

Fimmtudaginn 21. mars 1996.

Nr. 19/1995.

**Gunnar Ástvaldsson og
Þuríður Guðmundsdóttir**

(Hjalti Steinþórsson hrl.)

gegn

Hallgrími Guðjónssyni

(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)

Fasteignakaup. Gallar. Tómlæti. Málskostnaður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason og Arnljótur Björnsson og Eiríkur Tómasson prófessor.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 19. janúar 1995 og krefjast þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 2.777.924 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt vaxtalögum nr. 25/1987 frá 25. nóvember 1993. Auk þess krefjast þau málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Við munnlegan málflutning fyrir Hæstarétti féllu áfrýjendur frá 2. lið kröfu sinnar í héraði, þ. e. kostnaðar, að fjárhæð 121.059 krónur, en kröfulið þessum var vísað frá héraðsdómi. Nemur endanlegur höfuðstóll dómkröfu áfrýjenda því 2.656.865 krónum.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar í Hæstarétti.

I.

Svo sem greinir í héraðsdómi, seldi stefndi áfrýjendum bújörð sína, Hvamm II, ásamt mannvirkjum á henni 8. september 1985. Í dóminum er því lýst, að í mars 1988 brast norðurgafl haughúss þess, sem um ræðir í málinu. Þegar kaupin voru gerð, var haughúsið um sautján ára gamalt. Í bréfi til stefnda 11. apríl 1988 áskilur áfrýjandi Gunnar sér rétt til bóta fyrir leyndan galla á haughúsinu. Bréfinu fylgdi ljósrit af úttekt, sem byggingarfulltrúi Norðurlands vestra og aðstoðarmaður hans gerðu að lokinni skoðun á haughúsinu 17. mars 1988. Í úttektinni er lýst annmörkum á jarnabindingu hússins. Í bréfi sínu tekur áfrýjandi Gunnar jafnframt fram, að meta þurfi húsið, eftir að það hafi verið tæmt. Stefndi svarar bréfi áfrýjanda Gunnars og andmælir bótaskyldu 25. apríl 1988.

Lögmaður áfrýjenda ritar stefnda bréf 3. maí 1988 og tilkynnir honum, að óskað verði eftir mati kunnáttumanna, ef samkomulag náist ekki um bætur. Lögmaður stefnda svarar bréfi þessu nokkru síðar og vísar kröfu áfrýjenda á bug. Af hálfu áfrýjenda var beðið um dómkvaðningu manna til að meta galla á haughúsinu 2. ágúst 1988. Matsgerð er dagsett 10. nóvember 1988.

Telja verður, að framangreindar kvartanir og tilkynningar af hálfu stefnda hafi komið nógu tímanlega fram.

II.

Á þessum tíma gætti hagsmuna áfrýjenda sá lögmaður, sem flytur mál þetta fyrir Hæstarétti fyrir þeirra hönd. Nokkru áður en fyrrgreindu mati lauk 10. nóvember 1988, tók annar lögmaður að gæta hagsmuna áfrýjenda gagnvart stefnda. Óskaði hann eftir í bréfi til sýslumanns Húnavatnssýslu 2. nóvember 1988, að dómkvaddir yrðu menn til að skoða og meta skemmdir og annmarka á íbúðarhúsi á jörðinni svo og á fjárhúsi, sem í málinu er einnig nefnt kálfhús. Í matsbeiðni er tekið fram, að áður hafi verið beðið um mat á haughúsi, en því mati lauk skömmu síðar, svo sem fyrr greinir. Voru tveir menn dómkvaddir af setudómara 9. janúar 1989, og var lögmanni stefnda þá kunnugt um matsbeiðnina og dómkvaðninguna. Dráttur varð á því, að matsmenn tækju til starfa, og virðist þáverandi lögmaður áfrýjenda ekki hafa tilkynnt matsmönnum um dómkvaðninguna fyrr en í júlí 1990. Umbeðið mat dróst, og bað þáverandi lögmaður áfrýjenda að nýju um mat 6. desember 1991 á flestum sömu atriðum og í matsbeiðni frá 2. nóvember 1988, en auk þess var óskað eftir mati á skolpleiðslum í íbúðarhúsi svo og viðbótarmati vegna haughúss. Lögmaður stefnda andmælti beiðni um þessa dómkvaðningu. Í úrskurði 30. mars 1992 féllst setudómari á, að viðbótarmat færi fram á haughúsinu. Vísaði dómarrinn m. a. til þess, að í fyrri matsgerð kæmi fram, að ekki hefði reynst unnt að skoða botnplötu haughússins í nóvember 1988, vegna þess að þá hefði ekki verið búið að tæma húsið. Matsmenn skoðuðu síðan haughúsið 19. júní 1992, og lá viðbótarmatsgerð fyrir 1. september 1992. Af hálfu áfrýjenda var 22. október 1992 beðið um yfirmat á haughúsi o. fl. Mánudí síðar mótmælti lögmaður stefnda dómkvaðningu sem þýðingarlausri. Héraðsdómur Norðurlands vestra féllst aðeins á mótmæli þessi að litlu leyti og dómkvaddi 25. nóvember 1992 þrjá menn

til að gera umbeðið yfirmat á haughúsi og meta nánar tiltekna annmarka á fjárhúsi og íbúðarhúsi á jörðinni. Yfirmatinu lauk síðan í maí 1993.

Í öllum matsgerðum dómkvaddra manna í málinu kemur fram, að fulltrúi stefnda sótti matsfundi.

III.

Af framangreindu sést, að frá nóvember 1988 til desember 1991 dróst að halda áfram aðgerðum til að afla viðbótarmats á haughúsi. Ástæður dráttarins eru ekki að öllu leyti ljósar, en þær verða að nokkru raktar til tilrauna áfrýjenda til að koma fram bótakröfum á hendur stefnda vegna annarra ætlaðra galla á hinu selda. Þá virðist allveruleg töf hafa orðið af hálfu matsmanna, eins og fram kemur í II. kafla hér á undan. Þótt aðgerðir af hálfu áfrýjenda hafi á þessum tíma dregist og verið ómarkvissar, verður að telja ljóst, að stefndi hafði ekki ástæðu til að ætla, að áfrýjendur hefðu fallið frá kröfum vegna missmíði haughússins, sbr. meðal annars ummæli í bréfi þáverandi lögmanns þeirra til lögmanns stefnda 12. júlí 1990. Bersýnilegt var og af úttekt, sem stefnda var kunnugt um, svo og af fyrrgreindri matsgerð 10. nóvember 1988, að járnabindingu hússins var mjög áfátt. Stefndi virðist heldur aldrei hafa léð máls á að ganga til samninga um bætur fyrir skemmdirnar á haughúsinu, en það var honum boðið í bréfi í maí 1988, svo sem fyrr er vikið að.

Með vísun til þess, sem áður hefur verið rakið, verður fallist á þá niðurstöðu héraðsdóms, að ekki sé næg ástæða til að telja, að áfrýjendur hafi með tómlæti fyrirgert rétti sínum til að gera kröfur á hendur stefnda vegna annmarka á haughúsinu.

IV.

Í fyrrnefndri matsgerð undirmatsmanna 10. nóvember 1988 segir, að járnalögn haughússins sé ábótavant, svo að það standist ekki „þá áraun, sem það verður fyrir og var fyrirsjáanleg“. Í viðbótarmatsgerð 1. september 1992 kemur fram, að járnabinding haughússins sé hvorki eðlileg né viðunandi. Á sömu lund er álit þriggja dómkvaddra yfirmatsmanna í álitserð 28. maí 1993, sem áður er getið og rakin er í meginatriðum í héraðsdómi. Segir þar meðal annars svo: „Burtséð frá öllum lögum og reglum er það sjálfsögð forsenda

við byggingu mannvirkis, að það sé gert með þeim hætti, að það þoli þá áraun sem fyrirhuguð notkun þess krefst. . . . Yfirmatsmenn telja, að ekki hafi verið rétt staðið að járnbindingu haughússins, hverju sem þar er um að kenna.“ Tveir yfirmatsmanna hafa áréttað þetta álit fyrir dómi. Segir annar þeirra, Magnús Guðjónsson húsa-smíðameistari, að nokkuð ljóst sé, að í haughúsið „vantaði járnabindingu til þess að halda þessu öllu saman“ og að það sé aðalorsök gallans á húsinu. Yfirmatsmaðurinn Sæbjörn Kristjánsson byggingartæknifræðingur segir um niðurstöðu þeirra matsmannanna, að lykilatriði sé, að haughúsið hafi ekki þolað eðlilega notkun. Tekur hann fram, að húsið sé dæmi um slæma „útfærslu“ og slæma hönnun. Af gögnum þessum er ljóst, að haughúsið var gallað, þegar stefndi seldi áfrýjendum jörðina.

Eftir framburði áfrýjanda Gunnars fyrir héraðsdómi sýndi stefndi honum sprungu við norðvesturhorn haughússins, þegar Gunnar skoðaði mannvirki á jörðinni fyrir kaupin. Sá hann, að sprungan var spengd með flötu járn. Áfrýjandi Gunnar kveður stefnda hafa sagt sér, að sprunga þessi hafi komið fljótlega eftir smíði hússins, og hefði hún eða haughúsið „aldrei verið til vandræða“. Stefndi segist hafa talið, að sprungan hefði ekkert stækkað, og staðfestir, að þeir Gunnar hafi í umrætt sinn talað um sprunguna. Þá tekur stefndi fram, að aldrei hafi verið litið svo á, að húsið væri „vandamálafjós“. Fyrir dómi var stefndi einnig spurður sérstaklega um ummæli í málsgögnum þess efnis, að aðrar sprungur hefðu sést á gaffli haughússins nokkru eftir 1970. Gaf stefndi þá svofellt svar: „Það er fráleitt, að stafninn hafi verið sprunginn þá, alveg fráleitt. Það kom bara þessi eina sprunga, sem enginn vissi, af hverju var.“ Þegar þetta er haft í huga og þess jafnframt gætt, hversu víðtækur gallinn á húsinu reyndist vera við rækilega athugun kunnáttumanna, eftir að norðurgaffl hússins brast, verður ekki talið, að áfrýjendur hafi við kaupin haft ástæðu til að kanna eða láta kanna, hvernig járnabindingu eða öðrum frágangi gólfs og veggja var háttað.

