Fimmtudaginn 14. maí 1998.

Nr. 24/1997. **Gunnar B. Gunnarsson og Hildur Sigurðardóttir** (Magnús Guðlaugsson hrl.) gegn **Lífeyrissjóðnum Framsýn** (Atli Gíslason hrl.)

Fasteignakaup. Riftun. Skaðabætur. Fjöleignarhús.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 14. janúar 1997. Þau krefjast þess aðallega, að rift verði kaupsamningi þeirra og stefnda 18. mars 1992 um kaup á fjögurra herbergja íbúð í kjallara og forhýsi í húsinu nr. 30 við Víðihlíð í Reykjavík og að stefnda verði gert að greiða þeim 9.930.836 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af nánar tilgreindum fjárhæðum frá 18. mars 1992 til greiðsludags. Þau krefjast þess jafnframt, að stefndi verði dæmdur til að greiða að fullu og fá aflýst skuld samkvæmt fasteignaveðbréfi, sem gefið var út 10. mars 1992 af áfrýjandanum Gunnari vegna kaupanna, eins og eftirstöðvar bréfsins verða á dómsuppsögudegi, og að endurgreiða þeim með dráttarvöxtum frá gjalddögum til greiðsludags allar afborganir, vexti og verðbætur af bréfinu, er fallið hafa í gjalddaga frá 15. desember 1995 til dómsuppsögudags. Til vara krefjast þau, að stefndi verði dæmdur til að greiða 3.656.000 krónur með dráttarvöxtum af 2.400.000 krónum frá 18. mars 1992 til 25. september 1995, en af 3.656.000 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þau krefjast loks málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Málsástæður áfrýjenda um riftun á kaupsamningi málsaðila eru raktar í héraðsdómi. Þar er jafnframt gerð grein fyrir mati dómkvaddra manna 25. september 1995, sem áfrýjendur fengu til að

meta galla á áðurnefndri fasteign og kostnað við að bæta úr þeim. Við það mat var stuðst við mælingar Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins 16. júlí 1993 á hljóðbærni milli íbúðar áfrýjenda og efri hæða hússins. Verður fallist á þá niðurstöðu í héraðsdómi, að gallar á íbúðinni hafi við kaupin ekki verið slíkir, að heimilað gætu riftun þeirra.

Áfrýjendur styðja aðalkröfu sína jafnframt við það, að stefndi hafi beitt svikum við kaupin. Hafi teikning af íbúðinni legið frammi á fasteignasölu þeirri, er hafði íbúðina til sölu fyrir stefnda, en sú teikning hafi ekki verið í samræmi við aðra teikningu, sem samþykkt var af byggingaryfirvöldum í Reykjavík. Hafi fyrrnefnda teikningin verið til þess fallin að blekkja í viðskiptum og vekja þá trú, að um væri að ræða samþykkta teikningu. Við framkvæmdir sínar í húsinu hafi stefndi hins vegar brugðið út frá samþykktri teikningu, svo að hávaðasamar einingar, svo sem þvottahús og baðherbergi, stóðust ekki á milli hæða.

Við flutning málsins fyrir Hæstarétti var staðhæft af hálfu stefnda, að samþykktar teikningar af húsinu hefðu legið frammi á fasteignasölunni. Telst það ósannað í málinu. Í lýsingu á eigninni í kaupsamningi er hins vegar vísað til eignaskiptasamnings milli kjallara og efri hæða hússins, en samþykktar teikningar eru hluti eignaskiptasamningsins, sem þinglýst var 11. desember 1991. Áfrýjendur höfðu tilefni til að kynna sér þann samning fyrir kaupin, og var hann með fylgiskjölum þeim aðgengilegur. Þau nutu jafnframt aðstoðar löggilts fasteignasala, sem skoðaði íbúðina með þeim, áður en kaupin voru ráðin. Verður að þessu virtu fallist á, að ekki sé nægileg ástæða til að fallast á riftun kaupanna af þessari ástæðu.

Aðalkrafa áfrýjenda um riftun er loks studd þeim rökum, að hljóðbærni milli íbúðanna hafi enn aukist við það, að núverandi eigendur íbúðar á efri hæðum hússins hafi skipt um gólfefni á hluta hennar og sett hörð efni í stað þeirra, sem fyrir voru. Þannig hafi þeir fjarlægt teppi og sett í þess stað parket beint á steypta gólfplötuna. Unnt sé að ráða bót á þessu með því að taka upp parketið og setja mjúkan dúk og flotefni undir það, og er um það vísað til skýrslu Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins 24. júlí 1996 og mats dómkvaddra manna 8. ágúst sama árs. Eigendur efri hæða hússins leyfi hins vegar ekki aðgang að eign sinni, svo að unnt sé að

framkvæma þessar nauðsynlegu viðgerðir, en þær verði ekki gerðar með öðru móti. Því sé um að ræða galla á íbúð áfrýjenda, sem ókleift sé að ráða bót á, og skilyrði riftunar séu því fyrir hendi.

Stefndi seldi íbúð á efri hæðum hússins með kaupsamningi 7. janúar 1994, en hún var síðan seld núverandi eigendum með afsali 11. maí 1995. Í kaupsamningnum, sem þinglýst var 11. janúar 1994, var ákvæði þess efnis, að kaupendum skyldi vera óviðkomandi kostnaður vegna viðgerða, ef einhver yrði, vegna kvörtunar eigenda íbúðar á neðri hæð um hljóð- og höggeinangrun og fleira í húsinu. Núverandi eigendum þessarar íbúðar mátti þegar af þeirri ástæðu vera kunnugt um vandamál vegna hljóðbærni milli íbúðanna, er þau réðust í nefndar breytingar á íbúð sinni. Frágangur hinna nýju gólfefna samrýmdist auk þess ekki gildandi byggingarreglugerð, svo sem nánar greinir í áðurnefndi skýrslu Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins og matsgerð.

Í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 með síðari breytingum er að finna ákvæði, sem fela í sér, að íbúðareiganda getur verið skylt að leyfa aðgang að séreign sinni í þágu sameigenda að húsinu. Þau ákvæði laganna, sem hér koma einkum til skoðunar, eru í 2. tl. 12. gr. og 1. og 4. mgr. 26. gr. þeirra. Af gögnum málsins má ráða, að eigendum efri hæða hússins sé skylt að leyfa aðgang að séreign sinni, svo að unnt sé að gera þær úrbætur, sem fyrir liggur, að gera þarf. Að þessu virtu verður ekki fallist á þá málsástæðu áfrýjenda fyrir kröfu sinni um riftun, sem að framan getur. Verður aðalkröfu þeirra því hafnað.

II.

Með dómi héraðsdóms voru teknar til greina kröfur áfrýjenda, sem reistar voru á matsgerð dómkvaddra manna 25. september 1995. Málinu hefur ekki verið gagnáfrýjað, og kemur héraðsdómur því ekki til endurskoðunar um þessar kröfur áfrýjenda, en frá þeim voru dregnar 300.000 krónur, sem áfrýjendur höfðu vanefnt að greiða samkvæmt kaupsamningi. Verður niðurstöðu héraðsdóms um þessi atriði ekki raskað. Í varakröfu áfrýjenda felst auk þessa, að stefnda verði gert að greiða bætur samkvæmt viðbótarmati 8. maí 1996, verðmun á íbúð þeirra samkvæmt kaupsamningi og mati

fasteignasala á verðmæti hennar og kostnað við flutning úr íbúðinni, meðan á viðgerð stendur.

