

Miðvikudaginn 29. júní 1983.

Nr. 69/1980. **Guðmundur Einarsson**

(Hafsteinn Baldvinsson hrl.)

gegn

Herdísi Tryggvadóttur

og gagnsök

(Jón E. Ragnarsson hrl.).

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Ármann Snævarr, Guðmundur Jónsson og Sigurgeir Jónsson og Guðmundur Skaftason, settur hæstaréttardómari.

Aðaláfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 9. maí 1980. Hann krefst aðallega sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hendi hennar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann lækkunar á kröfum gagnáfrýjanda og að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti verði felldur niður.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 27. nóvember 1981, að fengnu áfrýjunarleyfi 24. nóvember 1981. Hún krefst þess, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða sér gkr. 12.900.527, þ. e. 129.005.27 krónur, með 9% ársvöxtum frá 14. september 1968 til 15. júlí 1974 með 13% ársvöxtum frá þeim degi til 21. nóvember 1977, með 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978, með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1979, með 22% ársvöxtum frá þeim degi til 14. júní 1979, en með dómvöxtum skv. 1. gr. laga um dómvexti, viðauka við lög nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði, nr. 56/1979 frá 15. júní 1979 til greiðsludags, þ. e. 34.5% ársvöxtum frá 14. júní til 1. september s. á., með 39.5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember s. á., með 43.5% ársvöxtum frá þeim degi til dómsuppsögudags og áframhaldandi dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, þ. á m. alls útlagðs kostnaðar.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms, sem héraðsdómari kvað upp með sérfróðum meðdómendum, þykir mega staðfesta

niðurstöðu hans um fébótaábyrgð aðaláfrýjanda og úrlausn hans um einstaka liði í kröfugerð gagnáfrýjanda að öðru en því, að rétt þykir að færa kostnað við úrbætur á húsinu til verðlags 3. mars 1978, er matsmennirnir Hannes Davíðsson og Kristinn Sigurjónsson luku matsgerð sinni. Þykir sú fjárhæð hæfilega ákveðin gkr. 2.900.000 þ. e. 29.000.00 krónur.

Ber því aðaláfrýjanda að greiða gagnáfrýjanda gkr. 4.350.000, þ. e. 43.500.00 krónur með þeim vöxtum frá 3. mars 1978 sem segir í héraðsdómi.

Aðaláfrýjandi greiði 37.000.00 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Aðaláfrýjandi, Guðmundur Einarsson, greiði gagnáfrýjanda, Herdísí Tryggvadóttur, 43.500.00 krónur með 19% ársvöxtum frá 3. mars 1978 til 1. júní 1979, 22% ársvöxtum frá þeim degi til 14. júní 1979, með 34.5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september s. á., með 39.5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember s. á., með 43.5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1980, með 46% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1981, með 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní s. á., með 39% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember 1982, með 47% ársvöxtum frá þeim degi til 29. júní 1983 og með hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til greiðsludags svo og 37.000.00 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja með aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 11. febrúar 1980.

I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum málflutningi 9. janúar sl., er höfðað hér fyrir þinginu með stefnu, birtri 6. maí 1974, af Herdísí Tryggvadóttur, þá til heimilis að Garðaflöt 23, Garðahreppi, gegn Guðmundi Einarssyni verkfræðingi, til heimilis að Gimli við Álftanesveg.

Stefnukröfur voru í upphafi þær, að stefndi greiði stefnanda kr. 1.573.800 með 9% ársvöxtum frá 14. september 1968 til greiðsludags og málskostnað skv. texta LMFÍ.

Stefndi krafðist í upphafi sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hennar hendi, en til vara stórlegrar lækkunar á stefnukröfu og niðurfellingar málskostnaðar.

Með stefnu, birtri 1. september 1978, höfðaði stefnandi framhaldssök á hendur stefnda. Við munnlegan málflutning gerði stefnandi kröfur byggðar á framhaldsstefnunni, að stefndi verði dæmdur til að greiða henni kr. 12.900.527 með 9% ársvöxtum frá 14. september 1968 til 15. júlí 1974, með 13% ársvöxtum frá þeim degi til 21. nóvember 1977, með 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978, með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1979, með 22% ársvöxtum frá þeim degi til 14. júní 1979, en með dómvöxtum skv. 1. gr. laga um dómvexti, viðauka við lög nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði, nr. 56/1979 frá 14. júní 1979 til greiðsludags, þ. e. 34.5% ársvöxtum frá 14. júní til 1. september s. á., með 39.5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember s. á., með 43.5% ársvöxtum frá þeim degi til dómsuppsögudags og áframhaldandi dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar að mati dómsins, þ. á m. alls útlagðs kostnaðar og kostnaðar vegna málflutnings um frávísunarkröfu stefnda.

Stefndi gerði í framhaldssök sömu kröfur og í upphaflegri málssókn, um sýknu aðallega, en til vara lækkunar á dómkröfum stefnanda.

Sáttaumleitarnir dómsins báru ekki árangur.

II.

Málavextir.

Aðiljar gerðu með sér kaupsamning hinn 18. febrúar árið 1967, og keypti stefnandi af stefnda húseign í smíðum að Garðaflöt 23 í þáverandi Garðahreppi.

Stefndi, Guðmundur Einarsson verkfræðingur, byggði húsið, og fylgdi kaupsamningnum framkvæmdalýsing, þar sem lýst var, í hvaða ástandi hann mundi afhenda húsið. Stefndi byggði þarna tvö hús, að Garðaflöt 23 og 25, sem voru eins og höfðu verið teiknuð af Hrafnkeli Thorlacius arkitekt og Birni Emilssyni tæknifræðingi. Húsin voru bæði reist um veturinn 1966—1967, nær því samtímis, og var Guðmundur Jónasson byggingameistari að báðum húsunum, og reisti vinnuflokkur hans þau. Byggingaraðferðin var svonefnd „lift-slab“ aðferð, þar sem súlur eru aðalburðarstoðir, loftplatan er steypt á gólfplötu og er síðan lyft með vökvalyftum. Útveggir eru forsteyptir samlokuveggir úr tveimur steypulögum með einangrun á milli, og voru þeir verksmiðjuframleiddir hjá Steinstólpum h/f, en

reistir á staðnum, þegar loftplötunni hafði verið lyft af gólfplötunni. Sumir útveggja voru úr tré og gleri, sem náði niður að gólfi. Frágangur veggeininga var þannig, að 10 cm breitt járn var sett 5 cm ofan í hið steypa gólf, og var söguð rauf fyrir því eftir á. Veggelementum var síðan lyft innan frá og tyllt á fjarlægðarklossa við járníð, sem kom í bil á milli steypulaga veggisins. Hið steypa lag veggisins, sem út sneri, náði niður, en hitt steypulagið sem sneri inn í húsið, var þá í 4 cm hæð frá gólfi. Eins cm bil var milli gólfsins og veggelementsins að utanverðu. Veggelementið var látið nema við járníð að utan, og var járníð notað sem stýring, þegar veggirnir voru settir upp. Rauf varð því að utanverðu, 1 cm, og var fyllt upp í hana með þankítti. Gólfplatan náði út fyrir veggina allt í kringum húsið í sömu hæð og myndar þannig pall í kring, 50—60 cm breiðan.

Í kaupsamningi aðilja var verð hússins ákveðið kr. 2.200.000, og skyldi kaupandinn greiða kr. 2.005.000 í útborgun frá undirskrift samnings fram að 17. júní 1967, en þá gefa út veðskuldabréf fyrir eftirstöðvunum, kr. 195.000. Gert var ráð fyrir því, að þá hefði seljandi lokið framkvæmdum við húsið skv. framkvæmdalýsingunni og að þá ætti kaupandi rétt á að fá afsal fyrir eigninni, en framkvæmdalýsingin laut að framkvæmdum í innréttingum, gluggum og hurðum, hitunarkerfi, frágangi lóðar svo og þak-einangrun. Stefnandi flutti í húsið í lok ágúst 1967 ásamt börnum sínum. Afsal hafði þá ekki verið gefið út, og er engin skýring komin fram í málinu á því. Um veturinn 1967—1968 bjó stefnandi í húsinu ásamt börnum sínum, og hinn 14. september 1968 var afsalið gefið út. Við afsalsgerðina var einnig gerður viðbætur við kaupsamninginn frá 18. febrúar 1967, og er viðbæturinn, sem báðir aðilar undirrituðu svohljóðandi:

„Viðbætur við hinsvegarritaðan kaupsamning.

Fljótlega eftir að kaupandi flutti í húsið, í ágústlok 1967, kom fram leki með útveggjum, niður við gólfplötu. Ennfremur hefur trefjaplastþaklag sprungið víða, með ófyrirsjáanlegum afleiðingum. Seljandi hefur gert ráðstafanir til lagfæringar, en reynsla er ekki komin á, hvort þær séu fullnægjandi. Skuldbindur seljandi sig til að laga greinda framkomna galla frekar, ef nauðsyn krefur, þannig að varanleg bót verði að, kaupanda að kostnaðarlausu. Gjört við undirskrift afsals.

Garðaflöt 23, 14. september 1968.

Guðmundur Einarsson

Herdís Tryggvadóttir.“

Um frágang á þankítti milli veggeininga og gólfplötu að utanverðu er það að segja, að sumarið eftir að húsið var byggt, þ. e. sumarið 1967, áður en stefnandi flutti í húsið, fóru menn byggingameistarans yfir þéttingarnar að utan og endurnýjuðu þær. Talið var, að þær hefðu ekki verið

settar á heppilegum tíma og því hafi endanlega átt að ganga frá þeim um sumarið. Þá kom í ljós, að enginn galli var á þéttingunum á húsinu nr. 25, en þéttingarnar á húsi stefnanda nr. 23 þurftu lagfæringar við, og voru þær gerðar. Eftir að stefnandi flutti í húsið, varð hún vör við raka og leka með samskeytum við gólfplötu og þakleka. Stefnda var gert viðvart, og gerði hann ráðstafanir til úrbóta, og sumarið 1968 var af hálfu stefnda farið yfir þéttingar á samskeytum veggja og gólfplötu á nýjan leik. Veturinn 1968—1969 taldi stefnandi lekann halda áfram, bæði frá þaki og við gólf, og hinn 20. ágúst 1969 var haldinn fundur í skrifstofu lögmanns stefnda, Hafsteins Baldvinssonar hæstaréttarlögmanns. Tilfni fundarins var að ræða leiðir til úrbóta á þeim vanda, sem skapast hafði við lekann á þaki hússins. Í fundargerð, sem rituð var um fundinn, kemur fram, að þakið hafi verið lagt í ágúst 1967 af Þorsteini Gíslasyni málarameistara, að gallar hafi komið strax í ljós á einangrun þaksins og að í nóvember 1967 hafi komið sprungur í yfirborð og vatn hafi runnið undir einangrun og um allt þak. Gert hafi verið við sprungurnar, en án árangurs. Samkomulag varð með aðiljum, að heppilegast yrði að skipta að fullu um alla einangrun og klæðningu þaksins, sem yrði gert með pappa og asfalti, og tók Þorsteinn Gíslason að sér að annast verkið, enda hafði hann ábyrgst þakið. Gert var við þakið á þennan hátt, og er það úr sögunni, en ekki var gert við málningarskemmdir, sem orðið höfðu innanhúss af lekanum.