Samkvæmt því, sem nú var rakið, verður að telja, að áfrýjendur hafi mátt treysta því, að haughúsið hafi ekki haft þann galla, sem hér um ræðir. Eiga þau því rétt til skaðabóta úr hendi stefnda vegna gallans. Leysir það stefnda ekki undan ábyrgð í þessu efni, þótt gerð eða smíði útihúsa í sveitum landsins kunni allvíða að hafa ver-

ið nokkuð áfátt á þeim tíma, sem hér um ræðir. Við ákvörðun fjárhæðar bóta verður lögð til grundvallar niðurstaða yfirmatsmanna 28. maí 1993, en þeir telja, að þetta tjón áfrýjenda nemi alls 824.000 krónum miðað við verðlag í maí 1993.

Auk bóta samkvæmt yfirmati krefjast áfrýjendur greiðslu kostnaðar, sem tengist viðgerð á haughúsi, samtals að fjárhæð 769.432 krónur (15.792 + 7.440 + 746.200 krónur), sbr. 3.–5. kröfulið í héraðsdómi. Krafa þessi er ekki studd fullnægjandi gögnum, og verður henni því vísað frá héraðsdómi.

V.

Aðila greinir ekki á um, að áfrýjandi Gunnar hafi, nokkru eftir að gólf í fjárhúsi brast sumarið 1986, tjáð stefnda munnlega, hvað gerst hafði. Áfrýjendur gera þó ekki reka að kröfugerð vegna þessa galla fyrr en með beiðni um dómkvaðningu matsmanna 2. nóvember 1988. Ekki er farið fram á mat á gleri í gluggum íbúðarhúss fyrr en í sömu matsbeiðni, þótt áfrýjendum hafi löngu áður fundist óeðlilegs kulda gæta frá gluggunum. Eins og fyrr segir, voru tveir menn dómkvaddir 9. janúar 1989 til að gera hið umbeðna mat, en lögmanni stefnda var nokkrum dögum áður tilkynnt um fyrirhugaða dómkvaðningu. Lögmaðurinn ritaði bréf lögmanni áfrýjenda 16. janúar 1989 og mótmælti þessum nýju kröfum, meðal annars með þeim rökum, að kvartanir vegna galla væru of seint fram komnar. Með vísun til þess, sem nú var rakið, verður að telja, að áfrýjendur hafi með tómlæti glatað rétti sínum til að bera fyrir sig vanefndir, að því er varðar fjárhús og gler í gluggum. Ber þegar af þeirri ástæðu að staðfesta niðurstöðu héraðsdóms um sýknu af kröfum samkvæmt þessum kröfuliðum.

VI.

Niðurstöðu héraðsdóms um sýknu af kröfum áfrýjenda vegna kostnaðar við riðuhreinsun þykir mega staðfesta með vísun til forsendna dómsins.

VII.

Úrslit málsins verða samkvæmt framansögðu þau, að kröfuliðum 3–5 er vísað frá héraðsdómi, en stefndi skal greiða áfrýjendum

824.000 krónur auk dráttarvaxta frá 25. nóvember 1993, eins og krafist er.

Með hliðsjón af b-lið 1. mgr. 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þykir við ákvörðun málskostnaðar rétt að líta til þess dráttar af hálfu þáverandi lögmanns áfrýjenda, sem áður er lýst, svo og þess, að ekki hefur verið krafist greiðslu á útlögðum matskostnaði. Samkvæmt því og eftir málsúrslitum þykir rétt, að málskostnaður í héraði falli niður, en stefndi greiði áfrýjendum málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og segir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Vísað er frá héraðsdómi liðum 3–5 í kröfu áfrýjenda.

Stefndi, Hallgrímur Guðjónsson, greiði áfrýjendum, Gunnari Ástvaldssyni og Púríði Guðmundsdóttur, 824.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt vaxtalögum nr. 25/1987 frá 25. nóvember 1993 til greiðsludags.

Málskostnaður í héraði fellur niður.

Stefndi greiði áfrýjendum 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 21. október 1994.

1. Mál þetta, sem var höfðað með stefnu, birtri 25. nóvember 1993, var dómtekið 19. september sl.

Stefnendur eru Gunnar Ástvaldsson, kt. 270148-3799, Hvammi II, Áshreppi, A.-Húnavatnssýslu, og Púríður Guðmundsdóttir, kt. 150856-3969, s. st.

Stefndi er Hallgrímur Guðjónsson, kt. 150119-3089, Flyðrugranda 14 a-2, Reykjavík.

Stefnendur gera þá dómkröfu, að stefnda verði gert að greiða sér 2.777.924 kr. auk dráttarvaxta skv. 10. gr., sbr. 12. gr. vaxtalaga, frá stefnubirtingardegi til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu. Til vara er krafist lægri fjárhæðar að mati dómsins og vaxta og málskostnaðar, eins og að framan gerinir.

Af hálfu stefnda eru þær dómkröfur gerðar, að hann verði sýknaður af kröfum stefnenda og honum tildæmdur málskostnaður að skaðlausu að með töldum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

Stefndi gerði upphaflega kröfu um frávísun málsins. Fór fram málflutningur um kröfuna 30. mars sl., en henni var hafnað 6. apríl.

Stefnufjárhæð nam 3.453.598 kr.

2. Árið 1985 ákvað stefndi vegna heilsubreysts að bregða búi eftir um 40 ára búskap á jörðinni Hvammi II í Vatnsdal, Áshreppi í A.-Húnavatnssýslu. Jörðinni Hvammi var 1926 skipt í lögþýlin Hvamm I og Hvamm II. Íbúðarhúsi, sem byggt var 1911, er skipt á milli þessara býla, en stefndi byggði við sinn hluta þess 1953. Eftir tvær skoðunarferðir stefnenda að Hvammi II gerðu stefndi og stefnandinn Gunnar með sér makaskiptasamning 8. september 1985, þar sem stefnandi skuldbatt sig til að kaupa nefnda jörð ásamt húsum og mannvirkjum öllum og að selja stefnda fimm herbergja íbúð sína í fjölþýlishúsinu Flyðrugranda 14, Reykjavík. Samningurinn var gerður að Hvammi II, og var lögmaður stefnenda, Hjalti Steinþórsson hrl., þeim til aðstoðar við samningsgerðina. Stefnendur fengu umráð jarðarinnar 20. október 1985, og afsal var gefið út þeim til handa 27. nóvember s. á. Þau gátu þó ekki hafið búskap þegar í stað og höfðu ráðsmann til 1. október 1986. Í samningnum er ákvæði þess efnis, að jörðin ásamt húsum og mannvirkjum sé seld „í núverandi ástandi sem kaupandi hefur kynnt sér og sættir sig við í einu og öllu“. Þá greinir frá því, að kaupandi hafi kynnt sér virðingargjörð, dags. 7. 9. 1985, um jörðina. Samkvæmt henni mátu þeir Gísli Pálsson og Jón Tr. Þorbjörnsson jörðina til peningaverðs vegna lántöku hjá Stofnlánadeild landbúnaðarins. Þar kemur fram, að byggingarár fjárhúss var 1964 og fjóss og haughúss 1968. Um ástand íbúðarhússins segir, að viðhald þess sé „ágætt, gott“, að það sé hlýtt og að gagngerð viðgerð hafi farið fram á því 1982. Almennu ástandi og viðhaldi fjóss, haughúss og fjárhúss er lýst sem góðu. Við gerð makaskiptasamnings lá frammi ljósrít skrifstofu Húnavatnssýslu, dags. 6. 9. 1985, af síðu umræddrar jarðar í veðmálabók. Kom þar fram, að jörðin væri án veðbanda eða eignarhafta, og strikað hafði verið yfir yfirlýsingu Framleiðsluráðs landbúnaðarins, dags. 4. 11. 1982, sem tekið hafði verið við til þinglýsingar 1. 9. 1983. Samkvæmt áritaðri skýringu var þar um að ræða tímabundna kvöð vegna fækkunar á sauðfé jarðarinnar. Það er meginefni þessa samnings, að stefndi skuldbatt sig til að fella allt sauðfé á jörðinni haustið 1982 og taka ekki upp sauðfjárhald eða heimila neinum öðrum að gera það frá 1. nóvember 1982 til 1. október 1985 nema með leyfi Framleiðsluráðs landbúnaðarins og samþykki sauðfjársjúkdómanefndar. Framleiðsluráð landbúnaðarins skuldbatt sig til að greiða stefnda hálf skattmat fjárstofnsins í tveimur hlutum á árunum 1982 og 1983. Þinglýsa skyldi samningnum sem kvöð á jörðina, og stefndi lýsti yfir, að

kvöðin væri bindandi fyrir sig og alla aðra, er síðar kynnu að eignast jörðina eða á annan hátt öðlast rétt yfir henni, til 1. október 1987.

Málsóknin er á því reist, að hið selda hafi haft galla, sem stefndi beri ábyrgð á, í aðalatriðum sem hér greinir, en krafist er bóta eða afsláttar vegna galla á byggingum og kostnaðar við riðuhreinsun.

1. Gallar í haughúsi. Stefnandinn Gunnar viðurkennir, að við skoðun á fjósi í júní 1985 hafi sést á vesturvegg haughússins sprunga, sem búið var að spengja. Eitt sinn, er hann var að mjólka, hefði hann allt í einu fundið megna stækju undan fjósinu. Hann hefði séð, að töluvert hafði lækkað í haughúsinu, hlaupið út og séð, að sprunga hafði opnast á norðausturgafli þess og mykja runnið þar út, svo að jarðvegur hafði sópast frá. Hann hafi þegar haft samband við Guðbjart Á. Ólafsson, byggingarfulltrúa á Norðurlandi vestra, sem komið hafi sama dag eða næsta. Í úttekt byggingarfulltrúans og aðstoðarmanns hans, dags. 19. mars 1988, segir, að 17. mars 1988 hafi þeir skoðað haughús undir fjósi að Hvammi II, Vatnsdal, að beiðni Gunnars Ástvaldssonar. Við skoðun hafi eftirfarandi komið í ljós:

„Norðurgafli haughússins er genginn út, líklega 10–15 cm við jörðu, og kúpir út um miðju.

