

Fimmtudaginn 16. júní 1994.

Nr. 435/1991.

**Hallgrímur Hallgrímsson og
Halla Aradóttir**

(Hreinn Loftsson hrl.)

gegn

Karli Benediktssyni

(Magnús Norðdahl hdl.)

og gagnsök

Fasteignakaup. Galli. Afsláttur. Skuldajöfnuður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Garðar Gíslason, Guðrún Erlendsdóttir, Gunnar M. Guðmundsson og Haraldur Henrysson.

Aðaláfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 28. nóvember 1991. Þau krefjast þess aðallega, að gagnáfrýjanda verði gert að þola riftun á kaupum sínum á húseigninni nr. 10 við Löngumýri í Garðakaupstað 3. mars 1989, en til vara, að hann verði dæmdur til að greiða eftirstöðvar kaupsamningsins, samtals 1.136.786 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 10. og 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. 5. gr. laga nr. 67/1989, af 700.000 krónum frá 10. febrúar 1990 til 1. apríl s.á., en af 1.136.786 krónum frá þeim degi til greiðsludags, er leggist við höfuðstól, í fyrsta sinn 1. apríl 1991. Þau krefjast sýknu í gagnsök og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 7. janúar 1992. Hann krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms í aðalsök, en að aðaláfrýjendur verði í gagnsök dæmd til að greiða sér 2.246.550 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá 10. febrúar 1991 til greiðsludags. Hann krefst þess, að dómkröfur í gagnsök verði notaðar til skuldajafnaðar við dómkröfur aðaláfrýjenda í aðalsök svo sem til þarf, en að sjálfstæður dómur verði upp kveðinn um afganginn. Hann krefst og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Um aðalsök.

Mál þetta er af því risið, að gagnáfrýjandi greiddi ekki síðustu greiðslu samkvæmt kaupsamningi sínum við aðaláfrýjendur, 700.000 krónur, sem hann átti að greiða við útgáfu afsals 10. febrúar 1990. Hann gaf eigi heldur út skuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupsamnings, 338.157 krónum. Taldi hann sér heimilt að efna ekki þessar samningsskyldur sínar, vegna þess að eigi væri lokið ákveðnum verkþáttum við frágang hússins, sem hann keypti í smíðum. Kröfðust aðaláfrýjendur því riftunar samningsins vegna vanefnda gagnáfrýjanda.

Við munnlegan málflutning fyrir Hæstarétti var því lýst yfir, að gagnáfrýjandi hefði fullgert húsið og selt það 10. nóvember 1993 fyrir 15.500.000 krónur. Hefur hann því aukið verðmæti þess frá kaupum málsaðila 3. mars 1989, en þá keypti hann húsið á þar tilgreindu byggingarstigi á 7.800.000 krónur. Aðaláfrýjendur hafa ekki skýrt, á hvern hátt riftun færi fram að svo komnu máli, yrði á kröfuna fallist, og verður því að vísa riftunarkröfunni frá dómi vegna vanreifunar.

Til vara krefjast aðaláfrýjendur þess, að gagnáfrýjandi verði dæmdur til að efna samningsskyldur sínar. Gagnáfrýjanda brast lagaheimild til þess að halda greiðslum þessum eftir á sitt eindæmi, og verður krafa þessi því tekin til greina. Umsamið framsal á tryggingarvixli á hendur byggingaraðilanum Valvirki hf. breytir þar engu um, enda gerði gagnáfrýjandi ekki kröfu til þess á þeim tíma.

II.

Um gagnsök.

Gagnáfrýjandi krefst skuldajafnaðar við kröfu aðaláfrýjenda samkvæmt kröfuliðum þeim, er taldir eru í héraðsdómi. Verða þeir nú skoðaðir.

1. Gagnáfrýjandi fékk húsið afhent 1. maí 1989 og hófst þegar handa við að fullgera það. Byggingarmeistari, sem annaðist frágang glugga að innan, benti honum á, að einnig þyrfti að ganga frá þeim að utan og „toppfylla“ þá. Gagnáfrýjandi fluttist inn í húsið í lok júní 1989. Hann hefur lýst því, að vatn hafi komið í gluggakistur eftir stórrigningar og rok og að sólbekkir hafi skemmst við þetta. Gagnáfrýjandi kveðst hafa kvartað um þetta við byggingaraðila, en

hann hafi ekki lokið „toppfyllingunni“ að utan. Gagnáfrýjanda var ljóst, af hverju leikinn í gluggunum stafaði og að þarna var um til-
tölulega einfalt verk að ræða, sem iðnaðarmenn, sem voru að vinna
í húsinu á hans vegum, gátu hæglega lokið.

2. Þarfnast ekki umfjöllunar.

3. Aðaláfrýjandi hefur ætíð viðurkennt, að þessum lið hafi verið
ólokið samkvæmt kaupsamningi.

4. Í ljós er leitt, að einangrun loft- og gólfhluta hafi verið eins og í
öðrum húsum á þessu svæði. Á hinn bóginn er sýnt, að frágangur
þessarar einangrunar var ekki í samræmi við byggingareglugerð.
Gagnáfrýjandi keypti húsið í byggingu og gat kannað einangrun
þess á staðnum og á teikningum.

5. Sjá kröfulið 3.

6. Leitt er í ljós, að nauðsyn hafi borið til að endurbæta lítillaga
neglingu á þaki.

7. – 10. Um þessa kröfuliði vísast til röksemda héraðsdóms.

Samkvæmt því sem að framan er rakið, er ljóst, að frágangi húss-
ins var í ýmsu áfátt. Þykir gagnáfrýjandi því eiga rétt á afslætti af
kaupverði, og telst hann hæfilega ákveðinn 400.000 krónur. Verður
gagnáfrýjanda því gert að greiða aðaláfrýjendum kröfur þeirra í að-
alsök að frádreginni fjárhæð þessari, eða 736.786 krónur ásamt
vöxtum, eins og krafist er.

Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður í héraði og
fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Gagnáfrýjandi, Karl Benediktsson, greiði aðaláfrýjendum,
Hallgrími Hallgrímssyni og Höllu Aradóttur, 736.786 krónur
með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987
af 700.000 krónum frá 10. febrúar 1990 til 1. apríl sama ár, en af
736.786 krónum frá þeim degi til greiðsludags, er leggja má við
höfuðstól, í fyrsta sinn 1. apríl 1991.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Garðabæjar 16. október 1991.

Mál þetta höfðuðu aðalstefnendur með framlagningu stefnu í dóm 19. mars á þessu ári. Aðalstefnendur eru hjónin Halla Aradóttir, kt. 260861-7949, og Hallgrímur Hallgrímsson, kt. 021260-3559, Lyngmóum 6, Garðabæ. Aðalstefndi er Karl Benediktsson, kt. 010733-2519, Löngumýri 10, Garðabæ.

