

Fimmtudaginn 19. júní 1997.

Nr. 369/1996.

**Jón V. Gíslason og
Guðbjörg Björnsdóttir**

(Reynir Karlsson hrl.)

gegn

Jóhanni Baldurssyni

(Jón Magnússon hrl.)

og gagnsök

Fasteignakaup. Gallar. Afsláttur. Matsgerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Pétur Kr. Hafstein, Garð-
ar Gíslason og Gunnlaugur Claessen.

Aðaláfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 27. sept-
ember 1996. Þau krefjast þess, að gagnáfrýjandi verði dæmdur til að
greiða 2.057.538 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla
vaxtalaga nr. 25/1987 frá 28. september 1995 til greiðsludags og að
viðurkenndur verði réttur þeirra til að skuldajafna þeirri fjárhæð
við kröfu gagnáfrýjanda, að fjárhæð 1.297.542 krónur, en að sjálf-
stæður dómur gangi um mismun krafna, 759.996 krónur, með
dráttarvöxtum til greiðsludags. Þau krefjast þess jafnframt, að gagn-
áfrýjandi verði dæmdur til að gefa út afsal til þeirra fyrir fasteign-
inni Neshömrum 18 í Reykjavík að viðlögðum dagsektum að liðnum
fimmtán dögum frá uppkvaðningu dóms. Loks krefjast þau máls-
kostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 18.
desember 1996. Hann krefst þess, að aðaláfrýjendur verði óskipt
dæmd til að greiða 1.297.542 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt
III. kafla vaxtalaga frá 15. janúar 1995 til greiðsludags auk máls-
kostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara gerir hann sömu
kröfur að öðru leyti en því, að frá dragist 323.000 krónur.

I.

Aðaláfrýjendur keyptu fasteignina Neshamra 18, sem er einbýlis-
hús, af gagnáfrýjanda með kaupsamningi 21. júlí 1994. Var húsið af-
hent þeim 19. ágúst sama ár. Kaupverð var 14.800.000 krónur, en

uppsett verð samkvæmt söluþfirliti fasteignasala hafði verið mun hærra. Í málinu liggur fyrir kauptilboð aðaláfrýjenda frá 5. júlí 1994. Er heildarfjárhæð tilboðsins hin sama og um samdist í kaupunum. Á tilboðið er skráð samþykki eiginkonu gagnáfrýjanda sama dag og tilboðið var gert með fyrirvara um skuldabréfaskipti við húsbrefadeild Byggingarsjóðs ríkisins. Hefur aðaláfrýjandinn Jón V. Gíslason skýrt svo frá fyrir dómi, að við ákvörðun fjárhæðar í tilboði hafi verið tekið mið af því, hvað hann teldi kosta að ljúka smíði hússins, og líklegu söluverði þess fullbúins.

Fyrir afhendingu hússins til aðaláfrýjenda hafði gagnáfrýjandi búið í því með fjölskyldu sinni skamma hríð, en húsið var nýbyggt, og hafði hann látið reisa það sjálfur. Í málinu hafa verið lagðar fram allmargar ljósmyndir, sem teknar voru af húsinu í júní 1995 í tengslum við matsgerð, er þá fór fram. Má glögg sjá, að mjög mörgu var þá enn ólokið í húsinu, jafnt utan dyra sem innan. Lóð var að öllu leyti ófrágengin. Er þessu nánar lýst í matsgerð dómkvaddra manna og í héraðsdómi, en fram er komið, að dómendur í héraði fóru á vettvang og skoðuðu aðstæður.

Aðaláfrýjendur gerðu tilboð sitt þegar í kjölfar þess, að þau skoðuðu húsið. Hefur gagnáfrýjandi lýst atvikum svo, að þau hafi varið sem næst tíu mínútum í að skoða það. Hafi eiginkona sín fylgt þeim um húsið. Aðaláfrýjandinn Guðbjörg taldi fyrir dómi, að 20–30 mínútum hefði verið varið til að kanna eignina. Kvádust aðaláfrýjendur hafa í annað sinn skoðað húsið utan án vitundar eigenda, áður en þau gerðu tilboð sitt, enda töldu þau, að mestur kostnaður fælist í að ljúka því að utan. Ekkert er fram komið um, að aðaláfrýjendur hafi leitað frekari upplýsinga um ástand hússins eða um einstök atriði hjá gagnáfrýjanda eða konu hans, áður en kaupin komust á. Er ljóst, að aðaláfrýjendur létu hjá líða að skoða húseignina með viðhlítandi hætti fyrir kaupin, enda þótt þau hefðu átt hæg tök á að gera það. Var þó rík ástæða til að skoða húsið af vandvirkni, enda var það bersýnilega ófullgert og sumt einungis gert til bráðabirgða, svo að fyrri eigendur gætu búið þar. Með því að kanna húsið svo lauslega fyrir kaupin sem raun bar vitni, tóku þau áhættu, en mörg þeirra atriða, sem þau síðar kvörtuðu yfir og töldu galla, voru þess eðlis, að þau áttu að sjást við þá skoðun, sem við mátti búast af kaupendum við þessar aðstæður.

II.

Fyrir Hæstarétti var til þess vísað af hálfu aðaláfrýjenda, að gagnáfrýjandi hefði sýnt af sér háttsemi við kaupin, „sem jaðri við svik“. Engum stöðum hefur verið skotið undir þessa staðhæfingu, og hefur aðaláfrýjendum hvorki tekist að sýna fram á, að í máli þessu séu skilyrði til að dæma gagnáfrýjanda til greiðslu skaðabóta á grundvelli 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup, né að hann sé skaðabótaskyldur eftir öðrum réttarreglum. Frá þessu er undantekning, að því er varðar einn lið, sbr. III. kafla hér á eftir. Verður því leyst úr ágreiningi málsaðila á grundvelli reglna um afslátt af kaupverði, þótt aðaláfrýjendur hafi að meginstefnu til byggt á sjónarmiðum um skaðabætur, en málið hefur verið nægilega reifað af hálfu aðila, til að það sé unnt.

III.

Aðaláfrýjendur reisa kröfu sína á matsgerð dómkvaddra manna, en með henni var lagt mat á 23 atriði, sem matsbeiðendur töldu fela í sér vanefndir af hálfu gagnáfrýjanda. Nokkrum þeirra hafa þau þó ekki fylgt eftir með kröfugerð á hendur honum. Hafa málsaðilar krafist endurskoðunar á niðurstöðum héraðsdóms um hvern lið í kröfugerð aðaláfrýjenda í málinu. Verður litið til þess hér á eftir, svo sem tilefni er til.

1. Aðaláfrýjendur krefjast meðal annars greiðslu vegna þess, að glerjun í húsinu hafi verið áfátt og vatn víða komist inn. Í matsgerð kemur fram, að fyrirmælum framleiðanda um glerjun og frágang glugga hafi ekki verið fylgt sem skyldi. Þar segir jafnframt, að gler af þeirri gerð, sem um ræðir, þurfi stöðugt viðhald. Ekki er ljóst, hvenær leka varð fyrst vart í húsinu, en þessi þáttur er ekki tilgreindur í þeirri upptalningu atriða, sem fundið var að í bréfi, er gagnáfrýjanda var ritað að tilhlutan aðaláfrýjenda einum degi eftir afhendingu hússins. Verður fallist á, að hluti kostnaðar við endurbætur verði lagður á gagnáfrýjanda, sem að álitum verður tekinn til greina með 100.000 krónum.

2. Aðaláfrýjandinn Guðbjörg hefur skýrt svo frá, að eiginkona gagnáfrýjanda hafi, er húsið var skoðað, tekið fram um gler í þakglugga, að það væri í ábyrgð framleiðanda. Undir það var tekið af eiginmanni hennar. Hefur þessu ekki verið sérstaklega mótmælt af

hálfu gagnáfrýjanda. Í héraðsdómi er rakið, að móða hafi komist milli glers vegna ófullnægjandi frágangs þakgluggans og ábyrgð framleiðanda glersins fallið niður af þeim sökum. Verður fallist á, að hér hafi verið um áskilda kosti að ræða, sbr. 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922, og ber gagnáfrýjandi ábyrgð á þessum galla gagnvart aðaláfrýjendum.

3. Sérstakur kröfuliður aðaláfrýjenda lýtur að greiðslu gatnagerðargjalda af ósamþykktu rými í kjallara og í arinstofu hússins. Voru gjöld þessi lögð á aðaláfrýjendur, eftir að kaupin höfðu verið gerð.

Aðaláfrýjendur viðurkenna, að þau hafi vitað við kaupin, að rými í kjallara væri ósamþykkt. Var beinlínis tekið fram í söluyfirliti fasteignasalans, sem hafði milligöngu um sölu eignarinnar, að svo væri. Af hálfu gagnáfrýjanda er jafnframt staðhæft, að hjá fasteignasalanum hafi aðaláfrýjendur átt þess kost að kynna sér byggingarnefndarteikningar, sbr. 2. tl. 2. mgr. 10. gr. laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu, en augljóst hafi verið, að teikningu hafi verið breytt að þessu leyti. Að auki hefði skoðun á staðnum að öðru leyti átt að duga, til að sjá mætti af öllum aðstæðum, að arinstofan væri viðbótarrými. Auk alls annars hefði aðaláfrýjendum verið í lófa lagið að spyrjast fyrir um þetta.

Að þessu virtu svo og því, að húsið var enn á byggingarstigi, verður ekki fallist á, að aðaláfrýjendur hafi haft réttmæta ástæðu til að telja gatnagerðargjöld þegar hafa verið lögð á og greidd af umræddu rými. Verður þessum kröfulið aðaláfrýjenda hafnað.

4. Sérstakur liður í kröfugerð aðaláfrýjenda er vegna sprunginnar rúðu í hjónaherbergi. Heldur gagnáfrýjandi fram, að rúðan hafi þegar verið sprungin, er aðaláfrýjendur skoðuðu eignina. Að því virtu, hvernig þau stóðu að því að skoða húsið, og áður er rakið, verður fallist á með gagnáfrýjanda, að þau hafi sönnunarbyrði fyrir því, að rúðan hafi sprungið á þeim tíma, sem leið fram til þess, er húsið var afhent kaupendum. Verður þessum lið í kröfugerð þeirra hafnað.

5. Aðaláfrýjendur krefja gagnáfrýjanda um greiðslu vegna útgjalda við að loka gati á bílskúrgólfi. Halda þau fram, að ekki hafi verið unnt við skoðun að sjá gatið, þar sem margs kyns varningur hafi byrgt þeim sýn.

Aðaláfrýjendur hafa ekki skýrt með viðhlítandi hætti, að ekki hefði verið unnt að sjá gatið í loftinu úr kjallara við eðlilega skoðun. Verður þessum kröfulið því hafnað.

6. Í matsbeiðni var þess farið á leit, að lagt yrði mat á kostnað við að lagfæra múrhúð á veggjum innanhúss. Væru þeir múraðir með gíspússningu, og lægi grunur á, að múrinn væri víða of þunnur. Í matsgerð fóru dómkvaddir menn þá leið að leggja til afslátt, sem þeir töldu hæfilegan, í stað þess að meta það, sem óskað hafði verið eftir. Var til þess vísað, að úrbætur væru óraunhæfar, úr því sem komið væri.

