

Priðjudaginn 2. apríl 1996.

Nr. 483/1994.

Jón Rafns Antonsson

(Jón Bjarnason hrl.)

gegn

Moniku Blöndal

(Jóhannes Sigurðsson hrl.)

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabætur. Skuldajöfnun. Matsgerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason og Gunnlaugur Claessen og Stefán Már Stefánsson prófessor.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 6. desember 1994. Hann krefst sýknu af öllum kröfum stefndu og jafnframt, að henni verði gert að greiða 613.340 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 241.848 krónum frá 7. október 1991 til 7. desember sama ár, af 908.348 krónum frá þeim degi til 9. sama mánaðar, en af 613.340 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Hann krefst enn fremur málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Svo sem greinir í hinum áfrýjaða dómi, eru atvik málsins rakin til kaupsamnings milli málsaðila 5. janúar 1991, þar sem áfrýjandi seldi stefndu raðhús nr. 20 við Aflagrandu í Reykjavík, en húsið var þá enn í smíðum. Skyldi það afhent „tilbúið undir tréverk og málningu að innan“ miðað við 15. apríl 1991. Framkvæmdum utan húss skyldi lokið 15. júní sama ár, og var tekið fram í kaupsamningi, að húsið yrði grófpússað að utan og ómálað.

Meðal gagna málsins er svonefnd „afhendingarúttekt“, sem gerð var 10. júlí 1991. Er hún undirrituð af lögmanni áfrýjanda og fulltrúa stefndu. Segir í upphafi hennar, að afhending hússins samkvæmt kaupsamningi hafi farið fram 5. júlí sama ár. Þá er þess getið, að tilgangur úttektarinnar sé að staðfesta ástand fasteignarinnar við afhendingu og bera það saman við ákvæði kaupsamningsins. Eru all-

margar athugasemdir gerðar af hálfu fulltrúa stefndu við ástand hússins, og enn fremur er getið loforða áfrýjanda um lagfæringar af því tilefni. Þau atriði, sem kvartað var yfir í umrætt sinn, lúta flest að öðru en því, sem síðar varð að ágreiningsefni með málsaðilum og fjallað er um í hinum áfrýjaða dómi. Er í úttektinni hvorki getið um leka í sólstofu né leka frá svalagólfi, en samtals fela þessir tveir liðir í sér langmestan hluta þeirra bótafjárhæða, sem áfrýjanda var gert að greiða stefndu með hinum áfrýjaða dómi. Liðu einungis fáir dagar milli afhendingar hússins fram til þess, að úttektin var gerð. Skriflegar kvartanir stefndu um mikinn leka í sólstofu voru hins vegar bornar fram við áfrýjanda 25. júlí 1991.

II.

Hús það, er stefnda keypti af áfrýjanda, meðan það var enn í smíðum, reyndist gallað. Fólust gallarnir í leka á nokkrum stöðum í húsinu, svo sem lýst er í hinum áfrýjaða dómi og gerð verður frekari grein fyrir hér á eftir. Samkvæmt kaupsamningi skyldi húsið afhent tilbúið undir tréverk og málningu. Stefnda mátti af þeim sökum treysta því, að húsið væri ekki með slíkum annmörkum, en þeir stafa af atvikum, er áfrýjandi ber ábyrgð á gagnvart stefndu. Að þessu virtu verður staðfest sú niðurstaða hins áfrýjaða dóms, að áfrýjandi beri bótaábyrgð gagnvart stefndu.

Stefnda hefur fyrir héraðsdómi stutt kröfur sínar við matsgerð Vífils Oddssonar verkfræðings 12. janúar 1993. Hefur héraðsdómur fallist á alla kostnaðarþætti, er þar greinir. Verður nú tekin afstaða til einstakra liða í kröfugerð stefndu.

Leki í sólstofu.

Fyrir Hæstarétti hefur áfrýjandi stutt sýknukröfu sína þeim rökum, að leki í sólstofu stafi af rakaþéttingu vegna ónógrar útloftunar, en á því beri hann ekki ábyrgð. Ástæða lekans sé ekki sú, að regnvatn komist inn vegna ófullnægjandi þéttingar milli glerrúða, svo sem lagt er til grundvallar í héraðsdómi.

Niðurstaða héraðsdóms um þennan lið í kröfugerð stefndu er reist á rökstuddu mati dómkvadds matsmanns, sem hefur staðfest það fyrir dómi. Í gögnum málsins liggja jafnframt fyrir myndir, er matsmaðurinn tók af verksummerkjum í sólstofunni, þegar matið var unnið. Hefur áfrýjandi ekki aflað mats dómkvaddra yfirmats-

manna, er hann gæti stutt staðhæfingar sínar um ástæður lekans við. Hefur hann ekki hnekkst þeirri niðurstöðu héraðsdóms, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmönnum, að ástæður leka í sólstofunni verði raktar til regnvatns, sem komist hefur inn vegna ófullnægjandi þéttingar með gleri. Breytir þá engu, þótt þar kunni jafnframt að gæta nokkurrar rakaþéttingar. Verður krafa stefndu, sem lýtur að þessu atriði, tekin til greina. Pykir rétt að leggja til grundvallar þann kostnað við að bæta úr gallanum, sem áætlaður er í matsgerð, en ekki hefur verið hnekkst réttmæti þeirrar aðferðar við úrbætur, sem þar er ráðgerð. Með sama hætti verða aðrir kostnaðarliðir samkvæmt matsgerð, sem beinlínis verða leiddir af leka í sólstofunni og raktir eru í héraðsdómi, teknir til greina.

Leki frá svölum.

Stefnda krefur áfrýjanda um bætur vegna leka í gegnum svalagólf. Er aðstæðum lýst svo í gögnum málsins, að svalagólfið sé einungis þússað, en óvarið að öðru leyti. Svalirnar myndi jafnframt þak yfir öðru upphitun rými í húsinu. Heldur stefnda því fram, að þessi frágangur áfrýjanda á svölunum hindri ekki, að regnvatn hripi í gegnum gólf þeirra, svo sem matsgerð leiði glögglega í ljós. Slíkur frágangur á láréttum fleti fullnægi ekki skilmálum kaupsamningsins um, að húsið skuli við afhendingu vera tilbúið undir tréverk og málningu.

Fallist er á með hliðsjón af matsgerð, að áfrýjanda sé skylt að bæta úr þessum ágalla. Að þessu virtu og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms verður krafa stefndu vegna þessa atriðis tekin til greina. Með sama hætti verða teknir til greina aðrir þeir kostnaðarliðir samkvæmt matsgerð, sem beinlínis tengjast þessum ágalla á húsinu og raktir eru í héraðsdómi.

Leki við glugga í borðstofu.

Andmæli gegn þessum lið í kröfum stefndu hafa ekki verið sérstaklega rökstudd. Verður hann tekinn til greina.

Málmhetta við þensluskilavegg.

