

Fimmtudaginn 9. maí 1996.

Nr. 378/1994.

Kristinn Guðjónsson

(Kjartan Ragnars hrl.)

og Byggðaverk hf.

(Jónas Aðalsteinsson hrl.)

gegn

Húsfélaginu Suðurhvammi 5, 7 og 9

(Othar Örn Petersen hrl.)

og gagnsök

Verksamningur. Galli. Skaðabætur. Aðild. Kröfugerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramarnir Garðar Gíslason og Gunnlaugur Claessen og Friðgeir Björnsson dómstjóri.

Áfrýjandinn Kristinn Guðjónsson skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 1. september 1994. Hann krefst þess aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði ómerktur og málinu vísað frá héraðsdómi. Jafnframt krefst hann ómerkingar úrskurðar Héraðsdóms Reykjaness 22. febrúar 1994, þar sem frávísunarkröfu hans var synjað. Til vara krefst hann sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og til þrautavara lækkunar krafna hans. Í öllum tilvikum krefst hann málskostnaðar.

Áfrýjandinn Byggðaverk hf. skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 31. október 1994 og krefst sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda, en til vara, að kröfur hans verði lækkaðar verulega. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjanda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 28. september 1994. Hann krefst þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur, hvað varðar áfrýjandann Byggðaverk hf., og hann dæmdur til að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti in solidum ásamt áfrýjandanum Kristni. Þá krefst gagnáfrýjandi þess, að áfrýjandinn Kristinn verði dæmdur til að greiða sér 5.067.760 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 1.115.039 krónum frá 5. ágúst 1994 til 13. sama mánaðar, af 1.455.184 krónum frá þeim degi til 20. sama mánaðar, af 1.760.627 krónum frá þeim degi til 28. sama mánaðar, af 2.309.057 krónum frá þeim degi til 6. október s. á., af

3.305.617 krónum frá þeim degi til 20. sama mánaðar, af 4.399.677 krónum frá þeim degi til 16. nóvember s. á., af 4.547.460 krónum frá þeim degi til 19. sama mánaðar, af 4.967.760 krónum frá þeim degi til 1. febrúar 1995 og af 5.067.760 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Til vara er þess krafist, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur, hvað áfrýjandann Kristin varðar. Þá krefst gagnáfrýjandi þess, að áfrýjandinn Kristinn verði dæmdur til að greiða málskostnað in solidum með áfrýjandanum Byggðaverki hf. í héraði og fyrir Hæstarétti.

Eftir uppkvaðningu hins áfrýjaða dóms var bú aðaláfrýjanda Kristins tekið til gjaldprotaskipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 31. mars 1995. Sá úrskurður var staðfestur með dómi Hæstaréttar 5. maí 1995 í málinu nr. 139/1995. Áfrýjandinn Kristinn hefur fyrir Hæstarétti rekið málið í eigin nafni samkvæmt heimild í 2. mgr. 130. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldprotaskipti o. fl.

I.

Með vísan til forsendna í hinum áfrýjaða úrskurði héraðsdóms þykir mega staðfesta þá niðurstöðu að hafna frávísunarkröfu áfrýjandans Kristins Guðjónssonar.

Þá er jafnframt staðfest sú niðurstaða í hinum áfrýjaða dómi, að gagnáfrýjandi eigi aðild til þess að hafa uppi kröfugerð á hendur báðum áfrýjendum vegna galla á málningarvinnu utan húss á fjöl-eignarhúsinu að Suðurhvammi 5-9.

II.

Telja verður sannað, að áfrýjandinn Kristinn hafi sýnt af sér verulega vanrækslu, þegar hann málaði að utan fjöleignarhúsið að Suðurhvammi 5-9, og hún hafi valdið þeim göllum á verkinu, sem um er deilt í máli þessu og hann ber ábyrgð á. Þessu verki lauk haustið 1989. Kristinn vissi á þessum tíma, að viðsemjandi hans, Byggðaverk hf., reisti húsið til þess að selja íbúðirnar, sem þar eru, og hafði selt þær, þegar málningarvinnan hófst. Af þessum sökum þykir áfrýjandinn Kristinn bera ábyrgð gagnvart íbúðareigendum í Suðurhvammi 5-9 samkvæmt almennu skaðabótareglunni auk ábyrgðar sinnar á verkinu gagnvart viðsemjanda sínum, sem ekki er til umfjöllunar í þessu máli. Byggðaverk hf. ber samningsbundna ábyrgð

gagnvart kaupendum íbúðanna á þeim göllum, sem reyndust vera á utanhússmálningunni.

Krafa Húsfélagsins Suðurhvammi 5, 7 og 9 er hvorki fallin niður fyrir fyrningu né tómlæti. Þá þykir áfrýjandinn Kristinn ekki geta byggt rétt á því í máli þessu, að honum hafi ekki verið gefinn kostur þess að efna verksamning sinn in natura.

III.

Gagnáfrýjandi krefst þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur, hvað varðar áfrýjandann Byggðaverk hf., sem í héraði var dæmt til þess að greiða gagnáfrýjanda 3.512.235 krónur ásamt dráttarvöxtum, en þar af átti áfrýjandinn Kristinn að greiða 3.161.851 krónu in solidum með Byggðaverki hf.

Gagnáfrýjandi gerði þá kröfu í áfrýjunarstefnu, að áfrýjandinn Kristinn yrði dæmdur til að greiða 8.962.000 krónur ásamt dráttarvöxtum, og studdi þá kröfu niðurstöðu í undirmatsgerð. Við flutning málsins fyrir Hæstarétti var lögð fram ný kröfugerð gagnáfrýjanda og þess krafist, að áfrýjandinn Kristinn yrði dæmdur til að greiða 5.067.760 krónur í skaðabætur ásamt dráttarvöxtum frá síðara tímamarki en áður hafði verið krafist. Þar væri um að ræða samantlagða fjárhæð þeirra reikninga, sem gagnáfrýjandi hefði þurft að greiða fyrir úrbætur á göllum á málningarvinnu, sem áfrýjandinn Kristinn bæri ábyrgð á.

Engar sérstakar skýringar fylgdu einstökum liðum kröfunnar aðrar en þær, sem gefnar voru við munnlegan flutning málsins á nokkrum þeirra. Sumir kröfuliðanna eru hinir sömu og í yfirmati, og eru flestir þeirra annaðhvort sömu eða svipaðrar fjárhæðar, en á nokkrum þeirra er verulegur munur. Þá hafa bæst við allmargir nýir kostnaðarliðir, sem ekki var gert ráð fyrir í yfirmati, að þyrftu til að koma, til þess að bæta úr göllunum. Upplýsingar um hina nýju kröfuliði eru oftast af svo skornum skammti, að ókleift er að taka með nægilegri vissu afstöðu til þess, hvort áfrýjandinn Kristinn beri ábyrgð á þeim og þá með hvaða fjárhæð. Má þar nefna hreinsun og múrviðgerðir á flötum og múrviðgerðir á köntum, sem helst virðast stafa af því, að tilraun til viðgerðar hafi mistekist. Sama máli gegnir um hreinsun á hurðum og þakrennum, sem eru óútskýrðir kröfuliðir með öllu. Þá er og óupplýst, hvers vegna þurfti að fylla að nýju í

„kónagöt“, og engar viðhlítandi skýringar liggja fyrir um það, hvers vegna húsið var allt pokapússað að nýju og á ábyrgð áfrýjandans Kristins að því leyti. Sama máli gegnir um greiðslur fyrir tímavinnu.

Pegar lítið er til þess, hvenær og hvernig hin nýja kröfugerð var sett fram, og hinna takmörkuðu upplýsinga um hana, þykir ekki unnt að reisa á henni niðurstöðu í máli þessu. Hins vegar þykir mega hafa þá kröfuliði til hliðsjónar við ákvörðun bóta, sem yfirmatsgerð nær einnig til. Þegar til þess er lítið og að öðru leyti með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms um fjárhæðir, þykir rétt að staðfesta niðurstöðu hans.

Áfrýjendum verður gert að greiða gagnáfrýjanda in solidum málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjendur, Kristinn Guðjónsson og Byggðaverk hf., greiði in solidum gagnáfrýjanda, Húsfélaginu Suðurhvammi 5, 7 og 9, málskostnað fyrir Hæstarétti, 300.000 krónur.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 10. júní 1994.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 2. júní sl., hefur Húsfélagið Suðurhvammi 5, 7 og 9, Hafnarfirði, kt. 570293-2579, Suðurhvammi 5 – 9, Hafnarfirði, höfðað fyrir dóminum með þingfestingu málsins 4. maí 1993 á hendur Byggðaverki hf., kt. 561080-0389, Reykjavíkurvegi 60, Hafnarfirði, og Kristni Guðjónssyni málarameistara, kt. 201148-3329, Hverafold 49 a, Reykjavík.

Með réttargæslustefnu, þingfestri 1. mars 1994, var Sjóvá-Almennum tryggingum hf. stefnt til réttargæslu í málinu af stefnanda.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu, Byggðaverk hf. og Kristinn Guðjónsson, verði in solidum dæmdir til að greiða stefnanda skaðabætur / afslátt, að fjárhæð 8.962.000 kr., með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 25. febrúar 1993 til greiðsludags auk málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Af hálfu stefnanda eru engar kröfur gerðar á hendur réttargæslustefnda, en þess krafist, að málskostnaður milli þeirra falli niður.

