

Fimmtudaginn 10. nóvember 1994.

Nr. 325/1991.

**Karl Sveinsson og
Eygló Björnsdóttir**

(Brynjólfur Kjartansson hrl.)

gegn

Ásmundi Hrólfsyni

(Sigurður Sigurjónsson hrl.)

Fasteignakaup. Gallar. Sýkna.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason og Gunnlaugur Claessen og Bjarni K. Bjarnason, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Héraðsdómi var áfrýjað til Hæstaréttar af Eygló Björnsdóttur og þrotabúi Karls Sveinssonar með áfrýjunarstefnu 1. ágúst 1991. Undir rekstri málsins fyrir Hæstarétti var búið framselt þrotamanni til frjálsra umráða, og hefur Karl Sveinsson því tekið við aðild málsins að nýju.

Áfrýjendur krefjast nú sýknu af kröfum stefnda og að málskostnaður verði látinn niður falla í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti, allt að frádregnum 834.500 krónum, sem hann fékk greiddar 18. júlí 1991.

I.

Við munnlegan málflutning fyrir Hæstarétti var hin breytta kröfugerð skýrð þannig, að í ljós hafi komið, að 18. júlí 1991 tók stefndi út innstæðu af sparisjóðsbók við Íslandsbanka hf., sem áfrýjendur stofnuðu á hans nafni 10. ágúst 1989, er síðasta afborgun kaupverðs hússins nr. 184 við Fannafold í Reykjavík féll í gjalddaga. Innstæða á bókinni 18. júlí 1991 var 834.500 krónur.

Áfrýjendur krefjast nú skaðabóta eða afsláttar úr hendi stefnda til skuldajafnaðar, samtals að fjárhæð 329.540 krónur, sem þeir sundurliða þannig:

1. Kostnaður við að koma þakkanti í viðunandi
horf samkvæmt matsgerð kr. 88.200

2. Kostnaður við að ráða bót á rakapéttingu í þaki vegna ónógrar útloftunar samkvæmt matsgerð kr. 237.340
3. Aksturskostnaður að hálfu samkvæmt matsgerð – 4.000

Áfrýjendur skýra sýknukröfu sína þannig, að verði skuldajafnaðarkrafa þeirra tekin til greina, standi eftir viðurkennd skuld þeirra við stefnda, 455.758 krónur (785.298 – 329.540). Sú fjárhæð, vaxtareiknuð eins og í héraðsdómi greinir, sé lægri en fjárhæðin, sem stefndi tók út af sparisjóðsbókinni.

Samkvæmt málflutningsyfirlýsingu stefnda fyrir Hæstarétti ber hann ekki fyrir sig aðildarskort áfrýjenda gegn skuldajafnaðarkröfum þeirra.

II.

Í matsgerð dómkvaddra matsmanna er talið, að annmarki á þakkanti teljist einkum vera útlitsgalli. Leggja þeir til, að þakkanturinn verði hækkaður um 4 cm til að ráða bót á þessu.

Ekki verður fallist á með áfrýjendum, að hér hafi verið um leyndan galla að ræða, sem stefndi beri ábyrgð á, en þakkanturinn var í samræmi við samþykktar byggingarnefndarteikningar. Verður því ekki fallist á kröfur áfrýjenda að þessu leyti.

Í matsgerðinni er enn fremur fjallað um vandamál, er tengjast því, að útloftun þaks hússins er ófullnægjandi. Í tillögum matsmanna til úrbóta segir meðal annars:

„Hægt er að lagfæra gallann á mismunandi vegu, en matsmenn telja, að ódýrast verði að leysa hann innan frá, eins og í raun hefði verið hægt að leysa hann, áður en einangrun var sett upp í þakið.“

Að þessu athuguðu og með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms verður ekki talið, að þáttur stefnda í smíði þaksins hafi þurft að leiða til tjóns, heldur megi rekja það til framkvæmda áfrýjenda sjálfra við framhald verksins. Ber því einnig að hafna kröfum áfrýjenda að þessu leyti, og eru þá ekki efni til að taka kröfu þeirra um aksturskostnað til greina.