Allt að 3 cm sprungur eru við langveggi beggja vegna frá grunnplötu og mjókkar upp og lokast í ca. 1,2 m hæð.

Á vesturhornið hefur verið sett spöng úr flatjární, sem lítinn styrk gefur, en sýnir, að langt er síðan sú sprunga hefur komið fram.

Að sögn Gunnars opnuðust sprungurnar fyrir skömmu, og lak þá hland úr haughúsinu.

Ekki er meira í haughúsinu en venja er til, og vantar töluvert á, að í því sé það, sem mest hefur verið.

Engin jarðvegsfylling er að haughússgaflinum, og er grunnplata í ca. 30 cm hæð yfir jarðveg.

Á gaflinum er renna til losunar á haughúsinu.

Af myndum frá 1972 má sjá, að þá þegar hefur sprungan við norðvesturhornið verið komin fram og gaflinn allur gegnsprunginn.

Myndir þessar tók fyrrverandi byggingarfulltrúi, Ingvar Gýgjar, og er ástæða til að ætla, að hann hafi verið kallaður til vegna þeirra.

Engar burðarþolsteikningar eða meistaraábyrgðir eru til í vörslu byggingarfulltrúa.

Upplýst er, að haughúsið er byggt 1968 af vinnuflokki búnaðarsambandsins með svokölluðum búnaðarsambandsmótum.“

Í úttekt, undirritaðri af Guðbjarti Á. Ólafssyni byggingarfulltrúa 21. mars

1989, greinir frá því, að byggingarnefnd Áshrepps hafi komið saman að Hvammi til að skoða skemmdir á norðurgafli haughúss, en búið hafi verið að grafa frá hornum og 3–4 metra inn með langveggjum. Á hornum hafi verið 4–5 cm sprungur, svo sem gaflþykkt inn á langveggjum, og sýnilegar sprungur um allan gaflvegginn.

Í vottorði Byggingarstofnunar landbúnaðarins, dags. 28. 3. 1988, um umrædda jörð er skráð: „Haughúsið undir fjósi er að bila meira en verið hefur. Sögur um fyrstu sprungur eru frá 1972 (fjósið reist 1968), en þær hafa haldist svipaðar þar til nú.“

Um það, hvað stefndi hafi hlotið að vita um ástand haughússins, segir í stefnu: „Stefndi vissi, að sökkullinn var bara undir nyrsta hluta hússins, en að þegar horft er á húsið, þá virðist sökkullinn vera undir öllu húsinu. Stefndi vissi, að sökkullinn var frístandandi og hvergi bundinn. Tekið skal fram, að stefndi byggði húsið sjálfur. Árið 1972 var úttekt framkvæmd, sem stefnda var fullkunnugt um. Stefnendur sáu þau gögn ekki fyrr en eftir að málið var til komið. Myndir og upplýsingar um, að þetta var vandamála fjós þegar árið 1972, liggja hjá byggingarfulltrúa á Blönduósi. Eftir að sprungan opnaðist á haughúsinu og þegar Gunnar hringir í stefnda, segir stefndi eitt-hvað á þessa leið: „Líklega hef ég verið of fljótur að láta sturta grús inn í sökkullinn, og hann hefur ekki verið orðinn fullharðnaður, því hann sprakk strax.“ Rétt er að minna á það í þessu samhengi, að stefndi undirritaði virðingargjörðina athugasemdalaust.“

2. Gallar í gólfi fjárhúss. Í stefnu segir: „Sumarið 1986 hrundi gólfið undan böggum í fjárhúsi. Kom þá í ljós, að allar undirstöður vantaði. Gunnar var í Reykjavík, þegar þetta gerðist. Ráðsmaðurinn hringdi í hann og lét vita. Gunnar fór heim til stefnda og sagði honum frá þessu. Stefndi taldi, að of mikið hey hefði verið sett inn á gólfið. Þetta taldi Gunnar hætta skýringu, en vildi ekkert tjá sig um hana frekar, fyrr en komið væri mat á þetta.“

Í stefnu greinir frá því, að þegar stefnandinn Gunnar hafi skoðað jörðina, hafi stefndi sagt, að hann væri búinn að styrkja gólfið undir 1/4 af húsinu, en hitt væri í þokkalegu lagi, og mættu þau byrja með fé um haustið. Ekki hafi verið hægt að skoða undir gólfið, því að skítur hafi verið í húsinu. Stefndi hafi sagt, að ástand fjárhússgólfs væri gott.

3. Gallar í glerjun íbúðarhúss. Í stefnu greinir frá því, að íbúðarhúsið hafi reynst mjög kalt á veturna, sérstaklega nýi parturinn, þótt búið væri að klæða hann og einangra.

Í stefnu er haft eftir stefnda, að hann hafi verið nýbúinn að glerja, þ. e. a. s. árið 1982.

4. Kostnaður vegna riðuhreinsunar. Því er fram haldið, að jörðin hafi án vitundar stefnenda verið óhreinsuð riðujörð, og hafi þau lagt í kostnað við hreinsunina. Líklega árið 1987 hafi verið farið að tala um niðurskurð á sauðfé með riðu á bæjum í sveitinni. Rætt hafi verið við stefnandann Gunnar, að hann tæki að sér að sóttahreinsa, eftir að búið væri að skera niður og hreinsa á bæjunum. Árið 1988 hafi dýralæknirinn, Sigurður H. Pétursson, farið að tala um, að Gunnar ætti að sóttahreinsa hjá sér. Gunnar hafi komið af fjöllum og sagt dýralækninum, að það gæti ekki verið, þar sem stefndi hefði sagt sér við kaupin, að hann mætti byrja með sauðfé haustið 1985. Sigurður H. Pétursson hafi sagt, að þetta væri vitleysa, því að stefndi hefði skuldbundið sig til að hreinsa. Sömuleiðis hefði Kjartan Blöndal, yfirmaður hjá Sauðfjárveikivörnum, fullyrt, að stefndi hefði átt eftir að hreinsa og oft verið haft samband við hann um það mál. Síðar hafi framangreindur samningur stefnda og Framleiðsluráðs landbúnaðarins komið fram, og upplýst hafi verið endanlega með bréfi sýslumannsins í Húnavatnssýslu 7. janúar 1983, að kvöð skv. honum hefði ranglega verið aflýst, en riðuhreinsun aldrei farið fram. Þar sem stefnendur hafi ekki viljað búa á óhreinsaðri riðujörð, hafi þau ákveðið að hreinsa. Af gögnum málsins verður ráðið, að það hafi verið gert undir lok árs 1992.

Í málinu liggja frammi þrjár matsgerðir dómkvaddra matsmanna, þeirra Guðmundar Karlssonar smíðs og Ólafs Jakobssonar tæknifræðings, um Hvamm II. Matsgerð, dags. 10. nóvember 1988, er um skemmdir á haughúsi. Matsgerð, dags. 16. 4. 1992, er um skemmdir á kálfa húsi og glerjun. Matsgerð, dags. 1. 9. 1992, er viðbótarmat á skemmdum og mat á endurbótum á haughúsi.

Hinn 25. nóvember 1992 voru Magnús Guðjónsson húasmiðameistari, Sæbjörn Kristjánsson byggingartæknifræðingur, og Björn Björnsson húasmiðameistari dómkvaddir til þess að skoða og meta yfirmati ætlaða galla á haughúsi, kálfa húsi og glerjun íbúðarhúss að Hvammi II, Áshreppi. Matsgjörð þeirra, dags. 28. maí 1993, er að meginefni svohljóðandi:

„Skoðun á haughúsi.

Búið var að tæma úr nyrðri enda haughússins, þannig að yfirmatsmenn komust vel til allra athugana á skemmdum bæði að utan og innan. Ástand veggja er með þeim hætti sem lýst er í undirmati, en nú var einnig hægt að skoða ástand haughússbotns, og er hann sprunginn, eins og undirmatsmenn gerðu ráð fyrir. Botninn er reyndar í molum fram við gaflinn, og er minnst þríbrotinn þvert yfir húsið. Hefur hann fallið niður að hluta, og er þar opið niður í grunn hússins. Yfirmatsmenn telja víst út frá ástandi botnsins, að hann sé ójárnbentur og engin tenging frá honum út í vegg.

Brot í steiptan gaflvegg eru eftirfarandi: Lárétt sprunga er í gafl í milli neðri brúna langbita, þar sem þeir ganga út í gaflinn. Þaðan hallar sprungunni niður til beggja hliðarveggja, en frá þeim stöðum og niður er gaflinn slitinn frá hliðarveggjum, þ. e. upp í um 1,5 m hæð frá botni.

Búið er að steypa styrktarveggi utan á bæði úthorn við norðurgafl haughússins. Veggir þessir eru með járnagrind og ná 1,8 m inn á gafl og 2 m inn eftir hliðum, en þaðan mun þeim halla niður að botni um 45 gráður að sögn yfirmatsbeiðanda. Veggirnir ná upp með veggjum, þar til um 0,7 m vantar á, að þeir nái upp á gólfplötu í fjósi. Tengijárn standa upp og út úr veggjum. Að sögn yfirmatsbeiðanda er sökklahæð um 2,2 m undir gaflvegg.

