

Fimmtudaginn 3. október 1996.

Nr. 195/1995.

**Jón Kristinsson og
Unnur Steingrimsdóttir**

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

gegn

**Sigfúsi Þór Eliassyni og
Ólafíu Ársælsdóttur**

(Othar Örn Petersen hrl.)

og gagnsök

Fasteignakaup. Gallar. Afsláttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason og Markús Sigurbjörnsson og Þorgeir Örlygsson prófessor.

Aðaláfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 7. júní 1995 og krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjenda, en til vara, að þær verði lækkaðar. Í báðum tilvikum krefjast aðaláfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu héraðsdómi fyrir sitt leyti með stefnu 22. nóvember 1995. Þau krefjast þess, að héraðsdómi verði breytt á þann veg, að aðaláfrýjendur verði dæmd til að greiða þeim 1.452.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 4. ágúst 1994 til greiðsludags. Þá krefjast gagnáfrýjendur málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Fyrir munnlegan flutning málsins í Hæstarétti lögðu gagnáfrýjendur fram gögn um, að kostnaður af viðgerð þeirra galla á múrhúð á utanverðu húsinu að Logafold 71 í Reykjavík, sem nánar er greint frá í héraðsdómi, hafi numið samtals 1.470.572 krónum. Viðgerð þessi mun hafa verið framkvæmd árið 1995.

Kröfur gagnáfrýjenda vegna þessa atriðis voru reistar að öllu leyti á matsgerð, bæði fyrir héraðsdómi og við áfrýjun málsins. Þegar af þeim sökum eru ekki skilyrði til að taka mið af þessum gögnum við úrlausn málsins fyrir Hæstarétti.

II.

Samkvæmt málflutningi fyrir Hæstarétti var húsið að Logafold 71 reist árið 1988. Er óumdeilt, að aðaláfrýjendur stóðu fyrir þeim framkvæmdum við múrhuðun hússins að utanverðu, sem um ræðir í málinu.

Með vísan til matsgerðar dómkvaddra manna 23. júní 1994 og forsendna héraðsdóms, sem var skipaður sérfróðum meðdómendum, verður litið svo á, að gallar hafi verið á múrhuð, einangrun og hitakerfi hússins, þegar gagnáfrýjendur keyptu fasteignina af aðaláfrýjendum með samningi 28. júlí 1992. Í ljósi matsgerðarinnar verður einnig að telja, að húsinu hafi verið áfátt vegna leka á gluggum í eldhúsi og stofu. Óumdeilt er, að í gluggum hússins var tvöfalt verksmiðjugler, þegar kaupin voru gerð, og er því ekki haldið fram, að aðaláfrýjendur hafi villt um fyrir gagnáfrýjendum um þetta atriði. Samkvæmt þessu og að öðru leyti með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms eru því ekki efni til að telja það til galla á húsinu, að í gluggunum hafi hvorki verið svokallað K-gler né þrefalt gler.

Af gögnum málsins verður að telja sýnt, að við gerð kaupsamnings hafi gagnáfrýjendum ekki aðeins verið kunnugt um, að eftir væri að ljúka múrhuðun hússins að utanverðu, heldur einnig, að annmarkar væru á verkinu að því leyti, sem það hafði þegar verið leyst af hendi. Samkvæmt framburði aðaláfrýjandans Jóns Kristinssonar fyrir héraðsdómi benti hann gagnáfrýjendum á þessa annmarka fyrir kaupin, en einnig greindi hann þeim frá því, að hann hefði fengið tilboð í viðgerð á múrskemmdunum frá tilteknum múrarameistara fyrir 180.000 krónur. Þegar þessa er gætt, verður ekki talið, að gagnáfrýjendur hafi mátt búast við, að gallar á múrverkinu væru svo stórfelldir sem raun varð á, eða að á þeim hafi hvílt ríkari skylda til könnunar á múrhuðinni en þau létu verða af. Þá voru gallar á einangrun og hitakerfi hússins slíkir svo og fyrnefndur leki í gluggum, að ekki verður ætlast til, að gagnáfrýjendur hefðu mátt verða þessa vör við skoðun eignarinnar.

Gefið var út afsal til gagnáfrýjenda fyrir fasteigninni 4. nóvember 1992, en þau fengu hana afhenta samkvæmt kaupsamningi málsaðila 1. sama mánaðar. Með þessari athugasemd má fallast á það með héraðsdómi, að eins og atvikum málsins er að öðru leyti háttað, hafi gagnáfrýjendur ekki glatað rétti til að bera fyrir sig, að ástandi húss-

ins hafi verið áfátt, þótt fyrirvari hafi ekki verið gerður af þeirra hendi um ástand þess í afsalinu. Þá verður og fallist á þá niðurstöðu í hinum áfrýjaða dómi, að gagnáfrýjendur hafi gert nægilega fljótt athugasemdir um galla á eigninni.

Ekki verður talið, að skilyrði séu til að dæma gagnáfrýjendum skaðabætur vegna framangreindra galla á fasteigninni að Logafold 71. Í ljósi þess, hve verulegir annmarkar voru á eigninni, eru hins vegar lagaskilyrði til að dæma þeim afslátt af kaupverði úr hendi aðaláfrýjenda. Í matsgerð dómkvaddra manna er komist að þeirri niðurstöðu, að verðmætisrýrnun fasteignarinnar vegna framangreindra annmarka á múrhuð, einangrun, hitakerfi og gluggum nemi sömu fjárhæð og áætlaður viðgerðarkostnaður á þessum göllum, alls 942.000 krónum. Í héraðsdómi er þessi niðurstaða matsmanna lögð til grundvallar við ákvörðun afsláttar handa gagnáfrýjendum, en þó þannig, að frá fyrrgreindri fjárhæð eru þar dregnar 180.000 krónur, sem aðaláfrýjendur höfðu upplýst, sem fyrr segir, að kosta myndi að lagfæra múrverk á húsinu utanverðu. Þar sem aðaláfrýjendur hafa ekki gert athugasemdir fyrir Hæstarétti við það, að fjárhæð afsláttar verði ákveðin með þessum hætti, verður hinn áfrýjaði dómur staðfestur.