Aðalstefndi gagnstefndi aðalstefnendum. Var gagnsökkin höfðuð með framlagningu stefnu í dóm 18. júní. Í þinghaldi 10. september voru málin sameinuð.

Málið var tekið til dóms að loknum aðalflutningi 25. september sl.

Dómkröfur.

Aðalstefnendur gera þessar dómkröfur:

Aðallega að stefndi verði að þola riftun á kaupum sínum á húseigninni nr. 10 í Löngumýri í Garðabæ, sem fram fóru 3. mars 1989.

Til vara krefjast aðalstefnendur þess að stefndi verði dæmdur til að greiða sér kr. 1.136.786,00 að viðbættum [nánar tilgreindum dráttarvöxtum svo og málskostnaði].

Aðalstefndi gerir þessar dómkröfur:

Aðallega að hann verði sýknaður af öllum kröfum aðalstefnenda og að honum verði dæmdur málskostnaður [...].

Til vara krefst aðalstefndi þess að kröfur aðalstefnenda verði lækkaðar verulega að mati réttarins og aðalstefnendum verði einungis dæmdir dráttarvextir af kröfu sinni frá 1. febrúar 1991 til greiðsludags. Með varakröfu er jafnframt krafist málskostnaðar [...] og til vara að hann verði felldur niður.

Gagnstefnandi krefst þess að gagnstefndu verði dæmdir til að greiða sér kr. 2.607.321,00 með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987, sbr. 5. gr. laga nr. 67/1989, frá 1. febrúar 1991 til greiðsludags.

Gagnstefnandi krefst málskostnaðar skv. gjaldskrá LMFÍ auk virðisauka-skatts, allt að viðbættum dráttarvöxtum skv. 10. [svo í gagnstefnu] kafla laga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Gagnstefnandi krefst þess að dómkröfur í gagnsök verði notaðar til skuldajafnaðar við dómkröfur stefnenda í aðalsök að svo miklu leyti sem til þarf, en sjálfstæður dómur verði kveðinn upp um afganginn.

Gagnstefnendur krefjast þess aðallega að verða sýknaðir af öllum kröfum gagnstefnenda í gagnsök, en til vara að dómkröfur gagnstefnenda verði lækkaðar verulega. Að öðru leyti vísa þeir til dómkrafna stefnenda í aðalsök.

Málsatvik.

Með kaupsamningi, dagsettum 3. mars 1989, keypti aðalstefndi húseignina nr. 10 við Löngumýri í Garðabæ af aðalstefnendum. Um er að ræða raðhús á þremur hæðum, syðsta hús, endahús í samhangandi lengju nokkurra

húsa, sem virðast hafa verið byggð samkvæmt sömu hönnun. Samkvæmt fram lögðum teikningum er á 1. hæð hússins gert ráð fyrir anddyri og inn-gangi í íbúð hússins, bílgeymslu, tveimur geymslum og tómstundaherbergi („hobbi“). Anddyri og bílskúrsdyr snúa í vestur. Við hlið anddyris er sorp-geymsla og er gengt um hana inn í bílskúr. Á annarri hæð er eldhús með borðkrók og geymslu, stofa og borðstofa. Borðstofan er fyrir norðurvegg (brandvegg), og er gengt úr henni út á svalir bæði á vestur- og austurhlið. Þar sem borðstofa er skv. teikningu hefur aðalstefndi innréttað barnaherbergi. Á þriðju hæð er skv. teikningu gert ráð fyrir hjónaherbergi og þremur öðrum svefnherbergjum, baði, sjónvarpsherbergi og vinnuherbergi. Á vesturhlið út frá vinnuherbergi eru litlar svalir.

Kaupverð húseignarinnar var kr. 7.800.000,00, og átti kaupandi (aðalstefndi) að greiða sem hér segir: Í peningum átti hann að greiða samtals kr. 5.700.000,00 í 8 greiðslum, og skyldi hann greiða hina síðustu, kr. 700.000,00, 10. febrúar 1990. Við kaupsamningsgerðina tók kaupandi að sér að greiða eftirstöðvar veðskuldabréfs, er á eigninni hvíldi, að eftirstöðvum kr. 1.761.843,00. Eftirstöðvar kaupverðsins, kr. 338.157,00, skyldi kaupandi greiða með því að gefa út óverðtryggt skuldabréf til seljenda. Átti það að verða til fjögurra ára og greiðast með fjórum árlegum afborgunum, hinni fyrstu 1. apríl 1990. Vextir skyldu vera meðalvextir banka og sparisjóða skv. ákvörðunum Seðlabanka Íslands og reiknast frá 1. apríl 1989. Samkvæmt kaupsamningnum átti kaupandi að fá 2. og 3. hæð hússins afhentar við undirritun samningsins, en 1. hæð 1. maí sama ár.

Seljendur húseignarinnar, aðalstefnendur í þessu máli, eignuðust fasteignina Löngumýri 10 með samningi við Valvirkja hf., byggjanda hússins. Fram hefur verið lagt í málinu skjal, sem ber yfirskriftina „Fylgiskjal með makaskiptasamningi, dags. 29.2.1988, um Löngumýri 10, Garðabæ, annars vegar og Brekkubýggð 75, Garðabæ, hins vegar.“ Skjalið fjallar um húseignina Löngumýri 10. Þar er að finna lýsingu á frágangi fasteignarinnar að innan og að utan. Um frágang að innanverðu segir m.a.: „Loft og veggir verða óeinangraðir.“ Einnig segir þar, að gluggar skuli komnir í með tvöföldu gleri og opnanlegum fögum og að þeir verði grunnfúavarðir. Um frágang utan húss segir m.a., að húsið „skilast tilbúið að utan, hraunað en ómálað“ og að lóð verði grófjöfnuð. Neðan við lýsingar á frágangi utan húss og innan er vélrituð klausa, og er hún dagsett 1. september 1988. Þar gerir kaupandi (aðalstefnandi Hallgrímur) athugasemdir um sitthvað sem ólokið er við frágang hússins. Þar segir í lokin: „Seljandi afhendir tryggingarvísil að fjárhæð kr. 500.000,00 – fimm hundruð þúsund 00/100 – til tryggingar efndum að þessu leyti og verður hann í vörsl [svo] Hlöðvers Kjartanssonar, hdl.“

Skjal þetta, sem nú hefur verið lýst, er undirritað af aðalstefnanda Hallgrími Hallgrímssyni og tveimur mönnum f.h. Valvirkja. Upplýst er, að skjalið lá frammi við gerð kaupsamnings aðila þessa máls 3. mars 1989, og er neðst á skjalið handrituð stað- og dagsetningin „RV 3.03.89“ og þar fyrir aftan fangamark aðalstefnda, Karls. Í kaupsamning aðila er skráð: „Seljandi framselur kaupanda samning sinn við byggjanda hússins, Valvirki hf., v/þeirra atriða er byggjandi á eftir að framkvæma og framselur kaupandi [svo] jafnframt tryggingarvísil að fjárhæð kr. 500.000,00 allt skv. fylgiskjali samnings þessa er aðilar hafa áritað til staðfestu. Seljandi tekur á sig persónulega ábyrgð á að lokið verði framkvæmdum skv. fylgiskjali þessu.“ Nefndan tryggingarvísil afhentu aðalstefnendur ekki aðalstefnda.