Eftir þessum úrslitum þykir mega staðfesta hinn áfrýjaða dóm að teknu tilliti til innborgunar 18. júlí 1991. Þá verður áfrýjendum gert

að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður, þó þannig, að til frádráttar tildæmdum fjárhæðum komi 834.500 krónur, er greiddar voru 18. júlí 1991.

Áfrýjendur, Karl Sveinsson og Eygló Björnsdóttir, greiði stefnda, Ásmundi Hrólfsyni, 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 12. júlí 1991.

Mál þetta, sem dómtekið var 9. þ. m., höfðaði Sigurður Sigurjónsson hrl., Reykjavík, f. h. Ásmundar Hrólfssonar, kt. 230954-2679, Mávahlið 7, Reykjavík, fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, þingfestri 12. desember 1989, gegn Margréti Kristjánsdóttur, kt. 270354-2469, Ferjubakka 16, Reykjavík, Karli Sveinssyni, kt. 030647-4839, Fannafold 184, Reykjavík, og Eygló Björnsdóttur, kt. 011142-5679, sama stað.

Undir rekstri málsins féll stefnandi frá kröfum á hendur Margréti Kristjánsdóttur.

Samkvæmt yfirlýsingu skiptaráðandans í Reykjavík, dags. 3. júlí 1991, var bú stefnda Karls Sveinssonar tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði, upp kveðnum 21. mars 1991. Þrotabú Karls Sveinssonar hefur tekið við málinu fyrir hönd stefnda Karls.

Dómkröfur stefnanda eru, að þrotabú stefnda Karls Sveinssonar og Eygló Björnsdóttir verði in solidum dæmd til þess að greiða stefnanda 785.298 kr. ásamt [nánar tilgreindum vöxtum svo og málskostnað].

Dómkröfur stefndu eru aðallega, að skuldajafnað verði á móti dómkröfu stefnanda kröfu um afslátt eða skaðabætur skv. mati dómkvaddra matsmanna, að fjárhæð 668.080 kr., ásamt dráttarvöxtum [...].

Til vara gera stefndu þá kröfu, að skuldajafnað verði á móti dómkröfu stefnanda skaðabótakröfu skv. mati dómkvaddra matsmanna, að fjárhæð 329.540 kr., ásamt sömu vöxtum og í aðalkröfu.

Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar [...].

Leitað hefur verið um sáttir í málinu án árangurs.

Málavextir.

Með kaupsamningi, dags. 9. mars 1988, seldi stefnandi, Ásmundur Hrólfsson, Margréti E. Kristjánsdóttur fjögurra herbergja íbúð, merкта

0120, í húsinu nr. 184 við Fannafold í Reykjavík. Samkvæmt kaupsamningi skyldi kaupandi greiða síðustu greiðslu 10. ágúst 1989, 550.000 kr. Í 18. tl. kaupsamnings segir, að greiðslur skuli verðbæta og við þær leggja meðaltalsvexti banka og sparisjóða frá afhendingardegi, 15. maí 1988, til greiðsludags. Með kaupsamningi, dags. 10. maí 1988, seldi Margrét Kristjánsdóttir stefndu Karli Sveinssyni og Eygló Björnsdóttur sömu fasteign með sömu skilmálum, þ. e. verðbótum og meðalvöxtum banka og sparisjóða frá afhendingardegi til greiðsludags. Í samningi Margrétar Kristjánsdóttur annars vegar og Karls Sveinssonar og Eyglóar Björnsdóttur hins vegar er tekið fram, að stefnandi sé þinglýstur eigandi, og jafnframt, að stefndu Karl og Eygló gangi inn í kaupsamning Margrétar og taki á sig allar skyldur og réttindi skv. þeim kaupsamningi. Með áritun sinni féllst stefnandi, Ásmundur Hrólfsón, á þá tilhögun. Greiðslur kaupverðs hafa farið fram með þeim hætti, að greiðslur hafa borist stefnanda bæði frá Margréti annars vegar og þeim Karli og Eygló hins vegar. Síðasta greiðsla var ekki innt af hendi, og telur stefnandi hana vera í vanskilum frá 10. ágúst 1989.

