

Fimmtudaginn 6. apríl 1995.

Nr. 48/1992.

Þorsteinn Gíslason

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

gegn

Einari Ólafi Arnbjörnssyni

Arnbirni Hjörleifi Arnbjörnssyni og

Aðalheiði Ernu Arnbjörnsdóttur

(Guðni Á. Haraldsson hrl.)

og gagnsök

Fasteign. Skaðabætur. Gallar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Guðrún Erlendsdóttir, Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein.

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 3. febrúar 1992. Krefst hann þess aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum gagnáfrýjenda og þau in solidum dæmd til að greiða málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti. Þá gerir hann þær þrjár kröfur til vara, að hann verði einungis dæmdur til að greiða gagnáfrýjendum 209.563 krónur, 264.600 krónur eða 474.163 krónur með sparisjóðsvöxtum frá 1. maí 1989 til greiðsludags. Jafnframt krefst hann þá málskostnaðar eins og í aðalkröfu. Til þrautavara krefst hann staðfestingar héraðsdóms í aðalsök og gagnsök með þeirri breytingu, að hann verði einungis dæmdur til að greiða gagnáfrýjendum meðalsparisjóðsvexti, eins og þeir eru reiknaðir af Seðlabanka Íslands, í stað dráttarvaxta. Þá verði gagnáfrýjendum in solidum gert að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur skutu málinu fyrst til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 6. janúar 1992, en þingsókn féll niður af þeirra hálfu. Áfrýjuðu þau málinu að nýju 20. febrúar 1992. Í aðalsök krefjast þau aðallega sýknu af öllum kröfum aðaláfrýjanda, en til vara, að þær verði lækkaðar. Í báðum tilvikum krefjast þau málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi aðaláfrýjanda. Í gagnsök krefjast þau þess, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða þeim 2.484.163 krónur með ársdráttarvöxtum sem hér segir: 24% af 600.000 krónum frá 20.

mars 1989 til 1. apríl s. á., með 33,6% frá þeim degi til 30. apríl s. á., með 38,4% af 2.484.163 krónum frá 1. maí s. á. til 1. júní s. á., með 42% frá þeim degi til 1. júlí s. á., með 45,6% frá þeim degi til 12. september s. á., en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, allt gegn afhendingu afsals fyrir Fornuströnd 17, Seltjarnarnesi.

Fyrir Hæstarétti hefur aðaláfrýjandi fallið frá kröfu þeirri um riftun, sem höfð var uppi í héraði.

Fyrir héraðsdómi lá mat dómkvaddra matsmanna um galla á húseigninni Fornuströnd 17 og kostnað við að bæta úr þeim. Hefur matinu ekki verið hnekk. Með skírskotun til forsendna héraðsdóms, sem skipaður var sérfróðum meðdómendum, verður hann staðfestur um ábyrgð gagnáfrýjenda á göllunum og um fjárhæð skaðabóta.

Í kröfugerð sinni fyrir Hæstarétti vísar aðaláfrýjandi til þess, að hann hafi haldið eftir greiðslum til gagnáfrýjenda, sem innna átti af hendi samkvæmt kaupsamningi 20. mars og 30. apríl 1989, til skuldajafnaðar við kröfu sína um skaðabætur. Krafa hans um sýknu í aðalsök í héraði hafi og falið í sér kröfu um skuldajöfnuð. Af hálfu gagnáfrýjenda hefur þessum málsástæðum verið mótmælt sem nýjum, auk þess sem um skilyrði skuldajafnaðar hafi ekki verið að ræða.

Pegar litið er til málsatvika í heild, kröfugerðar aðaláfrýjanda í upphafi og málatilbúnaðar hans í héraði, þykja ekki efni til að haggja niðurstöðum héraðsdóms um greiðslur í aðalsök og gagnsök. Verður dómurinn því staðfestur að því viðbættu, að greiðsla í aðalsök fari fram gegn afhendingu afsals fyrir húseigninni Fornuströnd 17, Seltjarnarnesi.

Eftir atvikum þykir rétt, að gagnáfrýjendur greiði aðaláfrýjanda óskipt 200.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti. Er því ekki tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður. Greiðsla í aðalsök í héraði fari fram gegn afhendingu afsals fyrir húseigninni Fornuströnd 17, Seltjarnarnesi.

Gagnáfrýjendur, Einar Ólafur Arnbjörnsson, Arnbjörn Hjörleifur Arnbjörnsson og Aðalheiður Erna Arnbjörnsdóttir, greiði aðaláfrýjanda, Þorsteini Gíslasyni, 200.000 krónur óskipt í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Seltjarnarness 18. október 1991.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var í dag, hafa Einar Ólafur Arnbjörnsson, kt. 270850-4649, Drekarlsgranden 15, Lundi, Svíþjóð, Arnbjörn Hjörleifur Arnbjörnsson, nú til heimilis að Furugrund 8, Akranesi, kt. 080152-4269, og Aðalheiður Erna Arnbjörnsdóttir, kt. 080661-3719, Sólbaut 11, Seltjarnarnesi, höfðað fyrir dóminum með stefnu, birtri 10. 8. 1989, á hendur Þorsteini Gíslasyni lækni, kt. 260747-2159, Fornuströnd 17, Seltjarnarnesi.

Stefnendur gera þær dómkröfur, að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim 2.484.163 kr. með [nánar tilgreindum vöxtum].

Pá gera stefnendur þá kröfu, að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað [...].

Af hálfu stefnda eru þær dómkröfur gerðar, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda og að sér verði dæmdur málskostnaður úr hendi stefnenda [...].

Aðalstefndi höfðaði gagnsakarmál á hendur aðalstefnendum með stefnu, út gefinni 15. febrúar 1990, sem birt var gagnstefndu Aðalheiði Ernu 20. 2. 1990, en gagnstefndu Einari Ólafi og Arnbirni Hjörleifi í Lögbirtingablaðinu, 29. tbl. 83. árgangs, sem út kom 6. mars 1990. Gagnsakarmálið var þingfest á bæjarþingi Seltjarnarness 24. apríl 1990.

Aðalkrafa gagnstefnanda er sú, að staðfest verði riftun á kaupsamningi aðila, dagsettu 28. apríl 1988, um einbýlishúsið að Fornuströnd 17, Seltjarnarnesi, og að gagnstefndu verði gert að endurgreiða gagnstefnanda þann hluta kaupverðs, sem þegar er greiddur seljendum, ásamt kostnaði af viðgerðum, rekstri og endurbótum á fasteigninni auk skaðabóta eða miskabóta vegna röskunar á stöðu og högum, samtals að fjárhæð 15.666.683 kr., ásamt vanskilavöxtum eins og hér greinir: [...].

Við aðalmeðferð málsins var eftirfarandi breyting á aðalkröfu gagnstefnanda lögð fram:

„Viðbót við aðalkröfu gagnstefnanda:

Varðandi aðalkröfuna um riftun er fallist á, að í stað greiðslu á eftirstöðvum veðskuldabréfa sé þeim skilað gagnstefnanda, en að endurgreiddar verði þær afborganir, sem gagnstefnandi hefur þegar greitt, þannig, að við höfuðstól hverrar afborgunar bætist vanskilavextir, eins og þeir eru á

hverjum tíma, frá gjalddaga hvernar afborgunar um sig og til greiðsludags, sbr. vaxtalög nr. 25/1987 ásamt síðari breytingum, og að vextir leggist við hverja afborgun 12 mánuði frá gjalddaga, sbr. tilvitnuð vaxtalög. Höfuðstóll gagnkröfunnar lækki sem nemur eftirstöðvum þeirra veðskuldabréfa, er skilað verður til gagnstefnanda.“

Varakrafa gagnstefnanda er sú, að gagnstefndu verði dæmd til þess að greiða gagnstefnanda skaðabætur samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna, að fjárhæð 2.010.000 kr., auk skaðabóta eða miskabóta vegna röskunar á stöðu og högum, að fjárhæð 3.000.000 kr., samtals 5.010.000 kr., ásamt vöxtum skv. 7. gr. laga nr. 25/1987, sbr. 2. gr. laga nr. 67/1989, frá 1. 2. 1990 til stefnubirtingardags, en með dráttarvöxtum skv. 10. gr. laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags. Jafnframt er þess krafist, að vextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta skipti 1. 2. 1991, skv. 12. gr. laga nr. 25/1987.

Prautavarakrafa gagnstefnanda er sú, að gagnstefndu verði dæmd til að greiða sér skaðabætur vegna vanefnda og leyndra galla svo og skaðabætur eða miskabætur vegna röskunar á stöðu og högum að mati dómsins ásamt vöxtum samkvæmt 7. gr. laga nr. 25/1987, sbr. 2. gr. laga nr. 67/1989, frá dómsuppsögu til greiðsludags, sbr. 10. gr. sömu laga. Þess er jafnframt krafist, að vextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, sbr. 12. gr. sömu laga, í fyrsta sinn 12 mánuði frá dómsuppsögu.

Þá krefst gagnstefnandi málskostnaðar [...].

Af hálfu gagnstefndu er krafist sýknu af öllum kröfum gagnstefnanda í gagnsök og þess jafnframt, að gagnstefnandi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað [...].

Dómendur reyndu sættir með aðilum, en án árangurs.

Mál þetta var fyrst munnlega flutt og dómtekið 28. febrúar sl., en endurflutt 27. júní sl. og í dag.

II.

Með kaupsamningi, dagsettu 28. apríl 1988, seldu aðalstefnendur gagnstefnanda fasteignina Fornuströnd 17 á Seltjarnarnesi. Um er að ræða einbýlishús ásamt tilheyrandi lóðarréttindum. Umsamið kaupverð var 14.500.000 kr., og skyldi greiða það þannig:

1. 28. 4. 1988	kr. 1.400.000
2. 20. 6. 1988	- 600.000
3. 20. 7. 1988	- 800.000
4. 20. 8. 1988	- 600.000
5. 1. 10. 1988	- 1.000.000
6. 1. 12. 1988	- 200.000

7. 20. 1. 1989	-	500.000
8. 20. 2. 1989	-	600.000
9. 20. 3. 1989	-	600.000
10. 30. 4. 1989	-	1.850.000

11. Með útgáfu veðskuldabréfa, sem gefin skyldu út á afhendingardegi eignarinnar og greiða skyldi á 10 árum með gjalddögum 25. mars og 25. september ár hvert, í fyrsta sinn 25. september 1989, og skyldi reikna vexti frá afhendingardegi eignarinnar, sem ákveðinn var 1. maí 1988. Bréfin skyldu vera verðtryggð með lánskjaravísitölu m. v. grunnvísitölu lánskjaravísitölu á afhendingardegi eignarinnar. Vextir skyldu vera meðalvextir sambærilegra skuldabréfa samkvæmt auglýsingum Seðlabanka Íslands.			-	6.350.000
Samtals				kr. 14.500.000

Afsal skyldi gefa út 30. apríl 1989, er síðasti hluti útborgana hefði verið greiddur.

Í kaupsamningnum segir í tl. 6, að eignin sé seld í því ástandi, sem kaupandi hafi kynnt sér við skoðun og sætt sig við að öllu leyti.

Aðalstefndi segir, að í desember 1988 hafi komið leki að ofni í baðherbergi á 2. hæð hússins, og hafi komið í ljós við athugun, að ofninn var ónýtur vegna tæringar. Í janúar 1989 hafi annar ofn bilað í húsbóndaherbergi á 2. hæð, og hafi aðalstefndi þá haft samband við Jón Björnsson, hitaveitustjóra á Seltjarnarnesi, sem hafi eftir skoðun upplýst aðalstefnda um, að hitaveituvatni væri hleypt beint inn á kerfi hússins fram hjá forhitara.

Í bréfi hitaveitustjórans til aðalstefnda, dagsettu 25. 5. 1989, segir hann, að við athugun á tengingum miðstöðvarforhitara í húsinu Fornuströnd 17 í janúar sl. hafi komið í ljós, að lögn lá á milli hitaveitu og ferskvatnshliðar forhitarans. Krani hafi verið á lögninni, en hann hafi verið opinn.