Frammi liggur í málinu leigusamningur um lóðina nr. 10 við Löngumýri, út gefinn 9. júní 1988 af Agnari Ástráðssyni f.h. bæjarstjórans í Garðabæ til aðalstefnanda Hallgríms Hallgrímssonar.

Aðalstefndi innti af hendi greiðslur samkvæmt samningi aðila, þangað til kom að síðustu peningagreiðslunni, kr. 700.000,00, sem greiða átti 10. febrúar 1990. Þá vildi hann ekki greiða, og ekki gaf hann heldur út eftirstöðvaskuldaðbréfið. Á þessum tíma hafði byggingaraðilinn, Valvirki hf., ekki lokið þeim verkþáttum, sem honum bar og aðalstefnendur voru ábyrgir fyrir. Upplýst er að skömmu eftir gjalddagann 10. febrúar hittust aðilar til að reyna að leysa ágreining um viðskipti sín. Var það 12. eða 15. febrúar. Urðu fundir þeirra nokkrir þá um veturinn og fram á vorið. Voru a.m.k. þrír þeirra haldnir hjá Þorsteini Steingrímssyni fasteignasala, sem milligöngu hafði haft um sölu hússins og samið kaupsamningsskjalið. Leitaðist hann við að setta aðila. Síðasti fundurinn var haldinn 16. maí hjá Agnari Ástráðssyni, byggingarfulltrúa í Garðabæ.

Aðilum ber ekki saman um, hvað rætt var á fyrsta fundi eða fyrstu fundum þeirra í febrúar 1990. Aðalstefndi kveðst hafa kvartað yfir ýmsum leyndum göllum á húsinu og lagt fram lista um þá ásamt óloknum verkþáttum, sem Valvirki hf. átti að hafa lokið. Lista þennan hefur aðalstefndi lagt fram, og ber hann yfirskriftina: „Vanefndir við afhendingu Löngumýri [svo] 10, Garðabæ.“ Þar er m.a. nefnt að leki sé með gluggum og einangrun og þússningu utan húss sé ólokið og neglingu þaks sé ábótavant. Í málflutningi var því haldið fram af hálfu aðalstefnenda að aðalstefndi hefði verið tómlátur um að kvarta yfir göllum, en ekki kemur það heim við ummæli í greinargerð gegnstefndu (aðalstefnenda), svo sem síðar verður að vikið.

Á fundi aðila 27. apríl 1990 lagði aðalstefndi fram álitserð Ingólfs Antonssonar tækniþræðings um úrbætur á göllum á fasteigninni og kostnað við þær. Er þar fjallað um úrbætur á gluggum og einangrun á gólfum 2. og 3. hæðar. Nam kostnaður skv. áætlun hans kr. 656.202,00.

— — —

Málsástæður og lagarök.

Stefnendur í aðalsök rökstyðja kröfur sínar þannig:

Aðalstefndi hafi ekki staðið í skilum með síðustu greiðslu útborgunar og ekki heldur gefið út eftirstöðvabréfið og í engu sinnt tilmælum aðalstefnenda um greiðslu. Aðalstefnandi Hallgrímur hafi lýst yfir vilja sínum til að standa við sinn hluta kaupsamningsins með því að bjóðast til að ljúka tilteknum framkvæmdum við frágang húseignarinnar sem hann bar persónulega ábyrgð á. Tilboði hans hafi aðalstefndi ekki svarað og aðalstefnendum því verið ómögulegt að ljúka þessum framkvæmdum. Vanefndir aðalstefnda séu svo verulegar að aðalstefnandi fari fram á að hann verði látinn sæta riftun á kaupsamningi. Vísu aðalstefnendur í þessu sambandi til þeirrar meginreglu kaupalaga, að sé kaupverð ekki greitt í tæka tíð eða kaupandi geri ekki í tæka tíð þá ráðstöfun, sem greiðsla kaupverðsins sé undir komin, þá geti seljandi haldið kaupinu upp á kaupanda eða rift það, sbr. 28. gr. kaupalaga nr. 39/1922. Um sé að ræða verulegan greiðsludrátt hjá aðalstefnda og því krefjist aðalstefnendur riftunar.

Verði ekki fallist á riftunarkröfuna, gera aðalstefnendur þá kröfu að aðalstefndi verði dæmdur til að greiða þeim eftirstöðvar kaupsamningsins, kr. 1.136.786,00, með vöxtum og kostnaði. Eftirstöðvarnar séu annars vegar lokagreiðsla útborgunar, kr. 700.000,00, sem aðalstefnda hafi borið að greiða 10. febrúar 1990, og síðan kr. 436.786,00, sem sé fjárhæð eftirstöðvabréfsins miðuð við fyrirhugaðan gjalddaga 1. apríl 1990 og með meðaltalsvöxtum banka og sparisjóða skv. ákvörðunum Seðlabanka Íslands frá 1. apríl 1989 eins og lýst sé í C-lið kaupsamningsins.

Aðalstefnendur vísa til almennra reglna kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga, laga nr. 25/1987 og laga nr. 67/1989. Kröfu sína um virðisaukaskatt á málskostnað styðja þeir við lög nr. 50/1988. Aðalstefnendur séu ekki virðisaukaskattsskyldir, og því sé þeim nauðsynlegt að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi aðalstefnda.

Aðalstefndi rökstyður kröfur sínar í aðalsök á þessa leið:

Í greinargerð hans kemur fram að hann telur sig eiga miklu hærri fjárkröfur á hendur aðalstefnendum en þeir eigi á hendur sér. Aðalstefndi telur, að sér hafi verið rétt og skylt að halda að sér höndum með greiðslur þær er stefnendur krefja hann um, þar sem kaupsamningur um fasteignina hafi bæði verið og sé vanefndur af aðalstefnendum. Meðan efndir strandi á aðalstefnendum geti þeir ekki krafist vaxta.