Áðurnefnd skýrsla Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins 16. júlí 1993 var kynnt stefnda á fundi síðar í sama mánuði. Eftir það átti stefnda að vera kunnugt um þann galla, sem var á íbúð áfrýjenda vegna hljóðbærni frá efri hæðum hússins. Þrátt fyrir það seldi hann þá íbúð nokkrum mánuðum síðar án þess að bæta nema að hluta úr þeim göllum, sem fram voru komnir, eða tryggja með ákvæði í kaupsamningnum, að viðsemjandanum og síðari eigendum yrði óheimilt að breyta gólfefnum nema með samþykki eigenda íbúðar á neðstu hæð eða tryggðu með öðrum hætti, að ekki yrði enn aukið á þann vanda áfrýjenda, sem fyrir var, vegna hljóðbærni milli íbúðanna. Með þessu sýndi stefndi skeytingarleysi um hag áfrýjenda, sem verður metið honum til sakar í málinu. Er honum skylt að bæta það tjón áfrýjenda, sem dómkvaddir menn hafa metið 8. ágúst 1996 með leiðréttingu vegna virðisaukaskatts, sem getur í héraðsdómi, samtals að fjárhæð 1.141.882 krónur. Öðrum kröfuliðum í varakröfu áfrýjenda verður hafnað með vísan til forsendna héraðsdóms.

Samkvæmt öllu framanröktu verða úrslit málsins þau, að varakrafa áfrýjenda verður tekin til greina með 2.322.748 krónum. Af þeirri fjárhæð greiði stefndi dráttarvexti, eins og nánar getur í dómsorði. Þá skal stefndi greiða málskostnað, sem verður ákveðinn sameiginlega í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði segir. Við ákvörðun hans verður litið til þess, að áfrýjendur hafa orðið að leggja í mikinn kostnað við öflun sönnunargagna í málinu.

Dómsorð:

Stefndi, Lífeyrissjóðurinn Framsýn, greiði áfrýjendum, Gunnari B. Gunnarssyni og Hildi Sigurðardóttur, 2.322.748 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 1.180.866 krónum frá 31. október 1995 til 8. ágúst 1996, en af 2.322.748 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði áfrýjendum samtals 1.100.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 26. nóvember 1996.

1. Mál þetta var höfðað með stefnu, birtri 31. október 1995, og dómtekið 29. fyrri mánaðar.

Stefnendur eru hjónin Gunnar B. Gunnarsson, kt. 221053-5169, og Hildur Sigurðardóttir, kt. 260255-5419, til heimilis að Víðihlíð 30, Reykjavík.

Stefndi er Lífeyrissjóður Dagsbrúnar og Framsóknar, kt. 600870-0179, Suðurlandsbraut 30, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þær aðallega:

1. Að rift verði með dómi kaupsamningi stefnenda og stefnda frá 18. mars 1992 um kaup á fjögurra herbergja íbúð í kjallara og forhýsi í húsinu nr. 30 við Víðihlíð í Reykjavík ásamt öllu því, sem eigninni fylgir og fylgja ber, þar með talin lóðarréttindi.

2. Að stefndi greiði stefnendum 9.930.836 kr. með dráttarvöxtum skv. 10. og 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 af 1.500.000 kr. frá 18. mars 1992 til 15. maí 1992, af 7.200.000 kr. frá þeim degi til 15. júní 1992, af 7.267.834 kr. frá þeim degi til 15. september 1992, af 7.317.216 kr. frá þeim degi til 15. október 1992, af 8.317.216 kr. frá þeim degi til 15. desember 1992, af 8.366.659 kr. frá þeim degi til 28. desember 1992, af 9.366.659 kr. frá þeim degi til 15. mars 1993, af 9.416.664 kr. frá þeim degi til 15. júní 1993, af 9.466.776 kr. frá þeim degi til 15. september 1993, af 9.517.649 kr. frá þeim degi til 15. desember 1993, af 9.568.780 kr. frá þeim degi til 15. mars 1994, af 9.619.851 kr. frá þeim degi til 15. júní 1994, af 9.671.403 kr. frá þeim degi til 15. september 1994, af 9.722.930 kr. frá þeim degi til 15. desember 1995, af 9.774.625 kr. frá þeim degi til 15. mars 1995, af 9.826.594 kr. frá þeim degi til 15. júní 1995, af 9.878.502 kr. frá þeim degi til 15. september 1995 og af 9.930.836 kr. frá þeim degi til greiðsludags.

3. Þá krefjast stefnendur þess, að stefndi verði dæmdur til þess að greiða upp og aflýsa af Víðihlíð 30, Reykjavík, kjallara, fasteignarveðbréfi, út gefnu 10. mars 1992 af stefnanda Gunnari til stefnda, upphaflega að fjárhæð 2.500.000 kr., eins og eftirstöðvarnar verða á dómsuppsögudegi, með dráttarvöxtum skv. 10. og 12. gr. laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

4. Loks krefjast stefnendur dóms um skyldu stefnda til þess að endurgreiða þeim með dráttarvöxtum skv. 10. og 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá gjalddögum til greiðsludags allar afborganir, vexti og verðbætur af fasteignarveðbréfi, út gefnu 10. mars 1992 af stefnandanum Gunnari til stefnda, sem falla í gjalddaga frá og með 15. desember 1995 til dómsuppsögudags.

Til vara krefjast stefnendur, að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim 3.656.000 kr. í skaðabætur með dráttarvöxtum skv. 10. og 12. gr. vaxtalaga

nr. 25/1987 af 2.400.000 kr. frá 18. mars 1992 til 25. september 1995, en af 3.656.000 kr. frá þeim degi til greiðsludags.

Í báðum tilvikum krefjast stefnendur þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi, að fjárhæð 1.765.560 krónur, þ. m. t. 382.576 krónur vegna matsgerðar 25. 9. 1995, 125.300 kr. vegna matsgerðar 8. ágúst 1996 og virðisaukaskattur, 235.033 krónur.

Dómkröfur stefnda eru aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda, en til vara, að hann verði sýknaður af aðalkröfum stefnenda og að varakrafa þeirra verði lækkuð verulega.

Stefndi gerir þá gagnkröfu, að ógreiddri afborgun á gjalddaga 15. janúar 1993 samkvæmt kaupsamningi aðila, dags. 18. mars 1992, að fjárhæð 300.000 kr., verði skuldajafnað á móti varakröfu stefnenda. Stefndi krefst málskostnaðar úr hendi stefnenda, en til vara, að málskostnaður verði felldur niður.

Mál milli aðila þessa máls vegna sömu lögskipta var rekið hér fyrir dómi á grundvelli stefnu, út gefinnar 24. október 1994. Að ósk stefnenda var það fellt niður 3. október 1995. Af hálfu stefnda var gerður áskilnaður um, að tekið yrði tillit til kostnaðar hans í því máli í væntanlegu nýju máli.