Aðalstefndi kvaðst oftsinnis fyrir kaup hafa spurst fyrir um forhitara hússins og hvernig ástand hans væri, og hafi móðir aðalstefnenda upplýst, að hann starfaði eðlilega, og ekki minnst á neina tengingu fram hjá honum. Í ljós hafi hins vegar komið, að forhitarinn var alls ekki tengdur, og hafi hann reynst algerlega ónýtur, er tilraun hafi verið gerð til endurtengingar. Síðan hafi komið í ljós frekari skemmdir á ofnakerfi hússins, og séu ofnar meira og minna tærðir. Aðalstefndi kvaðst eftir þetta hafa haft samband við aðalstefnanda Einar Ólaf í Svíþjóð og tilkynnt honum, hvernig komið væri og að hann myndi hafa uppi kröfur um, að aðalstefnendur tækju þátt í kostnaði við viðgerðir á ofnakerfi hússins. Hann kvaðst jafnframt hafa til-

kynt honum, að hann myndi hafa uppi fleiri athugasemdir um ástand húseignarinnar. En er hér var komið sögu, telur aðalstefndi, að fram hafi verið að koma ýmis einkenni um, að ekki væri allt með felldu með ástand húseignarinnar. Það hafi hins vegar ekki verið fyrir en skömmu síðar, að hann áttaði sig á því, í hvað stefndi með ástand hússins.

Smám saman hafi komið í ljós leki með átta gluggum í húsinu, leki inn í bílskúr vegna ónýtrar „dren“-lagnar, leki í veggjum og það, sem alvarlegast var, að þá hafi smám saman komið í ljós, að steypa í húsinu var öll meira og minna sprungin, og hafi það verið orðið áberandi á öllum þakkanti hússins, svölum, súlum og víðar. Þetta hafi aðalstefndi tilkynnt fasteignasölunni Gimli og síðan beðið verkfræðistofuna Verkvang hf. um úttekt á göllum fasteignarinnar.

Skýrsla Verkvangs er dagsett í febrúar 1989, og er hún svohljóðandi:

„1. Inngangur.

Að beiðni Ásdísar Jónsdóttur skoðuðu undirritaðir húsið að Fornuströnd 17 á Seltjarnarnesi föstudaginn 3. febrúar 1989.

Fornaströnd 17 er steinsteyp t einbýlishús á tveimur hæðum með flötu þaki. Bygging hússins var samþykkt á fundi byggingarnefndar Seltjarnarness 9. október 1968.

2. Skoðun.

2.1. Hitakerfi.

Hitastig í húsinu er fremur lágt. Ekki hefur tekist að koma því í það horf, að þægilegt geti talist fyrir fólk. Nokkrir ofnar í húsinu hafa sprungið og farið að leka. Lekar þessir hafa valdið skemmdum á teppum og öðru gólfefni. Tengingu inntaks er þannig háttað, að hitavatnslögn er tengd fram hjá forhitara og beint inn á hitakerfi hússins. Dæla við forhitara snýr öfugt og vinnur gegn rennsli í kerfinu. Sjá fylgiskjal.

2.2. Lekar.

Lekar hafa allvíða komið fram í húsinu. Á efri hæð má finna merki um þá í eftirtöldum herbergjum: í húsbóndaherbergi við neðra hægri horn-glugga, í stofu við efri brún glugga á suðurhlið, í eldhúsi ofan við báða glugga, í svefnherbergi hjóna ofan við glugga og við gólfverk á vesturhlið. Í barnaherbergi í norðvesturhorni eru rakamerki í vegg á mótis við sturtu í baðherbergi og leki í glugga, sem snýr í vestur. Í barnaherbergi, sem snýr í austur, eru lekamerki við efri brún glugga.

Á neðri hæð má sjá merki um leka á eftirfarandi stöðum: neðan við suður-

glugga í stofu séríbúðar, í gólfverk í svefnherbergi íbúðar, á vegg í aðalinnangi á móts við sturtubotn. Í bílskúr eru lekar í gólfverkum á vestur- og norðurhlið.

2.3. Útveggir.

Að utanverðu eru útveggir hússins nokkuð skemmdir. Efsta brún veggja við þakkant er sprungin allan hringinn kringum húsið. Sprungur þessar liggja víða niður að gluggum á efri hæð. Veggir eru almennt sprungnir. Bæði er um að ræða sprungunet og einstakar stærri sprungur út frá gluggum og við plötuskil. Undir gluggum eru á stöku stað laus vatnsbretti. Ryðpunktar eru á nokkrum stöðum. Svalahandrið og svalagólf eru sprungin og múrhúð laus á blettum. Súlur, sem standa á austurhlið, eru sprungnar. Á skorsteini er sprungunet efst og jafnframt stærri sprungur neðar, sjá meðfylgjandi teikningar. Málning á húsinu er orðin nokkuð gömul og er víða farin að flagna.

3. Umfjöllun.

3.1. Hitakerfi.

Allir ofnar í húsinu eru mjög illa farnir, ef ekki ónýtir. Stafar það af því, að vatni frá Hitaveitu Seltjarnarness hefur verið veitt beint inn á kerfið. Í því vatni eru efni, sem valda tæringu, og ending ofna verður mun skemmri en eðlilegt getur talist. Vegna þess hefur verið talið nauðsynlegt að nota forhitara á hitakerfi húsa á Seltjarnarnesi. Líkur eru á því, að upphaflega hafi hitakerfi hússins verið tengt beint við aðveitukerfi bæjarins. Forhitarinn og dælan hafa seinna komið til. Vegna þess að þau hafa ekki verið tengd á réttan hátt, hefur kerfið ekki reynst sem skyldi. Því hefur verið tekið til bragðs að tengja fram hjá forhitaranum og beint inn á kerfið. Jafnframt hafa ýmsar tengingar ekki orðið sem skyldi, sjá einnig fylgiskjal.

Til þess að úr megi bæta, þarf að endurnýja alla ofna hússins. Ekki er víst, að þeir séu allir gjörónýtir, en telja má afar líklegt, að þeir muni bila hver á fætur öðrum á næstu árum. Til þess að koma í veg fyrir skemmdir, sem kunna að hljóta af völdum sprunginna ofna, er eðlilegt, að þeim verði öllum skipt út. Jafnframt þarf að yfirfara lagnir.

3.2. Innanhússlekar.

Þeir lekar, sem eru eingöngu innan húss, og rakamerki frá þeim stafa aðallega af vatnsaga frá sturtum. Til að bæta úr þeim þarf að lagfæra sturtuklefa og gera þá vatnshelda. Fúgun milli flísa er farin að láta á sjá, og raki kemst þar inn. Því þarf að hreinsa úr raufum og lagfæra flísar, sem eru lausar, og fylla í fúgur að nýju með vatnsþétu fúgufylliefni. Kverkar þarf að kítta með vatnsheldu kítu.

3.3. Steypuskemmdir.

Fullvíst má telja, að rakamerki þau, sem víða sjást fyrir ofan glugga á efri hæð hússins, stafi af því, hversu steinsteypa og múrhúð eru sprungin fyrir ofan glugga. Einnig má telja víst, að rakamerki í kverkum á efri hæð stafi af sprungum, sem hafa myndast á plötuskilum. Vatn á mjög greiða leið inn um þær sprungur, sem þannig hafa myndast, og leitar út að innanverðu. Í heild er húsið nokkuð mikið sprungið og þörf á heildarviðgerð. Fyrst þarf að háþrýstipvo allt húsið til að hreinsa burt lausa málningu og til að skemmdir verði greinilegri. Stærri sprungur þarf að saga upp og fylla með viðeigandi efnum. Þar sem múr er laus eða skemmdur, svo sem á gluggaköntum og svölum, þarf að brjóta hann upp og endurmúra með viðgerðarmúr. Lárétta fleti, s. s. skyggni og svalir, þarf að lagfæra og kústa með viðgerðarefnum. Þakkanti ofan við glugga þarf að loka með þéttimúr eða blikkkanti. Að lokinni viðgerð er æskilegt að bera sílan á alla steypa fleti og mála síðan útveggi.

Þakið, sem er steinsteyppt, hefur hingað til haldið vatni, og má það teljast mjög gott, því að ekki virðist það hafa hlotið neina yfirborðsmeðhöndlun. Óvíst má telja, að það haldi lengi enn, því að það hefur veðrast nokkuð, og fer því að verða þörf fyrir að klæða það. Klæðning getur orðið með plastdúk eða þéttimúr.

3.4. Drenlögn.

Leki, sem mest ber á í bílskúr, stafar að öllum líkindum af jarðvatni. Vestan megin er bílskúr að nokkru leyti niður grafinn, og liggur jarðfylling að veggnum. Vatn, sem safnast saman í jarðveginum, flyst ekki í burtu með drenlögn, sem sennilega er stífluð. Það leitar því inn í húsið og kemst þar inn um sprungur í útveggjum. Til að bæta úr þessu þarf að grafa drenlögna upp umhverfis húsið og endurnýja með nýjum rörum ásamt grófri mól og filtdúk.“

Í 4. tl. skýrslu Verkvangs hf. er gerð grein fyrir áætluðum kostnaði vegna úrbóta skv. framanskráðu. Heildarkostnaður er áætlaður 1.331.355 kr., þar af eru 331.235 kr. vegna ofnaskipta, 25.600 kr. vegna lagfæringar á sturtum, steypuviðgerðir 392.120 kr., drenlögn 122.400 kr. og þéttimúr á þak 460.000 kr.

Með skýrslu Verkvangs hf. fylgdi svohljóðandi greinargerð vegna miðstöðvarlagnar:

„Seltjarnarnesi, 4. febr. 1989.

Greinargerð vegna miðstöðvarlagnar í húsinu að Fornuströnd 17, Seltjarnarnesi.

Meðfylgjandi uppdráttur er af kerfinu, eins og það var fyrir breytingu. Ástæður fyrir því, að breytinga var þörf, eru eftirfarandi:

1. Forhitari lak.
2. Hitaveituvatn var sett beint inn á miðstöðvarkerfið með því að opna fyrir loka A og B.
3. Dæla C dældi í öfuga átt.
4. AVTB-loki D var ekki á réttum stað og þar að auki lekur og starfaði ekki rétt.
5. Þegar lokað var fyrir loka A og B, hitnaði ekki miðstöðin, vegna þess að dæla C dældi í öfuga átt.
6. Óhreinindi í miðstöðvarkerfi stafa af því, að hitaveituvatni var hleypt beint inn á kerfið.
7. Raflögn að dælu ólögleg og dæla ekki jarðtengd.
8. Vegna þess að ekki var notað forhitað vatn á miðstöðvarofna, eru eftirtaldir ofnar lekir vegna tæringar.
 - a. í barnaherbergi 1+2,
 - b. í baðherbergi,
 - c. í húsbóndaherbergi,
 - d. í geymslugangi,
 - e. í forstofu í íbúð á neðri hæð,
 - f. ofn í borðstofu viðgerður og einnig ofn í geymslugangi,
9. þenslukútur E óvirkur (fullur af vatni),
10. sjálfvirkur áfyllingarbúnaður miðstöðvar ónýtur.

Þær breytingar, sem gerðar hafa verið, eru, að nýr forhitari hefur verið settur við. Kranar, sem gerðu mögulegt að hleypa hitaveituvatni beint inn á kerfið, hafa verið fjarlægðir. Dælu var snúið, svo að hún dælir nú í rétta stefnu. Miðstöðvarkerfið var skolað út eins og hægt var. Hitastýriloki á forhitara var endurnýjaður. Þenslukar endurnýjað.

Meðfylgjandi teikning samþykkt sem rétt af Jóni Björnssyni, hitaveitustjóra Seltjarnarness.“

Eftir framangreinda skoðun Verkvangs hf. á áætluðum göllum á húseigninni að Fornuströnd 17 leitaði aðalstefndi til lögmanns vegna gallanna. Fram hefur verið lagt í málinu bréf lögmanns aðalstefnda, dagsett 27. 2. 1989, dskj. 13, sem stílað er á aðalstefnendur með heimilisfanginu Sólbraut 11, Seltjarnarnesi. Í bréfinu er aðalstefnendum tilkynnt, að aðalstefndi hyggist hafa uppi skaðabótakröfur á hendur þeim vegna ætlaðra leyndra galla í fasteigninni. Í bréfinu er aðalstefnendum jafnframt tilkynnt, að greiðslur samkvæmt A-lið kaupsamnings 30. 3. og 30. 4. 1989 verði lagðar

inn á verðtryggða sparisjóðsbók í nafni aðalstefnenda og að fjármunirnir verði ekki afhentir þeim, fyrr en málið sé til lykta leitt fyrir dómstólum.

Aðalstefnendur þvertaka fyrir að hafa fengið þetta bréf, sem sent var í almennum pósti. Með bréfi, dagsettu 12. 4. 1989, til aðalstefnda vekja aðalstefnendur athygli á því, að greiðsla skv. 9. tl. kaupsamnings hafi ekki borist þeim, og gefa þeir aðalstefnda frest til 30. 4. 1989 til að greiða þá greiðslu ásamt dráttarvöxtum, ella verði riftunarrétti beitt og krafist skaðabóta.