Tæming haughússins er með þeim hætti, að fyrir miðjum gafl í gat, 30 × 30 cm, niðri við gólf. Þar átti að vera hægt að láta mykjuna renna út í mykjudreifara, sem stæði neðan við gatið, en aðkomugjá er að gafl í hússins. Þessi tæmingaraðferð hefur ekki reynst vel, og er nú fyrir löngu horfið frá þessari tilhögun og aðrar aðferðir teknar við í nýrri byggingum og þar sem endurnýjun hefur átt sér stað. Lykilatriði við tæmingar á haughúsum er, að það náist að blanda þannig saman hlandi og mykju, að mykjan verði meðfærileg. Haughús verða af þessum sökum að vera þétt, svo að hland tapist ekki. Viðgerðir verða því að miðast við að gera húsið þétt ásamt því að tryggja burð þess.

Skodun á kálfhúsi.

Næst var kálfhúsið skoðað, en það er sambyggt fjósi til vesturs. Búið var að fjarlægja gólf og byggja nýtt gólf í hluta hússins. Yfirmatsmenn gátu þó skoðað úrtök í veggjum, þar sem gólfbitar eldra gólfsins höfðu setið. Húsinu er skipt niðri með steiptum langvegg, sem nær upp undir timburgólf. Burðarhaf er 4,32 m sitt hvorum megin og gólf lengd um 16 m. Gólfbitar í eldra gólfi hafa verið c/c 75 cm, þ. e. fjarlægð frá miðjum bita á miðjan næsta bita. Úrtökin eru 20 cm há og um 7 cm breið. Dýpt þeirra er um 4,5 til 5 cm. Hæð frá gólfi upp í úrtak er um 2,2 m. Að öðru leyti vísast til lýsingar undirmatsmanna, hvað þetta varðar.

Skodun á glerjun íbúðarhúss.

Yfirmatsmenn skoðuðu glugga íbúðarhússins og staðfesta lýsingu undirmatsmanna á gerð þeirra.

Niðurstöður yfirmatsmanna.

Niðurstöður yfirmatsmanna eru settar fram sem svör við einstökum liðum í yfirmatsbeiðni. Matsfjárhæðir eru á verðlagi í maí 1993 og innihalda ekki virðisaukaskatt á efni né vinnu, þar sem virðisaukaskattur vegna byggingar og viðgerða á landbúnaðarbyggingum er endurgreiddur. Mat á kostnaði við viðgerð á gluggum í íbúðarhúsi er aftur á móti með vsk. inniföldum í efnisverði, en ekki í vinnuliði.

„A. Haughús að Hvammi II, Áshreppi.

1. Metnir verði gallar, sem lýsa sér í því, að norðurgafl haughússins gengur út og fylgir sökkullinn með. Í skoðun 17. mars 1988 var gaflinn genginn út um 10–15 cm frá jörðu. Að öðru leyti vísast til meðfylgjandi úttektar á haughúsi 19. mars 1988.
2. Hvernig ástand n-gafls hússins sé og annað, sem skoðað var og metið í meðfylgjandi matsgerðum Guðmundar Karlssonar og Ólafs Jakobssonar.
3. Metið sé, að hve miklu leyti búið er að framkvæma það, sem lagt er til í matsgerðinni frá 10. nóvember 1988, hvernig það hafi reynst, sem gert hefur verið, og hvort tillögur fyrri matsmanna dugi með hliðsjón af reynslunni og þeim nýju upplýsingum, sem fram hafa komið.
4. Hvort losunarbúnaður geti nýst eftir nauðsynlegar aðgerðir á haughúsinu, t. d., ef fylla þarf upp að gaflinum.
5. Bygging hússins og sökkuls almennt og hvort forsvaranlega hafi verið að verki staðið og í samræmi við þágildandi lög, venjur og reglugerðir.
6. Kostnaður við úrbætur.“

Svar:

Ástandi hefur þegar verið lýst í kafla um skoðun yfirmatsmanna, og er það í samræmi við skoðun undirmatsmanna.

Eins og lýst er í kafla um skoðun yfirmatsmanna, er búið að byggja steypa styrkingarveggi utan á horn haughússins. Þessi aðgerð hefur unnið gegn því, að gaflveggurinn springi alveg frá hliðarveggjum. Það er skoðun yfirmatsmanna, að viðgerð sú, sem undirmatsmenn lögðu til við styrkingu gaflveggjarins, muni geta tryggt það, að gaflveggurinn standi, þegar hún væri fullgerð. Þessi viðgerð mun þó ekki koma í veg fyrir leka úr haughúsinu. Yfirmatsmenn telja í ljósi þess, að gólf haughússins er allt mölbrotið og lekt frammi við gaflvegginn, að rétt sé að leggja til nokkuð breytta viðgerð á því, sem óunnið er, skv. tillögum undirmatsmanna.

Yfirmatsmenn miða mat sitt við, að fyrirkomulag tæmingar verði með þeim hætti, sem það var við kaup yfirmatsbeiðanda á eigninni, þrátt fyrir það að telja verði, að sú aðferð sé vart raunhæf í dag.

Yfirmatsmenn leggja til, að botn haughússins verði brotinn burt á um 2 m kafla inn frá gaflvegg. Grafið verði niður með sökkli og hann einangraður að innan. Steypur verði nýr járn bentur botn í það svæði, en jafnframt brotið út í gegnum gaflvegg fyrir akkerisjárnum fyrir framhald þess styrktarveggjar, sem byrjað er á. Á sama hátt verði boruð göt út í hliðarveggi og botn fyrir tengijárn til að tryggja tengsl. Ekki er nauðsynlegt, að ógerður styrktarveggur nái niður á fast. Vanda þarf sérstaklega til þéttingar við eldri

botn og einnig við frágang umhverfis akkerisjárn. Styrktarveggur þarf að ná upp fyrir gólfplötu fjóss og tengjast þar inn í gólfplötuna með múrboltum. Nánari útfærslu og hönnun þarf að vinna af þar til hæfum aðilum.

Yfirmatsmenn benda á (þó að yfirmatið byggji ekki á því), að verði losunarfyriðkomulagi breytt, er ekki nauðsynlegt að brjóta burtu botninn að hluta, heldur mætti steypa nýja plötu ofan á hann og tengja með sama hætti út í styrktarvegg fyrir utan. Þá má líka fylla að gaffli og þar með koma í veg fyrir frosthættu inn undir haughússbotninn.

Ljóst er skv. framansögðu, að á meðan sjálfrennslistæming er viðhöfð, er ekki hægt að fylla að gaffli, þar sem aðkoma er nauðsynleg að húsinu vegna brottaksturs mykju.

Hvað varðar þá spurningu í yfirmatsbeiðni, hvort forsvaranlega hafi verið staðið að verki við byggingu hússins og í samræmi við þágildandi lög, venjur og reglugerðir, vilja yfirmatsmenn segja þetta:

Burtséð frá öllum lögum og reglum er það sjálfsögð forsenda við byggingu mannvirkis, að það sé gert með þeim hætti, að það þoli þá áraun, sem fyrirhuguð notkun þess krefst. Öll þekking, sem til þurfti við hönnun þessa húss, var til á þeim tíma, er húsið var reist, og þó að þeir aðilar, sem stóðu að framkvæmdinni, hafi hugsanlega ekki kunnað til verka, gátu þeir sem best leitað til kunnáttumanna um hönnun mannvirkja. Yfirmatsmenn telja, að ekki hafi verið rétt staðið að járnbindingu haughússins, hverju sem þar er um að kenna.

Kostnað við viðgerð á haughúsi meta yfirmatsmenn sem hér segir, og eru þá teknar með þær framkvæmdir við styrkingarveggi, sem lokið er:

	Efniskostn.	Vinna og vél.
Jarðvinna utan húss og dæling:		60.000
Þegar komnir styrktarveggir:		
Mótasmíði	27.000	81.000
Steypa og stál	105.000	44.000
Mótaríf og frág.		32.000
Ógerður styrktarv. utan h.:		
Mótasmíði	20.000	60.000
Múrboltar að ofan inn í pl.	2.000	4.000
Steypa og stál	83.000	35.000
Mótaríf og frág.		25.000
Hreinsun og brót á botnplötu		48.000
Gröftur og fylling innan h.		95.000
Einangrun sökkuls	8.000	4.000

Ný botnplata:

Brot fyrir akkerisjárnum		16.000
Steypa og stál	<u>37.000</u>	<u>38.000</u>
	282.000	542.000

Viðgerð á haughúsi alls 824.000 kr.

„B. Kálfahús að Hvammi II, Áshreppi.

1. Orsakir þess, að gólf hrundi.
2. Hvort upphaflegur frágangur á gólfi hafi verið samkvæmt reglum eða venju og hvort hann yfir höfuð sé viðunandi.
3. Hvernig best verði bætt úr og kostnaður við það.“

Svar:

Yfirmatsmenn staðfesta í aðalatriðum niðurstöðu undirmatsmanna nema hvað varðar matsfjárhæðir.

Í undirmati má sjá, að einungis sá hluti gólfs, sem hrundi, hefur verið tekinn til mats. Yfirmatsmenn skilja matsbeiðni undirmats og yfirmats þannig, að óskað sé mats á öllu gólfinu, og meta því kostnað við gerð gólfs í allt húsið.

Yfirmatið miðar við uppbyggingu gólfs, eins og greina má, að það hafi verið, og skv. almennum venjum um gerð gólfa og garða í fjárhúsin. Reiknað er með að bolta ásetur á vegg, þar sem gólfbitar sitji. Gólfíð er grindagólf skv. venju og einnig garðar. Lengd gólfs er um 16 m og breidd þess um 8,8 m.

Metinn er kostnaður við úrbætur sem hér segir:

	Efniskostn.	Vinna og vél.
Rif og hreinsun		32.000
Ásetur og gólfbitar	110.000	90.000
Grindagólf (aðkeypt í gr.)	208.000	30.000
Garðar	<u>47.000</u>	<u>65.000</u>
	365.000	217.000

Viðgerð á kálfhúsi (fjárhúsi) alls 582.000 kr.

„C. Glerjun að Hvammi II, Áshreppi.