Sumarið 1971 kom í ljós, að vatnslögnin í húsinu var skemmd, og kom leki fram á þremur stöðum. Kvartað var yfir þessu til stefnda og hann beðinn að bæta úr, en undirtektir urðu litlar. Þar kom, að stefnandi sneri sér til sýslumannsins í Gullbringu- og Kjósarsýslu með bréfi, dags. 22. janúar 1973, og óskaði þess, að útnefndir yrðu tveir hæfir og óvilhallir menn til þess að segja fyrir, hvernig lagfæra skyldi galla á húsinu, og lagt var fyrir matsmennina þetta verkefni:

1. Að segja fyrir um, hvernig skuli koma í veg fyrir leka með útveggjum niðri við gólfplötu, svo varanlegt sé.
2. Að meta kostnað við þessa viðgerð.
3. Að segja, hvaða skemmdir hafi orðið innanhúss vegna þaklekans og lekans við gólfplöturnar.
4. Að meta kostnað við þessar viðgerðir. Í þessu sambandi tók matsbeidandi fram, að hún hafi látið mála að hluta innanhúss til bráðabirgða og óskaði mats á kostnaði við það.
5. Að kanna skemmdir á miðstöðvarlögnum og orsakir þeirra og segja fyrir um varanlega viðgerð.
6. Að meta kostnað við þessa viðgerð.
7. Að segja, hvort húsið teljist og hafi talist íbúðarhæft vegna framan-

talinna galla og meta til peninga afnotamissi af húsinu vegna gallanna og viðgerða á þeim.

Dómkvaddir voru þeir Vilhjálmur Þorláksson verkfræðingur og Sigurður Oddsson tækni-fræðingur, og skiluðu þeir matsgerð sinni 18. mars 1973. Lýstu þeir því, sem fyrir augu bar við skoðun:

„Málning í lofti hefur flagnað allmikið af í öllum herbergjum hússins. Hér er um nokkuð þykka málningu (hraunmálningu) að ræða, sem myndar stórar flyksur. Matsbeiðandi sagði, að málningin hefði byrjað að flagna af fyrri hluta vetrar 1967—68. Ekki sást, að málning í lofti hefði verið lagfærð, að utan smávegis blettun með þynnri málningu í stofulofti, sem engan veginn huldi skemmdirnar. Raki var sýnilegur yfir glugga í stofu, og virtist hann stafa af slaga á járnplötu, sem var ofáná stálsúlu í glugganum.

Raki var mjög víða við mót veggja og gólfs. Frágangur á húsinu á mótum gólfplötu og útveggja er þannig, að gólfplatan gengur í sömu hæð út fyrir vegginn og myndar pall allt í kringum húsið.

Veggirnir standa á þessari plötu, nema múrlag er þar á milli. Að utan er þétt með gúmmíkitti. Undir ca miðjum vegg er flatjárn, sem fellt er niður í sagaða rauf í gólfplötuna og nær ca 5 cm upp úr plötunni.

Við teljum þetta óvenjulega lausn og nokkuð viðsjárverða, þar sem snjór og vatn getur staðið uppi á pallinum. Kuldabruin, sem gólfplatan myndar, verður mikil, og hitaleiðni flatjárnsins eykur hættuna á slagamyndun. Í herbergi í NA-horni náði rakinn víða ca 30 cm inn á gólfið. Ullargólfteppi á filti var skemmt út við vegg, fúkkalykt var og pöddur í rakanum. Sökkull á fataskáp á innvegg var lítilsháttar skemmdur við útvegginn.

Í þessu herbergi rufum við múr og einangrun niður við gólf og skoðuðum áður greint flatjárn. Flatjárnið var blautt og að okkur virtist af slaga. Þar sem matsbeiðandi tjáði okkur, að rakamyndun væri líka á sumrin og sérstaklega í rigningum, teljum við að einnig leki með flatjárninu.

Í baðherbergi, sem var flísalagt, sáust ekki skemmdir við gólfið.

Í herbergi milli baðherbergis og hjónaherbergis var álika raki og skemmdir á teppi og í NA-herbergi. Þar var einnig mikill raki við innvegg að baðherbergi. Var ályktað, að orsök þessa raka væri loki á vatnslögn að salerni.

Í hjónaherbergi var málað gólf. Þar var mikill raki við báða útveggi og jafnt við steypa vegg og glugga, sem ná niður að gólfi.

Í stofu er gólf einnig málað. Rakinn náði ekki eins langt inn á gólfið og í herbergjum við norðurvegg, en var þó víðast sýnilegur í kverk meðfram útvegg.

Í eldhúsi var gólf lagt vinylhúðuðum korkflísum. Skemmdir voru meðfram veggjum, og einnig höfðu flísar losnað upp úr miðju gólfi. Upplýst var, að þessar skemmdir stöfuðu af leka á neysluvatnsrörum. Ennfremur

var upplýst, að neysluvatnslögn í þvottahúsi og eldhúsi hefði verið endurnýjuð á árinu 1972.

Innveggir í stofu, veggir í barnaherbergjum á norðurhlið og innveggir í eldhúsi voru málaðir með brúnni olíumálningu. Matsbeiðandi sagði veggir í eldhúsi og barnaherbergjum vera málaða með tveimur yfirferðum og að þessi málning hefði verið framkvæmd á síðastliðnu ári.“

Matsmennirnir gerðu þessar tillögur til úrbóta:

„1. Við teljum, að gera megir við málningu í lofti á eftirfarandi hátt:

Fjarlægja alla lausa málningu, bera hraunmálningu í skellurnar og mála síðan allt loftið með einni yfirferð af hraunmálningu af hæfilegri þykkt og síðan með einni yfirferð af plastmálningu með herði. Stálplötu yfir stofuglugga, sem getið var í lýsingu skoðunar, þarf að einangra.

2. Úrbætur vegna leka og slagamyndunar niður við gólfplötu.

Með tilliti til þess, að hér er um óvenjulegt byggingarlag að ræða, teljum við, að erfitt sé að staðhæfa um varanleik viðgerðar.

Aðgerðir, sem myndu breyta gerð byggingarinnar í grundvallaratriðum, yrðu mjög kostnaðarsamar og hlytu að breyta verulega útliti hússins.

Við teljum því viðgerð þá, sem nú verður lýst, helst koma til greina:

Samskeyti útveggja og gólfplötu yrðu þétt á eftirfarandi hátt: Söguð yrði lárétt rauf í útveggi ca 10 cm fyrir ofan pall og höggvið neðan raufar ca 3 cm djúpt úr útvegnum. Einnig yrði höggvið ca 1,5 cm djúpt úrtak úr pallinum á ca 7 cm breidd útfra veggnum. Sárið yrði sléttað með múr og síðan límdur asfaltappi (rennupappi) í þessa kverk og múrað slétt yfir, styrkt með vírneti. Múrin yrði látinn mynda rauf við sagaða flötinn efst og yrði þar þétt með gúmmíkitti. Þar sem gluggar eru, yrði sett áfella utan á undirstykkið, þannig að líma mætti pappann á hana í sama fleti og á veggnum. Vinkill (ca 3—3 cm) beygður úr t. d. 1,5 mm seltuvörðu áli yrði settur undir glerlistann og gengi niður yfir pappann. Þar sem léttar einingar (klæðning á trégrind) eru í útveggjum, yrði að koma pappanum undir klæðninguna.

Að innanverðu yrði rofið innra byrði veggja á hæð við flatjárnið og enn fremur höggvnr ca 2,5 cm úr gólfinu á ca 30 cm breidd innan við flatjárnið. Límd yrði ca 2 cm þykk ræma úr frauðgleri á flatjárnið (sem áður þarf að hreinsa) og borið asfalt á yfirborð hennar. Límt yrði einnig ca 2 cm þykkt frauðgler í gólfraufina svo og það, sem á vantar í veggraufina, og síðan yrði sett trefjagler yfir og innan á einangrunina.

Pennan frágang að innanverðu teljum við nauðsynlegan til að fyrirbyggja slagamyndunina.

Þar sem ullarteppi eru í herbergjum, þarf að endurnýja þau.

Mála þarf alla veggir og setja gólflista, sem á útveggjunum myndu hylja

skemmdir á þeim. Matsgerð okkar miðast við þá aðferð, en þess má geta, að gólflistar væru ekki nauðsynlegir, ef útveggir yrðu málaðir með hraunmálningu eða veggfóðraðir.

Í eldhúsi þar að endurnýja korkflísalögn á gólfi.

3. Viðgerð á neysluvatnsrörum:

Notuð hafa verið mjúk eirrör, og teljum við, að tæring innan frá (þytta-tæring) valdi lekanum. Ekki er auðvelt að koma hér við annarri gerð röra, og er því miðað við, að í stað þeirra röra, sem ekki hefur verið skipt um, verði dregin hreinsuð eirrör (sjá grein um þetta efni í Iðnaðarmál, 1. hefti 1971).“

Kostnað töldu matsmennirnir þennan:

„1. (liður 2 í matsbeiðni) Kostnað við viðgerð á leka og slaga niður við gólf metum við þannig:

Viðgerð að utan:	kr. 125.000.-
Viðgerð að innan:	— 155.000.-
	Kr. 280.000.-

2. (liður 4 í matsbeiðni) Metið er nývirði að frádreginni fyrningu:

Endurnýjun á teppum, korkflísum og málningu á veggjum	kr. 92.000.-
Málning á veggjum, sem matsbeiðandi hefur látið framkvæma	— 8.000.-
Málning á lofti	45.000.-
	Kr. 145.000.-

3. (liður 6 í matsbeiðni)

Viðgerð á neysluvatnslögn, þ. e. þá, sem gerð hefur verið, og þá, sem eftir er að framkvæma, metum við á ...	kr. 50.000.-
Tilheyrandi múrbrot, viðgerð á baðherbergi o. þ. h. metum við á	— 20.000.-
	Kr. 70.000.-

4. (liður 7 í matsbeiðni)

Eins og komið hefur fram hér á undan, er slagi við útveggi í flestum herbergjum. Rakinn veldur skemmdum á málningu og gólfum. Pöddur safnast í rakann, og fúkkalykt er í herbergjum.

Við teljum, að þetta valdi miklum annmörkum á að búa í húsinu og miðað við þær upplýsingar, sem fyrir liggja, hafi svo verið síðan veturinn 1967—68.

Við treystum okkur þó ekki til að segja til um, hvort húsið fullnægi kröfum opinberra aðila um hollustuhætti, og því ekki heldur til að að meta til verðs afnotamissi af húsinu. Okkur þykir hins vegar sýnt, að húsið fullnægi ekki þeim kröfum, sem almennt eru gerðar til íbúðarhúsnæðis.