2. *Málavextir.*

Með kaupsamningi, dags. 18. mars 1992, keyptu stefnendur af stefnda fjögurra herbergja íbúð í kjallara og forhýsi í húsinu nr. 30 við Víðihlíð í Reykjavík. Kaupverð, 12.000.000 krónur, skyldi greitt þannig: við undirritun samnings 1.500.000 krónur, með húsbréfum í maí 1992 4.200.000 krónur, 15. maí 1992 1.500.000 krónur, 15. október 1992 1.000.000 króna, 28. desember 1992 1.000.000 króna, og 15. janúar 1993 átti að greiða 300.000 krónur. Auk þess gáfu stefnendur út 10. mars 1992 til stefnda fasteignarveðbréf, að fjárhæð 2.500.000 kr., skiptanlegt fyrir húsbréf. Stefnendur efndu samninginn að fullu að undanskilinni greiðslu 300.000 króna 15. janúar 1993, sem hefur ekki enn verið innt af hendi. Greiðslur af fasteignarveðbréfi námu 15. september 1995 samtals 730.836 krónum og heildargreiðslur stefnenda 9.930.836 krónum.

Fasteignin Víðihlíð 30 er steinhús, tvær hæðir og rishæð, og var einbýlishús, er stefndi keypti hana á nauðungaruppboði 4. desember 1990 á 19.500.000 krónur. Leyfi byggingarnefndar Reykjavíkur fékkst 14. nóvember 1991 til að skipta eigninni. Steypt var í stigaop milli kjallara og 1. hæðar og innréttuð séríbúð í kjallara með inngangi að Suðurhlíð. Í kaupsamningi kemur fram, að hinn seldi eignarhluti sé 35,45% af eigninni. Jafnframt er

vísað til skjals nr. A-27787/91, þ. e. þinglýsts skiptasamnings ásamt uppdráttum af allri húseigninni með áritunum um framangreint samþykki byggingarnefndar.

Stefnendur fengu eignina afhenta við undirritun kaupsamnings. Í stefnu segir, að þremur til fjórum mánuðum síðar hafi stefndi leigt efri hæðir hússins, og hafi verið flutt þar inn. Þá hafi stefnendur fyrst orðið vör við óeðlilega mikla hljóðbærni milli hæða, þannig, að allur umgangur og hávaði á efri hæð heyrðist niður í kjallara og hljóð í tæknibúnaði, s. s. salernum, vöskum og þvottavél, olli verulegum óþægindum. Þá hafi einnig komið í ljós, að rými undir bílskúr á efri hæð, óútgrafið samkvæmt teikningum, sem er við hliðina á hjónaherbergi í kjallara, er í raun útgrafið, og er stigi þangað niður úr bílskúrnum. Milli hjónaherbergisins og þessa rýmis sé aðeins léttur hlaðinn veggur, og valdi hávaði í einhvers konar vélbúnaði þar stefnendum stöðugum óþægindum. Enn fremur hafi farið að koma í ljós rakaskemmdir á fasteigninni á ýmsum stöðum, rétt ofan við botnplötu að innanverðu og rétt neðan við plötuna að utanverðu. Stefnendur hafi kvartað við stefnda í ágúst/september 1992, og stefndi hafi iðulega lofað úrbótum, en efndir engar orðið.

Fundur var haldinn með aðilum á fasteignasölunni Fasteignamiðstöðinni 19. júlí 1993. Í fundargerð segir, að kaupendur hafi lagt fram skýrslu frá Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins, dags. 16. júlí 1993, vegna hljóðeinangrunar og rakaskemmda. Karl Benediktsson (framkvæmdastjóri stefnda) hafi tekið sér frest til að skoða málið og lagt fram greinargerð Krosshamra, dags. 16. júlí 1993, vegna ýmissa kvartana frá kaupendum.

Skýrsla Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins er um rannsóknir, sem gerðar voru að ósk stefnenda, annars vegar á hljóðeinangrun og hljóðum frá tæknibúnaði, þ. e. mælingar á hljóðvist, unnar af Steindóri Guðmundssyni verkfræðingi, og hins vegar á rakamerkjum. Skýrslan hefur að geyma ýtarlegar tillögur til úrbóta. Í greinargerð Krosshamra, sem er undirrituð af Svani Jónssyni, segir, að hann hafi komið á staðinn 15. júlí 1993 ásamt Karli Benediktssyni og skoðað það, sem eigendur kvörtuðu um. Eftir skoðun taldi Svanur íbúðina vera í ágætu ástandi nema baðherbergið. Um það herbergi segir hann, að hann hafi ekki undrast, að það skyldi vera skemmt af raka eftir meðferð, sem hafi birst í því, að þvottavél og þurrkari hafi verið í gangi í harðlokuðu baðherberginu. Guðmundur Þ. Björnsson, tæknifræðingur á Verkfræðistofu Björns Ólafssonar hf., skoðaði íbúðina 25. október 1993 að beiðni stefnda og gerði skýrslu, sem hefur að geyma tillögur til úrbóta. Um hávaða frá frárennslislögnum í svefnherbergi segir: „Frárennslislögn frá gestasnyrtingu á efri hæð er í einangrunarþykkingu. Ef einangrun

er frauðplast, sem allt bendir til, að sé, magnar hún hávaðann, ef eitthvað er. Þarna þarf að brjóta utan af lögnunum, einangra með steinull (þéttull) og klæða með þungum plötum, t. d. gifsplötum." Um hávaða milli hæða segir: „Það er mitt mat, að hér beri að skoða hljóðleiðni m. t. t. krafna fyrir fjölbýlishús. Eftir skoðun á skýrslu RB frá 16. júlí sl. tel ég rétt að gera eftirfarandi: – Skipta um gólfefni á gestasnyrtingu og eldhúsi, setja þykkan gólfdúk eða lakkaðan náttúrukork, skipta um kranatengi við þvottavél, fjarlægja hraðloka og setja í staðinn venjulegan renniloka. – Allt umfram þetta tel ég óeðlilegar aðgerðir, enda er byggingarmáti þessa húss eins og gengur og gerist á almennum markaði um þessar mundir."

Lögmaður stefnenda sendi stefnda bréf, dags. 4. janúar 1994. Þar eru settar fram kvartanir vegna galla á íbúð þeirra, farið fram á nauðsynlegar úrbætur, en að öðrum kosti verði fengnir dómkvaddir matsmenn og bóta krafist í dómsmáli. Í bréfi sama lögmanns til stefnda, dags. 29. janúar 1994, er vísað til þess, að fram komið tilboð um lagfæringar á leyndum göllum sé ófullnægjandi. Settur er frestur til að koma með boð um að gera þær úrbætur, sem RB telji nauðsynlegar til lagfæringar. Að öðrum kosti telji stefnendur sig ekki eiga annars kost en krefjast riftunar á íbúðarkaupunum. Þessu bréfi var svarað með bréfi lögmanns stefnda, dags. 5. apríl 1994. Þar segir m. a., að stefndi sé fús til að leysa málið á sanngjarnan hátt, en áskilur sér allan rétt, komi til málsóknar. Með bréfi sama lögmanns til lögmanns stefnenda, dags. 18. apríl 1994, er boðist til að láta gera þær lagfæringar, sem greindar eru í skýrslu Guðmundar Björnssonar frá því í október 1993, eða að veita afslátt, sem næmi kostnaði við þær lagfæringar. Tekið er fram, að tilboðið feli ekki í sér viðurkenningu þess, að hið selda hafi haft galla, sem séu bótaskyldir eða réttlæti afslátt. Í bréfi lögmanns stefnenda til lögmanns stefnda, dags. 3. júní 1994, eru sjónarmið stefnenda ítrekuð. Þar segir m. a.: „Ef íbúar efri hæðar skuldbinda sig um aldur og ævi til þess að hafa þykkan svamp á öllum gólfum og hafa ekki hátt, myndi að sjálfsögðu ekki heyrast á milli íbúða, en vandamálið, hljóðbærnin, væri enn hið sama. Breyting á gólfefnum er því ekki lausn á gallanum." Í niðurlagi bréfsins segir, að náist ekki samkomulag um úrbætur, hafi stefnendur falið lögmanninum að rifta kaupin.