Matsmenn taka fram, að Brunamálastofnun ríkisins geri ekki at-
hugasemdir við þykkt múrhúðunar á veggjum í húsinu fyrir sitt
leyti. Þótt í ljós sé leitt, að múr sé sums staðar þynnri en algengast
er, hafa aðaláfrýjendur ekki fært að því líkur, að hér sé um að ræða
atriði, sem áhrif geti haft á verðmæti eignarinnar. Eru ekki efni til
þess að dæma þeim afslátt af kaupverði af þessari ástæðu.

Niðurstaða héraðsdóms um önnur atriði í kröfugerð aðaláfrýj-
enda en þau, sem að framan eru rakin, verður staðfest með vísan til
forsendna hans. Að þessu gættu þykir rétt að reisa niðurstöðu um
afslátt á matsgerðinni, en eins og hér háttar til, verður að telja af-
slátt réttilega ákveðinn með sömu fjárhæð og nemur kostnaði af
viðgerð á göllunum. Samkvæmt því verða kröfur aðaláfrýjenda á
hendur gagnáfrýjanda, að fjárhæð 666.000 krónur, teknar til greina.
Kemur sú fjárhæð til frádráttar kröfu gagnáfrýjanda, sbr. IV. kafla
hér á eftir.

IV.

Aðaláfrýjendur inntu ekki af hendi greiðslu, að fjárhæð 1.297.542
krónur, 15. janúar 1995, svo sem þeim bar að gera samkvæmt kaup-
samningi. Var það gert vegna galla, sem þau töldu vera á húsinu.
Það álit studdist þá ekki við álit dómkvadds matsmanns. Við þær
aðstæður var þeim óheimilt að skuldajafna greiðslu, sem þeim bar
samkvæmt kaupsamningi að inna af hendi, við skaðabótakröfu, sem
ekki hafði enn verið aflað viðhlítandi sönnunargagna um. Matsgerð
hinna dómkvöddu manna lá ekki fyrir fyrr en 18. september 1995.
Verður aðaláfrýjendum gert að greiða dráttarvexti af hinni gjald-
föllu greiðslu fram til þess, er forsenda varð til, að kröfurnar yrðu

láttnar mætast. Verður aðaláfrýjendum samkvæmt því gert að greiða 631.542 krónur með dráttarvöxtum, eins og í dómsorði greinir. Þá verður fallist á kröfu aðaláfrýjenda um, að gagnáfrýjanda verði gert að gefa út afsal til þeirra fyrir húsinu nr. 18 við Neshamra í Reykjavík gegn greiðslu fjárhæðar, sem þau skulda honum enn, eftir að kröfur hafa verið láttnar mætast samkvæmt framanröktu.

Við ákvörðun málskostnaðar verður litið til þess, að útlagður kostnaður aðaláfrýjenda hefur orðið óþarflega mikill, þar sem ýmis atriði voru tekin til mats, sem síðan var ýmist ekki fylgt eftir með kröfugerð eða áttu engan rétt á sér. Að virtum öllum atvikum verður gagnáfrýjanda gert að greiða aðaláfrýjendum 350.000 krónur í málskostnað í héraði. Rétt þykir, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð :

Aðaláfrýjendur, Jón V. Gíslason og Guðbjörg Björnsdóttir, greiði óskipt gagnáfrýjanda, Jóhanni Baldurssyni, 631.542 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 1.297.542 krónum frá 15. janúar 1995 til 18. september sama árs, en af 631.542 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Gagnáfrýjandi skal gefa út afsal til aðaláfrýjenda fyrir húsinu nr. 18 við Neshamra í Reykjavík ásamt leigulóðarréttindum og öllu, sem fylgir og fylgja ber, gegn greiðslu samkvæmt framangreindu.

Gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjendum 350.000 krónur í málskostnað í héraði. Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 28. júní 1996.

Mál þetta, sem dómtekið var 13. júní sl., var höfðað með stefnu, áritaðri um birtingu, af lögmanni aðalstefndu 2. mars 1995 til þingfestingar hér fyrir dómi 7. mars s. á.

Aðalstefndu höfðuðu gagnsakarmál á hendur aðalstefnanda með stefnu, áritaðri af lögmanni aðalstefnanda 27. september 1995, og var gagnsakarmálið þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur 28. september s. á. og aðalsök og gagnsök síðan sameinaðar að kröfu aðalstefndu.

Aðalstefnandi er Jóhann Baldursson, kt. 070256-3719, til heimilis að Blöndubakka 10, Reykjavík, en aðalstefndu eru Jón V. Gíslason, kt. 270159-4009, og Guðbjörg Björnsdóttir, kt. 011261-7019, bæði til heimilis að Nes-hömrum 18, Reykjavík.

Eftirleiðis verða aðilar nefndir aðalstefnandi og aðalstefndu.

Dómkröfur.

Dómkröfur í aðalsök.

Dómkröfur aðalstefnanda í aðalsök eru þær, að aðalstefndu verði dæmd in solidum til greiðslu á 1.298.542 kr. auk dráttarvaxta skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 með síðari breytingum frá 15. janúar 1995 til greiðsludags. Einnig er þess krafist, að áfallnir dráttarvextir leggist við höfuðstól á tólf mánaða fresti skv. 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987, í fyrsta sinn 15. janúar 1996. Þá gerir aðalstefnandi kröfu um málskostnað úr hendi aðalstefndu að mati dómsins auk virðisaukaskatts, og beri tildæmdur málskostnaður dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Dómkröfur aðalstefndu í aðalsök eru aðallega þær, að þau verði sýknuð af öllum kröfum aðalstefnanda og honum gert að gefa út til aðalstefndu afsal fyrir fasteigninni Neshömrum 18, Reykjavík. Þá verði aðalstefnanda gert að greiða aðalstefndu málskostnað skv. fram lögðum málskostnaðarreikningi eða eftir mati dómsins.

Til vara er gerð krafa um, að aðalstefndu verði gert að greiða aðalstefnanda lægri fjárhæð en stefnukröfunni nemur og aðalstefnanda gert að gefa út til aðalstefndu afsal fyrir fasteigninni. Krafist er málskostnaðar, svo sem í aðalkröfu greinir.

Dómkröfur í gagnsök.

Dómkröfur aðalstefndu (gagnstefnenda) í gagnsök eru þær, að aðalstefnandi (gagnstefndi) verði dæmdur til að greiða aðalstefndu (gagnstefnendum) 2.057.538 kr. auk dráttarvaxta skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 28. september 1995 til greiðsludags og að viðurkenndur verði réttur gagnstefnenda til þess að skuldajafna kröfu gagnstefnda í aðalsök, að fjárhæð 1.297.542 kr., með kröfu gagnstefnenda í gagnsök, en að sjálfstæður dómur gangi um mismun krafanna, 759.996 kr.

Jafnframt er þess krafist, að aðalstefnandi (gagnstefndi) verði dæmdur til þess að gefa út afsal til aðalstefndu (gagnstefnenda) á fasteigninni Neshömrum 18, Reykjavík, að viðlögðum dagsektum, frá því að 15 dagar eru liðnir frá uppsögu dóms. Þá er krafist málskostnaðar auk virðisaukaskatts skv. málskostnaðarreikningi, sem lagður verður fram við aðalmeðferð málsins.

Af hálfu aðalstefnanda (gagnstefnda) eru þær kröfur gerðar í gagnsök, að aðalstefnandi verði algjörlega sýknaður af gagnkröfum stefnanda og aðalstefndu auk þess gert að greiða aðalstefnanda málskostnað að mati dómsins í gagnsökinni.

Málavextir.

Málavextir eru þeir, að aðalstefndu keyptu af aðalstefnanda einbýlishúsið Neshamra 18, Reykjavík, með kaupsamningi, dags. 21. júlí 1994. Kaupverðið nam 14.800.000 krónum, sem greiða skyldi með yfirtöku lána, samtals að fjárhæð 8.202.458 kr. Eftirstöðvar, 6.597.542 kr., skyldu greiddar með afhendingu bifreiðarinnar ZY-541, sem metin var á 1.300.000 kr., með greiðslu við undirritun kaupsamnings, að fjárhæð 3.000.000 kr., með greiðslu á 1.000.000 kr. við afhendingu húseignarinnar, en lokagreiðsluna, að fjárhæð 1.297.542 kr., skyldi greiða 15. janúar 1995. Samtímis því skyldi aðalstefnandi gefa út afsal til aðalstefndu fyrir eigninni.

Aðalstefndu fengu húseignina afhenta 19. ágúst 1994. Daginn eftir, 20. ágúst s. á., ritaði Þórarinn Jónsson, lögfræðingur og fasteignasali, sem annast hafði sölu eignarinnar, aðalstefnanda bréf, og voru þar gerðar athugasemdir við ástand hússins í níu liðum. Óskað var lagfæringa á tilgreindum vanköntum, þar sem þess væri kostur, en skaðabóta ella. Þórarinn Jónsson ritaði aðalstefnanda annað bréf, dags. 27. sama mánaðar. Þar býður hann f. h. aðalstefndu, að þau bæti sjálf úr þeim göllum, sem á eigninni séu að þeirra dómi, gegn því, að greiðslan, sem fram átti að fara 15. janúar 1995, lækki um 600.000 kr., en eftirstöðvar hennar, 627.542 kr., yrðu greiddar 15. september 1994.

Aðalstefnandi svaraði bréfum þessum með bréfi, dags. 12. september s. á., og gerði grein fyrir viðhorfum sínum gagnvart athugasemdum aðalstefndu um ástand eignarinnar, sem lýst var í bréfinu frá 20. ágúst s. á., og hafnaði tilboði aðalstefndu.

Aðalstefndu töldu, að viðskilnaði aðalstefnanda við afhendingu eignarinnar hefði verið ábótavant og hún haft galla, sem að neðan er lýst. Samtímis verður gerð grein fyrir viðhorfum aðalstefnanda til umkvörtunar aðalstefndu.

1. Rakablettir í tveimur veggjum við gólf í „holi“ og í herbergi, sem snúa að baðherbergi, er virðast stafa frá sturtubotni. Rakablettirnir hafi ekki verið sýnilegir við skoðun án tilfæringa, þar sem húsgögn hafi hulið þá. Athugasemdir aðalstefnanda voru þær, að sturtan hefði verið ófrágengin, þ. e. a. s., að veggir hefðu verið gífsaðir og eftir verið að flisaleggja þá eða dúkleggja sturtuna. Rakinn hafi verið mjög greinilegur og komið m. a. fram á gangi við inngang í baðherbergi.

2. Lekamerki á þakgluggum yfir „holi“. Raki og móða sé milli glers í sömu gluggum. Skoðun hússins hafi farið fram í myrkri að kvöldlagi, svo að ekki hafi verið unnt að koma auga á þessa galla. Athugasemdir: Viðgerð hafi farið fram á þessum leka u. þ. b. ári áður og komist hefði verið fyrir lekann. Móðu milli glers hafi aðalstefndu átt að sjá við skoðun, þar sem albjart hafi verið, þegar skoðun fór fram. Glerið sé væntanlega enn í ábyrgð framleiðanda.