Þessum lið í kröfum stefndu er lýst svo, að hann tengist frágangi á sólstofu í raðhúsi, er stendur næst húsi stefndu, en framkvæmdum við það sé enn ólokið. Krafa þessi er vanreifuð og verður ekki tekin til greina.

Í greinargerð fyrir Hæstarétti krafðist áfrýjandi þess, að kröfur

stefndu yrðu lækkaðar, vegna þess að virðisaukaskattur af vinnu við úrbætur á húsinu fengist endurgreiddur. Af hálfu stefndu var þessari kröfu mótmælt sem of seint fram kominni. Krafa þessi er vanreifðuð með öllu og verður ekki tekin til greina.

Samkvæmt framanröktu verður niðurstaða hins áfrýjaða dóms um fjárkröfur stefndu á hendur áfrýjanda teknar til greina um annað en einn þátt í kröfugerð hennar, sem lækkar um 15.000 krónur af þeim sökum. Ber áfrýjanda því að greiða samtals 425.000 krónur vegna þeirra galla, sem á húsinu voru.

III.

Kröfum áfrýjanda á hendur stefndu er lýst í hinum áfrýjaða dómi. Eru þær að nokkru leyti til komnar vegna þess, að stefnda hélt eftir hluta af útborgun samkvæmt kaupsamningi, er féll í gjalddaga 7. október 1991. Verður niðurstaða héraðsdóms um þann þátt krafna áfrýjanda staðfest með skírskotun til forsendna hans. Ber stefndu af þeim sökum að greiða 34.423 krónur.

Af greiðslu, sem gjaldféll 7. desember 1991, hélt stefnda eftir 350.000 krónum til að bæta úr göllum, sem hún taldi vera á húsinu. Það álit hennar studdist þá ekki við álit dómkvadds matsmanns. Við þær aðstæður var henni óheimilt að skuldajafna greiðslu, sem henni bar samkvæmt samningi að inna af hendi, við skaðabótakröfu, sem ekki hafði enn verið aflað viðhlítandi sönnunargagna um, en matsgerð Vífils Oddssonar lá ekki fyrir fyrr en 12. janúar 1993. Verður stefndu því gert að greiða dráttarvexti af hinni gjaldföllnu greiðslu fram til þess, er forsenda varð til, að kröfurnar yrðu látnar mætast. Með vísun til forsendna hins áfrýjaða dóms verður henni jafnframt gert að greiða 21.492 krónur, er vantaði á, að full skil væru gerð vegna greiðslu samkvæmt kaupsamningi 7. desember 1991. Greiðsla stefndu, að fjárhæð 295.008 krónur, var ekki innt af hendi fyrr en 9. desember 1991.

Niðurstaðan af öllu framangreindu verður sú, að stefndu verður gert að greiða áfrýjanda samtals 405.915 krónur með vöxtum, eins og í dómsorði greinir.

IV.

Fallast má á það, að fjárhæðir samkvæmt skaðabótakröfu stefndu komi til frádráttar kröfu áfrýjanda á hendur henni. Skal sá frádrátt-

ur miðast við 12. janúar 1993. Verður jafnframt fallist á kröfu hennar um, að áfrýjanda verði gert að gefa út afsal til stefndu fyrir húsinu nr. 20 við Aflagrandu í Reykjavík gegn greiðslu fjárhæðar, sem hún skuldar honum enn, eftir að kröfur hafa verið látnar mætast samkvæmt framanröktu.

Ákvæði hins áfrýjanda dóms um málskostnað verður staðfest. Að virtum öllum atvikum þykir rétt, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð:

Stefnda, Monika Blöndal, greiði áfrýjanda, Jóni Rafns Antonssyni, 405.915 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 34.423 krónum frá 7. október 1991 til 7. desember sama ár, af 700.923 krónum frá þeim degi til 9. sama mánaðar, en af 405.915 krónum frá þeim degi til greiðsludags, allt að frá dregnum 425.000 krónum, sem komi til lækkunar höfuðstól skuldar og áföllnum vöxtum miðað við 12. janúar 1993.

Áfrýjandi skal gefa út afsal til stefndu fyrir húsinu nr. 20 við Aflagrandu í Reykjavík ásamt leigulóðarréttindum og öllu, sem fylgir og fylgja ber, gegn greiðslu samkvæmt framangreindu.

Ákvæði héraðsdóms um málskostnað skal vera óraskað. Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 14. september 1995.

Mál þetta, sem dómtekið var 6. september sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Moniku Blöndal, kt. 310147-5169, Aflagrandu 20, Reykjavík, á hendur Jóni Rafns Antonssyni, kt. 240347-2539, Jakaseli 20, Reykjavík, með stefnu, þingfestri 30. mars 1993.

Stefndi, Jón Rafns Antonsson, höfðaði gagnsök í málinu með stefnu, þingfestri 15. júní 1993.

Dómkröfur stefnanda í aðalsök eru þessar:

A. Að stefndi verði dæmdur til þess að greiða stefnanda skaðabætur eða afslátt, að fjárhæð 90.000 kr., ásamt dráttarvöxtum frá 12. febrúar 1993 til greiðsludags, eins og þeir eru ákveðnir hverju sinni af Seðlabanka Íslands,

sbr. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987. Þess er krafist, að dæmt verði, að dráttarvextir leggjst við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 12. febrúar 1994, allt í samræmi við 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987.

B. Að viðurkenndur verði réttur stefnanda til að hafa haldið eftir 350.000 krónum og skuldajafna við hluta af lokagreiðslu til stefnda vegna kaupa á húsinu nr. 20 við Aflagrandu í Reykjavík.

C. Að stefnda verði dæmt skylt að gefa út afsal til stefnanda fyrir húsinu nr. 20 við Aflagrandu í Reykjavík ásamt leigulóðarréttindum og öllu, sem fylgir og fylgja ber, að viðlögðum 10.000 króna sektum á dag, er renni til stefnanda, frá birtingu héraðsdóms eða dómsuppkvaðningardegi í Hæstarétti.

D. Að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað samkvæmt mati dómsins miðað við vinnu málflytjenda og hagsmuni málsins og annan kostnað af málinu og að við ákvörðun málskostnaðarfjárhæðar verði tekið tillit til skyldu stefnanda til að greiða virðisaukaskatt af málflytningu.

Dómkröfur stefnda í aðalsök eru þessar:

Að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Að stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað að mati dómara og að þess verði gætt við ákvörðun hans, að stefnda ber að greiða virðisaukaskatt af þóknun lögmanns vegna málflytningu.

Í gagnsök gerir gagnstefnandi, Jón Rafns Antonsson, þær dómkröfur:

1. Að gagnstefndu verði gert að greiða gagnstefnanda 613.340 kr. (241.848 kr. + 372.492 kr.) með dráttarvöxtum [...].

2. Að gagnstefndu verði gert að greiða gagnstefnanda málskostnað samkvæmt mati dómsins og að við ákvörðun hans verði þess gætt, að gagnstefnanda er skylt að greiða virðisaukaskatt af málflytningu þóknun, hvort tveggja framangreint gegn afhendingu afsals úr hendi gagnstefnanda fyrir fasteigninni nr. 20 við Aflagrandu í Reykjavík.