17. janúar 1995 voru að ósk stefnenda dómkvaddir matsmenn, þeir Ólafur Hjálmarsson verkfræðingur og Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari, til að meta eftirtalin atriði varðandi umrætt hús, en jafnhliða verður greint í meginatriðum frá niðurstöðum matsgerðarinnar, sem er dagsett 25. september 1995:

a) Er hljóðdeyfing milli íbúða í húsinu í samræmi við þá byggingar-

reglugerð, sem í gildi var á þeim tíma, er húsinu var breytt í fjölbýlishús, og ef svo er ekki, í hvaða atriðum er brotið gegn byggingarreglugerð?

Við mat á hljóðvist var stuðst við mælingar Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins.

Um lofthljóðseinangrun er niðurstaða matsmanna þessi: „Þrátt fyrir það að almennt mælist hljóðeinangrunargildi milli íbúðanna 1 dB lægra en byggingarreglugerð krefst, telja matsmenn frávikið svo óverulegt, að ekki sé unnt í ljósi fyrirliggjandi gagna að telja reglugerðarákvæði brotin. Þetta mat byggist á eftirtöldu: Fyrir það fyrsta er nákvæmni hljóðmælinga á lægra tíðnisviði (100 til 250 Hz) gjarnan ± 1 dB. Í þessu sambandi má minna á, að frávik hljóðeinangrunar frá viðmiðunarkúrfu reyndist 8,2 dB við 250 hz. Hefði umrætt frávik mælst 8,0 dB, hefði lofthljóðseinangrunin uppfyllt kröfur reglugerðar. Í öðru lagi hafa rannsóknir sýnt, að 1 dB hljóðstigsmunur er vart greinanlegur fyrir mannsheyrnina. Milli stofa er frávikið hins vegar svo mikið (14 dB, – innskot dómara), að ljóst er, að kröfur byggingarreglugerðar til lofthljóðseinangrunar eru ekki uppfylltar."

Um högghljóðseinangrun er tekið fram, að samkvæmt samþykktum burðarþolsteikningum séu allar plötu- og veggþykktir í húsinu við Víðihlíð 30 nægar til þess að tryggja næga högghljóðseinangrun milli hæða. Það, sem valdi of lágri högghljóðseinangrun, sé því val og frágangur gólfefna. Í því sambandi er sérstök athygli vakin á því, að þegar húsinu hafi verið breytt í tvær íbúðir, hafi ekki verið gætt nægilega vel að því, að rými, sem séu í eðli sínu hávaðasöm, svo sem þvottahús og baðherbergi, séu hvert upp að öðru. Þannig sé mjög óheppilegt, að þvottahús sé ofan við svefnherbergi, gestasalerni og inngangur á efri hæð sé beint ofan við hjónaherbergi og svo framvegis. Þegar fjölbýlishús séu skipulögð á þennan hátt, þurfi enn betri frágang en allajafna til þess að fullnægja kröfum byggingarreglugerðar til högghljóðseinangrunar. Fram kemur, að eftir að mælingar Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins fóru fram, hafi verið skipt um gólfefni í eldhúsi efri hæðar og korkur lagður í stað keramikflísa. Niðurstaða matsmanna um högghljóðseinangrun milli íbúða í húsinu er eftirfarandi: „Gólfefni í borðstofu, eldhúsi og stofu efri hæðar tryggja, að kröfur byggingarreglugerðar til högghljóðseinangrunar milli íbúða eru uppfylltar. Hins vegar er frágangur og val gólfefna í þvottahúsi, anddyri, gestasalerni og arinstofu á efri hæð ófullnægjandi með tilliti til krafna byggingarreglugerðar til högghljóðseinangrunar."

Um hávaðastig frá tæknibúnaði er niðurstaða matsmanna sem hér segir: „Hávaðastig í svefnherbergi á neðri hæð frá vatnsrennsli að eldhúsvaski á efri hæð er yfir þeim mörkum, sem byggingarreglugerð leyfir. Þá er einnig

of mikill hávaði frá þrifatækjum á gestasalerni á efri hæð í svefnherbergi hjóna á neðri hæð."

b) Ef svar við a-lið felur í sér, að reglur hafi verið brotnar, hvaða úrbætur eru nauðsynlegar, til þess að hljóðdeyfing verði í samræmi við byggingarreglugerð, og hvað kosta þær úrbætur?

Til þess að bæta úr ófullnægjandi lofthljóðseinangrun milli stofa telja matsmenn þurfa að fjarlægja múrhúð og plasteinangrun og setja upp grind innan á útveggi, einangra að nýju með steinull og klæða með 13 mm gifsplötum eða sambærilegu plötuefni.

Um högghljóðseinangrun er kveðið á um þessar endurbætur: leggja nýjan dúk ofan á gólfdúk í þvottahúsi; fjarlægja flísar í forstofu, leggja fjaðrandi undirlagsdúk og flísaleggja að nýju; leggja gólfteppi ofan á marmaraflísar eða leggja fjaðrandi undirlagsdúk og flísaleggja ofan á hann.

Þær aðgerðir, sem matsmenn mæla fyrir um vegna hávaða frá tæknibúnaði á efri hæð, felast einkum í að víkka lagnarásir, ef þær reynast vera of þröngar, einangra þær að nýju og smíða nýjan lagnastokk, einnig að leggja gúmmímottu undir salernisskál og fjaðrandi púða undir þvottavél.

c) Hverjar eru ástæður útfellingar og rakaummerkja við steypuskil botnplötu á nokkrum stöðum utan húss að sunnanverðu? Hvaða úrbætur eru nauðsynlegar, og hvað kosta þær?

Um þetta segir í matinu: „Greinilegt er, að raki í grunni leitar út með steypuskilum sökkla og botnplötu ... Þá eru einnig talsverðar rakaskemmdir á málningu, sem tengjast ófullnægjandi frágangi niðurfalla frá svölum ... Enn fremur ber á því, að málning flagni af innan við kanta neðan á svalaplötu, þar sem engar dropraufar eru í loftinu úti við kanta, eins og venja stendur til. Allt er þetta þess valdandi, að málning er mikið flögnuð af veggjum og svalaplötu að neðan í innilokuðu skoti við innganginn í kjallarann."

Til grundvallar kostnaðarmati leggja matsmenn aðallega háþrýstiþvott, múrhúðun, viðgerð á múrílögn, endurmálningu og að settir verði droplistar innan við kanta neðan á svalaplötu.

d) Hver er ástæða rakaskemmda á baðherbergi og svefnherbergjum, og hvað kosta nauðsynlegar úrbætur?