Aðaláfrýjendur verða dæmd til að greiða gagnáfrýjendum málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Aðaláfrýjendur, Jón Kristinsson og Unnur Steingrímsdóttir, greiði í sameiningu gagnáfrýjendum, Sigfúsi Þór Elíassyni og Ólafíu Ársælsdóttur, samtals 200.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 24. mars 1995.

Mál þetta, sem dómtekið var 2. þ. m., var höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Sigfúsi Þór Elíassyni, kt. 310144-2829, og Ólafíu Ársælsdóttur, kt. 111156-4689, til heimilis að Logafold 71, Reykjavík, á hendur Jóni Kristinssyni, kt. 260343-6609, og Unni Steingrímsdóttur, kt. 080443-3159, báðum til heimilis að Hofsvallagötu 58, Reykjavík, með stefnu, áritaðri af lögmanni stefndu, 11. október 1994, sbr. b-lið 3. mgr. 83. gr. laga nr. 91/1991.

Dómkröfur stefnenda eru:

A. Að stefndu verði dæmd til þess að greiða þeim skaðabætur eða afslátt, að fjárhæð 1.452.000 kr., ásamt dráttarvöxtum frá 4. ágúst 1994 til greiðsludags [...].

B. Að stefndu verði dæmd til að greiða stefnendum málskostnað [...].

Dómkröfur stefndu eru:

1. Aðallega, að stefndu verði algjörlega sýknuð af öllum kröfum stefnenda í máli þessu.

Til vara, að kröfur stefnenda verði stórlega lækkaðar.

2. Í báðum tilvikum er þess krafist, að stefnendur verði dæmd til að greiða stefndu málskostnað [...].

I.

Stefnendur lýsir málavöxtum þannig:

Með kaupsamningi, dags. 28. júlí 1992, keyptu stefnendur íbúðarhúsnæði við Logafold 71 í Reykjavík af stefndu, Jóni Kristinssyni og Unni Steingrimsdóttur. Húsið, sem er steipt einbýlishús, var reist árið 1988. Umsamið kaupverð var 21.500.000 kr. Stefndi, Jón Kristinsson, er fasteignasali, og fóru kaupin fram fyrir meðalgöngu fasteignasöluskrifstofu hans, en meðalgöngu- og sölumaður var Þorlákur Einarsson. Við kaupin og skoðun stefnenda á húsinu komu ekki fram fyrirvarar af hálfu stefndu um ástand og eiginleika hússins að því undanskildu, að upplýst var, að múrarar, sem unnu við múrverk utan á húsinu, hefðu ekki lokið verki sínu. Var upplýst af stefnda, Jóni Kristinssyni, að u. þ. b. tveggja daga múrverk væri eftir.

Húsið skyldi afhent í síðasta lagi 1. nóvember 1992. Áður en að afhendingu kom, fengu stefnendur heimild stefndu til þess að hefja frágang á múrverki. En er múrari, sem stefnendur réðu, hóf störf við húsið haustið 1992, kom í ljós, að umfang múrverksins var mun meira en um hafði verið rætt, og einnig kom fram, að múr var laus víða á stórum flötum, m. a. neðan á svölum. Stefnendur fólu múraranum að gera aðeins við hið allra nauðsynlegasta. Stefndu, sem bjuggu enn í húsinu, var þegar gerð grein fyrir því, að þessir gallar væru allt annars eðlis og langt umfram þann frágang á múrverki, sem upplýst hafði verið um við söluna.

Veturinn eftir að stefnendur tóku við húsinu, fór að bera á leka meðfram bogaglugga í eldhúsi, og losnaði málning þar frá. Um veturinn komu einnig fram nýjar skemmdir í múr, og hluti viðgerðar losnaði aftur. Í fyrstu vetrarkuldu kom það einnig í ljós, að upphitun og/eda einangrun hússins var verulega ábótavant, en mjög kalt varð í húsinu, ef kalt var í veðri eða vindasamt. Stefnendur tilkynntu stefndu þegar um þessa galla og gerðu þeim grein fyrir því, að þau teldu, að stefndu bæri að bæta þeim skaðann.

Við afsalsgerð var þessi fyrirvari hafður uppi af hálfu stefnenda, og varð að samkomulagi, að starfsmaður stefnda, Jóns, Gissur V. Kristjánsson hdl., aflaði mats á ástandi hússins og reyndi að miðla málum. Meðalgöngustörf lögmannsins drógust á langinn, og fyrir eftirrekstur stefnenda fékk lögmaðurinn mat Eðvarðs Björgvinssonar múrarameistara, dags. 21. september 1993. Áætlaði hann, að fullnaðarviðgerð á múrhúð myndi kosta um 80-100.000,00 krónur að meðtalinni lagfæringu á þegar framkvæmdri viðgerð. Stefnendur féllust ekki á þetta mat og fengu fasteignadeild Drafnar hf. í Hafnarfirði til að skoða og meta múrhúð hússins. Í skoðunar- og matsgerð deildarinnar, dags. 18. október 1993, er staðfest töluvert los í múrhúð, vatnsbrettum og köntum við glugga, rifur milli timburs og steins í gluggum o. fl. Kostnaður við viðgerðir samkvæmt því mati var áætlaður 791.942 kr.