Við teljum, að æskilegt sé að flytja úr húsinu, meðan viðgerð fer fram, en hún mundi, að okkar dómi, taka um það bil 6 vikur, og teljum við afnotamissi vegna viðgerðar hæfilega metinn á kr. 30.000.-

19. mars 1973

Vilhjálmur Þorláksson

Sigurður Oddsson.“

Stefnandi taldi matsgerð þessa ófullnægjandi, og fann hún helst að því, að matsmenn hefðu ekki talið víst, að aðferð sú, sem þeir hafi bent á til viðgerðar, væri fullnægjandi, og einnig taldi hún viðgerðarkostnað of lágt áætlaðan í matinu. Stefnandi fór því fram á yfirmat með bréfi, dags. 24. ágúst 1973, og vísaði þar um málavexti og upplýsingar til beiðni, en tók fram til viðbótar eftirfarandi:

„Yfirmats er einkum beiðst vegna þess, að matsmenn hafa ekki bent á viðgerð, sem þeir telja varanlega með vissu, til að fyrirbyggja leka og slaga-myndun við gólf. Óskar matsbeiðandi sérstaklega, að bent verði á aðferð, sem örugg sé til að bæta úr göllum á byggingunni, jafnvel þótt hún valdi útlitsbreytingu á húsinu, og kostnað við varanlega viðgerð þurfa yfirmatsmenn að gefa upp. Matsmenn hafa ekkert sagt um, hvernig þurrka skuli þá vegg, sem blautir eru orðnir, né heldur, hvort veggir og gólf er orðið skemmt af raka sem afleiðing af göllunum. Nauðsynlegt er að fá álit yfirmatsmanna um þetta. Matsbeiðandi telur fjárhæðir allar of lágt áætlaðar, og er óskað yfirmats á þeim öllum svo og öðrum greinum matsins.“

Til yfirmatsins voru dómkvaddir verkfræðingarnir Júlíus Sólnes prófessor, dr. Ragnar Ingimarsson dósent og dr. Óttar P. Halldórsson forstjóri. Skiluðu þeir matsgerð sinni hinn 31. janúar 1974, og þar segir:

„Í svefnherbergi í norð-austur hluta hússins kom í ljós, að mikill raki var við gólf og í neðsta hluta veggja, einkum við austurhlið. Í hjónaherbergi var töluverður raki við gólf. Teppa voru skemmd í báðum herbergjunum. Yfirmatsmenn töldu rétt að fá rakamælitæki til afnota til að athuga raka-dreifingu við útveggi. Við skoðun var yfirmatsmönnum gerð grein fyrir viðtekum skemmdum, sem orðið hafa á málningu, einkum í loftum.

Við skoðun utanhúss var vakin athygli á málningarskemmdum neðst á

veggjaeiningum svo og sprungum, sem myndast hafa efst í þessum einingum.

Frekari skoðun fór að lokum fram innanhúss og þá skoðaðar skemmdir, sem orðið höfðu á veggjum og gólfi í þvottahúsi og eldhúsi. Málning var víða skemmd á útveggjum, og einnig fundust skemmdir á sökklum tréskápa.

Haukur Jónsson, hrl., kvaðst mundu senda yfirmatsmönnum undirmatsgerð, en yfirmatsmenn kváðust mundu nálgast teikningar af húsinu sjálfir.

Ákveðið var, að yfirmatsmenn framkvæmdu frekari athugun á rakadreifingu við útveggi, og óskaði Tryggvi Ófeigsson að vera viðstaddur þá athugun. Fundi var þvínæst slitið.

Yfirmatsmenn fengu undirmatsgerð og teikningar í hendur. Eftir að hafa borið saman lýsingu undirmatsmanna á umfangi skemmda og viðgerða og niðurstöður eigin skoðunar, telja yfirmatsmenn sig geta staðfest lýsinguna í meginatriðum.

Miðvikudaginn 17. október s. l. komu tveir yfirmatsmenn í húsið og gerðu all viðtækar mælingar á rakadreifingu við útveggi. Herdís Tryggvadóttir og Tryggvi Ófeigsson voru viðstödd athuginina.

Niðurstöður mælinga voru þær, að mikill raki væri neðst í útveggjum og á gólfplötu við útveggi í mestum hluta hússins. Áberandi mestur var rakinn þó við steiptan vegg í norð-austur hornherbergi, við steiptan vegg í norð-vestur horni hússins, við steiptan vegg í suð-vestur horni stofu og við steiptan suðurvegg eldhúss. Lítil raki reyndist vera við vesturvegg stofu, við suðurglugga stofu og við vesturvegg eldhúss.

Vegna utanfarar yfirmatsmanna var frekari aðgerðum frestað, og var það gert í samráði við Má Pétursson, héraðsdómara.

Sunnudaginn 4. nóvember fóru yfirmatsmenn allir í skoðunarferð að Garðafli 25, húsi Gísla Sigurðssonar. Það hús er systurhús húss Herdísar Tryggvadóttur, byggt eins og á sama tíma. Við skoðun kom í ljós, að þar gætir vart raka í neinum mæli. Á nokkrum stöðum í húsinu sást þó votta óverulega fyrir afleiðingum rakamyndunar í kverkum við gólf.

Föstudaginn 9. nóv. komu tveir yfirmatsmanna í húsið og framkvæmdu athuganir á frágangi á mürsæti útveggjaeininga við gólf. Tvær dætur Herdísar Tryggvadóttur voru þá í húsinu.

Yfirmatsmenn boruðu göt í gegnum flatjárn undir útveggjum (sbr. 2. 2.). Í ljós kom, að mürsæti útveggjaeininga nær inn að flatjárninu, en á teikningum er gert ráð fyrir holrúmi milli járnsins og mürsætis. Þá var og athugaður frágangur undir timburveggjaeiningum, en hann reyndist vera í samræmi við teikningar.

Síðari hluta desembermánaðar fóru tveir yfirmatsmanna tvívegis í skoðunarferðir um húsið. Beindist athuginin í þau skipti einkum að tregðu,

sem virðist vera á hitunarkerfi hússins og leiðir til þess, að hitastig innan-húss er óviðunandi lágt. Í síðari skoðunarferðinni var sérfræðingur í loft-hitakerfum yfirmatsmönnum til aðstoðar, og gaf hann leiðbeiningar um, hvernig mætti að öllum líkindum ráða bót á þeim vanköntum, sem á hita-kerfinu voru, en þeir virtust fyrst og fremst stafa af viðhaldsleysi.

Föstudaginn 28. des. s. l. boðaði Herdís Tryggvadóttir einn yfirmats-manna á vettvang í því skyni að sýna mikinn leka, sem þá hafði komið fram í húsinu. Veður hafði þá skyndilega hlýnað eftir langvarandi frost, og gerði allmikla úrkomu, en krap og klaki á pallinum við vesturveggbrún olli því, að vatn safnaðist saman og stóð uppi við húsið á nokkrum stöðum. Hafði mikils leka orðið vart við gólf, og höfðu teppi orðið gegnsósa á kafla. Mestur var lekinn í norð-vestur herbergi og við vesturvegg stofu.

Á grundvelli þeirra athugana, er að ofan er lýst, gera yfirmatsmenn eftir-farandi athugasemdir og tillögur.

ORSAKIR GALLA OG AÐFERÐIR TIL ÚRBÓTA.

2.1. Orsakir leka og slagamyndunar við gólf.

Orsakir lekans og slagamyndunar við skil gólfs og útveggja eru að öllum líkindum fleiri en ein. Fyrst má telja, að óvenjulegur frágangur útveggja, þ. e. a. s. tenging við gólfplötu, ráði hér miklu um, en mjög er vikið frá hefðbundnum byggingarháttum, sem tíðkast hér á landi.

Til nánari skýringar má einkum benda á tvö atriði. Hið fyrra er frágangur einangrunar flatjárnsins, sem stýrir útveggjaeiningum öllum og er til þéttingar. Daggarpunktur veggþversniðsins gegnum járneð liggur við járneð, þar sem einangrun er öll innan þess. Þannig er hætta á rakapéttingu við járneð. Þar að auki er járneð mjög kalt vegna óeðlilega mikillar kuldabruar, en gólfplatan nær minnst um 50 cm út fyrir járneð. Ennfremur verður að teljast mjög óeðlilegt, að enginn vatnshalli eða hæðarmunur er tekinn á gólfvall utan veggja, þannig að vatn og ís getur legið á fellupéttingum.

Þá má einnig benda á óheppilega einangrun, sem sett er innan á sökkulinn. Vegna hennar þrýstast kuldalínurnar enn meir upp að nefndu járneð undir veggjum og hefði verið mun betra, að einangrun hefði verið sett utan á sökkulveggina, þar sem jarðvegur liggur ekki að sökkul. Hefði þetta tvímælalaust orðið til að draga úr gólfkulda við útveggi og minni hætta orðið á rakapéttingu við járneð. Mæla yfirmatsmenn með því, að slík einangrun verði sett utan á sökkulveggina.

Í öðru lagi er alltaf hætta á, að fellupéttingar gefi sig með tímanum, þannig að vatn komist þar í gegn og leki undir járneð komi fram inni á gólfi. Þessi hætta er að auki meiri, ef meðferð felluefna er ekki rétt í upp-hafi, eins og oft vill verða. Rétt er líka að geta þess, að slíkar fellupéttingar þarfnast reglulegs viðhalds.

2.2 *Steinsteyptar útveggjaeiningar.*

Yfirmatsmenn telja rétt að benda á tvær mismunandi leiðir til úrbóta.

A. Hreinsað verði allt felluefni, sem nú er fyrir hendi, úr fellum útveggjaeininga niður við gólf að utanverðu, allt umhverfis húsið.

Eftir að felluefnið hefur verið fjarlægt og fræst úr múrnum ca. 2 cm inn undir vegginn, verði sárið hreinsað vel, gúmmilista þrýst inn í botn raufarinnar og síðan kittað með silikon gúmmíkitti (eða öðru jafn góðu kitti) í felluna. Áríðandi er, að verkið sé unnið í þurru veðri og af kunnáttumönn-um.

Ekki er mælt með því að einangra flatjárnið að innan. Rökin fyrir því eru þau, að eigi rakapétting (kondens) sér stað, sem e. t. v. gæti komið fyrir í mjög köldum veðrum, nái inniloft að þurrka slíkan raka, auk þess sem raki flökti greiðar burt. Ennfremur er minni hætt á rakapéttingu á járninu, ef ekki er einangrað innan á það, þar eð járneið verður ekki eins kalt. Er því mælt með því að fjarlægja alla einangrun, sem nú er fyrir hendi innan á flatjárninu. Loftræstur gólflisti verði síðan látinn hylja loft-rúmið við gólf.

Yfirmatsmenn telja og nauðsynlegt, að sökkulveggir verði einangraðir með 2,5 cm frauðgleri að utanverðu og bikað yfir. Fyllt verði að með jörð, þar sem því verður við komið.

Með reglulegu eftirliti og viðhaldi á fellum útveggjaeininganna að utanverðu má ætla, að þannig verði komið í veg fyrir allan leka gegnum veggina. Hins vegar er enn um verulega kuldaleiðni að ræða í gegnum járneið, og er ekki hægt með fullri vissu að útiloka rakamyndun innan við járneið. Nauðsynlegt er, að húsið verði alla tíð vel upphitað.

Þá er bent á, að þar sem enginn vatnshalli er á gólfballi utanveggja, þ. e. frá veggjum, er felluefnum hætt á búin, þar sem vatn og ís liggur á fellum. Er rétt að gera ráðstafanir til þess að koma vatninu burt með því að bora göt í gegnum gólfballinn rétt fyrir framan útveggina með hæfilegu millibili.

Að lokum telst óhjákvæmilegt að mála útveggina vegna viðgerðanna.

Með því að yfirmatsmenn telja sig ekki með fullri vissu geta sagt til um, hvort ofangreindar ráðstafanir séu fullnægjandi, er hér gerð grein fyrir annarri leið, sem þeir telja vænlegri til varanlegra úrbóta. Sú aðferð hefur verulega útlitsbreytingu hússins í för með sér.