Því er lýst, að rakaskemmdir frá sturtuklefa stafi af ófullnægjandi frágangi klefans. Lítils háttar rakamerki hafi fundist í gólfkverk við útvegg í herbergi hjóna, og er talið, að rakinn komi frá útidyrum á baðherbergi. Í barnaherbergjum sé grunnt á hitalögnum í einangruðum og múruðum útveggjum.

e) Hver er kostnaður við lagfæringar á sprunguskemmdum og leka við garðdyr í stofu?

Um þetta segir, að um sé að ræða lítils háttar flögnun á málningu við dyrakarm, sem stafi af veilu við þéttingu karmsins eftir ísetningu.

f) Hver er kostnaður við nauðsynlegar þéttingar á gluggum?

Matsmenn kveðast ekki hafa sannreynt leka með gluggum, en ummerki bendi til þess, að eitthvað leki með tveimur opnanlegum gluggum.

g) Hver er ástæða sprungumyndunar í sjónvarps-„holi“ og á suðurvegg í svefnherbergi, og hvað kostar viðgerð?

Í matsgerð segir, að sprungur séu í lofti sjónvarpshols, þar sem op var í loftplötuna vegna stiga, sem lá niður í kjallarann. Þá vanti binding undir plötuklæðningu á vegg uppi við loft, þar sem snyrting er. Gert er ráð fyrir sprunguviðgerð á loftinu, viðgerð á veggnum og málun.

Niðurstöðutölur kostnaðarmats framantalinna liða eru sem hér greinir: b. 1) endurbætur á lofthljóðseinangrun 404.000 krónur, b. 2) endurbætur á högghljóðseinangrun 198.000 krónur, b. 3) lækkun hávaðastigs af völdum tæknibúnaðar 113.000 krónur, c) 259.000 krónur, d) 150.000 krónur, e) 4.000 krónur, f) 6.000 krónur, g) 22.000 krónur, samtals 1.156.000 krónur. „Kostnaðarmat miðast við verðlag í september 1995. Reiknað er með, að öll vinna sé aðkeypt og innifeli alla skatta og skyldur. Virðisaukaskattur er þó ekki reiknaður á vinnu á staðnum.“ (Matsgerð 25. september 1995.)

Í fram lögðu bréfi matsmanna, dags. 29. maí 1996, kemur fram, að vegna ritvillu í matsgerðinni beri að hækka samanlagðan kostnað vegna verkliðar b. 2) um 235.000 krónur, þ. e. úr 198.000 krónum í 433.000 krónur. Heildarmatsfjárhæð vegna allra liðanna er þannig 1.391.000 krónur.

Í málinu liggur frammi bréf, dags. 6. maí 1996, sem lögmaður stefnenda sendi Finnboga Jakobssyni og Elínu Flygenring, eigendum efri hæða, þ. e. 1. hæðar og riss, í húsinu Víðihlíð 30. Þar er annars vegar vísað til þess, að matsmenn telji nauðsynlegt að teppaleggja yfir eða skipta um hörð gólfefni í íbúð þeirra, og hins vegar til þess, að upplýst hafi verið, að búið sé að leggja massíft parket á stofu íbúðarinnar, en þar hafi verið teppi, þegar matsgerð fór fram.

Í svarbréfi þeirra Elínar og Finnboga, dags. 27. maí 1996, segir, að þau séu ekki aðilar málsins og hafni eindregið breytingum á sínum hluta umrædds raðhúss. Þau vísa til þess, að samkvæmt afsali Sigrúnar Grímsdóttur til þeirra, dags. 11. ágúst 1996, og kaupsamnings Sigrúnar og stefnda í máli þessu, dags. 7. janúar 1994, séu kvartanir kaupenda neðri hæðar vegna leka, hljóð- eða höggeinangrunar í húsinu þeim óviðkomandi. Í afsalinu segir: „Seljandi framselur réttindi sín samkvæmt kaupsamningi, dags. 7. 1. '94, um sömu eign.“ Í kaupsamningnum segir: „Kaupendum skal vera óviðkomandi kostnaður vegna viðgerða, ef einhver verður, vegna kvörtunar kaupenda neðri hæðar um leka, hljóð- og höggeinangrun o. fl. í húsinu.“

Stefnendur óskuðu dómkvaðningar matsmanna til að gera viðbótarmat, vegna þess að aðstæður væru gjörbreyttar, frá því að framangreind matsgerð fór fram. Finnbogi Jakobsson og Elín Flygenring hafi keypt efri hæðirnar af Sigrúnu Grímsdóttur og Magnúsi Má Kristinssyni, sem hafi átt eignina, er matsgerð fór fram. Hinir nýju eigendur hafi skipt um gólfefni, sett massíft parket í stað teppis og fjaðrandi parkets, og telji matsbeiðendur, að lofthljóðseinangrun og högghljóðseinangrun milli stofa og gangs á efri hæð og neðri hæðar hafi stórversnað við breytinguna. Hinn 30. maí 1996 voru sömu matsmenn og fyrr dómkvaddir. Þeir leituðu til Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins/Steindórs Guðmundssonar verkfræðings um mælingar á hljóðeinangrun „frá íbúð á 2. hæð niður í íbúð á 1. hæð" (sbr. skýrslu RB). Matsgerð (viðbótarmat) er dagsett 8. ágúst 1996. Greint verður frá matsefnum og meginatriðum í niðurstöðum matsmanna:

a) Er hljóðdeyfing milli stofa og gangs á efri hæð og neðri hæðar í samræmi við þá byggingarreglugerð, sem í gildi var á þeim tíma, er húsinu var breytt í fjölbýlishús, og ef svo er ekki, í hvaða atriðum er brotið gegn byggingarreglugerð?

Tekið er fram, að við mat á áhrifum breyttra gólfefna á hljóðvist sé stuðst við mælingar Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins.

Niðurstaða matsmanna er sú, að fyrri niðurstaða um lofthljóðseinangrun milli íbúða í Víðihlíð 30 standi óbreytt frá fyrri matsgerð. Ný gólfefni hafi hverfandi áhrif í þessu tilliti.

Hins vegar: „Ný gólfefni og frágangur þeirra í borðstofu og í stofu efri hæðar fullnægja ekki kröfum byggingarreglugerðar til högghljóðseinangrunar milli íbúða í fjölbýli." Til þess er vísað, að högghljóðsstigið mælist í stofum 14 dB hærra en reglugerð leyfi (72 í stað 58, og að það mælist 22 til 23 dB ofan við leyfileg mörk í arinstofu, 81 í stað 58). Matsmenn láta í ljós þá skoðun, að kröfur íslensku byggingarreglugerðarinnar til hljóðvistar í fjölbýlishúsum séu síst of strangar miðað við það, sem tíðkist annars staðar. Síðan segir: „... Í ljósi þess, sem að framan er skráð, geta matsmenn ekki litið öðruvísi á en að um verulegan galla sé að ræða, þegar núverandi ákvæði byggingarreglugerðar til hljóðvistar í fjölbýlishúsum eru brotin."

b) Ef svar við a-lið felur í sér, að reglur hafi verið brotnar, hvaða úrbætur eru nauðsynlegar, til þess að hljóðdeyfing verði í samræmi við byggingarreglugerð, og hvað kosta þær úrbætur?