3. Rakablettir neðst á glervegg á vesturhlið. Athugasemdir: Gluggaveggur sé ófrágenginn, þ. e. a. s. enn sé eftir að einangra og klæða plötur og setja gluggalista að utan.

4. Sprungin glerrúða í herbergi í kjallara í norðausturhorni hússins. Athugasemdir: Rúðan hafi verið sprungin, þegar skoðun fór fram, og augljós öllum.

5. Op í bílskúrgólfi, u. þ. b. $0,3 \text{ m}^2$, sem hulið hafi verið spónaplötu við skoðun og því ekki sýnilegt. Athugasemdir: Undir bílskúrnum hafi verið ósamþykkt rými, sem sýnt hafi verið. Spónaplatan hafi verið sýnileg öllum, og rætt hafi verið um notagildi gatsins við skoðun.

6. Tveir neðri skápar í eldhúsinnréttingu séu ekki í fullri dýpt og nýtist því aðeins að hálfu leyti. Athugasemdir: Þeir hafi verið hannaðir með þessum hætti að óskum kaupanda, og sé þetta því ekki galli.

7. Spýtnabrák á lóð að norðanverðu og við norðvesturhorn við afhendingu. Athugasemdir: Ekki hafi verið unnt að hreinsa lóð sem skyldi skv. samtali við aðalstefndu, en lofað úrbótum, eins fljótt og kostur væri.

8. Veggir hússins ásamt bílskúrgólfi virðast ekki hafa verið þrífir. Athugasemdir: Rennt hafi verið yfir veggum með rökum klút, en talið, að veggir yrðu málaðir. Maður hafi verið fenginn til að þrífa bílskúrgólf á laugardegi, en ekkert orðið af því vegna óska aðalstefndu um afhendingu degi áður.

Lögmaður aðalstefndu ritaði aðalstefnanda bréf, dags. 3. nóvember 1995, og er þar lýst yfir því, að enn frekari gallar hafi komið fram á eigninni, og þeim þar lýst.

Helstu umkvörtunaratriði aðalstefndu í bréfinu eru þau, að nær allir gluggar hússins leki og ástæða þess talin sú, að ekki hafi verið kíttað undir lista. Þá kemur þar fram, að raflögn hafi verið breytt verulega frá samþykktum teikningum, sem nánar er lýst, er geri nauðsynlegt að breyta teikningum til samræmis. Veggur milli bílskúrs og íbúðarhluta hússins standist ekki kröfur byggingaryfirvalda og þarfnist því úrbóta. Ekki hafi verið lagt í steingólf undir trégólfi í arinstofu, svo sem aðalstefnandi hafi fullyrt, að væri, og leggja þurfi í gólf í þvottahúsi og bílskúr að nýju til að fá

vatnshalla að niðurföllum. Eldvarnarhurðir milli íbúðarhúsnæðis og bíl-skúrs og vinnurýmis í kjallara séu ekki svo sem áskilið sé í byggingarreglugerð. Pípulögn úr holi sé öfugum megin við vegg, svo að ekki sé unnt að hlaða arin, fyrr en búíð sé að lagfæra lögnina í samræmi við teikningar. Pípulögn frárennslis frá eldhúsvaski og ofnakerfi sé ábótavant og þarfnist lagfæringar. Fúgur milli gólflísa séu ónýtar, og þurfi að vinna þær að nýju. „Dren“-lögn við húsið sé aðeins lokið að hálfu og ekki í samræmi við teikningar. Þá er þess getið í bréfinu, að engar úttektir hafi farið fram á húsinu, frá því að botnplata þess var tekin út 14. maí 1990, skv. upplýsingum byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 19. september 1994. Auk þess er upplýst, að byggingarfulltrúi hafi í bréfi, dags. 21. september s. á., gert ýmsar athugasemdir við byggingu hússins, og lokaúttekt þess myndi fara fram fljótlega. Bréf þessi liggja frammi í réttinum.

Aðalstefnandi höfðaði síðan mál þetta til heimtu á umsömdum eftirstöðvum kaupverðs hússins, sem gjaldféllu 15. janúar 1995 skv. ákvæðum kaupsamnings málsaðila.

Undir rekstri málsins fóru aðalstefndu fram á það, að dómkvaddir yrðu matsmenn til mats á ástandi eignarinnar. Matsliðir eru 23 talsins, sem nánar verður lýst hér á eftir.

Hinn 31. maí 1995 dómkvaddi Friðgeir Björnsson, dómstjóri við Héraðsdóm Reykjavíkur, þá Magnús Guðjónsson byggingameistara og Magnús Siguroddsson tæknifræðing til að meta til verðs kostnað við lagfæringu þeirra galla, sem tilgreindir eru í matsbeiðni.

Í matsbeiðni segir, að aðalstefndu telji, að húseignin Neshamrar 18, Reykjavík, sé gölluð, eins og þar sé nánar lýst, og þess óskað, að hinir dómkvöddu matsmenn leggi annars vegar mat á það, hvort um galla sé að ræða, og hins vegar, hvað það kosti að bæta úr göllunum. Niðurstöðu matsmanna verður nú lýst og fylgt sömu röð og gert er í matsbeiðni.

Um 1. matslið.

Aðalstefndu gera ekki kröfu til bóta í gagnsök vegna þessa matsliðar. Því verður ekki fjallað frekar um þennan matslið.

Um 2. matslið.

Matsmenn leituðu eftir álitni Rafmagnseftirlits ríkisins (RER) um þá 42 liði, sem Skoðunarstöðin hf. (SKS) gerði við raflögn hússins. Í matsgerð segir síðan: „Álit RER virðist vera sama og álit SKS, nema RER segir í bréfinu: „Fordæmi er fyrir því, að RER hafi gefið undanþágu vegna notkunar stútalausra dósa í múr, fari pípur vel.“ Í kostnaðarmati er því ekki gert ráð fyrir, að settar verði dósir með stútum, þar sem dósir eru í múr, en þar sem opið er frá dósunum út í útveggjaeinangrun, er gert ráð fyrir, að fyllt sé

með einangrandi plasti innan frá dósinni.“ ... „Um raflagnir í heild telja matsmenn, að í stórum dráttum sé þeim áfátt að þrennu leyti. Í fyrsta lagi sé um svo veruleg frávik frá teikningum að ræða, að nauðsynlegt sé að teikna raflögnina upp að nýju. Mikið sé um óunna verkþætti og talsverðir gallar á framkvæmdaþætti raflagnanna í heild.“

Heildarkostnaður við lagfæringu raflagna nemur skv. niðurstöðu matsmanna 253.523 kr., þar af vinna 211.904 kr.

Um 3. matslið.

Í matsgerðinni kemur fram, að margir af gluggum hússins, aðallega áveðurs, beri þess merki, að þeir hafi lekið. Þar segir m. a. svo: „Tekið skal fram, að gluggar í húsinu eru smárúðugluggar með láréttum og lóðréttum póstum. Þá eru gluggarnir nokkuð efnismiklir og úr furu. Segja má, að glerjun glugga af framangreindri gerð útheimti ýtrustu vandvirkni og stöðugt viðhald. Í þurrkatíð rýrnar efnið í gluggunum, og samskeyti vilja opnast. Síðan, þegar slagregnið kemur, er lekahættan stöðugt fyrir hendi. Ljóst er, að fyrirmælum glerframleiðanda hefur ekki verið fylgt nægilega vel í þessu tilfelli við glerjun og frágang glugganna. Gert er ráð fyrir kostnaði við endurglerjun á þeim gluggum, þar sem veruleg lekamerki eru fyrir hendi. Einnig er gert ráð fyrir, að samskeyti pósta á gluggum verði boruð upp og dælt þar inn kítii.“

Heildarkostnaður við þessar úrbætur nemur 206.250 kr. skv. matsgerðinni, þar af vinna 216.104 kr. (?)

Um 4. matslið.

Matsmenn komust að þeirri niðurstöðu í samráði við framleiðanda glersins, að ranglega hefði verið staðið að frágangi rúðnanna við ísetningu þeirra og það valdið því, að móða myndaðist milli þeirra. Heildarkostnaður samkvæmt þessum lið er talinn nema 224.000 kr., þar af vinna 64.000 kr.

Um 5. matslið.

Í þessum matslið er leitað svara matsmanna um sex atriði, sem tengjast ósamþykktu rými í kjallara hússins.

5.1. Um þennan lið segir svo í matsgerð: „Á austurvegg í kjallara hafa verið settar útidyr á ósamþykkt viðbótarrými í kjallaranum, sbr. skoðunarskýrslu Þormóðs Sveinssonar, yfirarkítektis hjá byggingarfulltrúa, dags. 21. sept. 1994. Matsbeiðandi óskaði eftir því, að metinn yrði kostnaður við gerð stoðveggjar, svo að aðgangur að útidyrum á þvottahúsi á efri hæð yrði óhindraður og til að koma í veg fyrir, að frosttappi myndist í frárennislögn frá baði á efri hæð, sem kemur út úr vegg til hliðar við dyraopið. Í kostnaðarmati er gerð stoðveggjar úr steinsteypu metin án fullnaðarfrágangs.“

Heildarkostnaður við úrbætur samkvæmt þessum lið nemur 152.000 kr. að ætlan matsmanna, þar af vinna 101.000 kr.

5.2. Stærð rýmisisins er 66,08 m² og rúmmál 159,21 m³ samkvæmt mælingum matsmanna.

5.3. og 5.4. Verðmæti kjallarárýmisisins með útidyrum er talið nema 1.000.000 kr., en án útidyra 700.000 kr.

5.5. Kostnaður við að loka rýminu algjörlega nemur 50.000 kr., þar af vinna, m. a. við breytingar á raflögnum, 35.000 kr.

5.6. Kostnaður samkvæmt þessum lið nemur 30.000 kr., þar af vinna 20.000 krónum.

Um 6. matslið.

Í matsgerð segir m. a. svo um þennan matslið:

„Við athuganim á vettvangi virtust lagnir þessar sunnan megin við húsið að mestu leyti fyrir hendi, en ekki að norðan- og austanverðu. Niðurföll frá þakrennum milli bílskúrsdyra og við útidyr eru ekki heldur til staðar. Þá eru niðurföll við suðvesturhorn ótengd við jarðvatnslögnina, sem allar líkur benda til, að fyrir séu á þessum stöðum. Matsmenn telja, að niðurföll milli bílskúrsdyra og við útidyr séu óþörf, en meta kostnað við að tengja niðurföllin við suðvesturhornin á húsinu. Þá telja matsmenn, að óþarft sé að hafa hálfpakkaða jarðvatnslögn norðan megin við húsið, vegna þess að þar er stórgrýtisurð í halla frá húsinu. Þar verði samt sem áður þau fjögur niðurföll, sem þar eru tengd lokaðri regnvatnslögn, er komi í svelt þar í urðinni.“

Kostnaður við lagfæringar nema að ætlan matsmanna 48.000 kr., þar af vinna 28.800 kr.

Um 7. matslið.