B. Hér er þá gert ráð fyrir, að allar steinsteyptar útveggjaeiningar verði klæddar að utanverðu með klæðningu úr bylgjuáli, bylgjuplasti, eða öðru efni jafngóðu. Þessi klæðning verði fest á þverbönd úr trélistum, sem festir eru utan á steinveggina.

Neðsta listanum verði fest í um það bil 15 cm hæð yfir gólfballi. Fyrir neðan listann verði komið fyrir 2 sm þykkri frauðglereinangrun, sem

stendur þá á gólfballinum þétt að veggnum. Frauðglereinangrunin verði límd á silikongúmmipéttiefni og þrýst vel að vegg og niður á gólfvall. Yfirborð frauðglersins verði bikað.

Nauðsynlegt er, að þetta verk, svo sem aðrar felluþéttingar, verði unnið af fagmönnum og í þurru veðri.

Til þess að tryggja, að vatn safnist ekki fyrir og liggi ekki að veggásetu, telja yfirmatsmenn rétt, að gerðar séu tvær hliðarráðstafanir. Annars vegar, að boruð verði niðurfallsgröt hæfilega víð og með hæfilegu millibili fast við frauðglerseinangrunina og hins vegar, að fræst sé grönn rauf í gólfvallinn utan við gröt þessi og felldur í hana málmlisti, sem standi nokkuð upp úr pallinum og verði beygður að húshliðinni. Þessi listi verði settur í því skyni að koma í veg fyrir, að vatn utan að pallinum leggist að þéttingunum sjálfum og valdi hugsanlegum leka, eins og matsmenn hafa staðfest við skoðun, að gerist nú.

Einangrun sökkla og frágangur við gólfkverk innanhúss telja yfirmatsmenn, að eigi að vera með sama hætti og lýst er í A.

2.3 *Timbureiningar, gluggar.*

Hliðstætt því, sem áður er lýst um steinveggi, gera yfirmatsmenn tvær tillögur til úrbóta, að því er timbureiningu snertir.

A. Undir gluggum og timbureiningum verði hreinsað allt undan einingum að utan, inn að flatjárninu, ca. 2 sm þykkir strimlar úr frauðgleri verði síðan límdir í silikongúmmipéttiefni undir einingarnar. Frauðglerinu verði þrýst vel inn undir tréð og síðan bikað yfir.

Boruð verði gröt með hæfilegu millibili í gegnum gólfvallinn við veggina, svipað og áður hefur verið lýst.

Frágangur sökklaeinangrunar verði á sama hátt og áður er lýst fyrir steinsteypar útveggjaeiningar.

Að innan verði hreinsuð burt einangrun við flatjárninu og komið fyrir sams konar gólflista og áður er lýst.

B. Í viðbót við þann frágang, sem þegar hefur verið lýst í A, telst aukið öryggi fengið með því að fræsa rauf í gólfvall með sama hætti og áður var lýst og fella í hana málmlisti, sem jafnframt tengdist botnstykki timbureiningu (gluggaeiningu).

2.4. *Lagfæringar innanhúss*

Þar sem ullarteppi eru á gólfum, þarf að fjarlægja þau. Einnig þarf að fjarlægja gólfflísar af eldhúsgólf. Þá þarf að hreinsa burt einangrun frá flatjárninu að innanverðu undir steineiningunum, eins og fyrr greinir. Sömuleiðis þarf að taka burt trégólflista undir timbureiningum og fjarlægja síðan einangrun þá, sem liggur undir og upp að flatjárninu.

Til þess að fá burt rakann úr húsinu verði húsið kynt rækilega um nokkurn tíma og jafnframt loftað vel.

Eftir að málað hefur verið (sjá 2.5.) verði ullarteppi endurnýjuð og gengið frá gólflistum að innanverðu í öllu húsinu. Eins verði gert við sökkul tréskápa, þar sem rakaskemmdir hafa komið fram. Korkflísalögn í eldhúsi verði síðan endurnýjuð.

2.5. Málning innanhúss.

Útveggir allir verði hreinsaðir að innanverðu og málaðir (blettun og ein umferð).

Varðandi málningu á loftum telja yfirmatsmenn, að viðgerð og málning á loftum, eins og lýst er í undirmatsgerð, sé fullnægjandi.

2.6. Viðgerð á neyzluvatnsrörum.

Yfirmatsmenn staðfesta hér tillögur undirmatsmanna.

KOSTNAÐUR.

3.1. Kostnaður við viðgerðir utanhúss á útveggjaeiningum vegna leka og slaga niður við gólf.

Eins og lýst er í 2. kafla, er um að ræða tvær leiðir til úrbóta. Kostnað við þær metum við þannig:

A. (grein 2.2A og 2.3.)

Viðgerð á steineiningum:

kíttun, einangrun og málning	kr.	75.000.-
------------------------------------	-----	----------

Viðgerðir á timbureiningum:

einangrun og kíttun	—	45.000.-
---------------------------	---	----------

Einangrun sökkulveggja	—	35.000.-
------------------------------	---	----------

Bora göt	—	20.000.-
----------------	---	----------

Alls	kr.	175.000.-
------	-----	-----------

B. (grein 2.2B og 2.3.)

Viðgerð á steineiningum:

einangrun og klæðning utan á vegg	—	115.000.-
---	---	-----------

Viðgerð á timbureiningum	—	45.000.-
--------------------------------	---	----------

Einangrun sökkulveggja	—	35.000.-
------------------------------	---	----------

Bora göt, saga raufar, málmlisti	—	60.000.-
--	---	----------

Alls	kr.	225.000.-
------	-----	-----------

3.2 Lagfæringar innanhúss.

Endurnýjun á teppum og korkflísum

í eldhúsi. Lagfæringar og málning á innveggjum. Viðgerð á sökklum tré

skápa. Gólflisti Alls kr. 95.000.-

3.3. Málning lofta og útveggja að innan.

Málning á loftum — 45.000.-

Málning á útveggjum að innan — 20.000.-

Alls Kr. 65.000.-

3.4. Viðgerð á neyzluvatnslögn — 90.000.-

3.5. Afnot af íbúð og afnotamissir vegna viðgerða — 36.000.-

4. NIÐURSTÖÐUR YFIRMATS.

Niðurstöður yfirmats þessa verða því sem hér segir:

1) Miðað við lausn A — 461.000.-

Ófyrirséð ca. 15% — 69.000.-

Kr. 530.000.-

- krónur fimmhundruð og þrjátíu þúsund

2) Miðað við lausn B — 541.000.-

Ófyrirséð ca. 15% — 81.000.-

Kr. 622.000.-

- sexhundruð tuttugu og tvö þúsund --

Að fengnu yfirmatinu höfðaði stefnandi mál þetta.

III.

Gangur málsins fyrir dómi.

Aðiljar gáfu skýrslur sínar fyrir dómi 19. og 23. september 1974. Að þeim loknum var málinu frestað um óákveðinn tíma. Þegar kom fram í júlí 1976, bað lögmaður stefnanda þess, að dómkvaddir yrðu tveir hæfir og óvilhallir menn til þess að endurmeta byggingargalla á húsinu. Dómkvaddir voru þeir Kristinn R. Sigurjónsson trésmíðameistari og Sigurgeir Guðmundsson skólastjóri, og var lagt fyrir þá að segja til um, hvort hægt væri að bæta úr göllunum þannig, að um varanlega viðgerð yrði að ræða, og eignin geti orðið í samræmi við þær vonir, sem eigandi hafði ástæðu

til að gera sér við kaupin. Telji matsmennirnir slíka viðgerð framkvæmanlega, þá beri þeim að meta til fjár, hvað slík viðgerð mundi kosta miðað við núverandi byggingarkostnað og segja til um orsakir framkominna galla.

Vísað var í upphaflega matsbeiðni, dags. 22. janúar 1973, og fyrir matsmennina lagt, að matið færi fram í samræmi við hana. Matsmennirnir skyldu einnig segja til um, hvað ógallað hús af sömu stærð, með standsettri lóð og öðru, sem tilheyrir, mundi kosta á almennum sölumarkaði, ef þeir kæmust að þeirri niðurstöðu, að húsið væri ekki viðgerðarhæft, annað hvort af faglegum ástæðum eða vegna kostnaðar. Stefndandi flutti úr húsinu með börn sín í júlímánuði 1976, en þegar í júnímánuði 1974 hafði heilbrigðisfulltrúinn í Garðahreppi vottað, að húsið væri óíbúðarhæft í þáverandi ástandi. Hinn 19. apríl 1977 var dómkvaddur Hannes Kr. Davíðsson arkitekt í stað Sigurgeirs Guðmundssonar skólastjóra, sem beiðst hafði lausnar vegna veikinda. Matsmennirnir hófu störf sín og boðuðu til skoðunarfundar hinn 24. nóvember 1977. Endurmatsgerð sinni skiluðu þeir hinn 3. mars 1978 og staðfestu hana fyrir dómi hinn 6. júní s. á. Í endurmatsgerðinni segir m. a.:

„Fyrir lá, að húsið er byggt þann veg, að loftplata er steipt á golfplötunni og síðan lyft upp í hæð og fest þar á fyrirfram reistar súlur „lift slab method“. Aðspurður um aðskilnað milli platnanna segir Guðmundur, að ofan á gólfið, sem var vélslípað, hafi verið borið silicon til að tryggja, að steypa í loftplötunni næði ekki bindingu við steypu gólfsins.

Eins og sagt var, er húsið byggt með „lift slab mehtod“, þannig verða útveggir allir sem og innveggir settir upp, eftir að búið er að lyfta loftplötunni í sína hæð. Svo virðist sem arkitektinn hafi óskað þess, að loftplata næði nokkuð út yfir útveggi, og er trúlega byggt á útlits- og hlífðarsjónarmiðum. Til þess að mynda undirstöðu undir loftplötuna í steypu hefur gólfplatan svo verið færð út til sömu marka og loftplatan skyldi hafa.

Við yfirlitsskoðun matsmanna komu í ljós áberandi sprungur milli lofts og veggjahluta á fleiri stöðum í húsinu. Einnig var sprunga í gólfi í svefnherbergi í norð-vestur horni. Þar var einnig lóðrétt sprunga milli útveggjarveggjahluta og innveggjar að norðurvegg, reyndist hún allt að 15 mm, sjá mynd nr. 1 og 1b. Glufur við loft reyndust vera 1—9 mm. Af sjálfu leiðir, að þetta skapar mikla kælingu og óæskilega lofthreyfingu í húsinu. Einnig kom í ljós við skoðun, að rör fyrir raflagnir í útveggjum höfðu verið látin í bil milli gólfs og neðri brúnar veggjahluta og lágu þar sums staðar út að þéttijárni úr plötunni óeinangruð. Sjá mynd 2, 3 og 4. Við almenna skoðun komu einnig í ljós víðtækar málningarskemmdir á loftum. Sjá myndir 5 og 6. Vatns- eða rakaskemmdir voru nokkuð áberandi á loftum og gólfum við útveggi og rakalykt undir teppum. Sjá mynd 7.

Eftirfarandi athuganir voru gerðar.

Kannað var, hvort frágangur gólfa væri eins og greint er frá á uppdráttum. Voru í því skyni boruð göt í gólfplötu, og kom þá niður í einangrunarplast, þykkt þess var ekki sannprófuð, en undir þvottahússgólfi er þykktin 2.“

Gerðar voru rakamælingar í loftplötu í mismunandi dýpt, og sýndu þær vaxandi raka eftir því sem dýpra var farið upp í plötuna. Sjá meðfylgjandi greinargerð frá Rannsóknastofnun Byggingariðnaðarins, dags. 23. janúar s. l.