Dómkröfur gagnstefndu í gagnsök eru um sýknu af dómkröfum gagnstefnanda og að gagnstefnandi verði dæmdur til að greiða málskostnað samkvæmt mati dómsins í samræmi við hagsmuni málsins, vinnu málflytjenda og annan kostnað af málinu og að við ákvörðun málskostnaðarfjárhæðar verði tekið tillit til skyldu gagnstefndu til að greiða virðisaukaskatt af málflytningu þóknun.

I.

Atvik máls og ágreiningsefni.

Málsatvik eru þau, að með kaupsamningi, dags. 5. janúar 1991, keypti aðalstefnandi raðhúsið nr. 20 við Aflagrandu 20 í Reykjavík af aðalstefnda,

Jóni Rafns Antonssyni. Húsið taldist vera í fokheldu ástandi á samningsdegi og er byggt samkvæmt teikningum, gerðum af Sigurði Björgúlfssyni 20. janúar og 17. febrúar 1988. Umsamið kaupverð var 11.000.000 kr. Í III. kafla kaupsamnings er lýsing á frágangi eignarinnar, og er þar tekið fram, að húsið sé selt tilbúið undir tréverk og málningu að innan. Samkvæmt IV. kafla kaupsamnings skyldi húsið afhent í þar tilgreindu ástandi að innan 15. apríl 1991 og í umsömdu ástandi að utan 15. júní 1991. Aðalstefnandi rökstyður mál sitt því, að aðalstefndi hafi ekki afhent húsið fyrr en 13. júní 1991.

Eftir afhendingu hússins varð vart við leka á ýmsum stöðum í húsinu. Að beiðni aðalstefnanda skoðaði Gunnar Torfason verkfræðingur húsið 2. desember 1991, og taldi hann vera greinileg ummerki um leka víða í húsinu. Kostnað við úrbætur vegna þessa taldi hann vera 350.000 kr.

Lokagreiðsla aðalstefnanda til aðalstefnda samkvæmt kaupsamningi aðila var að fjárhæð 666.500 kr. og skyldi fara fram 7. desember 1991. Aðalstefnandi innti þá greiðslu af hendi 9. desember 1991, en í samræmi við framangreint mat Gunnars Torfasonar var haldið eftir af þeirri greiðslu 350.000 krónum til tryggingar viðgerðum. Er lýst yfir því af aðalstefnanda, að þannig hafi verið skuldajafnað kröfu vegna galla í hinu selda við kröfu aðalstefnda um greiðslu kaupverðsins. Jafnframt hafði aðalstefnandi uppi áskilnað um frekari bætur vegna galla þessara, ef kostnaður við úrbætur reyndist hærri en framangreint mat. Samkvæmt 6. tl. kaupsamnings hafði aðalstefnanda borið að greiða 700.000 kr. 7. október 1991. Frá þeirri greiðslu voru dregnar 241.848 kr., sem aðalstefnandi taldi ofgreiddar af sinni hálfu.

Að beiðni aðalstefnda skoðaði Kristinn Eiríksson byggingarverkfræðingur húsið 25. janúar 1992, og kemur fram af greinargerð hans, dags. 24. mars 1992, að leka sé að finna víða í húsinu.

Með bréfi lögmanns aðalstefnanda til lögmanns aðalstefnda, dags. 5. júní 1992, var lýst yfir því, að aðalstefnandi væri tilbúin til þess ljúka málinu þannig, að 350.000 kr., yrðu látnar nægja sem greiðsla á fram komnum göllum og sem bætur fyrir afhendingardrátt og aðalstefnandi tæki við afsali frá aðalstefnda. Tillögu þessari var ekki sinnt af hálfu aðalstefnda.

25. september 1992 var Vífill Oddsson verkfræðingur dómkvaddur í Héraðsdómi Reykjavíkur að beiðni aðalstefnanda til að skoða og meta umrædda galla og kostnað við viðgerðir og endurbætur á þeim.

Mat hins dómkvadda matsmanns lá fyrir 12. janúar 1993, og er niðurstaða hans sú, að í meiri hluta þeirra atriða, sem óskað var mats á, sé að finna galla á hinu seldu eign, sem lýsi sér í leka og rakaskemmdum, mest í sól-

stofu og á og við svalagólf. Telur matsmaðurinn kostnað við viðgerð á umræddum göllum vera 440.000 kr. að með töldum virðisaukaskatti miðað við verðlag í janúar 1993.

Með bréfi, dags. 20. janúar 1993, krafði lögmaður aðalstefnanda aðalstefnda um greiðslu á mismun matsfjárhæðarinnar og þeirrar fjárhæðar, sem aðalstefnandi hafi haldið eftir af kaupverðinu, 90.000 kr. (440.000 kr. – 350.000 kr.), og að hann gæfi út afsal fyrir eigninni til aðalstefnanda.

Með bréfi, dags. 12. febrúar 1993, svaraði lögmaður aðalstefnda kröfu-bréfi lögmanns aðalstefnanda. Í bréfinu er hafnað öllum kröfum aðalstefnanda um greiðslu bóta eða afsláttar og sett það skilyrði fyrir afhendingu afsals, að greiddar séu að fullu eftirstöðvar kaupverðsins auk dráttarvaxta og innheimtukostnaðar.

Mál þetta hefur aðalstefnandi höfðað til heimtu afsláttar og/eða skaðabóta, til viðurkenningar á rétti til að halda eftir og skuldajafna 350.000 kr. við hluta af lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi aðila og að aðalstefnda verði gert skylt að gefa út afsal fyrir Aflagranda 20, Reykjavík.

Í gagnsök er málið höfðað til heimtu þeirra fjárhæða, sem gagnstefnda dró frá tilgreindum greiðslum kaupsamnings aðila.

II.

Málsástæður og lagarök stefnanda í aðalsök.

Aðalstefnandi heldur því fram, að ljóst sé af matsgerð, að eign sú, sem aðalstefndi hafi selt, sé verulega gölluð, og veiti það aðalstefnanda rétt til vanefndaúrræða í formi afsláttar eða skaðabóta. Aðalstefndi beri sem seljandi ábyrgð á þeim göllum, sem reynst hafi vera á hinni seldu eign, samkvæmt grunnreglu 2. mgr. 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922.

Aðalstefnandi, sem ekki sé byggingarfróð, hafi keypt nýsmíðað hús og mátt vænta þess, að það fullnægði kröfum, sem gerðar séu til nýrra húsa, þ. á m., að það læki ekki og ekki yrði um rakaskemmdir í því að ræða. Að umræddir gallar hafi reynst vera á hinu selda, jafngildi þannig því, að söluhlut hafi skort áskilda kosti, þá er hann var seldur.