Aðalstefnendur hafi ekki séð sér fært sumarið 1989 að ljúka þeim framkvæmdum við húseignina, sem þeir höfðu ábyrgst við gerð kaupsamningsins, og hafi aðalstefndi ekki staðið því í vegi. Þeir hafi ekki heldur afhent

aðalstefnda tryggingarvígillinn á hendur Valvirkja hf. Þegar aðilar hafi hist í ársbyrjun 1990 vegna fyrirhugaðrar útgáfu afsals, hafi verið komnir í ljós verulegir leyndir gallar á hinu selda, og þá hafi aðalstefndi lagt fram lista yfir galla og ófrágengin atriði.

Aðalstefndi telur sig eiga kröfur á hendur aðalstefnendum skv. niðurstöðum matsmanna um kostnað við úrbætur á göllum á húseigninni. Tekur hann liði matsgerðar upp í greinargerð sína, nr. 1–7. Við bætir hann síðan fjórum liðum:

8. Úrbótum fylgi verulegt óhagræði fyrir aðalstefnda og fjölskyldu hans af vinnu iðnaðarmanna og eftirliti með vinnu þeirra. Framkvæmdum fylgi óhreinindi, ónæði og fyrirhöfn. Brjóta þurfi upp neðsta gólf, en þar hafi aðalstefndi nú íbúð á leigu, og muni hann missa af leigutekjum. Krafa aðalstefnda undir þessum lið er kr. 350.000,00, og miðar hann þá m.a. við leigutap í þrjá mánuði.

9. Vegna úrbóta skv. 4. lið matsgerðar þurfi að breyta útliti hússins í verulegum atriðum, setja upp sólstofu þar sem nú séu opnar svalir, breyta gluggum o.fl. Nauðsynlegt sé að breytingar þessar verði teiknaðar af arkitekt hússins. Leita þurfi samþykkis bæjaryfirvalda og nágranna. Kostnað við þetta áætlað aðalstefndi kr. 150.000,00.

10. Aðalstefndi hafi keypt húsið með ákveðnu útliti skv. teikningum. Hann þurfi nú að setta sig við talsverðar breytingar bæði hvað varðar útlit og notkun. Kaupverð hússins hafi verið á sínum tíma kr. 7.800.000,00. Framreiknað sé það verð í janúar 1991, þegar mat lá fyrir, kr. 9.781.000,00. Gerir stefndi kröfu til að þessi liður verði metinn til 5% afsláttar af kaupverði, og nemi afslátturinn kr. 493.550,00.

11. Þá telur aðalstefndi sig eiga kröfu á hendur aðalstefnendum er nemi kr. 160.771,00, en það sé sú fjárhæð sem aðalstefndi hafi þurft að leggja út vegna dómkvaðningar og matsgerðar.

Samkvæmt greinargerð í aðalsök telur aðalstefndi sig eiga kröfur á hendur aðalstefnendum sem nemi samtals kr. 2.407.321,00.

Aðalstefndi vísar til meginreglna kaupalaga nr. 39/1922 og áratuga-dómvenju Hæstaréttar máli sínu til stuðnings. Aðalstefnendur hafi ekki afhent hið selda í lögmætu formi og hafi enn ekki gert það. Aðalstefnda hafi því verið rétt að halda að sér höndum með greiðslur, og vísist í því sambandi til meginreglna 21. og 23. gr. kaupalaga. Samkvæmt þeim beri aðalstefnda ekki að standa stefnendum skil á vöxtum eða öðrum refsingum eða bótum af kaupverði, og teljist það hluti af skaðabótakröfu hans á hendur aðalstefnendum, þ.e. fé aðalstefnenda ávaxtist ekki í höndum aðalstefnda meðan efndir hafi ekki farið fram vegna afhendingardráttar og galla.

Hið selda hafi reynst með marga og umfangsmikla galla. Um bótagrundvöll vísar aðalstefndi til 2. mgr. 42. gr. kaupalaga. Hann hafi skoðað hið selda, sem sé ný fasteign, ófullgerð. Hann hafi sinnt öllum skyldum sínum til skoðunar og til að kvarta við aðalstefnendur, og missi því ekki neinar mótbáru gegn þeim, enda hafi húsið leynda galla. Vísar aðalstefndi til 47., 52. og 53. gr. kaupalaga hvað þetta varðar. Aðalstefnendur hafi að meginstefnu til byggt hina seldu húseign eða keypt hana í byggingu. Þeir beri ótvíræða ábyrgð á öllum göllum sem leynst hafi getað kaupanda við almenna skoðun. Þeir hafi ekki sinnt upplýsingaskyldu sinni með því að upplýsa aðalstefnda um gallana.

Pá segir í greinargerð aðalstefnda að meginuppistaðan í kröfugerð hans sé til komin vegna ófullnægjandi einangrunar hússins. Þeir gallar og aðrir fyrir nefndir hafi verið leyndir og á ábyrgð aðalstefnenda. Um sé að ræða áskilda kosti, enda um nýtt hús á byggingarstigi að ræða. Fasteignin hafi verið keypt ófullgerð, og í ljós hafi komið að mikið vantaði á hefðbundinn frágang, auk þess sem frágangur einstakra verkliða hafi ekki verið og sé ekki í samræmi við gildandi byggingareglugerðir. Þar sem gallar þessir hafi verið leyndir, óupplýstir af aðalstefnendum og hluti áskilinna kosta við nýja fasteign, teljist þeir allir verulegir, og því sé nægur bótagrundvöllur til staðar skv. 2. mgr. 42. gr. kaupalaga.

Enn heldur aðalstefndi því fram að fasteignin hafi verið keypt með ákveðnu útliti og eiginleikum, sem breytist vegna fyrrgreindra galla. Óháð sök beri aðalstefnendur ótvíræða ábyrgð á því að hið selda hafi ekki þá kosti og eiginleika sem áskildir voru. Geti því kröfuliðir vegna útlitsbreytinga bæði stuðst við heimildir laga á grundvelli afsláttar, sbr. meginreglu 1. mgr. 42. gr. kaupalaga, þar sem sök skipti ekki máli, og skaðabóta, þar sem um leynda galla er að ræða eða afleiðingu þeirra, sbr. 2. mgr. nefndrar 42. gr.

Aðalstefndi mótmælir því sérstaklega að ítrekaðar tilraunir hafi verið gerðar til að skora á aðalstefnda að greiða. Þvert á móti hafi aðilar verið ásáttir um að frágangi væri ekki lokið, enda þótt sættir hafi ekki tekist um uppgjör.

Aðalstefndi telur að vegna þess að aðalstefnendur hafi hvorki í orði né á borði efnt gildan hluta kaupsamningsins og vegna gallanna sem hið selda sé með, bresti allar forsendur til riftunar og málshöfðunar aðalstefnenda til efnda. Meginregla 28. gr. kaupalaga eigi engan veginn við, og því sé aðallega krafist sýknu af öllum kröfum stefnenda í aðalsök.