1. Orsakir mikils kulda frá gleri.
2. Hvort glerjað hafi verið samkvæmt reglum, venju eða að öðru leyti á viðunandi hátt.“

Svar:

Yfirmatsmenn staðfesta niðurstöðu undirmatsmanna, hvað þennan lið

varðar. Yfirmatsmenn framreikna niðurstöðu undirmats með tilliti til breytinga á byggingarvísitölu og telja, að skipting milli verkþátta, efnis og vinnu eigi að vera eftirfarandi:

	Efniskostn.	Vinna og vél.
Rif og hreinsun		10.000
Fræsa föls og setja nýja pósta	7.000	
Nýtt gler	40.000	40.000
Málun	4.000	16.533
	<u>51.000</u>	<u>66.533</u>

Viðgerð á gluggum í íbúðarhúsi alls 117.533 kr.

Flutningskostnaður á efni, annars en steypu, er ekki innifalinn í efnisverði, en er metinn á 40.000 kr.

Hönnunarkostnaður vegna viðgerða á haughúsi er metinn á 25.000 kr.

Niðurstöðutala yfirmats er alls 1.588.533 kr. – ein milljón fimm hundruð áttatíu og átta þúsund fimm hundruð þrjátíu og þrjár krónur 00/100 – og skiptist á eftirfarandi hátt:

Efniskostnaður m. flutn.	738.000
Vinna á byggingarstað	825.533
Hönnun	25.000

Undirmatsgjörð, dags. 16. 4. 1992, sem vísað er til í yfirmatsgjörð, er að meginefni svohljóðandi:

„Skoðun kálfahúss:

Lýsing:

Húsið er fjárhús, byggt 1964. Húsið er steipt, u. þ. b. 9 × 18 m að utanmáli, og var skipt langs í 4 krær, með djúpum vélgengum kjallara, sem skiptist af steiptum langsgangandi vegg.

Árið 1986 var baggabundnu heyi hlaðið á grindurnar, annars vegar í húsinu í 2 m hæð. Eftir nokkurn tíma (2–3 vikur) hrundu grindurnar undan heyinu.

Svör við atriðum í matsbeiðni.

2. Kálfahús að Hvammi II, Áshreppi:

a) Orsakir þess, að gólf hrundi:

* Gólfíð var hlaðið meira en ætla hefði mátt, að það þyldi.

* Frágangur á endum gólfbita ófullnægjandi.

Pol gólfsins:

i) Það að stinga óvörðum gólfbitum í gróp í steiptum útvegg fjárhúss er alls ófullnægjandi frágangur. Þarna er viðkvæmasta fleti viðarins (enda-

trénu) stungið, þar sem raki er hvað líklegastur til að myndast og við haldast. Áseta bitanna var 2" og því ekki upp á mikið að hlaupa, þegar fúinn fór að herja.

ii) Gólfíð, eins og það var byggt, þolir ekki þann notþunga, sem venja er að reikna með í fjárhúsum, en það eru 150 kp/m².

Álagið:

Ljóst er, að hleðsla baggaðs heys í 2 m hæð ofan á fjárhússgrindurnar var meiri þungi en ætla hefði mátt, að gólfíð þyldi. Er þungi heysins næg ástæða til þess, að gólfíð hryndi, þar eð það gefur um 200 kp/m².

b) Hvort upphaflegur frágangur á gólfi hafi verið samkvæmt reglum eða venjum og hvort hann yfir höfuð sé viðunandi.

Burðarþolsteikningar eru ekki til fyrir gólfíð og nærtækast að ætla, að þær hafi ekki verið til, sem er fullkomlega óeðlilegt.

Frágangur bitaendanna er ekki fullnægjandi.

c) Hvernig best verði bætt úr og kostnaðinum við það.

1) Hanna nýtt gólf.

2) Byggja nýtt gólf.

Gert er ráð fyrir, að mynda þurfi betri ásetu og verja þurfi enda nýrra bita tryggilega.

Áætlað verð, efni og vinna án vsk.

Gólf 1388 kr. pr. m ²	92.996
Garði 3609 kr. pr. m	56.300
Annað	10.000
	159.296

2. Glerjun að Hvammi II, Áshreppi.

Lýsing:

Skoðaðir voru fjórir gluggar í húsinu, sem er frá 1912. Þeir eru allir 95 × 135 cm með fjórum rúðum. Þeir voru endurglerjaðir 1982 með tvöföldu gleri með 6 mm loftbili. Fals fyrir gler hefur ekki verið dýpkað, þannig að samsetningarlisti glersins stendur um 6 mm út fyrir karma og pósta.

a) Orsakir mikils kulda frá gleri.

Þrátt fyrir það að gluggar séu vel gerðir á allan hátt, stafar kulda frá gluggum, þegar á reynir, þannig að erfitt er að gefa svar við þessari spurningu.

Valið er að kanna, hvað vantar á, að gluggarnir, sem skoðaðir voru í Hvammi II, séu eins og þeir væru í húsi, byggðu 1982 (sjá næsta lið).

b) Þegar gömul hús eru endurglerjuð, eru tvö meginsjónarmið, sem takast á:

Það að auka einangrunargildi gluggans og að breyta ekki útliti hans.

Í þessu tilfelli virðist seinna atriðið hafa takmarkað hið fyrra að nokkru.

Til að fullnægja fyrra sjónarmiðinu, eins og um nýtt hús væri að ræða, hefði þurft að fræsa úr körmum, skipta um pósta og nota gler með stærra loftbili.

Það, sem hefði áunnist í minni varmaleiðni:

Einfalt gler	7,0 w/m ² °C	226%
Tvöfalt gler, loftbil 6 mm	3,5 w/m ² °C	113%
Tvöfalt gler, loftbil 12 mm	3,1 w/m ² °C	100%

Til viðbótar þeim 13%, sem 6 mm loftbilið er verra, kemur það, hve rúðan gengur grunnt í falsið. Þetta breytir tölunni í 15–20%.

Reglur um kólnunartölur gilda um ný hús. Endurbótum á eldri húsum er tekið fagnandi af byggingaryfirvöldum. Engin vafi er, að endurglerjunin er endurbót og á allan hátt faglega unnin innan þess ramma að breyta sem minnst útliti gluggans.

c) Hvernig best verði bætt úr og kostnaður við það.

Ef bæta á úr þessu, verður að skipta um pósta, fræsa úr körmum og glerja upp á nýtt.

Þetta mundi kosta m/vsk 132.000 kr.“

Í matsgjörð, dags. 1. 9. 1992, er gefið svofellt álit um það, hvort járnabindingar séu eðlilegar eða viðunandi og í samræmi við lög, venjur og reglugerðir, sem giltu, þegar það var byggt: „Járnabinding er hvorki eðlileg né viðunandi. Árið 1968, þegar haughúsið er reist, var í gildi byggingarsamþykkt fyrir Austur-Húnavatnssýslu frá 1961, sem byggð er á lögum númer 108 frá 1945 um byggingarsamþykktir í sveitum. Í 20. gr. samþykktarinnar er vísað til reglugerðar, sem sýslunefnd muni setja um styrkleika steinsteypu og fleira. Engin merki finnast um þessa reglugerð. Lög og reglugerðir eru þar með ekki til um burðarþol bygginga. Svo virðist sem almennt vanþekking á byggingu haughúsa hafi verið hér á landi, ef marka má, hversu mörg þeirra gáfu sig.“ Nefnd eru nokkur vel þekkt dæmi um slíkt, og að lokum segir: „Það virðist því ekki hægt að segja annað en þetta haughús sé byggt samkvæmt þeim slæmu venjum, sem tíðkuðust á þessum tíma.“

Hinn 1. júlí sl. fóru dómendur til vettvangsskoðunar ásamt lögmönnum aðila og að aðilum viðstöddum.

Samkvæmt fram lögðum skjölum í málinu hafa stefnendur fram að birtingu stefnu haft í frammi við stefnda kvartanir og kröfur, sem hér greinir: Með bréfi stefnandans Gunnars til stefnda, dags. 11. apríl 1988, sendi hann ljósrit af úttekt byggingarfulltrúans á Blönduósi um haughúsið. Segir í bréf-

inu: „Ég tel hér vera um leyndan galla að ræða og áskil mér allan rétt til bóta.“ Með bréfi lögmanns stefnenda til stefnda, dags. 21. maí 1992, fylgdi bréf Sauðfjárveikivarna ásamt samningi milli stefnda og Framleiðsluráðs landbúnaðarins og veðbókarvottorði frá 1985. Í bréfinu segir: „Það óskast upplýst, hvort það sé ekki örugglega búið að sótthreinsa, eins og átti að gera samkvæmt samningnum, jafnframt því sem óskað er eftir gögnum um þetta atriði, svo að ekki verði um meira ónæði að ræða af hálfu Sauðfjárveikivarna. Komi í ljós, að ekki hafi verið sótthreinsað, er allur réttur áskilinn af hálfu umbjóðenda minna.“ Með bréfi lögmanns stefnenda, dags. 14. september 1993, til lögmanns stefnda fylgdi afrit yfirmatsgjörðar, og er því lýst yfir, að láðst muni hafa að senda það fyrr. Þar segir: „Umbjóðendur mínir gera kröfu um skaðabætur vegna galla á jörðinni og kostnaðar við riðuhreinsun. Kröfur umbjóðenda minna liggja endanlega fyrir næstu daga, og mun ég senda þér þær.“

3. Við aðalmeðferð málsins 4. júlí sl. gáfu skýrslur auk aðila vitnin Hjalti Steinþórsson hæstaréttarlögmaður, Ingvar Gýgjar Jónsson byggingarfulltrúi, Kjartan Blöndal, fyrrverandi framkvæmdastjóri Sauðfjárveikivarna, Ingólfur Stefánsson, sem var í sumardvöl hjá stefnda 1983-1985, Guðmundur Karlsson húsasmíðameistari, Guðbjartur Á. Ólafsson byggingarfulltrúi, Sigurður H. Pétursson héraðsdýralæknir í Austur-Húnavatnssýslu frá 1973, Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari, Sæbjörn Kristjánsson byggingartæknifræðingur og Hafsteinn Gunnarsson, stjúpsonur stefnda.

