

Fimmtudaginn 20. október 1994.

Nr. 331/1991.

**Ólafur R. Þorvarðarson og
Kristín Jónsdóttir**

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

gegn

**Leifi Helgasyni og
Sigrúnu Kristinsdóttur**

(Ingólfur Hjartarson hrl.)

Fasteignakaup. Galli. Geymslugreiðsla.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason og Markús Sigurbjörnsson og Ingibjörg Benediksdóttir, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 6. ágúst 1991. Þau krefjast sýknu af öllum kröfum stefndu í aðalsök í héraði. Þá krefjast þau þess, að stefndu greiði sér 258.450 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 28. október 1989 til greiðsludags. Jafnframt gera áfrýjendur kröfu um greiðslu matskostnaðar, 69.295 krónur, ásamt 38,4% ársvöxtum frá 30. október 1989 til 1. desember sama ár og 40% ársvöxtum frá þeim degi til 1. febrúar 1990, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags. Áfrýjendur krefjast enn fremur, að stefndu verði dæmd til að gefa sér út afsal fyrir íbúð á jarðhæð að Kelduhvamm 5, Hafnarfirði, að viðlögðum dagsektum. Loks krefjast áfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Málavöxtum er lýst í hinum áfrýjaða dómi.

Stefndu höfðuðu málið í héraði á hendur áfrýjendum til heimtu lokagreiðslu, að fjárhæð 487.888 krónur, samkvæmt kaupsamningi sínum við áfrýjendur 30. maí 1988. Áfrýjendur héldu eftir greiðslunni, sem féll í gjalddaga 1. maí 1989, vegna galla þeirra, sem lýst er í héraðsdómi. Matsgerð vegna gallanna lá ekki fyrir fyrr en 28. október 1989. Brast áfrýjendur þannig heimild til þess að halda eftir greiðslunni á sitt eindæmi í bága við ákvæði kaupsamningsins, og

ekki gátu þau heldur losnað undan skyldum sínum með geymslu-greiðslu 2. maí 1989.

Ósannað er, að gallar í leiðslum í baðherbergi hafi verið til staðar við sölu íbúðarinnar. Við afhendingu hennar voru hins vegar komnar fram bólur í vegg við forstofuhurð, og var öllum aðilum þá um það kunnugt. Er ósannað, að stefndu hafi vitað af þessum skemmdum í málningunni, fyrr en þau tæmdu íbúðina skömmu fyrir afhendingu, og að þeim hafi mátt vera ljóst, af hverju þær stöfuðu. Síðar kom í ljós, að leki var frá vatnsleiðslum í baðherbergi.

Fram er komið, að stefndu hafa mótmælt skaðabótaskyldu gagnvart áfrýjendum vegna gallanna, þótt þau hafi boðið fram afslátt vegna þeirra. Áfrýjendur hafa ekki á því byggt, að þau eigi rétt á afslætti úr hendi stefndu. Stefndu hafa eigi gagnáfrýjað héraðsdómi. Með þessum athugasemdum þykir mega staðfesta héraðsdóm að niðurstöðu til.

Samkvæmt þessu verða áfrýjendur dæmdir til að greiða stefndu óskipt 357.888 krónur, þ. e. eftirstöðvar kaupverðs, 487.888 kr., að fráðregnum 70.000 krónum, sem stefndu lækkuðu kröfur sínar um í héraði, og að fráðregnum 60.000 krónum, sem stefndu voru dæmd til að greiða áfrýjendum samkvæmt hinum áfrýjaða dómi. Verða áfrýjendur dæmdir til að greiða dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 417.889 krónum frá 1. maí 1989 til 28. október sama ár, en þann dag lá fyrir niðurstaða matsgerðar, og af 357.888 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Staðfesta ber ákvæði héraðsdóms um málskostnað.

Rétt þykir, að áfrýjendur greiði stefndu 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Áfrýjendur, Ólafur R. Þorvarðarson og Kristín Jónsdóttir, greiði stefndu, Leifi Helgasyni og Sigrúnu Kristinsdóttur, 357.888 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 417.888 krónum frá 1. maí 1989 til 28. október sama ár, en af 357.888 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Gegn þeirri greiðslu gefi stefndu út afsal til handa áfrýjendum fyrir íbúð á jarðhæð að Kelduhvamm 5, Hafnarfirði.

