

Fimmtudaginn 16. nóvember 1995.

Nr. 344/1993.

**Bragi Bragason og  
Ragnhildur Guðmundsdóttir**

(Gísli Baldur Garðarsson hrl.)

gegn

**Guðmundi S. Ögmundssyni og  
Unni Sigurðardóttur**

(Magnús Guðlaugsson hrl.) og

**Helga Einarssyni til réttargæslu**

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabætur. Skuldajöfnuður. Matsgerð.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramarnir Garðar Gíslason og Markús Sigurbjörnsson og Bjarni K. Bjarnason, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 23. ágúst 1993. Þau krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefndu í héraði og að stefndu greiði sér skaðabætur, að fjárhæð 2.443.716 krónur, með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 23. desember 1990 til greiðsludags, „og er þess krafist að staðfest verði að þeim hafi af þeim sökum verið heimilt að halda eftir 1.500.000 kr. af tveimur síðustu kaupsamningsgreiðslum til stefndu“. Til vara er þess krafist, „að verði áfrýjendum dæmdar lægri skaðabætur úr hendi stefndu en nemur þeim 1.500.000 kr., sem þeir héldu eftir af kaupsamningsgreiðslu, reiknist dráttarvextir og vaxtavextir á skaðabæturnar frá 23. 12. 1990 skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 til greiðsludags og að staðfest verði, að áfrýjendum sé heimilt að skuldajafna þessari kröfu sinni við dómkröfur stefndu, þannig, að dómkröfur stefndu í héraði verði lækkaðar sem því nemur, einnig, að upphafstími dráttarvaxta á tildæmdar dómkröfur stefndu verði við uppkvaðningu héraðsdóms skv. 13. gr. vaxtalaga nr. 25/1987“.

Bæði í aðalkröfu og varakröfu er þess krafist, að staðfest verði ákvæði héraðsdóms um, að stefndu sé skylt að gefa út afsal til áfrýjenda fyrir efri hæð hússins að Kelduhvammi 10, Hafnarfirði, ásamt geymslu, þvottahúsi og bílskúr á neðri hæð. Þá krefjast áfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Réttargæslustefndi hefur ekki látið málið til sín taka fyrir Hæstarétti.

Áfrýjendum var ekki heimilt, eins og á stóð, að halda eftir greiðslum samkvæmt kaupsamningi á sitt eindæmi, enda var þá hvorki viðurkennt né sannað, að fasteignin væri með leyndum göllum og þau ættu bótakröfu til skuldajafnaðar. Héraðsdómur var skipaður tveimur sérfróðum meðdómendum. Með þessum athugasemdum ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm með vísan til forsendna hans, þó þannig, að afsal stefndu nái til efri hæðar hússins að Kelduhvamm 10, Hafnarfirði, ásamt geymslu, þvottahúsi og bílskúr á neðri hæð.

Áfrýjendur greiði stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, svo sem í dómsorði greinir.

#### D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður, þó þannig, að afsal stefndu nái til efri hæðar hússins að Kelduhvamm 10, Hafnarfirði, ásamt geymslu, þvottahúsi og bílskúr á neðri hæð.

Áfrýjendur, Bragi Bragason og Ragnhildur Guðmundsdóttir, greiði stefndu, Guðmundi S. Ögmundssyni og Unni Sigurðardóttur, 200.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

#### **Dómur Héraðsdóms Reykjaness 26. maí 1993.**

##### I.

Mál þetta, sem dómtekið var 30. apríl sl., er höfðað með stefnu, birtri 12. nóvember 1991 og þingfestri 3. desember s. á. Stefndu höfðuðu gagnsakarmál með þingfestingu þess 30. júní 1992 og framhaldssök í gagnsök með þingfestingu 15. desember 1992. Stefnendur stefndu til réttargæslu í framhaldsgagnsök með stefnu, birtri 9. febrúar 1993.

Aðalstefnendur eru Guðmundur Steindór Ögmundsson, kt. 120347-3309, og Unnur Sigurðardóttir, kt. 020649-2679, bæði búsett að Túngötu 30, Tálknafirði.

Aðalstefndu eru Bragi Bragason, kt. 201057-4509, og Ragnhildur Guðmundsdóttir, kt. 090561-2279, bæði búsett að Kelduhvamm 10, Hafnarfirði.

Réttargæslustefndi í framhaldsgagnsök er Helgi Einarsson, kt. 220737-3659, Fagrahvamm 8, Hafnarfirði.

Dómkröfur stefnenda í aðalsök eru þær, að stefndu verði in solidum dæmd til greiðslu skuldar, að fjárhæð 850.000 kr., með [nánar tilgreindum vöxtum svo og málskostnað], allt gegn því, að stefnendur gefi út afsal til stefndu fyrir efri hæð hússins nr. 10 við Kelduhvamm í Hafnarfirði ásamt geymslu, þvottahúsi og bílskúr á neðri hæð í samræmi við kaupsamning um þá eign milli stefndu og stefnenda, dags. 7. júní 1989.

Dómkröfur stefndu í aðalsök eru þær, að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda og stefnendur dæmd til að gefa út afsal fyrir efri hæð hússins Kelduhvamms 10, Hafnarfirði, án tafar og gert að greiða stefndu málskostnað að mati réttarins auk virðisaukaskatts, er leggist á málskostnaðar-fjárhæð.

Dómkröfur gagnstefnenda eru þær, að staðfest verði með dómi, að gagnstefndu sé in solidum skylt að gefa út afsal til gagnstefnenda fyrir efri hæð hússins Kelduhvamms 10, Hafnarfirði, í samræmi við kaupsamning um þá eign milli gagnstefnenda og gagnstefndu, dags. 7. júní 1989.

Að staðfestur verði með dómi réttur gagnstefnenda til að halda eftir sem hluta af bótum gagnstefndu til þeirra vegna galla á efri hæð hússins Kelduhvamms 10, Hafnarfirði, 1.500.000 krónum af tveimur síðustu greiðslum samkvæmt kaupsamningi.

Að gagnstefndu verði einnig in solidum dæmd til að greiða gagnstefnendum bætur til viðbótar, að fjárhæð 763.466 kr., auk vaxta og vaxtavaxta samkvæmt 10. og 12. gr. laga nr. 25/1987 af 763.466 kr. frá 1. júlí 1992 til greiðsludags.

Þá verði gagnstefndu in solidum gert að greiða gagnstefnendum málskostnað vegna rekstrar gagnsakarmálsins samkvæmt gjaldskrá LMFÍ og þess krafist, að vextir og vaxtavextir leggist við höfuðstól málskostnaðar.

Dómkröfur gagnstefndu eru þær í gagnsök, að þau verði alsýknuð af öllum kröfum gagnstefnenda og gagnstefnendur dæmd til að greiða þeim málskostnað samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi með vöxtum samkvæmt 4. mgr. 129. gr. laga nr. 91/1991 og inniföldum áhrifum 24,5% virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Í framhaldssök í gagnsök gera gagnstefnendur þær kröfur, að gagnstefndu verði in solidum dæmd til að greiða þeim 180.250 kr. auk vaxta og vaxtavaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 180.250 kr. frá 15. des. 1992 til greiðsludags og verði einnig gert að greiða málskostnað vegna framhaldssakar í gagnsök samkvæmt gjaldskrá LMFÍ eða að mati réttarins ásamt virðisaukaskatti.

Dómkröfur gagnstefndu í framhaldssök í gagnsök eru þær, að þau verði alsýknuð af öllum kröfum gagnstefnenda í þessari sök og gagnstefnendur

dæmd til að greiða þeim málskostnað samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi auk 24,5% virðisaukaskatts á málflutningsþóknun, eins og um sjálfstætt mál væri að ræða.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefnda í framhaldssök í gagnsök.

Sáttaumleitanir dómsins hafa reynst árangurslausar.