Þá voru gerðar athuganir á viðloðun málningar við loftplötu og veggj, en málningarskemmdir voru einnig á innra borði útveggja, sjá mynd 8. Sjá meðfylgjandi greinargerð frá Rannsóknastofnun Iðnaðarins, dags. 23. 2. 1978.

Þá var gerð könnun á hæð gólfa og neðra borði loftplötu, samanber greinargerð frá Braga Þorsteinssyni og Eyvindi Valdemarssyni, verkfræðingum, dags. 12. 12. 1977. En gólf sprunga á norð-vesturhorni hússins svo og ábending Herðísar um þrálátar klóakstíflur gat hvort tveggja bent til hreyfinga í grunni.

Matsmenn skoðuðu pappalögn á þaki, og eru þar 4 loftræstihettur. Pappi var mjög víða laus frá undirlagi og á nokkuð stórum blettum. Önnur loftræsting en umræddar hettur var ekki sjáanleg. Vegna veðurs var pappalögn ekki opnuð til könnunar á rakastigi í einangrun.

Matsmenn grófu inn undir sökkul á norðurhlið hússins í stefnu af gólf sprungu, til könnunar á sökkuldýpt. Hún reyndist vera 15 cm undir efra borði jarðvegs. Kannað var með teini á öðrum stað undir sömu hlið austar, og reyndist hún vera eins ca. 15 cm. Við vesturvegg eru festiplötur loftplötu á súlum óeinangraðar um kulda, en súlur þessar eru í útvegg, og plöturnar ganga því sem næst að hálfu inn í upphituð herbergi með óumflýjanlegri slagamyndun. Athugun matsmanna leiddi í ljós verulega tæringu á flatjárn, sem steipt er í gólfplötu til þéttingar undir vegg hlutum. Þar kom einnig í ljós, að rör fyrir raflagnir voru mjög ryðguð á köflum.

Athuganir matsmanna á hita í húsinu nú, eftir að hitaveita er komin, benda ekki til neinna óeðlilegheita, örari kólnun í þessu húsi en í systurhúsinu, sem um getur í skýrslu frá Blikksmiðjunni Vog, er ekki óeðlileg miðað við þann óþéttleika, sem er á skeytum útveggja og lofts. Verður að líta svo á, að þar með sé svarað þeim þætti matsbeiðnarinnar. En þann tíma,, sem matsmenn hafa umgengist húsið, hefur kynding virst með eðlilegum hætti, lofthiti um + 20° celsius. En á tímabilinu frá 24/11 1977 til 23. 2. 1978 komu matsmenn samtals 15 sinnum í húsið til athugana og mislangra rannsóknardvala.

Vegna sprungu í gólfi um þvert norðvesturhorn hússins ásamt mikilli útbeygju á vegg hluta úr steini létu matsmenn kanna hæðir á gólfi og lofti,

sem áður sagði. Sjá meðfylgjandi uppdrátt frá Braga Þorsteinssyni, verkfræðingi. Þessi athugun leiddi í ljós misgengi milli lofts og gólfs á nokkrum stöðum, þó óverulegt, þegar lítið er til þess, að gólfplata er einangruð fyrir hitaflæði að ofan og að sökkulbrúnir ná rétt undir yfirborð jarðar eða ca. 15 cm., sem er mjög afbrigðilega grunnt, samanber 20. gr. byggingarsamþ., er í gildi var 1966 og 5. 1. 1. í byggingarsamþ. Garðahrepps frá 1967, er ekki hægt að útiloka þann möguleika, að frost geti valdið hreyfingu á fyllingu. Óvarlegt er að treysta því, að fyllingarefni sé algerlega finefnasnautt, en rannsókn á fyllingarefni virðist ekki hafa farið fram skv. áður umgetnum upplýsingum Guðmundar Einarssonar. Og úttekt á grunni af hálfu byggingarfulltrúa hefur ekki farið fram, samanber yfirlýsingu hans, dags. 14. febrúar 1978, þar sem allar úttektir á húsinu eru skráðar. Matsmenn telja eðlilegt, að fyllt sé að húsinu með moldarjarðvegi, svo dýpt á sökkli í jörð aukist og verði að minnsta kosti 45 cm. Þessi aðfylling verði ca. 1 m á breidd. Samskeyti veggja og gólfplötu eru að nokkru gerð samkvæmt uppdráttum. Það er um innsteypt flatjárn, sem gengur upp úr gólfplötu og pressast inn í einangrunarlag útveggja, þar sem steinn er (sandwich), en gengur upp í rauf í botnstykkjum þeirra vegghluta, sem eru úr timbri, svo og upp í rauf í undirstykki glugga. Sjá verkeikningar arkitekta og verkfræðinga. Járnkantur þessi er lokaður fyrir rakaflæði og skapar því slaga, nema sérstakar ráðstafanir séu gerðar. Á teikningum arkitektsins er fram tekið, að holrúmið innan járnkantsins undir gluggum og vegg hlutum skuli fyllast með urethan frauði. Þetta einangrunarefni á að vera mun rakabéttara „diffusionsþéttara“ að sögn framleiðanda en polystyren, og má ætla, að ef fyllstu vandvirkni hefði verið gætt í upphafi og full viðloðun hefði fengist við aðliggjandi fleti, þá væri ástandið ekki eins slæmt og nú er. Matsmenn benda á, að sú ákvörðun að nota þetta holrúm fyrir röralagnir hefði að verulegu leyti dregið úr áhrifum urethan frauðsins. Sú einangrun, sem í raun var notuð, er polystyren frauð „einangrunarplast“, sem stungið er í rifuna eftir á, og gefur augaleið, að slík ífylling er ekki sambærileg því að spraut urethan frauði, sem þá þenur sig út í holrúmið. Auk þess sem polystyrenið er engan veginn þétt fyrir rakaflæði. Þarna hefur því heitt loft úr herbergjum hússins átt lítið hindraðan aðgang að köldu járninu með þeim afleiðingum, sem ljósar eru. Eins og áður var sagt, er járn þetta víða orðið mjög tært og sums staðar svo, að göt eru á. Auk þess verður að hafa í huga, að botnplata er jafnhá utan og innan veggja, sjá uppdrætti. Á suður- og norðurhlið gengur botnplatan 50—60 cm út fyrir vegg. Þetta hefur þau áhrif, að fúgan milli veggjar og gólfs liggur undir stöðugu vatns- og snjóálagi, ef þannig viðrar, auk þess sem platan verkar sem kuldabré inn, með slagamyndun á gólfi sem afleiðingu. Kælingarflötur er margfaldur miðað við venjulegan frágang eða í suðurhlið 120 cm á móti 12, ef platan

stæði ekki út miðað við lengdarmetra í vegg. Í norðurhlið og austurhlið að hluta eru sambærilegar tölur 90 cm á móti 12. Greinilegt er, að tilraunir hafa verið gerðar til að þetta umrædda fúgu utanfrá með ísprautun polysulfids, en af framansögðu er ljóst, að slíkar aðgerðir læknuðu ekki ástandið, eins og þó mun hafa verið tilgangurinn. Ef litið er til skeytanna við loftið, þá sést, að þar er í framkvæmdinni ekki gert ráð fyrir neinni hreyfingu milli byggingarhlutanna. Að hún á sér þó stað, sést á þeim hæðarmælingum, sem gerðar voru, svo og þeirri opnun á skeytunum, sem hefur átt sér stað, sjá t. d. mynd 7. Mesta opnun, sem við mældum, var 9 mm, eins og áður var sagt. Ef litið er til uppdráttar, þá sést bæði á teikningum arkitekts og verkfræðings, að reiknað hefur verið með úrtaki í neðri brún plötu og seinni aðfyllingu 2,5 cm á þykkt, sjá blað arkitekts nr. 3. 2, og 2 cm, sjá teikningu arkitekts nr. 4. 1. og teikn. verkfræðings nr. 2566, bls. 3. Óhjákvæmilegt er að gera þetta fúgu við loftið, sem hafi möguleika til að taka upp umtalsverða hreyfingu milli veggja og lofts, og verður ekki séð, á hvaða forsendum því hafi verið sleppt. Ennfremur skal á það bent, að loftplata gengur umtalsvert út yfir veggj með þar af leiðandi aukinni kælingu. Á uppdráttum sést, að gert hefur verið ráð fyrir, að aðfyllingarefnið væri jafnframt til einangrunar, svo drægi úr kuldaleiðni inn á loftið.

Úrtak í loftplötunni er verulega mjórra heldur en sýnt er á uppdráttum með þar af leiðandi skertum möguleikum til einangrunar. Auk þess sem hún hefur alls ekki verið framkvæmd. Eins og áður var sagt, fór fram athugun á viðloðun málningar innanhúss, var hún gerð af Rannsóknastofnun Íðnaðarins, og var henni lokið 22. 2. s. 1. Þessi athugun sýnir, að innra borð vegghluta úr steini hefur mjög slæma yfirborðsfestu fyrir málningu, sjá meðfylgjandi skýrslu, punktar A1-6 og B1-6. Sjá einnig lágmarkskröfur N. Í. F., sem fylgja sömu skýrslu. Einnig verður að hafa í huga skekkjur í vegghlutum, sem komið hafa fram, sjá áður umtalaða útbeygju í norðurvegg, einnig óþéttleika í hornskeytum steinelementa.

Mjög erfitt er að skipta algerlega um vegghluta þar sem festingarnar eru steyptar ofan frá ofan í vegghlutana. Mundu slíkar aðgerðir kosta fjarlægingu þaks á svæðum. Við leggjum því til, að viðgerð útveggja fari fram á eftirfarandi hátt:

1. Gólfplata fyrir utan veggj verði skorin burtu og sárið múrhúðað og „terrass“ verði lækkuð um ca. 15—17 cm. Gólfhluti í „terrass“ verði einnig skorinn burtu. Síðan sé fúga undir steinelementum söguð upp og hreinsuð vandlega og þétt með polysulfid.

Áður umræddur innsteyptur járnkantur verði fjarlægður, raflagnir undir vegghlutum séu fjarlægðar, enda orðnar mjög skemmdar, og er útleiðsla á þeim sumum. Síðan verði holrúmið fyllt m. urethan frauði. Hreinsa skal upp skeyti við loft á sama hátt og gera þéttifúgu „þan.“ Að þessu loknu

leggjum við til, að sett verði vatnsvarnarklæðning á grind utan á alla lokaða veggfleti í útveggjum og þeir réttir af. Efni í grindinni væri $1\frac{1}{2}'' \times 2''$ fúavarið.

Ástæðulaust er að reikna með grind utan á vegghluta úr timbri, en reiknað er með klæðningu á þá fleti einnig, þar sem viðbúið er, að núverandi plötur eyðileggist við tilraunir til að fjarlægja þær, sem þó er nauðsynlegt vegna frágangs vatnsbretta og athugana á einangrun. Efni klæðningar getur verið að vali, lóðrétt timburklæðning, báruál, báruplast eða bárujárn. Í kostnaðaráætlun er gengið út frá báruáli. Viðfangsefni matsmanna er að segja fyrir um frágang til tæknilegra úrbóta, en ekki taka arkitektonískar ákvarðanir.