Staðfest er ákvæði héraðsdóms um málskostnað.

Áfrýjendur eru dæmdir til að greiða stefndu 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 13. júní 1991.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var í dag, hafa Leifur Helgason, kt. 010954-7899, og Sigrún Kristinsdóttir, kt. 170653-4919, bæði til heimilis að Álfa-skeiði 80, Hafnarfirði, höfðað fyrir dóminum með stefnu, birtri 18. 6. 1990, á hendur Ólafi R. Þorvarðarsyni, kt. 070142-4659, og Kristínu Jónsdóttur, kt. 140848-2209, báðum til heimilis að Kelduhvamm 5, Hafnarfirði.

Endanlegar dómkröfur aðalstefnenda eru þær, að aðalstefndu verði dæmd in solidum til að greiða stefnendum 581.561 kr. með [nánar tilgreindum dráttarvöxtum svo og málskostnað].

Af hálfu aðalstefndu er krafist sýknu af öllum kröfum aðalstefnenda og að aðalstefnendur verði dæmd til að greiða stefndu málskostnað [...].

Stefndu höfðuðu gagnsakarmál á hendur stefnendum með þingfestingu þess 9. 10. sl.

Dómkröfur gagnstefnenda eru þessar:

1. að gagnstefndu verði dæmd til að greiða sér 258.450,00 kr., með 38,4% ársvöxtum frá 28. 10. 1989 til 1. 12. s. á. með [nánar tilgreindum vöxtum],
2. að gagnstefndu verði dæmd til greiðslu matskostnaðar, að fjárhæð 69.295,00 kr., með [nánar tilgreindum vöxtum],
3. að gagnstefndu verði með dómi gert skylt að gefa út afsal til gagnstefnenda fyrir íbúð á jarðhæð að Kelduhvamm 5, Hafnarfirði, í samræmi við kaupsamning, dags. 30. maí 1988, allt að viðlögðum dagsektum, 5.000,00 kr. á dag, er renni til gagnstefnenda,
4. að gagnstefndu verði gert að greiða gagnstefnendum málskostnað [...].

Af hálfu gagnstefndu er krafist sýknu af öllum kröfum gagnstefnenda og málskostnaðar úr þeirra hendi að mati réttarins.

Sáttaumleitanir dómara báru ekki árangur.

Mál þetta var áður munnlega flutt og dómtekið 14. janúar sl.

II.

Málavextir.

Með kaupsamningi, dagsettu 30. 5. 1988, keyptu aðalstefndu af aðalstefnendum jarðhæð fasteignarinnar nr. 5 að Kelduhvamm 5 í Hafnarfirði. Umsamið kaupverð nam 5.000.000,00 kr., og skyldi greiða það með 3.887.888,00 kr. á tímabilinu 30. 5. 1988 til 1. 5. 1989 og með yfirtöku áhvíl-

andi veðskulda, að fjárhæð 1.112.112,00 kr. Íbúðina skyldi afhenda aðalstefndu 15. 8. 1988.