Endanlegar dómkröfur stefnda Byggðaverks hf. eru þessar:

Aðallega, að stefndi verði alsýknaður af kröfum stefnanda og honum í

því tilviki dæmdur málskostnaður að mati réttarins, til vara, að krafa stefnanda verði lækkuð verulega frá því, sem fram kemur í stefnu, og að málskostnaður verði þá felldur niður.

Í greinargerð sinni krafðist stefndi Byggðaverk þess aðallega, að málinu yrði vísað frá dómi, hvað hann varðaði, en frá þeirri kröfu féll hann í þinghaldi 1. mars 1994.

Endanlegar dómkröfur stefnda Kristins Guðjónssonar eru þessar:

Aðallega, að stefndi Kristinn verði algjörlega sýknaður af öllum kröfum stefnanda og stefnandi dæmdur til greiðslu málskostnaðar að mati réttarins, til vara, að krafa stefnanda á hendur stefnda verði stórlega lækkuð og að í því tilviki verði dæmt, að hvor aðila skuli bera sinn hluta málskostnaðar.

Í greinargerð sinni krafðist stefndi Kristinn þess aðallega, að málinu yrði vísað frá dómi, hvað hann varðaði, en með úrskurði dómsins 22. febrúar sl. var frávísunarkröfunni hrundið.

Af hálfu réttargæslustefnda er þess krafist, að honum verði tildæmdur málskostnaður að skaðlausu úr hendi stefnanda. Að öðru leyti gerir réttargæslustefndi ekki kröfur í máli þessu, og engar kröfur eru gerðar á hendur honum.

Sáttaumleitanir dómsins báru ekki árangur.

Mál þetta var áður munnlega flutt og dómtekið 13. apríl sl., en í þinghaldi 18. maí sl., var málið endurupptekið samkvæmt 104. gr. laga nr. 91/1991 í því skyni að gefa aðilum kost á að afla svara við tilteknum óvissuþáttum, sem upp komu við aðalmeðferð málsins. Í þinghaldi 2. júní sl. voru þessi gögn lögð fram og auk þess tekin viðbótarskýrsla af öðrum yfirmatsmannanna vegna þeirra svara, sem aflað var. Málið var síðan tekið til dóms að nýju eftir athugasemdir málflytjenda við fyrri máflutning sinn.

II.

Málavextir eru þeir helstir, að árið 1988 reisti stefndi Byggðaverk hf. þriggja stigahúsa fjölbýlishús með alls 24 íbúðum að Suðurhvammi 5, 7 og 9 í Hafnarfirði. Íbúðirnar seldi stefndi á árunum 1988 og 1989.

Samkvæmt kaupsamningum skyldi húsið vera steipt upp með flekamótum, fyllt í kónagöt, gert við steypuskemmdir og síðan málað tvær umferðir að utan.

Stefndi Byggðaverk hf. gerði verksamning við Málaramiðstöðina sf., Hraunbæ 142 í Reykjavík, í júní 1988 um málun á húsinu við Suðurhvammi 5 – 9 bæði að utan og innan. Annar eigandi Málaramiðstöðvarinnar var stefndi Kristinn Guðjónsson. Ekki lágu beinar verklýsingar fyrir um málun að Suðurhvammi 5 – 9, en í verksamningi er vísað til verklýsingar, út gef-

innar af stefnda Byggðaverki hf. fyrir húsið Hörgshlíð 2, Reykjavík, sem stefndi Kristinn málaði einnig.

Í verksamningi þessara aðila segir m. a.:

„Utan húss eru veggir, gluggar, hurðir og handrið ásamt þakkanti fullmálað. Verktaki skal gera málningarprufur verkkaupa að kostnaðarlausu, sem arkítektar hússins gefa umsögn um, hvort sé í lagi“.

Í verklýsingu fyrir Hörgshlíð 2, Reykjavík, sem vísað er til í verksamningi stefnda Byggðaverks hf. og Málaramiðstöðvarinnar sf., segir m. a. eftirfarandi um máluð utan húss:

1. Steinsteyptir múraðir fletir.
 - a. Hreinsun, vatnsskolun.
 - b. Grunnur, sílanfestir eða vatnsfæla 40.
 - c. Millimálun, Hörpuskjól t. d. (eða Hörpusilki).
 - d. Yfirmálun – – –.
2. Svalagólf.

Sjá hlið 4 b í máluð innan húss.

(Grunnur, millimálun og yfirmálun, t. d. granít, gólflakk, litur grátt).

3. Viðarfletir.

Allir viðarfletir skulu málaðir með hyljandi málningu.

- a. Grunnur, glær fúavari.
- b. Millimálun, t. d. Hörpu-viðarakrýl.
- c. Yfirmálun, – –.
4. Málmfletir.
 - a. Grunnur, Hörpu-ætigrunn eða sambærilegt.
 - b. Millimálun, vinnuvélalakk.
 - c. Yfirmálun, –.
 - d. Aukaumferð, –.“

Máluð hússins að utan lauk haustið 1989.

Fljótlega fóru að koma í ljós ýmsir gallar á húsinu, og með bréfi, dagsettu 14. febrúar 1990, sem stefndi Byggðaverk hf. kannast við að hafa fengið 23. maí sl., kvarta íbúar að Suðurhvammi 7 yfir ýmsum frágangi og máluð utan. Sumarið 1990 blettamálaði stefndi Kristinn þá staði, sem málning var farin að flagna af. Þrátt fyrir það hélt flögnun áfram.

Í bréfi stefnda Byggðaverks hf. til talsmanns íbúðareigenda að Suðurhvammi 5 – 9, dagsettu 8. október 1990, kemur fram, að stefndi telji best, að því er varði málningu utan húss, að láta hana bíða og sjá, hverju fram yndi fram á næsta vor. Að þeim tíma liðnum, ef ástandið versnaði, yrði nauðsynlegt að fá Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins til þess að leggja mat á málið.

Sama dag ritar stefndi Bygðaverk hf. stefnda Kristni bréf, greinir frá ágreiningi um frágang málningarvinnu við húsið og óskar eftir skýrslu málarameistarans um málið.

Hinn 15. október s. á. ritar stefndi Kristinn Málningarverksmiðju Slippfélagsins hf. bréf og biður um athugun á því, hvort flögnun málningarinnar megi rekja til galla í því efni, sem notað var. Hann getur þess, að málningin tolli illa við flötinn og ljóst sé, að eitthvað valdi því.

Í svarbréfi Slippfélagsins 22. febrúar 1991 segir eftirfarandi:

„Telja verður varhugavert að mála fyrstu umferð á pokapússaða fleti utan húss með hefðbundinni plastmálningu. Til þess að tryggja nægjanlega yfirborðsvætingu, sem er forsenda góðrar viðloðunar, höfum við mælt með notkun terpentínupynnannlegrar akrýl-málningar í fyrstu umferð.“

Ekki kom til þess, að leitað væri til Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, þrátt fyrir það að ástand hússins versnaði, og kveður stefnandi, að sumarið 1991 hafi verið reynt að bæta úr göllum, sem sífellt ágerðust. Í bréfi stefnda Bygðaverks hf. til stefnanda, dagsettu 2. september 1991, lýsir hann yfir óánægju með vinnubrögð málarans og telur eðlilegt, að Bygðaverk hf. taki þátt í kostnaði við endurbætur. Stefnandi kveður Bygðaverk hf. hafa nefnt í viðtölum, að heildarkostnaður gæti numið 1 - 2 milljónum króna.

III.

Að ósk stefnanda og stefnda Bygðaverks hf. var Aðalsteinn Þórðarson efnaverkfræðingur dómkvaddur sem matsmaður til að skoða og meta galla á málningu utan húss að Suðurvhammi 5, 7 og 9.

Í matsgerð sinni, dagsettri 16. desember 1992, kemst matsmaður að þeirri niðurstöðu, að öll málningarvinna beri merki stórfelldra vanefnda, sem mjög kostnaðarsamt sé að bæta úr. Gallana megi rekja til ófullnægjandi vinnubragða við undirbúning og málun húsanna, ófullnægjandi verklýsingar og rangs efnisvals.

Í niðurstöðu matsins segir orðrétt:

„ . . . allir útveggir að Suðurvhammi 5 - 9 bera öll einkenni málningarflögnunar vegna vanefnda í undirbúningi fyrir málun, þar sem fjarlægja hefði átt sementsshúðina eða í minnsta lagi að opna hana, svo að málning hefði einhverja möguleika á að væta hana og binda. Auk þess verður ekki fundið, að veggirnir hafi verið sílanbaðaðir, eins og tilskilið var í verklýsingu. Enn fremur er málað með málningu, sem er ónothæf til málunar beint á sementsshúð. Þá verður fullvíst að telja, að ryðblettir vegna bindivíra og steypujárna séu fram komnir vegna vanefnda í frágangi fyrir pokapússningu. Sérstaklega er mælt með því, að svalagólf, vatnsbretti og aðrir láréttir,

steyptir fletir verði málaðir til þess að koma í veg fyrir vatnsaga og síðan málningarskemmdir.

Telja verður þá málningarblöndu, sem Kristinn notar á glugga og aðra utanfleti, mjög óheppilega vegna þess, hve hörð og stökk hún er. Hún fylgir ekki hreyfingu viðarins sem skyldi og hættir því til að springa og flagna við veðrun. Enn fremur verður að telja undirbúningi ábótavant, þar sem málningin flagnar af gljáandi, brúnni undirmálningu. Málningin flagnar af handriðum og stokkum vegna lélegs undirbúnings, jafnframt því sem ryð í handriðum ber merki um slæman undirbúning.“

Matsmaður metur kostnað við úrbætur svo:

A-kostnaðarhluti.