Ekki náðist samkomulag milli stefnenda og stefndu á grundvelli þessarar skoðunar- og matsgerðar, og voru því dómkvaddir í Héraðsdómi Reykjavíkur að beiðni stefnenda þeir Sæbjörn Kristjánsson byggingartæknifræðingur og Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari til þess að skoða og meta umrædda galla og kostnað við viðgerðir og endurbætur á þeim. Lá mat hinna dómkvöddu matsmanna fyrir 23. júní 1994, og eru í því staðfestir eftirtaldir gallar: [niðurstöður matsmanna eru raktar síðar]. Matsmenn mátu kostnað við úrbætur á göllum 1.452.000 kr., sem eru stefnukrafa málsins. Með bréfi, dags. 4. júlí 1994, krafði lögmaður stefnenda stefndu um greiðslu á framangreindri fjárhæð ásamt innheimtukostnaði. Bréfinu var svarað með bréfi lögmanns stefndu, dags. 20. september 1994, þar sem kröfugerðinni var algerlega vísað á bug, en boðið að greiða 100.000 kr. gegn því, að málið yrði fellt niður. Sáttumleitanir aðila eftir þessi bréfaskrif hafa engan árangur borið.

Stefndu lýsa málsatvikum þannig:

Stefndi, Jón Kristinsson, hafði nýhafið störf sem sölumaður á fasteignasölnunni Húsafelli, þegar hann setti fasteign sína, einbýlishúsið að Logafold 71, Reykjavík, þar á sölu. Var eignin skoðuð og metin af Þorláki Einarssyni fasteignasala, og jafnframt var Magnús Leopoldsson fasteignasali fenginn til að skoða og verðmeta eignina. Mátu þeir söluverð eignarinnar 23.000.000 kr. Fyrir meðalgöngu Þorláks var kaupsamningur milli stefnenda og stefndu síðan undirritaður 28. júlí 1992. Var kaupverðið 21.500.000 kr., og var það greitt aðallega með íbúð að Huldulandi 7, Reykjavík, sem verðmetin var á 10.198.488 kr., auk greiðslu með húsbréfum, peningum og yfirtöku áhvílandi veðskulda.

Niðurstöður matsmanna [úr matsgerð Sæbjörns Kristjánssonar og Magnúsar Guðjónssonar um Logafold 71 í júní 1994].

Niðurstöður matsmanna og svör við einstökum spurningum í matsbeiðni eru sett fram í sömu röð og þar er gert, en matsfjárhæðir tilgreindar í sérkafla aftast.

Svör við spurningum 1-9 í matsbeiðni. Spurningar eru með breyttu lettri.

1. „*Sprungur og los er víða í múrhúð hússins. Hverjar eru ástæður þessa galla, og hver er kostnaður við að bæta úr honum?*“

Matsmenn hafa staðreynt, að mjög víða er múrhúð utan húss laus. Erfitt er að fullyrða um ástæður fyrir þessum göllum, en nokkrar ástæður fyrir því, að múr nær ekki að binda sig við steypu, eru kunnar. Þar má nefna mjög slétt yfirborð steypu vegna notkunar á flekamótum, óhreinindi á steypuyfirborði, ranga blöndun á múr, of hraða þornun og síðan, en ekki síst, óvönduð vinnubrögð. Við skoðun kom í ljós, að hluti útveggja hússins hefur verið steypur í flekamótum, og er þar mikið los á múrhúðuninni. Aðrir hlutar hússins hafa verið steypir í borðamótum, og má þar einnig finna mikið los á múrhúð. Þegar múrviðgerðir voru athugaðar, kom einnig í ljós los, og mátti þar einnig finna staði, þar sem múrhúðun hafði ekki bundist nýrri röppun, sem undir var.

Í ljósi þessa telja matsmenn, að ástæður fyrir losi á múrhúð hússins séu nokkrar og ekki hægt að benda á eina tiltekna ástæðu. Orsaka sé að leita í slæmum vinnubrögðum og skorti á fagmennsku.

Á framhlið hússins og á svalahandriði eru sérstaklega áberandi sprungunet í múruðum flötum, og mikið er um los og sprungur umhverfis glugga, eins og nánar verður vikið að. Sprungur framan á svalahandriði eru með áberandi útfellingum, sem matsmenn telja, að geti stafað frá sjálfri steypunni í handriðinu. Orsökina getur einnig verið mikil þurrkrýrnun í sjálfri múrhúðinni.

Matsmenn telja, að til þess að bæta úr þessum ágöllum verði nauðsynlegt að hreinsa af stóran hluta af múrhúð veggjanna, kanta og vatnsbretta, þar sem los er að finna, og endurmúrhuða.

Kostnaður við lagfæringar á múrhúð kemur fram í kostnaðarsamantekt aftast í matinu.

2. „*Hverjar eru ástæður þess, að vatnsbretti undir gluggum eru laus, og hvað kostar að ráða bót á galla þessum?*“

Eins og fram kemur á meðfylgjandi teikningum, er mikið um los á múr

umhverfis glugga. Ástæður fyrir slíku losi eru hinar sömu og áður hafa verið raktar. Matsmenn telja einnig, að halli á múruðum vatnsbrettum undir gluggum sé of lítill, múrílögn óvenjuveik, og frágangur múrs inn undir gluggum er engan veginn fullnægjandi. Þessi atriði valda því, að meiri hætta er á því, að vatn geti komist í múrhúðunina inn með gluggunum og valdið skemmdum.

Til að bæta úr þessum göllum verður að fjarlægja lausan og gallaðan múrfrágang og endurvinnna hann.