Stefndu Karl og Eygló tóku við íbúðinni 15. maí 1988 og fluttust í hana 20. ágúst 1988. Stefndi Karl vann sjálfur við íbúðina, þ. á m. við einangrun á lofti og veggjum og flögn í gólf. Við þessar framkvæmdir naut Karl, sem er bifreiðastjóri, aðstoðar félaga síns, sem einnig er bifreiðastjóri.

Fljótlega eftir að stefndu Karl og Eygló fluttust inn, töldu þau íbúðina gallaða og leituðu vegna þessa m. a. til Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins í okt. 1989 og í júní 1990 vegna ætlaðra galla á húseigninni.

Hinn 12. september 1990 voru að beiðni stefndu Karls og Eyglóar dómkvaddir sem matsmenn þeir Gunnar S. Björnsson byggingameistari og Ríkharður Kristjánsson verkfræðingur til þess að skoða og meta galla á húseign stefndu að Fannafold 184. Í matsbeiðni stefndu, dags. 3. sept. 1990, er óskað eftir því m. a., að gerð sé ýtarleg grein fyrir öllum göllum á húseigninni að utan og innan, og í því sambandi er sérstaklega bent á galla á húseigninni vegna leka í gegnum útveggi, glugga, dyr, þak og gólf.

Hinir dómkvöddu matsmenn skiluðu matsgjörð 20. janúar 1991.

Í samantekt matsmanna á sýnilegum og mælanlegum göllum og álitum matsmanna á orsökum gallanna segir m. a.:

Varðandi þak.

Pakkantur er of lágur. Hér er einkum um útlitsgalla að ræða sem og hitt, að í asarigningu gæti vatn runnið beint af bárujárnri og út yfir kantinn. Þá vantar svuntu undir bárujárn og niður í rennu. Rennan er a. m. k. 30 cm fyrir utan vegg, þar sem kanturinn er ca. 50 cm breiður.

Matsmenn telja nær útilokað, að leki úr rennu eða slagregn undir báru-

járn valdi leka inn í húsið, enda hafa þeir séð, að leki úr rennu kom beint niður gegnum þakkantinn.

Útloftun þaksins er ófullnægjandi. – Orsökinn er sú, að klætt er beint ofan á límtrésbita, sem lokar þar með loftrásum þaksins. Loftið, sem streymir inn um rörin gegnum útveggina, kemst síðan ekki áfram um þakflötinn allan.

Tenging rakavarnarlags þaksins og útveggja. – Þessi tenging er röng. Álhimnan, sem er neðan á einangruninni í loftinu, er tekin út fyrir einangrun útveggjanna og aðeins niður eftir þeim. Álhimnan fylgir því að hluta hitastigi útveggjanna og kólnar því, þegar kalt er úti. Innloft kemst síðan út að þessum kalda fleti milli þússningar og einangrunar loftsins. Þegar kalt er úti, er hætta á, að raki falli út á álhimnunni í líkingu við það, sem gerðist á gluggunum. Matsmenn sannreynu það einnig, þegar hvað mestur raki var í gluggum, að einnig hafði fallið út raki á álhimnuna, þar sem hún lá að útvegg. Enda þótt steypu veggirnir hafi sama hitastig og álhimnan, er rakaútfelling á þeim hættuminni, þar sem þeir geta sogið í sig verulegt magn af raka og jafnað þannig út sveiflur. Þessi verkþáttur var unninn á vegum núverandi eigenda hússins.

Rakamerki á útveggjum.