Nauðsynlegar úrbætur að áliti matsmanna byggjast á því, að högghljóðseinangrun sé tryggð með fjaðrandi gólfefnum, sem komi í veg fyrir, að stór hluti höggorkunnar komist niður í steyptu gólfplöturnar og þar með burðarkerfi hússins. Þegar högghljóð hafi komist í burðarkerfi steyptra húsa,

geti það borist langar leiðir með tiltölulega lítilli deyfingu og hljóð þannig geislað út frá veggjum jafnt sem gólfplötum. Í Víðihlíð 30 séu því yfirgnæfandi líkur á því, að ekki myndi duga að koma fyrir niðurhengdum loftklæðningum, heldur þyrfti að klæða veggi af líka, og kostnaður af slíkri lausn yrði töluvert hærri en við þær aðgerðir, sem að framan greinir. Það, sem ráði hins vegar mestu um, að þessi leið sé ekki fær, sé takmörkuð lofthæð í íbúðinni á neðri hæð, sem sé einungis 2,40 til 2,46 m. Niðurhengd loft, þótt ekki væri nema 6 til 8 sm niður fyrir núverandi loftflöt, yrðu því til þess, að lofthæð á neðri hæð fullnægði ekki reglugerðarkröfum, sem séu 2,40 m að lágmarki.

Sundurliðað kostnaðarmat vegna endurbóta á gólfefnum í borðstofu og stofu er sem hér segir: b. 1) núverandi gólfefni fjarlægt 84.000 krónur, b. 2) fjaðrandi dúkur undir parket 171.500 krónur, b. 3) flotsteypa og ný parketlögn 763.000 krónur, samtals 1.018.500 krónur. „Kostnaðarmat miðast við verðlag í ágúst 1996. Reiknað er með, að öll vinna sé aðkeypt og innifeli alla skatta og skyldur. Virðisaukaskattur er þó ekki reiknaður á vinnu á staðnum." (Matsgerð 8. ágúst 1996.)

Í fram lögðu verðmati Dan V. S. Wiium, hdl. og löggilts fasteignasala, dags. 10. október 1995, segir, að lögmaður stefnenda hafi falið honum að skoða og meta til líklegs söluverðs, miðað við marsmánuð 1992, íbúð í kjallara og forhýsi hússins nr. 30 við Víðihlíð í Reykjavík. Skoðun hafi farið fram 6. október 1995. Fram kemur, að húsið hafi verið byggt árið 1983 og stærð íbúðarinnar 171,6 fm, fasteignamat 11.665.000 krónur og brunabótamat 14.871.532 krónur. Niðurstaða hans um líklegt söluverð miðað við almenna skilmála er sem hér greinir: Miðað við núverandi skipulag 10.200.000 krónur. Miðað við skipulag samkvæmt teikningu 9.600.000 krónur.

3. *Málsástæður stefnenda og lagarök.*

Fram komnir gallar eru það miklir, að fullnægt er skilyrðum 42. gr. laga nr. 39/1922 með lögjöfnun til þess að rifta kaupin. Þá er ljóst, að með því að innrétta íbúðina öðruvísi en hún er samþykkt, dylja það fyrir væntanlegum kaupendum og útbúa auk þess teikningu þá, sem lá frammi á fasteignasölunni og er í samræmi við innréttingar í íbúðinni, var stefndi a. m. k. að gera tilraun til þess að beita svikum, auk þess sem slíkt brýtur gegn VIII. kafla byggingarlaga nr. 54/1978.

Til vara vísa stefnendur á 1. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 með lögjöfnun, sbr. 30. gr. og 33. gr. laga nr. 7/1936, og vísa til þess, að á teikningum, sem voru gerðar vegna breytinga á eigninni, er sýnt óútgrafið rými í kjallara,

sem er í raun útgrafið og fylgir efri hæð, auk þess sem innrétting kjallara er í verulegum atriðum frábrugðin því, sem samþykkt var.

Viðurkenningarkrafa stefnenda er studd 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991, en stefnendum er nauðsynlegt að greiða áfram vexti, verðbætur og afborganir af fasteignarveðbréfi því, sem stefnandi Gunnar gaf út til stefnda við kaupin, til þess að varna því, að beiðst verði nauðungarsölu á fasteigninni. Með því að greiða áfram af bréfinu þrátt fyrir riftun eru stefnendur ekki að falla frá riftun, heldur að tryggja, að eignin verði til staðar, þegar dómstóll hefur staðfest riftun á kaupunum.

Við skoðun leit fasteignin mjög vel út, með nýjum innréttingum og gólfefnum og húsið allt nýmálað utan sem innan, og hún var keypt mjög háu verði. Gallarnir, hljóðbærnin og rakaskemmdirnar, eru ósýnilegir við almenna skoðun, og enginn bjó á efri hæð. Gallar hafa ekki getað dulist þeim, er unnu að breytingum á húsinu og máluðu yfir ummerki rakaskemmda. Þegar stefndi breytir eigninni í tvíbýlishús án þess að gæta þess, að hún fullnægi skilyrðum kafla 7.4. um hljóðeinangrun í byggingarreglugerð nr. 292/1979, býr hann í raun til þann galla. Honum bar, áður en hann seldi, að þinglýsa á efri hæð kvöð um gólfefni. Með því hefði hann getað t. d. komið í veg fyrir massíft álímt parket, eins og nú hefur verið sett á stofu efri hæðar. Ósannað er, að unnt sé að fá íbúðina samþykkta, eins og hún er nú innréttuð, sbr. gr. 6.7.1. í byggingarreglugerð.

Stefnendur keyptu íbúðina að Víðihlíð 30, Reykjavík, fyrir 12.000.000 krónur, sem var á þeim tíma mjög hátt verð fyrir íbúð í kjallara, jafnvel þótt hún væri stór. Vegna fjölskylduaðstæðna voru stefnendur þó reiðubúin til þess að greiða þetta verð fyrir eignina, en að sjálfsögðu að því tilskildu, að um nýinnréttaða og ógallaða eign væri að ræða. Mun strangari kröfur en almennt er gert, ber að gera til stefnda um upplýsingaskyldu og ábyrgð á göllum eignarinnar, þar sem hann býr vegna starfsemi sinnar yfir sérþekkingu á verðmæti fasteigna og þess, að hann lét sjálfur breyta eigninni. Við mat á þessum sjónarmiðum ber m. a. að hafa í huga þau grunnsjónarmið, sem búa að baki 36. gr. laga nr. 7/1936, sbr. 6. gr. laga nr. 11/1986.

Aðalkrafa stefnenda um greiðslu á 9.930.836 krónum er reist á útborgunarfjárhæðum og greiðslum af fasteignarveðbréfi, sem gekk til greiðslu á kaupverðinu.