Kostnaður við lagfæringar á vatnsbrettum er innifalinn í heildarmati á múrviðgerðum, sem kemur fram í kostnaðarsamantekt aftast í matinu.

3. *„Kantar í kringum glugga eru lausir á nokkrum stöðum. Hverjar eru ástæður þessa galla, og hver er kostnaður við að bæta úr honum?“*

Hér vísast til þess, sem sagt hefur verið í svörum við spurningum 1 og 2, hvað varðar múrhúð almennt og umfang á lausum köntum.

Nauðsynlegar viðgerðir eru hinar sömu og getið var í svari við spurningu 2.

Kostnaður við lagfæringar á köntum umhverfis glugga er innifalinn í heildarmati á múrviðgerðum, sem kemur fram í kostnaðarsamantekt aftast í matinu.

4. *„Rifur eru milli timburs og steins á gluggum og milli karms og steins undir gluggum. Hverjar eru ástæður þessa galla, og hver er kostnaður við að bæta úr honum?“*

Frágangur milli múrs og gluggakarma er skv. venju, það er, að múrað er inn að karmi. Á nokkrum stöðum er áberandi óþéttleiki milli múrs og gluggakarms. Ástæður fyrir þessu telja matsmenn vera óvönduð vinnubrögð við múrhúðun hússins.

Matsmenn telja rétt að benda á, að mála þarf glugga hússins og verja þá þar með fyrir vatni og veðrun. Á matsfundi kom fram sú tilgáta, að þensla í gluggakörmum væri völd að óþéttleika milli gluggakarma og múrhúðunar. Matsmenn benda á, að þegar þeir tali um óþéttleika milli gluggakarma og múrhúðunar, eigi þeir við ójafnar og gapandi rifur, sem ekki verða skýrðar með þornun gluggakarma.

Lagfæringar á þeim göllum, er hér um ræðir, falla undir þau verk, sem metin eru vegna spurninga 1, 2 og 3, og er kostnaður þeirra því þar talinn.

5. *„Vatn hefur lekið inn á gólf við glugga. Hverjar eru ástæður lekans? Metið verði, hvort hann stafí af óþéttum gluggum, sbr. lið 4, eða hafi*

aðrar orsakir, og metinn verði kostnaður við að koma í veg fyrir lekann, ef um er að ræða annan kostnað en í lið 4, og kostnaður við úrbætur á þegar orðnum lekaskemmdum.“

Hér er aðallega um að ræða leka í bogaglugga í eldhúsi, en einnig er getið leka í eða við gaflglugga í stofu.

Matsmenn telja, að leka í bogaglugga í eldhúsi megi rekja til þess, að ekki hefur verið ræst fram úr gluggafölsum, þegar glugginn var glerjaður. Við skoðun matsmanna kom í ljós, að hvergi sáust merki þess, að ræst hefði verið fram úr fólsum, þegar gluggar hússins hafa verið glerjaðir. Ástæðu þess, að einungis bogaglugginn lekur, telja matsmenn þá, að hann er mjög áveðurs upp í aðal-rigningarátt. Þá eru í glugganum efnismiklir krosspóstar með samskeytum, sem vilja opnast í þurrkatið. Síðan kemur lekinn fram, þegar slagregn bylur á glugganum.

Matsmenn gera ráð fyrir, að einhvers leka gæti einnig frá samskeytum á glugganum, og telja rétt, að farið verði yfir öll samskeyti og þau þétt, um leið og glugginn verður endurglerjaður og fólrs ræst út.

Matsmenn leggja til að miða mat sitt við, að allt gler verði losað úr bogaglugganum og glerjun hans endurunnin skv. leiðbeiningum um glerjun frá Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins, en þar er gert ráð fyrir, að ræst sé fram úr gluggafölsum.

Neðan við bogagluggann inni eru lekaskemmdir á vegg og parketi, eins og áður er komið fram. Um er að ræða, að hringlaga flötur á gólfi innan við gluggann er klæddur með ljósu parketi, og hefur það skemmt talsvert úti við gluggann. Matsmenn telja, að skipta verði um parketið og gera við skemmdir á vegg og endurmála vegg í eldhúsi, og miða mat sitt við slíka viðgerð.

Að því er varðar ætlaðan leka í eða við glugga á gaflvegg í stofu, telja matsmenn, að þar geti hugsanlega lekið vegna lélegs frágangs umhverfis glugga að utan. Viðgerð á því er þegar talin í svari við spurningu 3. Einnig er ekki ólíklegt, að lekið geti með gleri, því að reynsla matsmanna segir, að ef ekki er ræst fram úr gluggafölsum, sé jafnan nokkur hætta á leka, ef gluggar snúa í rigningaráttir. Matsmenn meta því einnig endurglerjun á syðri hliðarrúðu í gaflglugga í stofu.

Kostnaður við lagfæringar á glerjun glugga og endurnýjun á parketi ásamt viðgerð á vegg í eldhúsi kemur fram í kostnaðarsamantekt aftast í matinu.

6. „Málning hefur losnað innan húss. Hverjar eru ástæður þessa galla, og hver er kostnaður við að bæta úr honum?“

Hér er átt við skemmd á vegg í eldhúsi neðan við bogaglugga. Matsmenn telja, að rekja megi þessa skemmd til leka frá bogaglugga.

Kostnaður við viðgerð er metinn í svari við spurningu 5.