Um það leyti, sem afhenda átti aðalstefndu íbúðina, sáust bólur í málningu á vegg í horni við forstofudyr. Aðilum ber ekki saman um það, hver hafi vakið athygli á þeim. Aðalstefnendur hafa skýrt svo frá, að þau hafi orðið þessara smábólna vör skömmu fyrir afhendingu íbúðarinnar og skýrt aðalstefndu frá þeim við afhendingu hennar. Aðalstefndu halda því á hinn bóginn fram, að við afhendingu íbúðarinnar hafi þau orðið þess áskynja, að veggur við forstofudyr var bólgin. Þau neita því, að aðalstefnendur hafi vakið athygli þeirra á bólunum. Þau halda því fram, að aðalstefnandi Leifur hafi kannast við bólurnar, en sagst hafa gleymt að skýra þeim frá þeim. Þessari staðhæfingu mótmælir Leifur. Aðilar ræddu um það á þessum tíma, af hverju þessar bólur kynnu að stafa, og kannast aðalstefnandi Leifur við það að hafa látið það álit sitt í ljós, að þetta kynni að stafa af héluðu röri. Ekki fór fram nein athugun á því, hverjar orsakir bólnanna kynnu að vera. Aðalstefndu skófu þær af og máluðu vegginn. Í október fóru bólur að koma aftur í málningu á umræddum vegg með sama sniði og var við afhendingu eignarinnar. Þá fór einnig fljótlega að bera á salla úr skrautvegg. Aðalstefndu höfðu þá samband við aðalstefnanda Leif og skýrðu honum frá málavöxtum. Aðalstefndi Ólafur kvað þá grunsemdir hafa vaknað um, að þetta stafaði af öðru en héluðum rörum í veggnum. Leifur ætlaði þá að athuga, hvort hann væri með tryggingar, sem bættu hugsanlegar skemmdir, en í ljós kom, að hann var einungis með heimilistryggingu, sem bætti ekki slíkar skemmdir. Ólafur kvað frekar litlar breytingar hafa orðið á umfangi bólnanna fram í desember, og hafi hann ekki séð ástæðu til að láta kanna þetta af iðnaðarmönnum, enda hafi Leifur þá sífellt sagst vera að athuga, hvort tryggingar hans gætu komið þarna inn, en ekkert komið út úr þeim athugunum. Ólafur kvaðst hafa talið, að Leifur eða tryggingafélag hans myndi sjá um að kanna skemmdirnar og kosta og framkvæma viðgerð. Um mánaðamót nóvember/desember 1988 jukust skemmdirnar skyndilega, og kom þá í ljós mikill leki, sem skemmdi gólfduka, hurðir o. fl., eins og síðar verður nánar lýst. Fékk Ólafur mann 1. des. til að brjóta frá baðkeri og sturtu, og kom þá í ljós, að rör, sem lá frá blöndunartækjum í baðker og sturtu, var tært í sundur og mikil bleyta undir baðkeri, sem valdið hafði skemmdum á íbúðinni. Hafði Ólafur þá samband við Leif og fasteignasalann, og komu þeir á staðinn daginn eftir, 2. desember. Leifur kveðst hafa furðað sig á því, að Ólafur hefði ekkert gert til að koma í veg fyrir lekann, en Ólafur svaraði því til, að hann hefði ekki vitað, hvort Leifur myndi bæta skaðann. Leifur kom aftur á staðinn eftir miðjan janúar, og voru verksum-

merkin þá hin sömu og í desember, ekki farið að gera við skemmdirnar, sem þó höfðu ekkert aukist. Kvað Ólafur ástæðu þess, að ekki var hafist handa um viðgerðir, að Leifur hefði alltaf verið með tryggingamálin í at-hugun. Fékk Ólafur mann frá tryggingafélaginu Sjóvá til að meta tjónið og kostnað við viðgerðir, og afhenti hann Leifi afrit af því mati, sem gerði ráð fyrir, að kostnaður við að koma íbúðinni í lag væri um 245.850 kr.

Ólafur kvaðst hafa orðið var við fúkka- og rakalykt í forstofu fljótlega eftir afhendingu íbúðarinnar.

Með bréfi, dagsettu 22. 1. 1989, býðst aðalstefnandi Leifur til að lækka verð íbúðarinnar um 70.000 kr. vegna lekans, en sú lækkun væri fólgin í eftirfarandi viðgerðum á íbúðinni:

- a) að brjóta upp vegg, sem lekinn væri í,
- b) að skipta um lagnir, sem lækju,
- c) að múra þann vegg, sem skipta þyrfti um lagnir í,
- d) að flísaleggja þann vegg, sem þyrfti að brjóta.

Með bréfi, dagsettu 30. 1. 1989, hafnar aðalstefndi Ólafur boði aðalstefn-anda Leifs, þar sem bætur þær, er hann bjóði, séu fjarri lagi. Krafa sé hins vegar gerð um, að aðalstefnandi sjái annaðhvort sjálfur um viðgerð í sam-ræmi við verklýsingu eða greiði áætlaðan viðgerðarkostnað. Ekki náðu að-ilar samkomulagi um bætur eða afslátt, og 18. 4. 1989 var óskað eftir dóm-kvaðningu matsmanna af hálfu aðalstefndu til að skoða hina ætluðu galla á íbúðinni, segja til um orsök þeirra og afleiðingu, hvað þyrfti að bæta og hvað það myndi kosta bæði beint og óbeint.

