefnanda tölulega. Aðalstefnandi hafi ekki tekið tillit til þess í kröfugerð sinni, að stuttu eftir undirritun kaupsamnings hafi sérstaklega verið samið um, að eldhússinnrétting hússins skyldi ekki fylgja með í kaupunum. Samið hafi verið um, að aðalstefndu keyptu sjálf nýja eldhússinnréttingu að eigin vali og fengju á móti afslátt af verði hússins, sem næmi andvirði þeirrar eldhússinnréttingar, sem hafi átt að fylgja. Samkvæmt útreikningi aðalstefnanda sjálfs hafi meðfylgjandi eldhússinnrétting kostað 178.616 kr., og krefjast aðalstefndu lækkunar á kröfum aðalstefnanda um þá fjárhæð.

Aðalstefndu krefjast og, að 27.549 kr. verði skuldajafnað við eftirstöðvar skuldar vegna kaupverðs hússins. Vegna misskilnings hafi aðalstefndu verið krafín um og greitt kostnað verktaka, sem séð hafi um að hífa steypu í sökkulveggi hússins. Samkvæmt kaupsamningi hafi m. a. þessi vinna, þ. e. niðurlagning steypu, verið innifalin í heildarverði hússins. Fjárhæð þess reiknings hafi verið 27.549 kr.

Aðalstefndu mótmæla og vaxtakröfu aðalstefnanda. Lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi hafi átt að greiða við verklok. Aðalstefnandi hafi hins vegar horfið frá verki sínu án samkomulags við aðalstefndu, án þess að frágangi væri að fullu lokið og án þess að lokaúttekt byggingarfulltrúa samkvæmt 13. tl. í gr. 4.1. í byggingarreglugerð hafi farið fram. Engin áskorun hafi komið frá aðalstefnanda vegna lokagreiðslunnar fyrr en með bréfi lögmanns aðalstefnanda 12. janúar 1994. Aðalstefndu hafi hins vegar orðið ljóst, fljótlega eftir að þau hafi flutt í húsið haustið 1993, að á húsinu væru miklir gallar, sem aðalstefnandi bæri ábyrgð á. Hafi þau því öðlast rétt til þess að halda eftir greiðslum í samræmi við ætlað umfang gallanna.

Þar sem gallarnir hafi nú verið staðreyndir og viðgerðarkostnaður vegna þeirra, sem sé umfram skuldir aðalstefndu, komi ekki til vaxtagreiðslu af kröfum aðalstefnanda, þar til endanleg krafa aðalstefndu hafi orðið til.

Um lagarök vísa aðalstefndu til 42. gr. l. nr. 39/1922 með lögjöfnun. Jafnframt vísa aðalstefndu til almennu skaðabótareglunnar og dómvenju um skaðabótaábyrgð. Þá vísa aðalstefndu til byggingarreglugerðar nr. 177/1992, einkum 4.4.1. og 4.5., sbr. og lög nr. 54/1978.

Kröfu um málskostnað reisa aðalstefndu á XXI. kafla laga nr. 91/1991.

Kröfu um virðisaukaskatt af málflytningsþóknun styðja aðalstefndu lögum nr. 50/1988.

Málsástæður í gagnsök.

Gagnstefnendur vísa um kröfu sína í gagnsök á sömu málsástæður og þau reisa kröfur sínar vegna galla í aðalsök.

Gagnstefndi styður kröfu sína í gagnsök því, að við gerð matsins hafi ekki verið gætt réttra formreglna og að matið hvíli á röngum forsendum. Matið sé þannig úr garði gert, að það verði ekki lagt til grundvallar í málinu. Enn fremur heldur gagnstefndi því fram, að niðurstaða matsmanna sé allt of há.

Hinn 3. janúar 1995 hafi farið fram að frumkvæði matsmanna þéttleikamælingar og IR-myndataka (notkun innrauðra geisla) af Hlíðarbæ 11. Rannsóknir þessar hafi verið gerðar af starfsmönnum Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins. Rannsóknir þessar hafi verið hluti af matsmálinu.

Gagnstefndi hafi ekki verið boðaður til þess að vera viðstaddur þessar mælingar og gæta þannig hagsmuna sinna. Hafi gagnstefndi átt ótvíræðan rétt á að vera viðstaddur þessar mælingar. Af þeirri ástæðu verði niðurstöður mælinganna ekki lagðar til grundvallar í málinu.