Með bréfi, dagsettu 2. 5. 1989, sendir lögmaður aðalstefnda aðalstefnendum afrit af bréfi sínu 27. febrúar s. á. og ítrekar, að greiðslur 30. 3. og 30. 4. skv. kaupsamningi hafi verið lagðar inn á sparisjóðsbók og að þær verði ekki afhentar, fyrr en skaðabótamál vegna ætlaðra galla hafi verið til lykta leitt. Jafnframt skorar hann á aðalstefnendur að ganga þegar til viðræðna um afslátt af kaupverðinu vegna hinna ætluðu galla, ella verði óskað eftir dómkvaðningu matsmanna. Hann vísar jafnframt í áætlun og skoðun Verkvangs hf.

Með bréfi, dagsettu 5. 5. 1989, til aðalstefnda ítreka aðalstefnendur það, að greiðslur skv. kaupsamningi hafi ekki borist þeim, og kveðast þeir líta svo á, að aðalstefndi hafi með vanskilum sínum rift samningnum, og séu þeir því til neyddir að leita til dómstóla um gildi samningsins. Í bréfinu tilkynna þeir jafnframt, að þeir muni krefjast riftunar kaupsamningsins og hafa uppi skaðabótakröfur.

Með bréfi, dagsettu 12. 5. 1989, tilkynna aðalstefnendur aðalstefnda, að lögfræðingi hafi verið falin innheimta skuldar aðalstefnda eða að rifta samningi, verði ekki staðið í skilum með greiðslur.

Með bréfi lögmanns aðalstefnenda til lögmanns aðalstefnda er enn skorað á hann að greiða síðustu greiðslur skv. kaupsamningi og rétti aðalstefnda til að halda eftir greiðslum mótmælt. Þá er skaðabótakröfu aðalstefnda mótmælt sem óskýrri, of almenns eðlis og of seint fram kominni. Lögmaður aðalstefnda svarar þessu bréfi með bréfi, dagsettu 29. 5. 1989, og áréttar þar fyrir kröfur aðalstefnda, greinir frá atvikum og kveður aðalstefnda enn reiðubúinn til samninga um skaðabætur.

Lögmaður aðalstefnda bað um í bréfi til bæjarfógetans á Seltjarnarnesi, dagsettu 18. 9. 1989, að dómkvaddir yrðu matsmenn vegna fasteignarinnar að Fornuströnd 17 á Seltjarnarnesi. Hinn 30. október 1989 voru þeir Björn Marteinnsson byggingarverkfræðingur og Sveinn Karlsson byggingartækni-fræðingur dómkvaddir af bæjarfógetanum á Seltjarnarnesi til að meta galla á Fornuströnd 17.

Í matsbeiðni lögmanns aðalstefnda segir m. a.:

— — —

Þess er óskað, að matsmennirnir láti í té skriflegt og rökstutt álit um eftirfarandi atriði:

1. Gerð sé ýtarleg grein fyrir öllum göllum á húseigninni að utan sem innan, og skal í því sambandi sérstaklega bent á eftirtalin atriði:
 - a) Galla á hitunarkerfi hússins vegna rangrar tengingar forhitara svo og vegna tæringar á rörum og ofnum.
 - b) Galla á húseigninni vegna steypuskemmda í útveggjum, svölum og súlum svo og annars staðar, ef í ljós kemur við skoðun.
 - c) Galla á húseigninni vegna leka í gegnum útveggi, þak og gólf.
2. Gerð sé ýtarleg grein fyrir orsökum þeirra galla, sem eru á húseigninni.
3. Gerð sé ýtarleg grein fyrir því, hvort líklegt sé, að gallarnir hafi verið til staðar hinn 5. maí 1988.
4. Gerð sé ýtarleg grein fyrir, hvaða viðgerðir eru nauðsynlegar á húseigninni.
5. Gerð sé ýtarleg grein fyrir því, hvaða endurbætur eru nauðsynlegar á húseigninni til þess að koma í veg fyrir frekari skemmdir.
6. Gerð sé ýtarleg grein fyrir kostnaði við allar viðgerðir og endurbætur á fasteigninni.
7. Gerð sé grein fyrir því, hvenær líklegt sé, að húseignin hafi verið síðast máluð að utan og innan.
8. Gerð sé grein fyrir öðrum þeim atriðum, er matsmenn telja, að skipta kunni máli, og tengjast matsverkefni þessu.

Matsbeiðandi hefur þegar látið setja nýjan forhitara í húsið svo og skipt um nokkra ofna, en bæði forhitarinn og gömlu ofnarnir eru á vís-um stað í húseigninni til skoðunar.“

Matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, sem rétt þykir að taka hér upp alla, er svohljóðandi:

Kostnaðaráætlun endurbóta.

1. Steypuviðgerðir og yfirborðsmeðhöndlun.
 - 1.1. Múr/einangrunarkerfi (t. d. akrýl-múr)
á suður- og vesturveggi, alls 165 m² á um 5.500 kr. 910.000
 - 1.2. Viðgerð á svölum, svalahandriði og garðtröppum - 50.000
 - 1.3. Endurbygging súlna (settar stálsúlur, 4 stk.) - 150.000
 - 1.4. Ganga frá loftræstum þakkanti,
alls 70 m á um 3.000 - 210.000

1.5. Hreinsa málningu af austur- og norðurhliðum, sílanbera og mála að nýju, alls 120 m ² á um 950	-	115.000
1.6. Þétta með körmum á vestur- og norðurveggjum, alls 150 m á um 200	-	30.000
	Liður 1. alls	kr. 1.465.000
	Par af vinna	kr. 880.000
2. Hitakerfi.		
2.1. Nýr forhitari með uppsetningu, lokum og þenslukeri	kr.	130.000
2.2. Ofnar aftengdir, nýir ofnar málaðir og tengdir, alls 30 ofnar skv. ofanskr.	-	265.000
	Liður 2. alls	kr. 395.000
	Par af vinna um	kr. 100.000
3. Annað.		
3.1. Drenlögn með bílskúrsvegg	kr.	90.000
3.2. Gera við hurðarkarm svalahurðar	-	10.000
3.3. Málningarvinna og viðgerðir innan húss	-	50.000
	Liður 3. alls	kr. 150.000
	Par af vinna	kr. 100.000
	Kostnaðaráætlun alls	kr. 2.010.000
	Par af vinna	kr. 1.080.000

Ofan á vinnuliði bætist virðisaukaskattur, ef um það verður að ræða.

Reykjavík, í janúar 1990.

Björn Marteinnsson
(sign).

Sveinn Karlsson
(sign).

Með bréfi, dagsettu 28. ágúst 1989, tilkynnir aðalstefndi aðalstefnendum, að hann rifti kaupum sínum á Fornuströnd 17, og gerir hann jafnframt kröfu um endurgreiðslu greidds hluta kaupverðs ásamt vöxtum og kostnaði, skil afhentra veðskuldabréfa svo og kröfur vegna útlagðs kostnaðar vegna endurbóta auk krafna vegna miska og kostnaðar lögmanns, alls 17.820.780 kr., allt vegna verulegra leyndra galla í fasteigninni.

Með bréfi, dagsettu 6. september 1989, er riftun mótmælt af hálfu aðalstefnenda og jafnframt skorað á hann að greiða gjaldfallnar kaupsamningsgreiðslur ásamt dráttarvöxtum og málskostnaði.

Upplýst er í málinu m. a. með fram lögðum greiðslukvittunum, að aðalstefndi hefur jafnan greitt umsamdar afborganir af skuldabréfum þeim, er hann gaf út vegna kaupanna á eigninni og afhenti, er hann fékk eignina í hendur.

Svohljóðandi yfirlýsing hefur verið lögð fram í málinu, undirrituð af Hauki Sigurðssyni, sölumanni á fasteignasölu Gimli:

„Í janúarmánuði 1989 hafði samband við undirritaðan Þorsteinn Gíslason, kaupandi að einbýlishúsinu nr. 17 við Fornuströnd á Seltjarnarnesi. Taldi Þorsteinn eignina í ófullnægjandi ásigkomulagi, m. a. hitalögn í ólagi og hús sprungið að utan. Máli sínu til stuðnings lagði Þorsteinn fram úttekt á húsinu frá Verkvangi, og studdi úttektin kvartanir Þorsteins.

Eftir þetta hefur Þorsteinn nokkrum sinnum hringt í undirritaðan og kynnt honum gang mála.

Reykjavík, 22. maí 1989.

Haukur Sigurðsson,
141257-7069
(sign).

Haukur staðfesti yfirlýsingu sína fyrir dóminum.

Hann kvaðst hafa beðið ritara sinn að senda þeim bræðrum, Einari og Arnbirni, skýrsluna frá Verkvangi hf. til Svíþjóðar, og viti hann ekki betur en það hafi verið gert, þótt hann geti ekki staðfest það. Hann kvaðst hafa talað við aðalstefnanda Einar í síma um þetta leyti og m. a. spurt hann að því, hvort hann hefði ekki fengið umrædda skýrslu, en Einar svarað því neitandi. Hann kvaðst þá hafa farið yfir efni skýrslunnar með Einari og hann þá svarað því til, að eignin hafi verið seld í því ástandi, sem hún var í. Hann kvað fasteignasalann Árna Stefánsson hafa talað nokkrum sinnum við Einar, en hvað þeim hafi farið á milli, viti hann ekki.

Hann kvaðst telja það verð, sem fyrir húsið fékkst á sínum tíma, hafa verið fullt verð fyrir hús í eðlilegu ástandi, en þó frekar í hærri lagi. Hann kvaðst ekki hafa skoðað húsið sjálfur. Hann kvað kjörin í kaupsamningnum hafa verið eðlileg miðað við svo stóra eign. Hann kvaðst telja, að nú væri verð á 300 m² einbýlishúsi á Seltjarnarnesi í eðlilegu ástandi í grófum dráttum um 20 til 22 milljónir.

Aðalstefndi, Þorsteinn, kveðst fyrst hafa skoðað umrætt hús í janúar 1988, en þá hafi það verið til sölu á fasteignasölu Jóns Guðmundssonar. Þá hafi þeim hjónum ekki litist alveg á verð þess og ekki verið alveg tilbúin til fasteignakaupa. Þau hafi þó hugsað málið og farið nokkrum sinnum og skoðað húsið um veturinn og vorið. Þau hafi skoðað það að utan og innan í janúar og svo nokkrum sinnum síðan að utan, en þau hafi búið skammt frá

húsinu. Þau hafi svo séð húsið aftur auglýst hjá Gimli, farið og skoðað það og gert í það tilboð. Hann kvað Fjólu, móður aðalstefnenda, hafa sýnt þeim húsið bæði í janúar og í apríl. Hann hafi farið með henni um húsið og bílskúrin og gengið kringum húsið bæði með henni og einn. Hann hafi margspurt hana að því, hvort nokkrir gallar væru á húsinu, og hafi hún sagt, að svo væri ekki. Um það spurð hafi hún sagt, að engir lekar væru í húsinu, og einnig hafi hún sýnt honum forhitara, sem hann hafi spurt sérstaklega um. Þá hafi hún sagt, að húsið hefði verið málað að utan fyrir allmörgum árum. Hann kvaðst við skoðun hafa séð tvær sprungur inni í húsinu og eina langa sprungu utan húss á suðurvegg. Hann kvaðst hins vegar ekki hafa séð aðrar stórar sprungur, engar sprungur á þakköntum eða á öllum þeim hluta hússins, sem er hvítmálaður, utan áðurgreinda sprungu. Hann kvaðst reyndar minnst þess, að við skoðun fyrir kaupin hefði hann séð einhverjar teikningar á austurvegg, þar sem hann er blámmálaður, alveg út við hornið sunnanvert, en annars staðar hefðu engin merki verið um þessar fínu netsprungur, sem fóru að birtast innan árs, frá því að kaupin voru gerð, þ. e. um vorið 1989, og verða strax mjög áberandi í þakköntum, öllum blámmálaða hluta hússins og einnig í hvítmálaða hluta þess. Hann kvaðst hafa gáð mjög vel að leka innan húss, áður en kaupin fóru fram, m. a. gáð bak við tjöld í gluggum, en ekki orðið var við leka eða merki um leka. Þá hefðu þau málað alla efri hæð í byrjun maí 1988, og hefði hann þá orðið að skrapa og spartla og þá engin merki séð um leka. Hann kvaðst hafa haft það á tilfinningunni, að húsið hefði verið málað að utan fyrir einhverjum árum, enda hefði það komið heim og saman við það, sem Fjóla sagði. Hann kvaðst sérstaklega hafa gáð að leka með hliðsjón af því, að flatt þak var á húsinu, en þau eigi það til að leka. Hann kvaðst hafa talað við aðalstefnanda Einar í síma í janúar 1989 og kvartað undan forhitaranum og leka, sem þá var farið að bera á í gluggum. Hann kvað Einar hafa tekið umkvörtunum sínum fálega. Þá hafi hann komið umkvörtunum sínum á framfæri við fasteignasöluna og viti ekki betur en starfsmenn hennar hafi komið þeim á framfæri við aðalstefnendur.