Hjalti Steinþórsson kvaðst ekki minnast þess, að við gerð makaskipta-samnings hefði legið frammi samningur Framleiðsluráðs landbúnaðarins og stefnda um niðurskurð fjár vegna riðu, en hins vegar ljósrít af síðu jarðarinnar í veðmálabók, þar sem sést hafi, að strikað hafði verið yfir línu um kvöð um tímabundna fækkun fjár. Ekki hafi verið rætt um riðu, enda hafi eingöngu verið mjólkurframleiðsla á jörðinni og stefnendur fyrst og fremst talið sig vera að kaupa bú til slíkrar framleiðslu.

Ingvar Gýgjar Jónsson var byggingarfulltrúi á Norðurlandi vestra á árabílinu 1959–1986. Hann kvað umrædd útihús hafa verið reist eftir teikningum frá Teiknistofu landbúnaðarins. Yfirmiður hafi verið Pálmi Sigurðsson, sem hafi stjórnað vinnuflokki, gerðum út af Búnaðarsambandi Austur-Húnavatnssýslu með „búnaðarsambandsmót“ þess til að byggja útihús og íbúðarhús fyrir bændur. Þau hafi verið viðurkennd af Teiknistofu landbúnaðarins. Byggingareftirlit kvað hann hafa verið í samræmi við gildandi reglur á byggingartíma og eiginleg lokaúttekt ekki farið fram. Hann kvað hafa verið viðtekna venju, að Teiknistofa landbúnaðarins útvegaði teikningar

eða upplýsingar um burðarþolshönnun, þótt hann myndi ekki, hvernig þessu var háttað um haughúsið, en taldi bygginguna ekki hafa verið lakari en tíðkaðist á byggingartíma hennar og hafa verið reista samkvæmt þágildandi reglum og venjum. Hann kvað sprungu á haughúsinu hafa komið fram mjög fljótt. Hann hafi af þeim sökum verið kvaddur til og haft samband við hönnuði byggingarinnar, sem hafi gert tillögu um að spengja sprunguna. Kvaðst hann ekki minnst þess að hafa eftir það þurft að hafa afskipti vegna haughússins. Hann kvað sér vera kunnugt um allmörg dæmi þess, að haughús, sem byggð voru á sjöunda áratugnum, hafi látið sig á svipaðan hátt og að Hvammi II. Hann var inntur álits á því, sem greinir í matsgerð: „Það að stinga óvörðum gólfbitum í gróp í steiptum útvegg fjárhúss er alls ófullnægjandi frágangur.“ Hann kvað þennan frágang ekki lakari en almennt tíðkaðist á byggingartímanum. Vafalaust hafi verið farið eftir teikningum að þessu leyti, þar sem yngri uppdrættir Teiknistofu landbúnaðarins sýni, að ætlast hafi verið til, að frágangur væri með þessum hætti.

Kjartan Blöndal upplýsti varðandi samning Framleiðsluráðs landbúnaðarins og stefnda um niðurskurð fjár og tímabundið fjárleysi, að fram kæmi af númeri eyðublaðsins, þótt þess sé ekki getið í texta samningsins, að hann hafi verið gerður vegna riðuveiki. Hann kvaðst ekki minnst þess að hafa áminnt stefnda um að riðuhreinsa, enda hafi það ekki verið skylt samkvæmt þágildandi reglugerð, nema hafinn væri sauðfjárbúskapur að nýju, og mönnum þá lögð til þeim að kostnaðarlausu háþrýstítæki, sótthreinsiefni, málning og fúavörn. Það hafi ekki verið fyrir en um 1987, að gert hafi verið átak í riðuhreinsun, og kvaðst hann hafa mælt fyrir um hreinsun við stefnandann Gunnar.

Ingólfur Stefánsson kvað eitt sinn (1984) hafa borið við, að „hlandlækur“ streymdi út um spengda sprungu við horn haughússins. Kvaðst hann hafa sagt stefnda frá því svo og konu hans, sem hefði spurt, hvort gaflinn hefði farið úr. Yfirleitt hafi verið mikið í haughúsinu, losun hafi verið erfið og sumt ekki náðst.

Guðmundur Karlsson staðfesti undirmatsgerðir sínar frá nóvember 1988 og apríl og september 1992. Hann kvað upplýsingar í matsgerð frá 16. apríl 1992 um notþunga, sem venja sé að reikna með í fjárhúsum, vera fengnar frá Teiknistofu landbúnaðarins á þeim tíma, er unnið var að matinu. Það, sem segir í sömu matsgjörð um kulda frá gleri í íbúðarhúsi, kvað hann vera samkvæmt upplýsingum stefnenda.

Guðbjartur Á. Ólafsson, sem tók við starfi byggingarfulltrúa á Norðurlandi vestra af Ingvari Gýgjari Jónssyni, vísaði til fyrrgreindra úttektargerða, en kvaðst ekki hafa séð, að neitt annað kæmi fram um haughúsið í

gögnum byggingarfulltrúa. Eftirlit og venjur um byggingu haughúsa á 7. áratugnum og fyrr hafi verið „daprar“, og töluverðir gallar hafi verið að koma fram, einkum vegna byggingarmótanna. „Það var farið hratt yfir.“

Sigurður H. Pétursson kvaðst hafa eftirlit með riðuhreinsun. Nú sé skylt að riðuhreinsa, en áður hafi yfirleitt ekki verið hreinsað og það látið afskiptalaust nema þar, sem fé hafi verið tekið aftur. Hann lýsti framkvæmd riðuhreinsunarinnar að Hvammi II þannig, að timbur hefði verið rifið innan úr fjárhúsinu, brennt og grafið ásamt skítum. Þvegið hefði verið, sótt-hreinsað og timbur, sem eftir kunni að hafa verið, fúavarið og málað og loks malbórið allþykku lagi kringum húsið. Hann kvaðst ekki myndu hafa mælt með því, að fé væri tekið að nýju í Hvammi II, meðan riðuveiki var í Hvammi I, og slíkt gæti ekki gengið miðað við núgildandi reglur.

Yfirmatsmennirnir Magnús Guðjónsson og Sæbjörn Kristjánsson staðfestu matsgjörð sína og áréttuðu niðurstöður hennar eftir því, sem tilefni gafst.

Hafsteinn Gunnarsson bar, að hann hefði verið viðstaddur undirritun makaskiptasamnings aðilanna. Meðal ýmissa skjala, sem hefðu legið frammi, kvað hann hafa verið samning Framleiðsluráðs landbúnaðarins og stefnda.

4. Í þinghaldi 11. júlí sl., sem háð var til ákvörðunar á grundvelli 104. gr. laga nr. 91/1991, var lagt fram bréf lögmanns stefnenda til dómsformanns, dags. 4. s. m., og fylgdi því afrit af skjali, sem hann kvað sér hafa verið sent í símbréfi sama dag. Samkvæmt því skjali var „riðusamningnum“ aflýst daginn áður (5. 9. 1985), en stefndi sótti áðurgreint staðfest ljósrit úr veðmálabók. Aflýsinguna undirritaði Sigríður Baldursdóttir, starfsmaður við embætti sýslumanns Húnavatnssýslu. Skjölin voru lögð fram og gerð svofelld bókun: „Við meðferð málsins hefur athygli dómenda beinst að tveimur atriðum, þar sem brestur þykir vera á skýrleika í yfirlýsingum aðila og upplýsingum um málsatvik, sem hér verður greint: 1) Hvernig háttað hafi verið að jafnaði losun úr haughúsi, og er óskað frekari dómskýrslna af aðilum um það. 2) Ástæða þess, að í veðmálabók hafði verið strikað yfir skráningu um samning Framleiðsluráðs landbúnaðarins og stefnda, er makaskiptasamningur var undirritaður. Ljósritað eintak samnings, dskj. nr. 60, er án áritunar um þinglýsingu. Nú hefur hins vegar verið lagt fram ljósrit þinglýsts samnings ásamt vottorði um aflýsingu hans. Með vísan til þessa og að öðru leyti efnis dskj. nr. 83 (bréf lögmanns stefnenda, – innskot dómara) er óskað skýrslna fyrir dómi af Sigríði Baldursdóttur og stefnda eða öðrum, sem gætu veitt upplýsingar að þessu leyti. . . .“ Lögmönnum aðila var þegar sent endurrit þessa þinghalds, en í þinghaldi 7. september, þegar dómsathöfn samkvæmt framangreindri bókun skyldi fara fram, var henni með sam-

komulagi aðila frestað til 19. s. m. Þá gáfu skýrslur stefndi og vitnin Sigríður Baldursdóttir, fulltrúi við embætti sýslumannsins á Blönduósi, Jón Ísberg, fyrrv. sýslumaður, Stefán Ólafsson hdl., fulltrúi sýslumanns á Blönduósi frá 1990 til ágúst 1994, og Árni Jónasson, fyrrv. starfsmaður hjá Framleiðsluráði landbúnaðarins (og erindreki Stéttarsambands bænda).

Stefndi: Hann hafði mjög góða reynslu í 17 ár af þeirri aðferð, sem viðhöfð var við losun úr haughúsinu. Hann lagði í því sambandi áherslu á, að rangt væri í yfirmatsgjörð, að gat á gaflí sé niðri við gólf, heldur sé það 30 cm ofar, sem skipti miklu máli, því að alltaf sé þunnt undir og mykjan fljóti að opinu. Hann hafði gát á því, að ekki yrði of mikið í haughúsinu, þ. e., að alltaf væri nægt pláss fyrir mykjuna og að ekki tæki upp í grindur. Með vísan til vættis Ingólfs Stefánssonar ítrekaði hann það, sem hann hafði sagt við aðalmeðferð málsins, að stundum hefði lekið út um sprunguna, en ósatt væri, að þau hjónin hefðu búist við, að gaflinn gæti farið. Að sprungunni undanskilinni komu aldrei upp vandamál í sambandi við haughúsið, þ. e. frá því um 1972 til sölundags 1985. Hann hafði ekki hugmynd um, hver lét aflýsa „riðusamningi“. Hann neitaði að hafa átt nokkurn þátt í því, enda hvorki viljað né getað haft nein áhrif á það að stytta kvöðina. Hann veitti því ekki athygli, er hann sótti ljósrit af blaðsíðu jarðarinnar í veðmálabók, að strikað hafði verið yfir kvöðina, og taldi, að um mistök hefði verið að ræða hjá embætti sýslumanns, er hann varð þess fyrst var við upphaf mála-reksturs.