Hvorki í matsgerð né í niðurstöðu Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins sé gerð grein fyrir því, með hvaða hætti þéttleikamælingarnar hafi farið fram og með hvaða hætti húsið hafi verið þétt, meðan á mælingum stóð, t. d. viftugöt. Niðurstaða mælinganna 3. janúar 1995 hafi verið sú, að loftskipti væru 3,4 á klukkustund, en 3,1 á klukkustund samkvæmt sams konar rannsókn, gerðri af sömu aðilum 7. desember 1993. Þá sé ekki gerð grein fyrir skekkjumati við þessa mælingu eða útreikningi að öðru leyti. Matið miðast við það, að það sé einkum vindvarnarlag, sem sé hið virka þéttingarlag hússins, og miði matsmenn úrlausnir sínar við þá forsendu.

Gagnstefndi heldur því fram, að í timburhúsum hafi það í raun ávallt verið rakavörnin, sem sé hið virka þéttingarlag, og unnt sé að þetta húsið nægilega með aðgerðum tengdum rakasperrum hússins. Samkvæmt þessu séu forsendur matsins ekki réttar. Ef eitthvað sé á annað borð athugavert við þéttleika hússins, muni aðgerðin, er matsmenn leggi til, ekki skila þeim árangri, sem til sé ætlast, og verði mun dýrari en þörf sé á.

Í matinu sé hvorki getið mælinga á skekkjum á veggjum né forsendna við það mat, og gengið sé of langt í tillögum um viðgerðir.

Gagnstefndi kveður, að samkvæmt vottorði Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins fyrir hús gagnstefnda sjálfs, sem sé sömu gerðar og hús gagnstefnenda, komi fram, að húsgerðin fullnægi kröfum íslenskra reglugerða og að húsgerðin hafi verið reiknuð fyrir 2,0 kN/m² snjóálag og 1,38 kN/m² vindálag og sé byggingarhæf á þeim álagssvæðum, sem því samsvara. Matsmenn telji hins vegar, að hús gagnstefnenda sé ófullnægjandi og fullnægi ekki íslenskum reglum, þrátt fyrir það að hönnun vind- og rakavarna í húsi gagnstefnenda sé hin sama og í húsi gagnstefnda.

Gagnstefndi bendir á, að hann hafi ekki haft stöðu byggingarstjóra við bygginguna. Kveðst hann hafa undirritað yfirlýsingu um ábyrgð á mannvirkjagerð sem byggingarstjóri af misskilningi. Hann hafi ekki verið framkvæmdastjóri við bygginguna og ekki ráðið aðra iðnmeistara í upphafi verks eða samþykkt þá, sbr. gr. 4.7. í byggingarreglugerð. Auk þess hafi hann ekki verið samþykktur af byggingarnefnd sem byggingarstjóri, sbr. 2. mgr. gr. 4.5. í byggingarreglugerð.

Gagnstefndi fellst á, að ólokið sé frágangi á nokkrum smærri atriðum við húsið að Hlíðarbæ 11, sbr. liði 4 og 6 í matsgerð. Hins vegar séu þessi atriði svo smávægileg, að þau heimili ekki gagnstefnendum að halda eftir svo hárrí greiðslu kaupverðs sem þau hafi gert.

Um lagarök vísar gagnstefndi til IX. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, almennra reglna samninga- og kröfuréttar og laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup.

Kröfu um málskostnað reisir gagnstefndi á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

V.

Eins og fram hefur komið, gerðu aðilar máls þessa með sér kaupsamning 11. maí 1993. Með þeim samningi keyptu aðalstefndu af aðalstefnanda timbureiningahús af gerðinni Konsmo, og tók aðalstefnandi jafnframt að sér að reisa húsið. Málsaðilar eru sammála um, hvað keypt var og hvað innifalið var í kaupunum, að öðru leyti en því, að þá greinir á um, hvort eldhússinnrétting hafi fylgt með í kaupunum og hvort aðalstefndu hafi borið að greiða fyrir vinnu við niðurlagningu steypu.