Ásdís Jónsdóttir, eiginkona gagnstefnanda, kvað þau hjónin fyrst hafa skoðað húsið að utan haustið 1987, en ekki frekar hugað að kaupum þá. Þau hafi síðan séð það auglýst í janúar 1988, og hafi þau þá fengið að skoða það að innan og utan, en síðan tekið sér tíma til að hugsa málið. Þau hafi svo skoðað það aftur í mars/apríl, bæði að utan og innan, og ákveðið að kaupa það. Sér hafi litist „rosaalega“ vel á húsið. Að utan hafi það verið ágætt, en þeim verið sagt, að mála þyrfti það að utan, og hafi þau séð, að svo myndi vera. Að innan hafi það einnig litið vel út. Að vísu hafi þurft að

skipta um teppi og eldhússinnréttingu. Hún kvað Fjólu hafa svarað Þorsteini því til margsinnis aðspurð, að húsið læki ekki. Þá hefði Fjóla bent þeim á eina stóra sprungu í húsbóndaherbergi, sem hún hefði sagt, að gera þyrfti við. Hún kvaðst hafa skilið orð Fjólu svo, að hún væri að ábyrgjast ágæti hússins. Hún hefði lýst yfir því, að hús þetta væri í góðu standi. Hún hefði sagt, að húsið hefði ekki verið málað að innan, síðan þau fluttust inn, nema íbúðin á neðri hæð og bílskúrin, sem vírst hafi nýmáluð, svo að hús, sem hafði ekki verið málað öll þessi ár, það leit „rosalega“ vel út. Þá hefði Fjóla að spurð lýst yfir því, að forhitari væri á hitakerfinu og engir ofnar væru farnir að leka. Hún kvað þeim hafa verið bent á eina stóra skásprungu utan á húsinu. Hún kvaðst hafa séð einhverjar aðrar sprungur utan á húsinu, en hugsað með sér, að þetta væri 18 ára gamalt hús, sem þyrfti bara að mála og hlúa að.

Aðalstefnandi Arnbjörn Arnbjörnsson kveðst síðast hafa búið að Fornuströnd 17 1979, en þá hafi hann flust til Svíþjóðar. Hann kveðst hafa undirritað kaupsamning í Svíþjóð. Hann kveður foreldra sína, Arnbjörn Ólafsson og Fjólu Einarsdóttur, hafa séð um viðhald hússins, frá því að hann fluttist út, en þau hefðu búið í húsinu meira og minna síðan, allt þangað til það var selt. Hann kvaðst síðast hafa séð húsið árið 1985, er hann var staddur hér í heimsókn. Hann kannaðist ekki við að hafa heyrt um leka í húsinu.

Hann kvaðst fyrst hafa fengið ljósrit af bréfi lögmanns gagnstefnanda frá febrúar 1989 um miðjan maí 1989. Hann kvað gagnstefnanda ekki hafa talið að við sig og ekki hafa frétt um hina ætluðu galla í fasteigninni fyrr en með bréfi, sem sér hefði borist um miðjan maí 1989. Hann kvað þá bræður aldrei hafa rift samningnum við gagnstefnanda. Þeir hefðu hins vegar hótad að gera það, er þeir voru að hugleiða, hvað þeir ættu að gera.

Aðalstefnandi Einar Ólafur Arnbjörnsson kvaðst hafa búið að Fornuströnd 17 frá hausti 1986 fram í miðjan nóvember 1987. Hann kvað húsið hafa reynst vel alla tíð, enda hefði því verið vel við haldið. Árið 1987 hefði þeim hins vegar þótt tími til kominn að mála húsið að utan, enda hefðu þá verið farnar að sjást sprungur á húsinu. Þær hefðu verið mest baka til og upp við þakkant. Reyndar mætti segja, að sjáanlegar sprungur hefðu verið á öllum veggjum hússins. Hann kvað húsið hafa litið eins út 1987 og á ljósmyndum, sem teknar voru af því í janúar 1988 af Árna Rafnssyni, dskj. 90. Þá hefði öllum, sem skoðuðu húsið, verið bent á, að mála þyrfti það að utan, enda hefðu þeir viljað, að sá, sem tæki við húsinu, málaði það sjálfur, enda væri þá ekki verið að fela neitt með málun.

Hann kannaðist við, að gagnstefnandi hefði rætt við sig í síma í ársbyrjun 1989 og jafnvel sent sér bréf, en ekkert minnst þá á neina galla, hvorki á

ofnakerfi né ástandi hússins að öðru leyti. Hann hefði hins vegar verið að biðja um veðleyfi. Hann kannaðist ekki við að hafa fengið bréf lögmanns gagnstefnanda frá febrúar 1989 í hendur fyrr en í maí/júní 1989. Hann kvað þau seljendur ekki hafa rift kaupsamningi við gagnstefnanda með bréfum sínum til hans í apríl og maí 1989 né heldur hafi þar verið um hótun í þá átt að ræða. Hann kvað húsið að Fornuströnd 17 hafa verið málað þrisvar að utan, fyrst 1974, síðan 1979 og loks haustið 1984. Hann kvað húsið ekki hafa verið málað 1987. Hann kvað tauma hafa verið frá gluggum á húsinu árið 1987 og svona smásprungunet, en það hefðu ekki verið skemmdir, sem einhverju máli skiptu. Þetta hefði verið yst í pússningarlaginu, sprungunet, sem sjáist í öllum húsum, sem ekki eru nýlega máluð. Þetta byggi hann á því, að húsið hafi hvergi lekið.

Vitnið Fjóla Einarsdóttir, móðir aðalstefnenda, kvað gagnstefnanda hafa skaðað húsið þrívægis fyrir kaup. Hún kvaðst hafa gengið með honum kringum húsið og sýnt honum sprungur og hvernig húsið leit út. Sjálfur hefði gagnstefnandi sagst vera búinn að ganga einn í kringum húsið í dagsbirtu. Hún kvaðst halda, að gagnstefnandi hefði ekki spurt sérstaklega um sprungur og hugsanlegan leka. Hún kvaðst hins vegar hafa bent honum eins og öðrum á, hvernig þetta allt var, og sérstaklega bent á sprungurnar, vegna þess að nýbúið hefði verið að gera við húsið fyrir neðan, sem væri jafngamalt, vegna sams konar sprungna. Hún kvað sprungunet hafa verið utanvert á litlu íbúðinni niðri, og inni hefðu verið slæmar sprungur, sem hún hefði sagt gagnstefnanda frá, að gert hefði verið við bæði að utan og innan með sílikoni. Hún kvað húsið hafa verið málað að utan 1974, 1979 og 1984, og þeim hefði fundist tímabært að mála 1987, en ekki orðið af því. Hún kvað það alrangt, að þau hefðu málað húsið að utan árið 1987. Hún kvað húsið hafa verið í eins góðu standi við sölu og það væri í slæmu standi nú, og hefði það verið eins hreint þá og það væri sóðalegt nú. Hún kvaðst ekki hafa þurft að segja gagnstefnanda, að húsið væri í góðu standi, það hefði hann sjálfur mátt sjá.

Hún kvaðst hafa bent gagnstefnanda á sprungunet á suður- og suðausturhlið hússins, einkum á dökkmálaða fletinum. Þá hefði hún bent honum á, að búið væri að gera við enda svalanna, en þær hefðu verið verst farnar. Þá hefði einnig verið sýnilegt sprungunet á skorsteini.

Vitnið Arnbjörn Ólafsson, faðir aðalstefnenda, kvað húsið að Fornuströnd 17 hafa verið steypt upp árið 1972, en fullgert 1973–1974. Síðan hafi því verið haldið eins vel við og kostur var og ekkert sparað til þess að halda því í því verði, sem það átti að haldast í. Þegar suður- og vesturhlið þess voru pússaðar, hafi verið mikill þurrkur og þá komið fram sprungur, þegar

pússningin þornaði. Þetta hafi verið rætt við meistarana og þeir sagt, að pússningin hafi þornað of hratt, en þetta væri ekkert hættulegt, og hafi þeir aðeins ráðlagt, að þetta yrði málað vel og farið vel með það. Þessu hafi þau gert sér grein fyrir. Hann kvað smásprungur hafa verið í húsinu, er þau skildu við það vorið 1988, og hafi þau verið hrædd um, að það væru alkalí-sprungur, en byggingameistarar hafi hins vegar tjáð þeim, að svo væri ekki, heldur væri þetta af því, að pússningin hefði ofþornað. Þessar sprungur á suður- og vesturhlið hafi verið vel sjáanlegar við sölu. Hann kvað eitthvað af sprungum hafa verið á skorsteini. Ekki mundi hann eftir sprungum á þakkanti, en kvað þó mega vera, að það hafi verið eitthvað lítið þá. En sprungur hafi aðallega verið á áðurgreindum tveimur hliðum, sem sýnilegar hafi verið mönnum með athyglina í lagi við skoðun í björtu.

Hann þvertók fyrir það, að húsið hefði verið málað að utan árið 1987, en þá hefði hins vegar bílskúrin verið málaður að innan og einhver herbergi niðri.

Hann kvað slétt, steinsteypt þak vera á húsinu, og minnti hann, að múr-arameistarinn Pétur Árnason hefði pússað það, um leið og það var steypt. Hann hefði svo ráðlagt, að á þakið væri borið sílikon, og hefði það verið gert og endurtekið þrisvar. Aldrei hefði borið á leka í þakinu, enda hefði fagmaður sagt, að fyrst Pétur hefði steypt þakið, myndi ekki þurfa að gera við það í háa herrans tíð.

Hann kvað alltaf hafa verið nægan hita í húsinu og aldrei nein vandræði með hitakerfið utan einu sinni, sem forhitari bilaði. Í fyrstu hefðu þau ekki haft forhitara, og hefðu þá bilað ofnar vegna seltu í vatninu og þá orðið að skipta um ofna. Þegar forhitarinn hefði bilað, hefðu verið settar nýjar þakkningar í hann í Landssmiðjunni. Hann kvaðst aldrei hafa orðið var við rakamerki fyrir ofan glugga að innan. Hins vegar hefði húsið ekki verið málað að innan síðan 1973, svo að kominn hefði verið tími til að mála. Hann kvað engar útfellingar hafa verið í bílskúrsveggjum, áður en bílskúrin var málaður 1987.

Hann kvaðst ekki hafa verið viðstaddur, er gagnstefnandi skoðaði húsið, en nokkrum sinnum hafa verið á staðnum, er Fjóla sýndi húsið, og hefði hún ávallt sagt hið sama við alla, sem skoðuðu, að það væri langt, síðan málað var, og væri því gott, að skoðendur sæju alla sprungugalla; betur væri ekki hægt að gera.

Vitnið Jón Björnsson, forstjóri Hitaveitu Seltjarnarness, staðfesti áður nefnda yfirlýsingu sína á dskj. nr. 23 fyrir dóminum. Hann kvað aðkomuna hafa verið þá, er hann kom að Fornuströnd 17 að ósk gagnstefnanda, að op-
ið hafi verið á milli ferskvatnslagnar miðstöðvarkerfisins með því, að hita-

veitan hafi verið opin inn á hana. Þetta hafi trúlega átt að vera sniðug tenging á þessu, svo að taka mætti forhitarann frá og nota hitaveitu beint inn á ofnakerfið. En hitaveituvatnið á Seltjarnarnesi sé salt, og sé „andskotinn laus“, ef það komist í snertingu við Gvendarbrunnavatn, og valdi það þá tæringu, en Gvendarbrunnavatnið sé mjög súrefnisríkt. Hann kvað það nú skyldu að nota forhitara á Seltjarnarnesi.