Sigríður Baldursdóttir: Hinn 5. 9. 1985 var sex skjölum aflýst af jörðinni. Það láðist að setja áritun um það á efstu línuna, sem strika átti út á síðu jarðarinnar í veðmálabók, og ályktar hún, að hún hafi farið línuvillt og þess í stað strikað yfir neðstu línuna, sem greindi frá margumræddri samningskvöð Framleiðsluráðs landbúnaðarins. Viðtekin venja, að aflýst sé, þegar frumrit skjals er sent með áritaðri ósk um aflýsingu.

Jón Ísberg: Hann telur skýringu aflýsingarinnar vera slíka, sem fram kemur í vætti Sigríðar Baldursdóttur.

Stefán Ólafsson: Hann var fulltrúi sýslumanns á Blönduósi frá 1990 til ágúst 1994. Hann tók að sér fyrir lögmann stefnenda að kanna atvik að aflýsingunni, en fann ekkert, sem hún gæti hafa byggst á. Ályktar, að mistök hafi orðið við embættið.

Árni Jónasson: Framleiðsluráð landbúnaðarins hafði ekkert með aflýsingu kvaðarinnar að gera. Fylgst var með því, að samningar um tímabundið fjárleysi væru haldnir, en aldrei var ástæða til að hafa forgöngu um, að kvöðunum væri aflýst.

5. Stefnendur reisa kröfur sínar á því, að stefndi hafi gegn skyldum sínum og betri vitund þagað yfir hlutum, sem máli skiptu við sölu jarðarinnar, og

því eigi þau rétt til skaðabóta. Með þessu hafi stefndi komið þeim til að gera þá löggæringa, sem þau gerðu, og þess efnis, sem þeir urðu. Einnig vísa stefnendur til þess, að jörðin hafi ekki haft þá kosti, sem ætla má, að áskildir hafi verið, og eigi því rétt til skaðabóta. Stefndi hafi vitað betur, en vanrækt upplýsingaskyldu sína. Þá halda þau því fram, að framangreind atvik leiði, hvað sem öðru líður, til réttar á afslætti af kaupverði eignarinnar, og megi hafa hliðsjón af kostnaði við lagfæringar við mat á honum

Dómkrafan er sundurliðuð þannig:

1. Kostnaður vegna riðuhreinsunar, 298.900 kr. Þessi liður styðjist við kostnaðaryfirlit stefnenda vegna sóttthreinsunar og vinnu með gröfu, traktor og háþrýstidælu. Einnig fylgja reikningar yfirlitinu.

2. Kostnaður vegna hurðar á kálfahúsi, 121.059 kr.

3. Kostnaður vegna viðgerðar á haughúsi undir fjósi, 15.792 kr. Þessi liður er sagður vera vegna gröfuvinnu í sjö tíma samkvæmt yfirliti stefnenda.

4. Kostnaður vegna viðgerðar á haughúsi undir fjósi, 7.440 kr. Þessi liður styðst við reikning Blönduóssbæjar vegna vinnu Guðbjarts Á Ólafssonar byggingarfulltrúa.

5. Kostnaður vegna viðgerðar á haughúsi undir fjósi, 746.200 kr. Þessi liður er reistur á yfirliti stefnenda um vinnuframlag þeirra og tveggja annarra manna við að losa úr haughúsi.

6. Tjón samkvæmt yfirmatsgerð, 1.588.533 kr.

6. Sýknukröfu sína styður stefndi í fyrsta lagi því, að sökum tómlætis sé allur hugsanlegur kröfuréttur stefnenda á hendur sér fallinn niður, sbr. eftirfarandi yfirlit:

„Það er ekki fyrr en 11. apríl 1988, sem stefnendur hafa uppi kröfur á hendur stefnda, sbr. bréf á dskj. 12, og þá vegna ástands haughúss. Öllum kröfum stefnenda þar að lútandi var þá þegar mótmælt af hálfu stefnda, sbr. dskj. 13 og 14, enda væru þær allt of seint fram komnar. Rúmum fimm og hálfu ári síðar hefjast stefnendur loks handa um málsókn. Höfðu þá heil ár liðið án nokkurra aðgerða af hálfu stefnenda til að fylgja eftir ætluðum rétti sínum af því tilefni, því að í þrjú ár, 1989, 1990 og 1991, aðhöfðust stefnendur nákvæmlega ekki neitt, eins og lýst hefur verið hér að framan, eða frá því að matsgerð um haughús á dskj. 22 lá fyrir 10. nóvember 1988, þar til beðið var um viðbótarmat 6. desember 1991, dskj. 28. Formlegar kröfur á hendur stefnda vegna ástands gólfs í fjárhúsi og glerjunar í gluggum íbúðarhúss voru ekki hafðar uppi fyrr en með stefnubirtingu í máli þessu í nóvember 1993, ef undan er skilið bréf lögmanns stefnenda frá 14. september 1993,

dskj. 45. Stefnda barst raunar matsbeiðni stefnenda, dskj. 21, vegna þessa í janúar 1989, en þá höfðu stefnendur eða fólk á þeirra vegum búið í íbúðarhúsinu á fjórða ár, án þess að nokkur kvörtun kæmi fram vegna ástands glugga, og þá, þ. e. í janúar 1989, var liðið á þriðja ár, síðan umrætt gólf í fjárhúsi hrundi. Auk þess getur aldrei komið til þess, að matsbeiðnir stefnenda verði túlkaðar sem formlegar tilkynningar til stefnda í skilningi kauparéttar, enda matsefni breytileg frá einni matsbeiðni til annarrar, og þrátt fyrir það að stefndi mótmælti jafnóðum öllum mögulegum kröfum, vissi hann í raun ekki fyrir en með stefnubirtingu í nóvember 1993, hvaða kröfur stefnendur gerðu og vegna hvers. Stefnendur aðhöfðust síðan ekkert til að halda fram eða tryggja rétt sinn af þessu tilefni næstu þrjú árin, eftir að matsbeiðni þeirra, dskj. 21, var tekin fyrir í janúar 1989, og fram í desember 1991, dskj. 28. Kröfur vegna riðuhreinsunar koma fyrst fram með bréfi lögmanns stefnenda vorið 1992, tæpum sjö árum eftir jarðar kaupin, en enda þótt treyst væri einhliða frásögn stefnenda, hlaut þeim í síðasta lagi að vera það ljóst árið 1988, að hús og jörð voru ekki riðuhreinsuð. Við mat á því tómlæti, sem stefnendur hafa sýnt af sér, verður jafnframt að líta til þess, að um er að ræða engin þau skilyrði, sem samkvæmt viðteknum skoðunum eiga að leiða til rýmkunar tímafresta, svo sem grandsemi stefnda um hugsanlega galla eða ábyrgðaryfirlýsingar, sem ekki hafa staðist. Eru ítrekuð mótmæli við fullyrðingum stefnenda þess efnis, að stefndi hafi leynt göllum eða ástandi eignarinnar að öðru leyti. . . .“

Í annan stað er til þess vísað, að eignin hafi ekki haft neina þá galla, sem í skilningi kauparéttarins eigi að leiða til vanefndaúrreða stefnenda á hendur stefnda. Í meginatriðum eru rökin þessi:

Haughús. Vísað er til þess, sem getið hefur verið um teikningar, byggingaraðila og eftirlit. Mótmælt er eftirfarandi fullyrðingum í stefnu: 1) Að stefndi hafi vitað, að sökkull væri bara undir nyrsta hluta hússins og að hann væri fristandandi og hvergi bundinn. Fyrir utan það, að stefndi hafi hvorki vitað né haft þekkingu á þessum atriðum, verði ekki séð, hvaða þýðingu það hafi, að sökkullinn sé mögulega bara undir nyrsta hluta hússins. 2) Að árið 1972 hafi verið framkvæmd „úttekt“ á húsinu, sem hafi sýnt fram á, að um „vandamálafjós“ væri að ræða, og að um þetta hafi stefnda verið fullkunnugt. 3) Að stefndi hafi haft á orði, að hann hafi verið of fljótur að láta sturta grús inn í sökkulinn. Stefndi hafi ekki reist fjósið sjálfur og ákvarðanir eins og þessar því teknar af byggingaraðilum. Sprungum hafi ekki verið leynt, og stefnendur hafi haft nægt tilefni til þess í mörgum skoðunarferðum sínum að kanna nánar ástand haughússins eða gera fyrirvara þar að lútandi í kaupsamningi og/eða afsali, ekki síst í ljósi þess, að bygg-

ingin var orðin sautján ára gömul. Haughúsið hafi aldrei valdið stefnda neinum vandkvæðum öll þau ár, sem hann hafi nýtt það. Gerð er athugasemd við það, að um járnabindingu sé í yfirmatsgjörð „burtséð frá lögum og reglum“ vísað til almennrar þekkingar á byggingartímanum um hönnun mannvirkja. Í því efni er annars vegar bent á, að óhrakið sé það, sem segi í undirmati (1. 9. 1992), að frágangur járna og bygging hússins brytu hvorki í bága við lög og reglugerðir né venjur á byggingartímanum. Hins vegar er því mótmælt, að þá hafi nokkurs staðar verið að leita frekari þekkingar hér á landi á hönnun slíkra bygginga en hjá Teiknistofu landbúnaðarins, auk þess sem yfirsmiðurinn hefði annast smíði fjölda slíkra bygginga. Með hliðsjón af aldri byggingarinnar, viðteknum venjum og reglum á byggingartíma, upplýsingagjöf stefnda, sprungumyndunum, sem augljósar voru við skoðun, og með tilliti til skoðunarskyldu stefnenda sé ljóst, að umrædd bilun í haughúsi árið 1988, tuttugu árum eftir byggingu þess og þremur árum eftir jarðarþaupin, sé á ábyrgð stefnenda.