Hinn 26. apríl 1989 voru þeir Þorvarður Magnússon byggingameistari og Samúel V. Jónsson pípulagningamaður dómkvaddir til að meta það, sem beðið var um í matsbeiðni. Skiluðu þeir matsgerð 28. 10. 1989.

Niðurstaða matsmanna var svohljóðandi:

„Auðséð er, að vatnsskemmdir eru frá vatnslögn í baðherbergi íbúðar-innar. Vatnsskemmdir komu fram í málningu í gangi, skrautvegg í forstofu, körmum og dyrum að baðherbergi og forstofu svo og dúk á baði og skála.

Vatn hefur komist undir dúk baðherbergis og skála. Má enn finna sagga-lykt undir þeim. Skemmdir á skrautvegg, körmum og dyrum stafa af því, að viðurinn er vatnsbólgin. Til að hægt sé að gera við lekann, verður að rjúfa hleðsluvegg upp að baðkeri. Þar sem viðkomandi flísar eru ófánlegar, verður að flísaleggja baðherbergið að nýju.

Til að bæta gallann þarf að múra að nýju upp að baðkeri. Útvega þarf nýjar flísar og flísaleggja baðherbergið. Leggja þarf nýjan dúk í baði og skála. Gera þarf við skrautvegg, setja nýjar hurðir og karma að baðherbergi og forstofu svo og að mála eftir skemmdir.

Heildarkostnaður er 258.450,00 kr.

Matsmenn staðfestu matsgerðina við aðalmeðferð málsins.

Áður en til matsins kom, höfðu aðalstefndu látið gera við hin skemmdu rör, sem lekanum ollu, í febrúar 1989.

Upplýst er í máli þessu, að eftir að veggur að baðkeri var rofinn í byrjun desember 1988 og í ljós kom, af hverju lekin stafaði, hafi aðalstefndu hætt að nota baðker og sturtu og þá ekki orðið um frekari leka að ræða eftir það. Aðalstefnandi Leifur kannaðist og við það, að engar breytingar hefðu orðið á umfangi skemmdanna, frá því að hann kom á staðinn 2. 12. 1988 og þar til matsfundur var haldinn.

III.

Aðalsök.

Af hálfu aðalstefnenda eru dómkröfur þeirra í aðalsök sundurliðaðar á eftirfarandi hátt:

Útborgunargreiðsla skv. kaupsamningi			
1. 5. 1989	kr.	487.888	
Frádráttur vegna galla, sem seljendur			
vilja bæta	kr.	70.000	
	Mismunur	kr.	417.888
Dráttarvextir af 417.888 kr. frá 1. 5. 1989			
til 1. 5. 1990	kr.	163.673	
Höfuðstóll endanlegrar dómkröfu	kr.	581.561	

Dómkröfur sínar reisa aðalstefnendur á ákvæðum kaupsamnings.

Dómkröfur sínar styðja aðalstefnendur á þeim rökum, að við afhendingu íbúðarinnar hafi aðalstefndu verið bent á bólur í forstofuvegg. Í desember hafi verið haft samband við aðalstefnendur vegna mikilla skemmda á íbúðinni. Hafi þá komið í ljós, að leki var í vatnsröri í baðherbergi. Þrátt fyrir það að aðalstefndu vissu um lekann, hafi þau ekki gert reka að því að koma í veg fyrir hann. Þá hafi aðalstefnendur verið tilbúin að veita 70.000 króna afslátt af söluverðinu, sem hafi svarað til þeirrar upphæðar, sem talið var, að viðgerð kostaði. Aðalstefnendur séu ekki og hafi ekki verið tilbúin að bæta tjón, sem aðalstefndu hefðu átt að koma í veg fyrir. Aðalstefndu hafi því með andvaraleysi sínu aukið á tjónið, og það beri aðalstefnendum ekki að greiða. Par af leiðandi séu fjárhæðir í mati hinna dómkvöddu matsmanna aðalstefnendum óviðkomandi að mestu.