1. Veggir.

Málning fjarlægð, gert við ryðpunkta o. fl., sílanböðun, málun	kr.	5.000.000
2. Viðgerð og málun á galvanhúðuðum handriðum og stokkum	–	408.000
3. Endurmálun á gluggum og öðrum viðarflötum	–	1.077.000
4. Málun svalagólfa	–	293.000
5. Málun vatnsbretta	–	224.000
		<hr/>
	Alls kr.	6.762.000 (?)

B-kostnaðarhluti.

Kostnaður við ýmsan frágang, sem hefur beint og óbeint áhrif á ástand málningar	kr.	1.700.000
Annað ófyrirséð	–	500.000
		<hr/>
	Alls kr.	8.962.000

Ekki náðist samkomulag um lausn málsins, eftir að matsgerðin lá fyrir, og höfðaði stefnandi því mál þetta.

IV.

Með beiðni, dagsettri 6. september, óskaði stefndi Byggðaverk hf. dómkvaðningur yfirmatsmanna til að endurmeta undirmatsgerð. Voru dr. Ríkhartur Kristjánsson verkfræðingur og Rögnvaldur Gíslason efnaverkfræðingur dómkvaddir sem yfirmatsmenn.

Helstu niðurstöður yfirmatsmanna eru þessar:

A-þættir.

Steinfletir.

(1) Ekki fer á milli mála, að frumorsök og að líkindum eina orsök slakrar viðloðunar málningarfilmu og þar af leiðandi ótímabærrar flögnunar af

steinflötum húsanna er málun yfir laust duft. Með rétttri notkun á duftbindigrunni eða „(silan)festi“, eins og það er nefnt í „verklýsingu“ byggingaraðila, hefði að öðru jöfnu mátt ná viðunandi árangri við málun og þannig komast hjá ótímabærri flögnun.

Við hefðbundna múrhúðun og steypuviðgerðir með góðum múrblöndum verður tiltölulega sjaldan vart duftsmitunar í yfirborðsflötum. Kemur þetta heim og saman við það, sem áður er lýst, þ. e., að við prófun reyndist viðloðun betri en ella, þar sem málað var yfir augljós svæði viðgerða.

(2) Steinfletir hafa ekki fengið inndreypingu með vatnsfælu, eins og gert er ráð fyrir í „verklýsingu“ byggingaraðila.

(3) Engin ástæða er til að ætla, að ekki hefði við málun steinflatanna náðst viðunandi ending eða ending, sem algeng er, þar sem rétt er að farið, hefði verið farið eftir „verklýsingu“ byggingaraðila og að öðru leyti eftir viðurkenndum leiðbeiningum og verið vel og fagmannlega að verki staðið.

Úrbætur.

Til þess að vænta megi árangurs við málun, sem er í samræmi við það, er ætla má, að til hafi staðið í upphafi, þarf að byrja frá grunni. Til þess að slíkt sé unnt, þarf að fjarlægja alla málningu af öllum steinflötum húsanna. Ella er ekki að vænta fullnægjandi árangurs af inndreypingu með vatnsfælu. Auk þess má gera ráð fyrir, að í núverandi ástandi geti málningarfilma, sem enn situr á steinflötum, haldið smám saman áfram að flagna, nánast hvar sem er, þar eð viðloðun er mjög léleg. Undantekningu má þó helst telja múrviðgerðafleti.

Í kostnaðarmati er gert ráð fyrir, að vönduð og hæfilega kröftug háprýsti-vatnssprautun nægi til þess að fjarlægja málningarfilmu af flötunum, án þess að slétt áferð steinsins tapist verulega. Við slíkt ætti duftsmit einnig að hverfa að mestu. Að svo búnu er gert ráð fyrir, að farið verði eftir fyrrgreindri „verklýsingu“ byggingaraðila, þ. e., að farin verði ein umferð með vatnsfælu eða vatnsfælu-duftbindigrunnblöndu eftir atvikum og síðan tvær umferðir með vatnsþynnanlegri plastþeytimálningu af hefðbundinni gerð. Nánar um útfærslu er vísað til viðeigandi verklýsinga, sem Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins hefur gefið út um yfirborðsefni á steinfleti utan húss.

Málmfletir.

Skv. „verklýsingu“ byggingaraðila skyldi grunna alla málmfleti með „Hörpu-ætigrunni“ eða sambærilegu og mála síðan þrjár umferðir með „vinnuvélalakkí“. Málningarverktakinn taldi hins vegar á fyrrnefndum fundi 14. okt. sl., að málað hefði verið með „Sadolin-háglang“, en ekki kom skýrt fram, hvaða grunnur hafði verið notaður.

Komið hefur fram ótímabær flögnun, af því að ekki hefur verið notuð grunnmálning, sem hæfði ástandi málmflatarins, og/eða af því, að undirbúningsvinna hefur verið ónóg eða röng, með öðrum orðum, að ófaglega hefur verið að verki staðið. Engin sérstök ástæða er til að ætla, að bláa málningin, sem notuð var, hafi ekki verið viðeigandi.

Úrbætur.

Þar eð viðloðun er mjög léleg og flögnun þegar áberandi, er vart við öðru að búast en flögnun málningarfilmu af málmflötum haldi áfram að verulegu marki jafnt og þétt. Gera verður ráð fyrir, að fjarlægja verði lausa og háflausa málningarfilmu með háþrýstivatnssprautun, vírburstun og/eða sköfun. Þá er við kostnaðarmat miðað við grunnun á öllum berum málmflötum með viðeigandi viðloðunar- og ryðvarnargrunni, mattslípun á eldri málningarfilmu, sem eftir situr nægjanlega föst, og síðan málun yfir alla málmfleti, þannig, að nýja filman verði á bilinu 0,10 til 0,15 mm á þykkt.

Viðarfletir.

Skv. „verklýsingu“ byggingaraðila skyldi grunna alla viðarfleti með „glærum fúavara“ og mála síðan tvær umferðir með t. d. „Hörpu-viðar-akrýli“. Málningarverktakinn taldi hins vegar á fundinum 14. okt. sl., að grunnað hefði verið með glæru „Texolíni“ eða „Cuprinoli“ og síðan málað í tveimur umferðum með blöndu af „Texolín-þekjandi“ og „þakmálningu“.

Hefði verið notað efnakerfi eins og það, sem „verklýsing“ byggingaraðila nefnir, og að öllu leyti staðið vel og fagmannlega að verki, er mjög líklegt, að lítil sem engin flögnun hefði verið komin fram við matsskoðun. Gera má ráð fyrir, að slíkur frágangur geti regn og sólar megin á húsum sunnanlands enst í átta til tíu ár án verulegs viðhalds, a. m. k. eftir fyrstu málun.

Úrbætur.

Við kostnaðarmat er gert ráð fyrir rækilegri sköfun og burstun til þess að fjarlægja alla málningarfilmu, sem er laus og háflaus, og til þess að fjarlægja lausar viðartrefjar úr yfirborði. Er þá miðað við metnun viðar með grunnolíu og málun með olúgrunni yfir eldri fasta filmu að undangenginni mattslípun og síðan málun í tveimur umferðum yfir alla viðarfletina með viðeigandi vatnspynnanlegri plastþeytimálningu.

Ryðblettir.

Yfirmatsmenn hafa staðfest, að ryðbletti má finna á veggjum hússins, og rekja þeir það bæði til bindivírs sem og steypustyrktarjárns sem lent hafa of utarlega í steypunni. Ryðblettir, sem stafa af bindivír, skemma að jafnaði ekki út frá sér, en járníð gerir það. Ryðtaumar frá bindivír eru þó til óþrýði.

Yfirmatsmenn telja því eðlilegt og að miklum hluta nauðsynlegt að gera við þennan galla.

Viðgerð fer fram með því, að járnin eru fjarlægð rúma 2 cm inn í stein, þá er grunnað með sérstökum grunni og múrað yfir með til þess viðurkenndum efnum. Miðað er við verklýsingu samkvæmt upplýsingabanka, gefnum út af Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins.

B-þættir.

Í þessum þáttum meta yfirmatsmenn það, sem undirmatsmaður mat undir þáttum B.

Yfirmatsmenn telja suma þessara þátta ekki falla undir undirmatsbeiðni og aðra þætti ekki tengjast þeim álitaeftum, sem undirmatsbeiðni beindist að. Við mat á þessum liðum hafa yfirmatsmenn eftirfarandi í huga:

„Er tilgreindur þáttur líklegur til að valda þeim ágöllum, sem matsbeiðnin beinist að?

Veldur tilgreindur þáttur skaðabótaskyldu að álitum yfirmatsmanna?

Er um að ræða hefðbundinn vankant í íslenski byggingarhefð?

Er um að ræða byrjunareinkenni á viðhaldspörf bygginganna?“

6.1. Þétting tröppupalla við vegg.

Á samskeytum tröppupalla og veggja myndast rifa, og er hún eðlileg með hlíðsjón af teikningum burðarþolshönnuða af járnbindingu þessara burðarhluta. Matsmenn telja eðlilegt að þetta þessar kverkar.