Vatnasklæðningin skal ganga fast að loftplötu og komi þar dropskör undir plötu og fyrir utan klæðningu lögð í þéttiefni, einnig gangi klæðningin hið minnsta 5 cm niður fyrir samskeyti við gólfplötu. Undir gluggum og timburvegghlutum skal ganga frá málmvatnsbretti, er gangi út yfir plötu-brún, eftir að afskurður hefur farið fram. Undir vatnsbretti skal tryggja loftrás, og einangra skal með urethan frauði undir glugga eins og timbur vegghluta. Fjarlægja skal núverandi járnkant. Ekki er tekin afstaða til efnis í vatnsbretti að öðru leyti. Í kostnaðaráætlun verður gengið út frá seltu-polnu aluminium. Eins og áður var sagt, þá liggja raflagnir nú andstætt reglugerðarákvæðum um huldar lagnir að óeinangruðum flötum, gólfi og innsteyptu flatjárninu með þeim afleiðingum, sem áður var á minnst, tæring í rörum og útleiðsla. Við teljum, að lagnir þessar verði að endurnýja og færa þær innar, svo löglegur umbúnaður fáiist. Þegar litið er til meðfylgjandi festuathugunar á málningu á útveggjum, þá sést, að innra byrði vegghluta úr steini gefur ekki lágmarksfestu, og verður því að byggja upp nýtt yfirborð undir málninguna.

Eins og frammar var sagt, þá vantar þétti- og hreyfifúgu milli vegghluta og lofts. Einnig segir að sjálfsöggðu til sín að innan, áður umrædd útbeygja, í vegghluta.

Matsmenn telja, að best verði ráðin bót á þessum göllum, þ. e. flutningi raflagna, nýtt yfirborð undir málningu og afréttingu veggja, með því að setja upp grind á innri hlið veggja og klæða síðan. Þar kemur til greina að nota þilplötur undir málningu, spónlagðar plötur eða panelklæðningu, en eins og áður var sagt, þá tókum við ekki afstöðu til arkitektonískra ákvarðana, en í kostnaðaráætlun er reiknað með þilplötum 16 mm og málningu. Um viðarvegghluta gildir öðru máli. Þar þarf að endurnýja og flytja raflagnir innar, svo löglegur umbúnaður fáiist, einnig þarf þar að gera þétti- og hreyfifúgu við loft.

Raflagnir má flytja innfyrir gólf og gera þar stökk yfir í sambandi við gólflista, og gildir það sama um glugga. En ekki verður séð ástæða til að

klæða innan á þessa vegghluta eins og steinhlutana. Þó teljum við ástæðu til, að könnuð verði rýrnun á plasteinangrun í grind timburvegghluta, þegar farið verður í endurbætur.

Eins og að framan var sagt, þá vantar hreyfifúgu milli allra útveggja og lofts. Einnig þarf að ráða bót á þeirri kuldabré, sem er yfir útveggi, kuldaleiðni í steinplötu. Eins og áður var bent á, var gert ták fyrir nokkurri einangrun og þéttingu við loft á uppdráttum arkitekts og verkfræðings. Sé litið til festuathugana á málningu við stein, þá sést, að þær eru allar undir lágmarki, utan á bletti, sem var sérstaklega hreinsaður, yfirborð steypu var hreinsað með skröpun og sandpappírsslípun. Síðan tvímálað með Hörpusilki. Sýni merkt C á yfirlitstöflu. Sýni merkt A og B voru einnig úr tvímáluðum blettum með sama efni. Önnur sýni voru tekin af málningu, sem fyrir var í húsinu, þ. e. sýni merkt D, E og F.

Rakakannanir á loftplötu leiddu í ljós vaxandi raka upp í plötunni allt upp í 5,2% í 55 mm dýpt. Rannsókn þessi bendir til, að nauðsynlegt sé að setja rakapétt lag fyrir neðan steypuna til að stöðva rakaflæði, „diffusion“, upp í steypuna og yfirliggjandi einangrun, en loftræstingu hennar virðist ekki fullnægt með áður áminnstum 4 lofthettum.

Matsmenn telja, að eðlilegast sé að ráða bót á nú umræddum göllum, þ. e. skorti á hreyfifúgu við loft, kuldabré yfir vegg, málningarfestu og rakaflæði, með því að setja grind neðan á loftplötu, einangra í hana ca. 50–60 cm inn á loftin frá útvegg, eftir að gengið hefur verið frá þéttifúgu með listum á loftið við útveggi. Síðan komi rakavarnarlag og gætt sé ítrustu vandvirkni á skeytum og um allan frágang, síðan verði klætt neðan á grindina með panel, massivum eða úr plötum, spónlögðum eða máluðum. Eins og áður er sagt, tókum við ekki endanlegar ákvarðanir um yfirborðsáferð. Þéttlista við hreyfifúgu skal skrúfa í loftplötu í butylundirburð, og í listann skal gera úrtak fyrir „þanefni“ að veggelementum. Þetta á einnig við um þéttingu að utanverðu. Þéttlistinn gæti verið úr 1½“ × 2“ valinni furu. Grind neðan á loftið væri fest með skotnögglum, lista 1“ × 2“ m. ca. 50 cm millibili, eftir því sem gengur upp í stærðir loftanna.

Hér hafa verið raktir þeir gallar, sem matsmenn hafa séð og kannað í húsinu Garðafliót 23 í Garðabæ samkvæmt matsbeiðni og eiga rót í byggingalagi hússins. Einng þær aðgerðir til úrbóta, sem við teljum nauðsynlegar til þess eins og segir í matsbeiðni:

„Að um varanlega viðgerð sé að ræða og eignin geti orðið í samræmi við þær vonir, sem eigandi hafði ástæðu til að gjöra sér við kaupin.“

Matsmenn hafa ekki tekið í kostnaðaráætlun tillit til ef til vill nauðsynlegrar endurmálunar á innveggjum.

Varðandi lið 7 í matsbeiðni taka matsmenn fram, að eins og húsið birtist þeim, þá teljum við það vart íbúðarhæft, en þar sem okkur er ekki ljóst,

á hvaða tíma það ástand skapaðist né heldur hver óþægindi og útgjöld eigandi hefur haft af afnotamissi hússins, treystum við okkur ekki til að svara þessum lið með verðbótaákvörðun.

Þær aðgerðir til varanlegra útbóta, sem við höfum hér lagt til, að gerðar verði, teljum við, að muni kosta á núverandi verðlagi kr. 7.750.000.-, sjömilljónirsjöhundruðgimmíupúsund 00/100. Þessi upphæð er miðuð við byggingarvísitölu dagsins í dag 176 stig.“

Stefnandi höfðaði framhaldssök í málinu með framhaldsstefnu, birtri 1. september 1978, og byggði kröfurnar á grundvelli hins nýja endurmats og krafðist þess, að stefndi yrði dæmdur til að greiða kr. 12.900.527 ásamt vöxtum. Stefndi krafðist enn sýknu sem áður, en síðar krafðist hann frávísunar framhaldssakar, en þeirri kröfu var hrundið með úrskurði dómsins hinn 12. september 1979.

Hinn 13. júlí 1978 seldi stefnandi húsið á kr. 17.000.000 með kaupsamningi gerðum við Kristbjörn Þórarinsson kafara. Í kaupsamningnum var tekið fram, að húsið væri gallað og illa útlitandi og að kaupanda væri kunnugt um þetta. Hann hafi skoðað húsið vandlega og kynnt sér endurmatsgerðina og hann taki á sig alla áhættu af göllum á húsinu.

Vitnið Kristbjörn Þórarinsson kafari kom fyrir dóminn 8. október 1979 og bar, að við sölu á húsinu hafi verið óskað eftir tilboði og það hefði verið komið 15 milljóna tilboð og það hafi bætt 2 milljónum við og fengið húsið. Vitnið hafi talið húsið að sumu leyti gott, en að öðru leyti ekki, jafnvel mjög slæmt. Önnur einbýlishús, sem vitnið hafi skoðað, hafi kostað frá 28. milljónum upp í 36 milljónir á þessum tíma, ofar í þessu hverfi, og hafi vitnið miðað tilboð sitt við að vera búinn að koma húsinu í mjög gott stand fyrir 35 milljónir. Vitnið kvaðst ekki sammála öllum atriðum í endurmatsgerðinni, sem það hafði kynnt sér, t. d. hvernig ætti að gera við og klæða það að utan. Vitnið hafi gert við á tveimur stöðum, þar sem þurfti að stöðva leka, á norðurhlið og austurhlið, og sett þar þéttiefni að utanverðu. Síðan hafi vitnið brotið kantinn af gólfplötunni, sem staðið hafi út fyrir vegginn. Vitnið kvaðst mundu skipta um steinveggi í húsinu og láta hina nýju veggj ná 10 cm niður fyrir efri brún á gólfplötu, enda séu núverandi veggir meira og minna skemmdir og sprungnir. Vitnið kvaðst hafa fjarlægt timburvegg, sem byggður hafði verið við bakinnanganginn og milli-ganginn milli bílskúrs og íbúðarhúss. Timburveggurinn hafi gert gang þennan að innigangi, en nú sé hann útigangur. Þarna hafi verið mikill raki, þegar heitt var, enda hafi regnið komist þarna inn. Vitnið kvaðst hafa orðið vart við breytingu á loftinu í húsinu eftir 2 - 3 mánuði, þá hafi loftið í húsinu orðið eðlilegt. Áður hafi loftið verið rakt og húsið allt gegnumkalt

og teppi og dúkar í herbergjum hafi verið blaut. Vitnið kvaðst ekki hafa orðið vart við annað en viðloðun málningar væri í lagi.

IV

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi byggir kröfur sínar á hendur stefnda á þeim rökum, að húsið hafi verið haldið stórkostlegum göllum, sem stefnda beri að bæta samkvæmt almennum skaðabótareglum, og að stefndi hafi sjálfur gefið út yfirlýsingu um að bæta þessa galla. Stefnandi hafi við kaupin á húsinu átt að fá húsið afhent í ástandi, sem sé sambærilegt við ástand nýrra einbýlishúsa á Íslandi almennt. Stefndi hafi ekki afhent slíkt hús, þar sem í ljós hafi komið, að talsvert hafi skort á, að húsið hefði slíka áskilda eiginleika. Stefndi, sem sé verkfræðingur að mennt og starfi sem slíkur, hafi þarna verið að gera tilraun við bygginginu á íbúðarhúsum og hann hafi við samningsgerðina ekkert nefnt, að þarna væri um tilraun að ræða, og ekkert nefnt, að eitthvað sérstakt bæri að varast við notkun hússins, og ekkert tekið fram, að þetta hús væri eitthvað frábrugðið íbúðarhúsum almennt. Stefnandi, sem sé á engan hátt fróð um húsbyggingar, hafi þannig ekki verið vörud við byggingarlagi hússins né því, að sérstakt eftirlit og viðhald þyrfti að viðhafa. Strax um haustið 1967, eftir að flutt var í húsið, hafi stefnandi orðið vör við leka við gólfplötu og frá þaki. Hún hafi kvartað við stefnda og beðið hann úr að bæta og hafi hann gert einhverjar tilraunir, en ekki hafi þótt sýnt, þegar afsalið var gefið út hinn 14. september 1968, hvort þær umbætur mundu duga. Þess vegna hafi aðiljar undirritað yfirlýsinguna með kaupsamningnum á afsalsdeginum, þar sem stefndi hafi lofað að lagfæra greinda framkomna galla þannig, að varanleg bót yrði af kaupanda að kostnaðaralausu. Þrátt fyrir eftirgangsmuni stefnanda hafi stefndi ekki efnt þetta loforð, nema að því er snerti lagfæringu á þakinu. Stefnanda hafi því verið nauðungur sá kostur að biðja um dómkvaðningu matsmanna til þess að segja til um gallana og hvað kostaði úr að bæta. Stefnandi hafi talið undirmatsgerðina og yfirmatsgerðina ófullnægjandi, þar hafi ekki verið tekið tillit til alls, sem þyrfti til varanlegrar viðgerðar, og mötin hafi byggst á ónógum athugunum og matsupphæðir hafi verið peningalega allt of lágar. Þess vegna hafi stefnandi fengið dómkvadda tvo sérfróða menn til endurmats á göllumum og afleiðingum þeirra og sé það mat langitarlegast og byggt á vönduðustu rannsóknum og byggi stefnandi dómkröfur sínar á því.