Við aðalflutning málsins féll lögmaður aðalstefnanda frá aðalkröfu sinni í aðalsök, eins og áður hefur verið greint frá. Hins vegar er útreikningur aðalstefnanda á kröfu sinni í aðalsök tölulega rangur samkvæmt gögnum málsins. Samkvæmt þeim gögnum eru eftirstöðvar samnings aðila 1.084.453 kr., en ekki 1.079.047 kr. Hins vegar verður sú fjárhæð lögð til grundvallar, enda dómkrafa aðalstefnanda í aðalsök.

Fram hefur komið í málinu, að við samningsgerðina, sem aðalstefnandi annaðist, lá frammi lýsing framleiðanda húsanna. Samkvæmt lýsingu þessari fylgir húsunum eldhússinnrétting af ákveðinni gerð. Hins vegar var eldhússinnrétting ekki undanskilin í kaupsamningi aðila, en sérstaklega tekið fram, að kaupendur skyldu greiða aukalega fyrir breytingu á eldhússinnréttingu. Verður því að telja, að innifalið í kaupverði hússins og þar með samningsfjárhæðinni hafi verið eldhússinnrétting. Óumdeilt er, að aðalstefndu fengu ekki eldhússinnréttingu með húsinu frá aðalstefnanda, án þess að upphafleg samningsfjárhæð lækkaði. Kröfur aðalstefndu um lækkuð samningsfjárhæðarinnar um 178.616 kr. verða því teknar til greina, en það er sú fjárhæð, sem aðalstefnandi viðurkenndi að hafa gefið upp, að eldhússinnrétting kostaði. Kröfur aðalstefnanda á hendur aðalstefndu verða því samkvæmt eftirstöðvum samnings aðila ásamt viðurkenndum auka-reikningi aðalstefnanda 1.079.047 kr. að frádregnum 178.616 kr., eða 895.831 kr.

Í fram lögðum kaupsamningi er tilgreint, hvað seljandi, þ. e. aðalstefnandi, átti að taka að sér við uppsetningu hússins og hvað sé undanskilið. Samkvæmt kaupsamningnum var innifalið í verði hússins niðurlagning steypu. Það er álit dómsins, að í því felist kostnaður við að hífa steypu í

sökkulveggi hússins. Fram hefur komið, að aðalstefndu greiddu 27.549 kr. beint til verktaka, sem annaðist þetta verk. Það, sem talið verður, að aðalstefndu hafi ekki borið að greiða þennan kostnað, verður skuldajafnaðarkrafa þeirra, að fjárhæð 27.549 kr., tekin til greina.

Eins og áður greinir, er ekki að öðru leyti ágreiningur um efni samningsins, og hafa aðalstefndu samþykkt kröfur aðalstefnanda, sem byggjast á reikningum vegna breytinga á eldhúsi og vegna aksturs. Ekki er ágreiningur um gjalddaga greiðslna eða hvenær þær voru inntar af hendi, en útreikningur aðalstefnanda á endanlegri kröfu í aðalsök miðast við verklok 15. september 1993. Bar aðalstefndu að greiða aðalstefnanda umsamda fjárhæð. Verða því aðalstefndu dæmd í aðalsök til þess að greiða aðalstefnanda 895.831 kr. að frádregnum 27.549 kr., eða 868.282 kr., með dráttarvöxtum, eins og greinir í dómsorði.

Að beiðni gagnstefnenda voru matsmenn dómkvaddir 25. apríl 1994, og er matsgerð dagsett 11. janúar 1995. Niðurstaða hinna dómkvöddu matsmanna er sú, að húsið Hlíðarbær 11 hafi ýmsa galla. Komi þeir aðallega fram í misfellum og vöntun á vind- og rakavarnarlögum hússins. Telja matsmenn, að hönnun vindvarnarlags sé gallað miðað við íslenskar aðstæður og ákvæði reglugerðar. Innveggir hússins séu víða áberandi ójafnir og skakkir, og telja matsmenn meginorsök þessa vera óvönduð vinnubrögð. Auk þess kemur fram í matsgerð, að á suðurvegg í stofu séu lekamerki vegna frágangs pappa í kvistkverkinni eða vegna þess, að „flasningin“, sem gengur út á þakefnið, nái aðeins yfir eina hábáru í stað einnar og hálftrar eða tveggja, eins og venja sé. Einnig staðfesta matsmenn galla á geymslugólfi vegna brotinnar plötubrúnar, frágangi karms í kæligeymslu sé ábótavant og frágangi á loftflísu einnig.