6.2. Frágangur á þakköntum.

Þakkantar eru mótaðir með þakkössum, og er loftað inn í þakið um rifur að neðanverðu. Á framhlið hússins er rifan inn við húsið mjög stór og áberandi, en óljóst, hvort innri rifan, sem er frá efri brún steinveggjar upp að þakklæðningu, er jafnstór, en það er hún, sem ræður innstreymi lofts í sjálft þakrýmið. Að hluta gengur húsið töluvert upp fyrir neðsta þakið, og kemur þá mjög stór þakkassi ofan við þessa umræddu rauf. Yfirmatsmenn telja, að þessi rauf eigi ekki þátt í þeim vandamálum, sem undirmatsbeiðni óskaði mats á, né þurfi að vera um galla að ræða í sjálfu sér, enda er það háð uppbyggingu þakkassans og loftun úr honum inn á þakið. Frágangurinn þykir ekki traustur og getur valdið vandamálum í áveðursáttum og einkum snjófoksáttum, en getur að álitum yfirmatsmanna ekki talist galli í sjálfu sér.

6.3. Þétting á samskeytum glugga og steypu.

Gluggar eru steypdir í vegg á hefðbundinn hátt. Eðlilegt er, að rauf myndist á milli steypunnar og timbursins, þegar það rýrnar. Yfirmatsmenn telja, að ekki sé þörf á að kítta í þessa rauf, nema hún sé orðin þeim mun

stærri eða brotið verulega úr steypunni. Yfirmatsmenn telja ekki, að þessi rauf hafi hér valdið flögnun málningar af trúvirki. Á örfáum stöðum hefur flísast úr steypu við karm við hreyfingar á timbrinu. Yfirmatsmenn telja, að hér sé um minni háttar galla að ræða og viðgerð hans falli undir venjubundið viðhald, enda allmörg ár liðin frá uppsteypu hússins. Hér eru því engar viðgerðir metnar til verðs.

6.4. Toppfylling með gleri.

Undirmatsmaður hefur talið frágang glers í gluggum ófullnægjandi, þar sem einungis séu notaðir gúmmlistar, en ekki toppfyllt að utan með þéttiefni. Yfirmatsmenn telja þessa niðurstöðu undirmatsmanns ekki rétta. Í glerisetningu með loftræstu falsi, eins og hér um ræðir, er talið eðlilegast að hafa toppfyllinguna að innan, en ekki að utan. Að vísu hefur oft tíðkast að toppfylla að utan, en það er ekki talið fullkomlega rétt, því að í loftræstu falsi er nauðsynlegt, að besta þéttingin sé að innan, og í raun er gert ráð fyrir því, að vatn geti komist í falsið. Það er einnig í samræmi við langa reynslu hérlendis, og á það einnig við um þau tilfelli, að toppfyllt hafi verið að utan.

Athugun yfirmatsmanna á staðnum bendir til þess, að víðast séu notaðir svampkenndir gúmmborðar að innan, en plastískir borðar að utan, líklega bútil-borðar. Slíkir borðar hafa nokkra eiginleika toppfyllingar, þar sem þeir límast við snertifleti sína. Yfirmatsmenn telja því, að glerjunaraðferðin eigi ekki sök á lélegri endingu málningar á glerlistum.

6.5. Frágangur gólfa á þaksvölum.

Yfirmatsmenn hafa staðfest mat undirmatsmanns, að vatn á þaksvölum fer ekki allt í þar til gerðar rennur, heldur rennur að hluta niður úr þak-kanti. Þetta er þó ekki áberandi nema á tveimur stöðum og þarfnast að áliti yfirmatsmanna aðeins staðbundinna lagfæringa á samskeytum svala og rennu.

6.6. Ílögn á tröppum og tröppuköntum.

Yfirmatsmenn staðfesta niðurstöðu undirmatsmanns, að því er varðar ílögn á tröppum, en hún er mjög skemmd og þarfnast gagngerðrar viðgerðar. Yfirmatsmenn telja, að skemmdirnar séu umfram það, sem fella mætti undir eðlilegt viðhald með aldur húsanna í huga. Viðgerðin er áætluð þannig, að tröppurnar eru fyrst háþrýstipveggar með sterkum þrýstingi, en síðan er gert við flögnunarpollana með tilbúnu, flögnunarþolnu viðgerðarefni og loks „filtrað“ með sementsbundnu, plastblönduðu og teygjanlegu viðgerðarefni. Um leið yrði lekakerkin við vegginn þétt.

*KOSTNAÐARMAT.**7.1. Almenn.*

Kostnaðarmat miðast við verðlag á sama tíma og yfirmatsmenn telja líklegt, að undirmat sé miðað við, þ. e. í nóv. 1992. Verðið er verktakaverð og innifelur alla skatta og skyldur, þ. á m. virðisaukaskatt, en hlutfall vinnu á staðnum af heildarverði er tilgreint í prósentum. Er það gert, til að hægt sé að meta áhrif af núverandi lögum um endurgreiðslu skattsins af þeim lið.

Helstu frávik í einingarverði frá undirmatsgerð eru í hreinsun, en hér er alls ekki gert ráð fyrir því að hreinsa burt sementsefjuna, heldur einungis málningu og duftið, sem að álitu yfirmatsmanna veldur flögnuninni. Ástæða þess er sú, að yfirmatsmenn telja ekki þörf á að fjarlægja sementsefjuna, heldur eingöngu að fjarlægja eða binda duftið. Engu að síður er gert ráð fyrir sterkum blæstri, svo að hægt verði að vatnsverja yfirborð steypunnar, eins og til var ætlast í upphafi, en þó þannig, að hann skemmi ekki yfirborð hennar. Þá er munur í einingarverði sílanböðunar, en hér er miðað við eina umferð og málað yfir skömmu síðar. Þá er ekki ætlunin að mála hurðir, enda eru þær í vel viðunandi ástandi.

7.2.1.

A-verðþáttur (matsliðir innan matsbeiðni að álitu yfirmatsmanna).

Verkþáttur	Eining	Magn	Ein-verð	Verð alls	Hlutfall vinnu %
Háþrýstípvottur útveggja	fm	1779	750	1.334.250	40
Sílanböðun steinflata	fm	1804	350	631.400	40
Málun steinflata	fm	1804	500	902.000	65
Málun vatnsbretta	m	369	350	129.150	40
Málun gluggakarma	m	1388	260	360.880	80
Málun gluggapósta	m	496	260	128.600	80
Málun opnanl. faga og falsa	m	396	280	111.160	80
Viðgerð bílskúrshurða	hv			20.000	70
Hreinsun og málun svalagólfa	fm	107	1500	160.500	60
Málun þakkanta	m	300	500	150.000	70
Málun handriða	m	806	300	241.800	70
Málun sorpreнна	hv			30.000	70
Viðgerð á ryðpunktum	stk	200	600	120.000	60
Viðgerð á ryðgaðri járnbindingu	m	20	4000	80.000	60
				<u>Samtals kr. 4.399.740</u>	

7.2.1.

B-verðþáttur (matsliðir utan matsbeiðni að álitu yfirmatsmanna).

Verkþáttur	Eining	Magn	Ein-verð	Verð alls	Hlutfall vinnu %
Þétting tröppupalla við vegg	(innifalið annars staðar)				
Frágangur á þakköntum	(ekki metið til verðs)				
Þétting á samskeytum glugga og steins	(ekki metið til verðs)				
Toppfylling með gleri	(ekki metið til verðs)				
Frágangur gólfa á þaksvölum	hv			20.000	
Viðgerð á ílögn á tröppum	fm	44	3.500	154.000	
			Samtals kr.	174.000	

7.3. *Hugsanlegur sparnaður húsfélagsins af frestun viðhaldsaðgerða.*

Yfirmatsmenn vísa til umfjöllunar sinnar um þennan lið í kafla 5.3., bæði hvað varðar forsendur og fyrirvara, en þeir taka ekki afstöðu til þess, hvort þessi liður skuli í heild sinni koma til frádráttar matsliðum.

Tímasetning verðlags er miðuð við skilamánuð undirmats, þ. e. des. 1992, en miðað við, að aðgerðir hefðu farið fram 1993, fjórum árum eftir að málun lauk, en tímasetning viðgerðanna er vitanlega óviss nú. Þetta er gert til þess, að yfirmat og undirmat miðist við sömu dagsetningar í öllum atriðum. Mikilvægt er, að eftir þessu sé tekið, vegna þess að reikningslegur sparnaður af frestun vex eftir því, sem viðgerð dregst.

Þessi sparnaður er reiknaður á eftirfarandi hátt:

Reiknað er núvirði hefðbundins viðhalds á útveggjum hússins. Þessi tala er lægri en samanlögð tala fyrir viðhald útveggjanna úr töflu 7.2.1. Orsök þess er sú, að mat hér að framan miðast við umfangsmiklar aðgerðir. Í hefðbundnu fyrsta viðhaldi útveggja yrði beitt mun minni háþrýstipvotti, sílanböðun yrði sleppt, en búast mætti við sama kostnaði við yfirmálun. Kostnaður við hefðbundið viðhald útveggjanna er því metið mun lægra en áður eða samkvæmt töflu 7.3.1.

Viðhald á gluggum og járnri er metið á sama hátt og í töflu 7.2.1.

Tafla 7.3.1. Endurmat á hluta af töflu 7.2.1. miðað við hefðbundið fyrsta viðhald steinflata.

Verkþáttur	Eining	Magn	Ein-verð	Verð alls
Háþrýstipvottur	fm	1779	400	711.600
Málun steinflata	fm	1804	500	902.000

Málun vatnsbretta	m	369	350	129.150
Málun svalagólfa	fm	107	900	96.300
Samtals viðhald steinflata kr.				1.839.050

Sparnaðurinn er nú reiknaður á þann hátt, að gert er ráð fyrir, að eftir fjögur ár frá 1993 að telja hefði húsfélagið getað sparað sér þessa fjárfestingu í fjögur ár. Ekki er miðað við, að fjárfestingin falli niður, heldur frestist hún eingöngu um tiltekinn árafjöldi.