7. „Metið verði, hvort hitalögn hússins sé fullnægjandi með tilliti til þess, hvort ofnar hiti það rými, sem þeim er ætlað, og í því sambandi, hvort val og gerð glers sé rétt. Á að vera í húsinu þrefalt gler? Sé einhverju ábótavant að þessu leyti, hver er kostnaður við úrbætur?“

Til að unnt væri að svara þessari spurningu, hafa matsmenn kannað einangrun hússins og mælt upp og skráð alla ofna. Einnig hafa matsmenn skoðað teikningar af hitunarkerfi hússins. Ljóst er, að nokkuð vantar upp á, að húsið sé einangrað í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar, og einnig er frágangur í þaki með þeim hætti, að vindvarnarlag yfir einangrun vantar. Matsmenn telja, að þegar hvasst sé úti, geti einangrunargildi þakeinangrunar minnkað nokkuð vegna þessa. Matsmenn eiga erfitt með að segja til um, hvað sú rýrnun geti orðið mikil.

Matsmenn hafa gert tvær athuganir á reikningslegu varmatapi hússins og þá miðað við kröfur byggingarreglugerðar annars vegar og hins vegar við þá einangrun, sem í húsinu er. Helstu forsendur og niðurstöður þessara útreikninga ásamt upplýsingum um þá ofna, sem eru í húsinu, og þá ofna, er hönnuðir völdu skv. teikningu, er stillt upp í skrá, sem fylgja matinu.

Niðurstaða þessara athugana er sú, að ofnar í húsinu og það gólfhita-kerfi, sem þar er, geti gefið næga orku til að hita þau rými, sem þeim er ætlað, nema í stofu og eldhúsi. Þar vantar talsvert upp á, að þar sé nægjanlegur hitunarbúnaður. Einnig kom í ljós, að einangrun vantar í þak yfir geymslurisi, en þegar bætt hefur verið úr því, mun núverandi hitunarbúnaður verða nægur fyrir gangrými þar fyrir neðan.

Matsmenn gefa sér þá forsendu, að ekki sé gert ráð fyrir, að arin í stofu þurfi að kynda til að halda uppi hita í húsinu, þegar á reynir. Bent er á, að þess þarf jafnan að gæta, að trekkspjald í arni sé lokað, þegar hann er ekki í notkun.

Til að bæta úr ágöllum á hitunarkerfi þarf að skipta um tvo ofna í stofu og setja aðra gerð ofna, sem geta gefið betri hitun miðað við stærð sína, en ofnabláss er mjög takmarkað í stofunni.

Í eldhúsi, leggja matsmenn til, að komið verði fyrir nýjum ofni á vegg til hliðar við dyr inn í þvottahús og núverandi ofnar í borðkrók látnir halda sér óbreyttir. Þessar úrbætur taka tillit til þess, að settur hefur verið stærri ofn neðan við stiga í skála, og nýtist hann til hitunar stofu að hluta.

Matsmenn miða mat sitt við eftirfarandi breytingar á ofnum:

Í stað núverandi ofns nr. 201 komi t. d. Runtal V+C28/2-2600, sem gefur

3875 W. Í stað núverandi ofns nr. 203 komi t. d. Runtal V+C28/2-1700, sem gefur 2535 W. Til viðbótar við ofna í eldhúsi komi t. d. Voryl C700/810, sem gefur 1156 W.

Vegna þess að nýir ofnar í stofu eru talsvert breiðari en þeir, sem fyrir eru, telja matsmenn rétt að taka til mats kostnað við að skipta um sólbekki fyrir ofan þá ofna.

Matsmenn taka einnig til mats kostnað við að einangra þak yfir geymslurisi, eins og áður var vikið að.

Kostnaðarmat um lagfæringar á hitunarkerfi og tengdum verkum, sem kemur fram aftast í matsgerð, er reist á þessum forsendum.

Í grein 7.5 í byggingarreglugerð er fjallað um hitaeinangrun bygginga, og eru þar settar fram fastar kröfur um hámarks-k-gildi eða kólnunartölur fyrir einstaka byggingarhluta. Ákvæði þessi eru afdráttarlaus, og telja matsmenn sig bundna af þessum ákvæðum reglugerðar sem og öðrum og miða mat sitt við þau. Matsmenn telja þó rétt að vekja athygli á því, að þeim er kunnugt um, að ákvæðum um hámarks-k-gildi hefur ekki verið fylgt eftir af byggingaryfirvöldum, og þar er almenn notkun á venjulegu tvöföldu gleri skýrt dæmi. Það er skoðun matsmanna, að framsetning og kröfur BR um hitaeinangrun húsa séu vafasamar og orki mjög tvímælis, án þess að þeir vilji fara frekar út í þá sálma í þessari matsgerð. Kröfurnar eru skýrar og afdráttarlausar, eins og áður segir, og því miðast niðurstaða matsins við þær.

Ákvæðum BR um kólnunartölu glugga verður ekki fullnægt með venjulegu tvöföldu gleri í þeirri gerð glugga, sem um ræðir í þessu húsi. Til þess er glerflötur of stór hluti glugganna, en k-gildiskrafan miðast við hlutfallslegt k-gildi glers og timburs í gluggakörmum.

Gluggar hússins hafa verið smíðaðir með föls fyrir tvöfalt gler. Matsmenn miða mat sitt við, að öllu gleri verði skipt út yfir í k-gler, sem hefur svipaða eiginleika og þrefalt gler og fullnægir ákvæðum BR, en er einnig ódýrara en þrefalt gler.

Undir þessum lið er efniskostnaður við nýtt k-gler og ísetningarefni og vinnuliður fyrir að taka úr gler og setja nýtt í staðinn í alla glugga hússins. Miðað er við, að timburglerlistar nýtist aftur. Kostnaður við verkpalla er ekki talinn hér með, þar sem þörf verður fyrir verkpalla vegna múrviðgerða.