Um þann hluta varakröfu sinnar, að einungis verði dæmdir dráttarvextir frá 1. febrúar 1991, segi aðalstefndi að þá hafi endanlega legið fyrir skulda-

jafnaðarkrafa hans, og fram til þess tíma hafi honum verið rétt og skylt að halda að sér höndum með greiðslur án þess að þurfa að sæta vöxtum eða öðrum viðurlögum.

Málsástæður stefnanda í gagnsök, Karls Benediktssonar, eru að nær öllu leyti hinar sömu og fram koma í greinargerð stefnda í aðalsök. Er ekki ástæða til að endurtaka þær. Þess verður þó að geta að gagnstefnandi setur fram nýjan kröfulið, sbr. tölulið nr. 2 í matsgerð. Segir í greinargerð gagnstefnanda að eftir að mat hafi fram farið hafi tekið sig upp raki á gangi jarðhæðar. Áskilinn sé réttur til að láta skoða þennan galla sérstaklega, en að svo stöddu geri gagnstefnandi kröfu að fjárhæð kr. 200.000,00 vegna hans. Er gagnstefnukrafan hærri þeirri kröfu, sem aðalstefndi telur sig eiga á hendur aðalstefnendum, sem nemur þessari fjárhæð. Þess er og að geta, að gagnstefnandi heldur því fram í greinargerð sinni, að gagnstefndu hafi „innheimt eða tryggt þann tryggingarvígil sem þau áttu skv. kaupsamningi að framselja til gagnstefnanda. Sú krafa þeirra ber fulla dráttarvexti og hafa þau því fengið allt tjón sitt af meintum greiðsludrætti bætt og vel það“.

Í greinargerð gagnstefndu segir að gagnstefnandi hafi aldrei boðið fram greiðslu á eftirstöðvum skuldarinnar við gagnstefndu, sem honum hafi þó verið skylt skv. efni kaupsamningsins. Þótt aðilar hafi haldið fundi um eignina, hafi það ekki veitt gagnstefnanda neina heimild til að halda eftir greiðslu, og það jafnvel þótt hann hefði lýst því yfir, að eignin væri gölluð, í votta viðurvist.

Gagnstefndu mótmæla því sem röngu að þeir hafi ekki gert tilraunir til efnda á þeim verkþáttum við húsið sem þeir áttu að ljúka. Það sé algerlega á ábyrgð gagnstefnanda að þessum verkþáttum var ekki lokið.

Gagnstefndu telja að gagnstefnandi hafi ekki sannað rétt sinn til tryggingarvígilsins, enda hafi hann verið til þess að tryggja að verktaki lyki framkvæmdum samkvæmt kaupsamningi milli Valvirkja hf. og gagnstefndu. Þeir bæta því við að ekki sé líklegt að víxillinn fáið greiddur.

Gagnstefndu taka fram, að þeir séu ekki byggingaraðilar hússins, heldur Valvirki hf. Ástæðan fyrir því, að gagnstefndi Hallgrímur sé skráður á lóðarleigusamning, sé sú, að Valvirki hf. hafi aldrei gengið frá lóðarleigusamningi, og hafi gagnstefndi því gengið beint inn í þann samning til hagráðis.

Í greinargerð gagnstefndu er tekin upp vörn gegn kröfuliðum gagnstefnanda lið fyrir lið svo sem hér greinir. Tölumerking svarar til matsgerðarinnar:

1. Gagnstefndu segja að gagnstefnandi hafi keypt húsið á byggingarstigi

og hafi því mátt vita að það væri ekki að öllu leyti frágengið. Kaupanda að óloknu húsi sé skylt að kanna, hverju sé lokið og hvernig gengið sé frá gluggum. Ósannað sé að frágangur á gluggum hafi verið óvenjulegur miðaður við íbúðir frá sama tíma. Í matsgerð komi ekkert fram um það hvort frágangur hafi verið óeðlilegur heldur sé honum einungis lýst. Gagnstefnanda beri sjálfum að þola tjón vegna leka með gluggum, enda hafi honum mátt vera gallinn ljós.

3. Gagnstefndu kveðast margoft hafa boðist til að ganga frá múrhúðun við bílskúrsdyr, en gagnstefnandi hafi staðið í vegi fyrir framkvæmdum. Gagnstefndu séu enn tilbúnir til að annast þessa viðgerð, en með tilliti til kröfugerðar í aðalsök sé hugsanlega rétt að fresta viðgerð að sinni. Gagnstefndu krefjast þess að annast verkið sjálfir á sinn kostnað.

4. Um einangrun á gólfi 2. og 3. hæðar segja gagnstefndu að í samkomulagi um verklok, sem frammi lá við kaupsamningsgerð og undirritað hafi verið af aðilum, segi, að loft og veggir verði óeinangraðir. Gagnstefnandi hafi ekki gert við það athugasemd sem kaupandi. Augljóst megi telja að loft 1. og 2. hæðar séu jafnframt gólf 2. og 3. hæðar. Gagnstefnanda hafi því mátt vera ljóst að gólfín voru ekki einangruð. Í kaupsamningnum sé ekki heldur gert ráð fyrir því, að seljandi sjái um einangrun, heldur sé hún á ábyrgð kaupanda. Því sé hér ekki um galla að ræða, heldur ólokna framkvæmd við húsið, sem kaupandi hafi átt að sjá um. Gagnstefnandi hafi einnig haft alla möguleika á því að kanna við kaupin hvort einangrun væri fullnægjandi.

5. Gagnstefndu vísa um þennan lið til þess sem segir í lið 3 hér að framan.

6. Gagnstefndu telja þennan lið svo óverulegan að ekki sé hægt að leggja bótaábyrgð á gagnstefndu hans vegna. Kaupandi eignar megi alltaf búast við að þurfa að inna af hendi smáviðgerðir, og þessi liður falli undir það.

7. Um þennan lið taka gagnstefndu fram að samkvæmt gr. 7.5.5. í byggingareglugerð [frá 1979] skuli við útreikninga á nauðsynlegum einangrunarþykktum í rað- og fjölbýlishúsum reikna húsin sem eina heild. Þær mælingar, sem fram hafi farið við matsgerð, séu ekki þess eðlis, að þær verði lagðar til grundvallar, þegar kannað sé, hvort húsið uppfylli kröfur byggingareglugerðar. Í 7.5.1. gr. segi enn fremur, að hús skuli einangruð þannig, að sköpuð séu fullnægjandi heilbrigðis- og hollustuskilyrði og komist verði hjá óþarfa orkueyðslu. Þessi regla feli í sér tilgang ákvæða um þykkt einangrunar. Óumdeilt sé, að húsið Langamýri 10, Garðabæ, uppfylli skilyrði tilvitnaðrar greinar. Kröfugerð skv. þessum lið byggji eingöngu á því að um brot á byggingareglugerð sé að ræða og eigi sér því enga lagastöð.