Stefnandi bendir á, að í ljós sé leitt, að gallana á húsinu megi flokka í ýmsa flokka. Í fyrsta lagi sé um að ræða leka og raka með útveggjum við gólfplötu. Í öðru lagi hafi verið þakleki, þá skemmdir á neysluvatns-

lögn, málningarskemmdir innanhúss og svo aðrir byggingargallar og skemmdir innanhúss.

Öll mötin beinist að þessum göllum, en matið frá 3. mars 1978 sé langbest unnið og því besta sönnunargagnið í málinu. Með því telji stefnandi í ljós leitt, að hér sé um upphaflega og upprunalega byggingargalla á húsinu að ræða, sem stefndi beri fulla ábyrgð á, enda hafi gallarnir á engan hátt komið af völdum stefnanda né aðilja á hennar vegum og séu á engan hátt á hennar ábyrgð. Stefnandi andmælir alfarið þeirri málástæðu stefnda, að hún hafi átt að annast viðhald á húsinu að því leyti að fylla sífellt upp í raufir á útveggjum með þéttiefni. Slíkt teljist ekki „viðhald“ á húsi og hafi húsið alls ekki átt að þurfa slíkt „viðhald.“ Húsið þurfi að halda vatni og því hafi það frá upphafi verið haldið alvarlegum byggingargöllum vegna gallaðs frágangs á útveggjum við gólf. Bendi stefnandi á orð yfirmatsmanns Júlíusar Sólnes fyrir dómi 5. febrúar 1979, er hann hafi borið, að eigandi hins hússins hafi sagst nánast vera með þéttisprautuna á lofti allt sumarið.

Stefnandi rökstyður fjárhæð dómkrafna með því að benda á, að heildarmatsupphæð matsins frá 3. mars 1978 hafi verið kr. 7.750.000, sem hafi verið miðuð við verðlag á þeim tíma, eða byggingarvísitölu 176 stig. Byggingarvísitala hafi hins vegar verið 217 stig, þegar framhaldsstefnan var gerð, og því hafi fjárhæð þessi verið reiknuð kr. 9.555.750. Þegar aðili sé skaðabótaskyldur fyrir skaðaverk innan saminga, beri að dæma fullar bætur á tjóni hans og taka fullt tillit til breytinga á verðmiðli, enda beri að gera tjónþola eins settan eins og hann væri, ef ekkert tjón hefði orðið. Nú sé byggingarvísitala 398 stig og því kosti viðgerð meira í dag en áður og þess vegna eigi ekki að miða bótafjárhæð við þann tíma og þá byggingarvísitölu, sem gildi, þegar viðgerðir gátu hafist. Við þennan kröfufilið bæti stefnandi síðan kröfu um bætur vegna afnotamissis af húsinu, kr. 1.800.000, eftir að stefnandi hafi þurft að flytja úr því með börn sín í júlí 1976, og kr. 200.000 í bætur fyrir óþægindi og fyrirhöfn, kr. 1.294.777 vegna kostnaðar matsmanna og loks kr. 50.000 vegna viðgerðar á neysluvatnslögn. Samtals nemi fjárhæðir þessar kr. 12.900.527, en í raun sé tjón stefnanda miklu stórfelldara, eins og komið sé fram í verðýrnun hússins við sölu þess í júlí 1978. Þá hefði stefnandi að réttu lagi átt að fá fyrir það kr. 32.000.000, en fékk aðeins kr. 17.000.000 vegna hinna stórkostlegu galla.

Stefndi styður sýknukröfu sína þeim rökum, að stefnandi sjálf beri alfaríð ábyrgð á því, hvernig húsið hafi orðið, og sé eingöngu viðhaldsleysi hennar um að kenna, hvernig farið hafi. Stefndi hafi frá upphafi bent á þetta og eftir hina löngu málsmæðferð bendi hann á, að í ljós sé leitt, að sjónarmið hans hafi ætíð átt við rök að styðjast. Nú byggji stefnandi kröfur sínar á „endurmati,“ sem fram hafi farið árið 1977 - 1978. Þessu „endurmati“ hafi af hálfu stefnda ætíð verið mótmælt sem málinu óvið-

komandi, enda hafi mjög óvenjulega verið að því staðið. „Endurmatið“ hafi verið á sömu göllunum (sic), sem þegar hafi verið metnir í undirmati og yfirmati, löngu áður en endurmatið fór fram. Ekkert viðhald hafi farið fram í húsinu frá upphafi og hafi endurmatsmennirnir ekki kynnt sér fyrri matsgerðir og þar með ástand hússins árið 1973 til þess að kynna sér, hvað hefði gerst í húsinu á þessum árum, sem það hafi staðið autt langtímum saman. Stefnandi hafi fengið mat á skemmdum þegar árið 1973 og þá hafi henni ekki verið neitt að vanbúnaði að láta viðgerðir fara fram. Ekki sé unnt að halda endalaust áfram og láta meta sömu hlutina upp aftur og aftur og fá sífellt nýjar fjárhæðir fram og séu þessi vinnubrögð stefnda óviðkomandi. Í ljós sé leitt, að stefnandi hafi ekkert látið gera við húsið frá upphafi og að frá 1976 hafi það auk þess staðið algerlega autt og ónotað. Fjárhæðir í mötum verði að miða við þann tíma, sem viðgerðir gátu hafist, og sé löng dómvenja fyrir því og þegar af þeirri ástæðu beri að hafna grundvelli dómkrafna stefnanda, endurmatinu, þar sem slíkt mundi leiða til þess, að tjónþoli væri að hagnast á drættinum. Við hverju sé að búast varðandi hús, sem standi autt langtímum saman árin 1974—1978?

Stefndi bendi á, að hér sé ekki einungis um að ræða kostnaðarhækkunar milli árunna 1974 og 1978, heldur komi fram viðbótargallar vegna viðhaldsleysis. Yfirmatið í máli þessu sé eina sönnunargagnið um ástand hússins, eins og það hafi verið og kostnað þá. Þessu mati hafi ekki verið hnekktt af hálfu stefnanda og engin dæmi séu um, að nýtt „endurmat“ tveggja manna á sömu göllum geti hnekktt yfirmati þriggja manna. Ranglega hafi verið staðið formlega að dómkvaðningu endurmatsmannanna og sé það ekkert gagn í málinu af þeim sökum. Ekki sé efnishlið „endurmatsins“ vænlegri. Upplýst sé, að endurmatsmennirnir dragi verulega rangar ályktanir.

1. Þeir byggi oft á umsögnum annarra, helst stefnanda, en geri ekki sjálfstæðar athuganir. Þetta komi fram um hita í húsinu og í orðum þeirra um „þrálátar stíflur“ í frárænnislögnum. Um hitann sé það að segja, að ofnbrennarinn hefði þurft loft til að brenna, en stefnandi hafi lokað fyrir loft í tækin með því að byggja vegg milli hússins og bílskúrs. Þetta hafi gert hitunartæki hússins óvirk og valdið rakanum í því.

2. Endurmatsmenn giski á efnið í grunni hússins, en upplýst sé, að það sé algerlega frostfritt efni. Andstætt orðum endurmatsmanna hafi úttekt á grunni farið fram með járnbindingunni.

3. Dregnar hafi verið rangar ályktanir um rakamælingar og sé það upplýst með gögnum í málinu og sé þar með fallin niður þörf á að klæða loftið innan, sem hafi verið stór hluti „endurmatsins.“

4. Upplýst sé, að viðloðun málningar sé góð, andstætt orðum endur-

matsmanna. Þannig beri að hafna endurmatsgerðinni algerlega, bæði að formi og efni, og þá standi yfirmatsgerðin eftir í málinu.

Stefndi hafi tekið afstöðu til yfirmatsgerðarinnar í upphafi máls þessa og hann ítreki, að ágreiningur aðilja sé, hvað teljist „gallar“ á þessu húsi. Stefndandi hafi keypt af stefnda hús í smíðum af sérstakri gerð og upplýst sé, að þörf hafi verið á, að fylgst væri með fellubéttingum á húsinu. Það hafi stefndandi ekki gert og því hafi hún sýnt vanrækslu. Hún hafi heldur ekki gætt þess, að ekki mætti liggja snjór, ís eða vatn við samskeyti húshluta, og raki hafi því komið. En stefndandi hafi einnig breytt veggjunum og þar með loftinntaki og því hafi einungis komið rakt loft inn í húsið. Þessi breyting hafi verið gerð að stefnda fornspurðum og í heimildarleysi. Þegar stefndandi hafi kvartað við stefnda vegna þakleka, hafi þegar verið gerðar ráðstafanir og hafi stefndandi samþykkt, að Þorsteinn Gíslason mál-rameistari sæi um þær viðgerðir. Hún hafi því einnig átt að snúa sér til hans vegna málningarskemmdanna, sem stöfuðu af þaklekanum, og hafi þær því ekki verið stefnda viðkomandi. En rakann í húsinu megí alfarið telja á ábyrgð stefnanda vegna vanrækslu hennar á fellubéttingum og stefndi leggi áherslu á, að upplýst sé, að hér komi einnig til veggirnir, sem stefndandi lét setja milli húss og bílskúrs, sem orsakað hafi saggann í lofti hússins. Þannig séu þrír þættir, sem sameiginlega hafi valdið skemmdunum í húsinu af raka: ónóg umhirda umhverfis húsið, ónóg þétting með þéttiefni og það, að lokað var fyrir loft inn í húsið, og þetta sé alfarið á ábyrgð stefnanda.

Stefndi bendir auk þess á, að kröfur í framhaldssök séu fyrndar, þ. e. þær, sem ekki hafi þegar verið gerðar í frumsök. Hann mótmælir einnig vísitöluhækkunum á kröfum og kröfum um bætur vegna afnotamissis og bendir á, að í raun eigi stefndandi einungis rétt á að krefjast bóta vegna þess, sem hún ekki fékk, þegar hún seldi húsið í júlí 1978. Í sáttaboði árið 1977 hafi stefndi boðist til að kaupa húsið á kr. 15 milljónir, en því boði hafi stefndandi ekki tekið. Sú fjárhæð hefði með vísitöluhækkun reiknast kr. 25 milljónir árið 1978, þegar stefndandi seldi húsið á kr. 17 milljónir, og slíkt sé stefnanda sjálfri um að kenna.

V.

Niðurstaða.