Ekki er búist við, að núverandi gler verði seljanlegt.

Kostnaðarmat fyrir skipti á gleri er aftast í matsgerð.

8. „Önnur þau atriði, sem matsmenn telja ábótavant í húsinu, úrbætur og kostnaður við þær, þar sem við á.“

Matsmenn telja, að engin atriði, sem fallið geta undir þennan lið, hafi komið upp í tengslum við störf þeirra.

9. „Þá er þess óskað, að matsmenn meti sérstaklega, hvert söluverð hússins hefði átt að vera að teknu tilliti til gallanna, miðað við, að umsamið söluverð hafi verið eðlilegt verð ógallaðrar eignar.“

Svar matsmanna við þessari spurningu er sem hér segir:

Kostnaður við nauðsynlegar viðgerðir og endurbætur á múrhúð og ofna-kerfi er vegna þátta, sem venjulega hefði mátt gera ráð fyrir, að væru í lagi í svo nýlegu húsi. Sama er að segja um kostnað vegna leka frá gluggum. Matsmenn telja því, að söluverð hússins hefði átt að vera lægra sem nam þessum kostnaði en ef um ógallað hús hefði verið að ræða.

Kostnaður, sem metinn er vegna skipta á gleri í gluggum, er aftur á móti þess eðlis, að matsmenn telja ekki, að hann eigi að hafa áhrif á söluverð hússins. Ástæður fyrir þessari skoðun matsmanna eru þær, að nánast allar byggingar af þeirri gerð, sem hér um ræðir, eru með venjulegu tvöföldu gleri, og verði því að líta á k-gler og þrefalt gler sem aukagæði og þá sérlega tiltekin við sölu, en ekkert í þeim gögnum, sem matsmenn hafa, bendir til, að svo hafi verið.

Með þessi sjónarmið í huga meta matsmenn verðmætisrýrnun eignarinnar, og kemur sú tala fram í samantekt á kostnaðarmati aftast í matsgerð.

Kostnaðarmat.

Múrhúðun.	Efni	Vinna	Heild
Spurning 1 – 4.			
Vinnupallar	10.000	30.000	40.000
Hreinsun og múrverk	150.000	450.000	600.000
Gámur, vélal., akstur		80.000	80.000
		Samt.	720.000

Viðgerð á gluggum.	Efni	Vinna	Heild
Spurning 5 og 6.			
Endurglerjun	4.000	25.000	29.000
Parket	9.000	16.000	25.000
Málningarviðgerðir	2.000	6.000	8.000
		Samt.	62.000

Nýir ofnar og gler.	Efni	Vinna	Heild
Spurning 7.			
Nýir ofnar	68.000	25.000	93.000
Sólbekkir í stofu	10.000	12.000	22.000
Viðgerðir á veggjum	5.000	12.000	17.000
Einangrun geymsluriss	16.000	12.000	28.000
K-gler í allt húsið	360.000	150.000	510.000
			Samt. 670.000

Heildarmatsfjárhæð vegna verkþátta er ein milljón fjögur hundruð fimmtíu og tvö þúsund krónur.

Verðmætisrýrnun.

Spurning 9.

Verðmætisrýrnun eignarinnar við sölu er metin á 942.000 kr.

Matsfjárhæð er á verðlagi í júní 1994 og er án VSK vegna vinnu á byggingarstað.

III.

Stefnendur telja, að matsgerð sýni, að húsnæðið við Logafold 71 hafi verið verulega gallað, þegar það var selt þeim, og beri seljendur ábyrgð á þeim göllum samkvæmt grunnreglu 2. mgr. 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922. Þar sem þau séu ekki byggingarfróð, en hafi keypt nýlega smíðað hús, hafi þau mátt vænta þess, að húsið uppfyllti kröfur, sem gerðar eru til nýrra húsa, þ. á m., að múrhúð, sem var nýunnin, væri ekki laus á stórum svæðum á veggjum og á vatnsbrettum og köntum við glugga. Þá hafi þau mátt vænta þess, að gluggar hússins væru þéttir og héldu vatni og vindum og að gerð þess að öðru leyti fullnægði skilyrðum byggingarreglugerðar á byggingartíma þess, þ. á m. um upphitun og einangrun.

Kröfu sína um bætur úr hendi stefndu reisa stefnendur á því, að umræddir gallar hússins jafngildi því, að húsnæðið hafi skort áskilda kosti, er það var selt, en stefndu, sem bjuggu í húsinu fram að afhendingu, hafi vanrækt að upplýsa þau um gallana, sem þeim hlaut þó að hafa verið kunnugt um.

Verði stefndu eigi talin skaðabótaskyld, halda stefnendur því fram, að þau eigi rétt á afslætti úr hendi stefndu, er nemi verðmætisrýrnun hússins vegna gallanna, og beri þá að miða við kostnað við úrbætur, sem skv. matsgerðinni nemi 1.452.000 krónum.

Stefnendur vísa til III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 um kröfu sína um vexti, en XXI. kafla laga nr. 91/1991 um málskostnað. Varðandi kröfu um, að tekið verði tillit til þeirrar skyldu stefnenda að greiða virðisaukaskatt af málflutningspóknun, er vísað til laga nr. 50/1988.