Dómendur gengu á vettvang ásamt lögmönnum og aðalstefndu sama dag og aðalmeðferð málsins fór fram.

## II.

Með kaupsamningi, dagsettum 7. júní 1989, keyptu stefndu, Bragi og Ragnhildur, af stefnendum, Guðmundi Steindóri og Unni, efri hæð hússins nr. 10 við Kelduhvamm í Hafnarfirði ásamt geymslu, þvottahúsi og bílgeymslu á neðri hæð. Eignarhluti í húsi og lóð telst vera 78,6%. Fasteignina fengu stefndu afhenta sama dag. Stefnendur höfðu keypt eignina tiltölulega skömmu áður af réttargæslustefnda, Helga Einarssyni, en aldrei búið þar.

Húsið að Kelduhvammi 10 var reist samkvæmt teikningum Kjartans Sveinssonar, sem samþykktar voru í byggingarnefnd Hafnarfjarðar 18. maí 1966.

Hinn 12. október 1988 var íbúð heimiluð á jarðhæð fasteignarinnar samkvæmt uppdrætti Friðþjófs Sigurðssonar, dagsettri í september 1988. Í leyfi byggingarnefndar var áskilið, að grafið yrði frá útvegg þannig, að jarðvegs-hæð yrði mest 50 cm fyrir ofan gólfplötu.

Umsamið kaupverð var 8.700.000 kr. Útborgunargreiðslur skyldu nema 6.879.419 krónum, en yfirteknar skuldir 1.820.581 krónu.

Stefndu greiddu umsamdar útborgunargreiðslur, eins og um var samið, þangað til kom að gjalddaganum 25. apríl 1990, en þá héldu þau eftir 1.100.000 krónum, sem greiða átti þann dag. Hinn 25. maí 1990 skyldu þau greiða síðustu útborgunargreiðslu, 1.079.419 kr. Þau héldu eftir 400.000 krónum af þeirri greiðslu.

Seint í desember 1989 töldu stefndu sig verða vör við mikinn kulda í íbúðinni, og gerðu þau skriflegar athugasemdir við íbúðina gagnvart stefnendum 4. janúar 1990. Athugasemdir stefndu voru þær, að kyndingu vantaði í kjallara, geymsla í kjallara lækki, Danfosskrana vantaði á ofn í forstofu, svalahurð væri of lítil, það blési inn með loftklæðningu í stofu og að einfalt gler væri í bílskúr.

Eftir þetta urðu miklar viðræður og bréfaskriftir milli aðila, án þess að samkomulag tækist.

Stefndu fengu Kristin Sigurjónsson húsasmíðameistara og fulltrúa bygg-

ingarfulltrúans í Hafnarfirði til að skoða fasteignina, og gerðu þeir skýrslu um það í 16 liðum, sem ábótavant þótti.

Þegar sýnt þótti, að ekki tækist að ná samkomulagi í málinu, og eftir að stefndu höfðu haldið eftir áðurgreindum útborgunargreiðslum, að fjárhæð 1.500.000 kr., óskuðu stefndu eftir dómkvaðningu matsmanna til að skoða og meta galla á fasteigninni.

Hinn 1. júní 1990 voru þeir Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari og Sveinn Karlsson byggingatæknifræðingur dómkvaddir til að gera matið.

Verða nú rakin þau 17 atriði, sem óskað var mats á, svo og niðurstöður matsmanna í meginatriðum um hvern matslið.

1. Merki um leka með þremur rúðum, tveimur í stofu og einni í eldhúsi. – Matsmenn telja lekamerki greinileg og að ekki verði komist hjá því að glerja að nýju. Kostnað við það meta þeir á 36.000 kr.
2. Súgur með loftklæðningu í stofu. – Matsmenn kveða þakið vera jafnhalla, en loft tekin niður og höfð lárétt. Einangruninni sé komið fyrir í grind niðr hengda loftsins, og sé hún þannig, að efst sé 2" einangrunarplast fest með listum. Því næst komi loftbil, og neðst sé glerullar einangrun með álímdum álpappír. Álpappírinn hafi verið rifinn, þar sem raflagnir koma niður gegnum einangrunina, og hafi ekki verið reynt að loka rifunum á nokkurn hátt. Við skoðun í 8 vindstigum af austsuðaustri hafi verið greinilegur súgur í gegnum raflagnadósir, niður með raflögnum, sem ganga í gegnum einangrun, og víða í kverkum veggja og lofta. Úrbætur miðist við að eyða óþéttleika, sem er í lofti yfir íbúðinni, með því að koma fyrir nýju vindþéttu rakavarnarlagi neðan einangrunar. Til þess þurfi að taka niður panilklæðningu úr stofu, gangi, forstofu og baði og enn fremur loftklæðningu úr tveimur herbergjum. Panilklæðningin nýtist aftur, en texplöturnar verða ónýtar. Þegar sé búið að lagfæra loft í hjónaherbergi og herbergi næst anddyri. Taka þurfi niður raflagnagrind og losa um raflögn. Þá þurfi að fullmála loft og veggj með einni umferð. Kostnað við úrbætur samkvæmt þessum lið meta matsmenn samtals á 475.000 krónur.
3. Vöntun festingar á ofni í svefnherbergi. – Kostnað við úrbætur telja matsmenn 12.000 kr.
4. Raki undir svalahurð. Einnig þarf að athuga, hvort svalahurð er af réttri stærð í dyrakarminn. – Matsmenn telja svalahurð allt of litla og þurfi að kantlíma hana lama megin á verkstæði. Þetta þurfi samskeyti karmsins, sem gapi, og eigi vatn þar greiða leið inn. Þá þurfi að gera við múr, sem losnað hafi frá dyrakarmi. Kostnað við þetta telja matsmenn munu nema 21.000 kr.

5. Vöntun á Danfosskrana á ofn í forstofu hæðar og nauðsyn þess að setja slíkan með hlíðsjón af hitakerfinu að öðru leyti. – Matsmenn telja brýnt að setja Danfosskrana í forstofu, þar sem slíkir kranar séu á öllum öðrum ofnum. Kostnaður 9.000 kr.
6. Vöntun lista við mynsturgler í aðalhurð íbúðarinnar. – Matsmenn kveða glerlistana vera til á staðnum. Einungis þurfi að skrúfa þá á sinn stað. Kostnaður 2.000 kr.
7. Staðreynt verði, að aðeins ein rafmagnstafla sé fyrir báðar íbúðir hússins og mælir fyrir hvora íbúð, en aðeins einn útsláttarrofi, hvort það samrýmist reglum þar um. – Matsmenn staðfestu þetta, en geta þess, að ekki verði séð, að með þessu hafi reglugerðarákvæði verið brotin. Hins vegar sé það augljóst, að ófært sé, að íbúar jarðhæðar geti ekki komist hindrunarlaust að töflu, þar sem hægt sé að komast að vararofum og lekaliða fyrir íbúðina. Kostnað við úrbætur meta þeir á 47.000 kr.
- 8a. Hæð göngulínu stiga niður á neðri hæð frá þrepi upp á gólfplötu er mest 170 cm, en minnst 152 cm; breidd stigans er 86 cm. Óskað er eftir, að þessar eða aðrar réttari stærðir verði greindar svo og, hvort það samræmist reglum, hvað kostar að bæta úr, ef þarf, og lagfæringartími. – Matsmenn staðfesta ofangreindar málsetningar. Þeir vitna í byggingarsamþykkt fyrir Hafnarfjörð, sem gilti frá 12. jan. 1960 til júní 1967, en samkvæmt 29. gr. hennar skyldi ganghæð í stiga hvergi vera minni en 2,10 m og hvert skerf 63 cm. Matsmenn telja helst koma til greina að leiðréttu hæð göngulínunnar með því að brjóta skarð í loftplötuna og vegginn fyrir ofan. Síðan kæmi allt að 50 cm þykkur stokkur jafnbreiður stiganum inn á gólf skálans. Hann mætti fela með fastri innréttingu. Kostnað við þessar úrbætur telja matsmenn munu nema 125.000 kr.
- 8b. Skilveggar milli íbúðar og gegnt stiga virðist vera timburveggar. – Matsmenn kveða skoðun hafa leitt í ljós, að hér var ekki um eldvarnarvegg að ræða. En í reglugerð um brunavarnir og brunamál frá 1978 segi í gr. 10.1.2., að veggir milli íbúða skuli vera A 60 a. m. k. eða B 90. Með réttu hefði því átt að setja upp eldvarnarhurð í stigaskotið, þegar húseigninni var skipt í tvo eignarhluta og séríbúð samþykkt í kjallara. Matsmenn meta kostnað við úrbætur á 59.000 kr.
9. Gangur að þvottahúsi/kyndiklefa (undir stiga). Hæð í göngulínu 172 cm, hæð við vegg 217 cm, hæð 70 cm, frá vegg 145 cm. Sömu óskir og um lið 8. – Matsmenn staðfesta málsetningar, en telja þennan ágalla ekki verða til boga, ef úrbætur verða gerðar skv. lið 10.