Umsögn matsmanna, að því er þennan matslið varðar, er svohljóðandi: „Matsmenn telja, að ekki sé heppilegt að hafa framrásarlögn að ofni í skála bak við eldhólf í arni, þótt ekki sé víst, að þetta fyrirkomulag kæmi að sök, ef lögnin væri vel einangruð og eldhólfið í arninum hlaðið úr þykkum múrsteini. Öruggast væri að breyta lögninni þannig, að framrásin yrði færð og höfð á veggnum bak við ofninn eða tengd í efri enda ofnsins, þar sem bakrásin er að neðan. Hér er um tvöfaldan þilofn úr stáli að ræða, 210 × 60 cm, með tvöföldum „konvertorum“. Lögnin að ofninum er ekki skv. teikningu. . .“

Kostnað við lagfæringu þessa galla telja matsmenn nema 14.000 kr., þar af vinna 12.000 kr.

Um 8. matslið.

Matsmenn töldu greinilegt, að mistök hefðu orðið við fúgun flísa á gólf-um hússins, þar sem auðvelt hefði verið að skafa hana upp með eggjárni. Aðalstefndu höfðu sjálf skipt um fúguefni í stofu og eldhúsi, en óskuðu eftir, að matsmenn mætu kostnað við það verk. Í matsgerð segir síðan um þennan matslið: „Matsmenn könnuðu, hversu umfangsmikið verk það væri að hreinsa burt fúguefnið milli flísanna. Sú athugun leiddi í ljós, að fremur seinlegt væri að skrapa og hreinsa burt fúguefnið, þótt það í raun væri laust í sér.“

Kostnaður við þessa framkvæmd var metinn 160.000 kr., þar af vinna 150.000 kr.

Um 9. matslið.

Aðalstefndu gera ekki bótakröfu í gagnsök samkvæmt þessum lið, og verður því ekki fjallað um hann frekar.

Um 10. matslið.

Samkvæmt mælingum matsmanna reyndist gólfflatarmál arinstofu 14,8 m² að innanmáli, en innanrúmmál (nettó) 51,05 m³. Ytra flatarmál (brúttó) mældist 15,62 m², en ytra rúmmál 58,1 m³.

Um 11. matslið.

Aðalstefndu gera ekki kröfur á hendur aðalstefnanda skv. þessum matslið, og verður því niðurstöðu matsmanna ekki lýst, að því er hann varðar.

Um 12. matslið.

Um þennan lið segir svo í matsgerð: „Við skoðun á þakglugga og skorsteini ofan þaks kom fram, að matsbeiðendur hefðu látið setja nýja u. þ. b. 10 cm breiða innfræsta blikkáfellu á skorstein. Eftir þá viðgerð hafi leki inni stöðvast. Metinn er kostnaður við uppsetningu og frágang slíkrar blikkáfellu og málun innveggjar í skála“, samtals 19.000 kr., þar af vinna 13.000 kr.

Um 13. matslið.

Í matsgerð segir svo: „Stærð rúðunnar er 65,6 × 64,6 cm. Verð rúðunnar kemur fram undir þessum lið í kostnaðarmati, en ísetning undir matslið nr. 3.“ Verð rúðu er metið á 2.500 kr.

Um 14. matslið.

Aðalstefndu gera ekki bótakröfur á hendur aðalstefnanda skv. þessum matslið, og verður honum því ekki lýst frekar.

Um 15. matslið.

Í matsgerð segir svo um þennan matslið: „Á bílskúrsgólfi miðju, rétt innan við súlu milli bílskúrsdyra, var gat í plötuna, 40 × 85 cm. Búið er að steypa í gatið. Úrbætur hafa falist í undirslætti, efni og vinnu við að steypa í gatið.“ Kostnaður er metinn á 5.500 kr., þar af vinna 4.000 kr.

Um 16. matslið.

Lýsing matsmanna í matsgerð er þannig: „Í þremur hillueiningum í neðri skápum í eldhúsi er dýpt skápanna einungis um 30 cm í stað 60 cm, eins og venja er. Matsbeiðandi taldi, að eldhúsinnrétting hefði á sínum tíma verið keypt sem sýningareintak, og því hefði svona tekist til. Gert er ráð fyrir, að botnar verði teknir úr skápum, síðan bætt við hliðar og botnstykki og nýjar hillur settar upp.“ Kostnaður við lagfæringar er metinn 19.000 kr., þar af vinna 13.000 kr.

Um 17. matslið.

Matsmenn lýsa aðstæðum svo: „Stór gluggi til vesturs er á arinstofu með 18 rúðum og 6 spjöldum, ca. 65 × 65 cm. Glerjun og frágangur er slakur, og eru lekamerki á spjöldum neðst, þótt glugginn sé ekki áveðurs. Matsmenn hafa ekki sannreynt leka. Metinn er kostnaður við endurglerjun og þéttingu spjaldanna.“ Kostnaður við lagfæringar er metinn á 66.000 kr., þar af vinna 50.400 kr.

Um 18. matslið.

Í matsgerð segir: Matsmenn hafa ekki séð viðskilnað seljanda við afhendingu.“ Metin er venjuleg hreingerning. Kostnaður við þrif er metinn á 21.000 kr., þar af vinna 20.000 kr.

Um 19. matslið.

Um þennan lið segir svo í matsgerð: „Hér er einungis um nokkra hreinsun að ræða, og sé spýtnaruslið sett í kerru, má losna við það í gámastöð án gjalds. Vinna og flutningskostnaður er sett fram í kostnaðarmati án sundurliðunar.“ Kostnaður er metinn 17.000 kr. skv. þessum lið.

Um 20. matslið.

Matsmenn lýsa í níu liðum breytingum, sem gerðar hafa verið á húsinu, er ekki komi fram á teikningum. Sú lýsing er höfð eftir matsbeiðanda (aðalstefndu) að sögn matsmanna. Í matsgerð segir svo, að því er þennan lið varðar: „Hér er gert ráð fyrir því, að byggingarnefndarteikningar af húsinu verði yfirfærðar á „transpirant“. Höfundum yrði síðan falið það verkefni að færa teikningarnar í rétt horf. Að því búnu er hægt að fá leiðrétt ljósrit eftir þörfum.“ Kostnaður metinn á 70.000 kr., þar af vinna 67.000 kr.

Um 21. matslið.

Ekki er gerð bótakrafa af hálfu aðalstefndu skv. þessum matslið, og verður því ekki um hann fjallað hér.

Um 22. matslið.

Matsmenn könnuðu þykkt gifshúðar á ýmsum stöðum í húsinu. Niðurstaða þeirra er eftirfarandi: „Matsmenn telja, að enda þótt starfsmenn Brunamálastofnunar Íslands telji, að gifspússningin á útveggjum hússins að Neshömrum 18 sé fullnægjandi, eins og hún er frá brunatæknilegu sjónarmiði, sé samt sem áður nauðsyn og hefð fyrir því hér á landi að hafa þykkt múr- og gifspússningar á útveggjaeinangrun 20–30 mm. Úrbætur, hvað þennan lið varðar, eru engan veginn raunhæfar, úr því sem komið er, og telja matsmenn því eðlilegast að meta afslátt varðandi þennan matslið.“ Afsláttur vegna þessa liðar er metinn á 150.000 kr.

Um 23. matslið.

Aðalstefndu gera ekki bótakröfur vegna þessa matsliðar, og verður því ekki um hann fjallað.

Matsmenn láta þess getið, að kostnaðarmat þeirra miðist við verðlag í ágúst 1995, en virðisaukaskattur sé ekki reiknaður á vinnu á framkvæmdastað, en hins vegar, að öll vinna sé aðkeypt og innifeli alla skatta og skyldur.

Eins og að framan er rakið, höfðuðu aðalstefndu (gagnstefnendur) gagnsakarmál á hendur aðalstefnanda, sem þingfest var 28. september 1995.

Málsástæður og lagarök aðalstefnanda í aðalsök.

Stefnandi byggir á því, að aðalstefndu hafi ekki staðið við ákvæði kaupsamnings málsaðila frá 21. júlí 1994 um greiðslu á umsömdum eftirstöðvum kaupverðs eignarinnar, að fjárhæð 1.298.542 kr. Greiðslu þessa hafi aðalstefndu átt að inna af hendi samkvæmt kaupsamningnum 15. janúar 1995, en hafi hvorki greitt þessa fjárhæð né heldur geymslugreitt (deponerað) hana með lögmæltum hætti.

Aðalstefndu hafi, þegar eftir að afhending hússins fór fram, gert ýmsar athugasemdir um ástand hússins. Athugasemdum þeirra hafi verið svarað lið fyrir lið og sýnt fram á, að þær stæðust ekki. Aðalstefnandi hafi því álit- ið, að aðalstefndu hefðu fallist á skýringar hans. Hinn 3. nóvember 1994 hafi borist annað bréf frá lögmanni aðalstefndu, þar sem enn að nýju hafi verið gerðar athugasemdir, en jafnframt tekið fram, að kröfur yrðu gerðar, þegar ljóst væri, hvert tjón stefndu væri. Á fundi lögmannna málsaðila, sem haldinn hafi verið 17. janúar 1995, hafi verið farið yfir hvert einstakt atriði,

án þess að niðurstaða næðist um málið. Aðalstefnandi hafi því ekki átt annars kost en leita réttar síns fyrir dómstólum, enda líti hann svo á, að óheimilt sé að halda eftir greiðslu, þar sem hið ætlaða „tjón“ aðalstefndu sé með öllu ósannað og órökstutt.

Aðalstefnandi vísar til þeirrar meginreglu samningaréttarins, að samninga skuli halda og efna í samræmi við gefin loforð. Til stuðnings dráttarvaxtakröfu sinni vísar stefnandi til III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987. Málskostnaðarkröfu sína styður aðalstefnandi með vísan til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en kröfu sína um virðisaukaskatt á málflytningaþróknun styður hann með vísan til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

Málsástæður og lagarök aðalstefndu í aðalsök.

Aðalstefndu reisa sýknu- og lækkunarkröfur sínar á því, að hin keypta fasteign, Neshamrar 18, Reykjavík, hafi við kaupin haft upprunalega og leynda galla, er stefnandi sem seljandi beri fébótaábyrgð á. Ábyrgð seljanda komi fram í því, að hann verði að sæta lækkun á umsömdu söluverði eignarinnar, sem nemi sannanlegum kostnaði við að bæta úr göllunum.

Sýknukrafan sé studd því, að kostnaður við að bæta úr göllum hússins nemi að minnsta kosti þeirri fjárhæð, sem aðalstefndu eigi eftir að greiða aðalstefnanda samkvæmt kaupsamningum um fasteignina, þ. e. 1.297.542 kr. Aðalstefndu sé því heimilt að skuldajafna þeirri kröfu á móti kröfu aðalstefnanda, enda sé matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna sönnun þess, að kostnaður þeirra við að bæta úr göllunum nemi mun hærri fjárhæð en svari til ógreiddra eftirstöðva kaupverðsins. Því hafi aðalstefndu höfðað gagnsakarmál til heimtu mismunarins.