Af hálfu stefndu er því haldið fram, að stefnendur hafi komið a. m. k. fjórum til fimm sinnum að skoða húsið, áður en þau gerðu tilboð í það. Í eitt skipti hafi verið í för með þeim maður, sem stefndu telja, að hafi verið trésmiður, og í annað skipti mun múrari hafa komið með þeim og skoðað múrhúð hússins vendilega. Þó að múrskemmdir væru augljósar, t. d. múrhúðun á svölum verið brotin upp, svo að við blasti bert járníð, hafi stefndi, Jón, upplýst Sigfús Þór f. h. stefnenda um þær, m. a. bent á, að gluggakantar væru víða mjög lausir og múrhúðun farin að losna frá og þarfnæðist mikillar lagfæringar. Þá hafi stefndum verið tjáð, að Eðvarð Björgvinsson múrarmeistari hafi metið viðgerðarkostnað vegna galla á múrhúðun hússins jafnvirði 180.000 króna. Stefnendum hafi því í raun allan tímann verið fullljóst, að húsið væri gallað að þessu leyti, og miðað tilboð sitt og kaup við það.

Af hálfu stefndu er staðhæft, að engar athugasemdir hafi komið fram af hálfu stefnenda í þá veru, að ástand múrsins væri verra en þau hafi gert ráð fyrir við kaupin, fyrr en löngu eftir útgáfu afsals fyrir eigninni, enda þótt stefnendur hafi hafist handa við lagfæringar á múrhúð hússins mjög fljótlega eftir undirritun kaupsamnings.

Stefndu segjast aldrei hafa orðið vör við neinn leka í eða við bogaglugga í eldhúsi og ekkert um hann vitað fyrr en með bréfi lögmanns stefnenda til Héraðsdóms Reykjavíkur, dags. 3. 2. 1994, þar sem óskað er eftir dómkvaðningu matsmanna vegna ætlaðra galla á Logafold 71. Á hinn bóginn telja þau, að stefnendur hafi látið gera miklar breytingar á húsinu þegar eftir afhendingu þess í byrjun nóvember 1992; miklar breytingar hafi verið gerðar í eldhúsi, m. a. skipt um gólfefni og sett parket í stað flísa. Við þessar viðgerðir hljóti stefnendur að hafa orðið lekans vör, hafi hann á annað borð verið til kominn við sölu hússins, og hafi þá stefndum borið að tilkynna stefndu strax um það. Tómlæti á þennan hátt leiði til sýknu.

Stefndu segjast hafa bent stefndum á, er þau skoðuðu húsið, að ofn vantaði á neðra gangi við stiga, en opið sé þaðan upp í stofu, og myndi gangur, stofa og eldhús eitt stórt rými. Þau staðhæfa, að ofnar í húsinu sýnist að öðru leyti að mestu vera í samræmi við hönnunarteikningar hússins, sem teknar hafi verið út og samþykktar af byggingaryfirvöldum og stefnendur getað kynnt sér við kaupin. Vanti því eitthvað á, að ofnar í stofu og eldhúsi hiti nægilega vel upp, svo að fullnægi settum viðmiðunum þar um, beri stefndu ekki ábyrgð á því, en sjálf hafi þau ekki orðið vör við ónóga kyndingu eða óeðlilega kólnun í húsinu. Þá hafi engum athugasemdum verið hreyft af hálfu stefnenda vegna þessa fyrr en með matsbeiðninni í febrú-

ar 1994, fjórtán mánuðum eftir afhendingu eignarinnar. Tómlæti á þennan hátt leiði til sýknu.

Stefndu hafna því með öllu að vera krafín um kostnað við að skipta um gler í húsinu. Glerið sé venjulegt tvöfalt gler, eins og matsmenn upplýstu, að væru nánast í öllum byggingum af þeirri gerð, sem hér um ræðir, óátalið af byggingaryfirvöldum. Þau staðhæfa, að stefnendur hafi við skoðun átt að sjá, að í húsinu var venjulegt tvöfalt gler, en ekki þrefalt gler eða svokallað K-gler. Hafi þau því ekki getað vænst þess, að húsið væri búið slíkum auka-gæðum, án þess að um það væri sérstaklega samið. Beri því að sýkna stefndu af þessum kröfulið stefnenda.

Fari svo, að stefndu verði talin bera ábyrgð á ætluðu tjóni stefnenda, líta stefndu svo á, að fjárhæð bóta geti augljóslega aldrei farið fram yfir 942.000 kr. skv. niðurstöðu dómkvaddra matsmanna, sem mátu heildarverðmætis-rýrnun vegna ágalla húseignarinnar jafngildi þeirrar fjárhæðar. Þá beri að skuldajafna kröfu stefndu vegna eftirstöðva kaupsamningsgreiðslna til frá-dráttar bótakröfum stefnenda.

Málsástæður sínar telja stefndu í stuttu máli vera þær, að stefnendur hafi ekki sýnt fram á, að ætlað tjón þeirra væri reist á göllum hússins, sem þau hefðu ekki getað séð við skoðun og með hjálp fagmanna fengið verðmetið. Stefndu hafi hins vegar ekki legið á neinum upplýsingum um vanbúnað hússins, miklu fremur upplýst um þá galla, sem vitað var um. Þá hafi stefnendur vanrækt að skýra stefndu tímanlega frá athugasemdum sínum um ætlaða galla á húsinu.

Um lagarök vísa stefndu til ákvæða 47. gr. og 52. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup með lögjöfnun varðandi skoðunarskyldu kaupanda og kvört-unarskyldu. Kröfu um málskostnað styðja stefndu við ákv. 130. gr. laga nr. 91/1991.

V.

Eftir að lögmenn aðila höfðu gert stuttlega grein fyrir málinu á dómþingi 2. þ. m., er aðalmeðferð málsins fór fram, var haldið á vettvang að Loga-fold 71 og húsið skoðað. Dómendum var þar sýnd ætluð missmið. Dómþingi var síðan fram haldið í Dómhúsinu við Lækjartorg.