Telja verður, að starf matsmanna og undirbúningur að samningi skriflegrar matsgerðar um matsatriði hafi fullnægt skilyrðum 62. gr. laga nr. 91/1991, þrátt fyrir það að matspoli hafi ekki verið boðaður, er fram fór þéttleikamæling Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, enda var gagnstefndi viðstaddur matið sjálft, og matsmenn hafa fullyrt fyrir dómi, að mæliniðurstaðan hafi aðeins verið notuð til að hjálpa matsmönnum að finna, að hvaða stöðum í húsinu þeir ættu að beina skoðun sinni.

Eins og að framan hefur verið rakið, seldi gagnstefndi gagnstefnendum einingahús, sem framleitt var í Noregi. Fram kemur í matsgerð, að matsmenn telja vindvarnarlag og frágang þess nánast alveg í samræmi við teikningar, sem lágu fyrir frá framleiðanda hússins, en vindvarnarlagið fullnægi ekki ákvæðum byggingarreglugerðar þar um. Þrátt fyrir það verður að telja, að gagnstefndi, seljandi og húsasmíðameistari hússins, beri ábyrgð

gagnvart gagnstefnendum sem kaupendum á því, að hús reist hér á landi fullnægi þeim opinberu kröfum, sem gerðar eru um vindvarnarlag húsa á Íslandi. Jafnframt því, sem gagnstefndi hafi haft stöðu byggingarstjóra við uppsetningu hússins, samanber 3. mgr. gr. 4.5. reglugerðar nr. 177/1992, sbr. og fram lagða yfirlýsingu um ábyrgð á mannvirkjagerð, sem gagnstefndi undirritaði.

Samkvæmt þessu ber að fallast á það með gagnstefnendum, að gagnstefndi beri ábyrgð á fram komnum göllum á húsinu gagnvart gagnstefnendum sem seljandi, húsasmíðameistari og byggingarstjóri hússins. Eiga því gagnstefnendur rétt til bóta úr hendi gagnstefnda vegna framangreindra galla.

Lögð verður til grundvallar fram lögð matsgerð, og hafa matsmenn sundurliðað kostnað vegna lagfæringa á göllum. Kostnaður vegna gallanna er metinn á 1.428.000 kr. Samkvæmt framansögðu verða kröfur gagnstefnenda í gagnsök teknar til greina. Ber gagnstefnda að greiða gagnstefnendum 1.428.000 kr. ásamt dráttarvöxtum, eins og greinir í dómsorði, frá 11. janúar 1995, en með hliðsjón af atvikum þykir ekki rétt að ákveða upphafsdag vaxta fyrr en við dagsetningu matsgerðar.

Rétt þykir að ákvarða málskostnað í aðalsök og gagnsök í einu lagi. Eftir úrslitum málsins og með hliðsjón af atvikum öllum þykir rétt, að aðalstefnandi greiði aðalstefndu 520.000 kr. í málskostnað, og hefur þá verið tekið tillit til útlagðs kostnaðar aðalstefndu. Málskostnaður ákveðst án virðisaukaskatts.

Dóminn kvað upp Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari ásamt meðdómsmönnum Gunnari Torfasyni verkfræðingi og Birni Björnssyni húsasmíðameistara. Uppkvæðning dómsins hefur dregist vegna sumarleyfa dómara.

D ó m s o r ð :

Aðalstefndu, Búi Gíslason og Harpa Hrönn Kristjánsdóttir, greiði in solidum aðalstefnanda, Hjörleifi Jónssyni, 868.282 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. október 1993 af 724.955 kr. til 6. apríl 1994, en af 868.282 kr. frá þeim degi til greiðsludags.

Gagnstefndi, Hjörleifur Jónsson, greiði gagnstefnendum, Búa Gíslasyni og Hörpu Hrönn Kristjánsdóttur, 1.428.000 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 11. janúar 1995 til greiðsludags.

Hjörleifur Jónsson greiði Búa Gíslasyni og Hörpu Hrönn Kristjánsdóttur 520.000 kr. í málskostnað.