Hann kvaðst viss um, að kraninn á kerfinu, sem gerði það mögulegt að hleypa hitaveituvatninu beint inn á miðstöðvarkerfið, hafi verið opinn, er hann kom á vettvang í janúar 1989. En við það að hleypa hitaveituvatni inn á ferskvatnskerfi ryðji heita vatnið því kalda út og blöndun verði, svo að allt stíflist.

Vitnið Björn Ólafsson pípulagningameistari býr í húsinu nr. 19 við Fornuströnd. Hann kvaðst hafa orðið þess var, að Fornaströnd 17 var máluð að utan og lóð girt um það leyti, sem húsið var sett í sölu. Hvort það hafi verið að vori, sumri eða hausti 1987 eða að hausti 1986, geti hann þó ekki fullyrt. A. m. k. hafi það verið í fyrsta lagi 1986. Ekki sé lengra síðan, en þó hallist hann frekar að því, að þetta hafi verið árið 1987. Hann kvað gert hafa verið við húsið um það leyti, sem það fór í sölu, svaltir lagaðar og brotnar upp og steiptar og húsið málað. Hann kvað húsið alltaf hafa verið eins og nú, mjög sprungið, nema rétt eftir að búið var að mála það. Það hafi tollað eitthvað. Það hafi áreiðanlega verið málað einu sinni áður frá 1978. Það hafi alltaf farið í sama far, sem það sé í, það springi í finar sprungur. Hann kvað húsið hafa fengið þann lit, sem fram komi á ljósmyndum, teknum í janúar 1988, dskj. 90, þegar það var málað um 1987. Hann kvað húsið nú líta verr út en áður en það var málað 1987. Þá kvaðst hann sérstaklega hafa tekið eftir sprungum í burðarsúlum að norðanverðu, en einnig hafi verið netsprungur í pússningu og þakkanti, en sprungurnar horfið eftir málningu, og hafi þetta þá litið allt vel út. Hann kvað Arnbjörn Ólafsson og eiginkonu hans hafa málað húsið umrætt sinn.

Vitnið Árni Rafnsson framkvæmdastjóri kvaðst hafa skoðað umrætt hús tvisvar, fyrr í júní 1987 og þá eingöngu að utan. Þá hafi ekki komið til neinnar sölu. Síðan kvaðst hann hafa séð húsið auglýst aftur af mörgum fasteignasölum, og hefði hann þá gert tilboð í það 21. 1. 1988. Um það leyti hafi hann tekið ljósmyndir þær, er fram hafi verið lagðar í málinu sem dskj. 90. Hann kvað húsið hafa litið út eins og myndirnar sýni. Heildarsvipurinn hefði notið sín vel, en hins vegar hefðu verið æðakenndar sprungur víðs vegar, bæði í köntunum uppi og í veggjum. Hann kvaðst ekki hafa getað metið sjálfur, af hverju þær stöfuðu, og því verið að bræða með sér, að einhverjir veikleikar hlytu að vera í húsinu, sem hann hygðist skoða og reyna

síðan að semja um ákveðið verð, sem þá gæti verið kaup kaups fyrir báða aðila. Myndirnar hefði hann aðallega tekið með tilliti til þess, að hann hefði þarna í hita leiksins verið orðinn svolítið spenntur fyrir húsinu og verið að „spá í“, hvernig hugsanlega mætti breyta því, ef gera þyrfti útlitsbreytingar. Hann hefði t. d. séð fyrir sér, að örugglega þyrfti að gera við kantinn efst, hann hefði verið þannig. Hann kvaðst síðan hafa fengið sérfræðing til að skoða húsið með sér að utan. Hann kvaðst hafa haft hugmynd um, að húsið væri komið til ára sinna, og náttúrulega verið óttasleginn, sérstaklega um, að alkalískemmdir væru í húsinu, og hann því viljað fara eins vandlega í saumana á þessu og unnt væri. Hann kvað Harald Ásgeirsson, forstöðumann byggingarannsóknar á þessum tíma, hafa skoðað húsið með sér. Hann kvað húsið hafa litið út fyrir að vera nýlega málað, en þó hefði hann séð þessar æðar alls staðar í gegn. Þó hafi verið ljóst, að húsið var vel málað, því að ekki hafi verið farið að leka neins staðar, eins og gerist í húsum, þegar þau fara að láta á sjá. Hann kvað Harald Ásgeirsson hafa sagt sér, að í þessu húsi væru áhættufaktorar. Þarna væru ýmsir þættir, það væru kantarnir, það væru línurnar í húsinu, sem söfnuðu vatni ofan á sig, og ef byrjaði að springa, myndi halda áfram að springa og gæti molnað niður hægt og rólega. Hann kvaðst ávallt hafa haft mikinn áhuga á arkitektúr og kvað myndir, sem teknar voru af húsinu ári síðar, ekki koma sér á óvart. Þetta sé einmitt það, sem hann hafi getað átt von á. Hann hafi sjálfur sem krakki búið í húsi í Barmahlíð, sem hafi verið steypt með slíkum köntum, sem vatn geti setið í, og hafi orðið að gera við kantana á því húsi. Hann kvaðst því hafa verið á varðbergi gagnvart þeim húsum, sem hann var að skoða, bæði vegna byggingarlags og annars. Hann kvaðst hafa skoðað húsið að innan með tilliti til hugsanlegs þakleka, en ekkert slíkt hefði verið að sjá. Þó hefði hann orðið var við talsverða skemmd í horni við svalir, og þar fyrir innan á vegg hefði verið sprunga, sem hann hefði sérstaklega spurt um. Fjóla hefði sagt, að þetta hefði ekkert með ytri þætti hússins að gera, þetta væri bara einhver sprunga í veggnum, sem gera þyrfti við. Hann kvaðst hafa sagt Fjólu hreinskilnislega, að húsið væri stórskemmt, og hefði hún þá svarað því til, að þetta hús væri reist af syni sínum og fleirum og að það væri náttúrulega með þetta hús eins og önnur, að þau létu á sjá með tímanum. Hann kvaðst telja sig fróðari um alkalískemmdir, sprungur og galla í húsum en búast mætti við af almennum kaupendum, enda hefði hann alla tíð fylgst vel með og haft mikinn áhuga á byggingarlist, þótt ekki sé hann fagmaður á því sviði. Hann kvaðst hafa viljað taka steypusýni úr húsinu, en því hafi Fjóla hafnað, þar sem húsið væri selt í því ástandi, sem það væri í. Hann kvaðst hafa verið að reyna að þrýsta verðinu niður, og hefðu verið ástæður

til að sækja að henni þannig, vegna þess að sér hefði fundist augljóst mál og óbilgirni af hálfu Fjólu, að hún tæki ekki afstöðu til þeirra athugasemda, sem hann hefði verið með um húsið. Hann kvað Fjólu hafa fullyrft, að húsið væri í góðu ástandi og að hún væri að selja húsið í því ástandi, sem það væri í. Það hefðu alltaf verið mótbárur hennar við athugasemdum sínum, og hefði hún ekki fengist til að ræða neina galla, þó að hann hefði sagt henni, að húsið lægi augljóslega undir skemmdum.

Vitnið Ólafur Ástgeirsson byggingartækni-fræðingur staðfesti skoðunar-skýrslu þá, er gerð var af Verkvangi hf. Hann kvað viðgerð á súlum hússins ekki hafa verið innifalda í kostnaðaráætluninni, sem gerð var. Hann kvað erfitt að segja til um það, hvort sprungur, sem sýnilegar hefðu verið í febrúar 1989, hefðu verið sýnilegar í apríl/maí 1988. Það vilji oft gerast, að skemmdir, sem séu ekki sýnilegar eitt sumar, séu orðnar það ári síðar. Hann kvað því ekki víst, að sprungurnar hefðu sést vorið 1988.

Vitnið Ingvaldur Þ. Viggósdóttir, Fornuströnd 16, Seltjarnarnesi, minnti fastlega, að Fornaströnd 17 hefði verið máluð að utan árið 1987. Þau hafi sjálf verið að mála að utan það ár, og hefði verið málað á sama tíma á báðum stöðum. Hún kvað hjónin Fjólu og Arnbjörn hafa málað sjálf. Hún kvað Fornuströnd 17 einnig hafa verið málaða 1984. Hana minnti, að girðing hefði verið sett upp og máluð að Fornuströnd 17 árið 1986. Hún kvað engar stórvæðilegar litabreytingar hafa orðið frá 1984, er húsið var málað 1987.

Vitnið Kristján Steindórsson, Fornuströnd 18, Seltjarnarnesi, kvað Arnbjörn Ólafsson hafa málað Fornuströnd 17 að utan u. þ. b. ári áður en húsið var selt. Hann vildi ekki fullyrða ár eða dag, en þetta hefði verið u. þ. b. ári fyrir sölu. Hann kvað það hafa vakið athygli sína, að Arnbjörn skyldi leggja það á sig að mála húsið einsamall. Hann kvað húsið hafa verið beingult, einlitt, áður en það var málað. Hann taldi húsið hafa verið málað að sumri eða síðsumars. Hann kvað garðyrkjumenn hafa verið að störfum að Fornuströnd 17, annaðhvort áður en málað var eða á eftir. Hann kvað málninguna á Fornuströnd 17 í þetta sinn hafa enst illa.

Arnbirni Ólafssyni var kynntur framburður þeirra Ingvaldar og Kristjáns, og kvað hann það helber ósannindi, að húsið hefði verið málað að utan 1987. Það hefði verið gert árið 1984.

Vitnið Jóhannes Ástvaldsson, Fornuströnd 15, Seltjarnarnesi, kvaðst hafa flust að Fornuströnd 15 1. apríl 1985. Hann kannaðist við, að húsið að Fornuströnd 17 hefði verið málað árið 1987. Það, sem helst sitji í sér um þessa málun, sé það, að læknir og læknisfrú stæðu í því að mála hús sitt, fólk komið af besta aldri. Sér hefði fundist undarlegt, að viðurkenndur

læknir af Suðurnesjum, duglegur og ötull og vel efnum búinn, skyldi vera að standa í þessu sjálfur, það hefði hann ekki gert. Á sama tíma hefðu ungir menn einnig verið að vinna í garðinum að Fornuströnd 17. Hann kvað son læknishjónanna, Einar, hafa verið þarna í heimsókn um það leyti, sem málað var.

Vitnið Hjörtur Hjartarson verkstjóri kvaðst hafa tekið að sér garðvinnu að Fornuströnd 17 árið 1986. Þetta hefði verið um mitt sumar og tekið u. þ. b. mánuð. Hann kvað húsið þá hafa verið tvílitt, hvítt og blágrátt. Hann kvað sama lit hafa verið á húsinu þá og fram komi á ljósmyndum, teknum í janúar 1988, diskj. 90. Þá hafi girðingin, sem hann setti upp, verið máluð í svipuðum bláum lit og var á húsinu. Hann kvað húsið ekki hafa verið málað að utan, meðan hann starfaði þar. Hann kvað litinn á girðingunni hafa verið til í „origínal“ fötum, ekki hafi þurft að blanda hann sérstaklega. Þessi málning hafi verið keypt sérstaklega á girðinguna. Hann kvað Arnbjörn Ólafsson hafa málað girðinguna með sér. Hann kvað húsið hafa litið mjög vel út, meðan hann var að vinna þarna, og ekki mundi hann eftir að hafa séð steypuskemmdir á því.

Matsmennirnir Sveinn Karlsson og Björn Marteinsson staðfestu áðurgreinda matsgjörð sína fyrir dómnum og svöruðu spurningum, sem fyrir þá voru lagðar af lögmönnum og dómurum.

Sveinn Karlsson kvaðst hafa litið á húsið í dag, áður en hann kom fyrir dóminn til skýrslutöku, en 14 mánuðir séu liðnir, frá því að hann kom þar síðast. Hann kvað ástand hússins hafa versnað, enda ekkert verið gert við það og það veðrast. Sérstaklega hafi ástand súlna sýnilega versnað. Hann kvað sprungurnar á húsinu vera alkalískemmdir, og séu þær bæði í múrhúðun og inni í steypu líka. Hann kvað nágranna hafa tjáð þeim matsmönnum, að húsið hefði verið málað að utan 1987 af eigendum. Hann kvað það hafa legið í augum uppi, að alkalívirgna var í húsinu og því ástæðulaust að taka borkjarna úr því til rannsóknar. Hann kvað venjulegan kaupanda fasteignar ekki geta séð, hvort forhitari væri rétt tengdur, nema með því að kynna sér slíkt sérstaklega. Kunnáttumann þurfi til að sjá slíkt. Hann kvað mega greina skemmdir á ljósmyndum, teknum í janúar 1988, á þakkanti og víðar, en þær væru ekki í þeim mæli, sem þær voru, þegar mat fór fram. Hann kvaðst því telja, að skemmdir hefðu verið orðnar, þegar kaup voru gerð. Húsið hefði ekki getað skemmst svo mikið á tímanum frá kaupum og fram að mati. Hann kvað húsið ekki hafa borið þess merki að hafa fengið eðlilegt viðhald fyrir kaup.