Varakrafan eigi ekki lengur við, þar sem forsenda hennar hafi verið sú, að matsmenn mætu kostnaðinn við lagfæringu gallanna lægri en næmi ógreiddum eftirstöðvum kaupverðsins. Þá sé gerð sú krafa, að aðalstefnanda verði gert að gefa út afsal til aðalstefndu fyrir fasteigninni, enda liggja fyrir, að aðalstefndu hafi greitt að fullu kaupverð eignarinnar að teknu tilliti til þeirra galla, sem hún hafi og aðalstefnandi beri ábyrgð á gagnvart þeim.

Aðalstefndu vísa til meginreglna samninga- og kröfuréttarins um vanefndir og vanefndaúrræði. Þá sé enn fremur vísað til 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup með lögjöfnun svo og til ákvæða byggingarlaga nr. 54/1978 og byggingarreglugerðar nr. 172/1992. Um kröfu um málskostnað úr hendi stefnanda er vísað til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök aðalstefndu (gagnstefnenda) í gagnsök.

Málsástæður aðalstefndu (gagnstefnenda) í gagnsök eru hinar sömu og í aðalsök. Þeir reisa kröfur sínar á því, að fasteignin Neshamrar 18, Reykjavík, hafi haft verulega galla á afhendingardegi hennar 19. ágúst 1994, eins og matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna sýni og sanni. Aðalstefnandi hafi því vanefnt kaupsamning þann, sem gerður hafi verið um eignina 21. júlí 1994, og beri því sem seljandi eignarinnar fébótaábyrgð gagnvart þeim. Eignin hafi haft leynda galla, sem aðalstefndu hafi ekki getað séð við venjulega skoðun, en þau hafi ekki fagþekkingu á nokkru sviði, er tengist byggingu fasteigna, og ekki notið aðstoðar aðila með slíka þekkingu við skoðun. Húseignin hafi verið nýleg, og þau hafi því mátt ætla, að ástand hennar væri gott og hún byggð eins og lög geri ráð fyrir.

Aðalstefndu vísa einnig til þess, að aðalstefnandi sé rafvirkjameistari, en hafi ekki fullnægt upplýsingaskyldu sinni gagnvart þeim um ástand eignarinnar, en ábyrgð hans sérlega rík í þessum efnum, þar sem hann sé sérfróður iðnaðarmaður.

Aðalstefndu standi frammi fyrir tjóni, sem nemi kostnaði við lagfæringu þessara galla, og beri aðalstefnandi bótaábyrgð gagnvart þeim skv. reglum skaðabótaréttar um skaðabætur innan samninga.

Þá sé skírskotað til þess, að gagnsakarmál hafi verið höfðað innan tilskilins frest, sbr. 3. mgr. 28. gr. 1. nr. 91/1991 um meðferð einkamála, þar sem málið sé höfðað, þegar er matsgerð hafi legið fyrir, og sættir hafi ekki náðst á grundvelli hennar. Í greinargerð í aðalsök hafi verið gerður fyrirvari um, að gagnsakarmál yrði höfðað, ef niðurstöður mats gæfu tilefni til.

Kröfur í gagnsök séu að öllu leyti reistar á niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna að því undanskildu, að ekki sé gerð krafa skv. matsliðum 1, 9, 14, 21 og 23. Auk þess sé kröfugerðin í gagnsök reist á vangreiddum gatnagerðargjöldum vegna þeirra breytinga, sem aðalstefnandi hafi látið gera á húseigninni án þess að hafa fengið til þess tilskilin leyfi. Þessar breytingar feli í sér stækkun eignarinnar, sem leiði til þess, að gatnagerðargjöld hækki. Í gagnstefnu er þessum kröfulið (5. kröfulið) lýst svo: „Í samþykktum teikningum hafi ekki verið gert ráð fyrir arinstofu og vinnurými í kjallara, og gatnagerðargjöld hafa ekki verið greidd af þeim hlutum hússins. Byggingarfulltrúi hefur veitt gagnstefnanda stuttan frest til þess að sækja um breytingar þær, sem gerðar hafa verið á húsinu, sbr. bréf byggingarfulltrúa, sbr. dóm skj. nr. 16. Þau rými, er hér um ræðir, eru annars vegar sá hluti hússins, sem nefndur er arinstofa í söluþfirliti, sbr. dóm skj. nr. 3, og hins vegar rými í kjallara, sem nefnt er „ósamþykkt vinnurými með sérinngangi“ í söluþfirliti, sbr. dóm skj. nr. 3.

Fjárhæð gatnagerðargjalda: Skv. matsgerð eru stærðir þessara rýma þær,

að arinstofa er 58,1 m³, sbr. 10. lið matsgerðar, og stærð vinnurýmis er 159,21 m³, sbr. lið 5.2. í matsgerð. Gatnagerðargjald, sem ber að greiða vegna vinnurýmis, er 461.709 kr. Gatnagerðargjald vegna arinstofu er 168.490 kr. Við útreikning gatnagerðargjalda er byggt á grundvelli þeirra mælingaaðferða, sem byggingarfulltrúi notar, þ. e. ÍST 50, sbr. dómskj. nr. 25, þ. e. miðað er við ytra flatarmál. Miðað er við, að gatnagerðargjald sé 2.898 kr. á rúmmetra, sbr. gjaldskrá frá borgarverkfræðingi, sbr. dómskj. nr. 24.

Ógreitt gatnagerðargjald vegna vinnurýmis	kr.	461.391
Ógreitt gatnagerðargjald vegna arinstofu	–	168.374“

Aðalstefndu vísa til sömu laga í gagnsök og aðalsök, en til viðbótar því, sem þar sé tilgreint, vísa þau einnig til laga nr. 60/1979 um Rafmagnseftirlit ríkisins og reglugerð um raforkuvirki nr. 264/1971 og til III. kafla vaxtalaga nr. 325/1987, að því er varðar dráttarvaxtakröfu þeirra. Krafa aðalstefndu um málskostnað er studd 129. og 130. gr. l. nr. 91/1991 um meðferð einkamála, krafa um virðisaukaskatt á tildæmda máflutningsþóknun við lög nr. 50/1988.

Málsástæður og lagarök aðalstefnanda (gagnstefnda) í gagnsök.

Aðalstefnandi (gagnstefndi) vísar til þess í gagnsök, að húseignin Neshamrar 18 hafi verið í smíðum, þegar hún var seld aðalstefndu. Þá hafi m. a. verið ólokið frágangi rafmagns. Rafmagnsdósir hafi m. a. verið opnar og plaströr ófrágengin á nokkrum stöðum, og eins hafi rafmagnsvírar verið víða ídregnir, en ótengdir. Í „arinstofu“ hafi gluggapóstar verið settir og gler, en pappaspjöld á nokkrum stöðum. Þessi útbygging hafi því verið ófrágengin, enda hafi staðið til að færa hana lengra út. Þessi útbygging hafi ekki verið í samræmi við teikningar og gólf hennar verið viðarklætt. Móða hafi komið á milli glers á nokkrum stöðum, m. a. í nokkrum rúðum í þakglugga, og hafi það verið vel sýnilegt. Flestar hurðir hafi verið til bráðabirgða og þaðherbergi ófullgert. Þá hafi lóð verið ófrágengin með öllu, þ. m. t. „dren“-lögn kringum húsið, enda hafi það verið ótengt. Þessi atriði hafi ekki getað dulist neinum, sem skoðaði húsið. Aðalstefndu hafi komið og skoðað húsið að kvöldlagi í júlímánuði 1994. Þeim hafi verið sýnt allt húsið og verið tjáð, að arinstofan væri ófullgerð og ráðgert að færa hana utar. Þeim hafi verið sagt, að rýmið í kjallara væri ósamþykkt. Eftir þessa skoðun hafi aðalstefndu gert tilboð í eignina 5. júlí s. á., sem verið hafi mun lægra en aðalstefnandi hafi gert ráð fyrir að fá fyrir hana. Engu að síður hafi hann að lokum samþykkt verðtilboð aðalstefndu með hliðsjón af því, að smíði hússins væri ekki lokið.

Aðalstefnandi hafnar algjörlega kröfum aðalstefndu í gagnsök á þeirri

forsendu, að þeir ágallar, sem á húsinu voru, hafi allir verið sýnilegir. Í fyrsta lagi megi rekja þá til þess, að húsið var ófullgert, en í annan stað hafi verið ljóst, að húsið var af vanefnum byggt, enda hafi aðalstefnandi ákveðið að selja það, þar sem hann hafi ekki haft fjárhagslegt bolmagn til að ljúka því. Verð hússins hafi tekið mið af ástandi þess. Matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna miðist við það, að þeir þættir, sem ólokið hafi verið við sölu hússins, séu metnir sem gallar. Því geti matið á engan hátt orðið grundvöllur að kröfugerð í málinu.

Aðalstefnandi vísar til sömu lagaákvæða til stuðnings málskostnaðar-kröfu sinni í gagnsakarmálinu.

Forsendur og niðurstaða.

Við aðalmeðferð málsins gáfu eftirtaldir skýrslu fyrir dóminum auk málsaðila: matsmennirnir Magnús Guðjónsson og Magnús Siguroddsson, Þórarinn Jónsson, lögfræðingur og fasteignasali, Gunnar Már Gunnarsson og Aldís Bára Einarsdóttir.

Verður framburður þeirra nú reifaður í meginatriðum.

Aðalstefnandi, Jóhann Baldursson, greindi frá því, að þau hjónin hefðu séð fram á það, að þau myndu ekki hafa fjárhagslegt bolmagn til að ljúka smíði hússins, og ákveðið að setja það í sölu árið 1993. Ásett verð eignarinnar hafi í fyrstu verið ákveðið 19 milljónir kr. í samráði við þann fasteignasala, sem fyrst fékk eignina til sölumeðferðar. Fljótlega hafi komið tilboð í eignina upp á tæplega 17 milljónir króna, er hafi verið hafnað sem of lágu. Síðan hafi ekkert gerst í sölumálum, og hafi þau því lækkað verð eignarinnar í 17 milljónir, að því er hann minnti. Engin tilboð hafi þó borist í eignina. Aðalstefndu hafi hringt að kvöldlagi og viljað fá að skoða eignina og sagst myndu verða fljót. Það hafi gengið eftir, því að þau hafi lokið skoðun eignarinnar á innan við 10 mínútum. Þau hjónin hafi talið ólíklegt, að nokkuð kæmi út úr skoðun aðalstefndu, því að fólk, sem skoðaði þannig, myndi vart gera tilboð í eignina. Skoðunin hafi farið þannig fram, að eiginkona sín hafi gengið með aðalstefndu um allt húsið. Ekki vissi hann, hvort þau hefðu skoðað utan dýra. Skömmu síðar hafi tilboð borist frá aðalstefndu, sem fasteignasalar hússins hafi komið með og lagt að þeim hjónum að taka, þar sem það væri gott miðað við ástand eignarinnar. Þau hafi gert gagntilboð og samningar tekist að lokum á þeim grundvelli. Hann upplýsti, að hann hefði séð um raflagnir hússins, en hann sé rafvirki að mennt. Við afhendingu eignarinnar hafi mikið vantað á, að frágangi raflagna væri lokið. Þá hafi m. a. verið eftir að breyta teikningum í samræmi við breytingar, sem gerðar höfðu verið á raflögninni, svo og að fá rafmagnskerfi hússins tekið út. Hann kvaðst ekki hafa látið aðalstefndu vita um