Sýknukröfu sína í aðalsök styðja aðalstefndu þeim rökum, að með geymslugreiðslu sinni á síðustu útborgunargreiðslu skv. kaupsamningi hafi

pau innt af hendi samningsskyldur sínar. Þá eigi aðalstefnendur ekki rétt á dráttarvöxtum, enda ekki um að ræða slík vanskil af hálfu aðalstefndu, að heimili slíka vaxtatöku. Hin selda eign hafi verið gölluð, og hafi það réttlætt geymslugreiðslu aðalstefndu.

Gagnsök.

Dómkröfur sínar í gagnsök styðja gagnstefnendur við matsgjörð hinna dómkvöddu matsmanna, sem hafi ekki verið hnekkt. Bótaskylda gagnstefndu sé ótvíræð, enda hafi verið um leyndan galla að ræða í hinni seldu eign, sem gagnstefndu hafi vitað um fyrir kaupin og vísvitandi leynt gagnstefnendur. Gagnstefnendur reisa kröfur sínar á 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922. Þau hafi verið að kaupa ógallaða eign, en síðar hafi komið í ljós, að hún var ekki í samræmi við áskilda kosti. Þá verði andvaraleysi gagnstefnenda ekki um kennt, hvernig fór. Gagnstefnandi Kristín hafi fyrst veitt bólunum á forstofuvegg athygli við afhendingu íbúðarinnar, og hafi gagnstefndi Leifur þá sagst hafa gleymt að skýra frá þeim. Hann hafi og fullyrt, að þetta stafaði af héluðum rörum.

Því sé eindregið mótmælt, að gagnstefnendur hafi sýnt eitthvert andvaraleysi vegna hinna leyndu galla. Þau hafi tekið þau orð Leifs trúanleg, að orsök gallanna væri héluð rör. Síðan hafi Leifur verið marga mánuði að kanna, hvort tryggingafélag hans bætti tjón þetta. Það hafi ekki verið, fyrr en gallarnir fóru að ágerast, sem gagnstefnendur hafi sjálfir farið að kanna, hvað þessu ylli. Þá hafi orsakirnar komið í ljós.

Kröfum sínum til stuðnings vísa gagnstefnendur til reglna kröfu-, samninga- og kauparéttar. Bótakröfurnar styðja þau grundvallarreglu 42. gr. kaupalaga um bótaskyldu seljanda, þegar seldum hlut er áfátt.

Af hálfu gagnstefndu er sýknukrafa á því reist auk þeirra málsástæðna, sem stuðst er við í aðalsök, að ljóst hafi verið, er íbúðin var afhent, að engar aðrar sjáanlegar skemmdir hafi verið á henni en hinar umræddu bólur. Skemmdir á hurðum, gólfdukk, skrautvegg o. s. frv. hafi engar verið sjáanlegar. Gagnstefnendur hafi því látið það viðgangast í langan tíma, að þarna lækki, án þess að aðhafast nokkuð það, sem stöðvað gæti skemmdirnar. Gagnstefndu hafi verið tilbúin til að greiða gagnstefnendum 70.000 kr. vegna viðgerða á rörum þeim, sem skemmd voru, en þau séu hins vegar ekki tilbúin til að greiða þær skemmdir, sem urðu eftir afhendingu og gagnstefnendum máttu vera ljósar, en gerðu ekkert til að stöðva. Matsgerðin miði við viðgerðarkostnað á þeim skemmdum, sem rekja megi til hinna tærðu röra bæði fyrir og eftir afhendingu íbúðarinnar. Alveg sé fráleitt að ætla gagnstefndu að greiða sem nýtt baðherbergi í íbúðina, þar sem mestan hluta skemmdanna megi rekja til aðgerðaleysis gagnstefnenda. Þá er því

mótmælt af hálfu gagnstefndu, að um leyndan galla hafi verið að ræða, sem þau hafi leynt gagnstefnendur vísvitandi.

Niðurstaða dómsins.