Björn Marteinsson kvað ógerlegt að segja til um, hvenær húsið hefði verið málað, en auðveldlega mætti sjá, að húsið liti mun betur út á ljósmynd-

um, teknum í janúar 1988, en á ljósmyndum matsmanna. Hann lýsti sprungum í húsinu svo, að annars vegar væri um að ræða mjög útbreitt sprungunet í þússningu, og virtust þær sprungur ná undir steypu í einhverjum tilvikum, og slíkt sprungunet eins og þarna á suðurhlíð sé augljóst samspil áhrifa af alkalí og frostverkun, öðru hvoru eða hvoru tveggja. Síðan sé um að ræða stakar sprungur; þar af sé ein skásprunga á vesturhlíð, annaðhvort sigsprunga eða þenslusprunga. Þá séu sprungur í plötuskilum, einkum við þakplötu, og sé þar um að ræða það, sem kallað sé þenslusprungur eða formbreytingasprungur í þakplötu, þ. e., að plata hafi sigið og sprengt plötuskilin. Hann kvaðst telja öruggt, að skemmdanna á húsinu hafi verið farið að gæta, áður en húsið var selt. Þó að skemmdir geti aukist mjög hratt á einu ári, sé fjarri lagi, að þetta skemmdaumfang hafi gerst á svo skömmum tíma. Hann kvað unnt að hylja fingert sprungunet í skamman tíma með málningu og unnt að tefja fyrir skemmdum í nokkurn tíma með notkun sílíkons í tíma. Hann kvaðst telja, að miðað við ástand hússins, eins og það var við skoðun og ef það stæði þannig í eitt ár eða fleiri óvarið, þá skemmdist það mjög hratt; það hafi verið það opið þá þegar. Það sé fljótt að skemmast, eftir af vatn kemst í vegg, yfirborðsvörn er rofin, svo að vatn á greiða leið í sprungurnar. Þá sé augljóst, að skemmdirnar verði tíðari og örari en annars.

Hann kvað unnt að hylja fingert sprungunet með málningu í skamman tíma, og séu mörg dæmi um það í bænum um hús, sem séu máluð á hverju ári eða annað hvert ár, en til lengdar dugi það hins vegar ekki. Hann kvað það ekki koma sér á óvart, að ástand hússins væri nú verr en er mat fór fram, ef ekkert viðhald hafi verið síðan þá. Hann kvaðst meta það svo, að með hliðsjón af ástandi hússins, er skoðun fór fram, og standi húsið þannig óvarið í eitt ár eða fleiri, muni það skemmast mjög hratt. Það hafi verið orðið svo opið þá þegar. Það sé fljótt að skemmast, eftir að vatn kemst inn í vegg, þegar yfirborðsvörn veggjanna er rofin, svo að vatn eigi greiða leið í sprungur, og sé þá augljóst, að skemmdir verði örari en ella, en hvort þetta margfaldist eða eitthvað slíkt, sé ekki unnt að fullyrða.

III.

Aðalstefnendur reisa dómkröfur sínar í aðalsök á vanskilum aðalstefnda á greiðslu kaupverðs skv. kaupsamningi aðila. Aðalstefndi hafi átt að greiða 600.000 kr. 20. 3. 1989 og 30. 4. 1989 1.850.000 kr., og þann dag hafi einnig átt að ganga frá afsali og aðalstefndi að greiða aðalstefnendum 34.163 kr. vegna fasteignagjalda skv. uppgjöri fasteignasölnunnar Gimlis. Ekkert af þessu hafi aðalstefndi greitt á umsömdum tíma, og nemi vanskil hans því

2.484.163 kr., sem séu höfuðstóll dómkrafna aðalstefnenda. Aðalstefndi beri fyrir sig galla á hinni seldu eign og að sér hafi verið heimilt að halda eftir greiðslum, að fjárhæð 2.450.000 kr., af þeim sökum. Þessu hafi eindregið verið mótmælt af hálfu aðalstefnenda með bréfi til lögmanns aðalstefnda, sbr. dskj. 4, enda hafi aðalstefndi ekki sannað fullyrðingar sínar um, að eignin hafi verið gölluð á afhendingardegi.

Þá haldi aðalstefnendur því fram, að engar þær vanefndir hafi orðið af þeirra hálfu, er veiti aðalstefnda rétt til að rifta kaupsamningi, sem aðalstefndi hafi tilkynnt um með bréfi, dagsettu 28. 8. 1989. Þeirri riftun hafi verið mótmælt af hálfu aðalstefnenda.

Kröfum sínum til stuðnings í aðalsök vísa aðalstefnendur til meginreglna samninga- og kröfuréttar, einkum þeirrar meginreglu, að samninga beri að halda, og vísi þeir þá beint til þess samnings, sem aðilar gerðu með sér um kaup aðalstefnda á fasteigninni Fornuströnd 17, og þeirra lagalegu og fjárhagslegu skuldbindinga, sem í honum felist. Aðalstefndi sé í vanskilum við aðalstefnendur með ofangreindar greiðslur, og sé hann því með málsókn þessari krafinn um vangreitt kaupverð skv. kaupsamningi, sbr. ofangreindar meginreglur og meginreglu 28. gr. laga nr. 39/1922.

Í gagnsök reisa aðalstefnendur sýknukröfu sína af aðalkröfu gagnstefnanda á því, að við sölu eignarinnar hafi hún ekki verið gölluð í skilningi laga. Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna komi hvorki fram sannanir né vísbendingar um, að eignin hafi verið í svo slæmu ástandi, að grundvöllur sé til riftunar. Alkunna sé, að þegar keypt sé 13–14 ára gamalt hús eins og í tilviki gagnstefnanda, sé ekki óeðlilegt, að fara þurfi út í nokkrar viðgerðir og endurbætur fyrstu árin eftir kaup, og alþekkt sé, að fasteignaeigendur þurfi að greiða fyrir viðhald á eignum sínum á hverju ári. Skoða verði matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna í þessu ljósi. Þannig séu flestir liðir í matsgerð um kostnað, sem kaupendur fasteigna verði skv. íslenskum rétti að setta sig við og taka á sig, ef þeir á annað borð kaupi gömul steinsteypt hús. Aðalstefnendur hafi ekki vitað betur við sölu fasteignarinnar en hún væri í góðu ástandi. Þá hafi fasteignin fengið gott og eðlilegt viðhald, meðan hún var í eigu aðalstefnenda. Gagnstefnandi hafi hins vegar vanrækt þá skyldu sína að halda eigninni við, og valdi sá viðhaldsskortur beinlínis eða a. m. k. að nokkru leyti þeim skemmdum, sem matsmenn geri grein fyrir í matsgerð sinni.

Þá sé því mótmælt sem röngu og ósönnuðu, að aðalstefnendur hafi annaðhvort gefið upplýsingar um ástand eignarinnar gegn betri vitund eða leynt mikilvægum upplýsingum um ástand hennar, svo að um svik af þeirra hálfu væri að ræða, sem leiddi til riftunar. Móðir aðalstefnenda, Fjöla, hafi hins

vegar gefið gagnstefnanda þær upplýsingar um fasteignina við skoðun, sem hún best vissi. Þar sem gagnstefnanda var ljóst eða mátti vera ljóst, að Fjöla var ekki byggingarfróð kona, og þar sem upplýst er, að gagnstefnanda var bent á sprungur í húsinu, sem sýnilegar voru bæði að innanverðu og utan, hafi það gefið honum sérstaka ástæðu til að sinna skoðunarskyldu rækilega, en það hafi hann ekki gert. Það verði ekki talin fullnægjandi skoðun kaupanda fasteignar, að hún sé aðeins skoðuð lauslega með augum einum, sér í lagi þegar um hafi verið að ræða mjög dýra eign, sem kaupanda hafi gefist kostur á að skoða mjög vandlega.

Þá hafi gagnstefnandi verið búinn að fyrirgera rétti sínum til riftunar kaupsamnings, hafi hann nokkurn tíma átt slíkan rétt, er hann ritaði riftunarbréf sitt 28. ágúst 1989.

Gagnstefnandi hafi aflað sér skýrslu Verkvangs hf. í febrúar 1989 og lýst því yfir í framhaldi af henni, að hann myndi ekki greiða tvær síðustu útborgunargreiðslur samkvæmt kaupsamningi. Honum hafi þá borið að rifta strax. Efnislega hafi Verkvangsskýrslan hins vegar ekki gefið tilefni til riftunar. Bréfaskriftir hafi síðan orðið milli aðila og lögmanna allt fram á sum- ar 1989, án þess að nokkrar nýjar upplýsingar um ástand hússins kæmu fram. Það hafi ekki verið fyrr en aðalstefnendur höfðuðu mál sitt til heimtu eftirstöðva kaupverðs með stefnu, birtri 10. ágúst 1989, að riftunarbréf gagnstefnanda lítur dagsins ljós. Í riftunarbréfinu komi ekki fram, hvers vegna riftunaryfirlýsing gagnstefnanda dregst svo mjög á langinn, og ekki komi þar fram neinar nýjar upplýsingar um ástand hússins, sem gagnvart gagnstefnanda gætu réttlætt riftun.

Það sé meginregla í íslenskum rétti, að þeim aðila, sem telji sig eiga rétt til riftunar kaupsamnings, beri undantekningarlaust að notfæra sér þann riftunarrétt strax eða án mikils dráttar, ella hafi hann fyrirgert þeim rétti sínum. Ljóst sé, að þegar í apríl og maí 1989 krafðist gagnstefnandi skaðabóta úr hendi aðalstefnanda án þess að krefjast riftunar. Þá um vorið var einnig ljóst, að aðalstefnendur kröfðust þess, að gagnstefnandi greiddi kaupverðið og að þeir höfðuðu allri bótaábyrgð. Riftun gagnstefnanda hafi því eingöngu komið fram í tilefni stefnubirtingar í máli því, er aðalstefnendur höfðuðu á hendur honum, og hafi henni verið lýst yfir 15 mánuðum eftir afhendingu fasteignarinnar, og leiði það tómlæti til sýknu.

Þá styðjist sýknukrafan einnig við það, að riftunarkrafan sem og skaðabótakrafa gagnstefnanda hefði átt að koma fram innan árs, frá því að kaup voru gerð, eða innan árs frá afhendingu fasteignarinnar, með vísan til meginreglu 54. gr. laga um lausafjárkaup nr. 39/1922, en þar sem hvorug krafan hafi komið fram innan þess tímamarks, hafi gagnstefnandi fyrirgert rétti

sínum til riftunar. Þá eigi málsástæður aðalstefnenda fyrir sýknu af riftunarkröfu gagnstefnanda einnig við um skaðabótakröfu hans og kröfu um endurgreiðslur. Þá sé krafa gagnstefnanda um skaðabætur, að fjárhæð 3.000.000 kr., vegna röskunar á stöðu og högum og óþæginda órökstudd, tjón ósannað og krafan vanreifð og í engu samræmi við réttarpraxis.

Aðalstefnendur mótmæla varakröfu gagnstefnanda um skaðabætur. Sýknukröfu af 3.000.000 kr. vegna röskunar á stöðu og högum rökstyðja aðalstefnendur á sama hátt og hér að framan getur um aðalkröfu gagnstefnanda.

Skaðabótakröfu, að fjárhæð 2.010.000 kr., á grundvelli matsgerðar mótmæla aðalstefnendur sem sér óviðkomandi. Þeir telji, eins og áður er getið, að hér sé um að ræða að meginefni kostnað vegna eðlilegs viðhalds á fasteign, viðhalds, sem hver fasteignareigandi verði að taka á sig til að viðhalda fullu verðgildi hennar. Þá hafi þeir fagmenn, sem af hálfu gagnstefnanda skoðuðu eignina, ekki verið sammála um nauðsyn þess að brjóta upp múr á suður- og vesturhlið hússins, sem sé hæsti kostnaðarliður matsgerðar. Aðrir kostnaðarliðir, sem varða steypuviðgerðir og yfirborðsmeðhöndlun í lið 1 í kostnaðaráætlun matsgerðar og liðir í lið 3 í kostnaðaráætlun séu allt eðlilegir kostnaðarliðir miðað við að halda fasteign við á eðlilegan hátt. Vefengt sé, að gagnstefnandi hafi nokkuð haldið eigninni við, og ítrekuð sé sú skoðun aðalstefnenda, að skortur á viðhaldi gagnstefnanda sé orsök þeirra viðgerða, sem nú teljist nauðsynlegar. Það teljist ekki gölluð eign í skilningi laga, þó að laga þurfi t. d. dyrakarm svaladyra eða kosta upp á málningarvinnu og einhverjar sprunguviðgerðir innan húss eða að gera við yfirborð steypu hússins eða styrkja betur þær súlur, sem hér um ræðir.