Í samræmi við áætlaða frestun aðgerða á gluggum og járnri hefði verið þar um tveggja ára frestun að ræða eftir fjögur ár, en sú fjárhæð er samkvæmt töflu 7.2.1. 1.022.800 kr. Þá er reiknaður vaxtahagnaður húsfélaganna annars vegar á 1.839.050 kr. í fjögur ár, en 1.022.800 í tvö ár. Vegna þess að þessi hagnaður byrjar fyrst að myndast eftir fjögur ár, er hann færður til baka með núvirðisgreiningu (afvaxtaður). Reiknað er með 6% reiknivöxtum. Samkvæmt því væri sparnaður húsfélaganna 446.995 krónur.

V.

Við aðalmeðferð málsins gáfu eftirtaldir munnlegar skýrslur:

Aðilaskýrslur: Einar Karl Kristjánsson, Suðurhvammi 7, Raket Garðarsdóttir, sama stað, og stefndi Kristinn Guðjónsson.

Vitnaskýrslur: Undirmatsmaðurinn Aðalsteinn Þórðarson efnaverkfræðingur og yfirmatsmennirnir dr. Ríkharður Kristjánsson verkfræðingur og Rögnvaldur Gíslason efnaverkfræðingur og Elvar Ingason málari.

Bæði undirmatsmaður og yfirmatsmenn staðfestu matsgerðir sínar við aðalmeðferð málsins.

VI.

Dómkröfur sínar reisir stefnandi á eftirtöldum málsástæðum og rökum:

Stefnandi er félag eigenda hússins Suðurhvamms 5 – 9 í Hafnarfirði. Eigendur stofnuðu með sér sameiginlegt húsfélag 8. febrúar 1993. Áður höfðu eigendur íbúða við hvern stigagang stofnað með sér sérstök húsfélög. Við stofnun Húsfélagsins Suðurhvammi 5, 7 og 9 tók það við öllum skuldbindingum og réttindum og skyldum vegna sameiginlegs húsrýmis.

Þar sem kröfur þessa máls varða sameiginlegan hluta hússins og lóðar, fer húsfélagið með málið f. h. eigenda. Á húsfundi, sem haldinn var 8. febrúar 1993, var samþykkt að veita Helga Birgissyni hdl. umboð til að leita réttar húsfélagsins gagnvart stefndu vegna vanefnda þeirra, þ. m. t. málshöfðunarheimild. Kaupendur einstakra eignarhluta telja seljandann, stefnda Byggðaverk hf., ekki hafa efnt samningsskyldur sínar skv. kaupsamningum.

Kaupendur gerðu athugasemdir við stefnda vegna einstakra þátta, sem kröfur máls þessa grundvallast á. Niðurstaða matsgerðar sé sú, að það kosti samtals 8.962.000 kr. að bæta úr þessum verkþáttum, sem ábótavant sé.

Stefndu hafa hins vegar ekki fallist á úrbætur.

Stefnandi telur, að kaupendur einstakra íbúða hafi mátt leggja til grundvallar við kaupin, að hið selda væri byggt og frá því gengið, eins og almennt má gera ráð fyrir um nýbygðar eignir, og að ekki myndu koma fram neinir gallar á eigninni. Áhersla sé lögð á það, að eignarhlutarnir hafi verið seldir í nýbygððu húsi. Stefnandi telur því, að um hafi verið að ræða galla, þegar eignin hefur ekki þá kosti, sem kaupendur máttu gera ráð fyrir á grundvelli framangreindra almennra forsendna. Þau atriði, sem stefnandi reisi kröfur sínar á, séu einungis slík frávik.

Seljandi, sem reisir og selur hús í atvinnuskyni, beri ábyrgð á því, að hús-ið sé í samræmi við ákvæði byggingarlaga, byggingarreglugerða og viðurkendar byggingarvenjur.

Stefndi Kristinn hafi verið málrameistari að Suðurhvammi 5 – 9, og hafi hann því borið ábyrgð á allri málningarvinnu og að hún væri rétt og vel af hendi leyst. Af matsgerðum sé ljóst, að vinnubrögð við málningarvinnu og undirbúning hafi verið algerlega óforsvaranleg. Vikið hafi verið frá verklýsingu og látið hjá líða að sílanbáða húsið og valin málning, sem ekki hæfði húsinu. Áðurgreinda galla megi rekja til stórfelldrar vanrækslu málara-meistara, sem hann beri fébótaábyrgð á gagnvart stefnanda.

Tilvísun til helstu lagaákvæða.

Aðild stefnanda byggist á 15. gr. laga nr. 59/1976, sbr. reglugerð nr. 280/1976, svo og venju, sbr. Hrd. 1978, bls. 877, og 1984, bls. 435, og á sér enn fremur stoð í 3. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991.

Um kröfu sína á hendur Bygðaverki hf. vísar stefnandi til meginreglna kauparéttar um vanefndaheimildir vegna galla og reisir m. a. kröfu sína á lögjöfnun frá 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Um fjárhæð afsláttarkröfu vísar stefnandi til þess, að venja sé að beita sömu sjónarmiðum og um fjárhæð skaðabótakröfu.

Krafa stefnanda á hendur stefnda Kristni byggist á almennu skaðabóta-reglunni og á ákvæðum laga um ábyrgð hans og skyldur sem málarameistara, sbr. byggingarlög nr. 54/1978, byggingarreglugerð nr. 292/1979, IV. kafla, og 2. mgr. 8. gr. iðnaðarlaga nr. 42/1978.

Kröfur stefnanda á hendur stefndu eru sóttar í einu máli með vísan til 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Þá er vísað til ákvæða fjölbýlishúsalaga nr. 59/1976 og reglugerðar nr. 280/1976 um samþykktir fyrir húsfélög.

Vaxtakrafan byggist á III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987.

Um málskostnaðarkröfu sína vísar stefnandi til 21. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Krafan um virðisaukaskatt á málskostnað er reist á lögum nr. 50/1988.

Stefnandi er ekki virðisaukaskattsskyldur aðili.

VII.

Af hálfu stefnda Byggðaverks hf. eru dómköfur studdar eftirfarandi rökum:

I. Sýknukrafa.

Aðildarskortur stefnanda.

Stefnandi styður málatilbúnað sinn tuttugu og fjórum mismunandi kaupsamningum, sem gerðir voru á árunum 1988-1989. Það liggur ljóst fyrir, að stefnandi, Húsfélagið Suðurhvammi 5, 7 og 9, á enga aðild að þessum samningum. Ekkert framsal hefur komið frá aðilum hinna mismunandi kaupsamninga á hugsanlegum kröfum vegna vanefnda á samningum þessum.

Pótt stefnandi sé skráður sem húsfélag hjá Hagstofunni og hafi sérstaka stjórn, hefur það ekki fengið framseldar þær kröfur, sem það reisir málsókn sína á, m. ö. o. á stefnandi ekki þá kröfu, sem hann krefst dæmda sér til handa í málinu. Slíkt framsal var ótvírætt forsenda þess, að stefnandi gæti höfðað málið.

Í þessu sambandi er sérstaklega vísað til þess, að ýmsar kröfur í málinu eiga ekki rætur að rekja til galla á sameign hússins. Í því sambandi er t. d. bent á, að viðgerð á bílskúrshurðum og hreinsun og málun svalagólfa teljast til séreignar íbúðareiganda, en ekki sameignar.

Samkvæmt framansögðu ber ótvírætt að sýkna umbjóðanda minn vegna aðildarskorts stefnanda, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Stefndi efndi skuldbindingu sína samkvæmt kaupsamningum.

Málningarvinnu utan húss að Suðurhvammi 5, 7 og 9 var á ýmsan hátt ábótavant. Hins vegar liggur ljóst fyrir samkvæmt yfirmatsgerð á dskj. nr. 22, að engir aðrir annmarkar voru á húseigninni.

Í margumræddum kaupsamningi segir, að húsið yrði málað tvær umferðir. Til þess að efna þessa skuldbindingu sína gerðu umbjóðendur mínir verksamning við Málaramiðstöðina s. f., en meðstefndi er annar eigandi hennar. Var málaranum látin í té fullnægjandi verklýsing, þar sem upp voru gefin þau efni, sem málarameistarinn ætti að nota, hversu margar umferðir

skyldi mála og hvernig undirbúningi skyldi háttað (hreinsun og vatnsskolun). Nánari verklýsingu þurfti að sjálfsögðu ekki, því að málarameistarinn er faglærður aðili á þessu sviði.

Það, sem síðan gerist, er, að málarameistarinn fer ekki eftir verklýsingu umbjóðanda míns. Hann notar hvorki þau efni, sem honum bar að nota samkvæmt verklýsingunni, né heldur þær aðferðir, sem fyrir hann var lagt að beita. Einnig hefur hann sleppt því að nota sum efni, en fyrir liggur samkvæmt yfirmatsgerð, að hann hefur ekki sílanborið steinfleti hússins með sílanfesti eða vatnsfælu 40, eins og fyrir hann var lagt að gera. Liggur ljóst fyrir, að málarameistarinn hefur sparað sér umtalsverð útgjöld með þessari vanrækslu sinni og það á kostnað stefnanda.