Upplýst er, að samskeyti útveggja og gólfplötu í húsi því, sem stefndandi keypti af stefnda í febrúar 1967, hafi verið þannig, að 1 cm breið rauf hafi verið milli gólfplötu og veggeininga og að rauf þessi hafi verið fyllt með þéttiefni, sem þarfnast hafi reglulegs eftirlits og viðhalds, en 5 cm breitt járn hafi staðið upp úr gólfplötunni og gengið upp í holrúm innan

við ytra steypulagið í veggeiningunum. Járn þetta hafi átt að stöðva vatnsrennsli að utan, ef ytra þéttiefni brygðist, en gólfplatan hélt áfram út fyrir veggina í sömu hæð og myndaði pall í kringum húsið 50—60 cm á breidd. Þarna var því ekki stallur eða vatnslás fyrir utanaðkomandi vatn, en járníð átti að koma í staðinn fyrir slíkt. Járn þetta var sett í rauf, sem skorin var í gólfið. Ekki var notað ryðfrítt stál, og hlaut því járníð að ryðga með tímanum. Slíkur frágangur er ekki viðhlítandi, þar sem vatn af pallinum kemst auðveldlega að járninu og yfir það, ef uppistaða myndast fyrir utan og undir járníð, ef steypan liggur ekki nægilega þétt að því. Þetta verður því að teljast hönnunargalli, sem krefst verulegs eftirlits og viðhalds, ef ekki eiga skemmdir að verða. Enn fremur getur myndast þétting vatnsgufu við járníð að innan og valdið rakaskemmdum, eins og bent er á í yfirmati.

Stefndi hefur sjálfur borið fyrir dóminum, að þessi byggingaraðferð hafi haft þá kosti, að unnt hafi verið að haga veggeiningum eftir óskum eigandans, en á móti hafi komið vandamál varðandi samskeyti á útveggjum, sem kallað hafi á eftirlit. Upplýst er, að þurft hafi að lagfæra þéttingarnar um sumarið 1967, þar sem þær höfðu ekki tekist sem skyldi, þegar húsið var byggt þá um veturinn. Stefndi hefur og borið, að hann myndi ekki til þess, að um það hafi verið rætt við kaupin, að húsið þyrfti sérstakt viðhald og eftirlit. Stefnandi, sem ekki er byggingarfróður, verður ekki talinn hafa átt að vera það kunnugt, að húsið þyrfti viðhald og eftirlit umfram venjuleg steinsteypt hús. Líkur eru fyrir því, að stefndi hafi í upphafi talið frágang samskeytanna fullnægjandi og því hafi hann ekki við kaupin aðvarað stefnanda um hið sérstaka eftirlit og viðhald, sem síðar kom í ljós, að húsið þarfnaðist.

Með yfirlýsingu þeirri, sem aðiljar undirrituðu hinn 14. september 1968, verður að telja, að stefnandi renni stoðum undir það, að hann hafi kvartað yfir leka með útveggjum við gólf, fljótlega eftir að flutt var í húsið. Þó lét stefndi ekkert gera við felluþéttingar þá, sem þó höfðu mistekist við byggingu hússins. Stefnandi hefur þó borið, að stefndi hafi um sumarið 1968 séð um, að þankítta var sett í samskeytin við gólfplötuna allt í kringum húsið og að þetta hafi virst hjálpa eitthvað.

Dómurinn telur, að í ljós sé leitt, að umrætt viðhald á felluþéttingum og eftirlit með húsinu sé svo sérstakt, að þarna sé um galla á húsinu að ræða, og fellst dómurinn á mötin í málinu að því leyti. Stefndi hefur ekki sýnt fram á, að hann hafi kynnt stefnanda þetta né að stefnanda hafi átt að vera um þetta kunnugt á annan hátt, og ber honum því að bæta stefnanda það tjón, sem hann hefur orðið fyrir vegna gallans. Til þess að bæta úr þessum galla telur dómurinn, að fjarlægja þurfi framlenginguna á gólfplötunni, sem myndar pall í kringum húsið. Við það mundi vatn ekki safnast og leita inn í raufina og inn í húsið og því væri nægilegt, þegar pallurinn

hefur verið fjarlægður, að ganga frá sárinu með múrhúðun, þéttingu og dropskór og væri slíkt auðvelt í framkvæmd. Á þessa lausn var fyrst bent í endurmati því, sem skilað var 3. mars 1978, og telur dómurinn aðrar lausnir, sem fram komu í undirmati og yfirmati, ekki eins sannfærandi. Dómurinn fellst þó ekki á með endurmatsmönnum, að ástæða sé til að klæða húsið utan, þegar pallurinn hefur verið fjarlægður. Dómurinn telur kostnað við þessa framkvæmd vera hæfilega metinn kr. 1.800.000. Að þessari framkvæmd lokinni þyrfti að mála húsið að utan, og telur dómurinn kostnað við það hæfilega metinn kr. 700.000.

Dómurinn telur, að kröfur stefnanda í framhaldssök séu ekki fyrndar, þar sem ekki er í ljós leitt, að gallar þessir hafi verið staðreyndir fyrir september 1968.

Afleiðingu þessa hönnunargalla telur dómurinn vera ýmsar skemmdir innanhúss, svo sem á teppum, gólfkorki, gólflistum og raflögnum, og stafa þessar skemmdir sumpart af leka og sumpart af rakamyndun innanhúss. Einnig er hugsanlegt, þótt ekki hafi verið sýnt fram á það með óyggjandi rökum, að samverkandi þáttur sé of hátt rakastig í húsinu langtímum saman, er stafað hafi af því, að byggt hafi veri fyrir loftinntak hitunarkerfisins, eins og fram er komið í málinu, að gert hafi verið af hálfu stefnanda. En þetta er ósannað af stefnda hálfu, og verða því skemmdirnar taldar afleiðingar nefnds hönnunargalla, sem stefnda ber einnig að bæta. Tjón af þessum lið er í endurmati talið samtals kr. 1.100.000, og telur dómurinn það hæfilega metið.

Dómurinn fellst ekki á, að viðloðun málningar sé ábótavant, heldur telur sýnt með rannsókn í matsgerð endurmatsmanna, að viðloðun málningar sé í lagi.

Upplýst er, að rifur séu milli veggeininga og lofts á nokkrum stöðum og að útveggir séu bognir og rifur séu milli innveggja og útveggja. Þetta tals byggingargalli, sem stefnda ber að bæta, og telst kostnaður við viðgerð hæfilega metinn kr. 300.000, sbr. endurmatsgerð.

Dómurinn fellst ekki á, að sýnt sé, að raki sé óvenjumikill í loftplötu og að nauðsynlegt sé því að setja rakabétt lag fyrir neðan steypuna til þess að stöðva rakafæði. Hins vegar er sýnt, að mála þarf húsið að innan vegna viðgerðanna og þaklekans, og ber stefnda að bæta stefnanda kostnað við það, sem telst hæfilega metinn kr. 800.000.

Upplýst er, að neysluvatnslögn hafi tærst, og ber stefnda að bæta það, þar sem um leyndan galla var að ræða. Telst kostnaður hæfilega metinn kr. 50.000.

Kostnað við úrbætur á göllum þeim, sem stefndi verður talinn bera ábyrgð á, telur dómurinn því hæfilega metinn kr. 2.500.000 fyrir lagfæringar utanhúss miðað við núverandi verðlag og byggingarvísitölu. Kostnaður við

að mála húsið innan, kr. 800.000, er einnig miðaður við núverandi byggingarvísitölu. Dómurinn telur, að þar sem ekki hafi verið sýnt fyrr en með endurmati 3. mars 1978, hvernig bæta ætti úr galla á samskeytum gólfplötu og veggja, og að þar sem dómurinn kemst að niðurstöðu um aðra útfærslu á því, að sanngjarnt sé að reikna með verðlagi og byggingarvísitölu við uppkvaðningu dóm um þessa liði. Þeir verða því teknir til greina með kr. 3.300.000 samtals.

Þar sem fallist er á endurmat um lið vegna skemmda innanhúss, kr. 1.100.000, og klæðningu á vegg og lagfæringu á rifum, kr. 300.000, verða þeir reiknaðir með verðlagi við útgáfu framhaldsstefnu, eins og þar er krafist, og verða því teknir til greina með kr. 1.700.000 samtals.

Stefnandi hefur gert kröfu um bætur vegna afnotamissis á húsinu í 2 ár, kr. 1.800.000. Þessum kröfulið mótmælir stefndi og bendir á, að afnotamissi stefnanda af húsinu megi alfarið rekja til framkvæmdaleysis hennar sjálfrar. Dómurinn telur, að upplýst sé, að húsið hafi orðið óíbúðarhæft vegna framangreindra galla þegar árið 1974 og að stefnandi hafi á þeim tíma ekki sýnt slíkt aðgerðarleysi, að honum hafi verið um það að kenna. Verður kröfuliður þessi því tekinn til greina með kr. 1.200.000.

Bætur vegna viðgerðar á neysluvatnslögn eru hæfilega ákveðnar kr. 50.000.

Rétt þykir að taka til greina kröfu stefnanda um bætur fyrir óþægindi og fyrirhöfn, kr. 200.000.

Reikningar matsmanna, kr. 1.294.777, teljast hluti málskostnaðar.

Niðurstaða málsins verður því sú, að stefnda verður gert að greiða stefnanda samtals kr. 6.450.000, þ. e. kr. 3.300.000 + kr. 1.700.000 + kr. 1.200.000 + kr. 50.000 + kr. 200.000. Vextir reiknast ekki af fjárhæð þeirri, sem miðuð var við verðlag við uppkvaðningu dóms, kr. 3.300.000, fyrr en frá uppkvaðningardegi dómsins, en rétt þykir að reikna vexti af kr. 3.150.000 frá útgáfudegi framhaldsstefnu 1. september 1978, eins og krafist var af stefnanda við munnlegan málflutning, enda var þeim vaxtafæti ekki andmælt tölulega.

Eftir þessari niðurstöðu er rétt, að stefndi greiði stefnanda málskostnað, er ákveðst kr. 2.500.000, þar með talinn matskostnaður og málskostnaður vegna flutnings um frávísunarkröfu stefnda.

Dóm þennan kváðu upp Garðar Gíslason, dómari skv. sérstakri umboðsskrá, Bárður Danielsson verkfræðingur og Diðrik Helgason múrarmeistari.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Guðmundur Einarsson, greiði stefnanda, Herðísi Tryggvadóttur, kr. 6.450.000 með 19% ársvöxtum af kr. 3.150.000 frá 1. sept-

ember 1978 til 1. júní 1979, en með 22% ársvöxtum frá þ. d. til 14. júní 1979, en með dómvöxtum skv. 1. gr. laga um dómvexti nr. 56/1979 frá þeim degi til greiðsludags, þ. e. 34.5% ársvöxtum frá 14. júní 1979 til 1. september s. á., með 39.5% ársvöxtum frá þ. d. til 1. desember 1979, með 43.5% ársvöxtum frá þ. d. til 11. febrúar 1980 og með áframhaldandi dómvöxtum af kr. 6.450.000 frá þeim degi til greiðsludags og kr. 2.500.000 í málskostnað, þar með talinn matskostnað og kostnað vegna málflutnings um frávísunarkröfu stefnda.

Greiðslur fari fram innan 15 daga frá lögbirtingu dómsins að viðlagðri aðför að lögum.