Þá sé því harðlega mótmælt, að ástand forhitara og annarra hluta í hitakerfi sé aðalstefnendum að kenna, og sé því mótmælt, að af þeirra völdum hafi umræddur krani, sem getur hleypt vatni frá Hitaveitu Seltjarnarness beint inn á ofnakerfi hússins, verið opinn, er fasteignin var seld. Forhitarinn hafi verkað á fullkominn hátt, meðan aðalstefnendur og móðir þeirra áttu fasteignina, og hafi krani sá, sem á kerfinu var, greinilega verið opnaður, eftir að gagnstefnandi tók við húsinu. Krani þessi hafi verið talinn nauðsynlegur, ef Hitaveita Seltjarnarness gæti síðar meir bætt þannig eiginleika hitaveituvatnsins, að ekki yrði lengur um tæringu að ræða. Um þessa eiginleika kranans og forhitarans hafi gagnstefnandi verið upplýstur við skoðun, enda hafi honum eflaust mátt vera kunnugt um þetta, þar sem hann hafi áður búið á Seltjarnarnesi.

Þá sé mat dómkvaddra matsmanna, að því er varði forhitarann og hitakerfið, með öllu ómarktækt. Hæfi þeirra til að meta þennan þátt hafi verið

dregið í efa á matsfundi. Matsmenn hafi einnig viðurkennt í verki, að þeir hafi ekki haft nægilega þekkingu til að skoða og meta þennan þátt málsins, þar sem þeir hafi borið þennan þátt matsins að öllu leyti undir hitaveitustjóran á Seltjarnarnesi og dregið ályktanir sínar af því. Þeir hafi því ekki komist að niðurstöðu með sjálfstæðum athugunum, enda hafi þeir ekki þekkingu til þess, og sé matið því með öllu ómarktækt að þessu leyti.

Sýknukröfu sína af þrautavarakröfu gagnstefnanda styðji aðalstefnendur sömu rökum og sýknukröfu sína af aðal- og varakröfum gagnstefnanda.

Sýknukröfu sína í aðalsök reisir gagnstefnandi á þeirri málsástæðu, að hann hafi að sínu leyti efnt kaupsamning aðila, en þegar fyrir hafi legið, að fasteignin að Fornuströnd 17 væri svo verulega gölluð, að augljóst væri, að ástand hennar myndi leiða til þess, að verulegar vanefndir yrðu af hálfu aðalstefnenda, hafi hann tekið þá ákvörðun að stöðva greiðslur, enda þá þegar búið að reyna á samningsvilja aðalstefnenda, sem reyndist enginn, til að leysa málið með samkomulagi, eins og framgangur máls þessa staðfesti. Hann telji því, að sér hafi verið heimilt að halda eftir ógreiddum afborgunum samkvæmt 9. og 10. lið A-liðar kaupsamnings aðila og að jafnframt hafi sér ekki verið fært að inna frekari greiðslur af hendi, er aðalstefnendur hafi sjálfir rift kaupsamningi aðila með bréfi, dagsettu 5. maí 1989, en hann hafi þá þegar lagt inn á sparisjóðsbók afborgun skv. 9. lið A-liðar kaupsamnings. Hafi hann þá mátt búast við, að aðalstefnendur hæfust þegar handa um annaðhvort samningaviðræður til staðfestingar riftun eða málshöfðunar vegna sama. Hafi verið augljóst, er hér var komið sögu, að fyrir lágu verulegar og/eða sviksamlegar vanefndir af hálfu aðalstefnenda, er leitt hafi til þess, að óhjákvæmilegt hafi verið að stöðva greiðslur til þeirra. Kröfum sínum til stuðnings vísar gagnstefnandi til reglna kröfuréttar um loforð og samninga, sbr. lög nr. 7/1936, svo og til ákvæða kaupalaga nr. 39/1922, eins og þeim verður beitt með lögjöfnun, sbr. einkum 42. gr., svo og til reglna samningaréttar um brostnar forsendur.

Málsástæður gagnstefnanda í gagnsök eru þær, að fasteignin Fornaströnd 17 hafi á kaupsamningsdegi haft svo verulega leynda galla og sviksamlega leynda galla af hálfu seljenda hennar, að fullyrða megj, að eignin sé algerlega ónýtt í því ástandi, sem hún er í, og að í samræmi við matsskýrslu dómkvaddra matsmanna þarfnist eignin mjög umfangsmikilla viðgerða og matsmenn telji annað óhugsandi en skemmdir þær, sem um er að ræða á húseigninni, hafi verið til komnar, er kaupin voru gerð 28. apríl 1988, enda hafi umboðsmaður aðalstefnenda, Fjóla Einarsdóttir, aðspurð á matsfundi, kannast við, að bæði frostsKemmdir og rakaskemmdir hefðu áður verið í húsinu.

Af þessum sökum telji gagnstefnandi sig eiga fullgildan lagalegan rétt til riftunar kaupsamnings aðila. Það styðjist við 1. og 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922, eins og henni sé beitt um fasteignakaup með löggjöfnun. Þá sé og á það bent, að samkvæmt eðli máls og venju eigi kaupandi, gagnstefnandi, ekki að vera bundinn við kaupsamning, sem leiði til þess, að hann verði fyrir stórfelldu tjóni, ef honum sé haldið upp á hann og riftun nái ekki fram að ganga.

Þá megi á það benda, að af því, sem fram hafi komið, að fasteignin hafi ekki verið með þeim áskildu kostum, sem gera verði almennt til fasteigna, enda hafi fasteignin verið seld á gildandi markaðsverði kaupsamningsdags sem eign í góðu ástandi.

Þá hafi umboðsmaður aðalstefnenda aðspurð gefið gagnstefnanda þá yfirlýsingu, að eignin væri í góðu ástandi. Með slíkri yfirlýsingu hafi aðalstefnendur því ábyrgst gagnstefnanda þann eiginleika, að fasteignin Fornaströnd 17 hafi, er kaup fóru fram, verið í góðu ástandi, en síðar hafi komið í ljós, að sú yfirlýsing var gefin gegn betri vitund, sbr. það, sem haft er eftir umboðsmanni seljenda við skoðun matsmanna 15. nóvember 1989 og skráð er af matsmönnum í matsgerð. Þessi málsástæða ein út af fyrir sig eigi því þegar að leiða til riftunar kaupsamnings aðila, sbr. 42. gr. kpl. per analogiam.

Þá sé og því haldið fram, að ósanngjarnt sé af hálfu aðalstefnenda að bera samninginn fyrir sig, þar sem verulega hafi skort á upplýsingar af þeirra hálfu við sölu eignarinnar, eins og ástand hennar beri nú með sér; auk þess sé augljóst, að eignin hafi á kaupsamningsdegi verið svo gölluð og gallarnir svo umfangsmiklir, að óhjákvæmilega hljóti aðalstefnendur að hafa vitað eða a. m. k. átt að vita um gallana miðað við, að þeir hefðu heilbrigða skynsemi. Í þessu sambandi sé vísað til samningalaga nr. 7/1936, sbr. ákvæði laga nr. 11/1986, er breyta samningalögunum, einkum 3. og 6. gr. Þá er vísað til reglna um loforð og efndir samninga.

Fallist dómurinn ekki á riftunarkröfu gagnstefnanda, er varakrafa hans á því reist, að honum skuli bætt allt það tjón, er hann hefur orðið fyrir, og er sú krafa studd sömu málsástæðum og aðalkrafan, og auk þess þeim reglum skaðabótaréttar, að tjónþoli skuli fá allt tjón sitt bætt.

Prautavarakröfu sína reisir gagnstefnandi á sömu málsástæðum og að framan getur varðandi aðal- og varakröfu.

Kröfu sína um bætur fyrir röskun á stöðu og högum og/eða miskabætur reisir gagnstefnandi á því, að hann og fjölskylda hans hafi orðið fyrir mjög verulegri röskun á stöðu og högum vegna vanefnda og svika af hálfu aðalstefnenda með því að selja honum svo stórlega gallað hús sem raun ber

vitni og með því að valda þeim ómældri vinnu og hugarangri svo og truflun á eðlilegu lífi. Í þessu sambandi er af gagnstefnanda hálfu vísað til víðtækra sjónarmiða um bætur fyrir ófjárhagslegt tjón skv. 264. gr. alm. hgl. nr. 19/1940.

Í munnlegum málflutningi var til þess vísað af hálfu aðalstefnenda, að gagnstefnanda hafi verið bent á sjáanlegar sprungur utan á húsinu við skoðun og engin dul verið dregin á ástand þess, en gagnstefnanda bent á, að mála þyrfti húsið að utan. Þá hafi gagnstefnandi viðurkennt í aðilaskýrslu sinni fyrir dómi að hafa séð sprungur og sprungunet á húsinu. Einnig hafi eiginkona hans, Ásdís, viðurkennt að hafa séð sprungunet á húsinu. Þetta hafi gefið gagnstefnanda ástæðu til að rannsaka eignina gaumgæfilega, en það hafi hann hins vegar vanrækt. Þá leiði vitnaskýrsla Árna Rafnssonar í ljós, að gallar hússins hafi verið öllum sýnilegir. Því sé við það miðað, að fasteignin Fornaströnd 17 hafi verið ógölluð við sölu og ekki í lakara ástandi en gagnstefnandi hafi mátt búast við af sambærilegum eignum m. v. það ástand, sem fyrir lá og upplýst var um af seljendum og sjá mátti við skoðun.

Þá hafi eign hrakað mjög í eignartíð gagnstefnanda, en hann hafi játað að hafa sleppt öllu viðhaldi eftir kaupin. Hann geti því ekki skilað eign í sama ástandi og hún var í, er hann keypti hana.

Þá sé framburður vitna um, að húsið hafi verið málað að utan árið 1987, dreginn í efa. Framburður þeirra hafi verið mjög á reiki. Annars skipti ekki máli, hvenær húsið hafi verið málað. Það, sem máli skipti, sé hins vegar, hvernig það hafi litið út við skoðun. En þá hafi mátt sjá galla á húsinu.

Í munnlegum málflutningi var ítrekað af hálfu gagnstefnanda, að leyndir gallar hefðu verið á húsinu við sölu, sem seljendur hafi vitað um þá, en ekki skýrt frá. Gagnstefnandi hafi skoðað húsið vel fyrir sölu. Þá sanni framburður íbúa í nágrenni Fornustrandar 17, að húsið hafi verið málað að utan árið 1987. Með því hafi seljendur reynt að leyna ástandi þess. Gefnar hafi verið rangar og villandi upplýsingar um húsið. Gagnstefnandi sé ekki byggingarfróður maður, og hafi hann því ekki getað áttað sig á göllunum. Því sé um að ræða verulegar vanefndir af hálfu aðalstefnenda, sem eigi að heimila gagnstefnanda riftun kaupsamnings.

Niðurstaða dómsins.

Eins og kröfugerð er háttað í máli þessu, þar sem af hálfu aðalstefnda er krafist sjálfstæðs dóms í gagnsök um kröfur hans, en ekki skuldajafnaðar gagnvart kröfum aðalstefnenda í aðalsök, og þar sem aðalkrafa í gagnsök er um riftun kaupsamnings aðila, þykir rétt að taka fyrst afstöðu til aðalkröfu gagnstefnanda í gagnsök.

Upplýst verður að telja af skoðun dómkvaddra matsmanna og hinna sérfróðu meðdómsmanna, að fasteignin Fornaströnd 17 á Seltjarnarnesi sé skemmd af samspili alkalís og frosts og af áhrifum hitaþenslu og að svo hafi verið, þegar kaup gagnstefnanda á fasteigninni voru gerð.

Þá þykir og upplýst af skoðun dómkvaddra matsmanna, hinna sérfróðu meðdómsmanna og samkvætt vætti vitna, að ofnakerfi hússins hafi verið skemmt og gallað, þar sem hitaveituvatni hafi verið hleypt beint inn á kerfið fram hjá forhitara, sem var óvirkur.