Fjárhús (einnig nefnt kálfahús eða kálfhús). Stefndi telur, að sýkna beri sig af kröfum, þegar í fyrsta lagi sé höfð hliðsjón af aldri hússins og að fyrir hafi legið, að sá hluti gólfsins, sem hrundi, hefði aldrei verið endurnýjaður, í öðru lagi, að frágangur gólfs hafi verið augljós við skoðun, í þriðja lagi, að ósannað sé, að frágangurinn hafi í nokkru brotið gegn viðteknum venjum, og í fjórða lagi, að ástæður þess, að gólfið hrundi, séu á ábyrgð stefnenda, en ráðsmaður þeirra hafi hlaðið böggðuð heyi inn á gólfið langt yfir þau þyngdarmörk sem ætla mátti, að það þyldi.

Glerjun í íbúðarhúsi. Vísað er til þess, að samkvæmt matsgjörð sé „endurglerjunin endurbót og á allan hátt faglega unnin“. Að auki sé ósannað, að hitastig í húsinu sé lakara en vænta megi miðað við aldur þess.

Kostnaður við riðuhreinsun. Í skoðunarferðum stefnenda hafi verið skoðað í hvern krók og kima jarðar og húsa, þ. á m. fjárhúsa, sem hafi borið þess augljós merki, að í þeim hafði ekkert fé verið í nokkur ár. Stefndandinn Gunnar, sem sé menntaður búfræðingur, hafi gert sér grein fyrir, að engin hreinsun hafði farið fram á jörðinni. Auk þess hafi honum verið fullkunnugt um það fyrir kaupin, að stefndi hefði skorið niður vegna riðu, og væri jörðin því óhreinuð riðujörð. Þá eru brigður bornar á það, að stefndur hafi í raun orðið fyrir fjártjóni. Þau hafi hreinsað án þess að vera skyldug til þess, aldrei haft fé á jörðinni og að auki selt af henni allan fullvirðisrétt.

Kröfum stefnda til stuðnings er vísað til almennra, ólögfesta reglna íslensks fasteignakauparéttar, og til lögjöfnunar frá ákvæðum kaupalaga nr. 39/1922, einkum 42. gr., 44. gr., 47. gr. og 52. gr. Kröfu um málskostnað styður stefndi við 21. kafla laga nr. 91/1991, einkum 130. gr. og 131. gr.

7. Kröfuliður 2, sem var settur fram 4. maí sl., er án skýringa eða rökstuðnings, og ber að vísa honum frá dómi.

Aðila greinir á um, hvort stefndi hafi upplýst stefnendur um, að jörðin Hvammur II væri óhreinsuð riðujörð, og þar á meðal, hvort við kaupin hafi legið frammi samningur hans og Framleiðsluráðs landbúnaðarins. Þar sem því er haldið fram af hálfu stefnenda, að stefndi hafi sagt Gunnari, sem er búfræðingur og hafði starfað sem verktaki við jarðvegsframkvæmdir, að hefja mætti fjárbúskap að nýju á jörðinni haustið 1985, gaf það honum til efni til að kanna orsök bannsins. Hefði honum þá mátt verða ljóst, að ranglega var ritað í veðmálabók, að um „fækkunarsamning“ væri að ræða. Nægilega er upplýst, að stefndi átti engan þátt í aflýsingu samningskvaðarinnar og að hún hafi orðið fyrir mistök af hálfu sýslumannsembættisins á Blönduósi. Hefur þannig ekki verið sýnt fram á sviksamlega launung af hálfu stefnda. Fram er komið af hálfu stefnenda, að þegar árið 1988 var þeim ljóst eða mátti vera það, að hús og jörð voru ekki riðuhreinsuð. Gegn andmælum stefnda er ekki sannað, að kvartað hafi verið yfir því fyrr en með bréfi, dags. 21. maí 1992. Verður talið, að stefnendur hafi þegar vegna tómlætis samkvæmt undirstöðurökum laga nr. 39/1922 fyrirgert rétti á hendur stefnda vegna þessa. Ber því að sýkna stefnda af kröfum stefnenda samkvæmt kröfulið 1. Það athugast, að fram lagðir reikningar eru án sýnilegra tengsla við málsefnið.

Dómurinn vísar til þess, sem fram kemur í matsgjörð, að gluggar í íbúðarhúsi séu vel gerðir og að endurglerjun hafi verið endurbót. Gerð þeirra var sýnileg og ekki andstæð byggingarlögum. Stefnendur kveða íbúðarhúsið, sem þau fluttust í árið 1986, hafa reynst mjög kalt á vetrum, og í matsgjörð er eftir þeim haft, að kulda hafi stafað frá gluggum, þegar á hafi reynt. Ekki var kvartað við stefnda fyrr en með bréfi, dags. 14. 9. 1993, en honum barst matsbeiðni stefnenda vegna þessa í janúar 1989. Stefnendur hafa þegar vegna tómlætis fyrirgert rétti til bóta úr hendi stefnda vegna þessa, og ber að sýkna hann af kröfum þeirra samkvæmt kröfulið 6 að því marki, sem hann tekur til þessa þáttar málsins.

Umstefndur ágalli haughúss varð í mars 1988, og kvörtunum var tímanlega komið á framfæri við stefnda með bréfi stefnandans Gunnars, dags. 11. apríl s. á., þar sem hann áskildi sér allan rétt til bóta. Fram að málsókn voru kröfur síðan ekki gerðar, en kröfur á grundvelli yfirmatsgjörðar voru boðaðar með bréfi, dags. 14. september 1993. Á því tímabili, sem á milli leið, urðu mjög miklar tafir af hálfu stefnenda við að fylgja eftir ætluðum rétti sínum. Stefnda varð þó fyrir tilstilli matsdómara kunnugt um aðgerðir til að fá mat dómkvaddra manna, og verður ekki talið, að hann hafi mátt

ætla, að frá kröfugerð á hendur sér hefði verið horfið. Þykir ekki alveg næg ástæða til, að sýkna beri sakir tómlætis.

Haughúsið var tuttugu ára, er það bilaði samkvæmt framangreindu. Stefndi fól vönum byggingarflokki á vegum búnaðarsambands héraðs síns að reisa það samkvæmt uppdráttum Teiknistofu landbúnaðarins. Byggingin verður talin hafa verið í samræmi við venjur á þeim tíma, og hún var ekki andstæð byggingarlöggjöf, sbr. það, sem um það getur í 2. kafla dómsins. Stefndi verður ekki talinn hafa vitað eða mátt vita, að járnabinding væri ófullnægjandi, en hann kvað burðarþolsteikningar hafa verið fengnar hjá Landnámi ríkisins. Að undanskilinni sprungu, sem opnaðist eigi síðar en 1972 á vesturvegg, nálægt gaffli, og var augljós stefnendum við ítrekaða skoðun þeirra, er ekki upplýst, að neinir gallar hafi komið fram á haughúsinu fram að sölu. Þá máttu stefnendur búast við, að svo gamalt útihús þarfnadist viðhalds og viðgerða, og sprungan hefði átt að vera þeim tilefni frekari athugana og eftir atvikum fyrirvara við kaupin. Samkvæmt þessu er niðurstaða dómsins sú, að sýkna beri stefnda af kröfum vegna þessa þáttar málsins, sbr. kröfuliði 3–6.

Gólf í fjárhúsi lét sig sumarið 1986, og voru þá liðin 22 ár frá byggingu hússins. Stefnandinn Gunnar hringdi skömmu síðar til stefnda og lét hann vita, hvað gerst hafði, og kvaðst stefndi hafa neitað því að vera bótaskyldur. Hefur Gunnar borið, að hann hafi ekki séð undir gólfið við skoðun vegna skíts, sem þar var. Kröfur á þessum grundvelli voru ekki gerðar fyrr en við málshöfðun að því undanskildu, að með bréfi, dags. 14. 9. 1993, var boðuð kröfugerð á grundvelli yfirmats. Vegna aðgerða, sem stefnda var kunnugt um, til að fá mat dómkvaddra manna, þótt með óeðlilegum tölum hafi verið af hálfu stefnenda, þykir stefndi ekki hafa mátt ætla, að horfið hefði verið frá kröfugerð. Er niðurstaða dómsins að þessu leyti sú, að ekki sé alveg næg ástæða til að sýkna stefnda af kröfum stefnenda vegna tómlætis.

Að áliti dómsins var frágangur gólfbita í vegg fjárhúss slakur. Af gögnum málsins verður þó að ætla, að hann hafi verið í samræmi við það, sem víða tíðkaðist á byggingartíma. Með vísun að öðru leyti til niðurstöðu matsgjörðar um ástæðu þess, að gólfið hrundi, svo og til aldurs hússins er niðurstaða dómsins sú, að sýkna beri stefnda af kröfum stefnenda í þessum þætti málsins, sbr. kröfulið 6.

Niðurstaða málsins er samkvæmt þessu sú, að sýkna ber stefnda af öllum kröfum stefnenda að undanskildum þeim kröfulið, sem vísað er frá dómi samkvæmt framangreindu.

Eftir þessum úrslitum málsins ber að dæma stefnendur óskipt til að greiða stefnda málskostnað, sem ákveðst 525.000 krónur að með töldum virðisaukaskatti.

Dóminn kveða upp Sigurður Hallur Stefánsson héraðsdómari og meðdómendurnir dr. Ragnar Ingimarsson verkfræðingur og Steingrímur Hauksson tæknifræðingur.

D ó m s o r ð:

Framangreindum kröfulið er vísað frá dómi.

Stefndi er að öðru leyti sýknaður af kröfum stefnenda.

Stefnendur greiði óskipt stefnda 525.000 krónur í málskostnað.