Matsmenn hafa ekki getað fundir lekaleiðir inn í gegnum útveggina. Þeir telja sennilegt, að rakamerkin stafi einkum af raka, sem hafi komið innan frá, þegar þússning var að þorna. Þessi hluti parhússins er einangraður með steinull. Steinull er í eðli sínu mjög opin gagnvart rakafærðum. Hún veitir því raka, sem leitar úr blautri þússningu út að köldum útvegg, lítið viðnám. Ef lítið er gert að því að lofta þennan raka burt, er hætta á, að rakastigið inni verði allt of hátt, og þá geta verulegar rakaútfellingar komið fram á útveggjum og bleyta lekið niður útveggina að innan, uns hún lendir á einhverri mótstöðu, t. d. glugga eða gólfplötu. Á þessum stöðum kemur hún síðan fram í rakamerkjum, sem lýsa sér líkt og leki. Samkvæmt upplýsingum núverandi eigenda var þessi verkþáttur unninn á þeirra vegum.

Skemmdir í gólfi.

Á gólfi er flotílögn af svonefndri anhydrit-gerð. Ílögnin hefur skemmt í stofunni, einkum úti við vegg. Þessi tegund ílagnar („anhydrit“) er viðkvæm fyrir raka á hörðunarstigi og þolir illa, ef vatn stendur lengi á henni. Það er skoðun matsmanna, að skemmdirnar tengist rakavandamálum útveggjanna. Síðan kunna að hafa komið skemmdir vegna álags, þar sem ílögnin hafi náð styrk svo seint vegna þess, hve rakinn var lengi að fara burt. Ílögnin ætti hins vegar nú að hafa nægjanlegan styrk, eftir að gert hefur verið við þær skemmdir, sem eru í henni. Ílögnin var unnin á vegum núverandi eigenda.

Gluggar og opnanleg fög.

Matsmenn hafa ekki orðið varir við leka inn með gleri, né sjá þeir, að frágangur glerjunar sé með þeim hætti, að augljóslega sé gallaður. Á hinn bóginn hafa matsmenn staðfest verulegar rakaútfellingar á gleri, þegar kalt hefur verið úti. Orsökina er sú, að rönd tvöfalds venjulegs einangrunarglers þolir ekki mjög hátt rakastig, þegar kólnar í veðri úti. Að jafnaði veldur þetta ekki vandamálum, ef hús eru sæmilega vel hituð og loftað út, því að þá lækkar rakastig inni sjálfkrafa. Algengara er, að þetta valdi erfiðleikum í húsum með loftræstikerfum og rakíþætingu (sic). Ef lítið er hitað og loftað, ofnar huldur að ofan eða annað gert, sem hindrar eðlilegar lofthreyfingar, kemur þó upp þessi vandi. Þegar matsmenn komu á staðinn og sannreynðu raka á gluggum, var aðeins einn gluggi opinn, í skoti inn af stofu, en engin lofthreyfing var í gegnum húsið í heild sinni. Lítill hiti var í húsinu í það skipti.

Dyr.

Við dyr þær út úr stofu, sem munu opna stofu út í garðskála, eru raka-merki. Þessi ummerki geta bæði stafað frá vatni, sem lekur niður af gleri í kuldum, sem og leka inn með dyrunum. Matsmenn hafa ekki getað staðfest leka inn með dyrunum í vetur, enda eru dyrnar nú þegar komnar í töluvert var af garðskála íbúðarinnar hinum megin. Dyrnar eru þó ekki mjög traustvekjandi. Þessar dyr verða þó ekki lengur útidyr í þeim skilningi, þegar glerskáli er risinn.

Málsástæður og rökstuðningur stefnanda.

Stefnandi reisir rétt sinn á fram lögðum kaupsamningum um fasteignina nr. 184 við Fannafold í Reykjavík við Margréti E. Kristjánsdóttur, dags. 9. mars 1988, og kaupsamningi milli þeirra Margrétar annars vegar og Karls og Eyglóar. Með þeim kaupsamningi hafi þau Karl og Eygló gengist undir samningsskyldur gagnvart stefnda með sama hætti og Margrét. Teljist því stefndu í máli þessu vera ábyrg in solidum gagnvart stefnanda fyrir greiðslu kaupverðs. Kröfum um greiðslu hafi verið beint að Margréti E. Kristjánsdóttur, en hún vísi greiðsluskyldu algerlega á Karl Sveinsson og Eygló Björnsdóttur, sem eigi hafa neitað greiðsluskyldu sinni, en borið við ætluðum göllum.