1. Aðalsök.

Þegar síðasta greiðsla aðalstefndu skv. útborgunarlið kaupsamnings aðila átti að fara fram 1. 5. 1989, lá ekki fyrir matsgerð sú, er lögð hefur verið fram í málinu, en þá var samt búið að óska dómkvaðningar matsmanna. Þá lá hins vegar fyrir áætlun frá starfsmanni Sjóváttryggingafélags Íslands hf. um viðgerðarkostnað vegna tjónsins, að fjárhæð 245.850,00 kr., þar sem fyrir lá, að um nokkurt tjón var að ræða á íbúðinni. Samkvæmt ákvæðum kaupsamnings skyldu aðalstefndu greiða 487.888,00 kr. 1. 5. 1989. Greiðsla aðalstefndu á þeirri fjárhæð inn á geymslureikning verður eigi talin fela í sér efndir af þeirra hálfu skv. skýlausu ákvæði kaupsamningsins. Á hinn bóginn má fallast á það, að aðalstefndu hafi verið heimilt að halda eftir hluta þeirrar fjárhæðar vegna hugsanlegrar bótaskyldu aðalstefnenda eða réttar aðalstefndu til afsláttar úr hendi aðalstefnenda og kostnaðar við að sannreyna tjónið. Sú fjárhæð, er aðalstefndu geymslugreiddu, verður þó talin of há með hliðsjón af umfangi tjónsins.

Niðurstaða réttarins er sú í aðalsök og þar sem aðalstefndu sækja bótakröfur sínar í gagnsakarmáli til sjálfstæðs dóms, að aðalstefndu verða dæmd til að greiða aðalstefnendum 581.561,00 kr. með dráttarvöxtum skv. 10. gr. laga nr. 25/1987 frá 1. 5. 1990 til greiðsludags. Dráttarvextir skulu höfuðstólsfærðir á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. 5. 1991.

Fjallað verður um málskostnað síðar í dómi þessum fyrir báðar sakir í einu lagi.

2. Gagnsök.

Þegar umrædd íbúð var afhent gagnstefnendum, voru aðilum ljósar þær bólur á málningu, sem að framan er greint frá. Ekki ber aðilum saman um það, hver hafi fyrst vakið á þeim athygli, en með hliðsjón af atvikum telur dómurinn ósannað, að gagnstefndu hafi vísvitandi leynt gagnstefnendur þeim við gerð kaupsamnings. Við afhendingu íbúðarinnar virðast aðilar ekki hafa talið, að um alvarlega bilun í leiðslum væri að ræða. Það er álit dómsins, að þær skemmdir, sem síðar kom í ljós, að voru á lögnum í baðherbergi, hafi verið byrjaðar þegar fyrir gerð kaupsamnings, en að hvorugur aðili hafi þá eða við afhendingu íbúðarinnar mátt ætla, að þær væru til staðar, eins og síðar kom í ljós. Verður því að fallast á, að íbúðin hafi haft leyndan galla þegar við sölu hennar til gagnstefnenda, þar sem gagnstefnendur höfðu ekki ástæðu til annars en að ætla, að leiðslur þær, sem um ræðir, væru í viðunandi ástandi, þegar tillit er tekið til aldurs hússins. Þá verður

að telja með hliðsjón af því, sem fram hefur komið um viðræður aðila við afhendingu íbúðarinnar, m. a. um tryggingamál o. fl., að gagnstefnendur hafi þá haft uppi áskilnað um bæt看 úr hendi gagnstefndu, ef orsakir áður-greindra bólna væru aðrar en aðilar töldu.

Eftir að gagnstefnendur fluttust inn í íbúðina, skófu þau málningar-bólurnar af og máluðu. Um haustið fór hins vegar aftur að bera á skemmd-um. Dómurinn telur gagnstefnendur þá þegar hafa átt að hefjast handa og láta kanna orsakir skemmdanna og koma í veg fyrir frekari skemmdir. Það létu gagnstefnendur ógert með fyrrgreindum afleiðingum. Niðurstaða dómsins í gagnsök er því sú, að gagnstefnendur eigi að fá bættan kostnað við að rjúfa vegg í baðherbergi, til þess að unnt væri að komast að lekan-um, kostnað við að skipta um leiðslur, við að múra aftur upp í og kostnað við nýja flísalögn í baðherbergi. Kostnað við viðgerðir á skemmdum, sem urðu vegna vatnsflóðsins á dúk í baðherbergi, í skála og dyrum verða gagn-stefnendur á hinn bóginn að bera sjálf með hliðsjón af framanskráðu.

Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna er kostnaður við að koma íbúðinni í samt lag aftur og gera við skemmdirnar metinn á 258.450,00 kr. Matið, sem ekki hefur verið hnekk, er ósundurliðað, en með hliðsjón af vettvangskonun og áleti hinna sérfróðu meðdómsmanna þykir eftir atvik-um hæfilegt með hliðsjón af grunnreglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922, að gagnstefnendur fái úr hendi gagnstefndu skaðabætur, að fjárhæð 130.000,00 kr., vegna viðgerða, og er þá tekið tillit til aldurs íbúðarinnar og ástands og þess, að nýjar flísar komi í stað gamalla á baðherbergi.

Þar sem gagnstefndu hafa í aðalsök lækkað dómkröfur sínar um 70.000,00 kr., verða gagnstefndu dæmd til að greiða gagnstefnendum 60.000,00 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. 15. gr. laga nr. 25/1987 frá 28. 11. 1989, eins og í dómsorði greinir, og skulu vextirnir höfuðstólsfærðir á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 28. 11. 1990.

Varðandi kröfu gagnstefnenda um matskostnað auk vaxta ber til þess að líta, að skv. 175. gr., 5. tl., laga nr. 85/1936 telst matskostnaður til málskostn-aðar í einkamálum. Verður tekin afstaða til matskostnaðarins við ákvörðun málskostnaðar í báðum sökum.

Taka ber til greina kröfu gagnstefnenda um, að gagnstefndu gefi þeim út afsal fyrir íbúðinni, og skulu gagnstefndu gera það gegn greiðslu gagnstefn-enda á þeim fjárhæðum, sem gagnstefnendum eru til dæmdar í máli þessu, að frádregnum þeim fjárhæðum, sem gagnstefndu eru til dæmdar í máli þessu. Á hinn bóginn er kröfu gagnstefnenda um dagsektir í því sambandi hafnað, þar sem þeirra er ekki þörf í ljósi þeirra úrræða, sem gagnstefnend-ur hafa á hendi til að knýja fram afsal skv. framansögðu.

Með hliðsjón af framangreindri niðurstöðu máls þessa bæði í aðal- og gagnsök þykir rétt að dæma aðalstefndu til að greiða aðalstefnendum 85.000,00 kr. í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskattur af málflutningsþóknun, og hefur þá verið tekið tillit til kostnaðar gagnstefnenda við öflun matsgerðar, sem þeim var nauðsyn að afla.

Dóm þennan kveða upp Finnþogi H. Alexandersson héraðsdómari og meðdómsmennirnir Agnar Ástráðsson og Sveinn Karlsson tæknifræðingar.

D ó m s o r ð:

Gegn útgáfu afsals fyrir íbúðinni á jarðhæð fasteignarinnar að Kelduhvamm 5, Hafnarfirði, greiði aðalstefndu, Ólafur Þ. Þorvarðarson og Kristín Jónsdóttir, aðalstefnendum, Leifi Helgasyni og Sigrúnu Kristinsdóttur, in solidum 581.561,00 kr. með dráttarvöxtum skv. 10. gr. laga nr. 25/1987 frá 1. 5. 1990 til greiðsludags og 85.000,00 kr. í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskattur af málflutningsþóknun.

Áfallnir vextir af tildæmdri fjárhæð skulu höfuðstólsfærðir á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. 5. 1991.

Málskostnaðarfjárhæð ber dráttarvexti skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Gagnstefndu, Leifur Helgason og Sigrún Kristinsdóttir, greiði gagnstefnendum, Ólafi R. Þorvarðarsyni og Kristínu Jónsdóttur, 60.000,00 kr. með dráttarvöxtum skv. 15. gr. laga nr. 25/1987 frá 28. 11. 1989 til greiðsludags, og skulu vextir höfuðstólsfærðir á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 28. 11. 1990.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.