10. Dyraop að þvottahúsi/kyndiklefa og geymslum er 177 cm að hæð og 63 cm að breidd, hurðin flekahurð. Sömu óskir og í 8. tl. – Matsmenn staðfesta mál og kveða þetta sama vandamál og í stiga. Engar úrbætur séu fyrir hendi. Þeir leggi því til, að sett verði sjálflokandi eldvarnarhurð milli bílskúrs og gangs og múrað upp í núverandi dyraop undir stiga. Þetta muni kosta 81.000 kr.
11. Engin loftræsting í þvottahúsi og gólfi hallar frá niðurfalli. – Matsmenn kveða hægt að bora gat í útvegg til útloftunar, og gólfhalla að niðurfalli megi lagfæra. Kostnaður 23.000 kr.
12. Raki er í geymslu íbúðarinnar og merki um raka meðfram gólfplötu. Loftræstirör hallast inn. – Matsmenn greindu ekki leka á þessum stað, en útiloka þó ekki, að svo geti verið að vetri til og í vætutíð. Þeir kveða auðvelt að bæta úr innhallandi loftræstiopum með því að koma blikkhlíf fyrir að utan. Kostnaður 3.000 kr.
13. Geymslu- og bílskúrsloft eru með tveggja tommu óvarinni plasteinangrun. – Matsmenn telja þessari einangrun hafa verið komið fyrir, þegar platan var upphaflega steyp. Þeir telja reglugerð um brunavarnir kveða á um, að svona einangrun skuli varin, og leggja þeir til, að loftin verði múrhúðuð. Kostnaður 90.000 kr.
14. Eldvarnarhurð vantar milli bílskúrs og geymslu/þvottahúss. – Matsmenn telja, að með hliðsjón af grein 6.10.3.5. í byggingarreglugerð skuli eldvarnarhurð vera milli bílgeymslu, geymslna o. fl. Kostnaður við úrbætur 33.000 kr.
15. Einfalt gler er í öllum þeim hluta kjallara, sem tilheyrir efri hæð. – Staðfest af matsmönnum. Kostnaður við glerskipti 64.000 kr.
16. Ekkert hitakerfi er í kjallara. – Matsmenn kveða teikningar af ofnælögnum ekki til í skjalasafni byggingarfulltrúa. Kostnað við að setja ofna í bílskúr, gang og þvottahús meta þeir á 95.000 kr.
17. „Drenlögn“ vantar alveg við húsið. – Matsmenn geta þess, að fram hafi komið á matsfundi hjá húsbyggjandanum, Helga Einarssyni, að á sínum tíma hefði engin þörf verið talin á því að koma drenlögn fyrir vegna góðra aðstæðna á staðnum og þess, að vatnsagi var enginn. Matsmenn staðreyndu, að gert hafði verið ráð fyrir drenlögn umhverfis húsið í upphaflegum teikningum. Kostnað við að koma drenlögn fyrir mátu þeir á 122.000 kr.

Eftir að aðalstefndu kvörtuðu um hina ætluðu galla í fasteigninni og áður en mat matsmanna lá fyrir, kom fyrrverandi eigandi íbúðarinnar, réttargæslustefndi, Helgi Einarsson, nokkuð inn í umræður málsaðila og lýsti sig reiðubúinn til að taka þátt í lausn málsins peningalega. Ekki náðist um það samkomulag.

Pegar matsgerð lá fyrir, kröfðu aðalstefndu aðalstefnendur um bætur samkvæmt henni auk kostnaðar. Því höfnuðu aðalstefnendur. Með bréfi þeirra til aðalstefndu, dagsettu 19. janúar 1991, buðu þau upp á þá lausn málsins, að aðalstefndu fengju 650.000 kr. í afslátt, án viðurkenningar á bótaskyldu af þeirra hálfu. Aðalstefndu höfnuðu þessu boði. Með stefnu veittu aðalstefnendur aðalstefndu óafturkræfan afslátt, að fjárhæð 650.000 kr., án viðurkenningar á bótaskyldu, sem kæmi þá til frádráttar hugsanlegum bótum eða afslætti, sem aðalstefndu yrði tildæmdur.

Réttargæslustefndi, Helgi Einarsson, vildi ekki una undirmatinu og óskaði eftir yfirmati 19. mars 1991, þar sem óskað var yfirmats á matsliðum 2, 3, 4, 5, 8b, 10, 11, 12, 13 og 17 í undirmati. Við dómkvaðningu yfirmatsmanna gerðust aðalstefnendur aðilar yfirmatsmálsins.

Björn Marteinsson verkfræðingur, Sigurður Þorleifsson tæknifræðingur og Hallgrímur Guðmundsson húsasmíðameistari voru dómkvaddir sem yfirmatsmenn 12. apríl 1991. Þeir skiluðu yfirmati í febrúar 1992.

Yfirmatsmenn komast að eftirfarandi niðurstöðum, sem nú verða raktar í meginatriðum, um einstaka töluliði, sem eru hinir sömu og í undirmati.

Tl. 2. Yfirmatsmenn telja, að óþéttleika hússins megi að verulegu leyti rekja beint til lélegs frágangs milli rakavarnarlags (álpappírs) og veggja, sem ganga upp að sperrum (útveggir og steyptir innveggir). Þeir leggja til, að loftþéttleiki þaksins verði aukinn með þéttingum milli álpappírs og veggja og þá einnig gert við önnur göt á álpappírnum um leið eftir bestu getu. Af hálfu yfirmatsmanna var loftleki á hæðinni mældur, og sýndu þær mælingar, að loftleki við 50 Pa mismunaþrýsting var 7,1 loftskipti á klukkustund (2120 m<sup>3</sup> lofts/klst.). Í gildandi reglugerð sé miðað við, að loftskipti í íbúðarhúsnæði fari ekki yfir 3 loftskipti á klst. við 50 Pa þrýstingsmun úti og inni. Kostnað samkvæmt þessum tl. meta þeir á 450.000 kr., og er þá gert ráð fyrir því, að loftefni séu tekin niður úr stofu, skála, anddyri, herbergjum við forstofu og herbergi merktu sem þvottahús á teikningu. Rakavarnarlag sé þétt að veggjum og lagað. Klæðning sett upp að nýju og loft málað. Gert er ráð fyrir, að um 60% klæðningarinnar nýtist aftur.

Tl. 3. Ofnafesting. Yfirmatsmenn staðfesta undirmat á þessum lið, 3.000 kr.

Tl. 4. Svalahurð o. fl. Yfirmatsmenn staðfesta kostnaðarmat undirmats á þessum lið, 21.000 kr., en telja ástand ekki hafa átt að leynast kaupanda við venjulega skoðun. Þeir taka þennan lið því ekki í niðurstöður sínar.