Stefnandi reisir rétt sinn, eins og áður segir, á fram lögðum kaupsamningum, almennum reglum í fasteignakaupum svo og lögum um lausafjárkaup nr. 39/1922, eftir því sem þau eiga við.

Dómkrafa stefnanda sundurliðast þannig:

Höfuðstóll, greiðsla pr. 10. 8. 1989	kr.	550.000
Verðbætur, 2557:1968	—	164.608

Meðalvextir 15. 5. 1988–10. 8. 1989	–	70.601
	Samtals	kr. 785.209

Við munnlegan málflutning var því haldið fram af hálfu stefnanda, að stefnandi hefði átt viðskipti við Margréti Kristjánsdóttur og Margrét við stefndu. Samkomulag hafi orðið með aðilum um, að stefndu greiddu tvær síðustu greiðslur samkvæmt kaupsamningi beint til stefnanda. Ef stefndu hafi talið eignina gallaða, hafi þau getað gert kröfu um skaðabætur eða afslátt frá sínum viðsejendum, en ekki frá stefnanda.

Stefndu hafi fengið eignina í umsömdu ástandi. Pakkantur hússins sé í samræmi við teikningu arkítektis, en teikningin hafi legið frammi, þegar kaupin voru gerð. Gallar á húsinu stafi af verkframkvæmd stefnda Karls, sem ekki sé sérfróður um byggingar, en hann hafi annast framkvæmdir með aðstoð annars bifreiðastjóra. Útfærsla stefndu á einangrun hafi verið röng, og tjón vegna þessa verði stefndu að bera sjálf. Stefndu hafi breytt og bætt við húsið án samráðs við hönnuði og án leyfis byggingaryfirvalda. Matsgjörð dómkvaddra matsmanna sýni, að þeir ágallar, sem eru á húsinu, stafi af verkframkvæmd stefndu sjálfra.

Málsástæður og rökstuðningur stefndu.

Af hálfu stefndu er því haldið fram, að ástæða þess, að þau inntu ekki af hendi umsamda afborgun 10. ágúst 1990, sé sú, að komið hafi í ljós miklir leyndir gallar á eigninni og alls óvíst sé um greiðslugetu stefnanda, ef honum yrði gert að greiða skaðabætur vegna leyndra galla.

Stefndu hafi hafist handa um að leita réttar síns í mars 1989, en þá þegar hafi verið farið að bera á göllum, sem síðan hafi stöðugt ágerst. Helstu gallar séu vegna leka í veggjum, með gluggum, dyrum og miklum raka í gólfum, svo að ekki hafi enn reynst unnt að ganga frá þeim, og þess vegna sé enn bráðabirgðaeldhús í húsinu. Vegna þess hafi afborgun 10. ágúst 1989 verið lögð inn á sparisjóðsbók í Iðnaðarbanka Íslands hf., Breiðholtsútibúi, og hafist handa við öflun skriflegra gagna vegna gallanna. Hinn 9. nóvember 1989 hafi legið fyrir rannsóknarskýrsla Rannsóknastofnunar byggingar-iðnaðarins, og hafi hún verið send stefnanda 4. des. 1989.

Stefndu telja, að sér hafi verið heimilt að halda eftir ógreiddri afborgun vegna þeirra galla, sem þegar voru fram komnir á eigninni og fyrirsjáanlega hafi verið að ágerast, og jafnframt hafi verið ómögulegt að láta greiðsluna af hendi vegna óvissrar fjárhagsstöðu stefnanda, sem leitt gæti til þess, að stefndu ættu sjálf á hættu að sitja uppi með kostnað af göllum á eigninni. Augljóst sé, að um verulegar vanefndir af hálfu stefnanda sé að ræða. Stefndu beri afsláttur af kaupverði sem skaðabætur vegna gallanna.