Í öðru lagi benda gagnstefndu á að í matsgerðinni komi ekki fram hver sé kólnunartala í húseigninni, þótt upplýst sé, hverjar séu gildandi reglur um kólnunartölur og einangrun. Þessi liður í matsgerðinni sé því ófullnægjandi sönnunargagn þar sem samanburð vanti. Þess vegna verði alveg að líta fram hjá þessum þætti matsins við sönnunarfærslu í málinu.

Í þriðja lagi segja gagnstefndu að botnplatan hafi verið tekin út af byggingarfulltrúa á árinu 1983. Óhugsandi verði að telja að byggingarfulltrúi samþykki botnplötu, sem sé í jafn-hróplegu ósamræmi við byggingareglugerð og gagnstefnandi heldur fram.

Í fjórða lagi halda gagnstefndu því fram að samkvæmt almennum reglum um skaðabætur sé það forsenda skaðabótaskyldu að um raunverulegt tjón sé að ræða. Það hafi gagnstefnandi ekki sýnt fram á, enda sé einangrun hússins fyllilega sambærileg við flest hús landsins. Viðgerð á húsinu vegna einangrunarskorts sé því algjörlega óraunhæf, þar sem kostnaður við að bæta einangrun sé úr öllu samræmi við möguleg óþægindi, sem gagnstefnandi gæti orðið fyrir.

Gagnstefndu mótmæla sérstaklega kröfufjárhæð í þessum lið.

8. Gagnstefndu mótmæla óhagræðisþætti þessa liðar í heild. Krafan sé örökstudd. Fordæmislaust sé að dæmdar séu bætur fyrir ónæði vegna viðgerða á galla. Eignin hafi verið seld sem ein íbúð, og seljandi geti ekki borið ábyrgð á, að kaupandi missi leigutekjur, sem ekki hafi verið gert ráð fyrir við söluna. Íbúð á 1. hæð sé ósamþykkt og gagnstefnanda ekki heimilt að leigja hana út. Leigufjárhæð sé ekki tilgreind, og uppfylli krafan ekki ákvæði c-liðar 1. mgr. 88. gr. laga nr. 85/1936.

9. Um þennan kröfulið vísa gagnstefndu til þess sem sagt er um lið nr. 4 hér að framan. Tjón gagnstefnanda undir þessum lið geti aldrei orðið meira en beinn útlagður kostnaður hans, og beri að ákveða fjárhæð miðað við það. Á móti kröfu skv. þessum lið komi að húsið hækki ótvírætt í verði með sölstofu í stað svala, og eigi sá eignarauki að koma til frádráttar.

10. Gagnstefndu halda því fram að gagnstefnandi geti ekki sannað neitt tjón vegna breytinga á útliti hússins. Ósannað sé að húsið lækki í verði vegna breytinga á útliti þess. Hlutfall afsláttar sé einnig örökstutt.

11. Krafa skv. þessum lið heyri undir málaskostnað skv. 5. tl. 1. mgr. 175. gr. einkamálalaga. Ekki séu rök fyrir að fá dóm um þennan lið sérstaklega.

12. Nýjum kröfulið vegna raka á gangi jarðhæðar (sbr. lið nr. 2 í matsgerð) mótmæla gagnstefndu í heild sem ósönnuðum. Þeir hafna því eindregið, að gagnstefnandi komi inn í málið með liði sem metnir hafi verið í lagi við matsgerð. Fjárhæð er hafnað sem ósannaðri.

Gagnstefndu hafna kröfu gagnstefnanda um skuldajöfnuð sem rangri.

Skilyrði til skuldajafnaðar séu ekki fyrir hendi, og þurfi gagnstefnandi að dómi gengnum að krefjast skuldajafnaðar, verði niðurstaðan sú að honum verði dæmd tiltekin fjárhæð. Það hafi hins vegar engin áhrif á greiðsluskyldu gagnstefnanda í þessu máli.

Að lokum halda gagnstefndu því fram að þeir hafi að öllu leyti gætt upplýsingaskyldu sinnar sem seljendur húseignarinnar.

Álit dómsins.

Dómendur hafa farið á vettvang að skoða húsið í Löngumýri 10, Garðabæ.

Aðilar málsins, Halla Aradóttir og Hallgrímur Hallgrímsson aðalstefnendur og Karl Benediktsson aðalstefndi, hafa gefið dóminum skýrslur. Matsmenn hafa komið fyrir dóminn sem vitni og staðfest matsgerð sína. Einnig hafa borið vitni í málinu, Agnar Ástráðsson byggingarfulltrúi í Garðabæ, Þorsteinn Steingrímsson, löggiltur fasteignasali, og Hermann Hermannsson tæknifræðingur, sem hannaði vatnslagnakerfi hússins.

Um aðalsök.

Pegar kom að síðustu greiðslu útborgunar, 10. febrúar 1990, innti aðalstefndi ekki greiðsluna, kr. 700.000,00, af hendi. Hann gaf ekki heldur út skuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðs húseignarinnar, að fjárhæð höfuðstóls kr. 338.157,00. Hvora tveggja þessara greiðslna bar honum að greiða skv. kaupsamningi aðila.

Við þetta tímamark, 10. febrúar 1990, hafði ekki verið lokið þeim verkþáttum við frágang húss og lóðar, sem aðalstefnendur báru persónulega ábyrgð á, þ.e. grófjöfnun lóðar, múrverki utan húss og frágangi við bílskúrsdyr. Kostnaður við þessar framkvæmdir er þó miklum mun lægri en nemur þeim fjárhæðum sem aðalstefndi hélt eftir af eigin greiðslum. Getur dráttur sá, sem varð á því af hálfu aðalstefnenda, að umræddum verkþáttum væri lokið, ekki réttlætt greiðsludrátt aðalstefnda nema að litlu leyti.

Samkvæmt kaupsamningi aðila bar aðalstefnendum að framselja aðalstefnda tryggingarvixil að fjárhæð kr. 500.000,00, sem vera átti til tryggingar því að byggingaraðili hússins lyki þeim verkþáttum sem honum bar skv. samningi við aðalstefnendur, en þeir framseldu aðalstefnda rétt sinn skv. þeim samningi. Vixill þessi hefur ekki verið afhentur aðalstefnda. Er þar um að ræða vanefnd af hálfu aðalstefnenda. Upplýst er, að aðalstefnandi Hallgrímur höfðaði mál til innheimtu vixilsins með áskorunarstefnu, út gefinni 21. nóvember 1989.