breytingar á raflögn né heldur, að lögboðnar úttektir hefðu ekki farið fram á húsinu, en gert þeim ljóst, að ýmsum verkþáttum væri ólokið. Hann kvað föður sinn hafa verið rafvirkjameistara að húsinu. Hefði hann sagt aðalstefndu, Guðbjörgu, þegar þau hjón skoðuðu húsið, að rafkerfi hússins væri sá þáttur þess, sem mest væri ábótavant. Þegar í ljós hafi komið, að aðalstefndu voru mjög óánægð með kaupin, hafi hann boðið þeim í tvígang, að kaupin gengju til baka. Hann hafi þá verið búinn að afla sér fjár til endurgreiðslu þess, sem aðalstefndu höfðu þegar greitt af kaupverðinu. Þetta hafi orðið fljótlega eftir, að fyrstu kvartanir aðalstefndu komu fram, og síðar hafi það verið boðið fram skriflega. Þau hafi hafnað þessu boði. Hann hafi lent í vandræðum hjá viðskiptabanka sínum vegna lána, sem hann var skráður fyrir, en aðalstefndu höfðu yfirtekið, en ekki staðið í skilum með. Hann upplýsti, að leka hefði orðið vart í húsinu um þakglugga, meðan hann var eigandi þess. Byggingarmeistari hússins hafi lagfært þennan galla, og sjálfur hafi hann staðið í þeirri trú, að þannig hafi verið komist fyrir það vandamál. Þetta hafi borist í tal við kaupin. Eins hafi hann látið aðalstefndu vita við kaupin, að rými í kjallara væri ósamþykkt, svo og, að garðstofan væri ósamþykkt útirými. Gluggi, sem þar hafi verið settur milli útveggja hússins og loki rýmið af, sé skrúfaður í og þannig hugsaður, að færa mætti hann utar sem tengingu við garðhýsi.

Aðalstefndi, Jón Valgeir Gíslason, kvaðst vera rekstrarfræðingur og starfa sem slíkur, en stunda jafnframt kennslu. Hann kvaðst enga sérþekkingu hafa á húsbyggingum né reynslu á því sviði. Ekkert hafi verið minnst á það við skoðun né síðar, að húsið væri gallað eða eitthvað væri þar ófrá-gengið. Þessi atriði hafi ekki komið til umræðu við skoðun og engin áhrif haft á verðmat hans á húsinu. Við tilboðsgerð hafi hann miðað við þær upplýsingar, sem hann hafði aflað sér, um það, að nýtt fullbúið hús á þessum stað myndi kosta u. þ. b. 17,5 milljónir. Síðan hafi hann lagt mat á það, hvað kosta myndi að fullljúka byggingu hússins miðað við ástand þess og lóðar. Tilboð sitt hafi byggt á því, að kaupverð hússins og kostnaður við frágang þess færi ekki fram yfir kaupverð fullbúins húss. Þau hafi skoðað húsið kl. 8 að kvöldlagi og gengið um það allt. Síðan hafi hann skoðað húsið þrívægis að utan án vitneskju aðalstefnanda, þar af í eitt skipti, áður en hann skoðaði það að innan. Skoðun sín á húsinu að utan hafi einkum miðast við það, að þar hafi að sínum dómi verið eftir að leggja í mestan kostnað við frágang þess. Hann kvaðst hafa fengið húsið afhent á föstudegi og þá verið það strax ljóst, að því væri ekki skilað í umsömdu ástandi. Því hafi hann strax daginn eftir haft samband við lögmann fasteignasögunnar og óskað eftir því, að hann kæmi á staðinn og sæi með eigin augum, hvernig

ástandi hússins væri háttað. Þetta hafi hann gert og þeir skráð nokkur augljós atriði í tómu húsinu. Þegar hann taldi sig hafa fullreynt, að seljendur hússins myndu ekki koma neitt á móts við sig, hafi hann haldið áfram könnun á ástandi hússins og keypt þjónustu til að fá húsið tekið út, og þá fengið upplýsingar um það, að engin vottorð væru fyrir einu né neinu. Hann hafi í framhaldi þess fengið Þormóð Sveinsson byggingarfulltrúa til að koma og kanna ástand hússins, og hafi hann bent á ýmsa galla, sem bæta þyrfti úr. Þetta varð til þess, að hann réð sér lögmann til ná fram rétti sínum. Hann kvaðst ekkert hafa séð athugasvert við rafmagn við skoðun, né heldur hafi hann kannað, hvort leki væri í húsinu. Hann hafi verið að skoða nýtt hús og mátt gera ráð fyrir því, að það læki ekki og gler þess væri ógallað. Hann kvað móðu ekki hafa verið sýnilega á þakglugga fyrir tveimur árum. Ekkert hafi bent til, að þakglugginn væri í ólagi. Hins vegar hafi sér verið tjáð af Ingibjörgu Geirsdóttur, eiginkonu aðalstefnanda, að gler í húsinu væri í ábyrgð og hann þyrfti því engar áhyggjur af því að hafa. Þetta hafi hún sagt aðspurð um ástand þakgluggans. Hann kvaðst hafa talið, að búið væri að greiða gatnagerðargjöld af ósamþykktu rými og garðstofu, annað hefði ekki hvarflað að sér. Hann hafi lagt þann skilning í ósamþykkt rými, að hann fengi það ekki samþykkt sem rými tilheyrandi íbúðinni og það yrði aðeins nýtt sem geymsla. Hann kvaðst hafa séð, að stútar hefðu gengið upp með veggjum hússins, en hann ekki gert sér grein fyrir því, að „dren“-lögn væri ekki í samræmi við teikningar að húsinu. Sér hefði fyrst orðið ljóst, að galli væri á pípulögn við arin, þegar hann hafði samband við mann til að hlaða arininn, er sagt hefði, að færa þyrfti lögnina, svo að hægt yrði að ganga frá arninum. Við skoðun hafi hann ekki heldur getað gert sér grein fyrir galla í fúgum milli gólflísa hússins. Hann hafi þá ekki reynt að rissa í fúgur. Hann hafi ekki heldur veitt athygli gati í bílskúrsgólfi. Það hafi verið hulið með hlera, sem skilinn hafi verið eftir við afhendingu, enda hafi bílskúrin verið fullur af drasli við skoðun. Sama hafi verið uppi á teningnum um ósamþykkt rýmið neðan við bílskúrinn. Það hafi verið fullt af drasli, og því hafi hann ekki komist að því að skoða það sem skyldi og því ekki veitt gatinu athygli. Þau hafi ekki skoðað eldhússkápa né heldur gluggavegg í garðstofu. Í raun hafi hann ekki orðið var við nokkra galla á eigninni innanhúss.

Hann kvaðst hafa fylgt ráðum lögmanns síns, þegar hann hefði ákveðið að „deponera“ ekki fyrir greiðslunni 15. janúar 1995. Hann hefði getað greitt þessa greiðslu. Aðspurður kvaðst hann hafa hafnað boði aðalstefnanda um riftun 18. janúar 1995, bæði vegna þess, að hann hefði verið nýbúinn að mála húsið að innan, og eins vegna skólagöngu barna sinna.

Þau hjón hafi keypt þetta hús sem framtíðarheimili fjölskyldunnar og verið búin að koma sér þar fyrir. Hann kvaðst hafa veitt því athygli, að kvarnast hefði upp úr fúgum, þegar skúrað var, og því hefði verið skipt um fúgur að miklu leyti. Hann hefði ekki látið fara fram úttekt á húsinu né heldur fengið samþykki fyrir hinum ósamþykktu hlutum hússins m. a. vegna þessa máls. Hins vegar komi að því, að hann verði að fá samþykki byggingaryfirvalda fyrir þessu með einum eða öðrum hætti.

Vitnið Þórarinn Jónsson kvaðst hafa gengið frá kaupsamningi málsaðila um húseignina Neshamra 18, Reykjavík. Hann minntist þess ekki, að rætt hefði verið um galla við samningsgerðina, né heldur að eitthvað væri þar ófrágengið. Venja væri að láta þess getið í kaupsamningi, ef svo væri, sérstaklega ef það ætti að hafa áhrif á umsamið verð. Erfitt sé að selja stærri eignir, og hafi það jafnvel verið enn erfiðara, þegar umrædd sala fór fram. Ásett verð sé að jafnaði mun herra en endanlegt söluverð, enda taki það oft mið af óskum seljanda. Hann minntist þess, að kaupendur hefðu óskað eftir því, að hann kæmi og skoðaði viðskilnað seljenda á eigninni rétt eftir afhendingardag hennar. Hefði hann farið á staðinn og litið á það, sem kaupendur kvörtuðu um, og skrifað seljanda bréf. Hann hefði litið á þau atríði, sem kaupendur hefðu sérstaklega kvartað um. Að sínum dómi hafi húsið ekki verið fullkomlega þrifið. Hann hafi komið kvörtunum kaupenda á framfæri án þess að taka afstöðu til þeirra. Sér hafi fljótlega orðið ljóst, að ekki myndu nást samningar milli málsaðila, og því hætt afskiptum sínum af málinu. Hann kvaðst engin afskipti hafa haft af málinu, áður en kom til kaupsamnings milli aðila, og ekki vita, hvernig ástandi eignarinnar hafi þá verið háttáð. Oftast sé það svo, að verið sé að selja það, sem sýnilegt sé. Við samningsgerð inni hann kaupendur náði eftir því, hvort þeir hafi skoðað viðkomandi eign, og eins, hvort seljendur hafi fullnægt upplýsingaskyldu sinni. Hann kvað ekki tíðkast í fasteignaviðskiptum, að aflað væri úttekta frá byggingarfulltrúa um ástand eigna. Gert sé ráð fyrir því, að seljendur beri ábyrgð á því, að hús séu í samræmi við samþykktar teikningar. Ósamþykkt rými geti bæði verið inni í öllu kerfinu og verið viðurkennt sem slíkt og eins að þau komi ekki fram hjá byggingaryfirvöldum og ekkert um þau vitað.

Aðalstefnda, Guðbjörg Björnsdóttir, kvaðst vera markaðs- og viðskiptafræðingur að mennt og starfa sem slíkur, en einnig við kennslu. Hún kvaðst enga sérþekkingu eða reynslu hafa haft af húsbyggingum, áður en kom til umræddra kaupa. Hins vegar höfðu þau keypt fasteign, áður en kom til umræddra kaupa. Ekkert hafi verið rætt um það við kaupin, að húsið væri gallað, en þau hafi vitað, að það var ófrágengið Hún minntist þess, að aðal-

stefnandi hefði sagt við kaupsamningsgerðina, að við smíði hússins hefði ekkert verið til sparað. Hún lýsti forsendum verðtilboðs þeirra hjóna með sama hætti og eiginmaður hennar. Þegar þau skoðuðu húsið, hafi þau farið um öll herbergi hússins, en ekki fært til húsgögn né heldur skoðað inn í skápa. Hún hafi einkum skoðað húsið með tilliti til skipulags þess innanhúss. Einnig hafi hún skoðað húsið að utan og ekki séð þá galla, sem tilgreindir séu í matsgerð. Hún hafi m. a. ekki getað séð við skoðun, að gatnagerðargjöld hafi verið ógreidd að hluta. Hún kvaðst hafa fengið þær upplýsingar við kaupin, að gler hússins væri í ábyrgð. Skoðun þeirra hjóna hafi tekið u. þ. b. 20–30 mínútur.