- Tl. 5. Vöntun Danfosskrana. Yfirmatsmenn telja viðunandi að hafa venjulegan krana í anddyri og telja hann því ekki hafa óheppileg áhrif á aðra hluta ofnakerfis.
- Tl. 8b. Yfirmatsmenn telja reglugerð um brunavarnir og brunamál frá árinu 1978 eiga við um þennan lið. Veggur milli íbúða eigi samkvæmt því að uppfylla brunaflokk A 60 eða B 90. Þeir telja kaupanda við venjulega skoðun ekki hafa getað lagt mat á brunaeiginleika veggjarins, þó að hann hafi vitað, að um timburvegg væri að ræða. Endurbyggja þurfi vegginn, og kosti það 65.000 kr.
- Tl. 10. Stærð dyraopa. Yfirmatsmenn kveða engin ákvæði í reglugerðum (ekki heldur núgildandi) fyrirskrifa stærð dyraopa innan íbúðar né lofthæð í göngulínu almennt.
- Tl. 11. Loftræsting í þvottahúsi og gólfhali. Yfirmatsmenn telja loftræstingu í þvottahúsi fyrirskrifaða í reglugerð frá 1966/1967. Þá telja þeir vöntun á loftræstingu og rangan gólfhalla geta hæglega dulist við venjulega skoðun kaupanda, þar sem gera megi ráð fyrir því, að þessi atriði séu í lagi, ef annað er ekki nefnt. Þeir leggja til, að lagt verði í gólf að nýju, þannig, að vatnshalli náist, og að gengið verði frá útloftun herbergis með því að bora 150 mm gat í útvegg og setja loftstokk og rist. Kostnað telja þeir munu nema 85.000 kr.
- Tl. 12. Yfirmatsmenn fundu þess ekki merki, að blikkhlíf hefði verið fyrir loftrásum geymslu.
- Tl. 13. Loft í bílgeymslu o. fl. stöðum. Yfirmatsmenn telja frágang lofta ekki brjóta í bága við reglugerðir, sem í gildi voru á byggingartíma hússins, auk þess sem frágangur hafi verið vel sýnilegur við skoðun.
- Tl. 17. Yfirmatsmenn telja húsið sennilega byggt á klöpp og landi halli að götu, þannig, að frárennsli jarðvatns ætti að vera nokkuð tryggt frá húsinu. Með tilliti til þess, að skemmdir eru litlar og reynslan hefur ekki sýnt, að skemmdir aukist, telja þeir ekki nauðsynlegt að ganga frá sérstakri drenlögum við húsið.

Samkvæmt ofangreindu meta yfirmatsmenn heildarkostnað þeirra atriða, sem þeir voru beðnir að meta, 603.000 krónur.

Hinn 2. desember 1991 fengu aðalstefndu Rafveitu Hafnarfjarðar til að skoða frágang raflagna í fasteigninni. Í skýrslu rafveitunnar eru gerðar ýmsar athugasemdir við raflagnir. Aðalstefndu fengu Jónas Stefánsson rafverk-taka til að áætla kostnað við lagfæringar. Kostnaðaráætlun hans hljóðar upp á 79.518 kr. m/vsk.

Við þingfestingu gagnsakar 30. júní sl. lögðu aðalstefndu fram tilboð ým-issa iðnaðarmanna í ýmsa verkþætti, sem þau töldu ábótavant, suma hverja

hina sömu og þau höfðu óskað mats á í undirmati og höfðu verið metnir af undirmatsmönnum.

Lagt var fram tilboð verktaka í smíði og uppsetningu hringstiga milli hæða, að fjárhæð 297.800 kr., tilboð verktaka í að brjóta niður tröppur milli hæða með loftpressu, flytja burt efni og ganga frá sárum í múr, að fjárhæð 145.665 kr., samtals 443.465 kr. Samkvæmt undirmati var kostnaður við stiga metinn á 125.000 kr.

Í gagnsök lækka aðalstefndu niðurstöðutölu undirmats, sem þau annars miða við, m. a. um þessar 125.000 kr., vegna stigans, en gera þess í stað gagnkröfu samkvæmt ofangreindum tveimur tilboðum.

Þá lögðu aðalstefndu fram tilboð frá verktaka um að skipta upp neysluvatnslögn og tengja við grind, þ. e. uppbot á gólfi, nýjar lagnir og frágangur, samtals að fjárhæð 79.000 kr. Ekki var beðið um mat á þessu atriði í undirmati.

Þá lögðu aðalstefndu fram tilboð frá verktökum annars vegar um lækkun lóðar og frágang, 212.878 kr., og hins vegar vegna sögunar stéttar og frágangs hennar vegna drens, að fjárhæð 40.000 kr. Í gagnstefnu krefjast aðalstefndu 78,6% af þessum tveimur fjárhæðum, 198.762 kr.

Ekki var óskað mats á þessum atriðum í undirmati.

Við þingfestingu framhaldssakar í gagnsök lögðu aðalstefndu svo fram tvö tilboð um endurnýjun þakklæðningar á húsinu og allan frágang, annars vegar að fjárhæð 448.500 kr. og hins vegar 360.500 kr. Aðalstefndu krefjast 50% af lægra tilboðinu úr hendi aðalstefnenda, 180.250 kr.

Við aðalmeðferð málsins gáfu munnlegar skýrslur aðalstefnandi Unnur Sigurðardóttir, aðalstefndu, Bragi Bragason og Ragnhildur Guðmundsdóttir, réttargæslustefndi, Helgi Einarsson, matsmennirnir Magnús Guðjónsson og Sveinn Karlsson, sem staðfestu undirmatið, yfirmatsmennirnir Hallgrímur Guðjónsson og Sigurður Þorleifsson, sem staðfestu yfirmatið, og vitnin Þór Gíslason tæknifræðingur, Jónas Stefánsson rafverktaki og Hilmar Teitsson húsasmíðameistari.

### III.

#### *Aðalsök.*

Aðalstefnendur styðja dómkröfu sína því, að aðalstefndu hafi ekki greitt eftirstöðvar kaupverðs eignarinnar samkvæmt kaupsamningi og hvorki gefið eftirstöðvarnar eftir né veitt aðalstefndu greiðslufrest á þeim. Aðalstefnendur hafni eindregið bótaskyldu sinni vegna þeirra ætluðu galla, sem aðalstefndu telji vera á eigninni, og hafni því með öllu, að aðalstefndu sé heimilt að skuldajafna þeim greiðslum, sem þau halda eftir, á móti ætlaðri bótakröfu sinni.

Öll þau atriði, sem aðalstefndu telji galla á hinni seldu eign, séu augljós atriði, sem sjáist við venjulega skoðun.

Ekkert hafi verið gert til að tálma því, að þau skoðuðu eignina að vild, og hafi þeim sést yfir einhver þau atriði, sem þau telji nú galla, sé það vegna þess, að þau hafi vanrækt skoðunarskyldu sína skv. grunnreglu 47. gr. laga nr. 39/1922.

Aðalstefnendur vísa til almennra reglna samningaréttar um skyldu samningsaðila til þess að standa við skuldbindingar sínar. Þau hafi efnt kaupsamninginn að fullu sjálf, og heimili því engin atvik aðalstefndu það samningsbrot að halda fyrir þeim greiðslum.

Þótt aðalstefnendur telji sig ekki bótaskyld, hafi þau boðið lækkun kaupverðs um 650.000 kr. eða um 7,47%, og við það boð standi þau, eins og dómkröfur beri með sér.

Aðalstefndu miða sýknukröfu sína við það, að húsið Kelduhvammur 10, Hafnarfirði, hafi reynst stórgallað og bygging þess í verulegum atriðum brotið gegn ákvæðum byggingarsamþykkt.