Áður en kom að greiðslu útborgunar og útgáfu eftirstöðvabréfs 10. febrúar 1990, hafði aðalstefndi orðið var við alvarlega galla á húseigninni. Svo sem fyrr greinir, héldu aðilar nokkra fundi síðla vetrar 1990 og um vorið til

að reyna að jafna ágreining sinn. Víst má telja, að á fundum aðila skömmu eftir 10. febrúar hafi aðalstefndi kvartað við aðalstefnendur um galla, þ.á.m. ófullnægjandi einangrun. Þetta fær staðfestu af ummælum í greinargerð gagnstefndu, þar sem segir: „Á fundi vegna útgáfu afsals þá var gagnstefnandi að vísu að kvarta vegna galla og ætlaði þá að fá gagnstefnda til að rita undir samkomulag . . .“ Þorsteinn Steingrímsson fasteignasali, sem hafði milligöngu um sölu á húseigninni, sat fundi með aðilum og samdi það „samkomulag“, sem drepíð er á í tilvitnuðu orðunum hér að framan. Hann kom fyrir dóminn sem vitni og bar að á fundum þessum hefði aðalstefndi kvartað um ófullnægjandi einangrun í húsinu.

Sem fyrr segir, lagði aðalstefndi fram á fundi aðila 27. apríl 1990 álitsgerð Ingólfs Antonssonar tæknifræðings um úrbætur á göllum á fasteigninni og kostnað við þær.

Húseignin Langamýri 10, Garðabæ, var enn í byggingu, þegar aðalstefndi keypti hana af aðalstefnendum 3. mars 1989. Aðalstefnendur höfðu eignast húsið með samningi við byggingaraðila. Aðalstefnendur bera ábyrgð gagnvart aðalstefnda á því, að húsið hafi ekki þá galla sem almennt má gera ráð fyrir, að nýbygging hafi ekki og aðalstefndi mátti ekki gera sér grein fyrir við skoðun á húsinu fyrir kaupsamningsgerð. Það er álit dómenda, að húseignin hafi haft slíka galla. Verður síðar gerð grein fyrir niðurstöðum dómenda um þá.

Þegar framanritað er virt, þykir dómendum að vanefndir aðalstefnda á kaupsamningi aðila hafi ekki verið svo verulegar eða samskiptum aðila svo háttað, að aðalstefnendum sé rétt að krefjast riftunar kaupsamnings aðila. Verður aðalstefndi því sýknaður af aðalkröfu aðalstefnenda.

Ekki er ágreiningur um að samkvæmt kaupsamningnum bar aðalstefnda að greiða aðalstefnendum kr. 700.000,00 í peningum 10. febrúar 1990 og einnig að gefa þá út skuldabréf, að fjárhæð höfuðstóls kr. 338.157,00, til fjögurra ára fyrir eftirstöðvum kaupverðsins, og skyldi bréfið bera meðalvexti banka og sparisjóða frá 1. apríl 1989. Ágreiningur er um vexti af þessum fjárhæðum.

Aðalstefndi byggir bæði aðalkröfu sína um sýknu af varakröfu aðalstefnenda og varakröfu sína á því, að hann eigi fjárkröfur til skuldajafnaðar á hendur aðalstefnendum vegna viðskipta þeirra. Verða kröfuliðir stefnda í aðalsök teknir hér til athugunar lið fyrir lið í töluröð matsgerðar og greinargerðar aðalstefnda, sbr. hér að framan.

1. Leki með gluggum. Að áliti dómenda var hér um leyndan galla að ræða. Ekki skiptir það máli hvort gluggar voru toppfylltir eða ekki, heldur hitt að kaupandi mátti vænta þess að gluggar í nýbyggðu húsi væru vatnsþéttir. Ber að taka kröfu aðalstefnda, kr. 214.000,00, til greina að fullu.

2. Parfnast ekki umfjöllunar.

3. Ekki er efnislegur ágreiningur um þennan lið, og verður krafa skv. honum, kr. 9.000,00, tekin til greina.

4. Lítt einangraðir eða óeinangraðir loft- og gólfhlutar. Eftir að hafa skoðað húsið, líta dómendur svo á, að aðeins sé raunhæft að einangra byggingarhluta undir þessum lið utan frá. Það er einmitt sú leið sem farin hefur verið á öðrum húsum í lengjunni. Undantekningar frá þessu eru loftplötur sem jafnframt eru svalagólf. Varla er um annað að ræða en að einangra þessar plötur innan frá, en við það lækkar lofthæð í viðkomandi herbergjum (geymslum og bílskúr) talsvert. Engu er líkara en gleymst hafi við hönnun hússins að gera ráð fyrir einangrun þessara byggingarhluta. Vegna uppbyggingar hússins verður að líta svo á að hluti af einangrunarvinnunni tilheyri utanhússfrágangi og hafi því átt að fylgja með í kaupunum (sbr. fylgiskjal með makaskiptasamningi). Ekki er hægt að einangra svalagólfín án þess að rýra gæði herbergja þar undir (minnkuð lofthæð). Dómendur líta svo á að aðalstefndi hafi ekki mátt gera sér grein fyrir að einangrun gólfplatna 2. og 3. hæðar var ófullnægjandi og ekki í samræmi við byggingareglugerð, þá er hann skoðaði húsið fyrir kaupsamningsgerð. Er þá við það miðað að hann er ekki sérfróður um byggingar. Kvaðst hann í skýrslu sinni ekki hafa notið slíkrar sérþekkingar við skoðun á húsinu, og annað er ekki leitt í ljós. Dómurinn fellst á þær lausnir sem matsmenn leggja til, en telur réttlætánlegt að gera ráð fyrir heldur minni einangrunarþykktum til að draga úr útlitsbreytingum. Þær þykktir yrðu þá fundnar út frá byggingareglugerð frá 1979, sem gildi þegar húsið var hannað. Samkvæmt þessu er að mestu leyti fallist á kröfu aðalstefnda undir þessum lið, eða sem nemur kr. 350.000,00.