Aðalstefnandi krefst þess jafnframt, verði aðalstefndi eigi talinn skaðabótaskyldur, að hún eigi rétt á afslætti úr hendi aðalstefnda, er nemi verðmætisýrnnun hússins vegna gallanna. Matsmaður telji, að til þess að bæta úr verðmætisýrnnun húss aðalstefnanda vegna gallanna verði að vinna þær viðgerðir og endurbætur, sem tíundaðar séu í matsgerð. Eftir að það hafi verið gert, muni húsið hafa eðlilegt verðgildi. Sá afsláttur, sem aðalstefnandi eigi rétt á, nemi því sömu fjárhæð og skaðabæturnar. Heldur aðalstefnandi því fram, að dómvenja sé fyrir því að beita sömu sjónarmiðum um fjárhæð afsláttar og skaðabóta.

Krafa aðalstefnanda um afslátt eða skaðabætur vegna galla á hinu selda byggist á lögjöfnun frá 42. gr. laga nr. 39/1992 um lausafjárkaup.

Vaxtakrafan er reist á III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987. Krafan um málskostnað styðst við XXI. kafla laga nr. 91/1991. Krafan um, að tekið verði til lit til skyldu aðalstefnanda til að greiða virðisaukaskatt af mállflutningsþóknun við ákvörðun málskostnaðarfjárhæðar, er studd ákvæðum laga nr. 50/1988.

III.

Málsástæður og lagarök stefnda í aðalsök.

Aðalstefndi heldur því fram, að aðalstefnandi hafi ekki staðið við loforð í kaupsamningi um greiðslu á söluandvirði hússins þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir.

Í II. kafla kaupsamnings aðila sé tekið fram, að á samningsdegi hafi húsið verið í fokheldu ástandi. Það sé byggt samkvæmt teikningum Sigurðar Björgúlfssonar, dags. 20. janúar og 17. febrúar 1988, og jafnframt sé rakin skipan hæða hússins samkvæmt teikningunum. Ljóst sé af þessu, að teikningar hafi legið frammi við samningsgerð. Í stefnu málsins virðist vera látið liggja að því, að aðalstefndi hafi tekið að sér að skila húsinu fullbúnu. Þetta sé mikill misskilningur, vegna þess að í III. kafla umrædds kaupsamnings sé ýtarlega og tæmandi tekið fram, hvern veg aðalstefndi skyldi ganga frá eigninni, og sé þar bæði beint og óbeint vísað til nefndra teikninga. Annað og frekar en þarna sé tilgreint hafi verið og sé aðalstefnda með öllu óviðkomandi, enda ljóst, þegar ákvæði III. kafla séu skoðuð, að þar sé engan veginn um lokafrágang á byggingu hússins að ræða.

Aðalstefndi hafi í hvívetna farið eftir samþykktum teikningum og fyrir-mælum hönnuða hússins, enda hafði hún að sjálfsögðu enga heimild til að breyta þar neinu um. Slíkt hefði verið brot á samningnum við aðalstefnanda.

Af stefnu málsins kemur fram, að aðalstefnandi reisir kröfur sínar eingöngu á matsgerð Vífils Oddssonar, dags. 12. janúar 1993. Í bréfi lögmanns aðalstefnda til aðalstefnanda, dags. 12. febrúar 1993, komi fram athugasemdir og andmæli gagnvart fram lagðri matsgerð. Í greinargerð Kristins Eiríkssonar byggingarverkfræðings komi fram, að ekki verði annað séð en dyr hafi verið smíðaðar og settar í samkvæmt teikningum, svo og, að sólstofan sé einnig gerð samkvæmt teikningum.

Er sérstaklega vakin athygli á þeirri ábendingu byggingarverkfræðingsins, að lárétt renna, sem þakið sé skorið í sundur af, sé samkvæmt teikningum. Renna þessi sé nánast lárétt, og verði allt vatn að renna yfir aðliggjandi

láréttan állista. Aðstæður séu þannig, að þær gefi ástæðu til að ætla, að um líklegan lekastað sé að ræða. Ekki minnst matsmaður á þetta í matsgerð sinni.

Þá er af hálfu aðalstefnda mótmælt þeirri staðhæfingu aðalstefnanda, að afhendingin hafi ekki farið fram á eigninni fyrir en 13. júní 1991, enn fremur, að í meiri hluta þeirra atriða, sem óskað hafi verið mats á, sé að finna galla á hinni seldu eign, svo og skilningi aðalstefnanda á niðurstöðu matsmanns varðandi 12. matslið.

IV.

Málsástæður og lagarök aðila í gagnsök.

Í gagnsök eru málsástæður gagnstefnanda þessar:

Samkvæmt kaupsamningi aðila hafi gagnstefnda skuldbundið sig til þess að greiða kaupverð fasteignarinnar nr. 20 við Aflagrandu. Ekki hafi hún þó greitt tvær síðustu greiðslur með skilum. Fyrri greiðslu, að fjárhæð 700.000 kr., sem inna átti af hendi 7. október 1991, hafi hún einungis greitt með 458.152 krónum. Í bréfi, sem fylgdi greiðslunni, hafi gagnstefnda lýst yfir, að hún hefði dregið frá sammingsgreiðslu fjárhæðir samtals að fjárhæð 241.848 kr., sem hún taldi sig hafa ofgreitt nokkrum mánuðum áður. Lögmaður gagnstefnanda, sem veitti viðtöku bréfi gagnstefndu og greiðslu hennar, hafi mótmælt efni bréfsins og greiðslunni sem ófullnægjandi og talið samninginn vanefndan með þessum hætti. Telur gagnstefnandi, að staðhæfing gagnstefndu um ofgreiðslu eigi ekki við nein rök að styðjast.

Síðari greiðslan hafi verið að fjárhæð 666.500 kr., og átti að greiða hana 7. desember 1991. Hún hafi ekki verið innt af hendi fyrir en 9. s. m. og þá einungis með 295.008 krónum. Þeirri greiðslu hafi einnig fylgt bréf frá gagnstefndu. Í bréfinu hafi hún skýrt frá því, að hún teldi sér heimilt að halda eftir af greiðslunni 350.000 krónum vegna galla, sem væru á fasteigninni. Engin skýring hafi hins vegar verið gefin á því, hvers vegna einungis væru greiddar 295.008 kr. í stað þeirrar fjárhæðar, sem nefnd sé í bréfinu, þ. e. 315.000 kr.

Lögmaður gagnstefnanda, sem einnig veitti viðtöku þessu bréfi og greiðslu gagnstefndu, hafi mótmælt efni bréfsins og talið greiðsluna ekki í samræmi við ákvæði kaupsammings. Væri greiðslan því ekki fullnægjandi, henni mótmælt sem slíkri, veitt viðtaka með fyrirvara og talin brot á kaupsamningi.