Dómurinn telur aðalstefnendum ekki hafa tekist að hnekkja mati hinna dómkvöddu matsmanna.

Alkalí- og frostskemdir svo og aðra þá þætti, sem í matsgerð er fjallað um, telur gagnstefnandi vera galla þess eðlis, að sér hafi verið heimilt að rifta kaupsamningi sínum við aðalstefnendur um framangreinda fasteign. Um hafi verið að ræða leynda galla, sem aðalstefnendur eða umboðsmaður þeirra við sölu fasteignarinnar hafi sviksamlega leynt.

Upplýst verður að telja í máli þessu, að ekki hafi verið um að ræða merki um leka inn í húsið gegnum útveggi eða þak, þegar gagnstefnandi skoðaði það fyrir kaupin. Gagnstefnandi kvaðst ekki hafa orðið var við leka eða merki um leka inni í húsinu við ýtarlega skoðun sína á því. Þetta álit styður og eftirfarandi framburður aðalstefnanda Einars Ólafss:

„Hann kvað tauma hafa verið frá gluggum í húsinu árið 1987 og svona smásprungunet, en það hafi ekki verið skemmdir, sem einhverju máli skiptu. Þetta hafi verið yst í þússningarlaginu, sprungunet, sem sjáist á öllum húsum, sem ekki eru nýlega máluð. Þetta byggir hann á því, að húsið hafi hvergi lekið.“

Af hálfu aðalstefnenda er því haldið fram í málinu, að húsið hafi síðast verið málað að utan árið 1984.

Á hinn bóginn hafa íbúar fjögurra nálægra húsa við Fornuströnd 17 borið fyrir dóminum, að foreldrar aðalstefnenda hafi málað húsið að utan síðar, líklega árið 1987 eða hugsanlega síðari hluta árs 1986.

Framburður vitna þessara er rakinn hér að framan. Af hálfu aðalstefnenda er framburði vitna þessara mótmælt sem röngum og þýðingarlausum.

Dómurinn telur á hinn bóginn lögfulla sönnun komna fram á grundvelli vitnisburðar þessara vitna, að fasteignin Fornaströnd 17 hafi verið máluð að utan annaðhvort árið 1986 eða 1987. Dómurinn telur það ekki veikja afdráttarlausan framburð vitnanna, þótt þau gætu ekki borið um nákvæma tímasetningu. Dómurinn telur því þá staðhæfingu aðalstefnenda, að húsið hafi síðast verið málað að utan árið 1984, ekki fá staðist.

Þótt fasteignin hafi við skoðun og kaup borið þess merki að þarfnast ut-

anhússmálningar, eins og fram kemur í framburði aðila m. a., ber til þess að líta, að miðað við þær steypuskemmdir og alkalívirgni, sem telja verður, að þá hafi verið orðnar í húsinu, hafi málningin frá 1987 eða 1986 enst illa og því hafi húsið ekki borið þess merki að vera tiltölulega nýmálað. Þótt telja verði, að aðalstefnendum hafi borið að skýra gagnstefnanda frá því við skoðun hans, að tiltölulega stutt væri, síðan húsið hefði verið málað að utan, sérstaklega með tilliti til útlits þess við skoðun, þá verður ekki talið, að sú vanræksla aðalstefnenda hafi verið það stórfelld, að um svik hafi verið að ræða í skilningi 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922.

Í ljósi þess, sem fyrir liggur í málinu um það, hvernig húsið leit út við kaupin, skoðun gagnstefnanda á því fyrir kaup, í ljósi þeirra upplýsinga, sem honum voru sannanlega gefnar um ástand þess, m. a., að það þarfnadist utanhússmálningar, í ljósi þess, að engin sjáanleg merki voru um leka inn í það í gegnum útveggi eða þak, að langt var, síðan það var málað að innan, telur dómurinn, að ekki hafi mátt búast við því af gagnstefnanda, sem er ofaglærður á sviði húsbýgginga, að hann kæmi auga á eða mætti renna í grun, að í húsinu væru alkalí- og frostskemmdir eða aðrir þeir ágallar, sem hann telur húsið nú hafa. Þá verður ekki talið, að sprunga sú, sem gagnstefnandi kannast við að hafa séð, eða smáteikningar á einum vegg hafi gefið honum ástæðu til slíkra grunsemda eða lagt á hann skyldu til ýtarlegri skoðunar. Þótt greina megi örfínar sprungur á myndum, sem lagðar hafa verið fram í málinu og vitnið Árni Rafnsson tók í janúar 1988, og þótt Árni Rafnsson hafi veitt þeim athygli og verið tortrygginn gagnvart húsinu, ber til þess að líta, að hann telur sjálfan sig gleggri en almennan fasteignakaupanda á alkalískemmdir og aðra galla í húsum sakir áhuga síns á byggingarmálum. Hann var þó ekki vissari í sinni sök en svo, að hann þurfti að fá sérfræðing í lið með sér til að fá úr því skorið, hvort einhverjir áhættuþættir væru í húsinu, sbr. framburð hans hér að framan. Því verður hvorki talið þrátt fyrir umræddar ljósmyndir né lýsingu nefnds Árna á útliti hússins, að gagnstefnandi hafi mátt koma auga á þá galla, sem hann telur vera á eigninni, eða að hann mætti gruna, að eignin væri með alkalískemmdir. Á hinn bóginn verður að telja, að aðalstefnendum hafi borið sérstaklega að skýra gagnstefnanda frá athugasemdum nefnds Árna um ástand hússins.

Þá telur dómurinn líkt og dómkvaddir matsmenn, að ekki hafi mátt búast við því af gagnstefnanda, að hann kæmi auga á við skoðun sína eða mætti fá grun um, að ofnakerfi hússins væri gallað.

Dómurinn fellst á niðurstöður matsmanna um þá galla, sem þeir telja vera á fasteigninni, og þær úrbætur, sem þeir leggja til, svo og kostnaðartölur í mati. Aðalstefnendur verða ekki taldir hafa hnekkt matinu.

Um aðalkröfu gagnstefnanda verður því að taka afstöðu til þess, hvort gallar þeir, sem eru á húsinu, séu verulegir, svo að með hliðsjón af 1. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 beri að fallast á kröfu þeirra um staðfestingu riftunar kaupsamningsins frá 28. apríl 1988, eða hvort riftun hafi verið heimil af öðrum ástæðum.

Pótt meta verði þá galla, sem matsmenn telja vera á húsinu og dómurinn fellst á sem nokkuð alvarlega, einkum alkalískemmdirnar, er það niðurstaða dómsins, að ekki séu skilyrði til að staðfesta riftun á grundvelli ofangreindrar lagagreinar. Þá þykir ósannað, að aðalstefnendur hafi beitt gagnstefnanda svikum við kaupin í skilningi 42. gr. kaupalaga eða ákvæða samningalaga, og verður riftun því ekki reist á því.

Niðurstaða dómsins um aðalkröfu gagnstefnanda er því sú þegar af ofangreindum ástæðum, að hún verður ekki tekin til greina.

Um aðalkröfu aðalstefnanda.

Þegar aðalstefndi greiddi ekki síðustu útborgunargreiðslur skv. kaupsamningi aðila, þ. e. 600.000 kr., 20. 3. 1989 og 1.850.000 kr. 30. 4. 1989, lá matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna ekki fyrir, og ekki var þá búið að óska dómkvaðningar matsmanna. Hins vegar lá þá fyrir skoðunarskýrsla Verkvangs hf. með kostnaðaráætlun.

Þær upplýsingar, sem þá lágu fyrir um hugsanlegt tjón aðalstefnda vegna galla á fasteigninni, gáfu honum því ekki ástæðu til að halda eftir jafnháum fjárhæðum og raun varð á.

Aðalstefnda bar samningsskylda til að innna þær greiðslur af hendi, er krafa aðalstefnanda í aðalsök er reist á.

Aðalstefndi hefur uppi bótakröfu sína vegna galla á fasteigninni í gagnsök, og gerir hann því ekki skuldajafnaðarkröfu gagnvart kröfum aðalstefnenda í aðalsök. Samkvæmt því verður aðalstefndi dæmdur til að greiða aðalstefnendum í aðalsök umstefnda fjárhæð, 2.484.163 kr., ásamt vöxtum, eins og í dómsorði greinir.

Málskostnað þykir rétt að ákvarða fyrir báðar sakir í einu lagi eftir umfjöllun um varakröfur aðalstefnda.

Um varakröfu gagnstefnanda.

Með vísan til þess, sem að framan er rakið um aðalkröfu gagnstefnanda í gagnsök, er niðurstaða dómsins sú, að fasteignin Fornaströnd 17 hafi við kaup gagnstefnanda á henni verið haldin leyndum göllum. Dómurinn telur gagnstefndu bera bótaábyrgð á þeim göllum og því tjóni, sem til þeirra má rekja.

Bótakrafa gagnstefnanda er m. a. reist á matsgerð dómkvaddra matsmanna. Þar er gerð grein fyrir göllunum, orsökum þeirra og þeim úrbótum,

sem að álit matsmanna eru nauðsynlegar til að ráða bót á þeim á viðhlítandi hátt.

Matinu hefur ekki verið hnekk. Þykir því verða að leggja það til grundvallar við ákvörðun bótafjárhæðar.

Kröfu gagnstefnanda um bætur, að fjárhæð 3.000.000 kr., vegna röskunar á stöðu og högum og/eða miskabætur er hafnað. Krafan er órökstudd, tjón ósannað og ekki í samræmi við réttarpraxis að dæma slíkar bætur í tilviki sem þessu.

Ekki er fallist á þau rök af hálfu gagnstefndu, að gagnstefnandi hafi kvartað of seint um ætlaða galla.

Niðurstaða dómsins er því sú, að taka ber varakröfu gagnstefnanda til greina með því að dæma gagnstefndu til að greiða honum 2.010.000 kr., með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá birtingardegi gagnstefnu í Lögbirtingablaðinu 6. 3. 1990 til greiðsludags, og skulu vextir höfuðstólsfærðir á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 6. 3. 1991.

Með hliðsjón af öllum atvikum í máli þessu ákvarðast málskostnaður bæði í aðalsök og gagnsök á þann veg, að aðalstefnendur verða dæmd til að greiða gagnstefnanda 500.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. matskostnaður, 146.800 kr., og 24,5% virðisaukaskattur af málflutningsþóknun.

Málskostnaðarfjárhæð skal bera dráttarvexti að liðnum 15 dögum frá dómsuppkvaðningu til greiðsludags, og skulu vextirnir höfuðstólsfærðir á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 12 mánuðum frá upphafsdegi þeirra.

Dóm þennan kveða upp Finnþogi H. Alexandersson héraðsdómari og meðdómsmennirnir dr. Ragnar Ingimarsson prófessor og Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari.

D ó m s o r ð:

Aðalstefndi, Þorsteinn Gíslason, greiði í aðalsök aðalstefnendum, Einar Ólafi Arnbjörnssyni, Arnbirni Hjörleifi Arnbjörnssyni og Aðalheiði Ernu Arnbjörnsdóttur, 2.484.163 kr. með 24% ársvöxtum af 600.000 kr. frá 20. 3. 1989 til 1. 4. s. á., 33,6% ársvöxtum frá þeim degi til 30. 4. s. á., 38,4% ársvöxtum af 2.484.163 kr. frá 1. 5. s. á. til 1. 6. s. á., 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. 7. s. á., 45,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. 9. s. á., 40,8% ársvöxtum frá þeim degi til 12. 9. s. á., en með dráttarvöxtum skv. 10. gr. laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags, og skulu áfallnir vextir höfuðstólsfærðir á 12 mánaða fresti skv. 12. gr. vaxtalaga, í fyrsta sinn 1. 5. 1990.

Gagnstefndu, Einar Ólafur Arnbjörnsson, Arnbjörn Hjörleifur Arnbjörnsson og Aðalheiður Erna Arnbjörnsdóttir, greiði gagnstefn-

anda, Þorsteini Gíslasyni, í gagnsök 2.010.000 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 6. 3. 1990 til greiðsludags, og skulu áfallnir vextir höfuðstólsfærðir á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 6. 3. 1991.

Aðalstefnendur greiði gagnstefnanda 500.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. matskostnaður, 146.800 kr., og 24,5% virðisaukaskattur af málflutningsþóknun.

Málskostnaðarfjárhæð ber dráttarvexti skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómshéttu til greiðsludags, og skulu áfallnir vextir höfuðstólsfærðir á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 12 mánuðum eftir upphafsdag vaxtanna.

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