5. Ekki er efnislegur ágreiningur um þennan lið, og verður krafan, kr. 20.000,00, tekin til greina.

6. Krafan er tekin til greina, kr. 2.000,00.

7. Í byggingareglugerðinni frá 1979, sem í gildi var, þegar botnplata hússins var tekin út, eru gerðar kröfur til ákveðinna hámarkskólnunartalna byggingarhluta í íbúðarhúsum og öðrum húsum, þar sem svipaðar kröfur eru gerðar til raka og hitastigs (gr. 7.5.2.). Sýnilegt er því að ekki er þörf á að gera kröfu um sömu kólnunartölu í bílskúr eða geymslu og gerð er í íbúðarrými. Með tilliti til mikils kostnaðar við að auka einangrunargildi gólfplötunnar verður ekki fallist á ráðagerð um að einangrað verði gólf undir bílskúr og geymslum. Öðru máli gegnir um aðra hluta 1. hæðar hússins, þ.e. aðalinngang og tómsundaherbergi. Er hér um að ræða 40% af gólfpleti 1. hæðar. Svo sem bent er á í greinargerð gagnstefndu (aðalstefn-

enda), er það forsenda skaðabótaskyldu að um raunverulegt tjón sé að ræða. Það er álit dómenda að skortur á einangrun í botnplötu rýri vafalaust notagildi hússins að því er varðar aðra hluta 1. hæðar en bílgeymslu og geymslur. Styðst þetta álit við vitnisburð hinna dómkvöddu matsmanna. Verður því fallist á tillögur um þennan lið skv. matsgerð að því er varðar tómstundaherbergi (hobbí) og aðalinngang, og krafa aðalstefnda tekin til greina að hluta, eða sem nemur kr. 300.000,00, enda er hér um að ræða leyndan galla sem aðalstefndi mátti gera ráð fyrir að væri ekki á húsinu. Er í þessari niðurstöðu tekið tillit til að tiltölulega dýrara er að ganga frá einangrun í gólfi anddyris og tómstundaherbergis en vera myndi á gólfi bílskúrs eða geymslna.

8. Krafa aðalstefnda undir þessum lið er að verulegu leyti órökstudd. Upplýst er að aðalstefnendur bjuggu um fjögurra til fimm mánaða skeið í húsinu, á 1. hæð, og þar bjó einnig aðalstefndi með fjölskyldu sinni fyrst eftir að hann fluttist í húsið. Það er þessi íbúð á 1. hæð sem aðalstefndi leigir út. Upplýst var við aðalflutning að leigutekjur hans væru kr. 25.000,00 á mánuði. Þykir hæfilegt að ætla honum bætur vegna tekjumissis og óþæginda skv. þessum lið að fjárhæð kr. 120.000,00.

9. Krafa aðalstefnda skv. þessum lið er ekki nægilega rökstudd, en sýnt þykir þó að einhverjum kostnaði má gera ráð fyrir vegna teikninga o.fl., og þykir hæfilegt að krafa undir þessum lið verði tekin til greina að þriðjungi, kr. 50.000,00.

10. Ósannað er að útlitsbreyting hússins, sem hér er til vísað, rýri gildi þess á nokkurn hátt, og verður kröfu aðalstefnda undir þessum lið hafnað.

11. Krafa skv. þessum lið fellur undir málkostnað, sbr. 5. tl. 1. mgr. 175. gr. laga nr. 85/1936. Kröfunni er hafnað.

Það er álit dómsins að aðalstefnda beri skaðabætur úr hendi aðalstefnda skv. 1., 4., 6., 7., 8. og 9. lið hér að framan, sbr. 2. mgr. 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922, með lögjöfnun og réttur til greiðslna skv. 3. og 5. lið hér að framan, sbr. 23. gr. sömu laga, með lögjöfnun. Kröfur þær, sem aðalstefndi hefur uppi mót kröfum aðalstefnenda, nema, að svo miklu leyti sem dómurinn fellst á þær, samtals kr. 1.065.000,00. Fallist er á kröfu aðalstefnda um skuldajöfnun í aðalsök.

Aðalstefndi heldur því fram, að aðalstefnendur geti ekki krafist vaxta af stefnufjárhæð. Samkvæmt kaupsamningnum bar aðalstefnendum að afhenda húseignina að hluta til 3. mars 1989, en að hluta 1. maí sama ár. Aðalstefndi átti rétt til að fá eignina þá afhenta ógallaða og að loknum þeim framkvæmdum, sem um var samið. Verður því að fallast á það með aðalstefnda, að aðalstefnendum beri ekki vextir á greiðslur þær, sem að-

alstefndi átti að greiða 10. febrúar 1990, kr. 700.000,00 + kr. 338.157,00, eða samtals kr. 1.038.157,00. Þar sem gagnkrafa aðalstefnda er skv. niðurstöðu dómenda hærrí þessari fjárhæð, verður aðalstefndi sýknaður af varakröfu aðalstefnenda.

Um gagnsök.

Auk þeirra krafna, sem stefndi í aðalsök gerir á hendur aðalstefnendum, krefst gagnstefnandi þess að gagnstefndu greiði sér kr. 200.000,00 vegna raka í gangi jarðhæðar. Að áliti dómenda er galli þessi ósannaður og fjárhæð órökstudd, og verður kröfunni hafnað.

Í greinargerð setja gagnstefndu fram þá kröfu að þeir fái sjálfir að annast framkvæmdir skv. 3. og 5. lið, þ.e. múrhúðun við bílgeymslu og hraunun við plötuskil botnplötu. Með tilliti til vanefnda gagnstefndu á þessum verkþáttum verður ekki fallist á þessa kröfu.

Þar sem fjárkröfur gagnstefnanda eru hinar sömu og hann gerði sem stefndi í aðalsök að undanskilinni kröfunni um kr. 200.000,00 vegna raka á gangi jarðhæðar, verður niðurstaða dómenda í gagnsökinni sú, að gagnstefndu verða dæmdir til að greiða gagnstefnanda kr. 26.843,00 (kr. 1.065.000,00 – 1.038.157,00) að viðbættum dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. febrúar 1991 til greiðsludags, svo sem gagnstefnandi krefst.

Kostnaður við dómkvaðningu og matsgerð nemur kr. 160.771,00. Dómendum þykir mál svo vaxið, að rétt sé, að aðalstefnendur (gagnstefndu) beri þann kostnað, en að öðru leyti falli málskostnaður niður. Verða því aðalstefnendur (gagnstefndu) dæmdir til að greiða aðalstefnda (gagnstefnanda) kr. 160.771,00 í málskostnað ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 15. degi eftir dómsuppsögu, enda þykir ekki vafi leika á kröfu gagnstefnanda um þetta þrátt fyrir misritun í gagnstefnu.

Dóm þennan kváðu upp Finnur Torfi Hjörleifsson héraðsdómari, dómsformaður, og meðdómendurnir Björn Marteinsson, arkitekt og verkfræðingur, og Hörður Þórarinnsson múrarmeistari.

D ó m s o r ð:

Aðalstefndi, Karl Benediktsson, skal vera sýkn af kröfum aðalstefnenda, Höllu Aradóttur og Hallgríms Hallgrímssonar.

Gagnstefndu, Halla Aradóttir og Hallgrímur Hallgrímsson, greiði gagnstefnanda, Karli Benediktssyni, kr. 26.843,00 með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. lög nr. 67/1989, frá 1. febrúar 1991 til greiðsludags.

Gagnstefndu greiði gagnstefnanda kr. 160.771,00 í málskostnað.

Skal málskostnaðarfjárhæðin bera dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. lög nr. 67/1989, frá 15. degi eftir uppsögu dóms þessa til greiðsludags.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.