Af hálfu stefndu er um rökstuðning vísað til kaupsamnings aðila frá 9. mars 1988 og 4. maí 1988, reglna kröfuréttar um loforð og samninga, sbr. l. nr. 7/1936, svo og ákvæða kaupalaga nr. 39/1922, eins og þeim verði beitt með lögjöfnun um fasteignakaup, sbr. einkum 42. gr.

Við munnlegan málflutning var um rökstuðning fyrir gagnkröfum stefndu vísað til matsgjörðar dómkvaddra matsmanna á dskj. 25, og er aðal-krafan krafa um greiðslu samkvæmt matinu á heildarkostnaði við lagfær-ingar á göllum hússins. Í matsgjörðinni er þessi kostnaður sundurliðaður svo:

Hækkun þakkants	kr.	88.200
Lagfæring útloftunar:		
Útborun, lagfæring á rakasperru og einangrun	–	171.120
Efni	–	43.840
Loftunartúða	–	22.380
Viðgerð á rakasperru við útvegg	–	49.600
Efni	–	34.280
Viðgerðir á múrhúð og gólfi	–	73.480
Lagfæra málningu	–	82.620
Slípa og lakka glugga, vinna	–	79.360
Efni	–	15.200
Akstur	–	8.000
Samtals	kr.	668.080

Varakrafa stefnda er um, að skuldajafnað verði á móti kröfu stefnanda kostnaði samkvæmt matsgjörð við hækkun þakkants, lagfæringu útloftunar og helming aksturskostnaðar, þ. e. samtals 329.500 kr.

Stefndi Karl hafi unnið sjálfur ásamt kunningja sínum við einangrun þaksins, en Sveinn Guðmundsson hafi verið meistari hússins þar til í okt. 1989, og hafi Karl og félagi hans leitað ráða hjá Sveini. Stefndandi beri ábyrgð á eftirlitsskorti Sveins Guðmundssonar byggingameistara. Þarna hafi skort sérteikningar, og það hafi Sveinn átt að sjá og láta stöðva framkvæmdir.

Því sé ekki haldið fram af hálfu stefndu, að um sé að ræða svik af hálfu stefnanda, heldur hönnunargalla. Gallarnir hafi komið fram á verkframkvæmd stefnda Karls, en ástæðan sé hönnunargalli, og stefndu hafi ekki getað gert sér grein fyrir honum.

Niðurstaða.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu fyrir dóminum matsmennirnir Gunnar S. Björnsson húsasmíðameistari og Ríkharður Kristjánsson verk-

fræðingur, stefnandi, stefndu Karl Sveinsson og Eygló Björnsdóttir, Trausti Sigurðsson húsasmíðameistari, Sigurjón Helgason bifreiðastjóri, Sveinn Guðmundsson húsasmíðameistari og Margrét Kristjánsdóttir.

Áður en málið var dómtekið 9. þ. m., fóru dómarar og lögmenn aðila á vettvang og skoðuðu húsið að viðstöddum stefnanda og stefndu Eygló og Karli Sveinssyni.

Það er óumdeilt, að greiðslan, sem stefnandi krefur stefndu um, er í vanskilum.

Pegar til þess er litið, að samkvæmt sérstakri áritun á kaupsamning stefndu Karls og Eyglóar við Margréti Kristjánsdóttur samþykkti stefnandi, að stefndu Karl og Eygló gengju inn í kaupsamning hans við Margréti Kristjánsdóttur og tækju á sig allar skyldur og öll réttindi samkvæmt þeim kaupsamningi, verður ekki fallist á varnir stefnanda, byggðar á aðildarskorti.