Yfirmatsmenn hafa staðfest, að ef málarameistarinn hefði farið eftir verklýsingu umbjóðanda míns, hefði ekki komið til flögnunar á málningu hússins. Til þess að bæta úr þessu og gera við annmarka hússins vísa þeir til þess, sem átti upphaflega að gera samkvæmt verklýsingunni.

Af hálfu umbjóðanda míns er því fram haldið, að hann hafi efnt skuldbindingu sína samkvæmt kaupsamningunum. Íbúðarhúsið var málað með tveimur umferðum, eins og áskilið var í samningunum. Með því að gera verksamninginn við málarameistarann og láta honum í té fullnægjandi verklýsingu hafði umbjóðandi minn að fullu efnt sína skuldbindingu. Meðstefndi, Kristinn Guðjónsson, er sjálfstæður verktaki, og ber umbjóðandi minn ekki ábyrgð á hugsanlegu gáleysi hans.

Tómlæti.

Fyrir liggur í málinu, að málarameistarinn lauk verki sínu síðari hluta sumars árið 1989. Heldur stefnandi því fram í stefnu, að fljótlega hafi farið að bera á göllum á málningu hússins. Ekki er ljóst nákvæmlega, á hvaða tímabili það hefur verið. Fljótlega hlýtur að þýða, að það hafi verið á næstu tveimur til þremur mánuðum, eftir að málningarvinnu lauk. Bréf frá nokkrum eigendum íbúða að Suðurhvammi 7, sem dags. er 14. febrúar 1990, sem ekki barst fyrr en 23. maí 1990, tók ekkert fram um flögnun málningar á húsinu og getur því ekki haft neina þýðingu í þessu máli, hvað þetta varðar. Það er síðan ekki fyrr en í október 1990, sem stefnandi virðist kvarta við umbjóðanda minn, en áttunda þess mánaðar sendi hann málarameistarann bréf og krafðist skýrslu frá honum um málið. Liðu því allt að tólf mánuðir, frá því að gallans varð vart og þar til umbjóðanda mínum barst kvörtun.

Samkvæmt framangreindu er krafist sýknu vegna tómlætis stefnanda í því að halda kröfu sinni fram gagnvart umbjóðanda mínum. Byggist þessi sýknukrafa á undirstöðurökum ákvæða 52. gr. kaupalaga nr. 39/1922.

2. Krafa um verulega lækkun á kröfum stefnanda.

Yfirmatsgerð.

Að því er varðar kostnaðarmat, var niðurstaða yfirmatsmanna mun lægri en niðurstaða undirmatsmanns. Þrátt fyrir það er einstökum fjárhæðum í yfirmatsgerð í A- og B-verðþætti mótmælt sem of háum. Að því er varðar sparnað stefnanda, er honum mótmælt sem of lágum. Í því sambandi er t. d. bent á, að við útreikning sinn á sparnaði stefnanda er ekki tekið mið af því, að sílanböðun fari fram við fyrstu viðhaldsaðgerðir, og kostnaður fyrir háþrýstíþvott er allt of lág fjárhæð í samanburði við sams konar útreikning í A-verðþætti.

Verði ekki fallist á, að lækka beri fjárhæðir í A- og B-verðþætti, en hækka fjárhæð sparnaðar stefnanda, er byggt á því, að krafa stefnanda geti aldrei orðið hærri en nemur niðurstöðu yfirmatsmanna. Er krafist lækkunar kröfu stefnanda í samræmi við það.

LAGARÖK.

Að því er varðar varakröfu um sýknu vegna aðildarskorts, er vísað til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Um sýknukröfu að öðru leyti er vísað til meginreglna kröfuréttar, undirstöðuraka 52. gr. kaupalaga nr. 39/1922 og annarra ákvæða kaupalaga.

Um málskostnaðarkröfu er vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sérstaklega 1. mgr. 130. gr. og 4. mgr. 129. gr.

VIII.

Af hálfu stefnda Kristins Guðjónssonar er sýknukrafa reist á eftirfarandi rökum:

1. Aðildarskortur.

Stefndi Kristinn tók að sér málun hússins með verksamningi við stefnda Byggðaverk hf., sem bar samkvæmt ákvæðum í kaupsamningum við kaupendur íbúða að Suðurhvammi 5, 7 og 9 ábyrgð og hafði yfirumsjón með verkskilum Kristins, enda ábyrgðist stefndi Byggðaverk fullar efnidir kaupsamnings gagnvart stefnanda.

Stefndi Kristinn gerði stefnda Byggðaverki reikning fyrir vinnu sína og efniskaup. Stefndandi gerði hins vegar aldrei athugasemdir vegna vinnubragða hans, enda var samningsaðili stefnanda stefndi Byggðaverk hf.

Stefndi Kristinn kom hvergi nærri gerð kaupsamnings og ábyrgðist engar efnidir hans gagnvart stefnanda, enda voru aðilar kaupsamnings kaupendur

íbúðanna, stefnendur máls þessa, og stefndi Byggðaverk hf. Af þessum sökum beri því að sýkna stefnda Kristin vegna aðildarskorts.

Fyrning og tómlæti.

Stefndi Kristinn skilaði verki sínu haustið 1989, en sumarið 1990 bletta málar hann þá staði, sem málning var þá farin að losna af. Hinn 8. október 1990 óskar stefndi Byggðaverk hf. eftir skýrslu hans um málið. Stefndi Kristinn hefur síðan ekki spurnir af málinu eða ágreiningi stefnanda og stefnda Byggðaverks hf. fyrr en með boðun á matsfund 4. október 1992.

Telja verður, að hafi stefnandi og jafnvel meðstefndi talið sig eiga kröfu á stefnda Kristin, hljóti hún að vera niður fallin vegna fyrningar, en ef ekki af þeirri ástæðu, þá vegna tómlætis. Gallar þeir, sem krafist er, að bættir verði, blöstu við sérhverjum sjáandi.

Eins og áður sagði, áskildi stefnandi sér allan rétt gagnvart stefnda Byggðaverki hf. í afsali, dómskjali nr. 6, vegna galla á hinu selda. Þá voru engar kröfur gerðar á hendur stefnda Kristni, og meðstefndi lét hann aldrei vita um áskilnað stefnanda, enda hafði hann tekið athugasemdalaust við verkskilum stefnda Kristins.

Stefndi Kristinn Guðjónsson krefst því sýknu vegna fyrningar eða tómlætis stefnanda.

Almenna skaðabótareglan.

Stefnda Kristni var gert að vinna eftir ákveðinni verklýsingu. Verklýsing þessi var unnin af arkítektum hússins, sbr. fylgiskjal nr. 13 í matsgerð, dómskjali nr. 7. Stefndi Kristinn brá aldrei út af þessari verklýsingu, og er því vandséð, hvernig koma megir að kröfu á hendur honum frá þriðja manni, í þessu tilviki stefnanda, byggðri á sök vegna ónákvæmrar verklýsingar, sem honum var þó skylt að vinna eftir samkvæmt samningi.

Telja verður, að bótakrafa þriðja manns, stefnanda, geti því þá aðeins komið til álita, að út af samningi hafi verið brugðið, en því er ekki til að dreifa í þessu tilviki, enda tók stefndi Byggðaverk hf., sem ábyrgð bar á verkinu, athugasemdalaust við verkskilum stefnda Kristins og firrti hann um leið ábyrgð með athöfn sinni eða athafnaleyssi.

Með vísan til framanritaðs verður ekki fallist á þá skoðun, að stefnandi geti reist málsókn sína á sök Kristins á samningsrofum við stefnda Byggðaverk hf.

Prautavarakröfu sína um verulega lækkun á kröfum stefnanda styður stefndi Kristinn því m. a., að í kröfugerð stefnanda séu margir þættir, sem ekki snúi að honum, en stafi af því, að stefndi Byggðaverk hf. hafi ekki staðið rétt að undirbúningi undir málun. Þá sé matsfjárhæðum mótmælt sem of háum.

Niðurstæða.

Óumdeilt er í máli þessu, að eigendur íbúða í fasteigninni Suðurhvammi 5, 7 og 9 stofnuðu Húsfélagið Suðurhvammi 5, 7 og 9, Hafnarfirði, með lögformlegum hætti og að það félag fól Helga Birgissyni hdl. að höfða mál þetta í nafni félagsins. Ekki er deilt um aðildarhæfi félagsins, heldur það, hvort félagið hafi þurft að fá framseldar til sín kröfur á hendur stefnda frá hverjum einstökum félagsmanni eða íbúðareiganda til þess að geta höfðað málið í eigin nafni.

Þótt stefnandi, Húsfélagið Suðurhvammi 5, 7 og 9, Hafnarfirði, sé ekki eigandi þeirra krafna, sem gerðar eru á hendur stefndu í máli þessu, telur dómurinn stefnanda geta sótt í eigin nafni án framsals frá einstökum íbúðareigendum, eigendum krafnanna, sem aðild eiga að stefnanda, kröfur, sem varða sameign fasteignarinnar að Suðurhvammi 5, 7 og 9, Hafnarfirði. Íbúðareigendur að Suðurhvammi 5, 7 og 9 hafa stofnað húsfélagið, stefnanda, til að vera vettvang sinn við ákvarðanir um sameign fasteignarinnar og til að gæta réttinda og skyldna einstakra íbúðareigenda samkvæmt lögum nr. 50/1976 um fjölbýlishús og til að vera í forsvari út á við. Þegar litið er til eðlis og tilgangs húsfélags eins og stefnanda, hlutverks stjórnar slíks félags, þeirrar hagkvæmni, sem felst í því, að slíkt félag komi fram fyrir alla íbúðareigendur í dómsmáli vegna sameignar í stað þess, að hver íbúðareigandi þurfi að sækja sitt mál sér eða allir í sameiningu, og að lokum, þegar horft er til dómafordæma, telur dómurinn engin rök mæla gegn því, að stefnandi máls þessa geti sótt það í eigin nafni, enda liggur fyrir samþykkt löglegs fundar húsfélagsins um málshöfðunina. Það er síðan mál einstakra íbúðareigenda innbyrðis, hvernig þeir gera upp sín í milli. Dómur í máli þessu bindur hvern íbúðareiganda að Suðurhvammi 5, 7 og 9.