Vitnið Gunnar Már Gunnarsson sagðist hafa samið við aðalstefnanda um, að hann mætti eiga allt timbur á lóð umræddrar húseignar gegn því að taka það þaðan. Hann hafi komið á staðinn, en verið vísað frá af aðalstefndu án nokkurra skýringa. Hann mundi ekki, hvenær þetta gerðist.

Jón V. Gíslason kom aftur fyrir dóminn vegna framburðar þessa vitnis og kvað Gunnar hafa komið og einungis ætlað að hirða það efni, sem hann gæti notað í uppistöður fyrir pall, þ. e. 2 × 4, en skilja annað eftir. Því hafi honum verið vísað frá.

Vitnið Aldís Bára Einarsdóttir kvaðst vera hálf systir aðalstefnanda og hafa aðstoðað við þrif á húseigninni Neshömrum 18, áður en henni var skilað að aðalstefndu. Hún kvaðst hafa séð um að þrifa eldhúsinnréttingu, inni á baði og inni í bílskúr og e. t. v. á fleiri stöðum. Það, sem hún hafi þrifið, hafi verið mjög vel gert. Ekki gat hún sagt um þrif hússins að öðru leyti, en fjöldi manns hafi verið við þrif á því.

Vitnið Magnús Guðjónsson staðfesti matsgerð sína á dskj. nr. 21. Hann kvað niðurstöðu matsmanna í lið 22 í matsgerð vera reista á því, að um væri að ræða hús í smíðum, þar sem lokið hafi verið við frágang lofta og gólfa að hluta. Ekki hafi verið raunhæft að múra húsið og pússa að nýju að innan, þar sem það myndi hafa haft slíkt umrót í för með sér, að ekki væri verjandi. Því hafi matsmenn valið þá leið að meta afslátt, því að hér sé um galla að ræða, þar sem vikið sé frá því, sem venjulegt sé um þykkt múrhúðunar. Þessi galli geti leitt til vandræða við að festa skápa og myndir á veggjum svo og gluggatjaldauppsetningar. Engar reglur séu hins vegar um það, hversu þykk múrhúðun innanhúss skuli vera.

Vitnið Magnús Siguroddsson staðfesti og matsgerð sína og Magnúsar Guðjónssonar. Hann gaf sömu skýringar og Magnús Guðjónsson á matslið 22. Hann kvað það hafa verið augljóst á nokkrum stöðum í húsinu, að frágangi rafmagns var ólokið, m. a. í bílgeymslu og gluggalausum herbergi í kjallara. Annars staðar í húsinu hefði rafmagnsfrágangi verið lokið, að því

er virtist. Rafmagnsfrágangi hefði verið ólokið og eins verið gallar á þeim hlutum, sem lokið hefði verið við, t. d. illa festar dósir í klæðningu o. fl. Þeir hafi metið það til verðs, sem gallað var að þeirra dómi. Eigandi hússins hafi lánað matsmönnum teikningu að raflögn hússins, en nánast ekkert hafi verið farið eftir henni við raflögn þess, og hafi hún því ekki komið að neinu haldi. Hann taldi, að rafmagnskerfi hússins hefði ekki verið tekið út, en engu að síður hefði verið komið venjulegt heimilisgjald af raforkunotkun. Einhver undanþága hefði verið veitt að þessu leyti. Hann kvaðst telja það galla, ef lok vantaði á rafmagnsdós.

Álit dómsins.

Aðalstefndu hafa viðurkennt kröfu aðalstefnanda í aðalsök, en telja sig eiga skaðabótakröfur á móti, sem séu hærri en nemi kröfu aðalstefnanda í aðalsök, og gera því kröfu um sýknu í aðalsök. Verður því að taka afstöðu til kröfu aðalstefndu (gagnstefnenda) í gagnsök til úrlausnar á því, hvort og í hvaða mæli aðalkrafa stefnanda nái fram að ganga.

Krafa aðalstefndu (gagnstefnenda) í gagnsök nemur 2.057.538 kr. auk dráttarvaxta, og er krafa gerð um sjálfstæðan dóm á hendur aðalstefnanda (gagnstefnda) fyrir því, sem umfram er, þegar krafa stefnanda í aðalsök hefur verið greidd með skuldajöfnuði, sem nemur 759.996 kr.

Aðalstefnandi (gagnstefndi) krefst sýknu í gagnsök og reisir sýknukröfu sína annars vegar á því, að þeir ætluðu gallar, sem aðalstefndu tilgreini, hafi verið sýnilegir við skoðun og því ekki bótaskyldir, en hins vegar á þeirri málsástæðu, að söluverð hússins hafi tekið mið af ástandi þess og þeim göllum, sem á því voru.

Dómurinn lítur svo á, að því er varðar síðari málsástæðu aðalstefnanda, að ekkert liggja fyrir um það í málinu, að verð húseignarinnar hafi miðast við þá ætluðu galla, sem aðalstefndu gera kröfu til að fá bættu í gagnsök.

Um fyrri málsástæðu aðalstefnanda verður fjallað samtímis umfjöllun um bótakröfu aðalstefndu í gagnsök.

Krafa aðalstefndu er sett fram í 17 liðum og er að mestu reist á matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna.

Verður hér á eftir fjallað um hvern kröfulið aðalstefndu fyrir sig.

1. Skaðabætur fyrir galla í raforkuvirki hússins, sbr. lið 2 í matsgerð, 253.523 kr.

Það er álit dómsins, að við venjulega skoðun hússins hafi öllum mátt vera ljóst, að ekki var búið að fullljúka raflögn þess. Aðalstefndu máttu því vita, að leggja þyrfti í ýmsan kostnað við að ljúka frágangi rafkerfis hússins, og gátu leitað sér aðstoðar kunnáttumanna á þessu sviði, áður en þau gerðu tilboð í eignina.

Aðalstefnanda, sem jafnframt var byggjandi hússins og lagt hafði raflagnir þess, bar hins vegar að sjá til þess, að rafkerfi þess fæli ekki í sér slysa-hættu, en auk þess hvíldi á honum sú skylda, að fyrir lægi reyndarteikning af raflögn, samþykkt af Rafmagnsveitu Reykjavíkur.

Hinir sérfróðu meðdómsmenn telja, að við afhendingu hússins til aðalstefndu hafi frágangur aðaltöflu hússins verið ófullnægjandi með hliðsjón af slysa-hættu við almenna umgengni. Einnig hafi frágangi í greinatöflu verið með sama hætti ábótavant svo og frágangi á spennujöfnun.

Bætur til aðalstefndu skv. þessum kröfulið ákveðast 120.000 kr., þar af 79.688 kr. vegna kostnaðar við nýjar teikningar, eins og í matsgerð greinir.

2. Skaðabætur vegna ófullnægjandi glerjunar, sbr. matslið 3, 206.250 kr.

Við skoðun á vettvangi veittu dómendur athygli lekamerkjum í glugga-póstum og körmum í nokkrum gluggum hússins. Engin lekamerki var að sjá á málningu í kringum glugga. Gluggar, aðrir en gluggar í eldhúsi, eru ófrágangnir að innan og því ekki unnt að leggja mat á það, hversu gömul lekamerkin eru.

Matsmenn gátu ekki heldur sannreynt leka með gluggum, en reistu mat sitt á kostnaði við lagfæringu þeirra glugga, „þar sem um veruleg lekamerki var að ræða“.

Aðalstefndu hefur að mati dómsins ekki tekist að færa sönnur á þá stað-hæfingu sína, að gluggar hússins leki nú, og hafnar hann því kröfu þeirra samkvæmt þessum kröfulið.

Það athugast í þessu sambandi, að undir þessum matslið gera matsmenn „ráð fyrir því, að samskeyti pósta í gluggum verði boruð upp og dælt þar inn kitti“. Hér telja dómendur, að um viðhaldsverk sé að ræða, sem aðalstefnandi eigi ekki að bera kostnað af.

3. Kostnaður við að skipta um gler í þakgluggum, sbr. matslið 4, 224.000 kr.

Dómurinn telur næsta víst, að glerið í þakgluggum hafi verið gallað, þegar skoðun fór fram, sé litið til þess, að aðalstefndu gerðu athugasemdir við ástand þess þegar eftir afhendingu eignarinnar, og enn fremur lá það ljóst fyrir, þegar fulltrúi framleiðanda glersins skoðaði það 27. september s. á., að móða var komin milli glers. Það liggur hins vegar fyrir, að ástæða þess, að móða komst milli glers, hafi stafað af ófullnægjandi frágangi þakgluggans, sbr. matsgerð og bréf frá framleiðanda glersins. Telja má, að ábyrgð framleiðanda glersins hafi fallið niður af þeim sökum. Aðalstefnandi þykir því bera ábyrgð á þessum galla gagnvart aðalstefndu, og verður því þessi kröfuliður tekinn til greina að fullu.

4. Kostnaður við gerð stöðveggjar við inngang á austurvegg kjallara, 152.000 kr., sbr. matslið 5.

Augljóst var við skoðun, að lóð var ófrágengin. Hluti af kostnaði við frágang lóðar er fólgin í gerð stoðvegga, svo að unnt sé að nýta dyr, sem liggja úr þvottahúsi á aðalhæð hússins. Stoðveggur sá, sem hér er gerð krafa um, er hluti þeirra framkvæmda, sem verður að ráðast í, svo að unnt verði að nýta útgang úr þvottahúsi. Þessum kröfulið er því hafnað.

5. Kostnaður vegna ógreiddra gatnagerðargjalda, samtals 629.765 kr.

Aðalstefndu höfðu vitneskju um það, að þau væru að kaupa ósamþykkt rými í kjallara. Ekki þykir sannað, að þau hafi haft vitneskju um það, að arinstofa hafði ekki hlotið samþykki byggingaryfirvalda. Aðalstefndu halda því fram í þessu tilliti, að þau hafi ekki gert sér grein fyrir því, að greiða þyrfti gatnagerðargjöld af ósamþykktu húsrými.

Dómurinn lítur svo á, að aðalstefnandi beri ekki ábyrgð á vanþekkingu aðalstefndu að þessu leyti. Með því að skoða teikningar og afla sér aðstoðar kunnáttumanns hefði þeim mátt verða ljóst, að gatnagerðargjöld ber að greiða af öllum breytingum húseigna, sem leiða til stækkunar þeirra.

Dómurinn hafnar því þessum kröfulið aðalstefndu.

6. Kostnaður við frágang „dren“-lagna, sbr. 6. matslið, 48.000 kr.

Að mati dómsins var augljóst við skoðun hússins, að regnvatnslögn þess var ófrágengin. Hér var því ekki um leyndan galla að ræða, og því er þessum kröfulið hafnað.