Aðalstefndu hafi verið leynd þessum atriðum við kaup þeirra á efri hæðinni. Ekkert liggi heldur fyrir um, að aðalstefnendur hafi vitað af þessum stórfelldu göllum og reglugerðar- og lagabrotum við húsbýgginguna.

Af gögnum málsins sé því ljóst, að tjón aðalstefndu nemi þegar verulega hærri fjárhæð en þeim 1.500.000 krónum, sem þau héldu eftir, og sé þó ekki allt komið fram.

Með vísan til meginreglna laga um viðskipti, gallaða vöru og svik í viðskiptum, sem m. a. komi fram í lögum um lausafjárkaup nr. 39/1922, sé því ljóst, að aðalstefnendum beri að bæta þeim tjón þeirra.

Aðalstefnendur hafi í raun viðurkennt skyldu sína þar til með því að veita óafturkræfan afslátt, að fjárhæð 650.000 kr. Sú fjárhæð sé á hinn bóginn ekki í neinum tengslum við tjón aðalstefndu.

#### IV.

##### *Gagnsök.*

Um dómkröfur sínar í gagnsök vísa aðalstefndu til þess m. a., að eftir að mat dómkvaddra matsmanna lá fyrir, þar sem heildarmatsfjárhæð var 1.297.000 kr., hafi komið í ljós frekari gallar á eigninni. Um sé að ræða alvarlega galla á raflögn, skipta þurfi hitavatnslögn hússins milli tveggja íbúða og setja lagnir á grind, lækka hluta lóðar hússins og koma henni í rétta hæð í samræmi við reglur og samþykktir bæjaryfirvalda, saga þurfi gangstétt til að koma drenlögn fyrir, brjóta stiga niður í kjallara og koma fyrir nýjum stiga, svo að hann verði í samræmi við byggingarsamþykkt.

Pá liggja fyrir, að aðalstefndu hafi orðið fyrir margvíslegum óþægindum og kostnaði vegna galla á eigninni, svo sem auknum hitakostnaði auk annars kostnaðar og fyrirhafnar, sem þau meti á 150.000 kr.

Pá hafi þau þurft að greiða matsmönnum þóknun, að fjárhæð 166.830 kr.

Efri hæð hússins og að nokkru húsið allt hafi því haft margvíslega leynda galla, sem virðast hafa farið fram hjá bæði aðalstefndu og aðalstefnendum við skoðun þeirra og kaup á hæðinni, og hafi verið brotið gróflega gegn ákvæðum laga og reglna við byggingu og breytingu hússins. Megi jafna þessu við svik, hvernig húsið hefur verið byggt og breytt og brotið gegn lögum þar um.

Skírskotað sé til ákvæða lausafjárkaupalaga nr. 39/1922, m. a. ákvæða 42. gr., með lögjöfnun sem meginreglum um rétt kaupanda til bóta vegna galla á fasteign.

Aðalstefndu sundurliða og rökstyðja kröfur sínar í gagnsök þannig, að þau leggi á matsfjárhæð undirmats 1.297.000 kr. Frá þeirri fjárhæð dragi þau 125.000 kr., sem sé áætlaður kostnaður við stiga og hlutdeild kjallara-íþúðar í drenlög, 21,4% af 122.000 kr., 26.108 kr. Leiðrétt fjárhæð matsgerðar sé þannig 1.145.892 kr. Kostnaður matsmanna sé 166.830 kr., áætlaður kostnaður við að lagfæra vatnslög 79.000 kr., áætlaður kostnaður við að lagfæra raflög 79.517 kr., áætlaður kostnaður við að brjóta niður stiga 145.665 kr., áætlaður kostnaður við nýjan hringstiga 297.800 kr., áætluð 78,6% hlutdeild í lækun lóðar og sögun stéttar 198.762 kr. og krafa um bætur vegna aukins hitakostnaðar og margvíslegra óþæginda vegna stórfelldra galla á eigninni 150.000 kr. Samtals nemi þessir liðir 2.263.466 krónum. Krafa sé því gerð um það, að staðfestur verði með dómi réttur þeirra til að halda eftir 1.500.000 krónum vegna tveggja síðustu útborgunar-greiðslna sökum gallanna, en að aðalstefnendur verði dæmd til að greiða aðalstefndu mismuninn, 763.466 kr. auk vaxta, eins og krafist sé.

Sýknukröfu sína í gagnsök styðja aðalstefnendur því í fyrsta lagi, að eigin endurskoðun aðalstefndu á undirmati hafi ekkert sönnunargildi umfram aðilaskýrslur skv. lögum nr. 91/1991. Því sé krafist sýknu af þessum leiðréttingum aðalstefndu.

Pá telji aðalstefnendur, að um hina ætluðu galla sé ekki að ræða, eða a. m. k. beri þau ekki bótaábyrgð á þeim, þar sem þessi atriði hafi verið sýnileg og aðalstefndi Bragi sé lærður múrari. Þá styðjist bótakröfur ekki við nein haldbær gögn. Aðalstefndu hafi óskað eftir undirmati til þess að meta þessi sömu atriði. Þar sem þau telji mat ekki að öllu leyti eins og þau hefðu óskað, hefði rétta leiðin verið að óska yfirmats um þessi atriði. Eigin endurskoðun þeirra á þeim atriðum undirmatsgerðar, sem þau telji röng, hafi því ekkert sönnunargildi.

Þá sé sýknukrafa af kröfu um bætur fyrir galla í raflögn og vatnslögn á því reist, að þessir liðir séu með öllu ósannaðir og órökstuddir og ekki staðreyndir, og sé málskjöllum um þessi atriði mótmælt sem röngum og óstaðfestum.

Þá sé krafa aðalstefndu um bætur, 150.000 kr., vegna aukins hitakostnaðar o. fl. ósönnuð og ekki um þá galla að ræða, sem haldið sé fram. Krafan virðist að hluta til vera eins konar miskabótakrafa, en fyrir slíkri kröfu skorti lagaheimild.

Vegna sýknukröfu af bótakröfum aðalstefndu vegna kostnaðar við lækkuun lóðar benda aðalstefnendur á það í fyrsta lagi, að það væru frekar eigendur kjallaraíbúðarinnar, sem ættu að eiga aðild að slíkri kröfu, en ekki aðalstefndu, enda verði ekki séð, með hvaða hætti lóðarhæð ætti að бага þau. Ætti því að beina kröfu þessari að seljanda kjallaraíbúðarinnar, en ekki þeim. Í annan stað hafi lóðarhæðin verið sýnileg hverjum manni við venjulega skoðun.

Þá mótmæla aðalstefnendur kröfu aðalstefndu um aðfararhæfan dóm fyrir kostnaði matsmanna, þar sem matskostnaður sé hluti málskostnaðar.

Hugleiðingum aðalstefndu um, að þau hafi verið beitt svikum, sé sérstaklega mótmælt. Þau hafi skoðað íbúðina tóma í tvígang, án þess að aðalstefnendur kæmu þar nokkurs staðar nærri, hvorki til að gefa þeim upplýsingar né heldur til þess að leyna einhverjum atriðum.

## V.

### *Framhaldssök í gagnsök.*

Í framhaldssök gagnsakar byggja aðalstefndu kröfur sínar á því, að húsið hafi haft alvarlega byggingargalla. Aðalstefnendum hafi ekki verið kunnugt um þessa galla, svo að vitað sé, og hafi þau af þeim sökum ekki látið aðalstefndu vita um þá fyrir kaupin. Því hafi aðalstefndu ekki verið kunnugt um gallana fyrr en löngu eftir, að kaupin voru gerð.