Varakrafa stefnenda sundurliðast þannig:

1.	Viðgerðarkostnaður samkvæmt mati	kr. 1.156.000
2.	Leiðrétting matsmanna	– 235.000
3.	Viðgerðarkostnaður samkvæmt mati	– 1.018.500

4. Breyting vegna laga nr. 86/1996 um breyting á l. nr. 50/1988 um virðisaukaskatt; 40% vinnuliða 1., 2. og 3. tl. – 123.382
5. Hluti verðmunar á kaupverði eignarinnar og mati fasteignasala á verði hennar innréttaðrar í samræmi við samþykktar teikningar – 1.134.118
6. Kostnaður við flutning úr íbúðinni, húsaleiga, meðan á viðgerð stendur, og flutningur til baka – 100.000

4. *Málsástæður stefnda og lagarök.*

Stefndi reisir sýknukröfu sína á því, að hann hafi veitt fullnægjandi upplýsingar um ástand eignarinnar við sölu og boðist til að bæta úr ætluðum ágöllum, en kaupendur hafi vanrækt skoðunarskyldu sína og borið ætlaða galla of seint fyrir sig, sbr. ákvæði 47. gr., 49. gr., 52. gr. og 54. gr. laga nr. 39/1922 með lögjöfnun. Einnig er vísað til meginreglna skaðabóta-, samninga- og kröfuréttar um riftun og uppgjör í tengslum við hana, um skaðabætur eða afslátt við fasteignakaup og önnur vanefndaúrræði. Miðað er við þá meginreglu, að gerðar séu strangari kröfur um skilyrði riftunar í fasteignakaupum en lausafjárkaupum.

Krafa stefnda um sýknu á riftunarkröfu er reist á því aðallega, að fasteignin hafi hvorki verulega né bótaskylda leynda galla og stefnendur hafi glatað öllum hugsanlegum rétti fyrir tómlæti.

Frágangur á gólfum 2. hæðar með gólfefni er hefðbundinn og ekki annar en ráð er fyrir gert í reglugerð og almennt við húsbyggingar hér á landi í áratugi. Ekki er gert ráð fyrir hljóðmælingum, hvorki fyrir fram né við úttekt nýbygginga, heldur því, að ákveðinni efnisnotkun fylgi ákveðin gæði. Við hönnun fjölbýlishúsa er algengt, að gert sé ráð fyrir því, að einingar til sömu nota raðist hver ofan á aðra, en það er þó ekki skilyrði. Hins vegar lágu fyrir stefnendum við gerð kaupsamnings teikningar af öllu húsinu, þar sem glögglega kemur fram, að notkun einstakra rýma á jarðhæð og á 2. hæð fer ekki að öllu leyti saman, og þeim var ljóst við skoðun, að þvottahúsi á jarðhæð samkvæmt teikningu hafði verið breytt í svefnherbergi. Þeir ágallar, sem fram hafa komið, eru minni háttar og kostnaðarhlutdeild stefnenda við úrbætur óveruleg.

Því er mótmælt sem röngu, að stefnendur hafi kvartað við stefnda í ágúst/september 1992. Bein krafa um riftun er fyrst sett fram í stefnu, út gefinni 24. október 1994. Allar greiðslur útborgunar voru greiddar án fyrirvara og engin kvörtun sett fram.

Í þeirri fjárkröfu, sem fram er sett samhliða riftunarkröfu, felst tilboð um uppgjör í kjölfar riftunar án tilboðs um greiðslu húsaleigu fyrir þann tíma,

sem stefnendur hafa haft hið selda til afnota, og krafan því ekki dómtæk sem krafa um uppgjör í kjölfar riftunar. Verði riftun staðfest, er þess krafist, að dráttarvextir verði dæmdir frá uppkvaðningu dómsins, en vextir fram til þess tíma felldir niður eða lækkaðir verulega, en til vara, að dráttarvextir dæmist ekki, fyrr en frá því er riftunarkrafa var fyrst sett fram.

Krafist er sýknu af kröfuliðum merktum nr. 3 og 4 undir aðalkröfu stefnanda og á það bent, að þeir geti sætt frávísun ex officio. Kröfuliður nr. 3 felur í sér kröfu um dóm til fullnægju skyldu um uppgreiðslu skuldabréfs í eigu þriðja aðila, sem er ekki aðili að málinu og ekki er heimilt að greiða upp nema með samþykki hans, og hins vegar kröfu um greiðslu óvissrar og ósundurliðaðrar fjárhæðar. Kröfuliður nr. 4 er sama marki brenndur, og er málatilbúnaður stefnenda andstæður 18. gr., 1. mgr. 19. gr., d-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 og meginreglum um skýra og dómtæka kröfugerð.

Varakröfu stefnenda er mótmælt sem rangri, órökstuddri og allt of hárri. Af einstökum athugasemdum skal þeirrar getið, að kostnaðarliðir samkvæmt liðum c), e) og f) í matsgerð 25. september 1995 séu sameiginlegir vegna endurbóta utan húss og kostnaðarhlutdeild stefnenda við úrbætur óverulegur. Bent er á, að stefndi hafi gert stefnendum tilboð um 500.000 til 600.000 króna afslátt af kaupverði og um að gera úrbætur á grundvelli framangreindra tillagna Verkfræðistofu Björns Ólafssonar hf. Einhliða verðmati fasteignasala, sem 5. liður varakröfu er reistur á, er mótmælt sem óraunhæfu og þessum lið bótakröfunnar sem röngum og órökstuddum. Sérstaklega er mótmælt fullyrðingum stefnenda um háa verðlagningu eignarinnar. Þeir hafi gengið að uppsettu verði samkvæmt mati fasteignasala án athugasemda eða gagntilboðs. Fasteigna- og brunabótamat eignarinnar staðfesti, að söluverð hafi verið eðlilegt. Þá er mótmælt málsástæðum stefnenda um ætlaða sérþekkingu stefnda í skoðun og mati eigna og öðrum þeim málsástæðum, sem lúta að sérstöðu hans. Að lokum er kröfum stefnenda um 100.000 króna bætur vegna kostnaðar við flutning úr íbúðinni mótmælt sem röngum og ósönnuðum. Allar úrbætur séu þess eðlis, að ekki beri nauðsyn til að rýma íbúðina, meðan þær fari fram.

Um gagnkröfu stefnda er vísað til 28. gr. laga nr. 91/1991.

5. *Forsendur og niðurstöður.*

Í málinu ræðir einkum um galla hússins Víðihlíðar 30, annars vegar nokkra byggingargalla af því tagi, sem oft eru uppi hafðir í dómsmálum, og hins vegar sérstakan galla, sem er stefnendum greinilega tilfinnanlegri og lýtur að hljóðbærni milli eignarhluta. Þeir voru allir leyndir. Fram er komið, að stefnendur hafi brugðist við þeim með kvörtunum og á annan hátt,

eftir því sem efni urðu til, og var kvörtunum komið formlega á framfæri við stefnda eigi síðar en í júlí 1993. Er ekki fallist á, að stefnendur hafi glatað rétti fyrir tómlæti eða að þau hafi firrt sig rétti, eins og máli þessu er háttað, með fyrirvaralausum greiðslum.

Stefnandinn Hildur Sigurðardóttir skýrði svo frá fyrir dómi, að þau hjónin hefðu skoðað eignina tvisvar til þrisvar fyrir kaupin og fengið til þess lánaðan lykil. Þau hefðu tekið með sér fasteignasalann Jón Guðmundsson, en hann hefði ekki gefið þeim neinar ráðleggingar. Hann hefði sagt, að íbúðin væri í dýrara lagi, en vegna þess, sem þau væru að leita að, gerði hann ekki mikið úr því.