Gagnstefnandi telur gagnstefndu enga heimild hafa til að draga frá umræddum greiðslum, og beri henni því að inna greiðslurnar af hendi ásamt vöxtum og kostnaði. Vísað er til laga nr. 7/1936 og nr. 39/1992. Vaxtakrafa

gagnstefnanda er reist á III. kafla laga nr. 25/1987. Krafan um málskostnað er studd XXI. kafla laga nr. 91/1991 og lögum um virðisaukaskatt nr. 50/1988.

Gagnstefnda tekur fram um málavexti í gagnsök, að samkvæmt kaupsamningi aðila frá 5. janúar 1991 um Aflagrandu 20 hafi gagnstefnanda borið að afhenda gagnstefndu húsið fullbúið að innan 15. apríl 1991 og fullbúið að utan 15. júní s. á. Dráttur hafi orðið á afhendingu hússins og auk þess komið upp ágreiningur milli aðila um rétt gagnstefnanda til greiðslna vegna ýmissa aukaverka og aukakostnaðar.

Pegar húsið hafi verið tilbúið til afhendingar af hálfu gagnstefnanda í byrjun júní 1991, hafi gagnstefnda greitt umræddar fjárhæðir í því skyni að liðka fyrir um afhendingu, en gert áskilnað um að endurkrefja síðar það, sem ofgreitt kynni að vera. Jafnframt hafi hún greitt 5. júlí 1991 greiðslur samkvæmt lið I b 3 og 4 í kaupsamningi, sem greiða skyldi við afhendingu. Við þá greiðslu hafi gagnstefnandi sett það að skilyrði fyrir afhendingu, að gagnstefnda greiddi jafnframt dráttarvexti af síðast greindum greiðslum frá 15. apríl 1991 annars vegar og 7. júní s. á. hins vegar.

7. október 1991 hafi gagnstefndu borið að inna af hendi greiðslur samkvæmt 6. tl. greinar I b í kaupsamningi, að fjárhæð 700.000 kr. Sú greiðsla hafi verið innt af hendi, en með vísan til þeirra atriða, sem að ofan greini, hafi gagnstefnda skuldajafnað við greiðsluna gagnkröfum sínum á hendur gagnstefnanda vegna ofgreidds aukakostnaðar við þakefni, oftekinna dráttarvaxta af hálfu gagnstefnanda og ofgreiddra eftirstöðva húsbrefa og ranglega reiknaðra affalla ásamt ofreiknuðum dráttarvöxtum af síðastnefndri greiðslu, samtals 241.848 krónur.

Svo sem greinir í stefnu, hafi legið fyrir 9. desember 1991 mat Gunnars Torfasonar verkfræðings á kostnaði við úrbætur á göllum á hinni seldu eign, og hafi það hljóðað upp á 350.000 kr. Þeirri fjárhæð hafi verið skuldajafnað við greiðslu samkvæmt kaupsamningi, er fram átti að fara 7. desember 1991, en greidd hafi verið 9. desember með 315.000 kr. (666.500 – 350.000).

Sýknukröfu sína í gagnsök reisir gagnstefnda á því, að sér hafi verið heimilt að halda eftir af greiðslu 7. október 1991 jafnvirði gagnkröfu, að fjárhæð 241.848 kr., og af greiðslu 7. desember s. á. jafnvirði gagnkröfu vegna galla, að fjárhæð 350.000 kr. Hún hafi því greitt að fullu kaupverð hússins að Aflagrandu 20 samkvæmt kaupsamningi 5. janúar 1991, og beri því að sýkna hana af öllum kröfum í gagnsök.

Um rökstuðning fyrir gagnkröfu gagnstefndu til skuldajafnaðar við greiðslu 7. október 1991 vísast til bréfs hennar, dags. 7. október 1991, til lögmanns gagnstefnanda og bréfs lögmanns gagnstefndu til lögmanns gagnstefnanda, dags. 13. júní 1991.

Val gagnstefnanda á öðru og dýrara þakefni en samkvæmt kaupsamningi án samráðs við gagnstefndu hafi ekki verið bindandi fyrir gagnstefndu, sem hafi verið heimilt að halda eftir jafnvirði ofgreidds þakefnis. Greiðslur skv. tl. 3 og 4 í lið I b hafi ekki verið gjaldkræfar fyrr en við afhendingu hússins og dráttarvaxtataka af þeim verið óheimil, er greiðslurnar voru inntar af hendi 5. júlí 1991.

Um rökstuðning fyrir réttmæti skuldajafnaðar skaðabótakröfu gagnstefndu við greiðslu samkvæmt kaupsamningi 7. desember 1991 vísast til umfjöllunar þar um í stefnu, en í stefnu er jafnframt gerð krafa um eftirstöðvar skaðabótakröfu gagnstefndu á hendur gagnstefnanda.

Vísað er til meginreglna kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og reglna kröfuréttar og vaxtalaga um rétt til töku dráttarvaxta. Þá vísar gagnstefnda til reglna kauparéttar um galla í fasteignakaupum. Krafa um málskostnað er studd XXI. kafla laga nr. 91/1991. Krafan um, að tekið verði tillit til skyldu stefnanda til að greiða virðisaukaskatt af málf lutningsþóknun við ákvörðun málskostnaðarfjárhæðar, er reist á ákvæðum laga nr. 50/1988.

V.

Matsgerð vegna Aflagrandu 20, Reykjavík.

Samkvæmt dómkvaðningu Héraðsdóms Reykjavíkur 25. september 1992 var Vífill Oddsson verkfræðingur dómkvaddur til þess að skoða og meta ætlaða galla á íbúðarhúsnæðinu við Aflagrandu 20, Reykjavík. Í matsbeiðni eru tilgreind umbedin matsatriði í tólf liðum, sem hér segir:

1. Ástæður leka á karmi og á gólfi innan við útihurð úr eldhúsi og útihurð úr stofu og hvernig megi bæta úr lekanum.
2. Orsakir leka með glugga í borðstofu og hvernig megi koma í veg fyrir hann.
3. Ástæða leka á suðurvegg ofan við og til hliðar við útihurð í stofu og hverjar úrbætur séu nauðsynlegar.
4. Ástæða leka með suðurvegg í forstofu og hverra úrbóta sé þörf.
5. Hverjar séu að þeirra mati orsakir leka með glugga á suðurvegg í svefnherbergi á 2. hæð og hvernig megi koma í veg fyrir hann.
6. Ástæður leka/rakabletta á norðurútvegg á 2. hæð og hvernig megi ráða bót á gallanum.
7. Ástæður sprungumyndunar á norðausturvegg, er ná í gegnum vegginn og eru sjáanlegar úr svefnherbergjum beggja vegna veggjarins, hvort hætta sé á leka eða rakamyndun og hverra úrbóta sé þörf.
8. Hverjar séu orsakir leka og rakamyndunar í sólstofu, í hornum hennar, þar sem sólstofan kemur upp að steiptum veggjum, í glerþaki sólstofunnar og við svalahurðir úr sólstofu, hverjar úrbætur séu nauðsynlegar.