Kröfur í framhaldssök styðja aðalstefndu því, að fyrir nokkru hafi komið fram leki á þaki hússins. Ekki hafi verið vitað um þennan leka, þegar aðal sök og gagnsök voru höfðaðar. Fagmenn hafi komist að raun um, að þakjárn er víða ryðgað og göt víða komin á það. Það sé þó misjafnt. Sums staðar verði ekki vart ryðs. Fagmenn telji lélega einangrun þaksins og búnað vera orsök hinnar staðbundnu ryðmyndunar. Hlýtt og rakt loft úr íbúðarými eigi greiða leið í þakið og upp í þakjárnid með þessum afleiðingum.

Kröfu sína reisa aðalstefndu á tilboði Hilmars Teitssonar, að fjárhæð 360.500 kr., og gera kröfu til þess, að aðalstefnendur greiði helming þeirrar fjárhæðar.

Aðalstefnendur byggja sýknuröfu sína í framhaldsgagnsök á því, að aðalstefndu hafi fengið eignina afhenta 7. júní 1989. Þau hafi ekki kvartað um leka í þaki fyrr en með framhaldsgagnstefnu 15. desember 1992, þrátt fyrir það að þau hafi kvartað um mörg atriði, sem þau telji galla á eigninni, þ. m. t. frágang þaks. Kvörtunin komi fyrst fram þremur og hálfu ári eftir afhendingu eignarinnar. Hafi leki komið fram haustið 1992, sem sé þó ósannað, stafi það af því, að aðalstefndu hafi ekki haldið eigninni við, en á því beri aðalstefnendur ekki ábyrgð. Með ólíkindum hljóti að teljast, að þakleki og öll merki um hann hefðu leynst aðalstefndu í þrjú og hálf ári og öllum þeim fagmönnum, sem þau hafa fengið til að skoða og meta eignina.

Aðalstefndu hafi því hvorki sannað, að þessi ætlaði galli hafi verið á eigninni 7. júní 1989 né að hann sé þar nú. Fram lögð tilboð á dskj. 63 og 64 hafi ekkert sönnunargildi, auk þess sem ekki sé minnst á þakleka í þeim. Þeim sé og mótmælt sem óstaðfestum. Þá styðjist sýknukrafa enn fremur við grunnreglu kaupalaga, einkum 44., 47. og 52. gr., en kvörtun um þakleka, sem komi fram þremur og hálfu ári eftir afhendingu eignarinnar, auk þess sem bæði undir- og yfirmat hefði farið fram á þakinu, komi því ekki fram „án ástæðulauss dráttar“, eins og 52. gr. kaupalaga áskilji.

## VI.

### *Niðurstöður.*

Eins og að framan er rakið, lá matsgerð undirmatsmanna fyrst fyrir 23. nóvember 1990. Fram að þeim tíma höfðu engir gallar verið staðreyndir á fasteigninni með þeim hætti, að aðalstefndu væri vansalaust að halda eftir því fé, sem þeim bar skylda til að inna af hendi í apríl og maí 1990, 1.500.000 kr., samkvæmt skýlausum ákvæðum í kaupsamningi. Verða þau því að svara aðalstefnendum dráttarvöxtum af þessu vangoldna fé frá gjald-dögum og til þess tíma, er matsgjörð lá fyrir, en frá þeim tíma að frádregnum afslætti, er aðalstefnendur hafa veitt frá 23. nóvember 1990, svo og að frádregnum frekari afslætti eða bótum, sem dómurinn kann að ákvarða og síðar verður rakið.

Í kaupsamningi aðila var hið staðlaða ákvæði um, að eignin væri seld í því ástandi, sem kaupandi hefði kynnt sér við skoðun og sætti sig við að öllu leyti. Þetta ákvæði hefur þá þýðingu í máli þessu, að aðalstefndu geta ekki borið fyrir sig galla á hinni seldu eign, sem þau sáu eða máttu sjá við venjulega skoðun. Hefur ekki verið sýnt fram á það, að aðalstefndu hafi áskilið, að fasteignin væri betri en gera má almennt ráð fyrir, að sambærilegar fasteignir séu, byggðar á svipuðum tíma. Ekki hefur heldur verið sýnt fram á, að aðalstefnendur hafi lofað betri kostum en almennt má gera ráð

fyrir. Upplýst þykir í málinu, að aðalstefnendur komu hvergi nærri, er aðalstefndu skoðuðu fasteignina, og hefur því ekki verið haldið fram, að þau hafi vanrækt upplýsingaskyldur sínar á nokkurn máta.

Við úrlausn þessa máls ber að hafa í huga, að aðstæður til skoðunar voru mjög góðar, þar sem fasteignin stóð þá auð. Þá ber að hafa í huga, að aðalstefndi Bragi nam múraraiðn, þegar kaup fóru fram.

Eins og áður getur, styðja aðalstefndu sýknukröfu sína í aðalsök því, að þeim beri bætur, sem séu mun hærrí en þær 1.500.000 kr., er þau héldu eftir, sem komi því til skuldajafnaðar við kröfur aðalstefnenda í aðalsök. Kröfur í gagnsök og framhaldssök styðja þau því, að þeim beri bætur umfram þessar 1.500.000 kr., sem þau héldu eftir.

Verður nú tekin afstaða til einstakra kröfuliða í bótakröfum aðalstefndu og við það fylgt sömu töluröð og í matsgjörðum svo og framsetningu aðalstefndu á öðrum kröfum, sem ekki eru reistar á mati dómkvaddra matsmanna.

#### 1. kröfuliður.

Leki með þremur rúðum. Undirmatsmenn meta kostnað við úrbætur 36.000 kr. Það er álit dómsins, að þessa ágalla hafi mátt sjá við skoðun, auk þess sem við slíku ástandi megi almennt búast í þetta gömlu húsi í stórum gluggum, sem snúa móti slagveðursátt. Þessi kröfuliður er því ekki tekinn til greina.

#### 2. kröfuliður.

Óþéttleiki hússins, frágangur rakavarnarlags o. fl. Dómurinn fellst á álit yfirmatsmanna um þennan kröfulið. Telja verður, að þarna hafi verið um leyndan galla að ræða, sem ekki megi búast við, að sjáist við venjulega skoðun, jafnvel þótt byggingarfróður kaupandi eigi í hlut. Upplýst þykir, að loftþéttleiki hússins reyndist við mælingu mun minni í þessu húsi en tíðkaðist á þessum tíma í venjulegu íbúðarhúsnæði.

Fjárhæð þessa kröfuliðar samkvæmt yfirmati hefur ekki verið hnekkt, og er hann því tekinn að fullu til greina með 450.000 kr.

#### 3. kröfuliður.

Ónafestingar. Galli þessi telst hafa verið leyndur, og fellst dómurinn á niðurstöður matsmanna í hvoru tveggja mati á honum, og er þessi kröfuliður, 3.000 kr., því tekinn til greina.

#### 4. kröfuliður.

Ástand svalahurðar o. fl. Dómurinn fellst á kostnaðarmat matsmanna á þessum kröfulið, en á hinn bóginn telur dómurinn, að ástand svalahurðar og karms hefði ekki átt að dyljast aðalstefndu við skoðun þeirra á eigninni.

Hér var því ekki um leyndan galla að ræða, og verður kröfuliður þessi því ekki tekinn til greina.

#### 5. kröfuliður.

Vöntun á Danfosskrana í forstofu. Dómurinn telur aðalstefndu hafa mátt ætla, að Danfosskranar væru á öllum ofnum hússins, og verður það ekki virt þeim til vanrækslu á skoðunarskyldu að skoða ekki sérstaklega þennan tiltekna ofn að þessu leyti, en hann var inni í skáp. Dómurinn telur það galla að hafa ekki sams konar krana á öllum ofnum, þ. e. að blanda saman handstýrðum og hitastýrðum lokum. Dómurinn fellst á kostnaðarmat undirmatsmanna, og er þessi kröfuliður því tekinn til greina með 9.000 kr.