Ekki er tölulegur ágreiningur um kröfur stefnenda, en deilt er um, hvort stefndu sem seljendur fasteignarinnar að Logafold 71 hér í borg beri ábyrgð gagnvart stefndum sem kaupendum á því, sem eigninni er talið áfátt skv. framangreindri matsgerð.

Kaupsamningur aðila var gerður 28. júlí 1992, en afsal er dagsett 4. nóvember s. á. Vitnið Gissur Vignir Kristjánsson hdl., sem sá um kaup-

samning og afsalsgerð, upplýsti, að stefnandi, Sigfús Þór, hefði kvartað yfir múrhúðun og upphitun hússins á samningstímabilinu. Þá bar Þorlákur Einarrsson, sem starfaði við fasteignasöluna, er kaupsamningur var gerður, að Sigfús Þór hefði lýst yfir óánægju út af göllum hússins, áður en afsalið fór fram. Stefnda, Jóni Kristinssyni, sem starfaði hjá sömu fasteignasölu og hér um ræðir, má því hafa verið kunnugt um, að stefnendurildu þá bera fyrir sig, að húsið hefði galla, sem þeim hefðu dulist við skoðun að eigin sögn. Ekki ræður úrslitum, þó að stefnendur, sem eru ólögfróð, hafi ekki orðað fyrirvara um afslátt af kaupverði vegna leyndra galla í afsalinu, og mátti stefndu vera ljóst, að vænta mætti eftirmála, ef á reyndi.

Í nóvember 1992 tóku stefnendur við húsinu að Logafold 71 af stefndu. Urðu stefnendur þá vör við leka meðfram bogaglugga í eldhúsi. Stefndu staðhæfa, að þau hafi verið ómeðvituð um það, og hafi þeim ekki borist vitneskja um slíkan leka að Logafold 71 fyrr en með matsbeiðni stefnenda, sem dagsett er 3. febrúar 1994, og telja því þessa kvörtun of seint fram komna. En eins og hér háttar, verða stefnendur ekki sökuð um ástæðulausan drátt á að skýra stefndu frá þessu sem öðru, er þau töldu húsinu áfátt, þegar á allt er litið.

Stefndu bera því við, að stefnendum hafi verið kunnugt um, að gallar voru á múrhúðun hússins; þeim hafi verið bent á það, og hafi þeir enda verið augljósir, a. m. k. að miklu leyti. Á þessar málsástæður stefndu er ekki fallist, þar sem sannað þykir með framburði Eðvarðs Björgvinssonar múrarameistara, sem áætlaði viðgerðarkostnað á múrverkinu um 180.000 kr., að viðgerðarkostnaður, að fjárhæð 720.000 kr., eins og matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna gerir ráð fyrir, var síður en svo augljós ófaglærðum í múrverki.

Samkvæmt matsgerðinni, sem hefur ekki verið hnekkt, fer því fjarri, að ofnar í stofu og eldhúsi í húsinu fullnægi hitunarpörf skv. byggingarreglugerð, sem í gildi var á þeim tíma, er húsið var reist. Þá hafa sérfróðir meðdómsmenn staðreynt, að þakeinangrun stenst ekki kröfur byggingarreglugerðar, eins og fram kemur í matsgerð. Fallist er því á með stefnendum, að húsinu sé meira áfátt að þessu leyti en þau máttu eiga von á miðað við aldur og byggingartíma þess.

Stefnendur reisa kröfugerð sína m. a. á því, að allt húsið verði glerjað að nýju með svonefndu K-gleri. Samkvæmt framburði matsmanna, sem sérfróðir meðdómsmenn hafa einnig staðfest, fer því víðsjarri, að einbýlishús, sem byggð voru í Reykjavík árið 1988 eins og það hús, er hér um ræðir, hafi almennt verið búin K-gleri. Á þessa kröfu stefnenda verður því ekki fallist, þar sem þau gátu ekki vænst þess, að húsið væri betra en almennt gerðist um byggingar frá þessum tíma.

Sérfróðir meðdómsmenn eru sammála um, að kostnaður við nauðsynlegar viðgerðir og endurbætur á múrhúð sé síst ofmetinn af matsmönnum. Verður því fallist á kostnaðarmatið að fráðregnum 180.000 krónum, sem stefnendum mátti vera ljóst, að leggja þyrfti til múrviðgerðar, er þau gengu að kaupum á húsinu. Er því rétt samkvæmt framangreindu, að stefnendur fái 762.000 króna afslátt á kaupverði fasteignarinnar að Logafold 71 hjá stefndu, og greiði stefndu stefnendum þá fjárhæð með dráttarvöxtum, eins og í dómsorði segir.

Stefndu gerðu ekki grein fyrir kröfu um skuldajöfnun vegna „eftirstöðva kaupsamningsgreiðslna“, og verður því engin afstaða tekin til hennar.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefndu til að greiða stefnendum 500.000 krónur í málskostnað. Er þá tekinn með útlagður kostnaður samkvæmt fram lögðum reikningum, en ekki tekið tillit til virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari ásamt meðdómsmönnum Frey Jóhannessyni tæknifræðingi og Flosa Ólafssyni múrarameistara kvað upp dóminn.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Jón Kristinsson og Unnur Steingrímisdóttir, greiði stefnendum, Sigfúsi Þór Elíassyni og Ólafíu Ársælsdóttur, 762.000 krónur ásamt dráttarvöxtum frá 4. ágúst 1994 til greiðsludags, eins og þeir eru ákveðnir hverju sinni af Seðlabanka Íslands, sbr. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, en dráttarvextir leggjast við höfuðstól skv. 12. gr. sömu laga. Stefndu greiði stefnendum 500.000 krónur í málskostnað.