9. Frágangur svala með tilliti til leka í svalagólfi og þar sem svalir og útveggur mætast, ástæður leka/rakamyndunar og hverjar séu nauðsynlegar úrbætur.
10. Ástæður rakabletta í lofti bifreiðageymslu og í vegg hennar, er liggur að húsi nr. 22 við Aflagrandu, og hverjar leiðir séu færar til úrbóta.
11. Kostnaður við viðgerðir/endurbætur. Hvað telja matsmenn, að kosti að bæta úr því, sem ábótavant er?
12. Hver telji matsmenn, að sé verðmætisrýrnun umrædds húss vegna gallanna miðað við umsamið söluverð hennar, sem var eðlilegt verð ógalladrar eignar.“

Niðurstaða matsmanns um einstaka liði fer hér á eftir.

„Liður 1. Matsmaður fór þrívægis í mikilli rigningu, og a. m. k. í tvö skiptin var samfara mikið rok. Matsmaður varð ekki var við leka á þessum stað í umrædd skipti, og lítill ummerki sjást um leka; þó er útihurð úr eldhúsi mót suðaustri. Umræddar hurðir eru vel beinar og með þéttlistum. Matsmaður telur því ekki, að hér sé um byggingargalla að ræða.

Liður 2. Í skoðunarferðum 2, 3 og 4 varð vart við leka með háglugga í norðausturvegg borðstofu. Leki þessi virtist einkum koma undir glugganum. Gluggi þessi er hágluggi, sem er með málmáfellum allan hringinn. Til að bæta úr umræddum galla þarf að taka upp áfellur þær, sem eru kringum gluggann, og endurþétta með glugganum, prófa þá þéttleikann með slöngu og setja síðan áfellurnar yfir að nýju.

Kostnaður. Kostnaður við þessa lagfæringu áætlast 24.000 kr.

Liður 3. Matsmaður sá ekki leka á umræddum stað í þau skipti, er hann skoðaði húsið, þó að verulegt rigningarveður væri, er skoðunarferðir 2, 3 og 4 fóru fram, en í skoðunarferð 5 sáust lítills háttar ummerki um aukna rakaútfellingu. Þess ber einnig að geta, að húsið er enn ómálað að utan, og gengur því töluverður raki inn í útveggi hússins í rigningartíð. Eftir að búíð er að mála húsið að utan með t. d. silan-blandaðri málningu eða þá að silan-baða húsið og mála síðan, þá má reikna með, að mun minni raki gangi inn í útveggi hússins en nú er. Þá er ekkert þéttilag ofan á svölunum, og getur raki komist þaðan. Matsmaður álitur, að raki komi ofan af næstu hæð, sbr. matslið 5, þannig að eiginleg viðgerð vegna þessa liðar sé talin undir lið 5 og 9, en hér verður aðeins talin málningarviðgerð á viðkomandi vegg.

Kostnaður. Áætlaður kostnaður við lagfæringu og málningu er 6000 kr.

Liður 4. Örlítill gömul rakabóla sást niðri við gólflista. Þetta er það lítið og húsið auk þess ómálað að utan, þannig að matsmaður telur ekki rétt að

telja þetta sem byggingargalla. Þá sást ekki leki eða nýr raki þarna í þau skipti, sem matsmaður skoðaði húsið.

Liður 5. Örlítil gömul rakaútfelling sást niðri við gólf. Ekki sáust ummerki um nýlegan raka eða leka í þau skipti, sem skoðað var, fyrr en í skoðunarferð 5, en þá hafði rakaútfelling niðri við gólf aukist verulega. Matsmaður álitur, að raki þessi komi einkum frá svölum og niðurfalli, sem er í þessum vegg, er snýr að svölunum. Hér gildir einnig hið sama og sagt er um lið 3, þ. e. að húsið er ómálað að utan og drekkur því meiri raka í sig en ella. Viðgerð er því einkum fólgin í frágangi á yfirborði svala og þéttingu kringum niðurfall auk málunar hússins að utan. Þessir matsþættir eru undir matslið 9 nema málun að utan, sem ekki reiknast hér. Hér verður því aðeins metinn kostnaður við endurmálun veggjarins.

Kostnaður. Áætlaður kostnaður við lagfæringu á málningu er 9000 kr.

Liður 6. Engin ummerki sáust um raka þarna, hvorki gömul né ný.

Liður 7. Sprunga er þarna milli hlaðins innveggjar og steypst útveggjar. Miðað við teikningu hússins er ekki óeðlilegt, að þarna komi sprunga, og engin hætta er á leka um þessa sprungu. Ekki er því ástæða til að líta á þetta sem byggingargalla.

Liður 8. Sólstofa. Mjög verulegur leki er í sólstofu, eins og sjá má af meðfylgjandi myndum, sem matsmaður tók, er hann kom þar í stórríngingu. Auk verulegs vatns á gólfi má sjá vatnsdropa á öllum þverpóstum og á burðarbita. Lekur þessi virðist hvað mestur með glerjuninni og kemur fram hvað mest við burðarbita í þaki. Einnig lekur í hornsamsetningum sólstofunnar og inn með hurðum, og þá lekur einnig lítið eitt með ísettum spjöldum, sem eru úti við steyptra hliðarveggi. Matsmaður varð þó ekki var leka milli steyptra hliðarveggja og burðargrindarinnar.

Matsmaður telur, að gera þurfi eftirfarandi úrbætur: Taka þarf upp alla glerlista af sólstofu, fylla glerföls með þéttiefni, sem glerframleiðandi samþykkir, setja síðan nýja gúmmiþéttlista og þrifa vel glerið, þar sem þéttlistar leggjast að, og herða glerlistana vel niður á glerið. Þá skal sprauta þéttiefni inn í samsetningar á timburgrindinni og setja þéttlista á hurðir. Að lokum skal þéttleiki prófaður með því að sprauta vatni undir þrýstingi á sólstofuna.

Kostnaður. Áætlaður kostnaður við ofantaldar aðgerðir áætlast 280.000 kr.

Liður 9. Engin sérstök vatnsþétting er á svalagólfum, og er þar aðeins treyst á þéttleika steypunnar. Matsmaður telur, að leki sá, sem um er rætt í 5. lið, stafi að hluta til frá þessum svölum. Að dómi matsmanns er það tryggur frágangur á slíkum svölum að dúkleggja þær eða leggja asfaltþappa,

er gengi um það bil 15 cm upp á hliðarveggi og lokaðist þar með listum. Dúkur þessi gangi niður í niðurföllin og þéttist þar. Síðan kæmi hlífðarfilt, þá þunnt lag af fingerðri mól og loks þunnar hellur.