Sýknukröfu stefnda Byggðaverks hf. vegna aðildarskorts stefnanda er því hafnað.

Eins og áður greinir, var húsið að Suðurhvammi 5, 7 og 9 reist árið 1988, og voru íbúðir í því seldar á árunum 1988 og 1989.

Kaupendur einstakra íbúða af stefnda Byggðaverki hf. gátu ekki við gerð kaupsamninga gert sér grein fyrir þeim ágöllum á utanhússmálningu, sem síðar komu í ljós, enda lauk málun hússins að utan ekki fyrr en haustið 1989 að mestu og ekki endanlega fyrr en árið 1990. Skoðun íbúðareigenda á fasteigninni fyrir kaup hefur því enga þýðingu varðandi þá galla, sem mál þetta fjallar um.

Kaupendur íbúða í húsi þessu máttu við kaup sín treysta því, að utanhússmálning bæði á stein, járn og tré væri í samræmi við almennar kröfur um gæði og endingu og að faglega væri að þeirri framkvæmd staðið.

Þegar galla varð vart í utanhússmálningunni, barst stefnda Byggðaverki hf. þegar kvörtun, og telur dómurinn þá kvörtun hafa komið fram, þegar er grunur eða upplýsingar um gallana komu fram. Stefndi Byggðaverk hf. beindi fyrirspurn til meðstefnda Kristins, þegar gallarnir voru komnir fram og kvartað hafði verið af húseigendum, og brást stefndi Kristinn við þeirri fyrirspurn með því að beina fyrirspurn til efnissala málningarinnar, sem aftur svaraði og lét álit sitt í ljós um orsakir gallans. Þessi bréfaskipti eru áður rakin í málavaxtalýsingu dómsins. Upplýst hefur verið í máli þessu, að stefndi Kristinn reyndi af þessum sökum að bæta úr göllunum með því að blettamála á þeim stöðum, þar sem flögnun málningar var komin fram. Það gerðist sumarið 1990. Með hliðsjón af þessu telur dómurinn nægjanlega hafa verið kvartað við báða stefndu, þótt formlegar kröfur væru eigi gerðar á hendur stefnda Kristni fyrr en síðar, þegar matsniðurstaða lá fyrir. Dómurinn telur því íbúðareigendur engum rétti hafa glatað vegna tómlætis og hafnar sýknukröfum stefndu á þeim grundvelli. Þá er sýknukröfu stefnda Kristins, byggðri á fyrningu, hafnað, enda hefur hann ekki sýnt fram á, að fyrningarákvæði staðalsins IST-30 eigi við í máli þessu.

Stefndi Byggðaverk hf. undi ekki mati undirmatsmanns, sem hann og stefnandi öfluðu sameiginlega, og óskaði því yfirmats. Yfirmatið breytti undirmati í veigamiklum atriðum, bæði um kostnað við úrbætur gallanna og aðferðir við úrbætur, og auk þess töldu yfirmatsmenn, að komast hefði mátt hjá galla í málun steinflata með því að nota aðrar og ódýrari lausnir en undirmatsmaður taldi þörf á.

Dómurinn, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmönnum, fellst á skoðun yfirmatsmanna á orsökum galla þeirra, sem mál þetta snýst um, og þær úrlausnir, er þeir leggja til við að bæta úr göllunum, svo og kostnaðarmat þeirra. Verður því stuðst við yfirmatið, eftir því sem við á, en með yfirmatinu hefur undirmati verið hnekkst í veigamiklum atriðum.

Að áliti hinna sérfróðu meðdómsmanna hefði mátt komast hjá hinni ótímabæru flögnun málningar á steinflötum hússins með því að grunna fletina eftir skolun með terpentínuþynntri akrýlmálningu, sem að þeirra mati hefði nægt til að binda hinn duftsmitaða steinflöt og fá fullnægjandi viðloðunargrunn undir yfirmálun með hefðbundinni plastmálningu. Óþarft hefði verið að háþrýstíþvo flötinn í því skyni að fjarlægja sementshúðina, eins og undirmatsmaður taldi nauðsynlegt.

Verklýsing sú, sem stuðst var við í verksamningi stefndu, var afar fábrotin, þar sem í henni voru aðeins taldir upp verkþættir ásamt þeim efnum, sem nota skyldi. Frekari útfærsla á verkþáttum fylgdi ekki. Hún kallaði því á faglegt mat stefnda Kristins á aðstæðum á verkstað, eins og ávallt verður

að gera kröfu til, að fagmenn viðhafi, enda má af orðalagi verklýsingar ráða, að boðið sé upp á slíkt faglegt mat á verkstað.

Dómendur fóru á vettvang og kynntu sér aðstæður, og að áliti hinna sérfróðu meðdómsmanna hefði það á engan hátt átt að dyljast stefnda Kristni, að veggir hússins höfðu ekki verið háþrýstipvegirnir í því skyni að fjarlægja duftsmít. Honum hefði því mátt vera ljóst, að óforsvaranlegt var að bera hefðbundna plastmálningu á veggina án þess að grunna þá áður með duftbindigrunni. Dómurinn telur sannað, einkum með rannsókn yfirmatsmanna, sem tóku borkjarnasýni úr veggjum, að stefndi hafi hvorki borið mónósílan né sílanfesti á veggina, áður en hann málaði þá.

Í verklýsingu er m. a. talað um að grunna steinveggi með sílanfesti. Yfirmatsmenn telja í mati sínu að nægileg viðlöðun hefði náðst með notkun sílanfestis, eins og þeir orða það. Þeir studdu það mat sitt því, að slíkur sílanfestir væri þá með nægilegu bindiefni. Við gagnaöflun eftir endurupptöku málsins hefur verið upplýst með yfirlýsingu Hörpu hf., að svo nefndur Hörpu-sílanfestir inniheldur aðeins 6,5% akrýl-bindiefni og að ekki sé mælt með slíku efni sem bindigrunni á duftsmiðaðan flöt úr flekamótum. Í lýsingu frá Hörpu hf. er efni þessu hins vegar lýst svo, að því sé ætlað það tvíþætta hlutverk að binda og styrkja duftsmítandi yfirborð og jafnframt að gera flötinn vatnsfælinn. Þá segir í sömu lýsingu, að áður en sílanfestir sé borinn á, skuli hreinsa flötinn vandlega (skafa, háþrýstisprauta) og láta hann þorna vel. Í áðurgreindri yfirlýsingu Hörpu hf. segir, að sílanfestir hafi einkum verið notaðar sem viðgerðarefni við endurmálun og þá einkum til blettunar, þar sem málning hefur verið hreinsuð af steini. Í efnislýsingunni er ekki getið neinna takmarkana á notkun efnisins í þeim mæli, sem getið er um í yfirlýsingunni. Samkvæmt yfirlýsingunni er sílanfestir terpentínuupplausn af akrýl-bindiefni (6,5%) og síloxan-vatnsfælu (6,5%).

Að áliti hinna sérfróðu meðdómsmanna og að mati yfirmatsmannsins Rögnvalds Gíslasonar, sem fram kom í skýrslu hans fyrir dóminum eftir endurupptöku málsins, hefði notkun Hörpu-sílanfestis sennilega ekki dugað sem viðlöðunargrunnur undir hefðbundna plastmálningu að Suðurhvammi 5, 7 og 9.

Hafi verið átt við Hörpu-sílanfesti í verklýsingu, þar sem talað er um sílanfesti, má ljóst vera, að verklýsingin bauð ekki upp á viðhlítandi bindigrunn. Til hins ber þó að líta, að á markaði munu hafa verið til fleiri grunnar, sem voru fullnægjandi bindigrunnar við aðstæður eins og voru í þessu máli. Efnainnihald þeirra er óupplýst.

Dómurinn telur óupplýst, hvort átt hafi verið við Hörpu-sílanfesti í verklýsingunni, sem vísað var til í verksamningi stefndu.

Dómurinn telur stefnda Kristin hafa brugðist skyldum sínum sem fagmann og meistara í málaraiðn við málun að Suðurhvammi 5, 7 og 9, Hafnarfirði. Honum hafi mátt vera ljóst, að steinfletir hússins voru duft-smitaðir og óverjandi að mála fyrstu umferð með plastmálningu án þess að grunna áður með bindigrunni. Þá hafi hann sýnt af sér mikla vanrækslu með því að sílanbaða ekki veggina annaðhvort með mónósílan eða síloxan, eins og upphátt var í verksamningi. Dómurinn telur hér hafa verið um að ræða hrein verksvik. Þá þykir hann hafa viðhaft ófagmannleg vinnubrögð við málun járnflata, en rekja má galla á því verki til þess, að hann notaði ekki réttan grunn í upphafi.

Þá fellst dómurinn á niðurstöðu yfirmatsmanna um galla í málningu tréverks, orsakir gallans og úrbætur hans.