#### 6. kröfuliður.

Vöntun glerlista á mynsturgler í forstofuhurð. Dómurinn telur þetta ekki leyndan galla, þar sem augljóst hafi átt að vera við skoðun aðalstefndu á eigninni, að þessa lista vantaði. Þessi kröfuliður er því ekki tekinn til greina.

#### 7. kröfuliður.

Rafmagnstafla. Í undirmati er staðfest, að einungis ein rafmagnstafla er fyrir báðar íbúðir hússins, en hvor með sinn mæli. Þetta staðreyndu dómurinn við vettvangsskoðun. Dómurinn telur aðalstefndu hafa mátt gera sér grein fyrir því við skoðun, að rafmagnstaflan var sameiginleg fyrir báðar íbúðir. Telja verður þetta mest til boga í kjallaraíbúðinni.

Í úttekt Rafveitu Hafnarfjarðar 2. desember á rafkerfi hússins eru ekki gerðar athugasemdir við töfluna að þessu leyti, enda brýtur þetta ekki í bága við reglugerðir, en veldur einkum íbúunum þarna óþægindum. Þetta telst því ekki hafa verið leyndur galli, og er kröfuliður þessi því ekki tekinn til greina.

#### 8. kröfuliður a.

Hæð göngulínu stiga milli hæða. Dómurinn fellst á það mat undirmatsmanna, að uppbygging stigans hafi brotið í bága við byggingarsamþykkt frá árinu 1967, sem gildi, er húsið var reist. Á hinn bóginn telur dómurinn, að þetta sé ekki leyndur galli og að aðalstefndu, einkum aðalstefndi Bragi, hafi mátt gera sér grein fyrir ástandi stigans við skoðun og hann stæðist ekki byggingarsamþykktir. Í gagnsök hafa aðalstefndu dregið matsfjárhæð skv. þessum lið frá dómröfum sínum, en í staðinn gert kröfur skv. kröfulið 19, sem fjallað verður um hér á eftir.

#### 8. kröfuliður b.

Eldvarnarveggur. Dómurinn fellst á rökstuðning og niðurstöður yfirmatsmanna um þennan kröfulið. Hér var um galla að ræða, sem aðal-

stefndu máttu ekki gera sér grein fyrir við venjulega skoðun. Þau máttu treysta því, að veggur þessi milli íbúða væri eldþolinn og stæðist kröfur reglugerðar um brunamál og brunavarnir frá árinu 1978. Kröfuliður þessi er því að fullu tekinn til greina með 65.000 kr.

9. og 10. kröfuliður.

Hæð göngulínu undir stiga að þvottahúsi/kyndiklefa og stærð dyraopa að þvottahúsi og geymslum. Þegar húsið var reist, voru engin ákvæði um hæð og breidd dyra innan íbúða. Eftir 1979 eru hins vegar gerðar þær kröfur, að lágmarksbreidd dyraopa að íbúðarherbergjum sé 0,8 m og hæð 2,05 metrar.

Það er álit dómshins, að hæð göngulínu á ganginum undir stiganum og stærð dyraopanna hafi ekki átt að dyljast aðalstefndu við skoðun þeirra á eigninni, sér í lagi aðalstefnda Braga. Hér var því ekki um leyndan galla að ræða. Þessir kröfuliðir eru því ekki teknir til greina.

11. kröfuliður.

Gólfhali í þvottahúsi og útloftun. Dómurinn telur aðalstefndu hafa mátt ætla, að þvottahúsið væri loftræst og réttur halli væri á gólfi þess m. v. niðurfall. Dómurinn fellst á það álit yfirmatsmanna, að þetta ástand hafi hæglega getað dulist kaupanda við skoðun. Dómurinn fellst á niðurstöður yfirmatsmanna og tillögur þeirra um úrbætur. Verður þessi kröfuliður því tekinn til greina með 85.000 kr.

12. kröfuliður.

Vöntun blikkhlífar á loftræstirauf. Dómurinn telur aðalstefndu hafa mátt sjá við skoðun sína á húsinu að utan, að hlíf þessa vantaði. Hér var því ekki um leyndan galla að ræða, og verður þessi kröfuliður því ekki tekinn til greina.

13. kröfuliður.

Geymslu- og bílskúrsloft. Dómurinn fellst á það með yfirmatsmönnum, að þessi frágangur loftanna, að hafa þar óvarða plasteinangrun, hafi ekki brotið í bága við reglugerð um brunavarnir, sem gildi, er húsið var reist. Þá var þessi frágangur vel sýnilegur aðalstefndu við skoðun, ekki síst aðalstefnda Braga, sem nam múraraiðn. Þessi kröfuliður er því ekki tekinn til greina.

14. kröfuliður.

Vöntun eldvarnarhurðar milli bílskúrs og geymslna. Dómurinn fellst á þá skoðun undirmatsmanna, að það hafi verið ólöglegt, þegar húsið var reist, að hafa ekki eldvarnarhurð þarna. Á hinn bóginn verður að telja, að aðalstefndu hafi mátt vera ljóst við skoðun, að þarna var engin eldvarnarhurð. Var því ekki um leyndan galla að ræða að þessu leyti, og verður krafa samkvæmt þessum kröfuliðum því ekki tekin til greina.

## 15. kröfuliður.

Einfalt gler í bílskúr og öðrum þeim hluta kjallara, sem fylgja efri hæð. Dómurinn telur það ekki hafa átt að dyljast aðalstefndu við skoðun þeirra á eigninni, að gler var einfalt. Var því ekki um leyndan galla að ræða, og verður þessi kröfuliður því ekki tekinn til greina.

## 16. kröfuliður.

Ekkert hitakerfi í kjallara. Dómurinn telur það ekki hafa getað dulist aðalstefndu, einkum aðalstefnda Braga, við skoðun þeirra á húsinu, að alla ofna vantaði í þann hluta kjallara, sem fylgdi efri hæð. Þá hafi einnig mátt vera ljóst, að ekki var um geislahitun að ræða, þar sem einangrað var neðan á bílskúrsloft, en slíkt er ekki gert, þegar geislahitun er viðhöfð. Hér var því ekki um leyndan galla að ræða, og verður þessi kröfuliður því ekki tekinn til greina.

## 17. kröfuliður.

Jarðvatnslögn. Í yfirmati segir: „Húsið er sennilega reist á klöpp, og landi hallar niður að götu, svo að frárennsli jarðvatns ætti að vera nokkuð tryggt frá húsinu. Því er ekki talið nauðsynlegt að ganga frá sérstakri drenlögn við húsið.“

Dómurinn getur fallist á þessa skoðun, enda hefur reynslan sýnt, að í Hafnarfirði, þar sem flest hús eru reist á hrauni, sígur jarðvatn tiltölulega greiðlega niður í hraunið, svo að jarðvatnslögn er óþörf. Við húsið Kelduhvamm 10 hagar þó svo til, að tiltölulega há jarðfylling er við húsið og því hættu á, að yfirborðsvatn eigi ekki greiða leið niður með veggjum og burt frá húsinu. Úr þessu má bæta með því að grafa niður með veggjum og ganga þannig frá skurðbotni, að vatn eigi greiða leið fram með húsinu og niður fyrir það. Síðan skal fylla skurðinn með mól, sem endi 30 cm neðan við yfirborð lóðar, en loka honum síðan með síudúk og jarðvegsfyllingu. Áætlaður kostnaður efri hæðar yrði 63.000 kr. eða 78,6% af 80.000 kr. Samkvæmt þessu verður þessi kröfuliður því tekinn til greina með 63.000 kr.

Kröfuliðir, sem ekki styðjast við matsgerðir.

## 18. kröfuliður.

Kostnaður við frágang og endurbætur raflagna, 79.518 kr. Kröfuliður þessi er ekki studdur öðrum gögnum en skoðunarskýrslu Rafveitu Hafnarfjarðar í desember 1991 og tilboði Jónasar Stefánssonar rafverktaka. Þessum kröfulið er mótmælt sem órokstuddum og ósönnuðum af hálfu aðalstefnenda.