7. Kostnaður við að færa pípulögn, sem liggur á bak við arin, sbr. matslið 7, 14.000 kr.

Dómurinn lítur svo á, að hér sé um galla að ræða, sem jafnvel hefði leynst kunnáttumanni við skoðun hússins, og fellst því á kröfu aðalstefndu skv. þessum lið.

8. Kostnaður við að setja fúgur að nýju á milli gólfflísa, sbr. matslið 8, 160.000 kr.

Við skoðun sína á vettvangi könnuðu dómendur styrk fúgna milli gólf-flísa í holi, en þær höfðu þar ekki verið endurnýjaðar af aðalstefndu. Þegar skafið var með lykli, myndaðist nokkur fúgusalli, en fúgurnar virtust halda sér allvel. Gera má ráð fyrir, að ástand fúguefnisins á þeim hluta hússins, sem aðalstefndu höfðu þegar endurnýjað, hafi verið með sama hætti. Þau höfðu þegar unnið það verk, þegar skoðun matsmanna fór fram. Ljóst er, að skipta þarf um fúgur, þar sem það er enn ógert.

Dómendur fallast á niðurstöðu matsmanna skv. þessum lið.

9. Þakleki við skorstein, sbr. lið 12 í matsgerð, 19.000 kr.

Hér er um galla að ræða að mati dómsins, sem kunnáttumanni hefði yfir-sést við venjulega skoðun.

Þessi kröfuliður er því tekinn til greina.

10. Brotin rúða í hjónaherbergi, sbr. lið 13 í matsgerð, 2.500 kr.

Aðalstefnandi og eiginkona hans halda því fram, að þessi rúða hafi verið brotin, þegar aðalstefndu skoðuðu eignina. Þau hafa sönnunarbyrðina fyrir þeirri staðhæfingu. Aðalstefndu kváðust ekki hafa veitt þessu athygli né heldur hefði aðalstefnandi eða eiginkona hans upplýst þau um það, þegar þau skoðuðu eignina.

Verður því að fallast á þennan kröfulið aðalstefndu.

11. Kostnaður við að loka gati í bílskúrsgólfi, sbr. matslið 15, 5.500 kr.

Eiginkona aðalstefnanda upplýsti dóminn um það á vettvangi, að gatið á bílskúrsgólfinu hefði komið til umræðu, þegar aðalstefndu skoðuðu eignina. Gatið hefði verið sett til þess, að unnt væri að setja vörur niður í ósamþykktu rýmið, sem er beint niður af bílskúrnum. Aðalstefndu halda því fram, að gatið hafi ekki komið til umræðu, þegar þau skoðuðu eignina, og athygli þeirra ekki verið vakin á því. Ekki hafi verið hægt að sjá þetta gat, hvorki úr kjallararýminu né bílskúrnum fyrir drasli, sem byrgt hafi sýn.

Dómurinn lítur svo á, að gatið geti verið gagnlegt á margan hátt og bætt aðgengi og nýtingu á umræddu kjallararými. Aðalstefndu hafi kosið að loka því og verða að mati dómsins að bera kostnað af þeirri framkvæmd. Þessum kröfulið er því hafnað.

12. Kostnaður við lagfæringu eldhússkápa, sbr. lið 16 í matsgerð, 19.000 kr.

Dómurinn lítur svo á, að hér sé um að ræða frávik frá því, sem venjulegt er, og því hefðu aðalstefnandi og/eða eiginkona hans átt að upplýsa aðalstefndu um þetta atriði, enda er viðurkennt, að þau litu ekki inn í skápa, þegar þau skoðuðu eignina.

Því er fallist á þennan kröfulið.

13. Kostnaður við frágang og endurglerjun gluggaveggjar í arinstofu, sbr. matslið 17 í matsgerð, 66.000 kr.

Augljóst er öllum enn í dag, að gluggaveggur þessi er ófrágenginn. Aðalstefndu hlaut að hafa verið það ljóst eða mátt gera sér grein fyrir því við venjulega skoðun á eigninni.

Þessum kröfulið er því hafnað.

14. Kostnaður við hreingerningu hússins, sbr. matslið 18, 21.000 kr.

Vitnið Aldís Bára Einarsdóttir greindi dómnum frá því, að hún hefði aðstoðað aðalstefnanda við þrif hússins fyrir afhendingu þess til aðalstefndu. Það, sem hún hefði gert, hefði verið vel gert, en ekki kunni hún skil á því, hvernig aðrir hlutar hússins hefðu verið þrifnir, en fjöldi fólks hefði verið þar til aðstoðar aðalstefnanda.

Í bréfi lögmanns aðalstefnanda til aðalstefndu, dags. 12. september 1994,

er viðurkennt, að gólf í bílskúr hafi ekki verið þrifið. Fenginn hafi verið maður til verksins, sem hugðist þrifa það á laugardegi, en vegna afhendingar hússins föstudaginn áður hafi ekkert orðið úr því.

Vitnið Þórarinn Jónsson fasteignasali greindi réttinum frá því, að húsið hefði ekki verið fullkomlega þrifið að sínum dómi.

Matsmenn miða kostnað skv. þessum matslið við þrif alls hússins.

Með vísan til framangreinds þykir rétt, að aðalstefnandi beri kostnað af þrifum hússins að hluta með 10.000 kr.

15. Kostnaður við þrif á lóð, sbr. lið 19 í matsgerð, 17.000 kr.

Aðalstefnandi hefur viðurkennt skyldu sína til hreinsunar á lóð, en kveður aðalstefndu hafa komið í veg fyrir, að hann hafi getað fullnægt þeirri skyldu. Vísast til framburðar Gunnars Más Gunnarssonar og aðalstefnda, Jóns V. Gíslasonar, í þessu sambandi.

Með vísan til framburðar vitnisins Gunnars Más, sem rakinn er hér að framan, verður ekki fallist á þessa kröfu aðalstefndu.

16. Kostnaður vegna teikninga, sem leiðir af fráviki frá samþykktum teikningum, sbr. lið 20 í matsgerð, 70.000 kr.

Eins og áður er lýst, var aðalstefndu ljóst, að rými í kjallara var ósamþykkt. Aðalstefnandi heldur því og fram, að þau hafi verið upplýst um, að arinstofa væri einnig ósamþykkt. Þessi tvö atriði eru hin veigamestu, að því er varðar frávik frá samþykktum teikningum. Aðalstefndu máttu því vita, að bygging hússins væri ekki í samræmi við samþykktar teikningar, og gátu því gert ráð fyrir, að þörf væri á að breyta teikningum. Því er þessum kröfulið hafnað.

17. Gölluð gifspússning, sbr. lið 22 í matsgerð, 150.000 kr.

Matsmenn fara þá leið við mat sitt skv. þessum matslið að meta afslátt af kaupverði hússins, þar sem ekki sé raunhæft að ætlast til þess, að útveggir séu endurgiftsaðir að innan, eins og nú standi á. Dómurinn fellst á þessa úrlausn matsmanna, enda liggur ekki fyrir, að aðalstefnandi hafi vitað um þennan ágalla eignarinnar, en ljóst þykir, að um galla sé að ræða, sem valdið geti aðalstefndu bæði óþægindum og kostnaði.

Því er fallist á þennan kröfulið aðalstefndu.

Samtals nema þeir liðir í kröfugerð aðalstefndu, sem dómurinn hefur fallist á, 718.500 kr.

Með vísan til framanritaðs ber aðalstefnanda að greiða aðalstefndu í gagnsök samtals 718.500 kr. í afslátt og/eða skaðabætur eftir atvikum. Sú fjárhæð kemur til frádráttar kröfu aðalstefnanda í aðalsök, og þykir rétt, að skuldajöfnuður verði gerður, þegar matsgerð var (sic) lögð fram hér fyrir dómi 18. september 1995.

Krafa aðalstefnanda í aðalsök nemur 1.297.542 kr.

Með kaupsamningi málsaðila frá 21. júlí 1994 skuldbundu aðalstefndu sig til að greiða aðalstefnanda 1.297.542 kr. 15. janúar 1995. Verður sú fjárhæð lögð til grundvallar, enda hefur aðalstefnandi ekki gefið skýringar á mis-
muni þessum.

Aðalstefndu dæmast því til að greiða aðalstefnanda 579.042 kr. (1.297.542 – 718.500) auk dráttarvaxta skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 1.297.542 kr. frá 15. janúar 1995 til 18. september 1995, en af 579.042 kr. frá þeim degi til greiðsludags. Dráttarvextir skulu lagðir við höfuðstól á tólf mánaða fresti, fyrst 15. janúar 1996, sbr. 12. gr. vaxtalaga.

Með vísan til 1. tl. 130. gr. laga nr. 91/1991 dæmast aðalstefndu til að greiða aðalstefnanda málskostnað í aðalsök og gagnsök, sem ákveðst 191.050 kr., þar af í virðisaukaskatt 36.750 kr.

Aðalstefndu gera kröfu til, að tekið verði tillit til þess kostnaðar, sem þau hafa greitt vegna matsgerðar, við ákvörðun málskostnaðar sér til handa. Samkvæmt fram lögðum reikningum nemur þóknun matsmanna 459.654 kr., sem aðalstefndu hafa greitt. Í matsbeiðni er óskað eftir mati á ýmsum liðum, sem dómurinn hefur ekki fallist á.

Með vísan til þess þykir rétt, sbr. e-lið 129. gr. laga nr. 91/1991, að aðalstefnandi greiði aðalstefndu í málskostnað 350.000 kr.

Aðalstefnandi skal gefa út afsal fyrir eigninni Neshömrum 18, Reykjavík, til aðalstefndu, Jóns V. Gíslasonar og Guðbjargar Björnsdóttur, samtímis því, að uppgjör fer fram milli málsaðila, í samræmi við niðurstöðu dóms þessa.

Dóminn kveða upp Skúli J. Palmason héraðsdómari ásamt meðdómendum Nielsi Indriðasyni byggingarverkfræðingi og Ólafi J. Sigurðssyni rafmagnstæknifræðingi.

D ó m s o r ð:

Aðalstefndu, Jón V. Gíslason og Guðbjörg Björnsdóttir, skulu greiða aðalstefnanda, Jóhanni Baldurssyni, 579.042 kr. auk dráttarvaxta skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 1.297.542 kr. frá 15. janúar 1995 til 18. september 1995, en af 579.042 kr. frá þeim degi til greiðsludags. Dráttarvextir skulu lagðir við höfuðstól á 12 mánaða fresti, fyrst 15. janúar 1996, sbr. 12. gr. vaxtalaga.

Aðalstefndu greiði aðalstefnanda 191.050 kr. í málskostnað í aðal-
sök og gagnsök, þ. m. t. virðisaukaskattur.

Aðalstefnandi greiði aðalstefndu 350.000 kr. í málskostnað í gagn-
sök.

Aðalstefnandi skal gefa út afsal fyrir eigninni Neshömrum 18, Reykjavík, til aðalstefndu, Jóns V. Gíslasonar og Guðbjargar Björnsdóttur, samtímis því, að uppgjör fer fram milli málsaðila, í samræmi við niðurstöðu dóms þessa.