Ekkert samningssamband er milli stefnanda og stefnda Kristins í máli þessu, enda eru kröfur á stefnda Kristin ekki byggðar á slíku samnings-sambandi. Það er meginregla í íslenskum rétti, að aðilar kaupsamningsverði að gera út um ágreiningsefni sín án þess að geta dregið inn í það mál aðila, sem ekki stóðu beinlínis að þeim kaupsamningi. Í íslenskri réttarfrankvæmd finnast þess fá dæmi, að kaupanda hafi verið talið heimilt að beina kröfu sinni að viðsemjanda síns viðsemjanda. Helsta dæmi um slíkt er að finna í dómi Hæstaréttar frá árinu 1959, Hrd., bls. 105, þar sem seljandi fasteignar og múrarameistari fasteignar, sem áritað hafði teikningar, voru dæmdir bótaskyldir in solidum gagnvart kaupanda fasteignar, sem ekki stóð í beinu samningssambandi við múrarameistarann.

Fræðimenn á sviði lögfræði hafa bæði fært fram rök með og á móti kröfugerð með þessum hætti, og í þeirri umræðu hafa komið fram kenningar, m. a. á grundvelli dómsúrlausna, hvaða skilyrði þurfi að vera, til þess að fallast megi á slíka kröfugerð. Dómurinn telur ekki unnt að útiloka slíka kröfugerð við vissar aðstæður.

Í máli þessu hefur verið sýnt fram á, að stefndi Kristinn hafi sýnt af sér verulega vanrækslu við framkvæmd þess verks, sem hann tók að sér, og að rekja megi það tjón, sem íbúðareigendur hafa orðið fyrir, til þeirrar vanrækslu. Stefndi Kristinn hefur einnig látið hjá líða að bera sílanfesti eða vatnsfælu 40 eða sambærileg efni á húsið, sem honum bar að gera samkvæmt verksamningi. Síðastnefnd verksvik ollu hins vegar ekki þeirri ótímabæru málningarflögnun, sem raun varð á, en sílanböðun hússins hefði á hinn bóginn haft áhrif á endingu málningarinnar, hefði ekki komið til ótímabærrar flögnunar. Stefnda Kristni var ljóst, þegar hann málaði húsið, að viðsemjandi hans hafði selt einstaklingum íbúðir í húsinu. Stefndi

Kristinn er meistari á sviði málaraiðnar og ber sem slíkur faglega ábyrgð á verkum sínum. Það er álit dómsins, að tjón, sem rekja má til einfalds gáleysis meistara við framkvæmd verks, heimili ekki, að ganga megi að honum af öðrum en viðsejanda hans. Í máli þessu horfir öðruvísi við. Eins og að framan er rakið, þykir sannað, að stefndi Kristinn hafi sýnt af sér stórfellda vanrækslu auk hreinna verksvika. Honum mátti vera ljóst, að verk það, sem hann vann, stóðst ekki faglega og að það hefði óhjákvæmilega í för með sér tjón fyrir eigendur fasteignarinnar, eins og kom á daginn. Með þessari vanrækslu sinni og verksvikum, sem dómurinn telur stórfelld, og á grundvelli þeirrar ábyrgðar, sem á stefnda Kristni hvílir samkvæmt réttarreglum á sviði byggingarmála, telur dómurinn stefnda Kristin hafa bakað sér bótaábyrgð gagnvart eigendum hússins að Suðurhvammi 5, 7 og 9, Hafnarfirði, og að stefnanda hafi verið heimilt að stefna honum í máli þessu. Með hliðsjón af þessu er sýknukröfu stefnda Kristins, reistri á aðildarskorti, hafnað.

Samkvæmt þessu verður niðurstaða dómsins sú, að stefndi Byggðaverk hf. og stefndi Kristinn Guðjónsson verða dæmdir in solidum til að greiða stefnanda þær bætur, sem hér á eftir verða sundurliðaðar, stefndi Kristinn þó aðeins, sem varða verkþætti, er að honum snúa.

Við ákvörðun bóta tekur dómurinn tillit til þess, að stefnandi á rétt á endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað, en í yfirmati eru allir liðir með virðisaukaskatti, og þar er jafnframt gerð grein fyrir hlutfalli vinnu á staðnum af heildarkostnaði.

Verður nú tekin afstaða til einstakra liða samkvæmt yfirmati.

1. Háþrýstipvottur útveggja 1.334.250 kr. Þessi liður er tekinn til greina að frádregnum virðisaukaskatti af vinnu, 105.032 kr., eða með samtals 1.229.218 kr.
2. Sílanböðun steinflata 631.400 kr. Þessi liður er tekinn til greina að frádregnum virðisaukaskatti af vinnu, 49.704 kr., eða með samtals 581.696 kr.
3. Málun steinflata 902.000 kr. Þessi liður er tekinn til greina að frádregnum virðisaukaskatti af vinnu, 115.384 kr., samtals 786.616 kr.
4. Málun gluggakarma 360.880 kr. Þessi liður er tekinn til greina að frádregnum virðisaukaskatti af vinnu, 56.817 kr., samtals 304.063 kr.
5. Málun gluggapósta 128.600 kr. Þessi liður er tekinn til greina að frádregnum virðisaukaskatti af vinnu, 20.247 kr., samtals 108.353 kr.
6. Viðgerð bílskúrshurða 20.000 kr. Þessum lið er hafnað, enda er hér um að ræða kostnað vegna séreignar, sem stefnandi getur ekki sótt í máli án framsals kröfu.

7. Málun opnanlegra faga og falsa 111.160 kr. Þessi liður er tekinn til greina að frádregnum virðisaukaskatti af vinnu, 17.501 kr., samtals 93.659 kr.
8. Hreinsun og málun svalagólfa 160.500 kr. Þessi liður er tekinn til greina að frádregnum virðisaukaskatti af vinnu, 18.952 kr., samtals 141.548 kr.
9. Málun þakkanta 150.000 kr. Þessi liður er tekinn til greina að frádregnum virðisaukaskatti af vinnu, 20.664 kr., samtals 129.336 kr.
10. Málun handriða 241.800 kr. Þessi liður er tekinn til greina að frádregnum virðisaukaskatti af vinnu, 33.310 kr., samtals 208.490 kr.
11. Málun sorprenna 30.000 kr. Þessi liður er tekinn til greina að frádregnum virðisaukaskatti af vinnu, 4.133 kr., samtals 25.867 kr.
12. Viðgerð á ryðpunktum 120.000 kr. Þennan lið verður stefndi Byggðaverk hf. einn dæmdur til að greiða. Hann er tekinn til greina að frádregnum virðisaukaskatti af vinnu, 14.170 kr., samtals 105.830 kr.
13. Viðgerð á ryðgæðri járnbindingu 80.000 kr. Þennan lið greiði stefndi Byggðaverk hf. einn, og er hann tekinn til greina að frádregnum virðisaukaskatti af vinnu, 9.446 kr., samtals 70.554 kr.
12. Frágangur gólfa á þaksvölum og viðgerð á flögn í tröppum samtals 174.000 kr. Þennan lið greiði stefndi Byggðaverk hf. einn, og er hann að fullu tekinn til greina.

Samkvæmt framanskráðu nema heildarbætur, sem stefnanda bera, 3.959.230 kr., en því til frádráttar kemur sparnaður stefnanda vegna frestunar á utanhússmálun, sem yfirmatismenn meta á 446.995 kr. og dómurinn fellst á, og nema því heildarbætur, sem stefnanda bera, 3.512.235 kr. Þá fjárhæð verður stefndi Byggðaverk hf. dæmdur til að greiða að fullu, og þar af greiði stefndi Byggðaverk hf. og stefndi Kristinn Guðjónsson in solidum 3.161.851 kr., allt með dráttarvöxtum, eins og í dómsorði greinir.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefndu til að greiða stefnanda málskostnað. Stefnandi og stefndi Byggðaverk hf. öfluðu sameiginlega undirmats og greiddu kostnað af því að jöfnu. Stefndi Byggðaverk hf. hefur náð að hnekkja undirmati með yfirmati, og þykir því ekki tilefni til að dæma stefndu til að greiða stefnanda þann hluta kostnaðar af undirmati, sem stefnandi lagði út fyrir.

Með hliðsjón af úrslitum málsins þykir málskostnaður, er stefndu greiði stefnanda in solidum, hæfilega ákveðinn 450.000 kr., þ. m. t. virðisaukaskattur af þóknunarliðum.

Eftir atvikum þykir rétt að ákveða, að málskostnaður milli stefnanda og réttargæslustefnda falli niður.

Dóm þennan kveða upp Finnboji H. Alexandersson héraðsdómari og

meðdómsmennirnir Guðmundur Karlsson málarameistari og Óskar Mariússon efnaverkfræðingur.

D ó m s o r ð:

Stefndi Byggðaverk hf. greiði stefnanda, Húsfélaginu Suðurhvammi 5, 7 og 9, Hafnarfirði, 3.512.235 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá 25. febrúar 1993 til greiðsludags, og þar af greiði stefndi Kristinn Guðjónsson in solidum með stefnda Byggðaverki hf. 3.161.851 kr. með dráttarvöxtum í sama tíma.

Stefndu Byggðaverk hf. og stefndi Kristinn Guðjónsson greiði stefnanda in solidum 450.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. virðisauka-skattur.

Málskostnaður milli stefnanda og réttargæslustefnda, Sjóvá-Almennta trygginga hf., fellur niður.