Gegn andmælum aðalstefnenda þykja aðalstefndu ekki hafa fært á það sönnur, að raflögnum hafi verið þannig háttað við kaup þeirra á fasteigninni, að varði aðalstefnendur bótaskyldu. Þessi atriði hafa ekki verið metin

af dómkvöddum matsmönnum, og verður að telja af því, sem fram hefur komið um þennan lið, að mörg þessara atriða hafi ekki getað dulist aðalstefndu við skoðun þeirra á fasteigninni. Verður kröfuliður þessi því ekki tekinn til greina.

19. kröfuliður.

Í stað kröfuliðar 8 a samkvæmt mati dómkvaddra undirmatsmanna á stiga milli hæða hafa aðalstefndu gert kröfur um úrbætur samkvæmt tilboðum tveggja verktaka, samtals að fjárhæð 443.465 kr.

Dómurinn fellst á það mat undirmatsmanna á tl. 8 a, að undirbygging stigans milli hæða hafi brotið í bága við byggingarsamþykkt þá, sem gildi, er húsið var reist. Á hinn bóginn verður að telja, að aðalstefndu hafi ekki getað dulist ástand stigans og gönguhæð við skoðun þeirra á fasteigninni og að þessi frágangur samrýmdist ekki ákvæðum byggingarsamþykktar, einkum Braga, sem telja verður, að hafi verið svo byggingarfróður, er kaup fóru fram, að hann hefði getað áttað sig á þessu. Samkvæmt því var hér ekki um leyndan galla að ræða, og verður þessi kröfuliður því ekki tekinn til greina.

20. kröfuliður.

Skipting neysluvatnslagnar milli íbúða. Hið eina, sem aðalstefndu reisa þennan kröfulið á, er óstaðfest tilboð verktaka um að skipta upp neysluvatnslögn og tengja við grind, þ. m. t. uppbrot á gólfi, nýjar lagnir og frágangur, 79.000 kr. Þessi kröfuliður þykir ekki studdur nægum gögnum, svo að unnt sá að taka hann til greina gegn andmælum aðalstefnenda, og er honum því hafnað.

21. kröfuliður.

Lækkun lóðar og sögun stéttar. Dómurinn telur aðalstefndu hafa mátt sjá hæð lóðar við skoðun, og hefur ekki verið sýnt fram á, að lóðarhæðin skipti þau einhverju máli við ákvörðun þeirra um að kaupa fasteignina. Í annan stað ber til þess að líta, að hæð lóðar skiptir eigendur kjallaraíbúðar meira máli en aðalstefndu. Því skilyrði fyrir samþykkt sérstakrar íbúðar í kjallara, að lóð yrði lækkuð, hefur ekki verið fylgt eftir af hálfu bæjaryfirvalda. Þessi kröfuliður, sem samkvæmt tveimur tilboðum nemur samtals 198.762 kr. m. v. eignarhluta aðalstefndu, er því ekki tekinn til greina.

22. kröfuliður.

Krafa vegna matskostnaðar undirmats, 166.830 kr. Samkvæmt dómvæningu verður tekin afstaða til þessa kröfuliðar, sem styðst við reikning dómkvaddra undirmatsmanna, við ákvörðun málskostnaðar.

## 23. kröfuliður.

Bætur vegna aukins hitakostnaðar og annarra óþæginda, 150.000 kr. Þessi kröfuliður er með öllu örökstuddur og ósannaður, og verður hann því ekki tekinn til greina.

## 24. kröfuliður.

Galli í þakjárn. Kröfu samkvæmt þessum tl. gera aðalstefndu fyrst með höfðun framhaldssakar í gagnsök þremur og hálfu ári eftir kaup þeirra á eigninni. Ósannað þykir, að galli þessi hafi verið á þaki við kaup þeirra á eigninni. Hér er því um að ræða atriði, er varðar eðlilegt viðhald fasteignar. Þá ber þess að geta, að þakhalli á fasteigninni er óvenjúlítt eða 5°, sem væri óheimill í dag m. v. notkun bárujárns. Af þeim sökum getur lekið inn í þakið, þótt bárujárn væri nýtt. Þá ber að hafa í huga aldur hússins og endingartíma þakjárns. Af þessum ástæðum og einkum því, að krafa aðalstefndu varðandi þennan kröfulið kemur of seint fram, er honum hafnað.

Samkvæmt framanskráðu nemur heildarfjárhæð bóta, sem aðalstefndu ber vegna galla á hinni seldu eign, 675.000 krónum. Aðalstefndur hafa þegar veitt aðalstefndu óafturkræfan afslátt, að fjárhæð 650.000 kr., og tekið tillit til hans í stefnu í aðalsök. Samkvæmt því verða aðalstefndur al-sýknuð af kröfum aðalstefndu í framhaldssök gagnsakar og af kröfum í gagnsök að öðru leyti en því, er varðar 25.000 kr., sem aðalstefndu verða dæmdar í bætur umfram þær 650.000 kr., sem aðalstefndur hafa þegar veitt í afslátt, en upp í þann afslátt ganga viðurkenndar bætur vegna galla, að fjárhæð 650.000 kr. Koma því 25.000 kr. til frádráttar dómkröfum aðalstefnenda í aðalsök, og samkvæmt því verða aðalstefndu dæmd til að greiða aðalstefndum 825.000 kr. með vöxtum, eins og í dómsorði greinir, og er dráttarvaxtakrafa aðalstefnenda af allri þeirri fjárhæð, sem aðalstefndu héldu eftir, 1.500.000 kr., tekin til greina, eins og í stefnu í aðalsök greinir, fram að þeim tíma, er matsgerð lá fyrir, en eftir það af 825.000 kr.

Málskostnaður, er aðalstefndu greiði aðalstefndum, þykir í öllum sökum hæfilega ákveðinn 350.000 kr., þ. m. t. kostnaður af yfirmati, og virðisaukaskattur af málf lutningsþóknun, og er við ákvörðun málskostnaðar tekið tillit til kostnaðar aðalstefndu af undirmati. Verða aðalstefndu því dæmd til greiðslu framangreindra fjárhæða, allt gegn því, að aðalstefndur afhendi þeim afsal fyrir efri hæð fasteignarinnar Kelduhvamms 10, Hafnarfirði, ásamt bílskúr og geymslum á jarðhæð.

Dóminn kveða upp Finnboji H. Alexandersson héraðsdómari og meðdómsmennirnir Guðmundur Halldórsson verkfræðingur og Leifur Blumenstein byggingafræðingur.

## D ó m s o r ð:

Aðalstefndu, Bragi Bragason og Ragnhildur Guðmundsdóttir, greiði in solidum aðalstefnendum, Guðmundi S. Ögmundssyni og Unni Sigurðardóttur, 825.000 kr. með 26% ársvöxtum af 1.100.000 kr. frá 26. 4. 1990 til 1. 5. s. á., með 23% ársvöxtum frá þeim degi til 25. 5. s. á., af 1.500.000 kr. frá þeim degi til 1. 10. s. á., með 21% ársvöxtum frá þeim degi til 23. 11. s. á., af 825.000 kr. frá þeim degi til 1. 3. 1991, með 23% ársvöxtum frá þeim degi til 1. 7. s. á., með 27% ársvöxtum frá þeim degi til 1. 9. s. á., með 30% ársvöxtum frá þeim degi til 1. 11. s. á, með 27% ársvöxtum frá þeim degi til 3. 12. s. á., en með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags og 350.000 kr. í málskostnað, allt gegn afhendingu afsals til aðalstefndu fyrir efri hæð fasteignarinnar Kelduhvamms 10, Hafnarfirði, ásamt bílskúr og geymslum á neðri hæð.

---