Kostnaður. Áætlaður kostnaður við ofantalda aðgerð á báðum svölum áætlast 102.000 kr.

Liður 10. Gamall rakablettur er sjáanlegur á lagnastokk undir lofti við skil milli húsanna nr. 20 og 22. Enn er ekki búið að ganga frá sólhýsi á húsinu nr. 22, svo að bráðabirgðapétting hefur verið sett á þensluskilavegg milli húsanna. Þegar lokið er frágangi við hús nr. 22, er eðlilegt að setja málmhettu yfir þensluskilaveggina. Slíkur frágangur á að lenda að jöfnu á hvoru húsi.

Kostnaður. Áætlaður kostnaður við málmflasningu yfir þensluskilavegg, reiknað að hálfu, er 15.000 kr.

Liður 13. Viðbótarliður. Rakaskemmdir í innvegg, er snýr að sólhýsi. Veggur þessi er í stíga milli 1. og 2. hæðar. Skemmd þessi mun stafa af leka inn í sólhýsið, sem hefur safnast fyrir á gólfi sólhýsisins og ekki verið þurrkaður upp vegna fjarveru íbúa. Viðgerð þarna felst því aðeins í málun á bakvegg stíga hússins. Önnur viðgerð fellur undir lið 8.

Kostnaður. Áætlaður kostnaður við lagfæringu á málningu er 4.000 kr.

Heildarniðurstaða.

Matsliður 11. Heildarniðurstaða mats er því eftirfarandi varðandi kostnað:

Liður 2	kr.	24.000
Liður 3	–	6.000
Liður 5	–	9.000
Liður 8	–	280.000
Liður 9	–	102.000
Liður 10	–	15.000
Liður 13	–	4.000
Samtals	kr.	440.000

Matið er á verðlagi í janúar 1993 og er með vsk.

Matsliður 12. Matsmaður telur, að þegar þessar viðgerðir og endurbætur hafa verið gerðar, sé ekki lengur um verðmætisrýrnun að ræða á eigninni.“

VI.

Niðurstaða.

Aðalstefnandi heldur því fram í aðalsök, að raðhúsið að Aflagrandu 20, Reykjavík, sé verulega gallað, sem aðalstefndi beri sem seljandi bótaábyrgð

á. Til stuðnings bótakröfu sinni að þessu leyti hefur aðalstefnandi lagt fram matsgerð dómkvadds matsmanns, dags. 12. janúar 1993, þar sem fram kemur, að um verulegan leka og rakaskemmdir sé að ræða í húsinu. Þá kemur fram samkvæmt skoðunargerð Gunnars Torfasonar ráðgjafarverkfæðings, dags. 9. desember 1991, að greinileg ummerki séu um leka víða í húsinu. Samkvæmt skoðunargerð Kristins Eiríkssonar byggingarverkfæðings frá 25. janúar 1992 kemur einnig fram, að um víðtæk rakavandamál sé að ræða í húsinu. Þá hafa dómendur farið á vettvang að Aflagranda 20 og kynnt sér þar aðstæður og matsatriði.

Samkvæmt III. kafla kaupsamnings aðila um raðhúsið nr. 20 við Aflagranda var húsið selt tilbúið undir tréverk og málningu að innan, en um frágang að utan segir svo: „Húsið verður grófpússað að utan og ómálað, með fullfrágengnu bárujárnri á þaki, þakrennur og niðurföll fylgja með, tengd frárennslislögnum. Bárujárn á þaki verður litað.“

Aðalstefnandi, sem keypti af aðalstefnda nýbyggt hús með þeim frágangi, sem í kaupsamningi er lýst, mátti vænta þess, að það væri ekki með þeim ágöllum um leka, sem framangreind matsgerð og skoðunargerðir sýna. Breytir þar engu um, hvort fram komnir gallar eigi rót sína að rekja til hönnunar hússins eða vinnubragða við byggingu þess. Hin selda eign skorti áskilda kosti, og aðalstefndi sem seljandi er bótaskyldur af þeim sökum gagnvart aðalstefnanda, sbr. grunnreglu 2. mgr. 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922.

Við ákvörðun bóta til aðalstefnanda vegna þessa ber að leggja fram lagða matsgerð til grundvallar. Um einstaka liði matsgerðar ber að taka til greina kostnaðarliði samkvæmt matsliðum nr. 2 (24.000 kr.) og 3 (6.000 kr.), sem ekki hefur verið hnekktt, auk þess sem fallist er á niðurstöðu matsliðar nr. 5 (9.000 kr.). Í niðurstöðu matsliðar nr. 8 segir svo m. a.: „Taka þarf upp alla glerlista af sólstofu, fylla glerföls með þéttiefni, sem glerframleiðandi samþykkir, setja síðan nýja gúmmíþéttilista og þrifa vel glerið, þar sem þéttilistar leggjast að, og herða glerlistana vel niður á glerið.“ Fram hefur komið í málinu, að ábyrgð glerframleiðanda muni falla niður, ef þessari aðferð er beitt, sbr. fram lagt vottorð frá Íspan hf, þar sem fram kemur, að sá aðili „eins og aðrir glerframleiðendur hérlandis tekur ekki ábyrgð á gleri, þar sem kítisfyllt hefur verið með glerinu, þ. e. framleiðsluábyrgð fellur niður, ef falsfyllt er með kítí“. Þá kemur það fram í ábyrgðarskilmálum greinds glerframleiðanda, að skilyrði ábyrgðar sé, að ísetning sé í samræmi við kröfur framleiðanda. Hinir sérfróðu meðdómsmenn eru ekki samþykkir því, að rétt sé að bæta úr gallanum með þeim hætti, sem matsmaður leggur til, því að þar með falli niður ábyrgð glerfram-

leiðanda samkvæmt framansögðu. Þeir leggja hins vegar til, að við úrbætur verði fyrir mælum glerframleiðanda fylgt. Kostnað við þá framkvæmd telja hinir sérfróðu meðdómsmenn verða hinn sama og fram kemur í 8. lið matsgerðar, og ber því að leggja þá fjárhæð til grundvallar (280.000 kr.). Að því er varðar matslið nr. 9, liggur fyrir, að leki sé frá svölum, og telja hinir sérfróðu meðdómsmenn miðað við þá staðreynd, að þá sé nauðsynlegt að gera þær úrbætur, sem lagðar eru til í matsgerð, og beri því að leggja þá matsfjárhæð til grundvallar (102.000 kr.). Þá ber og að taka til greina kostnað samkvæmt matsliðum nr. 10 (15.000 kr.) og 13 (4.000 kr.). Samkvæmt framansögðu er fallist á alla kostnaðarliði matsgerðar, samtals að fjárhæð 440.000 kr. sem fjárhæð bóta til aðalstefnanda vegna þeirra ágalla, sem á hinni seldu eign voru. Er á það fallist, að aðalstefnanda hafi verið heimilt að halda eftir af greiðslu kaupverðsins til skuldajafnaðar við bótakröfu sína. Svo sem fram er komið, hélt aðalstefndi eftir 350.000 kr. af kaupverði eignarinnar vegna áætlaðs kostnaðar við úrbætur á henni. Af bótakröfu hans stóðu þá eftir 90.000 kr., sem aðalstefnda ber að greiða. Samkvæmt framansögðu ber að fallast á dómkröfur aðalstefnanda samkvæmt kröfuliðum A og B í aðalsök.