Í kaupsamningi er vísað til þinglýstra gagna, þ. á m. uppdrátta, sem sýna íbúðina og raunar húsið allt eins og það var samþykkt af byggingarnefnd. Eigi er fallist á, að beitt hafi verið svikum, sbr. 30. gr. laga nr. 7/1936, af hálfu stefnda, með því, að breytt hafi verið út frá uppdráttunum eða að 33. gr. sömu laga verði beitt um samning aðila. Í því efni verður teikning, sem lá frammi á söluskrifstofu og sýndi íbúðina eins og hún var, eftir að húsinu hafði verið breytt úr einbýlishúsi í tveggja íbúða hús, ekki talin hafa þýðingu fremur en hefðu ljósmyndir verið í hennar stað. Við vettvangsskoðun dómsins kom fram, að það, sem segir í stefnu um hávaða frá útgröfnu rými undir bílgeymslu, á ekki lengur við eftir eigendaskipti að efri hæðum hússins. Þá er eigi fallist á, að vegna þess að stefndi sé lífeyrissjóður, sem að líkindum eignist oft og selji fasteignir, verði ríkari kröfur lagðar á hann um upplýsingaskyldu og ábyrgð en samkvæmt almennum reglum. Er eigi fallist á kröfur stefnenda, einkum um riftun, sem reistar eru á framangreindum sjónarmiðum, og er um þá niðurstöðu einnig vísað til 47. gr. laga nr. 39/1922 með lögjöfnun.

Getið hefur verið fyrirvara, sem stefndi setti í kaupsamning 7. janúar 1994, er hann seldi efri hæðir hússins. Þá lá ekki fyrir matsgerð dómkvaddra manna, aðeins misvísandi álitsgerðir, annars vegar Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins og hins vegar verkfræðistofu, um fram komna galla og þýðingu þeirra. Með fyrirvaranum tók stefndi á sig ábyrgð vegna fram kominna galla, en með honum var einnig vakin athygli á vandamáli varðandi hljóðvist. Verður það ekki metið stefnda til sakar að hafa ekki látið þinglýsa kvöð um gerð gólfefna, og verður því ekki tekin afstaða til þess, hvort það hefði verið unnt eða haft einhverja þýðingu. Niðurstaða matsgerðar, dagsettrar 8. ágúst 1996, byggist eingöngu á afleiðingum þess til aukins högghljóðsstigs, að núverandi eigendur létu skipta um gólfefni á stofu, þar sem sett var álímt parket í stað gólfteppis, og borðstofu, þar sem sett var álímt parket í stað fjaðrandi parkets. Ber samkvæmt þessu að sýkna stefnda af kröfum, sem reistar eru á matsgerð þessari.

Dómurinn fellst á niðurstöður matsgerðar 25. september 1995, sbr. leiðréttingu 29. maí 1996, um þá galla, sem þar er lýst, sbr. umfjöllun í 2. kafla dómsins. Á það við um lýsingu þeirra, orsakir, leiðir til úrbóta og kostnað við þær. Gallarnir og matsfjárhæðir eru sem hér segir: a-b) Ófullnægjandi hljóðdeyfing milli íbúða 950.000 krónur. Tekið er fram, að gerð hússins fullnægði kröfum samkvæmt byggingarreglugerð nr. 292/1979 að öðru leyti en um hljóðvist, eins og leitt var í ljós við mælingar, sem stefnendur létu gera. Slíkar mælingar eru hins vegar ekki gerðar, svo að kunnugt sé, við úttektir af hálfu byggingaryfirvalda. Á hinn bóginn er til þess að líta, að stefndi lét breyta umræddri íbúð í tvær íbúðir. c) Viðgerðir utan húss 259.000 krónur. Þótt kostnaður þessi muni verða sameiginlegur með eigendum efri hæða, hefur það að fordæmisrétti ekki áhrif í máli þessu. d) Viðgerð vegna raka og lagna (baðherbergi og svefnherbergi) 150.000 krónur. e) Viðgerð vegna raka við garðhurð 4.000 krónur. f) Þétting glugga 6.000 krónur. g) Sprunguviðgerðir í sjónvarpsholi 22.000 krónur. Samtals 1.391.000 krónur. Gallarnir eru ekki slíkir, að fallist verði á kröfu stefnenda um riftun á grundvelli þeirra.

Með vísun til framangreinds ber að sýkna stefnda af aðalkröfu stefnenda um riftun og greiðslu og aðrar ráðstafanir, sem tengjast henni.

Samkvæmt lögjöfnun við 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 er fallist á, að stefnda beri að greiða stefnendum bætur á grundvelli liða 1 og 2 í varakröfu, samtals 1.391.000 krónur. Vegna áhrifa lagabreytingar, sbr. 4. lið varakröfu, sem felur í sér, að endurgreiða skal byggjendum íbúðarhúsnæðis 60% virðisaukaskatts, sem þeir hafa greitt af vinnu manna á byggingarstað, í stað alls skattsins, er 4. liður varakröfu tekinn til greina með 89.866 krónum, sem sundurliðast þannig: Vinnuliðir samtals 917.000 krónur × 24,5% × 40%. Fallist er á rök stefnda fyrir því, að engar forsendur séu til að taka til greina 5. lið varakröfu, sem byggist á einhliða verðmati fasteignasala. Þá er ekki fallist á, að óhjákvæmilegt verði að flytjast úr íbúðinni, meðan viðgerðir fara fram, og er 6. liður varakröfu stefnenda, sem lýtur að því, ekki tekinn til greina.

Dómurinn fellst á kröfu stefnda um skuldajöfnun vegna ógreiddrar afborgunar, að fjárhæð 300.000 krónur, sem stefnendum bar samkvæmt kaupsamningi að inna af hendi 15. janúar 1993.

Niðurstaða málsins er samkvæmt þessu sú, að dæma ber stefnda til að greiða stefnendum 1.180.866 krónur (1.391.000 + 89.866 ÷ 300.000) ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 31. október 1995 til greiðsludags. Einnig ber að dæma stefnda til greiðslu málskostnaðar, sem ákveðst alls 750.000 krónur, þ. m. t. kostnaður við matsgerð 25.

september 1995, 382.576 krónur, og vegna mælinga Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, 29.880 krónur.

Við aðalmeðferð málsins upplýsti lögmaður stefnda, að Lífeyrissjóðurinn Framsýn, kt. 561195-2779, Suðurlandsbraut 30, Reykjavík, hefði við sameiningu nokkurra lífeyrissjóða um sl. áramót, þ. á m. Lífeyrissjóðs Dagsbrúnar og Framsóknar, tekið við aðild hins síðarnefnda að þessu máli. Lögmaður stefnanda lýsti yfir, að hann hreyfði ekki athugasemdum við framangreindri breytingu á aðild málsins.

Mál þetta dæma Sigurður Hallur Stefánsson héraðsdómari og meðdómendurnir Ragnar Ingimarsson verkfræðingur og Steingrímur Hauksson tæknifræðingur.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Lífeyrissjóðurinn Framsýn (Lífeyrissjóður Dagsbrúnar og Framsóknar), greiði stefnendum, Gunnari B. Gunnarssyni og Hildi Sigurðardóttur, 1.180.866 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá 31. október 1995 til greiðsludags og 750.000 krónur í málskostnað.