Í fram lögðum kaupsamningum var íbúðinni, sem stefnandi seldi og stefndu keyptu, lýst svo: „4ra herb. íbúð, merkt 01.02., í húsinu nr. 184 við Fannafold í Reykjavík, sem er í smíðum skv. teikn. Kristins Ragnarss., samþ. 29. 10. 1987, ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og leigulóðarr. Íbúðinni fylgir og bílskúr, merktur 01.02. Íbúðin afh. fokheld innan, en húsið fullbúið að utan, þ. e. tilb. undir máln. ásamt útihurð, svalahurð og bílskúrshurð úr furu og vatnsheldum krossvið, tvöfalt gler ísett í glugga og frágengið, þ. m. t. laus fög. Bárujárn á þaki, þakkantar frágengnir, niðurfall frág., lóð grótfjöfnuð, þ. e. jafnað úr því efni, sem er á staðnum. . . .“

Fram kom við yfirheyrslur hér fyrir dómi, að eftir kaupin annaðist stefndi Karl, sem ekki er byggingarfróður, sjálfur framkvæmdir í húsinu og naut við það aðstoðar félaga síns, sem er bifreiðastjóri eins og Karl. Þeir félagar kváðust hafa ráðgast við Svein Guðmundsson, byggingameistara hússins, um framkvæmdir, en því neitaði Sveinn og kvaðst ekkert hafa gert í húsinu og engu stjórnað þar, frá því að stefndu keyptu það. Sveinn Guðmundsson var skráður byggingameistari hússins þar til í október 1989.

Flest það, sem að íbúðinni er, nema það, sem talið er athugavert við þakkant, virðist stafa af verkframkvæmd stefndu í húsnæðinu. Í skjölum málsins kemur fram, að þakkantur hússins er í samræmi við samþykktar byggingarnefndarteikningar. Þegar af þeirri ástæðu verða kröfur stefndu vegna þakkants ekki teknar til greina.

Stefnandi verður hvorki gerður ábyrgur fyrir tjóni, sem hlýst af verkframkvæmdum stefndu í húsnæðinu, né tjóni, sem kann að hafa hlotist af sambandsleysi stefndu við hönnuði hússins og fyrrum byggingameistara eða því, að byggingameistarinn hafi ekki gegnt skyldum sínum, eftir að stefnandi seldi húsnæðið.

Í matsgjörðinni kemur fram, eins og rakið var í málavaxtalýsingu, að engar sérteikningar arkítekta lágu fyrir af þakfrágangi við límtrésbita. Klætt var beint ofan á límtrésbita og þar með lokað loftrásum þaksins. Loftið, sem streymir inn um rörin gegnum útveggina, kemst því ekki áfram um þakflötinn allan, eins og einangrun þaksins var framkvæmd og í matsgjörð segir.

Fram kom hjá Sveini Guðmundssyni hér fyrir dómi, að hann hefði þétt-klætt þakið ofan á límtrésbitana. Hann lét afskiptalaus aðferð stefnda Karls við einangrun þaksins, sem var í því fólgin að setja einangrun upp á milli sperra og rakavarnarlag fyrir neðan einangrun. Ekki vakti byggingameistarinn athygli stefndu á nauðsyn sérteikninga vegna útloftunar þaksins.

Ekkert í fram lögðum teikningum segir fyrir um þá aðferð, sem viðhöfð var við einangrun þaksins. Aftur á móti gefur fram lögð arkitektateikning til kynna annan frágang á lofti í húsinu.

Með vísan til þess, sem hér hefur verið rakið, er það niðurstaða dómsins, að ekki sé annað fram komið en stefnandi hafi afhent íbúðina í umsömdu ástandi og stefnanda sé ekki um að kenna það, sem að húsnæðinu er. Verða kröfur stefnanda því teknar til greina með vöxtum, eins og segir í dómsorði.

Málskostnaður að meðtöldum virðisaukaskatti ákveðst 195.000 kr.

Auður Þorbergsdóttir borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt með-dómendunum dr. Ragnari Ingimarssyni verkfræðingi og Þorkeli Jónssyni byggingatæknifræðingi.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Eygló Björnsdóttir og þb. Karls Sveinssonar greiði stefnanda, Ásmundi Hrólfssyni, 785.298 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla l. nr. 25/1987 frá 10. ágúst 1989 til greiðsludags og 195.000 kr. í málskostnað, sem beri vexti samkvæmt III. kafla l. nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.