Kröfuliðir C og D í aðalsök verða teknir til úrlausnar samhliða umfjöllun um gagnsök.

Svo sem fram er komið, bar gagnstefndu að greiða 700.000 kr. 7. október 1991 samkvæmt 6. tl. kaupsamnings aðila. Af þeirri greiðslu hélt gagnstefnda eftir 241.848 krónum vegna þeirra atriða, sem upp eru talin í bréfi 7. október 1991 og hér greinir:

1. Aukagreiðsla 3. júlí 1991 vegna þakefnis	kr. 110.000
2. Ofgreiddir dráttarvextir 5. júlí 1991	97.425
3. Ofgreiddar eftirstöðvar húsbréfs og ranglega reiknuð afföll	27.997
4. Ofreiknaðir dráttarvextir á ofreiknaðar eftirstöðvar húsbréfs og ranglega reiknuð afföll	6.426
	<u>Kr. 241.848</u>

Um 1. Samkvæmt III. kafla kaupsamnings aðila skyldi húsið afhent með fullfrágengnu bárujárnri á þaki, sem yrði litað. Fyrir liggur, að gagnstefndu var gert að greiða aukalega fyrir þakefni, sem var dýrara en um hafði verið samið. Gagnstefnda samþykkti ekki þann aukakostnað og greiddi með fyrirvara um rétt til að endurkrefja um þá greiðslu, sbr. bréf lögmanns hennar, dags. 13. júní og 3. júlí 1991. Ber því að fallast á, að gagnstefndu hafi verið heimilt að draga fjárhæð þessa frá kaupsamningsverði.

Um 2. Samkvæmt IV. kafla kaupsamnings aðila skyldi húsið afhent í um-sömdu ástandi að innan 15. apríl 1991. Fyrir liggur, að afhending fór ekki fram á tilskildum tíma, og var því óheimilt að krefja gagnstefndu um

dráttarvexti, sbr. I. kafla í kaupsamningi aðila, lið I c og e. Dráttarvextir þessir eru því endurkræfir og koma til frádráttar kaupsamningsverði.

Um 3 og 4. Af hálfu gagnstefndu hefur ekki verið sýnt fram á réttmæti þessara frádráttarliða, og verða þeir ekki teknir til greina. Ber gagnstefndu því að greiða gagnstefnanda fjárhæð þessa, 34.423 kr.

Af lokagreiðslu samkvæmt 7. tl. kaupsamnings, sem greiða átti 7. desember 1991 með 666.500 kr., hélt gagnstefnda eftir 350.000 kr. til þess að bæta úr þeim göllum, sem á fasteigninni voru, eins og um getur í umfjöllun í aðalsök. Gagnstefnandi heldur því hins vegar fram, að hann hafi einungis fengið í hendur 295.008 kr., en ekki 315.000 kr. eins og tilgreint er í bréfi lögmanns gagnstefndu, dags. 9. desember 1991, svo að haldið hafi verið eftir 371.492 krónum. Engin viðhlítandi skýring hefur verið gefin á þessu af hálfu gagnstefndu, og verður því við það miðað, að eftir standi 21.492 kr. af samningsgreiðslunni. Ber gagnstefndu því að greiða gagnstefnanda þá fjárhæð.

Samkvæmt framansögðu ber gagnstefndu að greiða gagnstefnanda í gagnsök 55.915 kr. (34.423 + 21.492) og með þeim vöxtum, sem krafist er og nánar greinir í dómsorði.

Tildæmdar fjárhæðir í gagnsök komi til frádráttar dæmdum fjárhæðum í aðalsök.

Með því að aðalstefnandi hefur þannig innt af hendi allar greiðslur samkvæmt kaupsamningi, á hún rétt til afsals fyrir hinni seldu eign, sbr. ákvæði V. kafla, bls. 3, í kaupsamningi. Ber því að taka til greina C-lið dómkröfu í aðalsök þess efnis, að aðalstefnda sé skylt að gefa út afsal til stefnanda fyrir húsinu nr. 20 við Aflagrandu í Reykjavík ásamt leigulóðarréttindum og öllu, sem fylgir og fylgja ber, að viðlögðum 10.000 króna sektum á dag, er renni til aðalstefnanda og falli á að liðnum 15 dögum frá birtingu dóms þessa.

Samkvæmt þessum úrslitum málsins ber að dæma aðalstefnda til að greiða aðalstefnanda málskostnað, bæði í aðalsök og gagnsök, sem telst hæfilega ákveðinn 330.000 kr., og hefur þá verið tekinn með matskostnaður, að fjárhæð 116.781 kr., samkvæmt reikningi, og tekið tillit til virðisaukaskatts af málflytningisþóknun.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Magnúsi Guðjónssyni húsasmíðameistara og Sæbirni Kristjánssyni byggingartæknifræðingi.

D ó m s o r ð:

Aðalstefndi, Jón Rafns Antonsson, greiði aðalstefnanda, Moniku Blöndal, 90.000 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxta-

laga nr. 25/1987 frá 12. febrúar 1993 til greiðsludags. Dráttarvextir leggjast við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 12. febrúar 1994.

Viðurkenndur er réttur aðalstefnanda til að hafa haldið eftir 350.000 krónum og skuldajafna við hluta af lokagreiðslu til aðalstefnda vegna kaupa á húsinu nr. 20 við Aflagranda í Reykjavík.

Aðalstefnda er skylt að gefa út afsal til aðalstefnanda fyrir húsinu nr. 20 við Aflagranda í Reykjavík ásamt leigulóðarréttindum og öllu, sem fylgir og fylgja ber að viðlögðum 10.000 króna sektum á dag, er renni til aðalstefnanda og falli á að liðnum 15 dögum frá birtingu dóms þessa.

Gagnstefnda, Monika Blöndal, greiði gagnstefnanda, Jóni Rafns Antonssyni, 55.915 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 34.423 kr. frá 7. október 1991 til 7. desember s. á., en af 55.915 kr. frá þeim degi til greiðsludags. Dráttarvextir leggjast við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 7. október 1992.

Tildæmdar fjárhæðir í gagnsök komi til frádráttar dæmdum fjárhæðum í aðalsök.

Aðalstefndi og gagnstefnandi, Jón Rafns Antonsson, greiði aðalstefnanda og gagnstefndu, Moniku Blöndal, 330.000 kr. í málskostnað.
